

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan „Sondergebiet Priesterstraße“

der Gemeinde Krostitz

Vorentwurf vom 23.04.2021

### Inhalt:

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Bauleitplanung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage und Größe</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
5.1	Zeichnerische Festsetzungen	3
5.2	Textliche Festsetzungen	3
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Immissionen</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
8.1	Hinweis für archäologische Funde/Boden	4
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>4</b>
<b>Anhang 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan (in Arbeit)</b>		<b>5</b>
	Anlage: Karte Bestandsplan (in Arbeit)	
<b>Anhang 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (in Arbeit)</b>		<b>13</b>
	Anlage: Avifaunistisches Untersuchungsprotokoll (in Arbeit)	14
<b>Anhang 3: Gehölzliste (in Arbeit)</b>		<b>16</b>
<b>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB</b>		<b>17</b>

## **1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung**

Die im Nachbargrundstück (Priesterstraße 3) ansässigen Eigentümer des Flurstücks 399/21 (Alte Schäferei, Priesterstraße 1) benötigen zur Ausübung ihres nebenerwerblichen Betriebes zur Reitpferde-Ausbildung eine Reitbahn, einen Longierzirkel und ein Mehrzweckgebäude mit Aufenthalts- und Sanitärräumen sowie Sattelkammer und Futtermittelager. Da das Grundstück Priesterstraße 3 flächenmäßig zu klein ist, diese Anlagen und Gebäude unterzubringen, beabsichtigen die Eigentümer, eine Reitbahn mit integriertem Longierzirkel auf dem Grundstück der alten Schäferei zu errichten und das Gebäude der alten Schäferei als o.g. Mehrzweckgebäude weiter zu nutzen.

Da die Vorhabenfläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben mit vorliegendem Bebauungsplan „Sondergebiet Priesterstraße“ geschaffen werden. Er setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport“, Grünflächen, Flächen zum Gehölz-Erhalt sowie Flächen mit Pflanzbindungen für Gehölze als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft fest. Als Zufahrt wird die vorhandene Zufahrt von der Priesterstraße auf der Westseite des Gebäudes der alten Schäferei weiterhin genutzt.

Abgesehen vom Gebäude der alten Schäferei und seiner Zufahrt wird der Bereich des geplanten Sondergebietes vom Eigentümer derzeit als Pferdeweide bewirtschaftet. Das Vorhaben beansprucht keine Gehölzflächen, vielmehr werden alle vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.

Das Landschaftsschutzgebiet Leinetal sowie das Überschwemmungsgebiet der Leine bleiben vom Vorhaben unberührt.

Der Flächennutzungsplan (Stand: 2. Änderung vom 14.03.2019) stellt die Vorhabenfläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Er wird im Parallelverfahren geändert.

## **2 Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

## **3 Lage, Größe, derzeitige Nutzung**

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Ortslage Krostitz-Hohenleina nördlich der Priesterstraße in der Flur 2 der Gemarkung Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst die Flurstücke 399/21, 199/34 und 449/15 sowie eine Teilfläche des Flurstücks 19. Das Sondergebiet besitzt eine Gesamtgröße von 2.011 m<sup>2</sup>; davon sind ca. 500 m<sup>2</sup> bereits durch die alte Schäferei mit Nebengassen und Zufahrt versiegelt.

Die Flurstücke 399/21 und 199/34 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Flurstücke 19 und 449/15 zählen derzeit zum Eigentumsbestand der Gemeinde Krostitz.

Abgesehen vom Gebäude der alten Schäferei und seiner Zufahrt wird der Bereich des geplanten Sondergebietes vom Eigentümer derzeit als Pferdeweide bewirtschaftet. Das Vorhaben beansprucht keine Gehölzflächen, vielmehr werden alle vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.

Das Landschaftsschutzgebiet Leinetal sowie das Überschwemmungsgebiet (HQ100) und das Extremhochwassergebiet der Leine bleiben vom Vorhaben unberührt.

## **4 Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Raumordnung**

Der Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2008 und seine Gesamtfortschreibung (Stand: Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11.12.2020) enthält für die Baufläche keine Vorgaben.

Die städtebauliche Anbindung des Vorhabens an die vorhandenen Ortslagen Krostitz-Hohenleina und Industriegebiet Priesterstraße gemäß Ziel 2.2.1.4 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 ist gegeben.

## 4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz

Der Flächennutzungsplan (Stand: 2. Änderung vom 14.03.2019) stellt die Vorhabenfläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar und wird im Parallelverfahren zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend geändert.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Priesterstraße“

### 5.1 Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Priesterstraße“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke. Von zusammen 10.320 m<sup>2</sup> werden festgesetzt:

- 2.011 m<sup>2</sup> als Sonstiges Sondergebiet Reitsport gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO für einen nebenerwerblichen Betrieb zur Reitpferde-Ausbildung; die Festsetzung ermöglicht die Errichtung der baulichen Anlagen entsprechend dem Vorhabenzweck (Reitbahn mit integriertem Longierzirkel und grundstücksinterne Wegeflächen, ca. 1.500 m<sup>2</sup>); das Gebäude der alten Schäferei und die dort vorhandene Zufahrt von der Priesterstraße (ca. 500 m<sup>2</sup>) werden weiter genutzt;
- 2.155 m<sup>2</sup> als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zum Erhalt vorhandener Gehölze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Überlagerung durch § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB; alle im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze werden aus Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzgründen erhalten;
- 3.741 m<sup>2</sup> als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Überlagerung durch das Überschwemmungsgebiet der Leine sowie durch das Landschaftsschutzgebiet Leinetal; die diesbezüglichen Ge- und Verbote gelten fort und brauchen im Bebauungsplan nicht erneut festgesetzt zu werden;
- 1.525 m<sup>2</sup> als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ohne Zweckbestimmung; hierbei handelt es sich um die vorhandene und verbleibende Weidefläche für Pferde sowie
- 888 m<sup>2</sup> als Grünfläche zur Anpflanzung von Gehölzen als Ausgleich und Ersatz für die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Überlagerung durch § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 5 und Umweltbericht).

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaubare Fläche.

Informationshalber und ohne Festsetzungscharakter werden die Leine, ein Nebengraben, das Überschwemmungsgebiet HQ100 sowie das Extremhochwassergebiet<sup>1</sup> der Leine, das Landschaftsschutzgebiet Leinetal, die vorhandenen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs, vorhandene und geplante Gebäude und bauliche Anlagen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern dargestellt.

### 5.2 Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung Nr. 1: Im Sonstigen Sondergebiet Reitsport sind zweckbezogene Gebäude und Anlagen wie Reitbahn, Longierzirkel, Mehrzweckgebäude mit Aufenthalts-, Sanitär- und Lagerräumen sowie Sattelkammer und Futtermittellager zulässig. Die Festsetzung spezifiziert die zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet Reitsport gemäß § 11 Nr. 1 BauNVO.

Textliche Festsetzung Nr. 2: Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 7,0 m über Fahrbahnhöhe Priesterstraße. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Festsetzung dient der Einbindung der Gebäude und Anlagen in die Umgebung auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

Textliche Festsetzung Nr. 3: Als Belag für die Reitbahn und den Longierzirkel sind Bestandteile von Stoffen oder Stoffgemischen mit einer Korn- oder Partikelgröße kleiner 0,2 mm unzulässig. Das Verbot der Korn- oder Partikelgröße kleiner 0,2 mm (z.B. Feinsand) vermeidet eine Staubeentwicklung durch den Reitbetrieb weitestgehend.

Textliche Festsetzung Nr. 4: In Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Reitbahn anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten: 1 Strauch je m<sup>2</sup> (Pflanzqualität: 60 - 80 cm, 1x verpflanzt) aus der Artenliste im Anhang zum Umweltbericht, zusätzlich 3 Stück Stieleiche (*Quercus robur*, Pflanzqualität StU 12/14, 2xv). Die Festsetzung regelt die Maßnahme Gehölzpflanzungen als Ausgleich für die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Bauzeitenregelung der Textlichen Festsetzung Nr. 5 schließt zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG den Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. auf

<sup>1</sup> Quelle: Geoportal Sachsen <https://geoviewer.sachsen.de/mapviewer2/index.html?lang=de>

der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus. Wird mittels aktuellem Vogelgutachten nachgewiesen, dass im betreffenden Baugebiet keine Vögel brüten, kann auch während der Brutzeit mit dem Bau begonnen werden.

## 6 Erschließung

### Das Grundstück ist voll erschlossen:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur alten Schäferei von der Kreisstraße 7430 „Priesterstraße“.

Die vorhandene Trinkwasserleitung reicht für die Versorgung des Gebäudes sowie für Feuerlöschzwecke aus (48 m<sup>3</sup>/h über mindestens 2 Stunden).

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Abwassernetz (Trennsystem für Schmutz- und Niederschlagswasser).

Die Versorgung mit Elektrizität ist aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz gewährleistet.

## 7 Immissionsschutz

### Lärmschutz

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen am 20 m östlich gelegenen Wohngebiet Eulenhof erfolgt gemäß TA Lärm und § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 3 der 18. BImSchV.

Die Geräuschentwicklung ist jedoch vernachlässigbar gering, da

- die Zufahrt über die Priesterstraße erfolgt,
- keine Zuschauer-Tribüne oder sonstige Massenveranstaltungen mit Zuschauern vorgesehen sind,
- aufgrund des Reitbahn-Belags (z.B. Mittel- und Grobsand, Vlies, Holzstifte, Jute bzw. Mischungen daraus) keine Trittergeräusche entstehen,
- Reitbetrieb nur während der Tagesstunden stattfindet.

### Staubentwicklung

Die textliche Festsetzung Nr. 3 unterbindet die Staubentwicklung auf der Reitbahn weitestgehend durch Ausschluss von Partikelgrößen kleiner als 0,2 mm im Reitbahn-Belag.

### Gerüche

Krostitz ist eine Gemeinde im ländlichen Bereich. Hier entstehen infolge der landwirtschaftlichen Nutzung der unmittelbaren Umgebung sowie durch private Tier- und Kleintierhaltung üblicherweise entsprechende Gerüche, so dass sich die Pferdehaltung einfügt. Die Planung verursacht keine Änderung des gegenwärtigen Zustands, da die Vorhabenfläche auch bisher schon zur Pferdehaltung und -weide (nur zusätzliche Futterquelle) genutzt wird. Stallungen wurden auf den benachbarten Flurstücken 20/1 und 20/2 errichtet. Der gesamte Mist der bis zu 10 Reitpferde, entsprechend knapp 10 Großvieheinheiten (GV) wird künftig in geschlossenen Containern gesammelt und abgefahren.

## 8 Hinweise

- (1) Das Vorhabengebiet grenzt an einen archäologischen Relevanzbereich an (Dorfkern Hohenleina). Bauausführende Firmen sind vor Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstigen Erdarbeiten auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.

## 9 Flächenbilanz

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m <sup>2</sup> )	Plan (m <sup>2</sup> )	Differenz
1	Gebäude mit Zuwegung Sondergebiet Reitsport	500	2.011	+ 1.511
2	Grünfläche (Pferdeweide)	3.924	1.525	- 2.399
3	Grünfläche (Gehölzanpflanzung)	0	888	+ 888
4	Grünfläche (Gehölzerhalt)	2.155	2.155	± 0
5	Grünfläche (Landschaftsschutz)	3.741	3.741	± 0
	Summe	10.320	10.320	± 0