

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 045/FB4/2026



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	08.06.2026	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	06.07.2026	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Bebauungsplan Nr. 67 "Reiterhof Eilenburg, Wurzener Landstraße"
- Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „Reiterhof Eilenburg, Wurzener Landstraße“. Der Geltungsbereich ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:**1. Planungsanlass**

Der Stadtverwaltung liegt der Antrag der SFP Planungsgesellschaft mbH vom 31.03.2026 zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (B-Plan) für die Fläche des Reiterhofs an der Wurzener Landstraße 19 a vor. Mit dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrats soll die grundsätzliche Zustimmung zur planungsrechtlichen Sicherung und moderaten Weiterentwicklung des Reiterhofs erteilt werden.

2. Planungserfordernis

Das Plangebiet wird seit ca. 20 Jahren als Reiterhof genutzt. Die heutige Betreiberin hatte den Hof mit seinen Gebäuden ab August 2015 gepachtet. Im November 2017 hat sie das Gelände schließlich gekauft, ohne zu wissen, dass für die bestehenden Gebäude keine Genehmigung existiert. Da sich die Fläche im Außenbereich befindet und die Voraussetzungen einer Privilegierung als landwirtschaftlicher Betrieb nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) gemäß der Einschätzung des Bauordnungsamtes nicht gegeben sind, soll ein vorhabenbezogener B-Plan aufgestellt werden.

Da die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) überwiegend als Landwirtschaftsfläche und in einem untergeordneten Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt ist, muss der FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert werden. Mit der Änderung wird die Fläche des Plangebiets zukünftig als Sondergebiet Reiterhof gemäß § 11 Baunutzungsverordnung dargestellt.

3. Lage des Plangebiets

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet befindet sich am südlichen Rand von Eilenburg-Ost. Im Norden grenzt das Gebiet an eine kleine Waldfläche, dahinter liegen die Wohngebäude der Florian-Geyer-Straße. Im Osten liegt die Wurzener Landstraße/S11, über die der Reiterhof erschlossen ist. Im Süden schließt die vom Betrieb genutzte Pferdeweide an, im Westen eine im Güterverkehr befahrene Eisenbahnlinie. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 130, 131/2 und 132/2 der Flur 36, Gemarkung Eilenburg. Die konkrete Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen.

4. Planungsziel

Das Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, um den Reiterhof in seinem Gebäudebestand und seiner Nutzung erhalten sowie maßvoll weiterentwickeln zu können. Im Einzelnen sind folgende ergänzende bauliche Maßnahmen geplant:

- Neubau einer Reithalle
- Errichtung eines Bungalows zu Wohnzwecken für die Betreiberin
- Ergänzung durch eine weitere Rundbogenhalle
- Herstellung einer befestigten Fläche (Beton) zur Nutzung als Mistplatz
- Aufstellung eines Futterlagercontainers

5. Verfahren

Für die Aufstellung des B-Plans ist das normale Verfahren nach den §§ 2 bis 4 BauGB anzuwenden, d. h. eine zweistufige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Erstellung eines Umweltberichts.

Parallel ist der FNP gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB zu ändern.

6. Terminkette

06.07.2026 Aufstellungsbeschluss

Eine weitergehende konkrete Terminkette kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.

Anlagen

Lageplan

finanzielle Auswirkungen	ja ☐	nein ☒
--------------------------	-----------------------------	--

Der Aufstellungsbeschluss selbst verursacht keine unmittelbaren finanziellen Verpflichtungen. Die im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Plans anfallenden Planungs- und Gutachterkosten werden von der Eigentümerin des Reiterhofs übernommen. Hierzu wird nach dem Aufstellungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Planungskostenübernahme geschlossen.

Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	

