

Gemeinde Otterwisch
Bebauungsplan „Waldsiedlung Mitte“
nach §13a BauGB

Abwägungsprotokoll

zu den eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und
der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf vom 6. Januar 2025

Stand 07.08.2025

Nr	TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE (TÖB) NACHBARGEMEINDE DRITTE Datum	STELLUNGNAHME	ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG
1	Landratsamt Landkreis Leipzig Stauffenberg Str. 4 04550 Borna 05.05.2025	Ihr Zeichen: 00120/621 0/835/1/10 BLP/11/25-0 Kreisentwicklung Das Plangebiet weist keine Betroffenheiten hinsichtlich des Bergrechts bzw. unterirdischer Hohlräume des Sächsischen Oberbergamtes Freiberg vor. Zudem befindet es sich außerhalb von Vorrang- bzw. Vorbehaltsflächen des Regionalplan Leipzig Westsachsen. Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Otterwisch entlang der Straße <i>Waldsiedlung</i>. Es beinhaltet Teile der Flurstücke 1251, 1252a, 1252b, 1253/7 und 1176 der Gemarkung Otterwisch und hat eine Größe von ca. 6.960m². In Bezug auf das Anliegen - Reduzierung des Flächenverbrauches - werden in der Begründung des Bebauungsplanes insbesondere Ausführungen zum: • Bedarf der Wohnbauflächen (sowohl der Gemeinde selbst als auch im Zusammenhang mit der Verwaltungsgemeinschaft) vermisst. Aus diesem Grund wird empfohlen, informativ Kontakt mit dem Regionalen Planungsverband, Frau Herrmann, zwecks Aussagen zur Wohnbauflächenberechnung / Altersstruktur aufzunehmen um die Begründung der vorliegenden Planunterlagen entsprechend zu ergänzen. Hintergrund: Im Ergebnis des Projektes Interko2 ist ein Wohnbauflächen-tool erarbeitet wurden, anhand dessen künftige Bedarfe abzuleiten sind.	Kenntnisnahme Hiermit wird auf das Schreiben vom Sächsischen Städte- und Gemeindetag zum Thema „<i>Siedlungsentwicklung, hier: „Auslegungshinweise des Staatsministeriums des Innern“</i>“ vom 21.12.2017 verwiesen, in dem klargestellt wird, dass es sich bei der Aufstellung von B-Plänen im beschleunigten Verfahren bei Einhaltung der Maßgaben der §§ 13a und 13b (damals) BauGB um <u>keine raumbedeutsame</u> Planung handelt, so dass „<i>die Schranken des LEP 2013 einer „Ortsabrundung“ in der Regel nicht entgegenstehen.</i>“ Diese Aussage bezog sich damals speziell auf B-Pläne mit einer Grundfläche unter 10.000m².

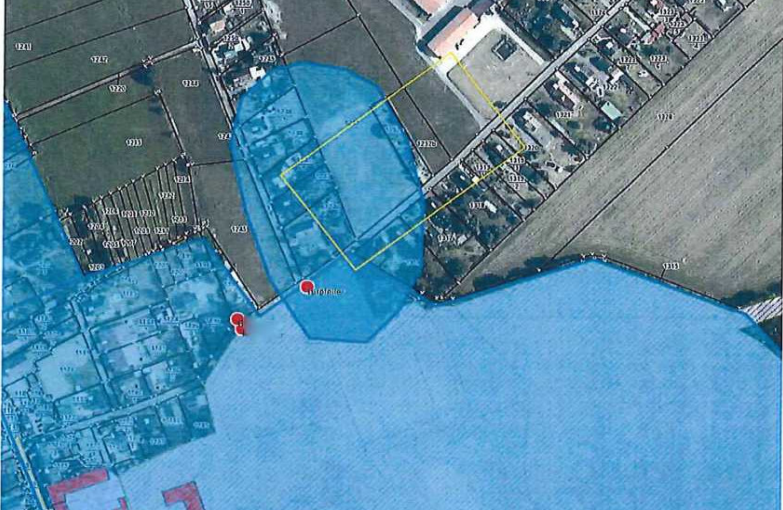
Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		Nach aktuellem Kenntnisstand werden derzeit die Grunddaten aktualisiert. Im II. Quartal 2025 soll das Tool dem Regionalen Planungsverband Leipzig- Westsachsen in überarbeiteter Form zur Anwendung zur Verfügung stehen. Stand 31.12.2024, Demografiemonitoring LK L Einwohner Bad Lausick/Otterwisch 9585, davon männlich 4699, weiblich 4886, (Vgl. 2020 8785, Vgl. 2021 8978, Vgl. 2022 9221, Vgl. 2023 9552) Bauplanungs- und Bauordnungsrecht Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, welche von Bebauung freizuhalten sind, sind eindeutig in ihrer Ausdehnung zu bemaßen. Die in der Planzeichnung dargestellten Baufenster sind in ihrer Ausdehnung zu bemaßen. In der Planzeichenerklärung des B-Planes wird die TH als „zulässige Traufhöhe als Höchstmaß in m über der angrenzenden Verkehrsfläche“ angegeben. In den Textlichen Festsetzungen steht aber unter Pkt. TF 2.2.: „Als Bezugshöhe für die Festsetzung der Traufhöhe wird entsprechend § 2 Abs. 3 Satz 2 SächsBO die vorhandene natürliche Geländeoberfläche im Mittel festgesetzt“. Die Aussagen sind widersprüchlich! Die Kennzeichnung K1 ist schlicht falsch und nicht zulässig.	Im vorliegenden B-Plan handelt es sich um die Baurechtschaffung von lediglich 5 Grundstücken bzw. einer maßgeblichen Grundfläche von 2.600m², so dass - auch unter Berücksichtigung des nördlich gelegenen B-Plans Lindenstraße (GR ca. 1.800m²) – im vorliegenden Fall von einer Bebauung im Sinne der Eigenentwicklung ausgegangen werden kann (GR beider B-Pläne insgesamt 4.400m²). <u>Eine tiefergehende Prüfung mittels Wohnbauflächenberechnungen und Bevölkerungsstrukturanalyse der gesamten Verwaltungsgemeinschaft wird aus den o.g. Gründen für die 5 Grundstücke nicht durchgeführt.</u> Die Bemaßung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sowie die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Südosten des Plangebietes wird ergänzt. Die Baufenster sind in ihren relevanten Bezügen vermaßt – hier Abstand zur Straßenbegrenzungslinie und zu den seitlich angrenzenden Flurstücken. Zusätzlich sind die Tiefen der Baufenster beispielhaft an drei Punkten vermaßt. Weitere Ausmaße ohne geometrischen Bezug können mit hinreichender Genauigkeit der maßstabsgerechten Planzeichnung entnommen werden. Die Planzeichenerklärung wird korrigiert. Die Kennzeichnung K1 entspricht den Darstellungen des FNP, der in allen unmittelbar angrenzenden Baugebieten <i>gemischte</i>

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		Hier wäre es ratsam, die Art der baulichen Nutzung zu überprüfen und ggf. zu modifizieren. Die umwelt- und denkmalschutzrechtlichen Belange sind im weiteren Verfahren zu lösen. Baudenkmalpflege Das Vorhaben betrifft denkmalpflegerische Belange. Der Vorhabenbereich befindet sich in der direkten Umgebung zur Sachgesamtheit Schloss und Rittergut Otterwisch, welche nach § 2 Abs. 1 SächsDSchG mit deren Einzeldenkmalen als Kulturdenkmale erfasst, geschützt und in die Liste der Kulturdenkmale des Freistaates Sachsen eingetragen ist. Auszug aus der Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege Sachsen (Objekt Nummer 09304535):	<i>Bauflächen</i> darstellt. Ohne die Kennzeichnung K1 würde der B-Plan im Konfliktfall einen höheren Anspruch an Ruhe und Geruchsstundenhäufigkeiten festsetzen, der über dem der Umgebung liegt (FNP) - dies soll verhindert werden. Auch wenn gemäß dem vorliegenden Gutachten die Einhaltung der Werte für <i>Allgemeine Wohngebiete</i> im Plangebiet zu erwarten ist, <u>bleibt daher die Kennzeichnung K1 Bestandteil des B-Plans</u>, um eventuellen Klagen z.B. gegen die Agrargenossenschaft aufgrund von Immissionen aus der landwirtschaftlicher Nutzung vorzubeugen. Eine Änderung der Art der baulichen Nutzung in z.B. • Dorfgebiet, • dörfliches Wohngebiet, • Mischgebiet wurde geprüft und auch mit dem Landkreis besprochen. Da in allen vorgenannten Baugebietskategorien zumindest ein Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetrieb erforderlich wäre, bleibt die Festsetzung bei einem <i>Allgemeinen Wohngebiet</i>. Grund: Aufgrund der wenigen und kleinen Grundstücke ist innerhalb des Plangebietes die Ansiedlung eines Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetriebes unwahrscheinlich. Die Hinweise werden ergänzt.

Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		• Sachgesamtheit Schloss und Rittergut Otterwisch Schloss (Schloss 1) mit Brücke und Einfriedung mit Torbogen zum Park an der Straße Winterberg, hufeisenförmig angeordnete Wirtschaftsgebäude (darunter Rittergut 2) mit Torhaus sowie zwei Wohngebäude (Rittergut 3 und 4) im Hof, weiterhin • Schlossgarten sowie Schlossallee und Buchwiese (Gartendenkmal) und mit folgenden Sachgesamtheits teilen: Wirtschaftshof mit weiteren Wirtschaftsgebäuden [Störelement: Neubau, Rittergut 1], kunstgeschichtlich und kulturhistorisch herausragende Schlossanlage des Barock, errichtet für die Gräfin Vitzthum von Eckstadt, Architekt David Schatz, baugeschichtlich und ortsgeschichtlich von Bedeutung Der Vorhabenbereich steht im Zusammenhang zu o. g. Sachgesamtheit sowie dem Schlossgarten mit Schlossallee und Buchwiese als Gartendenkmal. Die besondere Bedeutung eines Kulturdenkmals beruht oft auf dem Wechselspiel eines denkmalwerten Objekts mit seiner Umgebung, in die es hineinkonzipiert wurde oder in der es geschichtlich verwurzelt ist. Diese „Verwurzelung“ der o.g. Kulturdenkmale mit dem Ort begründet sich aus der ortsgeschichtlichen und ortshistorischen Bedeutungen. Die räumliche Abgrenzung der Umgebung (Umgebungsschutz) hängt insbesondere von der Art, der Größe und der Lage des Kulturdenkmals sowie von -der Eigenart der Umgebung ab. Die Umgebung ist als Gegenstand des Denkmalschutzes (§ 2 Abs. 3 Nr. 1 SächsDSchG) erklärt; sie ist eng zu definieren als der Bereich, der für das Erscheinungsbild eines Denkmalbereichs bedeutend ist, also innerhalb dessen sich die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken auf den Denkmalbereich auswirken kann. In den Zusammenhang eines Einzeldenkmals können auch die Umgebung bzw. die Nähe dieser Denkmale und sogar die Landschaft einbezogen werden. <i>Nachstehende Hinweise sind in den Bebauungsplan aufzunehmen</i> Vor Beginn von Baumaßnahmen auf den Grundstücken ist ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 12 SächsDSchG beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde zu stellen. Das entsprechende Antragsformular befindet sich auf der Webseite des	Der Hinweis wird als Nachrichtliche Übernahme N1 in den B-Plan aufgenommen.

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		Landratsamtes Landkreis Leipzig unter der Rubrik. Sachgebiet Denkmal- schutz Dokumente. Bei Notwendigkeit eines Baugenehmigungsverfahrens werden die denk- malpflegerischen Belange im Rahmen des Zustimmungsverfahrens geprüft und genehmigt. Ein gesonderter Antrag auf denkmalschutzrechtliche Ge- nehmigung ist dann nicht separat notwendig <i>Gründe</i> Das Vorhaben ist nach § 12 Abs.2 SächsDSchG genehmigungspflichtig. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer bauli- che oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmales errichtet, verändert oder beseitigt, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Beeinträchtigung sind. <i>Hinweise</i> In die Planunterlagen ist das Kulturdenkmal zu kartieren und zu kennzeichnen. Zudem wird empfohlen die denkmalpflegerischen Belange frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Dafür steht Ihnen die Gebietsreferentin für Otterwisch zur Verfügung. Bodendenkmalpflege Das Vorhaben betrifft denkmalpflegerische Belange. Die untere Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass sich der Vorha- benbereich zum Teil in einem archäologischen Relevanzbereich befindet. Diese, wie auch die noch unbekannt im Boden liegenden archäologischen Befunde sind geschützte Kulturdenkmale im Sinne von § 2 SächsDSchG. Es ist zu bemerken, dass der Bestand an archäologischen Denkmalen tatsächlich wesentlich umfangreicher sein kann, als das bisher erfasste. In einer historisch gewachsenen Landschaft sind es nicht nur die sichtbaren, sondern auch die überwiegend verborgenen archäologischen Spuren, die den Erscheinungscharakter einer ganzen Region entscheidend beeinflus-	Die Hinweise werden ergänzt. Die Kulturdenkmale wurden in den Planunterlagen ergänzt. In Abstimmung mit der Denkmalbehörde wurden: • die zulässigen Dachformen angepasst (Satteldach und Krüppelwalmdach) sowie • die maximale Kniestockhöhe für das OG auf 1,5m be- grenzt. Mit der Gebietsreferentin abgestimmte Hinweise zu den Prüf- kriterien wurden in der Begründung ergänzt.

Seite 6

Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		(2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit. Zudem wird empfohlen die denkmalpflegerischen Belange frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde bzw. dem Landesamt für Archäologie Sachsen abzustimmen. Anlage - Denkmalkartierung Übersicht  gelb = Vorhabenbereich, rosa = Sachgesamtheit, grün = Gartendenkmal, rot = Baudenkmale, blau = archäologischer Relevanzbereich, Auszug CARDO Stand April 2025 Wasser/Abwasser <u>Schmutzwasserentsorgung:</u> In der Begründung zum Bebauungsplan wird im Abschnitt 3.5 darauf hingewiesen, dass „in der Straße alle gängigen Medien anliegen“. Es wird somit nicht explizit angeführt, dass in der Straße ein Schmutzwasserkanal des AZV „Espenhain“ verläuft. Die Schmutzwässer sind generell über diesen Kanal (nach Zustimmung und gemäß den Vorgaben des Abwasserzweckverbandes) zu entsorgen. Es ist zwar davon auszugehen, dass keine dezentrale Schmutzwasserent-	Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Seite 8

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		Gleichzeitig bedarf es allerdings nicht nur der Anbindung einer Versickerungsanlage an die Sande. Aufgrund der Festlegung des mittleren höchsten Grundwasserstands (MHGW, 150,4 m NHN) in Verbindung mit dem erforderlichen Abstand der Sohle einer Versickerungsanlage und dem MHGW (ä 1 m), der Auffüllungen – insbesondere durch die Beimengungen - sowie die Vorgaben für die Niederschlagswasserentsorgung neuer Siedlungsgebiete bedarf es hier einer gewissenhaften Planung einer Versickerungsanlage. Gemäß Tabelle 3 des Arbeitsblatt DWA-A 138 [2024] kann die Versickerung hier derzeit nur als „potentiell möglich“ eingestuft werden. Die Form der Niederschlagswasserversickerung ist in diesem Fall im Zuge der frühen Planung mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen. Auf das Erfordernis zur Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde sowie die besonderen Randbedingungen ist in der Begründung zum Bebauungsplan hinzuweisen. Es muss für Personen ohne Fachkenntnisse erkennbar sein, dass hier höhere bis deutlich höhere Aufwendungen für die Entsorgung der anfallenden Niederschlagswässer zu erwarten sind. Außerdem ist auf folgende Aspekte hinzuweisen. • Bei der Planung und Gestaltung der Versickerungsanlagen sind die Vorgaben des Arbeitsblatts DWA-A 138 (neue Version 2024) zu beachten. • Nach Arbeitsblatt DWA-A 138 [2024] sind oberirdische Versickerungsanlagen unterirdischen vorzuziehen (siehe u.a. Abschnitt 5.2 3.3 Arbeitsblatt DWA-A 138 [2024]). • Nach Vorgabe des Arbeitsblatts DWA-A 102 Teil 1 dürfen Niederschlagswasser von neuen Siedlungsflächen nicht mehr abgeleitet werden. Zudem müssen aufgrund der Zielvorgaben der DWA-A 102 Teil 1 faktisch oberirdische Versickerungsanlagen vorgesehen werden (Zielvorgaben: u.a. Stärkung der Vegetation als Bestandteil der Infrastruktur und Begünstigung der Verdunstung). In diesem Fall mussten daher Mulden-Rigolen- Elemente (ggf. mit zusätzlichem Bodenaustausch) geplant werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Planungsprozessen für die einzelnen Bauvorhaben sinnvolle Lösungen zur Abwasserentsorgung möglichst frühzeitig entwickelt werden sollten (Anordnung von Fallrohren, Planung der Leitungsführung bzw. ggf. oberirdische Ableitung der Wässer in die flachen oberirdischen Anlagen mittels Rinnen	Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt. Die nebenstehenden Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		etc.) Es muss außerdem beachtet werden, dass sich das technische Regelwerk verändert hat. Das Merkblatt DWA-M 153 ist nicht mehr anzuwenden. Die Behandlungsbedürftigkeit der Niederschlagswässer ist nach der neuen Version des Arbeitsblatts DWA-A 138 [2024] zu bewerten. Neben der Bemessung aus hydraulischer Sicht hat sich vor allem die Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit der Niederschlagswasser durch die neue Variante des Arbeitsblatts DWA-A 138 [2024] verändert - weg vom Merkblatt DWA-M 153 zu eigenen Vorgaben im Arbeitsblatt DWA-A 138 in Anlehnung an das Arbeitsblatt DWA-A 102. Dieses führt zu einer anderen Betrachtungsweise. Es bedarf somit einer Betrachtung unter Berücksichtigung der Vorgaben an die Niederschlagswasserbehandlung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 [2024]. Der entscheidende Punkt ist dabei die Einordnung der Einzugsflächen in die Flächengruppen bzw. Belastungskategorien nach Tabelle 7 (DWA-A 138 [2024]). Dabei muss berücksichtigt werden, dass vor einer Einleitung in eine unterirdische Versickerung stets eine dezentrale Anlage zur Behandlung vorzuschalten ist (Sedimentations- oder Filteranlagen, bei privaten Wohngrundstücken auch Zisternen [bedingen zwangsweise eine Absetzwirkung]). Die Niederschlagswässer, die in oberirdische Versickerungsanlagen eingeleitet werden, müssen faktisch auch immer behandelt werden. Hier ist die sogenannte Mindestmächtigkeit der bewachsenen Bodenzone (≥ 20 cm) zu beachten (siehe Tabelle 6, DWA-A 138 [2024]). Fazit: Eine Zustimmung zum aktuellen Entwurf des Bebauungsplans (Entwurf Stand Januar 2025) kann durch das Sachgebiet Wasser/Abwasser des Umweltamts nicht ausgesprochen werden. Immissionsschutz Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen erhebliche Bedenken zum vorgelegten Bebauungsplan. Diese werden wie folgt begründet: <u>Lärm</u> In den Unterlagen findet sich die Schallimmissionsprognose der Lücking und Härtel GmbH (Berichts-Nr. 0815-G-01-19 01 2021/0) vom 19.01.2021 zum Projekt der Lindenstraße in Otterwisch. Für dieses Vorha-	Die Gemeinde teilt nicht die erheblichen Bedenken. Die Anlage zum B-Plan dient lediglich der Abschätzung und Information. Eine erneute Anpassung des vorliegenden Gut-

Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		ben existiert eine aktuellere Schallimmissionsprognose der der Lücking & Härtel GmbH (Berichtsnummer 0815-G-01-24 08 2021/1) vom 24.08.2021. Es ist nicht nachvollziehbar aus welchem Grund die veraltete Version als Grundlage dienen soll. Weiterhin wurde bereits in den damals abgegebenen Stellungnahmen zum Vorhaben Lindenstraße mehrfach auf die falsche Beurteilungsgrundlage hingewiesen. Die Beurteilung der gewerblichen Anlagen in Bezug auf die geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen ist nach TA Lärm durchzuführen. Die DIN 18005 kann hier nicht angewendet werden, da es sich um bereits bestehende Anlagen handelt. Somit ist an den Wohnnutzungen tags ein Immissionswert von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) 0,5 m vor dem geöffneten Fenster einzuhalten (geplante Ausweisung als WA). Weiterhin wurde vom Gutachter zur Beurteilung der Lärmbelastung die Anwendung von flächenbezogenen Lärmpegeln angewendet. Diese Vorgehensweise ist für die Planung von neuen Gewerbegebieten gedacht und im gegebenen Fall nicht anwendbar. Im vorliegenden Fall sind die Anlagen vollumfänglich zu betrachten (genaue Lage Lärmquellen, Fährverkehr, Abschirmung, Maßnahmen etc.), um eine genaue Beurteilung der Belastung des geplanten Wohngebietes durch die vorhandenen Anlagen zu ermöglichen. In dem vorgelegten Gutachten ist das jetzt geplante Gebiet Waldsiedlung nicht betrachtet. Es ist eine aktualisierte Schallimmissionsprognose unter Beachtung der o.g. Gesichtspunkte zur Prüfung einzureichen.	achtens für den B-Plan <i>Lindenstraße</i> im Rahmen der Aufstellung des B-Plans <i>Waldsiedlung Mitte</i> ist nicht vorgesehen. Dem B-Plan wurden die aktuelleren Unterlagen zur Information beigelegt. Das Plangebiet hat insgesamt einen größeren Abstand zu den emittierenden gewerblichen Anlagen und es sind keine erheblichen lärmintensiven Arbeiten mit gesundheitsbedenklichen Auswirkungen auf die geplanten Wohngrundstücke zu erwarten und den (ortskundigen) Gemeindemitgliedern auch nicht bekannt. Die Gemeinde ist verpflichtet, gemäß § 1 BauGB für gesunde Wohn- (und Arbeits-) verhältnisse zu sorgen. Dies ist hier der Fall. Mögliche auftretende Lärmimmissionen sind zeitlich begrenzt und nicht geeignet Gesundheitsgefahren zu erzeugen. Eine vollumfängliche Betrachtung und rechnerische Ermittlung aller möglichen Lärmquellen wird nicht erfolgen, da sich Arbeitsabläufe, Häufigkeiten und Fahrwege innerhalb des Betriebes jederzeit ändern können. Mit der Kennzeichnung <i>K 2</i> wird – auch wenn es derzeit keine Überschreitungen für Allgemeine Wohngebiete gibt – dem Agrarbetrieb weiterhin eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit eingeräumt und der Schutzanspruch der neuen Wohngrundstücke den bestehenden Wohngrundstücken in der Straße Waldsiedlung gleichgestellt (vgl. FNP – Darstellung als <i>gemischte Baufläche</i>). Die Kennzeichnung entspricht zudem inhaltlich der vorliegenden Genehmigung zum Gewerbebetrieb Agrargenossenschaft Otterwisch. Vordringliches Ziel der Gemeinde ist es, eine Beeinträchtigung

Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		<u>Geruch</u> Nördlich des Plangebiets befindet sich eine Tierhaltungsanlage der Agrargenossenschaft Otterwisch. Der Abstand zwischen der festgelegten Baugrenze und dem ersten Gebäude (Lagergebäude) des Betriebes beträgt ca. 50 Meter. Der geringste Abstand zu einem Stall beträgt ca. 85 Meter. Laut Entwurf des Bebauungsplans "Waldsiedlung Mitte" soll die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt werden. Nach Anhang 7 der TA Luft 2021 sollten in Wohn/ Mischgebieten (hier allgemeines Wohngebiet) 10% Geruchsstunden pro Jahr nicht überschritten werden. Den Planunterlagen sind keine Aussagen über die auftretenden Geruchsimmissionen im Plangebiet zu entnehmen. Lediglich den Kennzeichnungen/ Hinweisen ist zu entnehmen, dass es innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes, aufgrund bereits vorhandener oder zukünftiger dorftypischer Nutzungen, zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommen kann Überschreitungen sollen bis zu den Immissionsrichtwerten von Dorfgebieten möglich sein. Laut vorliegender Geruchsimmissionsprognose der Lücking & Härtel GmbH vom 24.08.2021, erstellt für den Bebauungsplan "Lindenstraße Ost" und nicht Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen, werden auf den Beurteilungsflächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Waldsiedlung Mitte“, Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 6 und 8 % der Jahresstunden prognostiziert. Die geltenden Geruchsimmissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete werden demnach unterschritten.	gung des Landwirtschaftlichen Betriebs der Agrargenossenschaft Otterwisch durch • „entstehende“ Ruheansprüche mit Sicherheit auszuschließen. <u>Im B-Plan bleibt damit die Kennzeichnung K2 bestehen.</u> Die Tierhaltungsanlage wurde in der Geruchsimmissionsprognose des benachbarten B-Plans Lindenstraße berücksichtigt (s. Anlage 3). Die Prognose wird dem B-Plan als Anlage 3 beigelegt. In der Prognose ist in der Abb. 12 zu erkennen, dass die ermittelte Geruchsstundenhäufigkeit innerhalb des Plangebietes bei ca. 6-8% liegen, an der nördlichen Grenze jedoch bei 11% liegen. Vordringliches Ziel der Gemeinde ist es, eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebes der Agrargenossenschaft Otterwisch durch • eventuelle Überschreitungen von zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten in Allgemeinen Wohngebiete

Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		Bei Ausweisung des Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet sind die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete bindend und einzuhalten. <u>Eine Herabsetzung des Schutzanspruches auf das Niveau eines Dorfgebietes durch eine Kennzeichnung bzw. einen Hinweis in der Planzeichnung, ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht zulässig und irreführend.</u> Soll, wie in der Begründung des Bebauungsplanes angeführt, der dörfliche Charakter von Otterwisch weiterhin erhalten und entwickelt werden, wäre aus fachlicher Sicht eine Gebietseinstufung als „dörfliches Wohngebiet (MDW)“ (wie auch beim Bebauungsplan Lindenstraße - Ost) zielführender. Für dieses Baugebiet ist die Annahme der Immissionsrichtwerte für Dorfgebiete aus immissionsschutzfachlicher Sicht zulässig. Weiterhin wird die unter der textlichen Festsetzung TF 1.1 dargelegt, dass Tierhaltung möglich ist. Dies sollte durch das Wort Kleintierhaltung ersetzt werden. In einem allgemeinen Wohngebiet ist die Zulassung von Anlagen der Kleintierhaltung nur zulässig, soweit die Kleintierhaltung den Rahmen der für eine Wohnnutzung typischen Freizeitbetätigung nicht übersteigt und auch nicht der Eigenart des Gebiets widerspricht. Da allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen dienen, ist die freizeitgemäße Kleintierhaltung nur in einem den Wohnbedürfnissen gerecht werdenden Umfang gebietsverträglich. <u>Folgende Hinweise sind aufzunehmen:</u> Bei Verwendung von Luft-Wasser-Wärmepumpen zur Beheizung der Wohnhäuser soll der „LAI- Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes	ten mit Sicherheit auszuschließen und bleibt damit bei der Kennzeichnung K2. Die Aussage ist nicht nachvollziehbar - die Herabsetzung der geltenden Immissionsrichtwerte ist sogar in der TA Lärm unter 6.7 Gemengelagen verankert: „Wenn gewerblich, industriell oder hinsichtlich ihrer Geräuschauswirkungen vergleichbar genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme erforderlich ist. Die Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete sollen dabei nicht überschritten werden.“ Dies ist nach Rücksprache mit dem Landkreis SG Kreisentwicklung nur möglich, wenn zumindest ein landwirtschaftlicher Betrieb innerhalb des Plangebietes vorkommt / errichtet werden soll. Dies ist hier aufgrund der wenigen und kleinen Grundstücke nicht zu erwarten, weshalb ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Die Festsetzung TF 1.1 bezieht sich auf § 14 BauNVO – hier ist auch von <i>Anlagen der Tierhaltung</i> die Rede. Die nebenstehenden Hinweise sind durch den Bezug auf § 14 BauNVO in der Festsetzung inkludiert. In der Festsetzung wird der Zusatz <i>nicht-gewerblich</i> ergänzt. Die nebenstehenden Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		gegen Lärm bei stationären Geräten", Stand. 28.08.2013, aktualisiert durch Beschluss der 148. LAI-Sitzung vom 28.08.2023, aus Gründen des Nachbarnschaftsschutzes angewandt werden. Durch Feuerungsanlagen (insbesondere für feste Brennstoffe) kann es in der Umgebung zu Belästigungen durch Rauchgas kommen. Aufgrund dessen wird auf die Erste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen - 1. BImSchV, in der geltenden Fassung vom 26.01.2010 (BGBl. I S. 38), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 13. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4676)) - insbesondere auf die Ableitbedingungen des § 19 der 1. BImSchV – hingewiesen. Natur- und Landschaftsschutz Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht kann dem Bebauungsplan zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden. Die Planungsunterlagen sind entsprechend zu überarbeiten und zu ergänzen. Zu 4.7 Flächen für Nebenanlagen, hier Stellplätze TF 3.1 „Die für die Nutzung der Wohngrundstücke erforderlichen Stellplätze sind <u>auf</u> dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen und zu nutzen“. Dem widerspricht die weitere zulässige Nutzungsart, wie z.B. Laden, Schank- und Speisewirtschaften oder nicht störenden Handwerksbetrieben (s. TF 1.2). In diesen Fällen (v.a. Schank- und Speisewirtschaft) waren ggf. weitaus höhere Stellplatzzahlen erforderlich, welche auf den Grundstücken (in Ermangelung entsprechender Fläche) jedoch nicht verfügbar sind. Zu 4.8 Grünflächen Im Plangebiet werden zwei Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Blühstreifen“ festgesetzt. Der dauerhafte Erhalt der Flächen in der genannten Form ist sicherzustellen (textliche Festsetzung im B-Plan).	In der Festsetzung steht eindeutig <u>Wohngrundstücke</u>. Die weiteren zulässigen Nutzungsarten werden mit hoher Wahrscheinlichkeit auf den kleinen Grundstücken nicht eintreten. Falls doch, ist es Aufgabe des Eigentümers, geeignete Stellplätze (falls erforderlich) nachzuweisen – ggfs. in Abstimmung mit der Gemeinde. Nicht zwingend erforderlich: da i. A. alle Festsetzungen im B-Plan dauerhaft einzuhalten sind. Zudem ist eine textliche Festsetzung logisch schwierig, da eine Blühwiese über den Winter schlecht erhalten werden kann. In der Begründung wird ergänzt, dass eine zweimalige Mahd im Jahr empfohlen wird (Juni / Juli und Oktober), um die Blühwiese dauerhaft zu erhalten.

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		Zu 4.9.3 Begrünung nicht überbauter Flächen TF 4.4 sollte konkretisiert werden: „Steinschüttungen in Verbindung mit Abdeckvliesen oder Folien sind zur Gestaltung der Freiflächen nicht zulässig“. Sind die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft entspr. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB auch für bestehende bebaute Flächen (hier Flstk 1252a) anzuwenden, sind die hierauf bereits bestehenden Flächenversiegelungen bzw. sog. Schottergärten mit Inkrafttreten des B- Plans zurückzubauen. Altlasten / Bodenschutz / Abfallrecht Aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht kann dem Vorhaben vorerst nicht zugestimmt werden. In den eingereichten Unterlagen werden die Belange des Bodenschutzes überhaupt nicht berücksichtigt. Die Planung ist unter Verwendung des „Leitfaden Bodenschutz bei Planungs- und Genehmigungsverfahren“ des LfULG zu überarbeiten.	TF 4.4 sichert generell ein Begrünung von nicht überbauten Freiflächen und schließt somit auch Schottergärten ohne Abdeckvliese oder Folien aus. Die Festsetzungen des B-Plans gelten für Bauvorhaben. Bestehende bauliche Anlagen genießen i. A. Bestandsschutz. Der Aussage kann nicht gefolgt werden. Durch Standortwahl und Planung wurden bereits die Belange des Bodenschutzes berücksichtigt: • weniger Mehrversiegelung durch Nutzung der vorhandenen Erschließungsstraße • Festsetzung einer geringen GRZ von 0,3 • Festsetzung einer Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen (TF 4.4)) • Festsetzung von Grünflächen • (Festsetzung zur Niederschlagsversickerung – TF 4.5) • Festsetzung TF4.6 zum Schutz des Oberbodens In dem genannten „Leitfaden Bodenschutz bei Planungs- und Genehmigungsverfahren“ steht auf S. 30: „Durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316) sind nach § 13a BauGB bestimmte Bebauungspläne der Innenentwicklung insofern von der Pflicht zur Umweltprüfung ausgenommen, als sie im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.“ Dies ist hier der Fall, für das hier vorliegende Vorhaben ent-

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		Öffentlicher Personennahverkehr Gemäß § 1 (6) Nr. 9 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne, die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs unter besonderen Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung zu berücksichtigen. In den vorliegenden Unterlagen ist in keinem Punkt die verkehrsrechtliche Erschließung durch den ÖPNV angesprochen worden. Für einen guten und attraktiven Zugang zum ÖPNV sollten Siedlungsgebiete möglichst lückenfrei von Haltestellen erschlossen werden. Die nächstliegende Haltestelle sollte dabei in einem Umkreis von 300m erreichbar sein. Zu beachten ist, dass neben dem Grundsatz des integralen Taktverkehrs im Regionalverkehr und der Verknüpfung zwischen Bahn und Bus und Bus und Bus, auch die Zugangshemmnisse für den ÖPNV Nutzer durch die Schaffung neuer Bushaltestellen abgebaut werden sollen. Das wird erreicht, in dem die Haltestellenabstände in den Ortslagen verkürzt werden und interessante Punkte (Wohngebiete, Betriebe, Arbeit, Dienstleistung, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Tourismusbetriebe und andere) angebunden werden. Es sollte hier also geprüft werden, ob die Schaffung einer neuen Bushaltestelle oder eine Buswendestelle möglich ist. Öffentliche Abfallentsorgung Das Plangebiet ist über das kommunale Straßennetz, an die Straße „Waldsiedlung“ angeschlossen. Die Bereitstellung der zu entleerenden Abfallbehälter hat an der Straße „Waldsiedlung“ zu erfolgen.	fällt daher aufgrund der Lage und der Größe eine zusätzliche Bodenbewertung. Die inanspruchgenommenen Böden sind aber bereits anthropogen vorbelastet und gestört (s. Stellungnahme Nr. 8: <i>Sächsisches Oberbergamt</i>). In der Begründung wurde der Punkt ÖPNV ergänzt. Die Entfernungen zu bestehenden Haltepunkten sind zumutbar. Auch für den Zugang zum Bahnhof (Entfernung ca. 1,2 km) ist im ländlichen Raum die Benutzung eines Busses unüblich. Die Einrichtung neuer Haltestellen ist prinzipiell möglich, aber ursächlich aufgrund von 5 neuen Wohngrundstücken innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges nicht wahrscheinlich. Kenntnisnahme

Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		Im Rahmen der Planung wird trotzdem darauf hingewiesen, dass Privatstraßen aus haftungsrechtlichen Gründen nicht für die Abfallentsorgung genutzt werden. Ohne die Eintragung der notwendigen Dienstbarkeit in den Grundbüchern der späteren Eigentümer und deren ausdrückliche Genehmigung erfolgt eine Abfallentsorgung über eine Privatstraße nicht. Es sind demzufolge ein oder mehrere Sammelplätze für Abfallbehälter an der nächstgelegenen öffentlichen Straße vor zu sehen. Die Sammelplätze müssen über öffentliche Straßen von einem Abfallsammelfahrzeug erreichbar sein. An den Entsorgungstagen sind die Abfallbehälter von den Entsorgungspflichtigen zu diesen Sammelplätzen zu bringen und von dort, nach erfolgter Entsorgung, auch wieder abzuholen. Bei der weiteren Planung sind die Belange für eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu berücksichtigen. Es gelten die in der Anlage aufgeführten allgemeinen Vorschriften. Klimaschutz und Klimaanpassung – Empfehlungen Ein Klimaschutzkonzept für die Gemeinde Otterwisch liegt nicht vor. Allerdings setzt das vom Kreistag beschlossene Klimaschutzkonzept Landkreis Leipzig und Kommunen (2022) Maßstäbe zu Energieeinsparung, Erneuerbare Energien und Klimaanpassung in der Bauleitplanung. Daraus können Aspekte für die klimafreundliche Bauleitplanung auf kommunaler Ebene abgeleitet werden. Das BauGB setzt mit §§1 (5), 1a (5) und 9 (1) Nr. 23 den Rahmen für die Beachtung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung. Einschlägig ist darüber hinaus das Vermeidungsgebot nach §1 UVPG. Dem Plan fehlen sämtliche Festsetzungen, wie der Energieverbrauch im Gebiet minimiert und der verbleibende Energieverbrauch umweltfreundlich bereitgestellt werden soll. Es muss davon ausgegangen werden, dass der vorliegende Plan ohne konkrete Festsetzungen zu Energieverbrauch und erneuerbare Energien neue Emissionen induziert. Damit widerspricht er oben genannter Rechtsgrundlagen „Werden heute Treibhausgasemissionen zugelassen, die in der Zukunft möglicherweise zu starken Einschränkungen der grundrechtlich umfassend geschützten Freiheit aus Art. 2 GG	Privatstraßen sind nicht geplant. Mit der Planung werden bereits erschlossene Grundstücke im Sinne der Nachverdichtung genutzt. Im Bebauungsplan werden vorrangig bodenrechtliche Festsetzungen getroffen. Das BauGB ermöglicht zwar auch weitere Festsetzungen, aufgrund der „ewigen Haltbarkeit“ von B-Plänen wird auf temporäre Festsetzungen wie z.B. Energieverbrauch oder Standards lieber verzichtet, da ansonsten bei Gesetzesänderung eine B-Plan-Anpassung erforderlich wäre.

Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		führen, so können natürliche Personen dagegen vorgehen." Das Klimaanpassungsgesetz legt in § 1 KAnG fest: „Die Widerstandsfähigkeit Ökologischer Systeme und der Gesellschaft gegenüber den auch in Zukunft fortschreitenden klimatischen Veränderungen soll zur Bewahrung gleichwertiger Lebensverhältnisse gesteigert werden und es sollen Beiträge zu den nationalen und internationalen Anstrengungen bei der Klimaanpassung geleistet werden.“ Dem Plan fehlen sämtliche Festsetzungen beispielsweise zur Begrünung und Beschattung der Grundstücke selbst, um zukünftige Hitzewellen für die Bewohner abzumildern. Der Entwurf ist in dieser Form weder im Sinne einer nachhaltigen Stadtplanung inhaltlich noch rechtlich haltbar und bedarf umfassender Anpassung. <u>Mögliche Festsetzungen zur Vermeidung von Treibhausgasemissionen durch stationären Energieverbrauch</u> • Die nicht leitungsgebundene Versorgung mit Strom, Wärme und Kälte erfolgt ausschließlich über erneuerbare Energiequellen • Festsetzung des KfW Energiestandards 70 oder des Passivhausstandards • Festsetzung zur Art der Energieversorgung, z.B. Anschluss an leitungsgebundene Wärmeversorgung • Festsetzung zur Nutzung von Solaranlagen mindestens auf geeigneten Dachflächen <u>Mögliche Festsetzungen zur Anpassung an den Klimawandel</u> • Festsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung als natürlichen Hitzeschutz	Anscheinend wurde der Plan nicht gelesen: s. Zeichnerische Festsetzungen des Entwurfs: • GRZ = 0,3 • zwei Grünflächen „Blühstreifen“ • 4 zum Erhalt festgesetzte Bäume und textliche Festsetzungen des Entwurfs • TF 4.1 - Pflanzfestsetzungen • TF 4.2 - Festsetzung zum Baumerhalt • TF 4.3 - heimische Heckenpflanzen • TF 4.4 – zwingende Begrünung der Freiflächen • TF 4.5 - festgesetzte Versickerung Die Gemeinde Otterwisch will die ohnehin zahlreichen Vorschriften und Regeln, die beim Neubau zu beachten sind, nicht durch zusätzliche Vorschriften ergänzen. Zudem: • könnten nebenstehende Festsetzungsvorschläge unvereinbar mit der erforderlichen denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (gemäß N1) sein • sind Festsetzungen zu technischen Standards nur zeitlich bedingt und würden bei einer Änderung der Standards u.U. zu einer Unwirksamkeit des B-Plans führen Da es sich hier mit hoher Wahrscheinlichkeit um privat genutzte Wohnhäuser im Eigentum handeln wird, können sich die Eigentümer nach ihren Vorstellungen um sommerlichen

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		- Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Die weiteren Bewegungs- und Lagerflächen sind nur dann mit einer geschlossenen Decke zu versiegeln, wenn innerbetriebliche Vorgaben dies zwingend erfordern <u>Weitere Anmerkungen</u> - Energetisches Quartierskonzept - Das Baugebiet sollte unbedingt in Kombination mit einem ganzheitlichen Energiekonzept entwickelt werden, welches sowohl die erwarteten Energieverbräuche (Strom, Heizwärme, Kälte) des Plangebietes und nach Möglichkeit der umliegenden Verbraucher berücksichtigt. So können beispielsweise Vorkehrungen zur gemeinsamen bzw. gegenseitigen Versorgung getroffen werden. <u>Fazit</u> Ohne Festsetzungen zu - Gebäudestandards von Neubauten, - Art der Energieversorgung, - Nutzung erneuerbarer Energien und - Begrünung und Beschattung hält dieser Plan nicht die Anforderungen des Baugesetzbuches ein und ist damit rechtlich angreifbar.	Hitzeschutz kümmern. Festsetzungen zur Mindestbegrünung sind bereits Bestandteil des B-Plans. Da Stellplätze auf Wohngrundstücken i. A. eine Mehrfachnutzung erfüllen (Spielfläche, Werkstattfläche o.ä.), wird eine solche Festsetzung nicht getroffen. Zudem - wird mit der festgesetzten GRZ die Versiegelung begrenzt - ist das anfallende Niederschlagswasser ohnehin auf dem Grundstück zu versickern - passt die Formulierung „innerbetriebliche Vorgaben“ nicht zu den zu erwartenden Wohngrundstücken <u>Für fünf Grundstücke für EFH wird die Gemeinde kein energetisches Quartierskonzept aufstellen.</u> <u>Auch wenn das BauGB inzwischen entsprechende Festsetzungsmöglichkeiten vorsieht, werden aus folgenden Gründen keine zusätzlichen Festsetzungen zu Klimaschutz / Klimaanpassung ergänzt:</u> - aufgrund der „ewigen Haltbarkeit“ von B-Plänen wird auf temporäre Festsetzungen wie z.B. Energieverbrauch oder Standards verzichtet, da ansonsten bei Gesetzesänderung eine B-Plan-Anpassung erforderlich wäre. - Die Verwendung von erneuerbaren Energien in Form von PV- oder WK-Anlagen kann im unauflösbaren Widerspruch zum denkmalschutzrechtlichen Umgebungsschutz stehen - Eine Festsetzung von „treibhausgasneutraler Wärme- und Energieversorgung“ wird auch aufgrund der Unbestimmtheit nicht getroffen – ist aber prinzipiell möglich (eine Mindestanteil von 65% ist ohnehin gesetzlich vorgegeben) - Festsetzungen zur Mindestbegrünung und Verschattung sind bereits Bestandteil der Festsetzungen

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
2	Landesdirektion Sachsen Braustraße 2 04107 Leipzig 30.04.2025	Geschäftszeichen: 34-2417/231/6 raumordnerische Stellungnahme ab Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumord- nung. Begründung <u>1 Sachverhalt</u> Die Gemeinde Otterwisch beabsichtigt mit dem vorliegenden Entwurf eines qualifizierten Bebauungsplans die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes zu schaffen. Ziel der Planung ist die Ausweisung von fünf Baugrundstücken zur Errichtung von Einfamilienhäusern auf einer Fläche von ca. 0,7 ha. Mit der vorgesehenen Entwicklung verfolgt die Gemeinde das Ziel, der Abwanderung junger Familien entgegenzuwirken. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich bereits eine bestehende Wohnbebauung. Sowohl die an diese Wohnbebauung angrenzenden Flächen innerhalb des Plangebiets als auch die nördlich angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an die bestehende Straße „Waldsiedlung“ sowie an Wohnbebauung an. Im Westen schließen ebenfalls bestehende Wohnbauflächen an, während im Osten und Nordosten die Flächen der „Agrargenossenschaft Otterwisch“ angrenzen. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. <u>2 Rechtliche Grundlagen</u> Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft: - Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013), - Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16. Dezember 2021 <u>3 Raumordnerische Bewertung</u>	

Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		Aus raumordnerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Planung. 4 <u>Raumordnungskataster</u> Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflicht gemäß § 18 SächsLPlG.	Kenntnisnahme
3	Regionaler Planungsverband Leipzig-West Sachsen Bautzner Straße 67 04347 Leipzig 28.04.2025	Grundlagen dieser Stellungnahme sind: - Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013 - Regionalplan Leipzig-West Sachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16.12.2021 Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung keine Bedenken.	Kenntnisnahme
4	Landesamt für Straßenbau und Verkehr Postfach 211153 und 211154 04112 Leipzig	2.11-4045/1582/170-2025/56402 wie folgt Stellung: - Das Plangebiet befindet sich an keiner vom LASuV verwalteten Bundes- oder Staatsstraße. - Das LASuV, Niederlassung Leipzig hat keine Einwände zum Vorhaben. - Eine Beteiligung des LASuV im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.	Kenntnisnahme
5	Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie Postfach 54 01 37 01311 Dresden		

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
6	Landesamt für Archäologie Sachsen Zur Wetterwarte 7 01109 Dresden 31.03.2025	2-7051/109/181-2025/6680 Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (<i>bronzezeitliche Siedlung [D-42760-07]</i>). <i>Nach § 14 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.</i> <i>Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.</i> <i>Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen.</i> Diese Sätze sind als Hinweise in den B-Plan aufzunehmen, um die Untere Bauaufsichtsbehörde und den künftigen Vorhabenträger oder Bauherren von der Genehmigungspflicht zu informieren.	Der Hinweis wird als <i>Nachrichtliche Übernahme</i> auf der Planzeichnung ergänzt. Die Hinweise werden auf die Planzeichnung übernommen.
7	Landesamt für Denkmalpflege Sachsen Schlossplatz 1 01067 Dresden		
8	Sächsisches Oberbergamt Postfach 13 64 09583 Freiberg 07.04.2025	Aktenzeichen: 31 -4146/5825/55-2025/9674 Der Planungsbereich befindet sich innerhalb eines alten Kiesgrubenrestloches (s. beigefügten Lageplan). Aufgrund der bergbaulichen Situation ist im gesamten Bereich des Vorhabens mit Auf- bzw. Verfüllungen zu rechnen. Die daraus abzuleitenden spezifischen Baugrundverhältnisse sind zu beachten. Es wird deshalb empfohlen, alle Baugruben und sonstigen Erdaufschlüsse von einem Fachkundigen (Ing.- Geologe, Baugrunding.) auf das Vorhandensein von Spuren alten Bergbaues bzw. auf eventuelle Auffüllungen/Verfüllungen	Der Hinweis wird als Kennzeichnung auf die Planzeichnung übernommen. Der Hinweis wird auf die Planzeichnung übernommen

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		überprüfen zu lassen. Hinweis Diese Stellungnahme wurde nach aktueller Prüfung der Sachlage und den uns gegenwärtig vorliegenden Informationen erarbeitet Sie gibt den derzeitigen Kenntnisstand des Sächsischen Oberbergamtes wieder und gilt für das angezeigte Vorhaben/Grundstück. Die eingereichten Unterlagen wurden zu den Akten genommen.	
9	Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbh 04410 Markkleeberg 24.04.2025	Zeichen: VS-O-W-G/ V113397 Keine Bedenken Bei uns laufen aus heutiger Sicht keine Planungen, die bei Ihrer Maßnahme zu berücksichtigen sind. Im Bebauungsgebiet betreiben wir Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes.	Kenntnisnahme
10	MITGAS- Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH Industriestraße 10 06184 Kabelsketal		
11	Deutsche Telekom Netzproduktion 04095 Leipzig 24.04.2025	Maßnahmen ID: Ostl3_2025_162402 Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Die Deckung unserer TK-Linien beträgt in der Regel 0,3 m - 0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m - 1,2 m im Fahrbahnbereich. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte informieren Sie die künftigen Bauherren davon, dass für die Einrichtung gewünschter Telekommunikationsanschlüsse gesonderte Aufträge über die kostenlose Rufnummer 0800 330 1903 oder über https://www.telekom.de/hilfe/bauherren notwendig sind.	Die Hinweise wurden in der Begründung ergänzt.

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		Wir haben dann keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem Telekommunikationsnetz jederzeit möglich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In den Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,6 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.	Der Gehweg der Straße <i>Waldsiedlung</i> ist auf der südlichen Seite und damit außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans.
12	Staatsbetrieb Sachsenforst Heilemannstraße 1 04277 Leipzig 24.02.2025		
13	IHK Gördelring 5 04109 Leipzig 24.04.2025		
14	Handwerkskammer zu Leipzig Postfach 100465 04004 Leipzig 03.03.2025	Das Vorhaben wird von der Industrie- und Handelskammer zu Leipzig befürwortet. Die Gemeinde Otterwisch ist Teil der Verwaltungsgemeinschaft Bad Lausick/Otterwisch, die über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2006 verfügt. Innerhalb des geltenden FNP ist das Plangebiet derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Somit steht die geplante Entwicklung nicht im Einklang mit dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB), wodurch eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		Um eine zukünftige Nutzung regenerativer Energien zu ermöglichen, wird empfohlen, die Firstrichtung der neu zu errichtenden Gebäude in West-Ost-Ausrichtung festzulegen. Diese Anordnung erlaubt eine optimale Südausrichtung der Dachflächen und damit die effiziente Nutzung von Solaranlagen, sofern ein entsprechender Bedarf besteht. Die geplante Bebauung sollte sich harmonisch in das architektonische Erscheinungsbild der Umgebung und das Landschaftsbild einfügen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Zudem ist die Abstimmung des Bauleitplans mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 BauGB erforderlich.	Die Ausrichtung der vorhandenen und geplanten Flurstücksgrenzen ist in Richtung SO bis SSO. Die Firstrichtung wird aufgrund der relativ schmalen Grundstücke voraussichtlich parallel dazu verlaufen. Eine Festsetzung der Firstrichtung erfolgt nicht. Auch ist aufgrund des Umgebungsschutzes und nach Rücksprache mit dem Denkmalamt davon auszugehen, dass die untere Denkmalbehörde traufständige Gebäude im Normalfall nicht genehmigen wird (s. Nachrichtliche Übernahme N1). Mit der Genehmigungspflicht entsprechend N1 kann von einem harmonischen Einfügen in das architektonische Erscheinungsbild ausgegangen werden. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden ist erfolgt.
15	AZV Espenhain Blumrodapark 6 04552 Borna 25.05.2025	Das Plangebiet verfügt flurstücksbezogen bereits über zwei Schmutzwasser-Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation (siehe Anlage - Bestandsplan). Diese sind für die weitere schmutzwasserseitige innere Erschließung zu nutzen. Für die Regenwasserentsorgung besteht keine Anbindemöglichkeit an ein öffentliches Kanalnetz. Das anfallende Regenwasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal abgeleitet werden, sondern ist in zulässiger Art und Weise im Grundstück zu verwerten und/oder zu verwenden. Die aktuelle Gesetzgebung des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) i.V.m. dem einschlägigen Regelwerk (DWA- A/M 102) sind dabei zu beachten und umzusetzen. Für die entstehenden Baugrundstücke ergibt sich zu gegebener Zeit das Erfordernis der Beantragung einer Einleitgenehmigung beim AZV „Espenhain“ über das Online-Formular Entwässerungsantrag. Weitere Hinweise, Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgebracht.	Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
16	Polizeidirektion Leipzig Dimitroffstraße 1 04107 Leipzig		
17	Staatsbetrieb Geobasisinformation Olbrichtplatz 3 01072 Dresden		
18	Veolia Wasser Deutschland GmbH Straße des Friedens 14a 04668 Grimma 28.04.2025	Für das Baugebiet wurden bereits im Zuge einer KWW-Investitionsmaßnahme 4 Trinkwasserhausanschlussleitungen vorverlegt. Die Lage können Sie aus dem beigefügten Bestandslageplan entnehmen. Im Zuge der Bebauung ist für jedes Grundstück ein separater Antrag auf Versorgung mit Trinkwasser zu stellen. Das Anschlussverfahren richtet sich nach den satzungsrechtlichen Bestimmungen des VVGG. Im Übrigen haben wir keine weiteren Ergänzungen zum Entwurf.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für ein Grundstück ist die Trinkwasseranschlussleitung zu ergänzen.
19	Stadt Bad Lausick Markt 1 04651 Bad Lausick 03.03.2025		
20	Stadt Borna Markt 3 04552 Borna		
21	Gemeindeverwaltung Kitzscher Ernst-Scheller-Straße 1 04567 Kitzscher 08.04.2025	Keine Einwände	Kenntnisnahme
22	Gemeindeverwaltung Parthenstein Große Gasse 1 04668 Parthenstein		

Nr	TÖB / NACHBARGE-MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
23	Gemeindeverwaltung Belgershain Schlossstraße 1 04683 Belgershain 16.04.2025	Aktenzeichen:511101.03.01.05 Keine Einwände	Kenntnisnahme
24	Stadt Bad Lausick Markt 1 04651 Bad Lausick 03.04.2025	Keine Einwände	Kenntnisnahme
25	Stadt Grimma Markt6/7 04668 Grimma 29.04.2025	Keine Einwände	Kenntnisnahme
26	Stadt Rötha Rathausstraße 4 04571 Rötha		
27	Naturschutzbund Deutschland (NABU) Landesverband Sachsen e.V. Löbauer Straße 68 04347 Leipzig		
28	Landesverein Sächsischer Heimatschutz Wilsdruffer Straße 11/13 01067 Dresden 25.04.2025	AZ:15171_JS Der Landesverein Sächsischer Heimatschutz e.V. stimmt dem Vorhaben unter folgenden Bedingungen zu: 1. In den Maßnahmen zum Schutz und der Pflege und Entwicklung der Natur und Landschaft wird mit TF 4.3 die Pflanzung von Nacktsamern untersagt. An dieser Stelle ist zunächst die Fläche festzulegen, wo konkret die unter Kapitel 4.9.2 (Begründung S. 14) genannten ökologisch wertvollen Heckenpflanzungen angelegt werden sollen und in welcher	Die Festsetzung dient dazu, dass falls Hecken gepflanzt werden (zumeist entlang der Grundstücksgrenzen), dann sind einheimische Gehölze aus ökologischen Gründen zu verwenden. Eine Festsetzung von Pflanzflächen erfolgt nicht.

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
		Stückzahl dies geschehen soll. Dies ist auch insofern von Relevanz, da die Gehölzpflanzungen mit in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz für die Flächenversiegelung eingehen. Für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (2009) heranzuziehen. Diese sieht vor, dass „Beeinträchtigungen durch die Versiegelung von Böden [...] stets durch Entsiegelungen in demselben Umfang (1:1) ausgeglichen werden“ sollen. Des Weiteren wird im Entsiegelungserlass des SMUL vom 11.12.2000 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass „bei Neuversiegelung [...] die Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsverpflichtung stets prioritär zu prüfen“ ist. 2. Festsetzung des Verbots der Anlage von Schottergärten. 3. Für Einfriedungen ist die Verwendung durchgehender Sockel nicht zulässig. Um Barrierewirkungen für kleine und mittelgroße Tiere auszuschließen, sind Einfriedungen mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm anzulegen oder im Abstand von einigen Metern Durchlässe mit ca. 12-15 cm Durchmesser in der Begrenzung vorsehen.	Die Aufstellung des B-Plans erfolgt nach Abstimmung mit dem Landkreis im vereinfachten Verfahren nach §13 a BauGB (Innenentwicklung). Hier ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nicht zwingend vorgesehen. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Bestandteil des B-Plans. Ist bereits Bestandteil der Festsetzungen (TF 4.5). Die folgende Festsetzung wird ergänzt : <u>TF 4.4</u> „Grundstückseinfriedungen müssen für die Querung von bodengebundenen Kleintieren (u.a. Igel, Amphibien- und Reptilienarten) geeignet ausgeführt werden.“
29	Sächsisches Immobilien- und Baumanagement Schongauerstraße 7 04328 Leipzig 17.04.2025	Keine Einwände	Kenntnisnahme
30	LMBV GmbH Walter-Kohn-Straße 2 04356 Leipzig 15.04.2025	Planungskoordinierung-VS 13 EW-066-2025 Keine Einwände	Kenntnisnahme
31	50Hertz Heidenstraße 2 10557 Berlin	Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen befinden. Dazu zählen z.B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.	Kenntnisnahme

Nr	TÖB / NACHBARGE- MEINDE / DRITTE / DATUM	STELLUNGNAHME	BESCHLUSS / BEGRÜNDUNG
	28.03.2025	Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH. Hinweis zur Digitalisierung: Für eine effiziente Identifizierung der (Nicht-) Betroffenheit bitten wir bei künftigen Beteiligungen nach Möglichkeit um Übersendung der Plangebietsfläche(n) sowie eventueller externer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem standardisierten und georeferenzierten Geodaten austauschformat (vorzugsweise als KML-Datei oder im SHP-Format inkl. PRJ-Datei).	
32	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e.V. Städtelner Straße 54 04416 Markkleeberg		
33	Naturschutzverband Sachsen e.V. Gahlenzer Straße 2 09569 Oederan		