

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Ingenieurbüro Seibt  
Straße der Jugend 12  
04509 Schönwölkau OT Hohenroda  
- per E-Mail: n.seibt@t-online.de -

Nachrichtlich per E-Mail:  
Regionaler Planungsverband Leipzig-West-sachsen  
Landratsamt Landkreis Nordsachsen

**Entwurf des Bebauungsplans „Bauerngut Nr. 8“ der Gemeinde  
Schönwölkau OT Hohenroda  
Beteiligung der Raumordnungsbehörde nach § 4 Abs. 2 BauGB**  
Ihre E-Mail vom 10. Februar 2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung der Landesdirektion Sachsen, Referat Raumordnung, Stadtentwicklung an dem o. g. Verfahren. Nach Prüfung des Sachverhalts anhand der uns vorliegenden Entwurfsunterlagen gibt die Raumordnungsbehörde folgende

#### **raumordnerische Stellungnahme ab:**

**Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung<sup>1</sup>.**

Wir bitten um Beachtung der fachlichen Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion Sachsen in diesem Schreiben.

#### **Begründung**

##### **1. Sachverhalt**

Das Plangebiet (ca. 0,8 ha) des Bebauungsplans umfasst das Bauerngut Nr. 8 in der Gemarkung Hohenroda der Gemeinde Schönwölkau. Vorhandene Gebäude sollen für eine Wohnnutzung zugelassen und das Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt werden.

<sup>1</sup> Beurteilungsmaßstab sind die Erfordernisse der Raumordnung. Das sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 1 ROG Ziele der Raumordnung, Grundsätze der Raumordnung und sonstige Erfordernisse der Raumordnung (z. B. in Aufstellung befindliche Ziele).

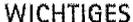
**Ihr/-e Ansprechpartner/-in**  
Katrin Weber

**Durchwahl**  
Telefon +49 341 977-3431  
Telefax +49 341 977-1199

katrin.weber@  
lds.sachsen.de\*

**Geschäftszeichen**  
(bitte bei Antwort angeben)  
L34-2417/265/18

Leipzig,  
6. März 2023

MACH   
WAS   
WICHTIGES   
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:  
Landesdirektion Sachsen  
Braustraße 2  
04107 Leipzig

www.lds.sachsen.de

**Bankverbindung:**  
Empfänger  
Hauptkasse des Freistaates Sachsen  
**IBAN**  
DE22 8600 0000 0086 0015 22  
**BIC MARK DEF1 860**  
Deutsche Bundesbank

**Verkehrsverbindung:**  
Zu erreichen mit der  
Buslinie 89

Für Besucher mit Behinderungen  
befindet sich ein gekennzeichnete  
Parkplatz in der Braustraße.

\*Informationen zum Zugang für ver-  
schlüsselte / signierte E-Mails / elektro-  
nische Dokumente sowie elektronische  
Zugangswege finden Sie unter  
www.lds.sachsen.de/kontakt.

Informationen zum Datenschutz finden Sie  
unter www.lds.sachsen.de/datenschutz.

## 2. Rechtliche Grundlagen

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.

## 3. Raumordnerische Bewertung

Gegen die Planung bestehen aus raumordnerischer Sicht keine Bedenken.

## 4. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPlG<sup>2</sup>.

### **Fachliche Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion:**

Referat 35 – Baurecht (Ansprechpartner: Eric Scheil, Tel.: +49 341 977-3530)

In der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans wird auf § 34 Abs. 4 [Satz 1] Ziffer 2 BauGB (Entwicklungssatzung) verwiesen, was korrigiert werden sollte. Rechtsgrundlage ist (wie in den Verfahrensvermerken korrekt benannt) § 1 Abs. 3 BauGB.

Der Hinweis der Bekanntmachung<sup>3</sup> auf Grundlage von § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB alter Fassung (gültig bis November 2017), dass Anträge nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig sind, wenn mit ihnen nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, sollte bei einer erneuten Beteiligung und in kommenden Verfahren entfallen.

Da die Begründung keine Hinweise auf eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit enthält, wird davon ausgegangen, dass die Planung den Vorentwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 1 BauGB vorstellt und sich nicht – wie in der Bekanntmachung genannt – auf einen Entwurf bezieht, der zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt ist.

---

<sup>2</sup> § 18 Abs. 1 SächsLPlG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde un- aufgefördert die von ihnen beabsichtigten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich zur Führung des Raumordnungskatasters mitzuteilen sowie unverzüglich über wesentliche Änderungen zu informieren. Die Gemeinden informieren die Raumordnungsbehörde bei Wirksamwerden der Flächennutzungspläne und bei Inkrafttreten der Bebauungspläne über deren Inhalt und deren räumlichen Geltungsbereich. Behörden sind darüber hinaus verpflichtet, der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“

<sup>3</sup> <https://buerbeteiligung.sachsen.de/portal/bplan/beteiligung/aktuelle-themen/1021295>, letzter Abruf 5 August 2020

Aufgrund höchstrichterlicher Rechtsprechung möchten wir für die folgenden Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen auf die Anforderungen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinsichtlich der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen hinweisen. Dies erfordert, die in den vorhandenen Stellungnahmen und Unterlagen behandelten Umweltthemen nach Themenblöcken zusammenzufassen und diese in der Auslegungsbeurteilung schlagwortartig zu charakterisieren. Das Bekanntmachungserfordernis erstreckt sich dabei auch auf solche Arten verfügbarer Umweltinformationen, die in Stellungnahmen enthalten sind, die die Gemeinde für unwesentlich hält und deshalb nicht auszulegen beabsichtigt. Anders als bei der Entscheidung, welche umweltbezogenen Stellungnahmen Gegenstand der Auslegung sein sollen (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB), kommt der Gemeinde insoweit keine Selektionsbefugnis zu<sup>4</sup>. Zur Prüfung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d) sollten vorliegende Immissionsuntersuchungen beigelegt werden.

Für das Flurstück 88/1 ist keine Nutzungsart festgesetzt, was im Entwurf ergänzt werden sollte.

Die Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß ist in der Planzeichnung in Meter über dem „Bezugspunkt OFG“ festgesetzt. Zur Bestimmtheit der Festsetzung und zum konfliktfreien Verwaltungsvollzug wird empfohlen, die Abkürzung zu erläutern und die vermutlich gemeinte Oberkante Gelände durch unveränderliche Höhenpunkte zu konkretisieren (z. B. Straßenhöhen, Vermessungsdaten im Gelände o. ä.), da die natürliche Geländeoberfläche nicht schon allein gegen Veränderungen gesichert ist<sup>5</sup>.

Aus dem Plandokument wird die Erschließung des Plangebiets nicht deutlich, was durch Festsetzung von Flächen für Verkehrsanlagen oder den Anschluss an diese ergänzt werden sollte.

Die verwendeten Planzeichen entsprechen nicht der Planzeichenverordnung und sollten zur Normenklarheit im Satzungsexemplar geändert werden.

Die Ausführungen zur Dach- und Firstgestaltung stellen örtliche Bauvorschriften dar und sollten gesondert festgesetzt werden. Die Planzeichenerklärung sollte nach Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, örtlichen Bauvorschriften nach § 89 SächsBO, Kennzeichnungen, nachrichtlichen Übernahmen und Planzeichen ohne Normcharakter unterteilt werden.

Die Begründung stellt auf eine Satzung nach § 34 BauGB ab, was redaktionell geändert werden sollte.

Die Ausführungen in Kap. 11 der Begründung sind umweltbezogen und sollten deshalb im Rahmen des Umweltberichts behandelt werden. Die Ermittlung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d) sollte dabei auf Grundlage der vorhandenen Umweltinformationen erfolgen. Die im Vorentwurf beigelegten Zita-

---

<sup>4</sup> ständige Rechtsprechung seit BVerwG, Urteil vom 18. Juli 2013, Az.: 4 CN 3.12, Rn. 23, BVerwG, Urteil vom 6. Juni 2019, Az.: 4 CN 7/18, Rn. 12 f.

<sup>5</sup> (EZBK/Söfker, 138. EL Mai 2020, BauNVO § 18 Rn 3a)

te erscheinen aufgrund der Änderung der geplanten Nutzungsänderung durch den Bebauungsplan nicht als Ermittlungsgrundlage geeignet.

#### Referat 44L – Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan „Bauerngut Nr. 8“ wird der folgende Hinweis gegeben:

Die Agrargenossenschaft Hohenroda eG betreibt am Standort Luckowehnaer Straße 7 in 04509 Schönwölkau OT Hohenroda, Gemarkung Hohenroda, Flur 2, Flurstück 42/4 u. a. eine Biogasanlage nach Nummer 8.6.3.2 des Anhang 1 der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen. Bei diesem Standort handelt es sich um einen Betriebsbereich nach § 3 Absatz 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Auf Grund des Gefahrenpotenzials und der Menge an Biogas unterliegt dieser Betriebsbereich der unteren Klasse der Störfall-Verordnung.

Teile des Plangebietes befinden sich weniger als 200 m vom größten Gasspeicher entfernt und liegen somit innerhalb des Achtungsabstandes des vorgenannten Betriebsbereiches.

Die in der Begründung zum B-Plan zitierte Entscheidung gemäß § 16 BImSchG der Landesdirektion Sachsen vom 16.06.2016 stellt nicht die letzte wesentliche Änderung dar. Mit Bescheiden vom 19. Juni 2018 und vom 27. April 2020 wurden weitere wesentliche Änderungen gemäß 16 BImSchG genehmigt und zwischenzeitlich auch umgesetzt.

Im Weiteren wird auf die Zuständigkeit der unteren Immissionsschutzbehörde sowie auf das LfULG in Belangen des Störfallrechts verwiesen.

Das Sachgebiet 45L – Naturschutz, Landschaftspflege verweist auf die Zuständigkeit der unteren Naturschutzbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Katrin Weber<sup>6</sup>  
Sachbearbeiterin

---

<sup>6</sup> Dieses Schreiben wurde elektronisch schlussgezeichnet und wird gem. Ziff. 31 d) S. 3 VwV Dienstordnung ohne eigenhändige Unterschrift versandt, da kein Schriftformerfordernis besteht.