

LANDESDIREKTION SACHSEN
09105 Chemnitz

ibb INGENIEURBÜRO Bauwesen GmbH
Chemnitz
Untere Aktienstraße 12
09111 Chemnitz

Ihr Ansprechpartner
Robby Lotzmann

Durchwahl
Telefon +49 341 977-3420
Telefax +49 341 977-1199

robby.lotzmann@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
L34-2417/209/13

Leipzig,
31. März 2021

Bebauungsplan „Trachenauer Straße“, Stadt Böhlen, Stadtteil Gaulis Beteiligung der Raumordnungsbehörde im Verfahren nach § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom 18. Februar 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 von Ihnen eingereichten Unterlagen gibt die Raumordnungsbehörde nachfolgende raumordnerische Hinweise. Eine raumordnerische Stellungnahme wird nach Vorlage überarbeiteter Unterlagen abgegeben.

1. 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 Westsachsen vom 23. Mai 2008, verbindlich seit 25. Juli 2008 (RPIWS 2008)
- Regionalplan Leipzig-Westsachsen, Entwurf im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Westsachsen 2008 in der Fassung vom 11. Dezember 2020 (RPI L-WS) ¹.

¹ Als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG ist die Fortschreibung des Regionalplans ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung.

MACH 
WAS 
WICHTIGES
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucherschrift:
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

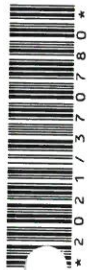
Deutsche Bundesbank

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 / 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. Raumordnerische Hinweise

Mit den Erfordernissen der Raumordnung² wurde sich in den Planunterlagen teilweise auseinandergesetzt. Es fehlt jedoch eine Auseinandersetzung mit Z 2.2.1.6 LEP 2013. Demnach ist eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig. Der Stadtteil Gaulis verfügt über keine zentralörtlichen Funktionen, dies wird an dieser Stelle im Hinblick auf die Tabellen 4 und 5 des Begründungstextes klargestellt. Die Siedlungs- bzw. Wohnbauentwicklung hat sich hier auf die Eigenentwicklung zu beschränken. Der Nachweis des Bedarfes im Rahmen der Eigenentwicklung wurde jedoch nicht erbracht. Dies ist nachzuholen. Es wird darauf hingewiesen, dass das in der Tabelle 5 der Planbegründung angesprochene Angebot an junge Familien lediglich im Rahmen der nachgewiesenen Eigenentwicklung raumordnerisch vertretbar ist. Auch wenn der Geltungsbereich mit ca. 0,63 ha relativ kleinflächig ist, so erscheint er in Anbetracht der geringen Ortsgröße von Gaulis nicht unerheblich. Hinzu kommt, dass mit dem ca. 0,6 ha großen, bisher gänzlich un bebautem Satzungsgebiet am Spahnsdorfer Weg eine Fläche zur Entwicklung von Wohnbauflächen bereits vorhanden ist, die in ihrer Größenordnung aus Sicht der Raumordnungsbehörde der städtebaulichen Eigenentwicklung von Gaulis ausreichend Rechnung tragen würde.

Der Planungsträger sollte sich daher für eine dieser beiden Flächen entscheiden. Aus Sicht der Raumordnungsbehörde wird das Gebiet „Trachenauer Straße“ favorisiert, da dieses gänzlich aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Böhlen entwickelt wäre.

Die Planunterlagen sind entsprechend zu ergänzen. Nach Vorliegen dieser Ergänzung wird raumordnerisch Stellung genommen.

3. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG³.

² 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).

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

Ergänzende fachliche Hinweise anderer Fachreferate der Landesdirektion.

Referat 35 L Baurecht – Ansprechpartner: Frau Doreen Müller, Tel. 0341 977 3550

Die in der Begründung dargestellte Bestimmung des Höhenbezugspunktes sollte auch in den Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung beinhaltet sein (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

In der textlichen Festsetzung 1 sollte § 2 Abs. 3 BauNVO als Rechtsgrundlage für die ausgeschlossenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Kleinsiedlungsgebiet benannt werden.

Es sollte erwogen werden, in der textlichen Festsetzung 2 den Begriff „Überformungen“ durch eine dem § 19 BauNVO entsprechende Definition der Grundflächenzahl (zulässige Grundfläche, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) zu ersetzen, da der Begriff „Überformungen“ zu Missverständnissen führen könnte.

In der textlichen Festsetzung 7 sollte korrigiert werden: „6 m²“ anstelle von „6 m“.

Es wird empfohlen in der textlichen Festsetzung 8 auf den Verweis auf die DIN-Norm zu verzichten oder sicherzustellen, dass sich alle Planbetroffenen vom Inhalt dieser Norm Kenntnis verschaffen können. Hintergrund dieser Empfehlung ist die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts, wonach ein Bebauungsplan, der in den textlichen Festsetzungen auf eine DIN-Vorschrift Bezug nimmt, nur dann den rechtsstaatlichen Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen genügt, wenn die Gemeinde sicherstellt, dass die Betroffenen von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können⁴. Dies ist zum Beispiel gegeben, wenn die Gemeinde die in Bezug genommene Vorschrift bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereithält und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hinweist. Ebenso genügt ein entsprechender Hinweis in der ortsüblichen Bekanntmachung, weil dieser in gleicher Weise wie der Hinweis in der Bebauungsplanurkunde geeignet ist, die Planbetroffenen über die Möglichkeit und den Ort der Einsicht in die technische Vorschrift zu⁵.

Mit freundlichen Grüßen



Robby Lotzmann
Referent

der Raumordnungsbehörde die im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu ihrer Kenntnis gelangten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unverzüglich mitzuteilen.“

⁴ BVerwG, Beschluss vom 29.07.2010, Az.: 4 BN 21/10

⁵ BVerwG, Urteil vom 25.06.2020, Az.: 4 CN 5/18 (m.w.N.)

