

Teil B

Begründung und Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Pferdehof Threna“ in Threna – Gemeinde Belgershain



Quelle: Auszug RAPIS

VORENTWURF zur Beteiligung nach §§ 2 Abs.2 und 3, 4 Abs.1 BauGB

Planaufstellende Kommune:



Gemeinde Belgershain
Schlossstraße 1
04683 Belgershain

Vorhabenträger

Ralf Garbe
Fliederweg 1
04683 Belgershain
OT Threna

Bearbeiter:

Planung & Kommunikation
Dipl.-Geogr. Kathleen Meißner
Am Bergholz 28
04565 Regis-Breitingen

Fassung:

Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

TEIL I – BEGRÜNDUNG

1.	Einleitung	2
1.1	Lage und örtliche Situation.....	2
1.2	Beschreibung des Vorhabens	2
1.3	Planungsanlass und –erfordernis / Ziele der Planung	4
1.4	Gewähltes Verfahren	5
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	6
2.2	Topographie	6
2.3	derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes und in der Umgebung	6
2.4	Lage innerhalb geschützter Gebiete	7
2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	8
2.6	Plangrundlage	8
2.7	Kostentragung	8
2.8	Planungsrechtliche Grundlagen	8
	Landesentwicklungsplan 2013	8
	Regionalplan Leipzig - Westsachsen 2017	10
	Flächennutzungsplan (FNP)	11
	Weitere Fachplanungen	12
2.9	Planungsalternativen.....	12
3.	Inhalte des Bebauungsplanes	13
3.1	Bebauung und bauliche Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	13
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	13
3.4	Nebenanlagen / private Stellplätze	13
3.5	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen.....	14
3.6	Besonderer Nutzungszweck von Flächen.....	14
3.7	Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen.....	14
3.8	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
3.9	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
3.10	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
3.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
3.12	Hinweise	16
	Trinkwasserschutzzone.....	16
	Archäologie	16
	Abfallentsorgung	16
	Bohr- und Anzeigepflicht	16
	Beachtung von Mindestabständen bei Anpflanzungen.....	16

	Minimierungsgebot zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange.....	16
	Kampfmittelbelastung.....	16
4.	Erschliessung (Angabe erfolgt nach frühzeitiger Beteiligung)	17
4.1	Verkehr.....	17
4.2	Wasser- und Löschwasserversorgung.....	17
	Trinkwasserversorgung.....	17
	Löschwasserversorgung	17
4.3	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	17
	Schmutzwasserentsorgung.....	17
	Niederschlagswasserentsorgung.....	17
4.4	Elektroenergieversorgung	17
4.5	Gasversorgung.....	17
4.6	Telekommunikation	18
5.	FLÄCHENBILANZ.....	19
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	20
6.1	Natur und Landschaft.....	20
6.2	Immissionsschutz.....	20
6.3	Maßnahmen zur Umsetzung.....	20
7.	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPLEGE.....	21

TEIL II – UMWELTBERICHT

1.	Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen	23
2.	Lage, Abgrenzung, Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	23
3.	Ziele des Umweltschutzes	24
4.	Inhalte der Umweltprüfung und des Umweltberichtes zum Bebauungsplan	25
4.1	Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter – Bestand, vorgesehene Untersuchungsintensität und Betrachtungsraum.....	25
	Tiere Bestand/Kennntnisstand:	25
	Pflanzen; biologische Vielfalt Bestand:	25
	Boden Bestand:.....	27
	Wasser Bestand:.....	27
	Klima und Luft Bestand:.....	27
	Landschaft Bestand:	28
	Menschen (insbesondere die menschliche Gesundheit) Bestand:.....	28
	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter Bestand:	28

Verzeichnis der Abbildung:

Abb. 1	(zeitweise) Weidefläche
Abb. 2	Anpflanzungen, Weide, Trail
Abb. 3	Trail – Blick in nördliche Richtung
Abb. 4:	Fläche bei der Ernte
Abb. 5	Höhenlage des Plangebietes
Abb. 6	verpachtete Ackerfläche / Fläche für geplantes Gebäude

Abb. 7 Auszug Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2017

Abb. 8: Denkmäler in Threna

Verzeichnis der Tabellen:

Tab. 1 kartographische Darstellung im Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2017

Tab. 2 Flächennutzung im Bestand und in der Planung

Tab. 3 vorläufige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gem. Handlungsempfehlung Sachsen

Anlagen:

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan (Bestand / Planung)

Anlage 2: - *wird ergänzt* -

Anlage 3: - *wird ergänzt* -

BEGRÜNDUNG zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. EINLEITUNG

1.1 Lage und örtliche Situation

Das Vorhaben liegt in der Gemeinde Threna. Threna gehört zur Gemeinde Belgershain, die eine Verwaltungsgemeinschaft mit der Stadt Naunhof bildet. Die Gemeinde Belgershain liegt im Landkreis Leipzig, 15 km südöstlich von Leipzig.

Threna befindet sich in einer Entfernung von ca. 2 km nördlich von Belgershain und liegt direkt an der S38, die von Grimma über Größpösna direkt auf die A38 (Auffahrt Größpösna) führt. Des Weiteren verläuft durch Threna die K8361, die aus Richtung Rötha auf die S38 aufbindet.

Gemäß dem Statistischen Landesamt Sachsen hatte die Gemeinde Belgershain mit den Ortslagen Köhra, Threna und Rohrbach zum Stand 31.03.2021 3.388 Einwohner. Das Territorium der Gemeinde Belgershain umfasst eine Fläche von 22,8 km² zum Stand 31.12.2019.

1.2 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenplan mit Darstellung des derzeitigen Bestandes und dem geplanten Vorhaben ist als Anlage 1 der Begründung beigelegt.

Herr Ralf Garbe (Vorhabenträger) ist Eigentümer des Flurstücks 473/2 der Gemarkung Threna mit einer Größe von 4,5 ha. Bereits seit dem Jahr 2008 hält er 2 Pferde in Form einer Hobbytierhaltung, wobei perspektivisch die Anschaffung eines dritten Pferdes geplant ist.

Für die Haltung der Pferde im Freien haben er und seine Frau bereits ca. 7.000 m² Ackerfläche im nördlichen Teil des v.g. Flurstücks zu einer artenreichen Pferdekoppel in Form eines „Paddock Trails“ entwickelt.

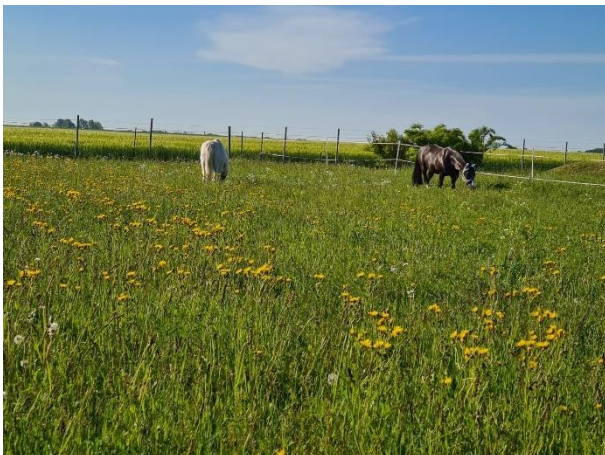


Abb. 1: (zeitweise) Weidefläche



Abb. 2: Anpflanzungen, Weide und Trail

Weiterhin wurden diverse heimische Bäume, Hecken und Sträucher angepflanzt:

- entlang der Kirschallee 250 Stk. Hainbuche + 5 Stk. Zweigriffliger Weißdorn, 5 Stk. Roter Hartriegel
- Eingrünung Sandplatz: 50 Stk. Wildrosen, 15 Stk. Sanddorn, 5 Stk. Holzapfel, 15 Stk. Holunder
- Begrünung Pferdekoppel: 1 Stk. Flatterulme, 6 Stk. Weiden, 5 Stk. Schwarze Johannisbeere, 5 Stk. Birne, 1 Stk. Espe + Grau-Erle, 10 Stk. Roter Hartriegel, 3 Stk. Birken, 3 Stk. Linden, 5 Stk. Haselnuss, 20 Stk. Zweigriffliger Weißdorn

Der südliche Teil des Flurstücks wird als Ackerland genutzt und ist verpachtet. Dies soll auch zukünftig für die nicht für das Vorhaben benötigte Fläche beibehalten werden.

Die Pferde werden morgens auf die Koppel und abends in einem Stall, der sich derzeit nicht am Vorhabenstandort sondern in der Ortslage Threna befindet, geführt.

Das Kernelement der Pferdekoppel ist der „**Paddock Trail**“, der als sogenannter Track (quasi ein Pfad) als 4m breiter Streifen außen um die Fläche geführt wird und von der inneren Fläche durch ei-

nen Stromzaun abgegrenzt ist. Der Track simuliert die Wanderrouten von Wildpferden, die auf Hauspferde übertragen werden soll. Auf dem Track finden die Pferde in verteilter und vielfältiger Form alles vor, was sie brauchen: Heu, Mineralsteine, Wasser, einen Unterstand, Wälzplätze, kleine Erhebungen, Naturelemente (z.B. Äste, kleine Steinhaufen), die die Pferde auf verschiedene Art und Weise fordern.



Abb. 3: Trail – Blick in nördliche Richtung

Diese Haltungform hat sehr viele Vorteile für die Pferde (u.a. viel Bewegung, keine Vorgaben durch Fütterungstechnik, gemeinsames Fressen, aber auch aus dem Weg gehen zu können, positive Auswirkungen auf Hufbeschaffenheit) und auch für den Boden, da dieser vor Vermatschung und Überweidung geschützt wird. Das Konzept wird bereits von Tierärzten und Hufschmieden auch Studenten als Beispiel einer optimalen Pferdehaltung gezeigt.

Der **innere Teil der Fläche** wird als Weide zur eigenen Heugewinnung genutzt. Er wird 1x pro Jahr im Juni / Juli nach der Blüte von Gräsern gemäht, damit diese vor der Mahd natürlich aussamen können.



Abb. 4: Fläche bei der Ernte

Auf diesen Flächen grasen die Pferde etwa 1 Stunde pro Tag in räumlich abgegrenzten Bereichen, um eine Überweidung zu vermeiden, meist erst nach der Mahd der Fläche.

Der **Sandplatz**, inmitten der Weidefläche, wird als privater Trainingsplatz genutzt.

Sehr wichtig für den Betrieb eines Paddock Trail ist die kontinuierliche Bereitstellung des Futterangebotes (möglichst rund um die Uhr). Hier ist je nach Gegebenheiten mehrfaches Ausbringen von Heu, Nutzung von Heunetzen usw. sinnvoll. Ebenso wichtig ist die Hygiene auf dem Trail. Da dieser Weg seine "Unendlichkeit" aus der Kreisform bezieht und die Tiere damit immer wieder an den gleichen Stellen vorbei kommen ist mindestens tägliches Entfernen des Dungs zwingend notwendig. Der Dung wird in einem Container, der auf einer Mistplatte steht, gesammelt und regelmäßig abgefahren.

Um eine optimale Versorgung der Tiere zu gewährleisten und unnötiges Hin- und Herführen der Tiere zwischen Stall und Freifläche zu vermeiden, plant der Vorhabenträger südlich des Paddock-Trails ein eingeschossiges Stallgebäude mit integrierter Wohnnutzung in Form eines Dreiseitenhofes in naturnaher Holzbauweise (Blockbohlenhaus) errichten (siehe Anlage 1 - Vorhabenplan). Die Grundmaße des Gebäudes betragen ca. 17m x ca. 23m. Vor dem Gebäude, senkrecht zur Kirschallee sollen private Stellflächen (2-3) in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Perspektivisch ist an der Kirschallee die Errichtung eines ca. 5m x 10m großen Unterstandes für eine Landmaschine und Fut-

termittel geplant. Derzeit werden die Futtermittel noch im Landbau Kyhna (nördlich angrenzende) eingelagert.

Der nördliche Teil des Hofes ist als Wirtschaftsgebäude gedacht und befindet sich direkt angrenzend an den Paddock Trail. Es soll den Pferdestall (3 Boxen), dazugehörige Lagerflächen (Heulager), eine Sattelkammer, eine Werkstatt und Abstellflächen auf einer Ebene (Erdgeschoss) beherbergen und ein direktes Herausführen der Pferde auf die Koppel ermöglichen.

Die Wohnnutzung wird im südlichen Teil des Hofes vorgesehen. Hier ist eine Nutzung im Erdgeschoss und im Obergeschoss (Dachgeschoss) vorgesehen. Dafür wird dieses Gebäude mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 30° errichtet. Es sollen im Erdgeschoss die Aufenthaltsräume und im Dachgeschoss die rein privat genutzten Schlafräume entstehen.

Im eingeschossigen Verbindungsbau zwischen Wirtschaftsgebäude und Wohnnutzung soll ein Büro / Arbeitszimmer eingerichtet werden, wo der Vorhabenträger Bürotätigkeiten seines im Gewerbegebiet Gerichshain ansässigen KFZ-Gewerbes erledigen kann. Kundenverkehr findet nicht statt.

Östlich des zu bebauenden Bereiches plant der Vorhabenträger die Anlage einer Streuobstwiese als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft. Nach Süden hin soll das Vorhaben durch eine naturnahe Hecke in einer Breite von 3m eingegrünt werden. Ein Eingriff in vorhandene Baumbestände soll durch das Vorhaben nicht erfolgen.

Auf dem Pferdestall und dem Wohnhaus soll eine Solaranlage zur Energie- bzw. Brauchwassererwärmung errichtet werden. Das Gebäude, welches Wohnhaus und Stall verbindet, soll durch ein Gründach ergänzt werden. Zur Beheizung des Hauses ist eine Pelletanlage vorgesehen.

Die Zufahrt zum Grundstück soll über die übergeordneten Straße S38 / K8361 und dann weiter auf den Fliederweg (Ortsstraße) und die Kirschallee (beschränkt öffentlicher Weg) erfolgen.

Die Verlegung der Medien soll im Flurstück 515 oder je nach Möglichkeit bzw. Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern auch im Bereich der Weidefläche / Koppel erfolgen.

Die medientechnische Erschließung der Flächen, insbesondere mit Wasser und Strom bringt auch für die Versorgung der Pferde Vorteile, da somit Wasser nicht mehr aufwendig mit Wasserwagen auf die Weide gebracht werden muss. Die Stromversorgung gewährleistet eine Versorgung der Pferde und die Sicherheit der Versorgenden auch in der „dunklen Jahreszeit“.

1.3 Planungsanlass und –erfordernis / Ziele der Planung

Planungsziel ist es, im dörflichen Umfeld, am Rande der Ortslage Threna vorhabenbezogen eine bereits realisierte Pferdehaltung in Form eines „Paddock Trails“ durch ein Wirtschaftsgebäude mit angrenzender Wohnnutzung in Form eines Dreiseitenhofes mit Wiesenflächen zu ergänzen bzw. zu sichern und die dafür erforderliche Erschließung umzusetzen. Die Flächen sind im Besitz eines Privateigentümers, der für das Vorhaben als Vorhabenträger auftritt. Der Vorhabenträger plant am Standort dorftypische Nutzungen (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe, Tierhaltung) miteinander zu vereinen, ohne störende Einwirkungen auf angrenzende Nutzungen abzugeben oder selbst störenden Einflüssen ausgesetzt zu sein. Daher erfolgt eine geringfügige Erweiterung der bisherigen Freiflächennutzung (Pferdekoppel) durch ein Gebäude in den Außenbereich (landwirtschaftliche Nutzfläche) hinein.

Mit der Errichtung eines Gebäudes am Standort der Pferdehaltung und der Erschließung der Fläche möchte der Vorhabenträger eine artgerechte Haltung und dauernde Versorgung der Pferde und der bereits erfolgten Pflanzungen sicherstellen. Der Vorhabenträger ist selbst kein Landwirt, obwohl er mit dem Flurstück 473/2 der Gemarkung Threna über eine ausreichende Futtergrundlage für seine Pferde verfügen würde. Da er ein Gewerbe betreibt, ist zeitlich auch ein landwirtschaftlicher Nebenerwerb nicht möglich. Daher scheidet eine Privilegierung seines Vorhabens nach § 35 Abs. 1 BauGB aus.

Mit der Bauleitplanung soll ein konkretes Vorhaben bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Aus diesem Grund soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt werden. Der Unterschied zu einem sog. Angebotsbebauungsplan besteht im Wesentlichen im konkreten Projektbezug. Somit bietet der vorhabenbezogene Bebauungsplan der Gemeinde Belgershain die Möglichkeit, die Bauleitplanung sehr konkret an dem geplanten Vorhaben zu orientieren und darüber hinaus eine zeitliche und inhaltliche Bindung des Vorhabenträgers im sog. Durchführungsvertrag gem. § 12 (1) BauGB zu regeln. Die Vorteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen in den genau auf das Vorhaben abgestimmten Festsetzungsmöglichkeiten, die eine anderweitige Nutzung der Flächen ausschließt.

1.4 Gewähltes Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdehof Threna“ erfolgt im sogenannten Vollverfahren. Über die Einleitung des Verfahrens wurde auf Antrag des Vorhabenträgers in der Sitzung des Gemeinderates am 14.06.2021 positiv entschieden.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird in einer artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung vorgenommen und im Bebauungsplan berücksichtigt. Weitere Gutachten (z.B. Lärm und Baugrund) werden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beauftragt, sofern diese gefordert werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich Äußerungen der Öffentlichkeit wurden hervor gebrachte / nicht hervorgebracht. Die Äußerungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich auf:

-
-

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB - öffentliche Auslegung – erfolgte im Zeitraum vom bis einschließlich Parallel hierzu wurde die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB durchgeführt.

....

[Verfahren wird gem. Fortschritt ergänzt.]

2. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Threna, östlich angrenzend an einen beschränkt öffentlichen Weg namens „Kirschallee“. Gem. Aufstellungsbeschluss umfasst der Geltungsbereich ein ca. 1 ha großes Teilstück des Flurstücks 473/2 (Gesamtgröße ca. 4,5 ha) der Gemarkung Threna.

Der Geltungsbereich wurde im Sinne einer größtmöglichen Schonung des Außenbereichs festgelegt.

Die Nord-Süd-Ausdehnung der Fläche beträgt 130m, die Ost-West-Ausdehnung 74m.

Der nähere Geltungsbereich wird begrenzt durch:

- im Norden durch Gebäude- und versiegelte Freiflächen und der Betriebstankstelle des Landbaus Kyhna sowie nördlich davon vorhandene Wohnbebauung (1- bis 2-geschossig)
- im Osten durch Ackerflächen
- im Süden durch Ackerflächen
- im Westen durch die Kirschallee (beschränkt öffentlicher Weg) und anschließende Ackerflächen.

2.2 Topographie

Es handelt sich um ebenes Gelände mit einer Geländehöhe von ca. 152,5m NHN



Abb. 5: Höhenlage des Plangebietes – roter Kreis (Quelle: Geoportal Sachsen)

2.3 derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes und in der Umgebung

Das Bebauungsplangebiet wird auf ca. 7.000 m² bereits als Pferdekoppel in Form eines „Paddock Trails“ genutzt. Die Fläche für das geplante Gebäude und die vorgesehenen Wiesenflächen (ca. 3.000 m²) werden derzeit intensiv landwirtschaftlich durch einen Pächter genutzt. Das Plangebiet ist Teil eines 45.883 m² großen Flurstücks, welches im Osten, Süden und Westen von Acker umgeben wird. Nördlich anschließend befindet sich die Außenstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes, der die vorhandenen Gebäude nur noch zu Lagerzwecken nutzt. Der landwirtschaftliche Betrieb betreibt an der Kirschallee auch eine Betriebstankstelle, die von den betriebseigenen Landmaschinen am Standort genutzt werden.

Die nähere Umgebung wird nur nördlich des Vorhabenstandortes durch Bebauung geprägt. Hier findet sich eine 1- bis 2-geschossige freistehende Wohnbebauung mit angrenzenden Hausgärten. Die Wohnbebauung wird ergänzt durch ortstypische kleinere Gewerbebetriebe entlang der S38 und K8361 (Autohandel, Baumschule und einen Gasthof), die den dörflichen Charakter unterstützen.

Im Osten, Süden und Westen des Plangebietes schließen sich landwirtschaftliche, unbebaute Flächen an. Diese sind nur gering strukturiert (z.B. entlang von Wege). In Sichtweite befindet sich im Westen eine 110 – KV - Hochspannungsleitung (ca. 500m) und im Südosten ein Funkmast.

Westlich grenzt an das Plangebiet die Kirschallee (beschränkt öffentlicher Weg), die in nördliche Richtung auf die Belgershainer Straße (K8361) und von dort über den Fliederweg auf die S38 führt. Bei der Kirschallee handelt es sich um einen befestigten Weg in einer Breite von ca. 5m, wo sich nach etwa 120m eine Wendestelle befindet. Nach dieser Wendestelle verläuft der Weg auf einer Breite von ca. 4m in südliche Richtung mit ungebundener Decke weiter.

In einer Entfernung von ca. 270m zum Plangebiet befindet sich die Bushaltestelle an der K8361, die eine Anbindung an die benachbarten Ortschaften ermöglicht. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich an der S38, in einer Entfernung von ebenfalls ca. 270m.

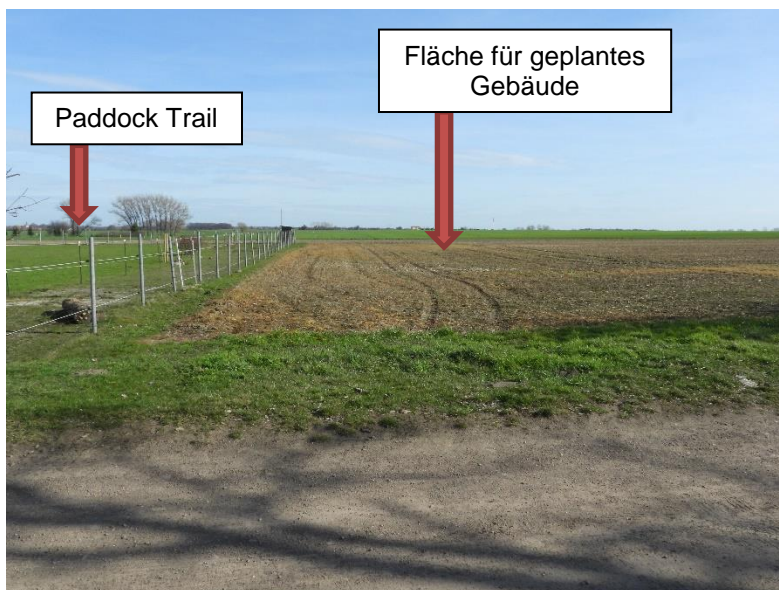


Abb. 6: verpachtete Ackerfläche / Fläche für geplantes Gebäude

2.4 Lage innerhalb geschützter Gebiete

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt nicht in geschützten Gebieten nach Naturschutzrecht (SächsNatschG, BNatSchG). Die nächsten Schutzgebiete (FFH Oberholz und Störmthaler Wiesen und SPA Laubwaldgebiete östlich Leipzig) befinden sich in einem Abstand von 1,1 bis 1,8 km. Das LSG Parthenaue östlich des Geltungsbereiches befindet sich in einer Entfernung von 1,5 km. Eine Betroffenheit dieser Gebiete ist daher ausgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone Grundwasserfassung WW Naunhof I und II, Zone IIIA. Die Schutzgebietsbeschränkungen verbieten innerhalb der Schutzzone III A die Neuausweisung von Industriegebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Baugebieten.

Im Zuge des weiteren Verfahrens soll für das Vorhaben eine Befreiung von o.g. Verbot beantragt werden. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll eine zweckgebundene baulich beschränkte Nutzung der Fläche, die nur in Verbindung mit der Hobbypferdehaltung an dem Standort möglich bzw. zulässig ist, realisiert werden. Weitere bauliche Inanspruchnahmen werden mit den Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und mit der Festsetzung zu Nebenanlagen ausgeschlossen. Entsprechende Flächenalternativen stehen in Threna und der näheren Umgebung leider nicht zur Verfügung. Daher befürwortet die Gemeinde Belgershain, das Interesse eines privaten Vorhabenträgers, die bauliche Nutzung in Randlage zum Ort direkt angrenzend an die Hobbypferdehaltung zu realisieren.

Zum Erhalt des Schutzzweckes der Trinkwasserschutzzone werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzungen bzw. Hinweise (sofern nicht festsetzbar) aufgenommen:

- Beschränkung der max. überbaubaren Fläche auf 1.300 m² (ohne Überschreitungsmöglichkeit) → Dies entspricht einen Überbauungsgrad von max. 0,13 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Ausschluss zur Unterkellerung des Gebäudes
- Ausschluss der Gewinnung von Erdwärme und der Wärmegewinnung durch Grundwasser
- Versickerung von anfallenden Niederschlagswasser, sofern Stoffeinträge ausgeschlossen werden → Festsetzung zum Ausschluss entsprechender Dacheindeckungen)

Eine ordnungsgemäße, dem Stand der Technik entsprechende Abfallentsorgung wird im Zuge des B-Planverfahrens mit dem zuständigen Unternehmen (AZV Espenhain) abgestimmt und gem. Durchführungsverpflichtung realisiert.

2.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im Besitz des Vorhabenträgers. Dies wurde im Zuge des Antrags auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens mittels Grundbuchauszug nachgewiesen. Die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche ist verpachtet. Die als Koppel genutzte Fläche wird durch den Vorhabenträger und seiner Frau zur Hobbyferdehaltung genutzt.

2.6 Plangrundlage

Die Plangrundlage bilden die digitalen Daten des Amtlichen Liegenschaftskatastersystem (ALKIS) des Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, 03/2021 Die Daten wurden vom Landratsamt Landkreis Leipzig / Vermessungsamt dem Vorhabenträger zur Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt.

2.7 Kostentragung

Die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbundenen Kosten einschließlich externer Gutachten übernimmt der Vorhabenträger, der sich mit Städtebaulichen Vertrag gegenüber der zu planenden Gemeinde dazu erklärt hat.

Im Zuge des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger verpflichten, die für die Umsetzung des Vorhabens erforderliche Erschließung des Flurstücks 473/2 zu beauftragen und alle anfallenden Kosten (Planung und Realisierung) zu übernehmen. Der Gemeinde Belgershain entstehen somit keine Kosten.

2.8 Planungsrechtliche Grundlagen

Landesentwicklungsplan 2013

Bebauungspläne sind an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Ziele der Landesplanung sind auf der Grundlage des SächsLPIG im Landesentwicklungsplan vom 14.08.2013 (LEP 2013) enthalten.

Folgende kartografische Darstellungen in Zusammenhang mit dem Planungsziel sind beachtlich:

Raumstruktur	Verdichteter Bereich im ländlichen Raum
Räume mit besonderen Handlungsbedarf	Bergbaufolgelandschaft Braunkohle

Tab. 1: kartographische Darstellung im Landesentwicklungsplan

Folgende textliche Grundsätze (G) nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG und Ziele (Z) nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten:

G 1.2.4 Die verdichteten Bereiche im ländlichen Raum sollen als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsräume mit ihren Zentralen Orten in ihrer Leistungskraft so weiterentwickelt werden, dass von ihnen in Ergänzung zu den Verdichtungsräumen Entwicklungsimpulse in den ländlichen Raum insgesamt ausgehen.

➔ *Insbesondere die Randbereiche zu den Verdichtungsräumen, zu denen auch Belgershain gehört, weisen starke arbeits- und funktionsräumliche Verflechtungsbeziehungen zu den Verdichtungsräumen auf. Mit der Bereitstellung einer Fläche, die ländliches Leben mit Wohnen, Tierhaltung und nicht-störendes Gewerbe (Büro) für die bereits ansässige Familie vereint, wird der Raum als Siedlungsstandort gestärkt und Abwanderung verhindert.*

Z. 2.2.1.4 Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

➔ *Für das Vorhaben wird explizit kein neues Baugebiet festgesetzt, sondern nur der konkrete Nutzungszweck. Damit soll verhindert werden, dass eine anderweitige*

Nutzung der Flächen, die über das Vorhaben hinausgeht, stattfindet.

- ➔ *Der Vorhabenträger hat in Threna und auch außerhalb in den letzten Jahren verschiedene Immobilienangebote geprüft, um die geplanten dörfliche Nutzungen zu auf einer Fläche zu realisieren. Diese führten jedoch nicht zum gewünschten Erfolg, da die Fläche, die für die Pferdehaltung in Form eines Paddock Trails notwendig ist, angrenzend an leer stehende Gebäude nicht zur Verfügung stand oder Konflikte mit angrenzenden Wohnnutzungen vorher zu sehen waren. Sofern ausreichend Freifläche vorhanden war, stellte sich die Situation der Lage im Außenbereich ähnlich dem Vorhabenstandort dar.*
- ➔ *Eine Anbindung des Standortes an den bebauten Ortsteil ist über die Kirschallee und den Fliederweg gegeben. In einer Entfernung von ca. 180m befinden sich die K8361 und die S38 mit 2 Zugangsstellen zum ÖPNV.*

Z 2.2.1.6

Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur an den Zentralen Orten gem. ihrer Einstufung zulässig.

- ➔ *Der gegenständliche Bebauungsplan soll Baurecht für das konkrete Vorhaben schaffen. Der Vorhabenträger wohnt bereits seit vielen Jahren im Ort und möchte nunmehr Wohnen und Tierhaltung miteinander an einem Standort zusammenführen. Die naturnahe Haltung und eine artgerechte Pflege der Pferde erfordern diese örtliche Zusammenlegung. Die Zulässigkeit weiterer Bauvorhaben am Standort wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.*

G 2.2.2.5

Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.

- ➔ *Mit dem geplanten Gebäude in Form eines 3-Seiten-Hofes wird am Standort ein typisch dörflicher Baustil entstehen. Die Ausprägung als Holzhaus i.V.m. mit der Nutzung solarer Energie auf den nach Süden ausgerichteten Dachflächen und die geplante Dachbegrünung tragen sowohl ökologischen Gesichtspunkten Rechnung und als auch einer zeitgemäßen Ausstattung. Die Belange der Landwirtschaft werden berücksichtigt, indem nur so viel Bewirtschaftungsfläche entzogen wird, die für das Vorhaben „beansprucht“ wird. Es findet keine Flächenbevorratung statt. Die Pferdekoppel und die Tierhaltung sind der Landwirtschaft ähnlich und führen daher nicht zu Konflikten mit dem Lagerflächen des Landbau Kyhna. Die Wohnnutzung wird am südlichen Rand des Geltungsbereiches realisiert, um einen ausreichenden Abstand zum angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb zu gewährleisten.*

Regionalplan Leipzig - Westsachsen 2017

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 sind die Regionalpläne an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht.

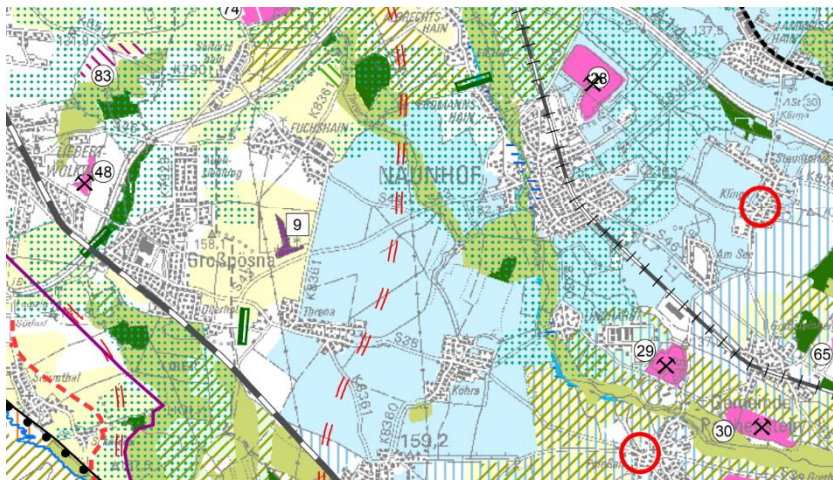


Abb. 6: Auszug Regionalplan 2017

Folgende Ausweisungen wurden für das Vorhabengebiet getroffen:

Karte lt. Regionalplan	kartographische Ausweisung lt. Regionalplan	Prüfergebnis Übereinstimmung Vorhaben mit Regionalplan – Ziele und Grundsätze
<p>Raum- und Siedlungsstruktur</p>	<p>verdichteter Bereich im ländlichen Raum / Grundzentraler Verflechtungsbereich mit Großpösna und Naunhof</p> <p>Belgershain als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme Freifläche im Außenbereich wird auf das vorhabenbedingte notwendige Maß minimiert. Zulässigkeit anderer Vorhaben wird mit Bebauungsplan ausgeschlossen. • Bauliche Dichte beschränkt sich auf die vorhabenbedingten Anlagen. Streuobstwiese und Anpflanzungen gewährleisten Einbindung in die Landschaft. • Bauleitplanung unterstützt Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten und Erholen unter Ausschluss möglicher Konflikte zu umliegenden Nutzungen. • Dörfliche Landschaftsbestandteile werden durch das Vorhaben erhalten (z.B. Baumreihe entlang Kirschallee) und ergänzt (z.B. geplante Streuobstwiese, Anpflanzung heimischer Sträucher und Bäume). im Übergang zur ausgeräumten Ackerfläche. • Belgershain als gemeindlicher Versorgungs- und Siedlungskern wird mit dem Vorhaben nicht in seiner Entwicklung behindert oder eingeschränkt. Der Vorhabenträger ergänzt eine bereits bestehende Nutzung (Pferdekoppel) durch Wohn- und Wirtschaftsgebäude, um Nutzungskonflikte im direkten Siedlungsbereich zu

		vermeiden.
Regionalentwicklung	Grüner Ring	keine negative Beeinträchtigung durch Vorhaben
Regionale Grünzüge	Nr. 69	nicht betroffen, da regionaler Grünzug weiter südlich des Geltungsbereiches beginnt
Räume mit besonderen landesplanerischen Handlungsbedarf	Bergbaufolgelandschaft Braunkohle	Ziele und Grundsätze sind durch das Vorhaben nicht betroffen
Landschaftseinheiten	Sandlöss-Ackerebenen Landschaften	Der Landschaftscharakter oder die landschaftliche Erlebniswirksamkeit werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt oder grundlegend verändert, da die Ackernutzung auf weiterhin großräumigen Flächen erhalten bleibt. Die Eigenart der natürlichen Landschaft wird mit dem Vorhaben aufgewertet, da eine entsprechende Begrünung der Flächen erfolgt und mit Anlage einer Streuobstwiese Natur und Landschaft aufgewertet werden.
Wasserschutzgebiete	Trinkwasserschutzgebiet Zone III A (WW Naunhof I und II)	siehe Pkt. Raumnutzung
Erholung und Tourismus	Teilregion Leipziger Neuseenland	keine negative Beeinträchtigung durch Vorhaben
Raumnutzung	Vorranggebiet Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasservorkommen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da kein Schadstoffeintrag erfolgt. Pferdemist wird ordnungsgemäß über Container mit Mistplatte entsorgt. • Bodenversiegelung wird auf das vorhabenbedingte notwendige Maß minimiert. • Regenwasser soll versickert werden, sofern es die Versickerungsfähigkeit des Bodens zulässt • Eine Grundwasserentnahme ist mit dem Vorhaben nicht vorgesehen. • Mit der Pferdekoppel in Form des Paddock Trails erfolgt eine extensive Landbewirtschaftung. Eine Düngung des Bodens erfolgt nicht. • Eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird sichergestellt.

Tab. 1: kartographische Darstellung im Regionalplan Leipzig - Westsachsen 2017

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt die gemeindliche Entwicklung großmaßstäblich auf Basis der topographischen Karte im Maßstab 1:10.000 dar. Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot).

Entwickeln im Sinne von § 8 Abs.2 S.1 BauGB bedeutet dabei keine sklavische 1:1-Umsetzung im Verhältnis von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan, sondern lässt im Rahmen der im Flächennutzungsplan angelegten Grundkonzeption auch gewisse Abweichungen zu. Entscheidend für die Wahrung des Entwicklungsgebotes ist letztlich, dass die im Flächennutzungsplan angelegte grobmaschige Struktur im Bebauungsplan aufgegriffen wird und in eine höhere Konkretisierungsstufe über-

führt wird.

Die Gemeinde Belgershain bildet zusammen mit der Stadt Naunhof und der Gemeinde Parthenstein die Verwaltungsgemeinschaft Naunhof. Für die Verwaltungsgemeinschaft existiert ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP), der bereits aus dem Jahre 2006 stammt. Das Plangebiet ist im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit der Nutzung als Pferdekoppel, wo bis auf Weidezäune und nur in geringen Umfang nutzungsbedingte bauliche Anlagen errichtet werden sowie die Anlage von Wiesenflächen (u.a. Streuobstwiese) entsprechen diese dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan.

Mit dem geplanten Wirtschafts- und Wohngebäudes einschließlich der Hofbereiche und dem Unterstand für Maschinen wird zwar eine bauliche Nutzung von ausgewiesenen Ackerflächen vorgesehen, die Inanspruchnahme beschränkt sich jedoch bei einer Standortgröße von 9.620 m² auf lediglich max. 1.300 m², was etwa 13 % des Geltungsbereiches und ca. 0,02 % des Flurstücks entspricht. Diese bauliche Inanspruchnahme steht im direkten Zusammenhang mit der Pferdekoppel bzw. der Tierhaltung und darf nicht losgelöst von dieser genutzt und betrachtet werden. Obwohl der Vorhabenträger keine Landwirtschaft i.S.d. § 201 BauGB ausübt, so ist er jedoch in Besitz entsprechender landwirtschaftlicher Flächen, die eine ausreichende Futtergrundlage für seine geplanten 3 Pferde (bisher 2) darstellen können. Einzig und allein aufgrund seiner bereits vorhandenen gewerblichen Tätigkeit, ist die Ausübung klassischer Landwirtschaft i.F. der Pferdehaltung und Weidewirtschaft nicht möglich.

Die Freihaltung von Flächen bildet damit den Nutzungsschwerpunkt in diesem Bereich, so dass die bauliche Nutzung stark untergeordnet ist und den Grundzug der Planung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich nicht berührt.

Weitere Fachplanungen

Das Plangebiet wird durch andere Fachplanungen nicht berührt.

2.9 Planungsalternativen

Der Vorhabenträger hat in Threna und der näheren Umgebung in den letzten Jahren verschiedene Immobilienangebote geprüft, um die geplanten dörfliche Nutzungen auf einer Fläche zu realisieren. Da er mit seinem Wohnort stark verbunden ist, kamen für ihn nur Threna oder die umliegenden Ortsteile für die Realisierung seines Vorhabens in Frage.

Die Angebote führten jedoch nicht zum gewünschten Erfolg, da die Fläche, die für eine artgerechte Pferdehaltung in Form eines Paddock Trails notwendig ist, angrenzend an leer stehende Gebäude oftmals nicht zur Verfügung stand. Weiterhin waren aufgrund von angrenzenden Wohnnutzungen Konflikte bei der Pferdehaltung zu erwarten.

Sofern bei den Immobilienangeboten ausreichend Freifläche vorhanden war, stellte sich die Situation der Lage im Außenbereich ähnlich dem Vorhabenstandort dar.

Ungenutzte Bauernhöfe mit Freiflächen sind in Threna und den umliegenden Ortsteilen nicht zu erwerben oder sie weisen einen großen Sanierungsstau auf, der vom Vorhabenträger nicht tragbar ist.

Aus diesem Grund hat sich der Vorhabenträger entschieden, die geplanten Nutzungen auf seinem eigenen Grundstück zu realisieren und damit eine sinnvolle Ergänzung seiner bereits realisierten Pferdehaltung zu ermöglichen und mögliche Konflikte mit der Pferdhaltung im Dorf zu vermeiden.

3. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

3.1 Bebauung und bauliche Nutzung

Für das Plangebiet besteht das konkrete Vorhaben einer Wohnnutzung mit Pferdehaltung. Vor diesem Hintergrund werden dementsprechend Festsetzungen gezielt getroffen und eingangs der Nutzungszweck des Gebietes definiert. Es wird gem. § 12 (3) BauGB kein Baugebietstyp nach BauNVO festgesetzt, sondern die Regelungen zu den zulässigen baulichen Anlagen konkret auf das Planungsziel „Pferdehof Threna“ und den Vorhabenplan abgestellt. Die Zahl der zulässigen Pferde wird festgesetzt, um eine artgerechte Haltung zu sichern, eine zweckentsprechende Nutzung (Paddock-Trail) der Freiflächen zu gewährleisten und eine Ausweitung baulicher Anlagen und der Tierhaltung (Immissionen) zu begrenzen.

Für den Vorhabenträger wird die Zulässigkeit eines Büros (Arbeitszimmer) im Hause ermöglicht, damit er für seinen Gewerbebetrieb Schreib- und Abrechnungstätigkeiten am Vorhabenstandort ermöglichen und gleichzeitig ohne Zeitverluste die Versorgung der Tiere übernehmen kann.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Nutzungen gemäß dem Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) orientiert sich vordergründig an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäuden und den zugehörigen erforderlichen Nebenanlagen. Die max. zulässige GR bezieht sich auf die Summe aller baulichen Anlagen im Geltungsbereich.

Gegenüber den im Vorhabenplan dargestellten baulichen Anlagen lässt die Festsetzung noch einen geringen Gestaltungsspielraum zu, damit der Vorhabenträger auch perspektivisch Nebenanlagen für die Pferdehaltung realisieren kann, wobei diese auf eine max. Grundfläche beschränkt sind (siehe Pkt. 3.4 der textlichen Festsetzung).

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung i.F. der zulässigen Grundfläche der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Die Festsetzungen sind in diesem Fall im Wesentlichen in dem konkreten Projektbezug begründet. Dies betrifft auch die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Firsthöhe, die sich am geplanten Gebäude (siehe Vorhabenplan) orientiert.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise gem. § 22 BauGB festgesetzt. Aufgrund des Standortes und der umgebenden Landschaft ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 Abs.1 und Abs.2 BauNVO zulässig.

Die Zulässigkeit eines Einzelhauses in Form eines 3-Seiten-Hofes gewährleistet die Umsetzung des Vorhabenplans und das Einfügen in die dörfliche Struktur.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Geltungsbereich wird gem. § 23 BauNVO durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese ist gemäß dem Vorhaben auf den Baukörper zugeschnitten, wobei innerhalb der Baugrenze ein geringfügiger Verschiebungsrahmen für das zukünftige Gebäude besteht. Die Baugrenze wurde so angeordnet, dass eine optimale Ausnutzung des Grundstückes durch die neue Bebauung möglich ist, aber dennoch der Standort im Außenbereich berücksichtigt und die bebaubare Fläche auf ein Mindestmaß beschränkt wird.

Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen wird im Hinblick auf die Lage und die überbaubare Grundstücksfläche, die noch einen geringen Gestaltungsspielraum lässt, zugelassen.

3.4 Nebenanlagen / private Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind ausschließlich in den jeweiligen entsprechend gekennzeichneten Flächen gem. ihrem Nutzungszweck / ihrer Zweckbestimmung zulässig. Damit wird die Vorhabensumsetzung gesichert und weitergehende Flächenversiegelungen vermieden.

Die Zulässigkeit von weiteren Nebenanlagen bis jeweils 10 m² Grundfläche begründet sich in der derzeit noch nicht absehbaren Notwendigkeit von überdachten Futterstellen oder anderen kleinteiligen baulichen Anlagen, die den Nutzungszweck des Paddock Trails erfüllen. Grundsätzlich dürfen aber auch diese die max. zulässige GR von 1.300 m² für den Geltungsbereich nicht überschreiten.

3.5 Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen

Um eine in ihrem Umfang zweckgebundene Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB auf eine Wohnung begrenzt werden.

Diese dem städtebaulichen Ziel entsprechende Limitierung der Zahl der Wohnungen gewährleistet eine Begrenzung der Erschließung und des Stellplatzbedarfes und limitiert den Ziel- und Quellverkehr auf der Kirschallee. Gleichzeitig wird so die Versiegelung des Grundstücks begrenzt und eine weitergehende Wohnnutzung vermieden.

3.6 Besonderer Nutzungszweck von Flächen

Gem. dem geplanten Vorhaben wird für die Frei- und Auslaufläche der Pferde diese als Fläche mit besonderem Nutzungszweck / hier Pferdekoppel mit einer max. begrenzten Tieranzahl festgesetzt. Der besondere Nutzungszweck liegt hierbei in der Nutzung als Pferdekoppel in Form eines Paddock Trails gem. den in der Vorhabenbeschreibung genannten Merkmalen. Es handelt sich bei der Pferdekoppel nicht um eine „normale“ beweidete Wiese, die durch Pferde abgegrast wird, sondern um einen speziellen privaten Nutzungszweck in Form des Paddock-Trail-Konzeptes. Dieses Konzept wird durch die festgesetzten Zulässigkeiten innerhalb dieser Pferdekoppel und die Anlage einer artenreichen Wiese mit Bäumen und Sträuchern geregelt. Damit wird eine artgerechte Pferdehaltung gewährleistet.

3.7 Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen

Die Zufahrt zum Pferdehof erfolgt über die Kirschallee, die als beschränkt öffentlicher Weg im Straßenbestandsverzeichnis erfasst ist und derzeit nur von landwirtschaftlichem Verkehr genutzt wird. Die Nutzung dieser Verkehrsfläche ist derzeit bereits am Abzweig zur K8361 verboten (Verkehrsschild 250 / landwirtschaftlicher Verkehr frei). Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens müsste in Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde dieses Schild versetzt oder um „Anlieger/Anwohner frei“ ergänzt werden, um ein Befahren auch für den Vorhabenträger zu ermöglichen.

Darüber hinaus ist die Zufahrt zum Pferdehof für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 SächsBO zu gewährleisten. Da sich das geplante Gebäude an einem öffentlich gewidmeten Weg befindet, sind die Vorschriften der SächsBO eingehalten.

Für die Zufahrt zum Pferdehof sind gemäß Planzeichnung zwei Einfahrtbereiche festgesetzt. Diese sichern die Zufahrt zum Wohn- und Stallgebäude sowie die Erreichbarkeit der Pferdekoppel. Die Errichtung von Zufahrten zum Pferdehof ist nur in diesem gekennzeichneten Bereich zulässig.

3.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Da das Vorhaben gemäß §1a BauGB einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellt, wurde auf der Grundlage konkreter Flächenbilanzen mit Darstellung des Vor- und Nacheingriffszustandes eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung basierend auf der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ durchgeführt. Der Eingriff kann mit der Anlage einer extensiven Streuobstwiese, die durch den Vorhabenträger anzulegen, zu erhalten und dauerhaft zu pflegen ist, vollständig ausgeglichen werden.

Die Festsetzungen zur Pflege der Wiese innerhalb der Pferdekoppel sichern das Biotop-Entwicklungsziel und gewährleisten, dass keine Überweidung der Fläche stattfindet.

3.9 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sichern die südliche Randeingrünung des Gebietes und stellen eine Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzung dar. Die in der Artenliste genannten Laub- und Obstgehölze fügen sich in die Struktur der angrenzenden Grundstücke ein. Die Randeingrünung dient gleichzeitig der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, da sie Kleinlebewesen entsprechende Lebensräume bietet.

Mit entsprechenden Festsetzungen zur Qualität und Quantität (Angabe Anteil) wird die Strukturierung der Pflanzflächen klar geregelt. Die Anlage der Hecke hat durch den Vorhabenträger spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen. Dieser ist auch für den Erhalt und für den Ersatz von Pflanzungen bei Abgang von Gehölzen zuständig.

3.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Potentielle Geräuschquellen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan stellen die Verkehrsachsen S38 in einer Entfernung von Minimum ca. 300m und die K8361 in einer Entfernung von Minimum ca. 250m dar. Weiterhin sind Geräusche durch den angrenzenden Landbau Kyhna, der den Standort als Lagerfläche und zur Unterbringung von Maschinen nutzt und ggf. durch die sporadisch genutzte Betriebsstanzstelle, nicht auszuschließen. Vom Gasthof und dem an der S38 gelegenen Autohandel gehen keine Lärmbelastigungen auf das Plangebiet aus.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird um eine Aussage zur Notwendigkeit einer schalltechnischen Stellungnahme / Untersuchung gebeten.

Luftschadstoffe sind durch die umgebenden Nutzungen nicht zu erwarten und gehen auch von den zulässigen Nutzungen nicht aus.

Staub (z.B. bei der Ernte) und Gerüche (z.B. bei der Düngung) können im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen - zeitweise begrenzt - auftreten. Sie führen jedoch zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen auf das Plangebiet, da es sich hierbei um typische „dörfliche“ Vorkommnisse von durch den Menschen genutzte Flächen in Angrenzung zu landwirtschaftlichen Flächen handelt. Die Staubbelastung für die geplante Bebauung wird durch die festgesetzte 3m breite Hecke zudem gemindert.

3.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die zulässigen Dachformen und Dachneigung sowie die Festsetzung zur Fassadenausführung sichern die Umsetzung des Vorhabenplanes.

Die Anordnung der einzelnen „Gebäudeflügel“ i.V.m. der Dachneigung sichern die Nutzung regenerativer Energien und tragen damit den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung.

Die Regelungen zur Dacheindeckung berücksichtigen die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone und verhindern die Versickerung von verunreinigtem Regenwasser in das Grundwasser.

Da sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu landschaftlichen Freiflächen befindet, muss wild lebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen mit Hilfe einer Durchlässigkeit der Einfriedungen ermöglicht werden. Dies kann u.a. durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung von mind. 10 cm Höhe oder durch ausreichend große Spalten von mind. 10 cm Breite in der Einfriedung erreicht werden.

Der Ausschluss von Mauern, geschlossenen Zäunen und Stützmauern in Richtung Außenbereich (zur verbleibenden Ackerfläche hin) in östliche und südliche Richtung hin, sichert die Durchlässigkeit und Offenheit der Landschaft. Zum öffentlichen Weg hin, sind auch andere Einfriedungen unter Beachtung der festgesetzten Höhe zulässig, um für die geplante Bebauung einen entsprechenden Sichtschutz zu ermöglichen.

Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Bauweise von Stellplätzen und Wegen soll den Versiegelungsgrad der nicht mit Gebäuden bebauten Flächen so gering wie möglich halten und eine natürliche Versickerung des Regenwassers ermöglichen.

3.12 Hinweise

Trinkwasserschutzzone

Siehe dazu Pkt. 2.4.

Archäologie

Das Areal ist höchstwahrscheinlich Teil eines fundierten Altsiedelgebietes, wo sich im direkten Umfeld zahlreiche archäologische Kulturdenkmale, welche die hohe archäologische Relevanz des gesamten Vorhabenareals deutlich machen können, befinden und nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind.

Der Vorhabenträger wird mit Aufnahme des Hinweises über die Genehmigungspflicht informiert. Er wird im Rahmen des Zumutbaren an den notwendigen Kosten gem. § 14 Abs. 3 SächsDSchG beteiligt. Der zeitliche und finanzielle Rahmen der Ausgrabung sowie das Vorgehen werden in einer zwischen Bauherr und Landesamt für Archäologie abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vereinbarung verbindlich festgehalten.

Abfallentsorgung

Das Plangebiet ist über die K8361 und die Kirschallee (öffentlicher Weg) an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen. Die Entsorgung ist mit Bereitstellung der Abfallbehälter an den K8361 gewährleistet. Diese werden von den Entsorgungspflichtigen am Tag der Abholung an die K8361 bereitgestellt.

Bohr- und Anzeigepflicht

Es wird im Rechtsplan auf die Bohranzeige- und Bohrergebnismitteilungspflicht nach Lagerstätten-gesetz und auf die Pflichten, die sich aus dem Sächsischen Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz ergeben, hingewiesen.

Beachtung von Mindestabständen bei Anpflanzungen

Das Sächsische Nachbarschaftsgesetz regelt Rechte und Pflichten benachbarter Grundstückseigentümer, Erbbauberechtigter oder Nutzer nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz.

In § 10 – Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken wird folgendes festgelegt:

„Ist das Grundstück des Nachbarn landwirtschaftlich genutzt, ist zu diesem mindestens ein Abstand von 0,75m oder, falls Bäume, Sträucher oder Hecken über 2m hoch sind, ein Abstand von mindestens 3m einzuhalten, wenn der Schattenwurf die wirtschaftliche Bestimmung des Grundstücks erheblich beeinträchtigen würde.“

Dies ist bei Anpflanzungen zu berücksichtigen.

Minimierungsgebot zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange

Der Hinweis wurde in den Rechtsplan aufgenommen, um das Eintreten von Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Tötung oder Verletzung von Individuen) und Nr. 2 (Störung von Tieren) zu verhindern und den Vorhabenträger auf die entsprechende Beachtung des Belanges sowie die entsprechende Meldepflichten aufmerksam zu machen.

Kampfmittelbelastung

Der Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um bei wider erwartenden Auffinden von Kampfmitteln auf die vorgeschriebene Vorgehensweise und die Ansprechpartner hinzuweisen.

4. ERSCHLIESSUNG (ANGABE ERFOLGT NACH FRÜHZEITIGER BETEILIGUNG)

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über überörtliche Straßen (K8361 und S38), örtliche Straßen (Fliederweg) und über einen beschränkt öffentlichen Weg. Der vorhandene öffentliche Weg ist hinsichtlich Breite und Befestigungsgrad für die vorgesehene Nutzung ausreichend.

4.2 Wasser- und Löschwasserversorgung

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist derzeit trinkwasserseitig nicht erschlossen. Mit Umsetzung des Vorhabens soll das Plangebiet an das Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Dazu könnte ausgehend vom Anschlusspunkt in Höhe Kreuzung Kirschallee / Fliederweg eine Leitung auf einer Länge von ca. 140m im beschränkt öffentlichen Weg der Kirschallee bis zu einem noch herzustellenden Zählerschacht (Übergabepunkt) im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 473/2 verlegt werden. Danach könnte die Leitung im privaten Grundstück auf etwa einer Länge von ca. 100m parallel zur Kirschallee bis zum geplanten Baufeld weitergeführt werden. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden benötigt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird um Aussage gebeten, ob im Bereich Fliederweg / Kirschallee diese Menge bereitgestellt werden kann. Dieser Hydrant befindet sich in einem Umkreis von ca. 250m zur geplanten Bebauung.

4.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Das Plangebiet ist derzeit schmutzwassertechnisch nicht erschlossen. Mit Umsetzung des Vorhabens soll das Plangebiet an das Versorgungsnetz angeschlossen werden.

Dazu könnte ausgehend vom Anschlusspunkt in Höhe Kreuzung Kirschallee / Fliederweg eine Leitung auf einer Länge von ca. 140m im beschränkt öffentlichen Weg der Kirschallee bis zu einem noch herzustellenden Zählerschacht (Übergabepunkt) im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 473/2 verlegt werden. Danach könnte die Leitung im privaten Grundstück auf etwa einer Länge von ca. 100m parallel zur Kirschallee bis zum geplanten Baufeld weitergeführt werden. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf dem Grundstück anfallende schadlose Niederschlagswasser ist bei geeigneten Untergrundverhältnissen vorrangig auf dem Grundstück selbst zu versickern. Der Vorhabenträger plant eine Speicherung von Regenwasser in einer Zisterne mit Überlauf zur Versickerung. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine Einleitung in das ggf. noch herzustellende Ver- und Entsorgungsnetz notwendig.

4.4 Elektroenergieversorgung

Das Plangebiet ist nicht mit Elektroenergie erschlossen. Mit Umsetzung des Vorhabens soll das Plangebiet an das Versorgungsnetz angeschlossen werden. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

4.5 Gas-/Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das Gasnetz angeschlossen. Der Vorhabenträger plant auch keine Gasversorgung seines Gebäudes. Die Wärmeversorgung ist mittels einer Pelletanlage vorgesehen.

4.6 Telekommunikation

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin angeschlossen.

5. FLÄCHENBILANZ

Flächenbilanz im Bestand:

Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Anteil in %
Bauliche Anlagen (Unterstand)	114 m ²	1 %
Grün- und Weidefläche mit Paddock Trail	6.601 m ²	68 %
Baumbestand / Anpflanzungen im Westen	199 m ²	2 %
Acker	2.754 m ²	29 %
Gesamtsumme	9.678 m²	100 %

Flächenbilanz in der Planung:

Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Anteil in %
Bauliche Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen)	1.300 m ² (max.)	13 %
Grün- und Weidefläche mit Paddock Trail	6.601 m ²	68%
Baumbestand / Anpflanzungen im Westen	199 m ²	2 %
Anpflanzung im Süden	153 m ²	2 %
Streuobstwiese	859 m ²	9 %
Garten	566 m ²	6 %
Gesamtsumme	9.678 m²	100 %

Tab. 2: Flächennutzung im Bestand und der Planung

Anhand der Flächenbilanz wird Folgendes deutlich:

- Der Anteil der baulichen Anlagen steigt von 1 % auf max. 13 %.
- Der Anteil unversiegelter Flächen sinkt von 99 % auf max. 87 %.

6. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Natur und Landschaft

Am Standort sind keine Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte gemäß EU-Recht (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), BNatSchG sowie SächsNatSchG vorhanden.

Die Planung stellt jedoch infolge der teilweisen Inanspruchnahme von derzeitigen Außenbereichsflächen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Diese Eingriffe sind entsprechend §§ 1a BauGB in Verbindung mit BNatSchG bzw. SächsNatSchG auszugleichen.

Bei einer zulässigen Grundfläche von max. 1.300 m² bleiben ca. 87 % der Fläche unversiegelt, so dass insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Wasser wesentliche Funktionen auch in den bebauten Bereichen erhalten bleiben.

Im Plangebiet wird durch die festgesetzten Maßnahmen (Heckenanpflanzung, Streuobstwiese) der Eingriff in Natur und Landschaft wesentlich minimiert. Mit den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgen eine Abgrenzung zu den umgebenden Nutzungen sowie eine Einbindung des Standortes in den umgebenden Landschaftsraum. Die Pflanzungen werden durch den Vorhabenträger hergestellt, so dass eine zeitgleiche, den Festsetzungen entsprechende Realisierung gewährleistet ist.

Die weitere Erhaltung der Heckenpflanzung einschließlich Ersatzpflanzung bei Abgang wird durch den Vorhabenträger im Rahmend es Durchführungsvertrages, der vor Satzungsbeschluss abzuschließen ist, sichergestellt.

Der Eingriff kann durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden, so dass dafür keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen bereit gestellt werden müssen.

Weitere Aussagen dazu erfolgen im Umweltbericht.

6.2 Immissionsschutz

- *Wird nach der frühzeitigen Beteiligung ergänzt.*

6.3 Maßnahmen zur Umsetzung

Die Erschließungsmaßnahmen, die durch den Vorhabenträger durchgeführt werden, umfassen die stadttechnische Ver- und Entsorgung (Strom, Trinkwasser, Abwasser, Löschwasser), die südliche Eingrünung und die Anlage der Streuobstwiese.

Zur vertraglichen Vereinbarung der Erschließungsmaßnahmen ist zwischen dem Vorhabenträger und den zuständigen Versorgungsunternehmen vor Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abzuschließen.

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch Versorgungsunternehmen selbst. Hier werden gegenüber dem Vorhabenträger Kosten für den Hausanschluss und ggf. die Erschließungsmaßnahme erhoben.

Zur Realisierung und Sicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde Belgershain abzuschließen. Die Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) ist rechtlich zu sichern.

7. NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPLEGE

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind.

In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann. Der folgenden Anlage können die zu untersuchenden Inhalte des Umweltberichtes entnommen werden

UMWELTBERICHT

zum vorhabenbezogenen

Bebauungsplan

1. VORBEMERKUNG UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Wohngebiet „Pferdehof Threna“ in Threna – Gemeinde Belgershain wird nach dem BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) durchgeführt. Die erforderliche Umweltprüfung ist durch die neuen Vorschriften als Regelverfahren für grundsätzlich alle Bauleitpläne eingeführt worden. Sie ist hierdurch zu einem selbstverständlichen Bestandteil des Planungsprozesses ausgestaltet worden, der in das Aufstellungsverfahren integriert ist und eine rechtssichere und handhabbare Anwendung ermöglichen soll.

Nach §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln. Es handelt sich dabei um ein selbstverständliches planerisches Vorgehen bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials. Diese Belange sind in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Maßgeblich sind dabei die Vorgaben der Anlage zu §2 Abs.4 und 2a BauGB. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für den Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung (§1 BauGB) erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Bestandsaufnahmen und Bewertungen von Landschaftsplänen sowie sonstigen Plänen mit umweltrelevanten Inhalten sind in der Umweltprüfung zu berücksichtigen. Der zu erstellende Umweltbericht gemäß BauGB ist den Begründungen in der jeweiligen Bauleitplanung in den einzelnen Verfahrensschritten beizufügen.

Untersuchungsinhalte und –umfang:

Zu betrachten sind die erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf folgende Schutzgüter und Umweltmedien:

- Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge,
- Landschaft und biologische Vielfalt,
- die Menschen und ihre Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt und
- Kultur- und Sachgüter.

2. LAGE, ABGRENZUNG, INHALT UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Der ca. 1 ha große Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdehof Threna“ umfasst einen Teil des Flurstückes 473/2 in der Gemarkung Threna (Gemeinde Belgershain) und liegt im Süden der Ortslage Threna, östlich angrenzend an die Kirschallee (beschränkt öffentlicher Weg), die in nördliche Richtung auf die K8361 (Belgershainer Straße) führt.

Planungsanlass ist die Absicht des privaten Grundstückseigentümers (Vorhabenträger) einen Teil einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, angrenzend an eine bereits als Paddock Trail hergerichtete Weidefläche (ehemals ebenfalls Acker) für Pferde zu bebauen. Es handelt sich hierbei um ein Vorhaben, für welches im Außenbereich Baurecht geschaffen werden soll. Der Vorhabenträger plant am Standort dorftypische Nutzungen (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe, Tierhaltung) miteinander zu vereinen, ohne störende Einwirkungen auf angrenzende Nutzungen abzugeben oder selbst störenden Einflüssen ausgesetzt zu sein. Daher erfolgt eine geringfügige Erweiterung der bisherigen Freiflächennutzung (Pferdekoppel / Paddock-Trail) durch ein Gebäude in den Außenbereich (landwirtschaftliche Nutzfläche) hinein.

Bisher werden die Pferde in einem Stall, der sich mitten im Dorf, umgeben von Wohnbebauung befindet, untergebracht. Die geplante Typik der Hobbytierhaltung von Pferden geht über die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit einer sog. Kleintierhaltung hinaus, da der Vorhabenträger kein Landwirt i.S.d. Gesetzes ist. Mit der Errichtung eines Gebäudes am Standort der Pferdehaltung möchte der Vorhabenträger eine artgerechte Haltung und dauernde Versorgung der Pferde sicherstellen.

Planungsziel ist es, im Plangebiet vorhabenbezogen ein Wohngebäude in Verbindung mit der dazu gehörigen Stallanlage, Nebenanlagen und entsprechenden Auslaufflächen zur Hobbypferdehaltung mit 3 Pferden zu realisieren und die dafür erforderliche Erschließung zu sichern. Dies beinhaltet die Errichtung eines Wohn- und Stallgebäudes in Form eines 3-Seiten-Hofes mit integrierter Unterbringungsmöglichkeit für die Haltung der Pferde. Weiterhin soll die Möglichkeit bestehen, Nebenanlagen, die der Pferdehaltung dienen, zu errichten. Für den Vorhabenträger soll zudem ein Büro / Arbeitszimmer im Gebäude eingerichtet werden.

Die Fläche des Plangebietes ist im Besitz des Vorhabenträgers. Die südlich daran angrenzende Ackerfläche ist an einen Landwirtschaftsbetrieb verpachtet.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Projektes geschaffen und gesichert werden. Im Bebauungsplan werden im Wesentlichen die zulässig Bebauung und bauliche Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2, 9, 10, 11 BauGB durch planungsrechtliche Festsetzungen eindeutig definiert. Die mögliche Neubebauung soll sich in den Standort einfügen, eine artgerechte Tierhaltung sichern und ökologischen Gesichtspunkten Rechnung tragen. Der geplante 3-Seiten-Hof sollen in einem festgelegten Baufenster entstehen, eine gewisse Anzahl an Vollgeschossen und eine dem Übergang zur Landschaft angepasste Firsthöhe nicht überschreiten und eine regionaltypische Dachform erhalten.

Ziel ist es, mit der Bauleitplanung nach § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet.

3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Immissionsschutz:

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge sowie die DIN 18005, Teil 1 Schallschutz im Städtebau und die TA Lärm. Dieses gibt die maßgeblichen Umweltqualitätsziele vor.

Zweck des BImSchG ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Bodenschutz und Altlasten:

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) – Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten sowie das Sächsische Abfallwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (SächsABG).

Die Funktionen des Bodens sollen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

In §1a BauGB wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert. Dabei wird auf die prioritäre Nutzung von Brachen, Nachverdichtung und Innenentwicklung verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang einer anderen Nutzungsart zugeführt werden.

Altlastverdächtige Flächen sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Im Plangebiet selbst sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Im Falle des Auffindens von umweltgefährdenden Stoffen z.B. während der Bauphase ist das zuständige Umweltamt unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

Wasserschutz:

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts sowie das Sächsische Wassergesetz (SächsWG), welches für oberirdische Gewässer und das Grundwasser gelten.

Für das Planvorhaben sind Umweltqualitätsziele hinsichtlich Grundwasser sowie Abwasserbeseitigung relevant. Oberirdische Gewässer sind im Plangebiet als auch angrenzend nicht vorhanden.

Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung und Beeinträchtigung der Versickerung nicht über das notwendige Maß hinaus behindert werden. Bei Erdaufschlüssen ist das Grundwasser vor Verunreinigungen oder sonstigen nachteiligen Veränderungen zu schützen.

Die Abwasserbeseitigung umfasst Schmutzwasser und Niederschlagswasser. Das Schmutzwasser unterliegt der öffentlichen Abwasserbeseitigung. Niederschlagswasser soll möglichst verwertet, versickert oder rückgehalten werden.

Eine weitere gesetzliche Grundlage bildet die EU-Wasserrahmenrichtlinie. Bei dem Grundwasser führen die Mitgliedsstaaten alle erforderlichen Maßnahmen durch, um die Einleitung von Schadstoffen in

das Grundwasser zu verhindern oder zu begrenzen und eine Verschlechterung des Zustandes aller Grundwasserkörper zu verhindern.

Natur- und Landschaftsschutz:

Maßgebliche, anzuwendende gesetzliche Grundlagen bilden das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

Gem. § 1 BNatSchG sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Der Verursacher eines Eingriffs gemäß BNatSchG ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Da das Vorhaben einen Eingriff gemäß BNatSchG und SächsNatSchG darstellt, sind erforderliche Minimierungs- und Vermeidungs- bzw. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen, zu ermitteln, festzusetzen bzw. schließlich umzusetzen.

4. INHALTE DER UMWELTPRÜFUNG UND DES UMWELTBERICHTES ZUM BEBAUUNGSPLAN

Als erster formaler Schritt wird eine schriftliche Scoping-Anfrage durchgeführt, die der Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange (Gegenstand, Umfang und Inhalt der Umweltprüfung) dient. Die Bearbeitung der Umweltprüfung erfolgt parallel zum B-Planverfahren.

4.1 Berücksichtigung der einzelnen Schutzgüter – Bestand, vorgesehene Untersuchungsintensität und Betrachtungsraum

Tiere Bestand/Kennnisstand:

Ackerfläche

- Eignung fast nur für Offenlandbrüter → intensiv bewirtschaftete Ackerfläche, nur entlang der Kirschallee randliche Saumstrukturen z.T. mit Bäumen → sehr schmal und durch Spaziergänger eher unattraktiv
- Artenschutzrechtlich relevante Säugetierarten oder Amphibien werden nicht erwartet. Der ausgeräumten Ackerfläche wird auch für Zauneidechsen keine relevante Bedeutung beigemessen. Vorkommen Feldhamster fraglich.
- Ggf. Höhlen in Bäumen der angrenzenden Kirschallee

Pferdekoppel

- Pot. Eignung für Offenlandbrüter aufgrund der Nutzung, Saumstrukturen entlang der Kirschallee sind zu schmal, aufgrund Spaziergänger unattraktiv und liegen direkt an der Koppel, ggf. Brutvögel im Unterstand bzw. an angrenzenden landwirtschaftlichen Gebäuden
- Artenschutzrechtlich relevante Säugetierarten oder Amphibien nicht sehr wahrscheinlich, jedoch nicht ausgeschlossen, da der Sandplatz, die Naturelemente des Paddock-Trails und die angelegten Pflanzflächen Versteckelemente für Kleintiere bieten.

Untersuchungsintensität:

- Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange und Anforderungen erfolgt durch Standortbegehungen einer fachlich geeigneten Person und mittels artenschutzrechtlicher Potentialeinschätzung für das Plangebiet

Pflanzen; biologische Vielfalt Bestand:

- pot. natürliche Vegetation: Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald
- südlich und östlich vom Plangebiet befinden sich ausgeräumte, intensiv genutzte Ackerflächen
- westlich des Plangebietes verläuft eine schmale Saumstruktur, die mit Kirschbäumen beidseitig der Kirschallee gesäumt ist

- Nördlich des Plangebietes befinden sich Gebäude und stark versiegelten Freiflächen des Landbaus Kyhna,
- Nördlicher Teil des Plangebietes stellt bereits extensivierte Grünfläche (ehemals auch Acker) dar → wird bereits seit einigen Jahre als Pferdekoppel in Form eines Paddock-Trails genutzt. Die innenliegende Fläche wurde über mehrere Jahre bereits aus einer überwiegend von Klee geprägten Wiese zu einer artenreichen Wiese entwickelt. Der Artenreichtum begründet sich in der bereits vorhandenen naturnahen Nutzung der Wiese, die 1x pro Jahr, meist im Juni / Juli nach dem Aussammern von Gräsern gemäht wird. Zudem findet die Beweidung dieser Fläche nur ca. 1h pro Tag in räumlich abgegrenzten Flächen statt. Dadurch wird eine Überweidung der Flächen verhindert. Durch den Eigentümer wurden auf der innenliegenden Fläche des Paddock-Trails zudem bereits eine Vielzahl an heimischen Sträuchern und Bäumen angepflanzt. Im Herbst 2020 wurde zuletzt der ca. 1,5m hohe Wall, der den Sandplatz umgibt, bepflanzt.
- Südlicher Teil des Plangebietes ist Ackerfläche ohne Pflanzen oder biologische Vielfalt
- Biotope nach § 30 BNatSchG sind nicht bekannt
- Fließ- oder Stillgewässer, wertvolle Offenlandstrukturen oder Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden
- Vorläufige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung:

Nutzung	CIR-Schlüssel	Bio- toptyp- enliste 1994	Bestand			Planung		
			Flä- che in qm	Punk- te- faktor	Fläche x Punkte	Fläche in qm	Punk- te- faktor	Fläche x Punkte
Koppel mit Paddock Trail	41200	06200	6601	25	165.025	6.601	25	165.025
Nebenanlagen (nur Bestand)	91300	11160	114	7	798	0	0	0
Baumreihe entl. Kirschallee	62		199	23	4.577	199	23	4.577
Acker	81	10120	2764	5	13.820	0	0	0
Baufläche mit Nebenanlagen	91300	11160				1.300	7	9.100
Anpflanzung im Süden	65	02210				153	21	3.213
Streuobstwiese	67000	10300				859	22	18.898
Garten	94800	11370				566	9	5.094
Summe			9.678		184.220	9.678		205.907

* Koppel mit Paddock Trail und Baumreihe entlang Kirschallee bleiben ohne Veränderung. Daher keine veränderte Punktzahl in Bestand und Planung

Tab. 3 vorläufige Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gem. Handlungsempfehlung Sachsen

Untersuchungsintensität:

- Biotoptypenkartierung, Darstellung Bestand / Planung (Maßstab 1:1.000) im Plangebiet
- Beachtung Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG
- Auseinandersetzung mit Flächeninanspruchnahme / Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Bedeutung der bereits extensivierten Ackerfläche (Paddock-Trail) für Pflanzen und biologische Vielfalt
- Begründung des Flächenbedarfs
- Erarbeitung von Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ersatz / Ausgleich

Boden Bestand:

- Gem. geologischer Karte 1:50.000 besteht Plangebiet aus Geschiebelehm und -mergelflächen der Grundmoräne
- Dominanz sandige Lehmböden (südliche Teilfläche), sowie auch lehmiger Sandboden (nördliche Teilfläche) → fruchtbarer Boden
- Sandiger Lehmboden ist meist fruchtbar, sehr nährstoffreich → erwärmt sich jedoch schwer erwärmt und auf eine ausreichende Humuszufuhr angewiesen ist
- Lehmboden eignet sich am besten für den Ackerbau
- Böden weisen aufgrund Sand gute Durchlüftung, Durchwurzelbarkeit und Bearbeitbarkeit auf
- Ton hingegen sorgt für eine gute Nährstoffversorgung und zusammen mit Schluff wird der richtige Wasserhaushalt garantiert
- Ackerzahl wird gem. dem Geoportal Sachsen mit 53 für den südlichen Teil (geplante Hausfläche) und mit 57 für den nördlichen Teil (vorhandene Pferdekoppel) angegeben --> jedoch kein Vorranggebiet Landwirtschaft lt. Regionalplan
- Lehmböden sind "mittlere Böden", v.a. bezüglich der Bearbeitbarkeit und des Wasserhaushaltes → hohes Puffervermögen gegen Veränderungen des chemischen Milieus, daher besteht bei ihnen kaum die Auswaschungsgefahr für Nährstoffe
- Altlasten: Das Plangebiet selbst ist nicht als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen. Nordöstlich befindet sich in einer Entfernung von ca. 110m zur nördlichen Plangebietsgrenze die Altlastenverdachtsfläche 83032014 - Ges. Tankstelle (alt) mit Stand „belassen“. In ca. 90m Entfernung nördlich die Altlastenverdachtsfläche 83032013 - Ges. Tankstelle (neu) ebenfalls mit Stand „belassen“
- Bergbau / Hohlräume: Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine unterirdischen Hohlräume oder Grubenbaue unter Bergaufsicht vorhanden.

Untersuchungsintensität:

- Auseinandersetzung mit der baulichen Inanspruchnahme des Bodens und Beeinträchtigung der Bodenfunktionen für den südlichen Teilbereich, im nördlichen Bereich keine Veränderung geplant
- Darstellung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung baubedingter Bodenbeeinträchtigungen, ggf. bodenbezogene Ausgleichsmaßnahmen festlegen
- ggf. Baugrundgutachten, wenn Notwendigkeit seitens der Behörde besteht, ansonsten Erstellung im Zuge des konkreten Bauvorhabens

Wasser Bestand:

- Informationen über die Grundwassersituation im Plangebiet liegen noch nicht vor und werden von der Wasser- bzw. Umweltbehörden erbeten.
- Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone III A
- Es liegen keine Oberflächenwässer im Plangebiet.

Untersuchungsintensität:

Auswertung vorliegender Wasserdaten sowie ggf. Baugrundgutachten. Betrachtungsraum: Plangebiet ggf. mit relevantem Umfeld

Klima und Luft Bestand:

- Die Ackerflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar. Ein bedeutsamer Kaltluftabfluss liegt aber nicht vor.
- Eine Vorbelastung hauptsächlich in Bezug auf die Lufthygiene besteht durch die nahe gelegene S38 als Verbindung Leipzig / Grimma und nördlich angrenzender Siedlungsbereiche.
- Temperatur bewegt sich im Verlauf des Jahres in der Regel zwischen -2 C und 24 C und liegt selten unter -10 C oder über 30 °C.
- warme Jahreszeit dauert in der Regel von Ende Mai bis Anfang September
- Hauptwindrichtung bevorzugt Südwest / Süd-Südwest
- meisten Niederschlagsmengen fallen im April und im Oktober

Untersuchungsintensität:

- Auswertung vorliegender Daten zu Klima und Luft
- Betrachtungsraum: Plangebiet und ggf. klimarelevantes Umfeld

Landschaft Bestand:

Das Plangebiet wird durch die ausgeräumten, intensiv bewirtschafteten Ackerflächen geprägt.

Untersuchungsintensität:

- Auswertung der landschaftsbezogenen Teile übergeordneter Planungen sowie eigener Fotos
- Betrachtungsraum: Plangebiet und angrenzende Randstrukturen

Menschen (insbesondere die menschliche Gesundheit) Bestand:

- Im Plangebiet findet keine Erholungsnutzung statt. Lediglich auf der bereits realisierten Pferdekoppel erfolgt der Aufenthalt i.F. einer privaten Freizeitnutzung in Form der Pferdebetreuung (Pflege der Pferde, Reiten).
- Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einer landwirtschaftlich überbauten Fläche (Lager) und der Betriebsanstelle des Landbaus Kyhna ist die Aufenthaltsqualität für Menschen in dem Bereich sehr gering.
- Der Mensch nutzt jedoch den am Plangebiet vorbei führenden Weg (Kirschallee) um das ca. 1,1 km südlich gelegene zusammenhängende Waldgebiet (Oberholz) aufzusuchen

- Mögliche Emissionsquellen der Nachbarschaft in Bezug auf folgende Quellen:

Luftschadstoffe	keine emittierenden Anlagen vorhanden
Staub	nur Landwirtschaft, wie es bei einer regulären Ackernutzung üblich ist
Gerüche	keine emittierenden Anlagen vorhanden
Lärm	K8361 – Entfernung zum geplanten Gebäude ohne baul. Abschirmung ca. 230m – Kfz/24 h = 2.139 / davon 11,36 % Schwerlastverkehr S38 - Entfernung zum geplanten Gebäude ca. 340m – DTV Kfz/24 h = 4.429 / davon 6,4 % Schwerlastverkehr

- Im Geltungsbereich geplante Emissions-Quellen:

Luftschadstoffe	keine vorgesehen
Staub	Keine vorgesehen
Gerüche	- werden auf Grund der max. Anzahl von 3 Pferden nicht erwartet, Mist wird im Container, der auf Mistplatte steht, gesammelt und in regelmäßigen Abständen entsorgt - nächstgelegene zusammenhängende Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 170 m nördlich des Plangebietes.
Lärm	Wird nicht erwartet

Untersuchungsintensität:

- Aussagen zur Notwendigkeit einer Schallimmissionsprognose werden von der Umweltbehörde erbeten
- Betrachtungsraum: Plangebiet sowie nahegelegene Wohngebiete.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter Bestand:

Kulturgüter oder andere Denkmalschutzbelange sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Es wird davon ausgegangen, dass sich Plangebiet in einem großräumigen archäologischen Relevanzbereich befindet.

Im weiten Umfeld des geplanten Gebäudestandortes finden sich folgende Denkmäler:

Denkmal	Entfernung zum geplanten Hauptgebäude (Luftlinie)
Dorfstraße 2	Ca. 580 m
Dorfstraße 10	Ca. 550 m
Dorfstraße 15	Ca. 520 m
Dorfstraße 42	Ca. 350 m
Dorfstraße 48	Ca. 400 m
Dorfstraße 52	Ca. 430 m
Dorfstraße 54	Ca. 460 m



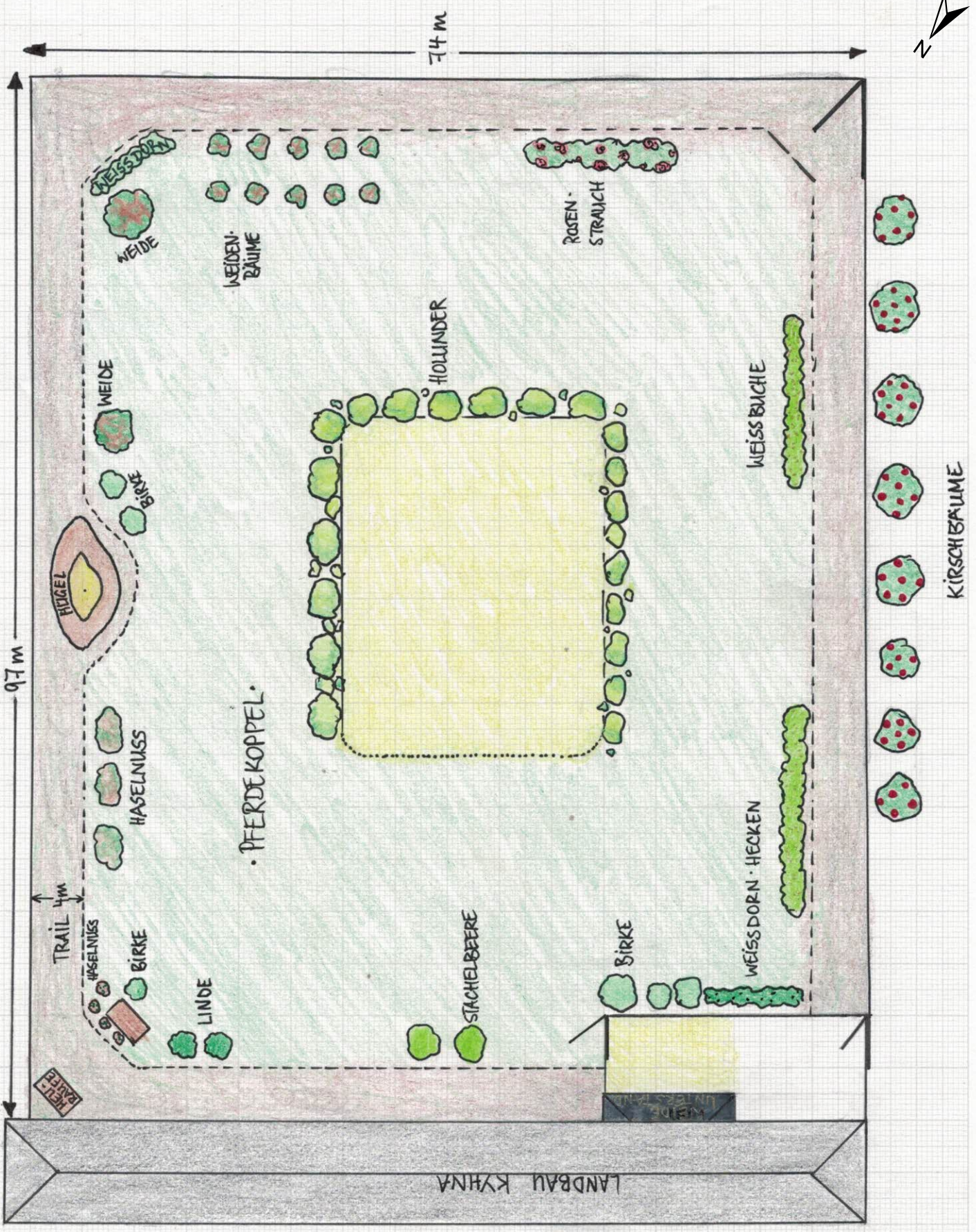
Abb. 7: Denkmäler in Threna (Quelle: LA für Denkmalpflege)

Untersuchungsintensität:

- Auswertung vorliegender Daten der Denkmalschutzbehörden
- Berücksichtigung archäologischer Belange
- Betrachtungsraum: Plangebiet

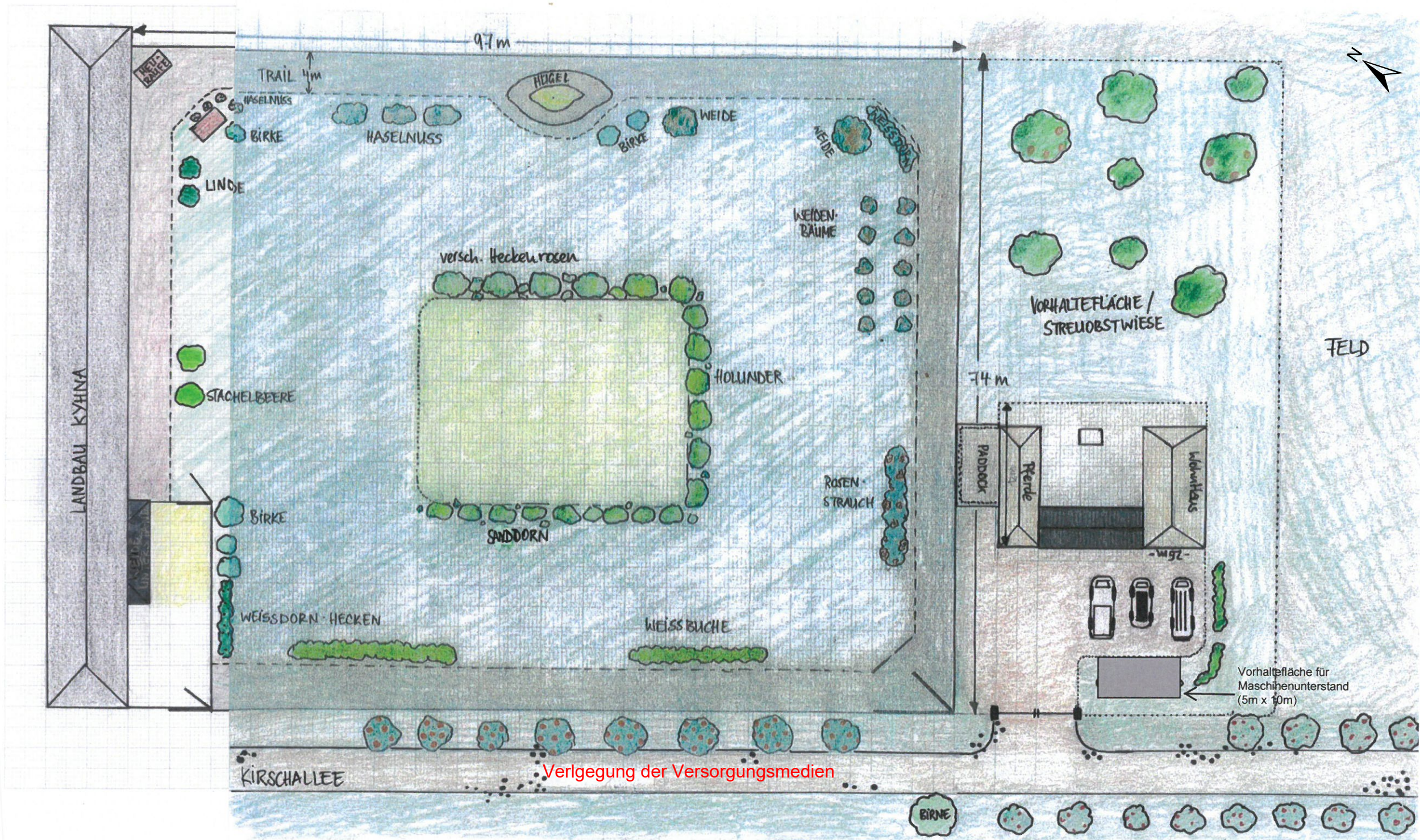
Anlage 1

Bestandsplan, Vorhabenplan, Konzept



Darstellung Bestand

Darstellung Planung



Maßstab ca. 1:500

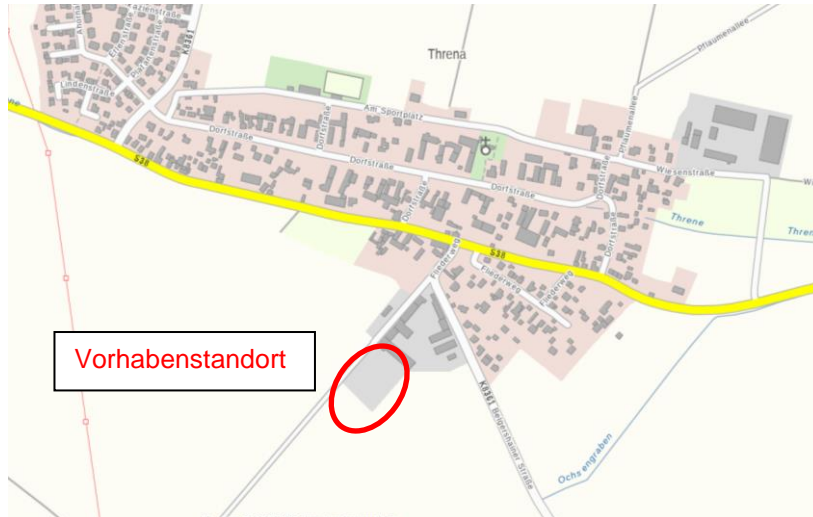


Lage Plangebiet innerhalb der Ortslage Threna
(Quelle:googlemaps):

Beschreibung des Vorhabens

Vorhabenstandort und umgebende Nutzungen:

Der Vorhabenstandort befindet sich in der Gemeinde Threna, südlich der Belgershainer Straße (K8361), südlich von Fliederweg, an der Kirschallee.



Nördlich des Vorhabenstandortes befindet sich der Landbau Kyhna, der die Fläche als Lager für Landmaschinen, Heu und Getreide nutzt. Tierhaltung findet auf diesen Flächen nicht mehr statt.

Daran angrenzend befinden sich ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung sowie der „Kastanienhof Threna“ (Hotel und Gasthof). Im Osten und Süden grenzen großräumige Ackerflächen an. Im Westen befindet sich die Kirschallee, an dem in westliche Richtung ebenfalls Acker- und Grünlandflächen angrenzen.

Der Flächenumfang des Vorhabens umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

Vorhabenbeschreibung:

Ich, Herr Ralf Garbe (Vorhabenträger) bin Eigentümer des Flurstücks 473/2 der Gemarkung Threna mit einer Größe von 0,45 ha. Bereits seit dem Jahr 2008 halte ich 2 Pferde i.F. einer Hobbytierhaltung, wobei perspektivisch die Anschaffung eines dritten Pferdes geplant ist. Für die Haltung der Pferde im Freien haben meine Frau und ich bereits ca. 7.000 m² Ackerfläche im nördlichen Teil des o.g. Flurstücks zu einer artenreichen Pferdekoppel in Form eines „Paddock Trails“ entwickelt sowie diverse heimische Bäume, Hecken und Sträucher auf dieser Fläche gepflanzt (ca. 15 % des Flurstücks). Die Pferde werden morgens auf die Koppel und abends in einem Stall, der sich derzeit nicht am Vorhabenstandort befindet, geführt.

Der südliche Teil des Flurstücks wird als Ackerland genutzt und ist verpachtet. Dies soll auch zukünftig für die nicht für das Vorhaben benötigte Fläche beibehalten werden.

Das Kernelement der Pferdekoppel ist der „Paddock Trail“, der als sogenannter Track (quasi ein Pfad) als 4m breiter Streifen außen um die verfügbare Fläche geführt wird und von der inneren Fläche durch einen Stromzaun abgegrenzt ist. Der Track simuliert die Wanderrouten von Wildpferden, die auf Hauspferde übertragen werden soll. Auf dem Track finden die Pferde in verteilter und vielfältiger Form alles vor, was sie brauchen: Heu, Mineralsteine, Wasser, einen Unterstand, Wälzplätze, kleine Erhebungen, Naturelemente (z.B. Äste, kleine Steinhäufen), die die Pferde auf verschiedene Art und Weise fordern.

Diese Haltungsform hat sehr viele Vorteile für die Pferde (u.a. viel Bewegung, keine Vorgaben durch Fütterungstechnik, gemeinsames Fressen, aber auch aus dem Weg gehen zu können, positive Auswirkungen auf Hufbeschaffenheit) und auch für den Boden, da dieser vor Vermatschung und Überweidung geschützt wird. Das Konzept wird bereits von Tierärzten und Hufschmiedern auch Studenten als Beispiel einer optimalen Pferdehaltung gezeigt.

Der innere Teil der Fläche wird als Weide zur eigenen Heugewinnung genutzt. Er wird 1x pro Jahr im Juni / Juli nach der Blüte von Gräsern gemäht, damit diese vor der Mahd natürlich aussamen können. Auf diesen Flächen grasen die Pferde etwa 1 Stunde pro Tag in räumlich abgegrenzten Bereichen, um eine Überweidung zu vermeiden, meist erst nach der Mahd der Fläche.

Der Sandplatz wird von uns als privater Trainingsplatz genutzt.

Sehr wichtig für den Betrieb eines Paddock Trail ist die kontinuierliche Bereitstellung des Futterangebotes (möglichst rund um die Uhr). Hier ist je nach Gegebenheiten mehrfaches Ausbringen von Heu, Nutzung von Heunetzen usw. sinnvoll. Ebenso wichtig ist die Hygiene auf dem Trail. Da dieser Weg seine "Unendlichkeit" aus der Kreisform bezieht und die Tiere damit immer wieder an den gleichen Stellen vorbei kommen ist mindestens tägliches Entfernen des Dungs zwingend notwendig. Der Dung wird in einem Container gesammelt und regelmäßig abgefahren.

Um eine optimale Versorgung der Tiere zu gewährleisten und unnötiges Hin- und Herführen der Tiere zwischen Stall und Freifläche zu vermeiden, möchte ich südlich des Paddock-Trails ein eingeschossiges Stallgebäude mit Satteldach mit integrierter Wohnnutzung in Form eines Dreiseitenhofes in naturnaher Holzbauweise (Blockbohlenhaus) errichten. Die Grundmaße des Gebäudes betragen ca. 17m x ca. 23m. Vor dem Gebäude, senkrecht zur Kirschallee sollen private Stellflächen (2-3) in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden. Perspektivisch ist an der Kirschallee die Errichtung eines ca. 5m x 10m großen Unterstandes für eine nutzungsbedingte Maschinen und Futtermittel geplant. Derzeit werden die Futtermittel noch im Landbau Kyhna eingelagert.

Der nördliche Teil des Hofes ist als Wirtschaftsgebäude geplant und befindet sich direkt angrenzend an den Paddock bzw. an den Trail. Es soll den Pferdestall (3 Boxen), dazugehörige Lagerflächen (Heulager), eine Sattelkammer, eine Werkstatt und Abstellflächen auf einer Ebene (Erdgeschoss) beherbergen und ein direktes Herausführen der Pferde auf die Koppel ermöglichen.

Die Wohnnutzung wird im südlichen Teil des Hofes vorgesehen. Hier ist eine Nutzung im Erdgeschoss und im Obergeschoss vorgesehen. Dafür wird dieses Gebäude mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 29° errichtet. Es sollen im Erdgeschoss die Aufenthaltsräume und im Dachgeschoss die rein privat genutzten Schlafräume entstehen.

Im eingeschossigen Verbindungsbau zwischen Wirtschaftsgebäude und Wohnnutzung soll ein Büro / Arbeitszimmer eingerichtet werden, wo ich Bürotätigkeiten für meinen im Gewerbegebiet Gerichshain ansässigen KFZ-Gewerbes erledigen kann. Kundenverkehr findet nicht statt.

Auf dem Pferdestall und Wohnhaus soll eine Solaranlage zur Energie- bzw. Brauchwassererwärmung errichtet werden. Das Gebäude, welches Wohnhaus und Stall verbindet, soll durch ein Gründach ergänzt werden. Zur Beheizung des Hauses ist eine Pelletanlage vorgesehen.

Erschließung:

Die Fläche ist über das Flurstück 515 (Fliederweg/Kirschallee) der Gemarkung Threna an die Belgershainer Straße (K8361) angebunden. Bei dem Flurstück 515 handelt es sich im nördlichen Teil um einen befestigten öffentlichen Weg in einer Breite von ca. 5,50m, wo sich nach etwa 80m eine Wendestelle befindet. Nach dieser Wendestelle verläuft der Weg auf einer Breite von ca. 4m in südliche Richtung mit ungebundener Decke weiter. Der Weg ist Bestandteil des Reitwegenetzes.

Medientechnisch ist davon auszugehen, dass das Flurstück nicht erschlossen ist. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB werden die Ver- und Entsorgungsträger hinsichtlich bestehender Medien und einer möglichen Erschließung der Fläche zur Stellungnahme aufgefordert. Die Angaben zur Erschließung werden im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergänzt und konkretisiert.

Im Zuge des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages werde ich mich verpflichten, die für die Umsetzung des Vorhabens erforderliche Erschließung des Flurstücks 473/2 zu beauftragen und alle anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Verlegung der Medien soll im Flurstück 515 bzw. Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern auch im Bereich der Koppel erfolgen. Die Erschließung der Flächen, insbesondere mit Wasser und Strom bringt für die Versorgung der Pferde ebenfalls Vorteile, da somit Wasser nicht mehr aufwendig auf die Weide gebracht werden muss und eine Beleuchtung zur Versorgung der Pferde jederzeit vorhanden ist.

Planungsziel:

Planungsziel ist es, im dörflichen Umfeld jedoch am Rande der Ortslage Threna vorhabenbezogen ein Wirtschaftsgebäude mit angrenzender Wohnnutzung in Form eines Dreiseitenhofes sowie die Pferdehaltung in Form eine „Paddock Trails“ auf der angrenzenden Freifläche zu realisieren bzw. zu sichern und die dafür erforderliche Erschließung umzusetzen. Die Flächen sind im Besitz des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger plant am Standort dorftypische Nutzungen (Wohnen, nichtstörendes Gewerbe, Tierhaltung) miteinander zu vereinen, ohne störende Einwirkungen auf angrenzende Nutzungen abzugeben oder selbst störenden Einflüssen ausgesetzt zu sein. Daher erfolgt eine geringfügige Erweiterung durch das Gebäude in den Außenbereich hinein. Mit der Wohnnutzung am Standort der Pferdehaltung möchte der Vorhabenträger eine artgerechte Haltung und dauernde Versorgung der Pferde sicherstellen.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Projektes im Außenbereich geschaffen und anderweitige Nutzung der Flächen vermieden werden.

Der Bebauungsplan soll im 2-stufigen Verfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen. Im Verfahren wird geprüft, inwieweit das Vorhaben aus dem gültigen FNP entwickelt wurde oder eine entsprechende Genehmigungspflicht vorliegt.

Datum, Unterschrift Vorhabenträger

R. Garbe

Geplantes Stall-und Wohngebäude







geplanter Unterstand

