

LANDESDIREKTION SACHSEN  
09105 Chemnitz

Gemeindeverwaltung Krostitz  
Dübener Str. 1  
04509 Krostitz

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

**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)  
L34-2417/255/35

Leipzig,  
31. Mai 2021

## **Beteiligung der Raumordnungsbehörde zum Bebauungsplan „Sondergebiet Priesterstraße“ der Gemeinde Krostitz § 4 (1) BauGB**

Ihr Schreiben vom 3. Mai 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 folgende

### **raumordnerische Stellungnahme ab:**

**Die Planung steht in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung<sup>1</sup>. Es ist jedoch eine Auseinandersetzung mit den unter 3. genannten raumordnerischen Erfordernissen zu führen.**

### **Begründung**

#### **1. Sachverhalt**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von 10.320 m<sup>2</sup>. Davon soll auf einer Fläche von 2011 m<sup>2</sup> ein Sonstiges Sondergebiet Reitsport entstehen. Dieses besteht aus einem neu zu errichtenden Longierzirkel, einer Reitbahn sowie einem Mehrzweckgebäude, welches im Gebäudebestand der alten Schäferei untergebracht werden soll. Der sonstige Bereich ist als Grünfläche beplant.

#### **2. Rechtliche Grundlagen**

Die vorgelegten Unterlagen wurden auf folgenden Grundlagen geprüft:

<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).

**MACH**  
**WAS**  
**WICHTIGES**  
Arbeiten im Öffentlichen Dienst Sachsen

**Postanschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
09105 Chemnitz

**Besucheranschrift:**  
Landesdirektion Sachsen  
Braustraße 2  
04107 Leipzig

[www.lds.sachsen.de](http://www.lds.sachsen.de)

**Bankverbindung:**  
Empfänger  
Hauptkasse des Freistaates Sachsen  
**IBAN**  
DE22 8600 0000 0086 0015 22  
**BIC MARK** DEF11 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](http://www.lds.sachsen.de/kontakt).

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter [www.lds.sachsen.de/datenschutz](http://www.lds.sachsen.de/datenschutz).



- 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-West Sachsen (RPI L-WS), Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11. Dezember 2020<sup>2</sup>

### 3. Raumordnerische Bewertung

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Vorranggebiet Natur und Landschaft gemäß Kapitel 4.2 i.V.m. Karte 14 RPI WS 2008 ausgewiesen. Gemäß Z 4.2.1 RPI WS 2008 sollen Nutzungsformen und -intensitäten in Vorranggebieten Natur und Landschaft dahingehend ausgerichtet sein, dass sie eine Reaktivierung der Landschaftspotenziale ermöglichen, einer naturnahen Entwicklung von Flora und Fauna dienen und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. In den Unterlagen muss sich mit diesem raumordnerischen Erfordernis auseinandergesetzt werden. Das genannte Vorranggebiet deckt sich unter Beachtung der regionalplanerischen Unschärfe in etwa mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes Leinetal. Da dieses Landschaftsschutzgebiet laut Planunterlagen von den baulichen Eingriffen des Sondergebietes nicht berührt und als Grünfläche beplant wird, wird angenommen, dass sich hieraus keine raumordnerischen Konflikte ergeben. Das gleiche gilt für die Ausweisung eines kleinen Anteils des westlichen Randbereiches als Vorranggebiet Arten- und Biotopschutz gemäß Plankapitel 4.1.1 RPI L-WS sowie als Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz Risikobereich gemäß Plankapitel 4.1.2 RPI L-WS. Auch hier wird vorbehaltlich der planerischen Auseinandersetzung angenommen, dass die raumordnerischen Funktionen dieser als Grünfläche beplanten Vorranggebiete nicht beeinträchtigt werden.

### 4. Raumordnungskataster

Bitte informieren Sie uns über den weiteren Fortgang des Verfahrens im Rahmen Ihrer Mitteilungs- und Auskunftspflichtpflicht gemäß § 18 SächsLPIG<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Als in Aufstellung befindliches Ziel der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG ist die Fortschreibung des Regionalplans ein sonstiges Erfordernis der Raumordnung.

<sup>3</sup> § 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, 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

Die Aussage der Bekanntmachung im Internetportal „*Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben.*“ ist missverständlich, weil nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nochmals die Möglichkeit zur Stellungnahme besteht. Die Aussage, die für die Öffentlichkeitsbeteiligung nach Abs. 2 gilt, sollte mit der nächsten Bekanntmachung richtiggestellt und in zukünftigen Verfahren nicht für frühzeitige Beteiligungen nach BauGB benutzt werden.

Nach den Ausführungen der Begründung zielt die Planung darauf, einen qualifizierten Bebauungsplan mit den notwendigen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB aufzustellen. Die Art der baulichen Nutzung und die Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO werden festgesetzt. Allerdings sind stets auch die Grundflächenzahl (GRZ) oder alternativ die Grundfläche (GR) nach Abs. 3 Nr. 1 festzusetzen<sup>4</sup>. Auf die Festsetzung der GRZ oder GR darf auch dann nicht verzichtet werden, wenn die überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO festgesetzt wird<sup>5</sup>. Um die Anforderungen des § 19 Abs. 4 BauGB erfüllen zu können, muss ein auf das jeweilige Baugrundstück bezogenes „Summenmaß“ für alle baulichen Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO (Gebäude, Garagen, Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen, unterirdische Gebäudeteile) festgesetzt werden<sup>6</sup>. Die Grundfläche sollte festgesetzt und die Überschreitung der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO begründet werden.

Zur Verbesserung der Bestimmtheit der Festsetzung sollte in der Textlichen Festsetzung Nr. 2 der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhe auf die mittlere Höhe im Bereich der Einfahrt über Fahrbahnhöhe Priesterstraße festgesetzt werden. Zur Klarstellung wird empfohlen, die vorhandene Einfahrt mittels zeichnerischer Festsetzung zu sichern.

Der Hinweis, dass die für den Bebauungsplan zugrundeliegenden Gesetze jeweils „in der derzeit gültigen Fassung“ als Rechtsgrundlagen dienen, sollte zur Klarstellung zugunsten der tatsächlich gültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geändert werden, weil spätere Folgegenehmigungen auf diese Fassungen Bezug nehmen müssen. Es erfolgt insb. in Bezug auf die BauNVO keine dynamische Verweisung. Aufgrund des fortgeschrittenen Gesetzgebungsverfahrens des Baulandmobilisierungsgesetzes sind Änderung des BauGB und der BauNVO während des Planverfahrens zu erwarten, die vor Satzungsbeschluss kontrolliert werden sollten.

Der Umweltbericht sollte dabei alle Inhalte gemäß der gültigen Anlage 1 zum BauGB umfassen und sich auf alle Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beziehen. Die Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfah-

<sup>4</sup> vgl. auch OVG NW, U. v. 16.8.1995 – 7a D 154/94 – NVwZ 1996, 923 = NWVBl. 1997, 265, zit. in Fickert/Fieseler/Schimpfermann/Stühler, 13. Aufl. 2018 BauNVO § 16 Rn. 41

<sup>5</sup> BVerwG, B. v. 18.12.1995 – 4 NB 36.95 – UPR 1996, 153 = ZfBR 1996, 172 = BauR 1996, 353 = DVBl. 1996, 675 = BBauBl. 1996, 491 = NVwZ 1996, 849 = BRS 57 Nr. 25; BayVGh, B. v. 31.1.2017 – 1 NE 16.2191 – juris, a.a.O.

<sup>6</sup> a.a.O.

ren bei der Umweltprüfung gemäß Nr. 3 a) sollten insbesondere deutlich machen, wie die Aussagen zu den Immissionen (Lärm, Staub, Gerüche) ermittelt worden sind. Außerdem sollten Angaben zur Störfallrelevanz [Anlage 1 Nr. 2 b)ee) und d) BauGB] gemacht werden.

Aufgrund neuer 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 Auslegungsbekanntmachung 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>7</sup>.

Mit freundlichen Grüßen

Robby Lotzmann  
Referent

---

<sup>7</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.