

Bebauungsplan S2 „Reitplatz Seegrehna“



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.06.1960, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg vom folgende Satzung über den Bebauungsplan S 2 „Reitplatz Seegrehna“ für das Gebiet Gemarkung Seegrehna, Flur 1, Flurstück 471 (Teilfläche), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den jeweiligen textlichen Festsetzungen (Teil B), erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440, 441), geändert durch Gesetz vom 28. September 2016 (GVBl. LSA S. 254)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 26.06.1962 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist
- Freizeitlärm-Richtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) (Stand 06.03.2015)

Planzeichenerklärung nach Planzeichenverordnung (PlanZV)

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

SO Sonstige Sondergebiete
(§ 11 BauNVO)
Reitsport Zweckbestimmung: Reitsport

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 bis 21 BauNVO)
GR 150 m² Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Erklärung der Nutzungsschablone / Festsetzungsschlüssel
SO Art der baulichen Nutzung
GR 150 m² Grundfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)

Baugrenze

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

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

- M 1** Beseitigung von Staudenknoterich
- M 2** Beseitigung des Eschenahorns

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

Entwicklung Gebüsch frischer Standorte

Entwicklung Baum - Strauch - Hecke

Entwicklung Feuchtgebüsch

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Nachrichtliche Übernahme Wasserfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Reitsport
Innerhalb des Sondergebietes „Reitsport“ sind dem Reitsport zugehörige Anlagen, wie Spring- und Reitplatz, Voltigierplatz, Dressurplatz, Abreitplatz sowie notwendige Nebenanlagen, wie mobile Tribüne, Meiderstelle, Parkplätze zulässig. Zur Abgrenzung der Reitplätze sind Zäune in leichter Holzbauweise oder in Form eines Metallrohrzauns zulässig. Für die Durchführung des Trainings und einzelner Reitveranstaltungen sollen folgende Reitplätze errichtet werden:

- Parcours für Springen und Fahren (60 x 80 m),
- Arbeitsplatz für Voltigieren / Abreitplatz (50 x 40 m),
- Dressurplatz (20 x 60 m).

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 - 21a BauNVO
Innerhalb der Sondergebietsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundfläche bestimmt. Für die Sondergebietsfläche wird eine Grundfläche von 150 m² festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 - 23 BauNVO
Im Sondergebiet „Reitsport“ wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baugrenzen festgesetzt. Wege und Anlagen für den Reitsport sowie temporäre Stellplätze, die ohne Versiegelung des Bodens angelegt werden, sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb des Plangebietes werden private Grünflächen wie folgt festgesetzt.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
M1 - Beseitigung von Staudenknoterich
Der vorhandene Japanische Staudenknoterich soll innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes beseitigt werden. Die Beseitigung erfolgt durch Ausreißen der Wurzeln und der Begradigung der Flächen. Im Anschluss wird Grünland eingesät. Das Grünland wird regelmäßig gemäht. Durch die Mahd wird die Pflanze geschädigt und durch die regelmäßige Nutzung der Flächen langfristig beseitigt.
M2 - Beseitigung des Eschenahorns
Der vorhandene Eschenahorn wird gerodet, die Stubben entfernt. Im Anschluss sollen die Flächen als Reitplatz genutzt werden (Grünland oder Sand).

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Als Maßnahmen der Kompensation sollen innerhalb des Geltungsbereichs folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- A 1 Gebüsch frischer Standorte mit Einzelbäumen / Feuchtgebüsch
- A 2 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße Bodemar
- A 3 Gebüsch feuchter Standorte aus heimischen Arten

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Die bestehenden Gehölze des Plangebietes sollen erhalten werden. Dazu gehören:

- Baumreihe heimischer Arten (HRB),
- ältere Baumgruppe heimischer Arten (HEC),
- Kopfwiede (HKA),
- Gebüsch frischer Standorte (HYA).

Pflanzliste

Bäume	Sträucher		
Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Crataegus laevigata	Zweiggriffiger Weißdorn
Malus sylvestris	Wild-Apfel	Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Pyrus pyrastrer	Wild-Birne	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stiel-Eiche	Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Sorbus aucuparia	Eberesche	Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa canina	Hundsrose
		Rosa rubiginosa	Wein-Rose
		Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
		Salix aurita	Ohrweide
		Salix caprea	Sal-Weide
		Salix cinerea	Grau-Weide
		Salix pentandra	Lorbeerweide

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Plan sind Wasserflächen als Gewässer 2. Ordnung festgesetzt. Es handelt sich um einen Graben „Seegrehna Fl 043“. Der Gewässerschonstreifen beidseitig des Grabens dient der Gewässerunterhaltung und wird regelmäßig gemäht (Zuständigkeit des Unterhaltungsverbandes Fläming-Elbaue).

Belange des Hochwasserschutzes

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Vorbehaltsgebietes für Hochwasserschutz „Elbe“. Damit besteht für das Gebiet ein potenzielles Hochwasserrisiko, das bei Öffnen oder Versagen von Hochwasserschutzanlagen bei deren Überströmen bei Extremhochwasser überschwemmt werden kann. Planungen und Maßnahmen im Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz sind daher so zu gestalten, dass Schäden durch Hochwasser nicht eintreten können oder so gering wie möglich gehalten werden.

Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters

Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) vorhanden, welche gegebenenfalls durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können. In diesem Zusammenhang wird auf die Regelung nach § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510) hingewiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahme verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befugte Stelle durchgeführt werden. Es wird darauf außerdem hingewiesen, dass für die Baumaßnahme verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

Belange der Denkmalpflege und Archäologie

Die archäologische Landesaufnahme kann zur Entdeckung von archäologischen Denkmälern im Geltungsbereich des Vorhabens führen. Die bauausführenden Betriebe sind auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht gemäß § 9 (3) DenkmSchG-LSA im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Die wissenschaftliche Dokumentation der im Zuge der Bau- und Erschließungsmaßnahmen entdeckten archäologischen Denkmale obliegt dem jeweiligen Vorhabenträger und wird durch den § 14 (9) DenkmSchG-LSA geregelt.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg hat in seiner Sitzung am 30.01.2018 unter der Beschluss-Nr.: I / 388-41-18 den Beschluss des Bebauungsplanes S2 „Reitplatz Seegrehna“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Die neue Brücke“ am 21.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lutherstadt Wittenberg, den

- Siegel - Der Oberbürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsplanung in der Fassung vom 03.09.2018 in der Zeit vom 15.10.2018 bis zum 15.11.2018 im Rathaus der Lutherstadt Wittenberg, Lutherstraße 56, 06886 Lutherstadt Wittenberg erfolgt. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte im Amtsblatt „Die neue Brücke“ am 02.10.2018.

Lutherstadt Wittenberg, den

- Siegel - Der Oberbürgermeister

3. Die frühzeitige Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Vorentwurfsplanung in der Fassung vom 03.09.2018 erfolgte mit Schreiben vom 11.10.2018. Die benachbarten Gemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden bis zum 15.11.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lutherstadt Wittenberg, den

- Siegel - Der Oberbürgermeister

4. Der Stadtrat hat am ... unter der Beschluss-Nr.: ... den Entwurf des Bebauungsplanes ... in der Fassung vom ... mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Dieser Beschluss ist im Amtsblatt „Die neue Brücke“ am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lutherstadt Wittenberg, den

- Siegel - Der Oberbürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes S2 „Reitplatz Seegrehna“ einschließlich Begründung und bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... für die Dauer eines Monats während folgender Dienstzeiten:
Montag bis Donnerstag 8.00 bis 18.00 Uhr
Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr
Sonnabend (1 und 3 des Monats) 9.00 bis 12.00 Uhr
im Neuen Rathaus, Bürgerbüro, Lutherstraße 56 zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen von jedermann während der Auslegungsfrist schriftlich zur Niederschrift vorgebracht werden können und welche umweltbezogenen Informationen vorliegen durch Veröffentlichung im Amtsblatt „Die neue Brücke“ am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lutherstadt Wittenberg, den

- Siegel - Der Oberbürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung sowie die ausgelegten Unterlagen wurden gemäß § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich ins Internet gestellt und über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht

Lutherstadt Wittenberg, den

- Siegel - Der Oberbürgermeister

7. Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum ... aufgefordert worden.

Lutherstadt Wittenberg, den

- Siegel - Der Oberbürgermeister

8. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB am ... geprüft und die Abwägung beschlossen, Beschluss-Nr.: Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Lutherstadt Wittenberg, den

- Siegel - Der Oberbürgermeister

9. Der Bebauungsplan S2 „Reitplatz Seegrehna“ wurde am vom Stadtrat unter der Beschluss-Nr.: beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Stadtrates vom zur Kenntnis genommen.

Lutherstadt Wittenberg, den

- Siegel - Der Oberbürgermeister

10. Der Bebauungsplan S2 „Reitplatz Seegrehna“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und textlichen Festsetzung (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Lutherstadt Wittenberg, den

- Siegel - Der Oberbürgermeister

11. Der Bebauungsplan S2 „Reitplatz Seegrehna“ mit Begründung und Umweltbericht, sowie die Stelle, bei der dieser Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am im Amtsblatt „Die neue Brücke“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Lutherstadt Wittenberg, den

- Siegel - Der Oberbürgermeister

Plangrundlage

Plangrundlage unter Verwendung von Geobasisdaten und Diensten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation des Landes Sachsen-Anhalt, Geobasisdaten / 2017 / LVermGeo LSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
Aktenzeichen: A18-208-2009-7

- Der Oberbürgermeister -
Fachbereich Stadtentwicklung

Bebauungsplan S2 „Reitplatz Seegrehna“

Vorhaben:

Entwurf

Blatt-Nr.: 1

Maßstab: 1:1000

Bearbeiter: Dipl. -Geogr. Kerstin Reichhoff
Gezeichnet: Kerstin Lohmann
Datum: 10.04.2019

Geprüft:
Datum:

Geprüft:
Datum:



Planverfasser:

Landschafts-
PLANUNG
Dr. Reichhoff



Planungsbüro für Ökologie, Naturschutz,
Landschaftspflege und Umwältung
Zur Großen Halle 15, 06844 Dessau-Roßlau
Tel.: (0340) 230490-0 / Fax: 230490-29
eMail: info@lpr-landschaftsplanung.com
www.lpr-landschaftsplanung.de