

Gemeinde Belgershain, Schlossstraße 1, 04683 Belgershain
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pferdehof Threna“
Vorentwurf zur Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB und §§ 3 und 4 Abs.1 BauGB
Stand Juni 2021

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geä. durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
Vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991), zuletzt geä. durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
(BGBl. S. 1057)

Sächsische Bauordnung (SächsBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 11.05.2016 (SächsGVBl. S.186), zuletzt geä. durch Artikel 6 der Verordnung vom 12.04.2021 (SächsGVBl. S.517)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

In der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

In der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geä. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S.2873)

Sächsische Gemeindeordnung (SächsGemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.03.2018 (SächsGVBl. S.62), zuletzt geä. durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2020 (SächsGVBl. S. 722)

Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 12.07.2017 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.07.2016 (SächsGVBl. S. 287)

Teil B (Textliche Festsetzungen)

I Bebauung und bauliche Nutzung (§ 12 BauGB)

- (1) Die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdehof Threna“ dienen der Unterbringung eines Wohngebäudes in Verbindung mit der dazu gehörigen Stallanlage, Nebenanlagen und entsprechenden Auslaufflächen zur Hobbypferdehaltung.
- (2) Die maximale Anzahl der im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässigen Pferde wird auf 3 beschränkt.
- (3) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind zulässig:
 - ein Wohn- und Stallgebäude mit Räumen, die der Pferdehaltung dienen (u.a. Einstellboxen, Heulager, Sattelkammer, Werkstatt) in Form eines 3-Seiten-Hofes. Die Wohnnutzung ist nur in Zusammenhang mit der ausgeübten Pferdehaltung zulässig.
 - Nebenanlagen, die der Pferdehaltung dienen (Paddock, Unterstand für Pferde, Maschinen, Heu, Hofbereich, Futterstellen) und Stellplätze
 - ein nicht störendes Gewerbe in Form eines Büros für den Inhaber der Wohnnutzung

II Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) Die maximal zulässige Grundfläche aller baulicher Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit max. 1.300 m² festgesetzt. Eine Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird ausgeschlossen.
- (2) Die Zahl der Vollgeschosse wird mit 2 als Höchstgrenze festgesetzt.
- (3) Die max. zulässige Firsthöhe wird mit maximal 7,50m festgesetzt. Die Festsetzung der Firsthöhe bezieht sich auf die mittlere Höhe des am betreffenden Grundstück anliegenden Abschnittes der Kirschallee.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (1) Die Bauweise wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als offene Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig ist ausschließlich ein Einzelhaus in Form eines 3-Seiten-Hofes.
- (3) Die überbaubare Grundstücksfläche wird gem. Planeinschrieb durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wird zugelassen.

4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- (1) Nebenanlagen sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung nur in den ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (2) Weitere Nebenanlagen, die der Pferdehaltung dienen, sind innerhalb der mit besonderem Nutzungszweck ausgewiesenen Fläche bis jeweils max. 10 m² Grundfläche unter Einhaltung der max. zulässigen Grundfläche aller baulichen Anlagen zulässig.

5. Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf eine Wohnung beschränkt.

6. besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- (1) Die gem. Planeinschrieb ausgewiesene Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird als Pferdekoppel für max. 3 Pferde in Form einer Paddock-Trail-Haltung festgesetzt.
- (2) Innerhalb dieser Fläche sind zulässig:
 - Umlaufender unbefestigter Trail / Weg mit einer Breite von max. 5m mit Futterplätzen sowie Naturelementen
 - ein wasserdurchlässiger Sandplatz zur privaten Reitnutzung mit einer Größe von max. 800 m²
- (3) Alle Flächen, die keine Elemente gem. (2) aufweisen, sind als artenreiche Wiese anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7. Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind Ein- und Ausfahrtsbereiche nur in den festgesetzten Bereichen zulässig, sofern diese dem Nutzungszweck dienen.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- (1) Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche ist als extensive Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche sind Obstbäume heimischer robuster Sorten (1 Baum pro 100 m² Wiesenfläche, Qualität 2xv –StU 10-12cm) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
- (2) Die Wiese innerhalb der Pferdekoppel ist extensiv zu pflegen und 2 bis 3 Mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Dünge- und Pestizideinsatz sind unzulässig. Eine extensive Beweidung durch die Pferde ist zulässig.

9. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- (1) Gem. Planeinschrieb wird im Süden eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einer Breite von 3m festgesetzt (Randeingrünung). Es ist eine 2-reihige freiwachsende Baum- und Strauchpflanzung in einer Breite von 3,0m anzulegen. Dabei ist pro 1,5m ein Strauch(Qualität 2xv 70-90cm) und pro 20m ein Baum (Qualität 2xv –StU 10-12cm) gem. Artenliste vorzusehen.
- (2) Die Randeingrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze und Pflanzen sind zu ersetzen.
- (3) Die Randeingrünung ist bis spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes umzusetzen. Die Fertigstellung ist dem Landratsamt Landkreis Leipzig anzuzeigen.

10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Wird bei Bedarf ergänzt.

III Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO)

- (1) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Gebäude mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 10° bis 30° zulässig.
- (2) Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur als Pultdach mit einer Dachneigung von max. 10° oder als Flachdach zulässig.
- (3) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur Gebäude mit Holzfassaden zulässig.
- (4) Einfriedungen sind bis max. 1,80m zulässig. Die Einfriedung muss mit ausreichender Bodenfreiheit (mind. 10cm) hergestellt werden. Mauern, geschlossene Zäune oder Stützmauern sind nur zum Außenbereich hin in südlicher und östlicher Richtung nicht zulässig.
- (5) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf den Dachflächen zulässig.
- (6) Dacheindeckungen mit zink-, kupfer-, blei- und / oder bitumhaltigen Materialien sind unzulässig. Eine Dachbegrünung ist zulässig.
- (7) Zufahrten, Stellplätze und Wege innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

IV Hinweise

Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Naunhof I und II. Die Nutzungsbeschränkungen, Verbote und Auflagen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Zur Einhaltung des Schutzzweckes wird Folgendes ausgeschlossen:

- Unterkellerung des Gebäudes
- Gewinnung von Erdwärme und der Wärmegewinnung durch Grundwasser
- Stoffeintrag bei Versickerung von Niederschlagswasser

Archäologie

Vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im Rahmen von Erschließungs- und Bauarbeiten – dies betrifft auch Einzelbaugesuche - müssen im von Bautätigkeit betroffenen Areal durch das Landesamt für Archäologie im gesamten Gebiet des B-Planes (d.h. unabhängig von der räumlichen Disposition der Erschließungsstraßen, Baufelder etc.) archäologische Grabungen mit ausreichend zeitlichen Vorlauf zu den geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden. Auftretende Befunde und Funde sind sachgerecht auszugraben und zu dokumentieren.

Abfallentsorgung

Für die durch den Abfallerzeuger anfallenden Abfälle besteht eine Anschluss- und Überlassungspflicht. Die Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Leipzig ist zu beachten. Die Abfallbehälter sind zu den Entleerungsterminen an der K8361 bereitzustellen.

Bohr- und Anzeigepflicht

Sofern Erkundungen mit geowissenschaftlichem Belang (Erkundungsbohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen o.ä.) durchgeführt wurden oder noch werden, sind die Ergebnisse unter Verweis auf § 15 des Sächsische Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsKrWBodSchG) an das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie zu übergeben.

Im Falle der Durchführung von geologischen Untersuchungen wird auf §§ 8,9 und 10 des Geologiedatengesetzes (GeolDG) hingewiesen.

Beachtung von Mindestabständen bei Anpflanzungen

Bei den festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen an der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze sind die Abstandsflächen zu den verbleibenden Landwirtschaftsflächen entsprechend des Sächsischen Nachbarrechtsgesetzes (§ 10) einzuhalten.

Minimierungsgebot zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

Großflächige Oberflächenberäumungen inkl. Vegetationsbeseitigungen haben nur im Zeitraum September bis März erfolgen oder es ist kein wesentlicher Bewuchs bei einstweilig nicht beanspruchten Bauflächenabschnitten zuzulassen (Schwarzbrache).

Offene Baugruben o. ä. sind mit Ausstiegshilfen für Kleinsäuger und Amphibien zu versehen und vor dem Verfüllen auf das Vorhandensein von Tieren zu kontrollieren. Das Baupersonal ist auf die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange hin zu belehren. Entsprechende Befunde (Tiere, auch Totfunde, Brutplätze etc.) sind unverzüglich der zuständigen Naturschutzbehörde (Landratsamt Landkreis Leipzig) zu melden.

Bei der Fällung von Bäumen (Bäume an der Kirschallee) ist grundsätzlich im Vorfeld eine Betroffenheit zu prüfen (Quartierstrukturen in Baumhöhlen) sowie situative Maßnahmen zu konzipieren (Fällzeitpunkt, Technologie usw.).

Kampfmittelbelastung

Sollte bei der Bauausführung wider Erwarten Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft gefunden werden, sind die zuständige Ortpolizeibehörde (Stadt Pegau) und die Landespolizeidirektion Zentrale Dienste Sachsen / Kampfmittelbeseitigungsdienst in Dresden unverzüglich zu verständigen. Dies gilt auch im Zweifelsfall. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu sichern.

V Artenliste

Liste A – Bäume heimische Arten:

Winterlinde	Tilia cordata
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stieleiche	Quercus robur
Heimische Obstbaumarten	

Liste B – Sträucher heimische Arten:

Hollunder	Sambucus nigra	} Anteil 70%
Echter Schneeball	Viburnum opulus	
Schlehe	Prunus spinosa	
Gemeine Hasel	Corylus avellana	
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	
Hartriegel	Cornus sanguinea	
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica	} Anteil 30%
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna/laevigata	
Hunds-Rose	Rosa canina	

Verfahrensvermerke

1.
Der Gemeinderat der Gemeinde Belgershain hat am _____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdehof Threna“ und Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Belgershain, den

-Siegel-
Unterschrift Bürgermeister

2.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Offenlage des Vorentwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom bis einschließlich Dies wurde im Amtsblatt der _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die frühzeitige Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Die Behörden wurden aufgefordert, Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bekannt zu geben.

Belgershain, den

-Siegel-
Unterschrift Bürgermeister

3.
Der Gemeinderat der Gemeinde Belgershain hat am _____ mit Beschluss-Nr. _____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdehof Threna“ einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Belgershain, den

-Siegel-
Unterschrift Bürgermeister

4.
Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdehof Threna“ einschließlich Begründung und Umweltbericht hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ zu jedermanns Einsicht im Baumt der Stadtverwaltung Naunhof, Markt 1, 04583 Naunhof zu den Dienstzeiten öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt _____ der Stadt Pegau ortsüblich bekannt gemacht worden.

Belgershain, den

-Siegel-
Unterschrift Bürgermeister

5.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden gemäß §§ 2, 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Belgershain, den

-Siegel-
Unterschrift Bürgermeister

6.

Der Gemeinderat der Gemeinde Belgershain hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger, sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Belgershain, den

-Siegel-
Unterschrift Bürgermeister

7.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pferdehof Threna“, bestehend aus Planzeichnung und Begründung mit Umweltbericht, wurde am _____ als Satzung durch den Gemeinderat der Gemeinde Belgershain gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Belgershain, den

-Siegel-
Unterschrift Bürgermeister

8.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Pferdehof Threna“ wird hiermit ausgefertigt.

Belgershain, den

-Siegel-
Unterschrift Bürgermeister

9.

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeiten ausliegt, von jedermann eingesehen werden kann und über seinen Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB entsprechend § 215 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 3 und 4 BauGB hingewiesen.

Belgershain, den

-Siegel-

Gemeinde Belgershain, Schlossstraße 1, 04683 Belgershain
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Pferdehof Threna“
Vorentwurf zur Beteiligung nach § 2 Abs. 2 BauGB und §§ 3 und 4 Abs.1 BauGB
Stand Juni 2021

Unterschrift Bürgermeister

10.
Die Flurstücksbezeichnungen (Flurstücksnummern) und die Darstellung der Flurstücksgrenzen stimmen mit dem Liegenschaftskataster überein.

Borna, den

Landratsamt
Landkreis Leipzig