



LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

Büro Knoblich
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

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

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)
L34-2417/254/16

Leipzig,
7. Mai 2021

**Vorentwurf Bebauungsplan Jesewitz OT Ochelmitz „Ochelmitz-West“
Beteiligung der Raumordnungsbehörde nach § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 12. April 2021**

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

MACH
WAS
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Hinweise für die weitere Planung.

Begründung

1. Sachverhalt

Das Plangebiet der Gemeinde Jesewitz befindet sich im westlichen Randbereich des Ortsteils Ochelmitz. Die Fläche ist von Acker- und Gartenland geprägt. Im Norden grenzt das Gebiet an eine Landwirtschaftsfläche, östlich grenzt Wohnbebauung an, südlich befinden sich die Liemehnaer Straße und dahinter ein landwirtschaftlicher Betrieb und westlich grenzen ein Verbindungsweg und eine dahinterliegende landwirtschaftliche Fläche an. Die Gemeinde Jesewitz plant auf der Fläche eine wohnbauliche Entwicklung unter Ausnutzung vorhandener Erschließung (maximal 4 Wohngrundstücke für Einfamilienhäuser). Diese Entwicklung soll als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha und ist im genehmigten Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

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),

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
verschlüsselte / signierte E-Mails /
elektronische Dokumente sowie
elektronische Zugangswege finden
Sie unter
www.lds.sachsen.de/kontakt.

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



- Regionalplan Westsachsen vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008 (RPI WS 2008),
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPI L-WS), Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11. Dezember 2020.

3. Raumordnerische Hinweise

In der Planbegründung erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Erfordernissen der Raumordnung. Die Gemeinde Jesewitz nimmt keine zentralörtliche Funktion wahr, wobei der Versorgungs- und Siedlungskern die Gemeinde Jesewitz selbst ist (Z 2.2.1.6 RPI L-WS). In Anwendung von Z 2.2.1.6 LEP 2013 hat sich im Ortsteil Ochelmitz die Siedlungs- bzw. Wohnbauentwicklung auf die Eigenentwicklung, d. h. den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und den aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse entstehenden Bedarf, zu beschränken. Dieser Bedarf sollte in der Planbegründung herausgestellt werden.

Gemäß G 2.2.2.3 und G 2.2.2.4 RPI L-WS sollen in den ländlichen Siedlungen bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung landschaftstypischer siedlungsstruktureller Besonderheiten erfolgen. Dazu sollen die charakteristischen historischen Siedlungsformen als wertvolle Bestandteile der regionalen Kulturlandschaft in ihrer Struktur erhalten werden. Durch einen sorgsam Umgang mit den historischen Siedlungsformen und der Ortscharakteristik kann im Rahmen der Bauleitplanung bei Neubaumaßnahmen wesentlich dazu beigetragen werden, die baukulturelle Identität und das Ortsbild von Ochelmitz zu bewahren. Ob die Planung dem Anspruch der beiden Grundsätze gerecht wird, geht aus den Unterlagen noch nicht hervor. Hierzu wird insbesondere auf die Beurteilung durch den Regionalen Planungsverband hingewiesen.

In der Planbegründung (Seite 9) wird zutreffend angeführt, dass das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Entwicklung des Vorhabens aus dem Flächennutzungsplan somit nicht gegeben ist.

4. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG¹.

¹ § 18 Abs. 1 SächsLPIG: „Die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts nach § 4 Absatz 1 Satz 2 des Raumordnungsgesetzes sind verpflichtet, der Raumordnungsbehörde unaufgefordert 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.“

Ergänzende fachliche Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion.

Referat 35 L Baurecht – Ansprechpartner: Herr Eric Scheil, Tel. 0341 977 3530

In der Planzeichnung sollte zur Überprüfung der überbaubaren Grundstücksgrenze diese auch nach Norden zur nächsten Flurstücksgrenze vermaßt werden.

Im Verhältnis zur Gesamtlänge der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfüllt die Festsetzung eines knapp 110 m breiten Ein- und Ausfahrtsbereichs für vier Grundstücke nicht den Zweck der Festsetzung. Es wird empfohlen, stattdessen den gemäß Begründung ungeeigneten Straßenabschnitt als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festzusetzen.

In der Planzeichenerklärung ist das Planzeichen für die Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die Festsetzung findet sich jedoch nicht in der Planzeichnung und sollte deshalb entfernt werden.

Das gekennzeichnete Denkmalensemble sollte in der Planzeichenerklärung bei den sonstigen Festsetzungen mit Normcharakter aufgeführt werden.

Zur Normenklarheit sollte in der Textlichen Festsetzung Nr. 2.2 der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen auf die mittlere Höhe der das Baugrundstück erschließende Straßenverkehrsfläche Liemehnaer Straße/Streitweg.

Unter der Textlichen Festsetzung Nr. 4.1 ist die Pflanzung einer Feldhecke festgesetzt, deren Lage mittels Beiplan festgesetzt wird. Es fehlt jedoch eine Zuordnungsfestsetzung, die gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den Bezug zwischen der Kompensationsmaßnahme und dem Wohngebiet herstellt, deren Eingriffe ausgeglichen werden sollen. Die Festsetzung sollte klarstellen, wer für die Umsetzung der Kompensationsmaßnahme verantwortlich ist und auf welche Weise Erstellung und Erhaltung der Maßnahme sichergestellt werden.

Zur Sicherstellung der Funktionserreichung sollte in der Textlichen Festsetzung Nr. 4.2 die Mindestqualität der Obstbäume wie in der Textlichen Festsetzung Nr. 4.1 benannt werden.

In der Begründung des Bebauungsplans wird in Kap. 5.3 ausgeführt, dass der Bebauungsplan aufgrund der Abweichung zum gültigen Flächennutzungsplan der Genehmigung gemäß § 10 BauGB durch das Landratsamt Landkreis Nordsachsen bedürfe. Die Voraussetzungen zur Genehmigung eines Bebauungsplans, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, sind allerdings beim vorliegenden Plan nicht gegeben. Eine Genehmigung eines Bebauungsplans bei Vorliegen eines wirksamen Flächennutzungsplans ist nur bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen gemäß § 8 Abs. 4 Satz 3 BauGB möglich². Die Wahl dieses

² „Ein vorzeitiger Bebauungsplan ist unzulässig, wenn die Gemeinde bereits über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt. Nimmt sie irrtümlich an, sie dürfe dennoch vor dessen Änderung einen vorzeitigen Bebauungsplan aufstellen, so fällt dieser Sachverhalt nicht in den Anwendungsbereich der Nummer 1 (Bielenberg Voraufll., Stand: 46. Lfg. Nov. 1992, § 214 Rn. 21) [...]. Nach dem BVerwG ist aber § 214 Abs. 2 Nr. 1 auf einen unerkannt unwirksamen

Verfahrens wäre gemäß § 214 BauGB ein Fehler, der für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplan beachtlich wäre³.

Unseres Erachtens ist im vorliegenden Fall gemäß § 8 Abs. 3 BauGB ein Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Wesentlich dabei ist, dass eine inhaltliche Abstimmung zwischen den beiden Planentwürfen sichtbar gewollt ist und dass die einzelnen Verfahrensabschnitte beider Planungen derart aufeinander bezogen sind, dass eine inhaltliche Abstimmung möglich und beabsichtigt ist (wechselseitiger Bezug). Ein Parallelverfahren ist dann nicht mehr gegeben, wenn das Flächennutzungsplanänderungsverfahren erst nach Erlass des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan eingeleitet wird⁴.

Mit freundlichen Grüßen



Katrin Weber
Sachbearbeiterin

Flächennutzungsplan anzuwenden, weil es für diese Bestimmung nur darauf ankomme, dass der vorzeitige Bebauungsplan bei objektiver Betrachtung – also ungeachtet der irrtümlichen Annahme der Gemeinde, er werde aus einem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt – nicht aus einem vorbereitenden Bauleitplan entwickelt worden sei.“ EZBK/Stock, 140. EL Oktober 2020, BauGB § 214 Rn. 106-107

³ „Unter die Unbeachtlichkeitsklausel des Abs. 2 Nr. 1 fällt auch nicht die Konstellation, dass eine Gemeinde dem Rechtsirrtum unterliegt, sie sei befugt, einen vorzeitigen Bebauungsplan iSd § 8 Abs. 4 aufzustellen, obwohl tatsächlich ein wirksamer Flächennutzungsplan vorliegt, der aber geändert werden muss, weil andernfalls ein inhaltlicher Widerspruch zum aufzustellenden Bebauungsplan bestünde (VGH Mannheim BWGZ 1995, 617 und EZBK/Stock Rn. 106).“ BeckOK BauGB/Uechtritz, 52. Ed. 1.8.2020, BauGB § 214 Rn. 82

⁴ vgl. VGH Mannheim Urt. v. 17. 6. 1992 – 8 S 1793/91, vor Rn. 1, zit. in EZBK/Runkel, 140. EL Oktober 2020, BauGB § 8 Rn. 50



Regionaler Planungsverband LEIPZIG-WESTSACHSEN
Regionale Planungsstelle | Bautzner Str. 67 | 04347 Leipzig

Kreisfreie Stadt Leipzig ●
Landkreis Leipzig ●
Landkreis Nordsachsen ●

Büro Knoblich
Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zschepplin

Leipzig, 06.05.21

Regionale Planungsstelle

Bearbeiter: Frau Paterson
E-Mail: paterson@rpv-vestsachsen.de
Telefon: (03 41) 33 74 16 21

nachrichtlich: LRA Nordsachsen, Bauordnungs- und Planungsamt
LD Sachsen, Ref. 34L Raumordnung und Stadtentwicklung

Bebauungsplan „Ochelmitz-West“ der Gemeinde Jesewitz
Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 12.04.2021, Ihr Zeichen: 20-029

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit o. g. Schreiben übergaben Sie dem Regionalen Planungsverband Leipzig-West-sachsen Planungs-
unterlagen mit der Bitte um Stellungnahme.

Grundlagen dieser Stellungnahme sind:

- Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013), verbindlich seit 31.08.2013
- Regionalplan Westsachsen 2008 (RPIWS), verbindlich seit 25.07.2008
- Regionalplan Leipzig-West-sachsen (RPI L-WS), Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11.12.2020

Mit o. g. Vorhaben sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines
allgemeinen Wohngebiets zur Errichtung von bis zu vier freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen
werden. Der Großteil des Plangebietes stellt sich als Gartenflächen in unterschiedlicher Ausprägung dar.
Im Plangebiet befindet sich des Weiteren ein kleines ehemaliges Tankstellen-Häuschen sowie
Zufahrtsflächen. Die Gemeinde Jesewitz verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, in dem
das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

**Aus regionalplanerischer Sicht bestehen gegen die o. g. Planung Bedenken, da sich das
Plangebiet nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.**

In den ländlichen Siedlungen sollen bauliche Maßnahmen unter Berücksichtigung landschaftstypischer
siedlungsstruktureller Besonderheiten erfolgen. Dazu sollen die charakteristischen historischen
Siedlungsformen in den Sandlöss-Ackerebenen-Landschaften die Gassen- und Platzdörfer der
Delitzscher und der Brehnaer Platte, die Gassendörfer und Rundweiler der Markranstädter Platte und die
Straßen- und Straßenangerdörfer des Naunhofer Lands in ihrer Struktur erhalten werden (RPI L-WS,
G 2.2.2.3).

Verbandsvorsitzender
Landrat Henry Graichen
Landratsamt Leipzig, Stauffenbergstr. 4, 04552 Borna
Telefon/Fax: (0 34 33) 2 41 10 01/29
E-Mail: henry.graichen@lk-l.de

Verbandsverwaltung
Leiter Prof. Dr. Andreas Berkner
Regionale Planungsstelle, Bautzner Str. 67, 04347 Leipzig
Telefon: (03 41) 33 74 16 11
E-Mail: berkner@rpv-vestsachsen.de

Service
Anschrift: Regionale Planungsstelle, Bautzner Str. 67, 04347 Leipzig
Homepage: <http://www.rpv-vestsachsen.de>
Telefon/Fax: (03 41) 33 74 16 10/33
E-Mail: wichert@rpv-vestsachsen.de

Bankverbindung: Sparkasse Muldentail

IBAN DE10 8605 0200 1010 0301 63

BIC SOLADES1GRM

Siedlungen mit gut erhaltenen historischen Siedlungsformen sollen in ihrer Struktur bewahrt und in ihrer Bausubstanz aufgewertet werden (RPI L-WS, G 2.2.2.4).

Gemäß der von der MKRO formulierten Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland sind die historisch gewachsenen Kulturlandschaften im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung zu bewahren und zu gestalten. Daher sollen bauliche Maßnahmen in den ländlichen Siedlungen unter Berücksichtigung der landschaftstypischen siedlungsstrukturellen Besonderheiten, insbesondere der spezifischen Charakteristik der historischen Siedlungsformen, erfolgen. In G 2.2.2.3 sind die Elemente benannt, die die Eigenart der Siedlungen der jeweiligen Landschaftseinheit besonders prägen. (RPI L-WS, Begründung zu G 2.2.2.3 und G 2.2.2.4)

Bei der Ortslage Ochelmitz handelt es sich hinsichtlich seiner historischen Siedlungsform um ein gut erhaltenes Sackgassendorf. Ein typisches Element für Gassendörfer sind neben der „Gasse“ als Hauptgestaltungs- und Ordnungselement u. a. relativ dicht gedrängte Gehöfte in einem Block, die durch große, stark durchgrünte Gärten von der umgebenden Landschaft abgegrenzt werden. Ein Gassendorf besteht somit nicht nur aus Bebauung, sondern aus einer Einheit von Bebauung und nachgelagerten Gärten. Eine Bebauung der Gärten bzw. der rückwärtigen Bereiche beeinträchtigt diese Einheit und widerspricht den spezifischen Merkmalen einer solchen Dorfform.

Im Verlaufe der Siedlungsentwicklung ist nur ein Bruchteil der historischen Siedlungsformen erhalten geblieben. Daher sollte auf den Erhalt der Dorfformen besonderer Wert gelegt werden. Ein harmonisches Einfügen erfordert insbesondere die Wahrung der Maßstäblichkeit und die Beachtung der vorhandenen Funktion und Struktur.

Des Weiteren ist gemäß Z 4.1.1.10 des Regionalplanes Leipzig-West Sachsen die landschaftliche Erlebniswirksamkeit siedlungsnaher Freiräume zu erhöhen. Dazu soll die Einbindung von Siedlungen in die umgebende Landschaft durch die extensive und nachhaltige Pflege ortsnaher Streuobstwiesen, durch den Neuaufbau naturraum- und siedlungstypischer Ortsrandstrukturen und die Erhöhung des Waldanteils in Siedlungsnähe verbessert werden (RPI L-WS, Z 4.1.1.10).

Beim Neuaufbau von Ortsrandstrukturen sind auch die siedlungsstrukturellen Besonderheiten in Form von siedlungstypischen Ortsrandstrukturen zu berücksichtigen (siehe dazu auch Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege 2019, Kap. 2.6). So wird z. B. die historische Siedlungsform eines Gassendorfs u. a. dadurch geprägt, dass die Bebauung in einem Baublock zusammengefasst und durch große, stark durchgrünte Gärten von der umgebenden Landschaft abgegrenzt wird. (RPI L-WS, Begründung zu Z 4.1.1.10)

Aus regionalplanerischer Sicht sind die charakteristischen rückwärtigen Gärten und Wiesenbereiche der Hofstätten, in welchen sich auch das Plangebiet befindet, als siedlungsstrukturell typische Freiräume zu erhalten und nicht weiter baulich zu überprägen.

Bezüglich planungsrelevanter Daten für den Umweltbericht verweisen wir auf den Fachbeitrag Naturschutz und Landschaftspflege zum Landschaftsrahmenplan Region Leipzig-West Sachsen. Diese Unterlagen können bei Bedarf in der Regionalen Planungsstelle Leipzig eingesehen oder nach Absprache als CD zur Verfügung gestellt werden. Zudem steht der Regionalplan Westsachsen als Download (auch Shapefiles) auf der Homepage des Verbandes (www.rpv-west-sachsen.de) zur Verfügung, so dass weitergehende Informationen für interessierte Nutzer von dort abrufbar sind.

Mit freundlichen Grüßen



Prof. Dr. habil. Andreas Berkner
Leiter Regionale Planungsstelle