

Landratsamt Nordsachsen · 04855 Torgau

Gemeinde Krostitz  
Bürgermeister  
Herr Oliver Kläring  
Dübener Straße 1  
04509 Krostitz

## Landratsamt

**Dezernat:** Bau und Umwelt  
**Amt:** Bauordnungs- und Planungsamt  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
**Datum:** 08.09.2021  
**Ihre Nachricht vom:** 02.08.2021  
**Ihr Zeichen:** Ko-gu  
**Aktenzeichen:** 2021-06091  
**Bearbeiter:** Frau Seidel  
**Zimmer:** 379  
**Telefon:** 03421 - 758 3131  
**Telefax:** 03421 758 85 3110  
**E-Mail\*:** Uta.Seidel@lra-nordsachsen.de  
**Besucheranschrift:** Dr. Belian Straße 4, 04838 Eilenburg

### **Bebauungsplan „Sondergebiet Priesterstraße“ Gemeinde Krostitz Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

#### Vorgelegte Unterlagen:

- Schreiben vom 02.08.2021
- Planzeichnung Entwurf (M 1: 500) Stand 21.06.2021 einschließlich Begründung und Umweltbericht
- Weitere Unterlagen: Abwägungsprotokoll zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Kläring,

zu den oben bezeichneten Unterlagen gibt das Landratsamt Nordsachsen eine zusammengefasste Stellungnahme ab.

Folgende Bereiche wurden in die Erarbeitung der Stellungnahme einbezogen:

- **Bauordnungs- und Planungsamt**  
SG Planungsrecht/Koordinierung  
SG Bauordnung  
SG Denkmalschutz
- **Umweltamt**  
SG Abfall/Bodenschutz  
SG Immissionsschutz  
SG Naturschutz  
SG Wasserrecht
- **Straßenbauamt des LRA**

Landratsamt Nordsachsen Bankverbindung  
Hauptsitz: Sparkasse Leipzig  
Schloßstraße 27  
04860 Torgau

IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17  
BIC: WELADE8LXXX

Internet  
info@lra-nordsachsen.de  
www.landratsamt-nordsachsen.de  
poststelle@lra-nordsachsen.de-mail.de

- **Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz**  
SG Brandschutz

Von den folgenden Sachgebieten wurden Bedenken geäußert und Hinweise zur Planung gegeben. Diese sollten bei der weiteren Bearbeitung der Planung bzw. in der Abwägung beachtet werden.

### Bauordnungs- und Planungsamt

#### **SG Planungsrecht/Koordinierung**

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft der Gemeinde Krostitz und Schönwölkau (2. Änderung) entwickelt, der eine Grünfläche darstellt. Er bedarf als frühzeitiger Bebauungsplan der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, das Landratsamt Nordsachsen (§ 10 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern (§ 8 Abs. 3 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass die Bekanntmachung des o.g. Bebauungsplanes nur dann erfolgen kann, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten zur Änderung des Flächennutzungsplanes anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Die Nachweise, dass die Unterlagen im Internet und im zentralen Landesportal während der öffentlichen Auslegung einsehbar waren (§ 4a Abs. 4 BauGB), sollten der Verfahrensakte beigelegt werden.

Im südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan „Industriegebiet Priesterstraße“ ist derzeit noch ein Änderungsverfahren nach § 13 BauGB (begonnen 2018) registriert (unser AZ: 2018-06120). Es wird um formlose Mitteilung gebeten, ob das Verfahren weitergeführt werden soll oder eingestellt wird.

- Zur Planzeichnung:

Gemäß dem Hinweis zum Vorentwurf, wurde die Artenliste für das Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf die Planzeichnung und in die Begründung aufgenommen. Ebenfalls wurde der Bereich der Einfahrt bzw. Ausfahrt an die Verkehrsfläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und die Gesamtsumme der versiegelbaren Flächen festgesetzt.

Der Katastervermerk innerhalb der Verfahrensvermerke sollte folgendem Vorschlag unseres Vermessungsamtes folgen:

Die Darstellung der Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein (Stand: **ggf. Datum in der Vergangenheit**). Für die Lagegenauigkeit der Grenzdarstellung im Plan wird nicht garantiert.

Eilenburg, den ..... (Siegel)

**Datum                      Unterschrift**

Vermessungsamt des Landkreises Nordsachsen

## **SG Bauordnung**

Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplanes "Sondergebiet Priesterstraße" der Gemeinde Krostitz, Stand 21.06.2021.

## **SG Denkmalschutz**

Aus der Sicht der unteren Denkmalschutzbehörden bestehen keine Einwände gegen den aktuellen Entwurf des Planes.

## **Umweltamt**

### **SG Abfall/Bodenschutz**

#### **1 Tenor**

Aus Sicht der Unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde bestehen keine Bedenken zum Vorhaben.

#### **2 Sachstand und Bewertung**

Die Hinweise der unteren Bodenschutzbehörde aus der Stellungnahme vom 14.06.2021 bezüglich der Herstellung des Reitplatzes im Dreischichtsystem wurden in die Planunterlagen übernommen. Somit ist durch das Vorhaben nicht mit erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen.

### **SG Immissionsschutz**

Gegen die Planung bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine Bedenken. Auf die Stellungnahme zum Vorentwurf der unteren Immissionsschutzbehörde wird verwiesen.

Bedenken bestehen jedoch gegen die Ausführungen der Gemeinde bzgl. des Lärms in der Begründung sowie im Umweltbericht.

In den Ausführungen der Gemeinde wird festgestellt, dass nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) der Beurteilungspegel 5 dB unter den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005-1, Beiblatt 1 liegt. Wie die Gemeinde auf dieses Ergebnis kommt, ist nicht ersichtlich. Der Reitplatz soll nachts nicht genutzt werden. Aufgrund dessen erfolgte durch die untere Immissionsschutzbehörde hierzu keine nähere Betrachtung. Durch die Gemeinde sollte eine Änderung oder Ergänzung in den Unterlagen erfolgen.

### **SG Naturschutz**

#### **1. Geplantes Vorhaben**

Die Gemeinde Krostitz überplant mit dem o.g. Entwurf die derzeit als Pferdeweide genutzten Flächen der alten Schäferei in Krostitz.

Geplant ist die Errichtung eines Reitplatzes (Maße: 20 m x 60 m) sowie die Umnutzung und Sanierung des Bestandsgebäudes als Aufenthalts-/Sanitärgebäude einschließlich Sattelkammer und Futtermittellager.

Das Vorhaben steht im Zusammenhang mit dem rechtswidrig errichteten Reitplatz auf dem südlich der alten Schäferei gelegenen Flurstücks Nr. 20/1 des gleichen Eigentümers. Die hier zu beurteilende Bauplanung dient der Herstellung rechtmäßiger Zustände durch Rückbau des bestehenden Reitplatzes.

## 2. Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde (UNB)

### Schutzgebiete

Die Bedenken der Unteren Naturschutzbehörde bezüglich der Einbeziehung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Leinetal“ in den Geltungsbereich wurden ausgeräumt, indem die Fläche, die im LSG liegt, aus dem B-Plan entnommen wurde.

Das B-Plan-Gebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „Leinetal“. Gemäß § 4 der LSG - VO sind im LSG alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen. Handlungen, die Wirkungen dieser Art zur Folge haben können, bedürfen der naturschutzrechtlichen Genehmigung (Erlaubnis bzw. Befreiung nach § 5 bzw. § 8 der LSG - VO). Laut B-Plan-Entwurf vom 21.06.2021 werden bestehende Gehölze im Grenzbereich erhalten.

### Eingriffsregelung

Für das Vorhaben ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14, 15 BNatSchG i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG einschlägig, da eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen Ziel der Planung ist. Die entsprechenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ergehen nach den Vorschriften des BauGB § 1a und sind mit dem Bebauungsplan festzusetzen. Der Nachweis einer ausreichenden Kompensation des Eingriffs hat anhand einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Maßgabe der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) zu erfolgen. Dabei ist insbesondere die ökologische Wertigkeit des vorhandenen Grünlandes plausibel einzuschätzen. Es ist ebenso gutachterlich zu bewerten und zu begründen, ob die Grünfläche einen Biotopstatus nach § 30 i.V.m. § 21 SächsNatSchG erfüllt („magere Frischwiese“).

Eine Bewertung der Biotope wurde vorgenommen. Der Einschätzung der ökologischen Wertigkeit des Grünlandes wird nicht gefolgt. Die Bewertung als artenarmes Grünland (Ansaatgrünland) mit 6 Punkten ist seitens der UNB unplausibel. Die Fläche ist als intensiv genutztes Dauergrünland feuchter Standorte zu bewerten.

Die Kompensationsplanung im Entwurf vom 21.06.2021 ist unplausibel und nicht geeignet die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen. Die unter Punkt 5 „Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs“ aufgeführte Tabelle stellt keine Bilanzierung dar, sondern lediglich eine Gegenüberstellung der Biotoptypen vor und nach dem Eingriff.

Vermeidungsmaßnahmen (Erhalt von Baumreihen und Gehölzflächen) gehören nicht in die Bilanzierung des Eingriffs. Diese sind gesondert aufzuführen. Die Ersatzmaßnahme „Anpflanzung von 887 m<sup>2</sup> Trockengebüsch“ kann den Eingriff nicht ausgleichen.

Es sind weitere Standortvorschläge für mögliche Pflanzungen zur Kompensation des Eingriffs zu machen. Es ist zu prüfen, ob sich geeignete Flächen im Gebiet der Gemeinde Krostitz befinden. Außerdem ist die Möglichkeit der Entsiegelung zu prüfen.

Gemäß § 40 BNatSchG sind heimische Gehölze aus regionaler Herkunft für die Pflanzung zu wählen. Der entsprechende Nachweis über die Herkunft der Gehölze ist bei der UNB vorzulegen. Die in der Entwurfsplanung genannten Arten Buchsbaum und Eibe sind für den Standort ungeeignet.

### Artenschutz

Die Belange des Artenschutzes wurden im Anhang 2 des B-Plans unter „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung“ plausibel dargelegt und bewertet.

### Fazit

Seitens der UNB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken mehr gegen das Vorhaben. Um eine abschließende naturschutzrechtliche Beurteilung zu erlauben, bedarf es der Überarbeitung der Bilanzierung und Kompensation des Eingriffs.

### Hinweise

Bei den Baumaßnahmen ist auf den Schutz der Gehölze zu achten und die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vollumfänglich einzuhalten.

Der in der Entwurfsplanung festgelegte Bauzeitraum ist einzuhalten. Bei Abweichungen ist die UNB davon in Kenntnis zu setzen.

### **SG Wasserrecht**

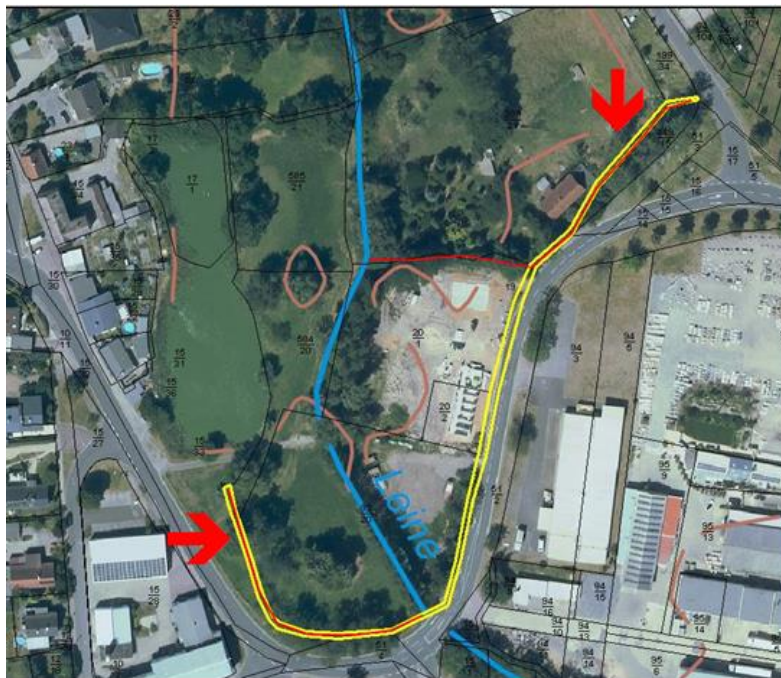
Grundsätzlich erfolgt die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes "Sondergebiet Priesterstraße" der Gemeinde Krostitz.

Leider ist der Hinweis zum Altarm der Leine in der letzten Stellungnahme etwas missverständlich übernommen worden:

*„Der Gewässerlauf sollte noch um einen Altarm der Leine, welcher zum Teil noch vorhanden ist, ergänzt werden.“*

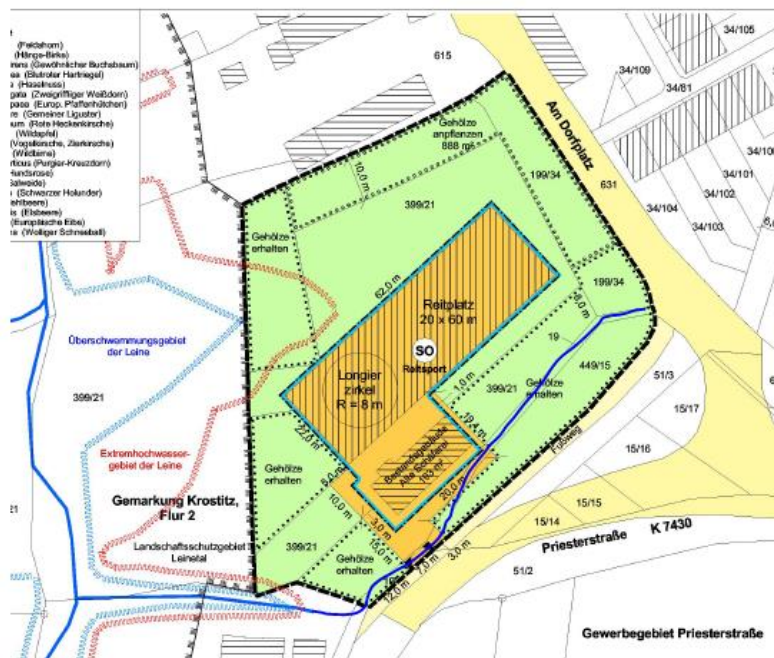
Dadurch ist auch die Abwägungsempfehlung falsch und rechtlich nicht korrekt:

*"... etwas südlich davon existiert am südlichen Rand des Flurstücks 449/15, unmittelbar entlang des Fußweges, eine trockene, mit Gehölzen bewachsene Versickerungsmulde"*



Pfeil rechts oben: Zulaufgraben zum Altarm der Leine ist vorhanden und nimmt das Niederschlagswasser von dem östlichen Bereich der Straße auf. Dies ist ein Gewässer 2. Ordnung und keine Versickerungsmulde.

Beim Abschnitt ohne rote Markierung ist nichts mehr vorhanden.



Der nördliche Bereich des Grabens ist im Bebauungsplan als Gewässer 2. Ordnung darzustellen.

Es ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante von baulichen oder sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, freizuhalten (§ 24 Abs. 3 Nr. 2 SächsWG). Es wird empfohlen auch den Bereich des Gewässerrandstreifens nachrichtlich im Plan einzutragen.

Im Bebauungsplan kann ein festgelegter Gewässerstatus nicht weggewogen werden, da sie auch unabhängig vom Baurecht durch das Wasserrecht abgesichert und geregelt sind.

Ein Verstoß gegen das materielle Wasserrecht stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und wird mit einem Bußgeld geahndet werden. Dies ist von den Darstellungen in einem Bebauungsplan unabhängig.

#### Hinweise

Der nördliche Bereich des Grabens ist im Bebauungsplan als Gewässer 2. Ordnung darzustellen.

Es ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante von baulichen oder sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, freizuhalten (§ 24 Abs. 3 Nr. 2 SächsWG). Es wird empfohlen auch den Bereich des Gewässerrandstreifens nachrichtlich im Plan einzutragen.

#### Straßenbauamt des LRA

Es gibt keine Einwände gegen den derzeitigen Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Priesterstraße“ der Gemeinde Krostitz.

#### Amt für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

##### **SG Brandschutz**

Nach Sichtung der uns vorgelegten Unterlagen zur Planung bestehen Seitens des Sachgebietes bezüglich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes keine Bedenken, sofern die Schutzziele, die sich aus den §§ 3 und 14 SächsBO (Sächsische Bauordnung) und ff. ergeben, berücksichtigt, in die Planung einbezogen und am Bau verwirklicht werden.

Es wird abschließend hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes nachfolgende Stellungnahme abgegeben:

1. Die Zufahrten sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit den Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlage hierfür bilden § 5 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) in der derzeit gültigen Fassung, die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen.

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche erreichbar sind. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.

Zum Abbiegen von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Zufahrten sind die Kurvenkrümmungsradien nach Tabelle 1 der Richtlinie anzuwenden.

2. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung obliegt als Pflichtaufgabe nach § 6 Abs. 1 Ziffer 4 des Sächsischen Gesetzes über den Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz (SächsBRKG) ausschließlich den Städten und Gemeinden. Die Pflicht der ausreichenden Löschwasserbereitstellung ist unabhängig von der Versorgung der Bevölkerung mit Trink- und/oder Brauchwasser. Soweit dem Rohrnetz kein oder nicht genügend Löschwasser entnommen werden kann und natürliche oder künstliche Gewässer nicht vorhanden sind oder nicht ausreichen, muss die Löschwasserversorgung durch Löschwasserteiche nach DIN 14210, Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14230 ergänzt werden. Richtwerte für die Ermittlung des Löschwasserbedarfs in m<sup>3</sup>/h enthalten die vom Fachnormenausschuss Feuerwehrwesen (FNFW) des Deutschen Instituts für Normung (DIN) in Zusammenarbeit mit dem deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) als Regel der Technik herausgegebenen DVGW-Arbeitsblätter W 405, W 331 ff. Sind diese Löschwasseranlagen (Grundschutz) noch nicht vorhanden, muss die Gemeinde sie errichten. Für dieses Bauvorhaben ist nach Arbeitsblatt W 405 von einem Löschwasserbedarf von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt über mindestens 2 Stunden auszugehen. Die Löschwasserentnahmestellen müssen sich in einem Umkreis von max. 300 m um die Gebäude befinden.

Der tatsächliche Löschwassernachweis ist durch ein aktuelles Protokoll zu erbringen.

Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass mit dieser Stellungnahme keine Haftung für nicht erkennbare Mängel übernommen wird und die Stellungnahme nicht von der Beachtung weitergehender gesetzlicher Vorschriften befreit.

.....

Ergeben sich bei der weiteren Arbeit am o.g. Bebauungsplan Änderungen, ist das Landratsamt als Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen

Seidel  
Sachbearbeiterin