

VORENTWURF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sondergebiet „Pferdehaltung Am Schwarzwasser“

Gmd. Lohsa / OT Groß Särchen

Fassung vom 24.06.2021

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist"
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt 1, Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG)
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) geändert worden ist,
- **Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung** vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDr. S. S 339)
- **Sächsisches Naturschutzgesetz** (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen** (SächsUVPG), vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762) geändert worden ist,
- **Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz** (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch das Gesetz vom 24. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 431) geändert worden ist
- **Sächsische Gemeindeordnung** (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist



I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (nach § 12 Abs. 3a gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

Im Rahmen der Festsetzungen nach § 9 Abs.2 sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

In der als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Pferdetraining“ sind zulässig:

- Gebäude und Anlagen für die Pferdehaltung, für die Unterbringung von Tieren (Stallungen) sowie Futtermitteln und sonstigen Reitutensilien / Sattelkammer (innerhalb der Baugrenze),
- ein (überdachter) Reitplatz mit einer Gesamtfläche von max. 1.200 m²
- Longier-Zirkel / Roundpen (überdacht),
- Lagerflächen für Pferdemist (überdachte Mistplatte),
- Halle und sonstige Lagerflächen für z.B. *Technik, Fuhrpark, Heulagerung*,
- Einfriedungen und Zäune bis maximal 2 m Höhe
- Bodenbefestigungen in Form von Paddockflächen,
- Unbefestigte und mit Gras bewachsene Koppel-/Auslauflächen mit Unterständen,
- Landwirtschaftliche Nutzungen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal **0,60**

Auf die Grundflächenzahl sind nur Gebäude und wasserunddurchlässig befestigte Flächen anzurechnen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der natürlichen Geländeoberkante ist auf maximal 5 m (OK_{max}) beschränkt.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung Teil A durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

Ortsfeste Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Nebenanlagen einschließlich nicht ortsfester Bauten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / privaten Wirtschaftswege im Geltungsbereich sind entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Schotter- oder Graswege zu erhalten.

Das Befahren der Wege ist gestattet. Die Zugänglichkeit für Spazierende und Radfahrende ist zu gewährleisten. Eine Nutzung als Parkplatzflächen ist zulässig.

5 Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen (ober- und unterirdisch) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB, §§ 14 BauNVO)

Das gesamte Oberflächenwasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern.

Während Bautätigkeiten ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe wie Öle, Fette, Treibstoffe usw. in das Erdreich, das Grundwasser und in das Gewässer gelangen. Verbot der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf unbefestigten Flächen.

6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die auf den Grünflächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen heimischer Laubbäume zu ersetzen.

II. GRÜNORDNENDE FESTSETZUNGEN

1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

- 1.1 Auf den Maßnahmenflächen sind gebietseigene und standortgerechte Arten und Gehölze anzupflanzen.
- 1.2 Zum Artenschutz sind im Rahmen von Bautätigkeiten im Geltungsbereich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Um baubedingte Tötungen von Brutvögeln oder die Beschädigung ihrer Gelege zu vermeiden, erfolgt die Baufeld-Beräumung ausschließlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit der Avifauna zwischen 01. Oktober und 28. Februar.
- 1.3 Baumaßnahmen und die Lagerung von Baumaterialien dürfen zum Schutz angrenzender Flächen ausschließlich auf dem Plangebiet erfolgen.
- 1.4 Um unnötige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu vermeiden, sind die Gesamtfläche und Höhe baulicher Anlagen sowie deren Nutzungsmöglichkeiten auf das beschränkt, was der derzeitigen Nutzung entspricht. Zudem sind vorhandene Gehölze zu erhalten.