

Teil B

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



Quelle: Auszug RAPIS

ENTWURF zur Beteiligung nach § 2 Abs.2 und §§ 3, 4 Abs.2 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:

Januar 2022

Inhaltsverzeichnis

BEGRÜNDUNG

1.	Einleitung	1
1.1	Lage und örtliche Situation.....	1
1.2	Beschreibung des Vorhabens	1
1.3	Planungsanlass und –erfordernis / Ziele der Planung	3
1.4	Planungsalternativen.....	4
1.5	Gewähltes Verfahren	7
2.	Grundlagen der Planung	9
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	9
2.2	Topographie	9
2.3	derzeitige Nutzungsstruktur des Bebauungsplangebietes und in der Umgebung	9
2.4	Lage innerhalb geschützter Gebiete	10
2.5	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	11
2.6	Plangrundlage	11
2.7	Kostentragung	11
2.8	Planungsrechtliche Grundlagen	11
	Landesentwicklungsplan 2013	11
	Regionalplan Leipzig - Westsachsen	13
	Flächennutzungsplan (FNP)	16
	Weitere Fachplanungen	17
3.	Inhalte des Bebauungsplanes	18
3.1	Bebauung und bauliche Nutzung	18
3.2	Maß der baulichen Nutzung	18
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	18
3.4	Nebenanlagen / private Stellplätze	18
3.5	Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen.....	19
3.6	Besonderer Nutzungszweck von Flächen.....	19
3.7	Verkehrsflächen und Anschluss an die Verkehrsflächen.....	19
3.8	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	19
3.9	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
3.10	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
3.11	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
3.12	Hinweise	21
	Trinkwasserschutzzone.....	21
	Archäologie	21
	Abfallentsorgung	21
	Bohr- und Anzeigepflicht	21
	Beachtung von Mindestabständen bei Anpflanzungen.....	21

	Minimierungsgebot zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange	21
	Lebensraumaufwertende Maßnahmen für Singvögel und Fledermausarten	21
	Kampfmittelbelastung.....	22
	Freiwilliger Landtausch „Lagerhallen Threna“	22
	Vorsorgender Radonschutz	22
4.	Erschliessung.....	23
4.1	Verkehr.....	23
4.2	Wasser- und Löschwasserversorgung.....	23
	Trinkwasserversorgung.....	23
	Löschwasserversorgung	23
4.3	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung.....	25
	Schmutzwasserentsorgung.....	25
	Niederschlagswasserentsorgung	25
4.4	Elektroenergieversorgung	25
4.5	Gas-/Wärmeversorgung.....	25
4.6	Telekommunikation	25
5.	FLÄCHENBILANZ.....	26
6.	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	27
6.1	Natur und Landschaft.....	27
6.2	Immissionsschutz	27
6.3	Maßnahmen zur Umsetzung.....	27
7.	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPLEGE	29

UMWELTBERICHT

1.	Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen	31
2.	Lage, abgrenzung, Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	31
3.	Ziele des Umweltschutzes	32
4.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	33
4.1	Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter	33
	Schutzgut Tiere	33
	Schutzgut Pflanzen; biologische Vielfalt	33
	Schutzgut Boden:.....	34
	Schutzgut Wasser:	35
	Schutzgut Klima und Luft:	35
	Schutzgut Landschaft:.....	35
	Schutzgut Mensch (insbesondere die menschliche Gesundheit):	35
	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:	36
4.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	37
4.3	Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase	37
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	37
	Schutzgut Boden.....	38
	Schutzgut Wasser	39

	Schutzgut Klima / Luft	39
	Schutzgut Landschaft.....	39
	Schutzgut Mensch.....	40
	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	40
4.4	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter	41
4.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	41
	Überwachungsmaßnahmen	41
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	41
	Schutzgut Boden.....	42
	Schutzgut Wasser	42
	Schutzgut Klima / Luft	42
	Schutzgut Landschaft.....	42
	Schutzgut Mensch.....	43
	Schutzgut kulturelles Erbe / Sachgüter	43
	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	43
4.6	Zusätzliche Angaben:.....	46
	Zeitraumen:	46
	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	46
	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen.....	46

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:	Grundriss und Ansicht geplantes Gebäude
Abb. 6	geplante Zufahrt zum Hof
Abb. 7	Höhenlage des Plangebietes
Abb. 8	verpachtete Ackerfläche / Fläche für geplantes Gebäude
Abb. 9	Auszug Regionalplan Leipzig – Westsachsen
Abb. 10	Auszug DVGW-Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008
Abb. 11:	Denkmäler in Threna
Abb. 12	Biotoptypen Bestand
Abb. 13	Biotoptypen Planung

Verzeichnis der Tabellen:

Tab. 1	kartographische Darstellung im Regionalplan Leipzig – Westsachsen 2017
Tab. 2	Flächennutzung im Bestand und in der Planung
Tab. 3	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. Handlungsempfehlung Sachsen

Anlagen:

- Anlage 1: Nutzungskonzept mit Vorhaben- und Erschließungsplan (Bestand / Planung)
- Anlage 2: Obstsorten für Streuobstwiesen
- Anlage 3: Immissionsprognose zum einwirkenden Gesamtlärm, Stand 11/2021
- Anlage 4: Artenschutzrechtliche / -fachliche Konfliktanalyse – Maßnahmenkonzept Eingriffsminimierung / -vermeidung, Stand 09/2021
- Anlage 5: Baugrundgutachten für den Neubau eines Dreiseitenhofes, Stand 12/2021

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. Dieses Flurstück befindet sich östlich angrenzend an die Kirschallee. Bereits seit dem Jahr 2008 hält Herr Garbe 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.

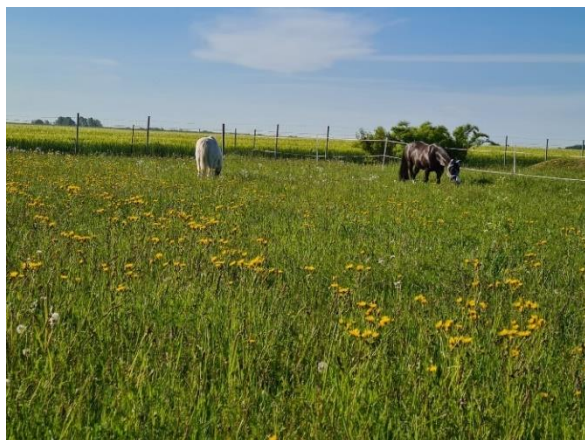


Abb. 1: (zeitweise) Weidefläche



Abb. 2: Anpflanzungen, Weide und Trail

Weiterhin wurden diverse heimische Bäume 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, 25 Stk. gemeine Hasel, 20 Stk. Zweigriffliger Weißdorn, 10 Stk. Hainbuche, 10 Stk. div. Rosensorten, 4 Stk. Sanddorn, 5 Stk. Kornelkirsche, 5 Stk. div. Obstbaumarten (Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche)

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 ca. 4m breiter Streifen außen um die 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 Steinhaufen), die die Pferde auf verschiedene Art und Weise fordern.



Abb. 3: Trail – Blick in nördliche Richtung

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 Verschlammung 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 vorbeikommen, ist mindestens tägliches Entfernen des Dungs zwingend notwendig. Der Dung

der vorhandenen 2 Pferde wird derzeit in einem Container, der auf einer Mistplatte steht, gesammelt und regelmäßig durch einen benachbarten Landwirtschaftsbetrieb abgefahren. Perspektivisch ist die Errichtung eines überdachten Festmistlagers vorgesehen. Dieses soll nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als flüssigkeitsdicht ausgebildete, wannenförmige Anlage ohne Sammelgrube mit seitlicher Einfassung innerhalb der Weide- / Paddock-Trailfläche errichtet werden.

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) zu 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 Futtermittel geplant. Derzeit werden die Futtermittel noch im Landbau Kyhna (nördlich angrenzend) 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 des Erdgeschosses und des Obergeschosses (Dachgeschoss) angedacht. 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 zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Ein Eingriff in vorhandene Baumbestände entlang der Kirschallee 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 und dann in 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 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 (städtebaulicher Vertrag) 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 Planungsalternativen

Standortwahl im regionalen Kontext:

Der Vorhabenträger hat in Threna und der näheren Umgebung in den letzten Jahren verschiedene Immobilienangebote geprüft, um die geplanten dörflichen 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 leerstehende 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 wirtschaftlich 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 Pferdehaltung im Dorf zu vermeiden.

*Begründung zur Anordnung des Gebäudes **südlich** angrenzend an den Paddock Trail:*

Minimierung Eingriff in Natur und Landschaft:

Gem. dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für bauliche Anlagen ein max. Überbauungsgrad von 1.200 m² festgesetzt. Gegenüber dem Vorentwurf erfolgte eine Reduzierung der Fläche um 100 m². Die geplanten baulichen Anlagen befinden sich dabei überwiegend auf derzeit intensiv genutzter Ackerfläche. Gem. Handlungsempfehlung im Freistaat Sachsen wird diese mit einem Punktefaktor von 5 (ohne Funktionspunkte) bewertet.

Die Verschiebung des Gebäudes in den Norden bedeutet die Inanspruchnahme von Flächen, die gem. Handlungsempfehlung als Grünland frischer Standorte eingestuft wird. Dieses Grünland hat gem. Handlungsempfehlung einen Ausgangsbiotopwert von 25 Punkten (ohne Funktionspunkte). Bei dem Grünland handelt es sich um eine artenreiche Wiese mit diversen Baum- und Strauchpflanzungen, die bei der Anordnung des Gebäudes im Süden von baulichen Eingriffen „verschont“ bleibt.

Sofern das Gebäude im nördlichen Teil des Geltungsbereiches mit dem erforderlichen Abstand zum Landbau angeordnet wird, werden neben den Eingriffen im direkten Bereich des geplanten Gebäudes auch weitere Eingriffe notwendig, um das Konzept des Paddock Trails i.V.m. mit der Pferdehaltung und der Wohnnutzung weiterhin umzusetzen. Die Anordnung des Gebäudes im Norden greift in bestehende Trail-Strukturen, den Sandplatz und in bereits vor Jahren erfolgte Pflanzungen sowie in artenreiche Wiesenflächen ein, die mind. flächengleich in anderer Stelle des Geltungsbereiches zusätz-

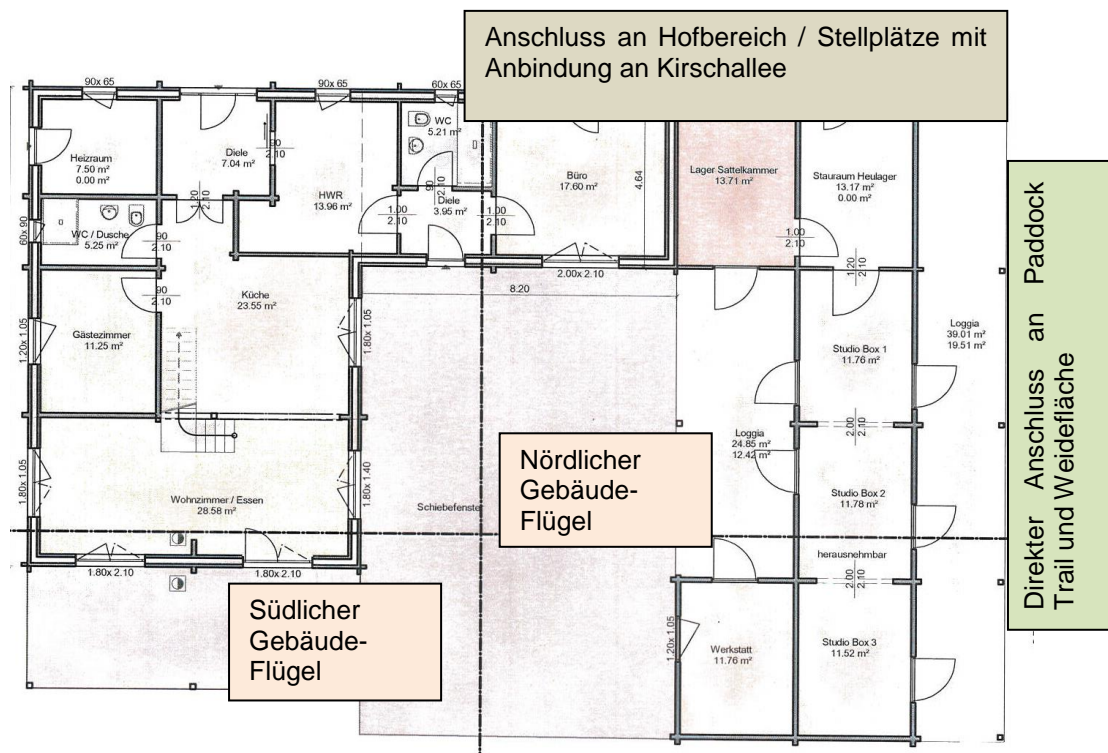
lich zu den notwendigen Kompensationsmaßnahmen realisiert werden müssen. Für eine sinnvolle Abgrenzung i.F. einer Hecke wäre zudem ein weiterer landwirtschaftlicher Flächenbedarf zu verzeichnen.

Eine Bebauung im Süden gem. dem vorliegenden Entwurf führt ausschließlich zu Eingriffen auf einer intensiv genutzten Ackerfläche, zu deren Inanspruchnahme der Landbau Kyhna als Pächter seine Zustimmung erteilt.

Umsetzung des Konzeptes des Paddock Trails in direkter Anbindung an eine dorftypische und ökologische Bau- und Lebensweise

Das Konzept des Paddock Trails verlangt einen um eine Wiesenfläche umlaufenden Pfad, der die Wanderrouten von Wildpferden, die auf Hauspferde übertragen werden wird, simuliert. 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. Die innenliegende Wiesefläche wird nur etwa 1h pro Tag beweidet und damit vor einer „Übernutzung“ geschützt. Der Vorhabenträger hat diese in all den Jahren der Bewirtschaftung zu einer artenreichen Wiese entwickelt.

Das geplante Gebäude in ökologischer Holzbauweise soll in Form eines dorftypischen 3-Seiten-Hofes direkt angrenzend an den Trail errichtet werden. Im nördlichen Flügel des 3-Seiten-Hofes wird die Pferdehaltung mit entsprechenden Funktionsräumen untergebracht. Hier befinden sich die Sattelkammer, das Heulager, eine Werkstatt und die Boxen für die Pferde. Die Pferde können somit direkt vom Trail selbst in diese Boxen zum Schutz und zur Fütterung kommen. Im südlichen Flügel des geplanten Hofes wird die Wohnnutzung untergebracht. Der Verbindungsbau sichert den Zugang zum Wohnen und beinhaltet das Büro des Vorhabenträgers. Das Gebäude vereint somit die dorftypischen Nutzungsformen Wohnen, Arbeiten und Tierhaltung. Das Wohngebäude wird nicht isoliert bzw. als separates Gebäude errichtet, sondern in die Nutzung mit der Tierhaltung integriert.



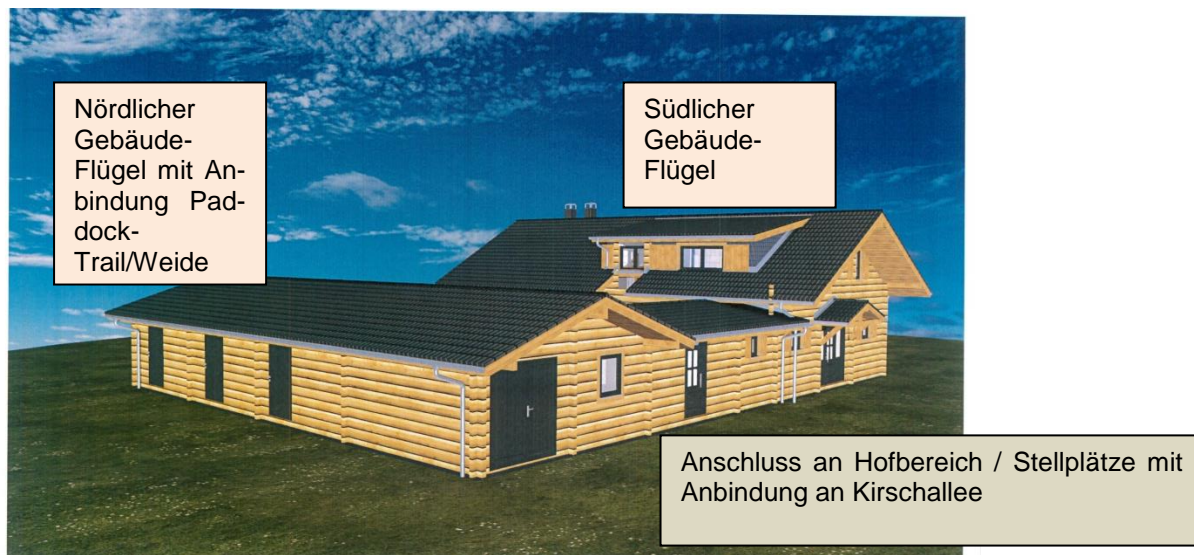


Abb. 5: Grundriss und Ansicht geplantes Gebäude

Bisher besteht eine räumliche Distanz zwischen der Unterkunft der Pferde (Stall) und der Pferdekoppel mit Paddock Trail. Der Stall befindet sich in der Ortslage Threna und wird von Wohnbebauung umgeben. Die Pferde werden vom Halter am Morgen und am Abend täglich auf die Weide bzw. in den Stall geführt. Wasser und Strom sind derzeit am Standort nicht vorhanden.

Die am derzeitigen Wohnhaus des Vorhabenträgers befindliche Grünfläche weist nicht die erforderliche Größe auf, um das Konzept der artgerechten Pferdehaltung umzusetzen. Zudem sind Nutzungskonflikte mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten.

Alternative Grundstücke mit bzw. ohne Gebäude zur Umsetzung des Haltungskonzeptes i.V.m. mit der Wohnnutzung standen in Threna und der näheren Umgebung im Innenbereich nicht zum Kauf bereit.

Vermeidung von Nutzungskonflikten zum Landwirtschaftsbetrieb mit Betriebstankstelle

Nördlich grenzt an den Vorhabenstandort der Landbau Kyhna an. Dieser nutzt das Gelände zu Lagerzwecken und führt entsprechende Fahrbewegungen am Standort, vermehrt in der Erntezeit, durch. Gegenüber den landwirtschaftlichen Lagerflächen befindet sich die Betriebstankstelle des Landbaus, die ebenfalls in Nutzung ist. Zur Vermeidung entsprechender Nutzungskonflikte wurde das geplante Gebäude in einem Abstand von ca. 100m zum landwirtschaftlichen Betrieb angeordnet. Damit wird dem Ziel Z. 2.2.1.7 des Regionalplanes Rechnung getragen.

Nutzung vorhandener Zufahrten

Zur Erschließung des Gebäudes soll die derzeit vorhandene Zufahrt zur Ackerfläche genutzt werden. Die Kirschallee ist eine mit Bäumen gesäumte Allee inmitten großräumiger ausgeräumter Ackerflächen. Durch die Nutzung der vorhandenen Zufahrt für das geplante Gebäude wird ein Eingriff in den vorhandenen Baum- und Strauchbestand komplett vermieden.

Die Anordnung des Gebäudes im Norden des Geltungsbereiches hätte die Beseitigung diverser Baum- und Strauchpflanzungen zur Folge.



Abb.6: geplante Zufahrt zum Hof

Begründung zur Anordnung der Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze wurden aus folgenden Gründen direkt vor dem Gebäude angeordnet:

- Vermeidung der Zergliederung der Landschaft nach Osten, Süden und Norden
- Konzentrierte Nutzung der Flächen vor dem Gebäude und damit Minimierung der Versiegelung durch die Vermeidung unnötiger „Verbindungsflächen“ (z.B. Wege)
- Schutz der vorhandenen Baum- und Strauchstrukturen entlang der Kirschallee
- Vermeidung von zusätzlichen Eingriffen in die extensive Wiesenfläche
- Vermeidung von Störungen (Fahr- und Rangierverkehr) für die Pferde

1.5 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) wurden nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beauftragt.

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 06.09.2021 bis einschließlich 08.10.2021. Äußerungen der Öffentlichkeit wurden nicht hervorgebracht. Die Äußerungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich im Wesentlichen auf:

- Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone und daraus resultierende Beschränkungen und zu beachtende Hinweise
- Beachtung der regional- und landesplanerischen Ziele und Grundsätze im Hinblick auf die Themen Zersiedlung und regionaler Grünzug
- Hinweise zur Erschließung mit Trink- und Abwasser, Löschwasser und Strom
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund

Im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung wurden die Hinweise aus den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt. Folgende Ergänzungen und geringfügige Änderungen wurden im vorliegenden Entwurf vorgenommen:

- Anpassung der Rechtsgrundlagen hinsichtlich Aktualität
- Anpassung der Aussagen zur Erschließung und Darstellung der Medienanbindepunkte
- Reduzierung der max. zulässigen Grundfläche im B-Plangebiet von 1.300 m² auf 1.200 m² zur Minimierung der baulichen Inanspruchnahme im Außenbereich
- Auseinandersetzung mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung in Bezug auf die Themen Zersiedlung und regionaler Grünzug
- Erweiterung der Baugrenze um den Hofbereich um eine flexible Gebäudeanordnung innerhalb der Baugrenze zu ermöglichen, ohne die ausschließliche Zulässigkeit eines Gebäudes in Form eines 3-Seiten-Hofes zu beeinträchtigen
- Konkretisierung zulässiger Nutzungen innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck
- Flächenhafte Anpassung der geplanten Streuobstwiese an den Ausgleichsbedarf
- Anpassung der Hinweise zur Archäologie, zur Trinkwasserschutzzone, zur Bohr- und Anzeigepflicht und zur Kampfmittelbelastung, Aufnahme freiwilliger Artenschutzmaßnahmen
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Artenschutzbetrachtung sowie des Lärm- und Baugrundgutachtens

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 und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 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
- 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. 7: 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.

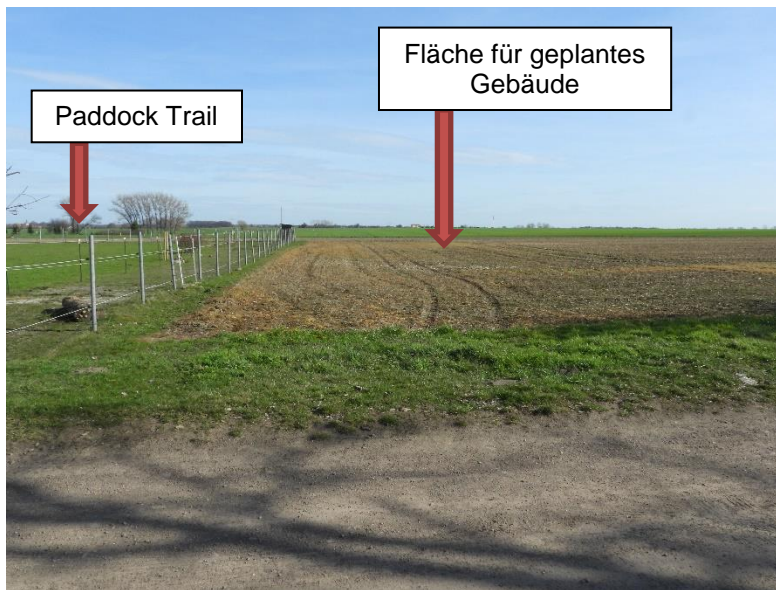


Abb. 8: verpachtete Ackerfläche / Fläche für geplantes Gebäude

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 wurde am 07.09.2021 für das Vorhaben eine Befreiung von o.g. Verbot beantragt.

Mit Schreiben vom 06.12.2021 hat das Landratsamt Landkreis Leipzig, Umweltamt / SG Wasser / Abwasser die Befreiung von dem Verbot der „Neuausweisung von sonstigen Baugebieten“ in der TWSZ IIIA des Trinkwasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Wasserwerke Naunhof und Naunhof II unter folgenden Auflagen erteilt.

- Es darf keine Erdsonden-Wärmepumpenanlage sowie Wasserwärmepumpenanlage (Grundwasser) errichtet werden.
- Es darf kein Keller und kein Brunnen errichtet werden
- Eine Intensivbeweidung darf nicht stattfinden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die v.g. Auflagen und weitere Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und seiner Eigenschaften festgesetzt, sofern die Festsetzungsmöglichkeit durch § 9 BauGB gegeben ist. Sofern § 9 BauGB eine Festsetzung nicht zulässt, erfolgt auf dem Rechtsplan ein entsprechender Hinweis, der auf die Verbote der TWZ hinweist und den Bauherrn diesbezüglich informiert.

Verbot lt. Verordnung TWZ	Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers
§ 4 Abs. 2 Nr. 1.3	<ul style="list-style-type: none"> - Beschränkung der max. überbaubaren Fläche auf 1.200 m² (ohne Überschreitungsmöglichkeit) → <i>Dies entspricht einen Überbauungsgrad von max. 0,13 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes</i> - Ausschluss zur Unterkellerung des Gebäudes → Festsetzung zur Zulässigkeit eines nicht-unterkellerten Gebäudes → <i>siehe Rechtsplan textliche Festsetzung I.3</i> - Ausschluss der Gewinnung von Erdwärme und der Wärmeengewinnung durch Grundwasser <i>siehe Rechtsplan Pkt. Hinweise</i> - Verbot der Errichtung von Brunnen <i>siehe Rechtsplan Pkt. Hinweise</i> - Keine Intensivbeweidung → <i>max. 3 Pferde zulässig auf einer Fläche von 7.000 m²</i>

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 gegenüber der zu planenden Gemeinde dazu erklärt hat.

Im Zuge des vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrages (städtebaulicher Vertrag) 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 und wurden gem. den nachfolgenden Ausführungen bei dem Vorhaben berücksichtigt:

G. 2.2.1.1 Minimierung Flächeninanspruchnahmen / Kompensation durch Entsiegelung

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) von 1.200 m² orientiert sich vordergründig an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäuden und den dazugehörigen erforderlichen Nebenanlagen zuzüglich eines geringen Gestaltungsspielraumes. Die zulässige Grundfläche wurde gegenüber dem Vorentwurf nochmals im 100 m² reduziert, um die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu minimieren. Das geplante Wohn- und Wirtschaftsgebäude schließt direkt an den Paddock Trail an und weist keine unnötigen Freiflächen oder „Zwischenräume“ auf. Das Gebäude wird mit den erforderlichen Hof- und Stellflächen in direkter Lage an der Kirschallee angeordnet, um den rückwärtigen Grundstücksbereich im Übergang zur freien Landschaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen wird der angestrebte Grünverbund unterstützt.

Entsiegelungsmaßnahmen sind durch den Vorhabenträger nicht umsetzbar, da er über derartige Flächen im Außenbereich nicht verfügt. Der Vorhabenträger stellt jedoch über das notwendige Ausgleichsmaß hinaus Flächen zur Verfügung, die er mit einer Streuobstwiese und einer naturnahen Hecke begrünt und damit die regionalplanerisch vorgesehene Grünverbindung vom Oberholz in Richtung Naunhof unterstützt. Gem. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Tab. 3) wäre ein Punktwert von 175.842 Punkten auszugleichen. Mit den geplanten Maßnahmen (Streuobstwiese / Hecke) werden im Rahmen des Eingriffs-/Ausgleichs 190.225 Punkte erzielt und damit eine deutliche Aufwertung der Fläche erreicht.

G 1.2.4 Entwicklungsimpulse ländlicher Raum

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 nichtstörenden Gewerbe (Büro) für die bereits ansässige Familie vereint, wird der Raum als Siedlungsstandort gestärkt und Abwanderung verhindert.

Z. 2.2.1.3 zumutbare Entfernung zu Versorgungs- und Siedlungskernen

Die nächstgelegenen Versorgungs- und Siedlungskerne für die langgestreckte Ortslage Threna sind Belgershain und Naunhof. Das geplante Gebäude befindet sich in kurzer Entfernung zur S38 und zur K8361, die eine Anbindung an die v.g. Kerne ermöglichen. An der K8361 und der S38 befinden sich diverse Haltestellen des ÖPNV, die fußläufig in kurzer Zeit von der geplanten Bebauung zu erreichen sind und ebenfalls die Anbindung an die Kerne bereits heute sicherstellen. Die Erreichbarkeit der Versorgungs- und Siedlungskerne Belgershain und Naunhof stellt sich für die geplante Bebauung damit ähnlich der bereits vorhandenen Bebauung dar.

Z. 2.2.1.4 Flächenverfügbarkeit – Außenentwicklung nur in Ausnahmefällen

Für das Vorhaben wird explizit kein neues Baugebiet festgesetzt, sondern nur der konkrete Nutzungszweck, der mittels vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Durchführungsvertrag (abzuschließen vor Satzungsbeschluss) rechtlich gesichert wird. Damit soll verhindert werden, dass eine anderweitige Nutzung der Flächen oder eine von der Pferdehaltung losgelöste Wohnnutzung stattfinden.

Der Vorhabenträger hat in Threna und der näheren Umgebung in den letzten Jahren verschiedene Immobilienangebote geprüft, um die geplanten dörflichen 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 mit Zustimmung des Pächters (Landbau Kyhna) ent-

schieden, die geplanten Nutzungen auf seinem eigenen Grundstück zu realisieren und damit eine sinnvolle Ergänzung seiner bereits realisierten Pferdehaltung zu ermöglichen, mögliche Konflikte mit der Pferdehaltung im Dorf und den Landbau Kyhna zu vermeiden.

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 Siedlungsentwicklung durch Eigenbedarf

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.

Z 2.2.1.9 Zersiedlung der Landschaft:

Da es sich bei dem ausgewiesenen regionalen Grünzug im Anschluss an die Bebauung um ein Ziel der Regionalplanung handelt, wird damit eine weitere Bebauung nach Süden und damit eine Zersiedlung des Außenbereiches verhindert. Das Vorhaben schafft keine Vorbildwirkung für andere Vorhaben, da hier mittels dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Baurecht für ein konkretes Vorhaben geschaffen werden soll, welches nach § 35 BauGB im Außenbereich nicht genehmigungsfähig ist. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung I (3)) wird sichergestellt, dass die Wohnnutzung nur in Verbindung mit der Pferdehaltung zulässig ist. Eine davon losgelöste Wohnnutzung ist unzulässig. Die Umsetzung des Vorhabens mit dem konkreten Nutzungszweck und die Erschließung werden über eine vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) gesichert.

Flächen im Innenbereich stehen lage- und größenmäßig nicht zur Verfügung (siehe v.g. Ausführung).

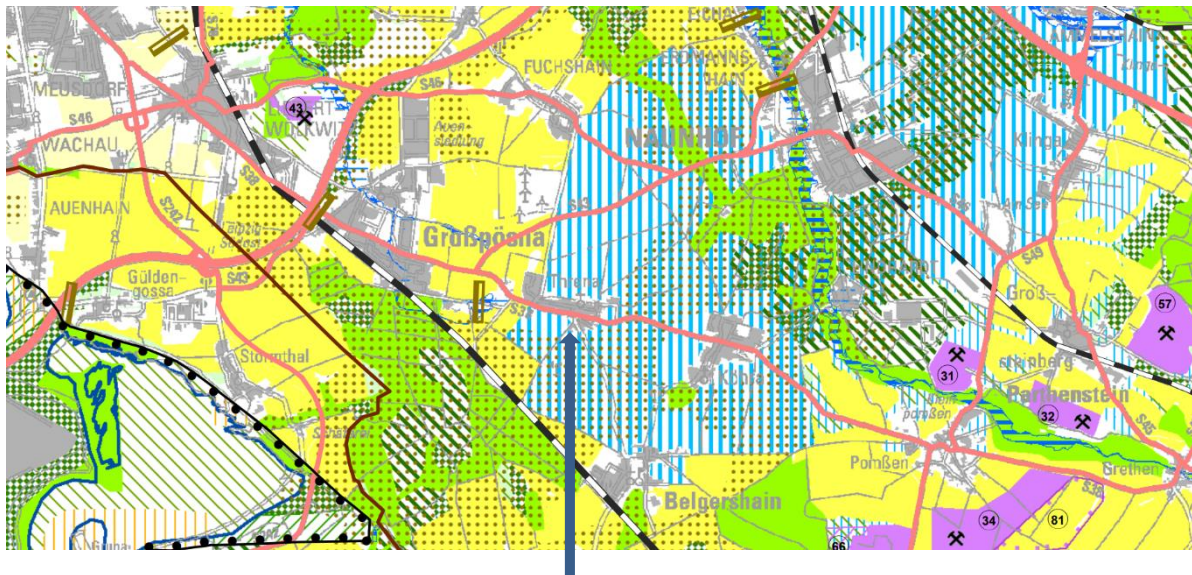
G 2.2.2.5 zeitgemäße Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft

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, wie 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

Mit dem Inkrafttreten des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 sind die Regionalpläne an dessen Ziele und Grundsätze anzupassen. Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPI) wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und ist am 02.08.2021 durch die oberste Raumordnungs- und Landesplanungsbehörde im Sächs. Staatsministerium für Raumentwicklung genehmigt wurden.

Abb. 9: Auszug Regionalplan Leipzig-West Sachsen



Lage Plangebiet

Folgende graphische Ausweisungen wurden für das Vorhabengebiet getroffen:

Karte lt. Regionalplan	kartographische Ausweisung lt. Regionalplan	Prüfergebnis Übereinstimmung Vorhaben mit Regionalplan – Ziele und Grundsätze
Raum- und Siedlungsstruktur	<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	<ul style="list-style-type: none"> • keine negative Beeinträchtigung durch Vorhaben

Regionale Grünzüge	Nr. 69	<p>Der gem. Karte 5 (Maßstab 1:175.000) Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2017 ausgewiesene regionale Grünzug Nr. 69 befindet sich in einem Abstand von ca. 350m zur Kreuzung Kirschallee / K8361. Die südliche Baugrenze der geplanten Bebauung endet in einem Abstand von ca. 280m zur Kreuzung Kirschallee / K8361. Die geplante Bebauung endet damit kurz vor dem ausgewiesenen regionalen Grünzug ohne diesen in seiner Funktion zu beeinträchtigen.</p> <p>Mit Fortschreibung des Regionalplanes 2017 wurde der südwestlich von Threna gelegene Grünzug am Oberholz in nordöstliche Richtung bis Naunhof erweitert. Die geplante südliche Randeingrünung und die Streuobstwiese im südlichen Teil des Grundstückes unterstützen die Entwicklung des regionalen Grünzuges zwischen den Waldflächen des Oberholzes und südlich von Naunhof.</p>
Räume mit besonderen landsplanerischen 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 → Lage an Regionalreitroute gem. Reitwegkonzept Landkreis Leipzig 2015
Raumnutzung	Vorranggebiet Wasserversorgung	<ul style="list-style-type: none"> • Grundwasservorkommen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, da kein Schadstoffeintrag erfolgt. Pferdemist wird ordnungsgemäß entsorgt. • grundwasserbeeinträchtigende Nutzungen (z.B. Erdwärme, Brunne) werden ausgeschlossen • Bodenversiegelung wird auf das vorhabenbedingte notwendige Maß minimiert. • nicht verunreinigtes Regenwasser soll versickert werden • 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

Folgende textliche Zielstellungen und Grundsätze sind für das Vorhaben relevant:

Z 2.2.1.7 Funktionszuordnung Arbeiten / Wohnen / Versorgen / Erholen

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um dorftypische Nutzungen, die auf dem Hof untergebracht werden. Nördlich grenzt an den Vorhabenstandort der Landbau Kyhna an. Dieser nutzt das Gelände zu Lagerzwecken und führt entsprechende Fahrbewegungen am Standort, vermehrt in der Erntezeit durch. Gegenüber den landwirtschaftlichen Lagerflächen befindet sich die Betriebstankstelle des Landbaus, die ebenfalls in Nutzung ist. Zur Vermeidung entsprechender Nutzungskonflikte wurde das geplante Gebäude in einem Abstand von ca. 100m zum landwirtschaftlichen Betrieb angeordnet. Damit wird dem Ziel Z. 2.2.1.7 des RPI – WS Rechnung getragen.

Z 2.2.1.1 Verringerung Freiflächeninanspruchnahme i.V.m. RPI L-WS G 4.1.1.1 – Erhaltung schutzwürdiger Landschaftsteile / Beschränkung Flächeninanspruchnahme

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche (GR) von 1.200 m² orientiert sich vordergründig an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäuden und den dazugehörigen erforderlichen Nebenanlagen zuzüglich eines geringen Gestaltungsspielraumes. Das geplante Wohn- und Wirtschaftsgebäude schließt direkt an den Paddock Trail an und weist keine unnötigen Freiflächen oder „Zwischenräume“ auf. Das Gebäude wird mit den erforderlichen Hof- und Stellflächen in direkter Lage an der Kirschallee angeordnet, um den rückwärtigen Grundstücksbereich im Übergang zur freien Landschaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Randeingrünung und Streuobstwiese) wird der angestrebte Grünverbund unterstützt.

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 überführt 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 Wohngebäude 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 9.684 m² auf lediglich max. 1.200 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 und das Entwicklungsgebot nach BauGB wird gewahrt.

Weitere Fachplanungen

Auf der Gemarkung Threna wird derzeit auf den Flurstücken 473/1, 473d und 478 der freiwillige Landtausch „Lagerhallen Threna“ durchgeführt. Diese Flächen grenzen unmittelbar an das Vorhabengrundstück an. Der freiwillige Landtausch befindet sich derzeit in der Vermessung und unmittelbar vor der Aufstellung des Tauschplanes. Gem. Stellungnahme der zuständigen Verfahrensbehörde – dem Landkreis Leipzig – wird das Tauschverfahren durch das Vorhaben nicht berührt, so dass keine Einwände gegen das Vorhaben bestehen

Zum Umgang mit Vermessungs- und Grenzmarken im Gebiet wurde im Rechtsplan unter Hinweise – Pkt. „Freiwilliger Landtausch Lagerhallen Threna“ das Beachtungserfordernis aufgenommen.

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 je bauliche Anlage beschränkt sind (siehe Pkt. 3.3 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 – Anlage 1) 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 mit Hofbereich zugeschnitten, wobei innerhalb der Baugrenze ein geringfügiger Verschiebungsrahmen für das zukünftige Gebäude mit Hofbereich besteht. Die Baugrenze wurde so angeordnet, dass eine optimale Ausnutzung des Grundstückes durch die neue Bebauung (3-Seiten-Hof gem. textlicher Festsetzung) möglich ist, aber dennoch der Standort im Außenbereich berücksichtigt und die bebaubare Fläche auf ein Mindestmaß beschränkt wird.

Ein geringfügiges Vortreten von untergeordneten Bauteilen wird im Hinblick auf die Lage und die überbaubare Grundstücksfläche zugelassen. Die Geringfügigkeit richtet sich nach § 6 Abs. 6 Nr. 2 SächsBO.

3.4 Nebenanlagen / private Stellplätze

Nebenanlagen und Stellplätze sind in den jeweiligen entsprechend gekennzeichneten Flächen gem. ihrem Nutzungszweck / ihrer Zweckbestimmung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

zulässig. Damit wird die Vorhabensumsetzung gesichert und weitergehende Flächenversiegelungen vermieden.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (ohne spezielle Flächenausweisung) ergibt sich aus der Notwendigkeit, dass dafür mögliche Flächeninanspruchnahmen erst im Zuge der detaillierten Vorhabenplanung (Bauantrag / Erschließungsplanung) geklärt und bestimmt werden können. Flächeninanspruchnahmen können sich insbesondere für Zählerschächte und aufgrund einer notwendigen lokalen Löschwasserbevorratung ergeben.

Die Zulässigkeit von weiteren Nebenanlagen innerhalb der Fläche mit besonderem Nutzungszweck 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 1.200 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. 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 (siehe Seite 2-3 der Begründung). 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 muss 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. Empfehlenswerte Obstsorten für Streuobstwiesen sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Festsetzungen zur Pflege der Wiese innerhalb der Pferdekoppelt 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

Folgende potentielle Geräuschquellen für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden hinsichtlich ihrer Einwirkungen auf das Plangebiet im Rahmen einer Schallimmissionsprognose durch das Büro GAF – Gesellschaft für Akustik und Fahrzeugmesswesen mbH untersucht (Anlage 3):

- S38 (Grimmaer Straße) in einer Entfernung von Minimum ca. 300m
- K8361 (Belgershainer Straße) in einer Entfernung von Minimum ca. 250m
- Gewerbelärm Landbau Kyhna (Landwirtschaft)

Im Ergebnis der Schallimmissionsprognose hat sich ergeben, dass der auf das Plangebiet einwirkende Gesamtlärm (Verkehrslärm und Gewerbelärm) Größenordnungen aufweist, die den Lärmpegelbereich I gem. DIN 4109 (<55 dB(A)) nicht überschreiten. Für die geplanten Aufenthaltsräume der Wohnbebauung ergeben sich für den Fassadenschutz Werte der erforderlichen Gesamtschalldämmung der Fassade $R_{w,ges,erf}$, die die Mindestanforderungen gem. DIN 4109 nicht überschreiten. Es sind somit keine Festsetzungen zum Lärmschutz im Bebauungsplan notwendig.

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 des Hauptgebäudes 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 breitflächige 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 Meldepflicht von Bodenfunden informiert.

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 Bohrergebnismittlungspflicht nach Geologiedatengesetz 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.

Lebensraumaufwertende Maßnahmen für Singvögel und Fledermausarten

Mit der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse des Büro hochfrequent Meisel & Roßner GbR, Stand 09/2021 wurde festgestellt, dass mit der Umsetzung des Vorhabens nicht in relevante Lebensräume potentiell vorkommender Arten / Artengruppen bzw. lokaler Populationen eingegriffen wird.

Da der Vorhabenträger mit seiner Frau jedoch intensiv den Arten- und Tierschutz unterstützt, werden bei Umsetzung seines Vorhabens freiwillig die angegebenen lebensraumaufwertenden Maßnahmen für Singvögel und Fledermausarten realisiert.

Kampfmittelbelastung

Gem. Schreiben der Stadt Naunhof vom 24.08.2021 ist am Standort keine Belastung durch Kampfmittel bekannt.

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

Freiwilliger Landtausch „Lagerhallen Threna“

Mit dem Hinweis wird auf den angrenzend stattfindenden Landtausch Threna und den daraus resultierenden Umgang mit Vermessungszeichen und Grenzmarken hingewiesen.

Vorsorgender Radonschutz

Das Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie weist in seiner Stellungnahme vom 03.08.2021 darauf hin, dass sich das Vorhaben außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes befindet. Dennoch sollte der Radonschutz bei Neu- und Bestandsbebauungen beachtet werden. Verwiesen wird dabei auf die Broschüre „Radonschutzmaßnahmen – Planungshilfe bei Neu- und Bestandsbauten“, die kostenlos aus dem Internet heruntergeladen werden kann. Bei Fragen zu Radonvorkommen, Radonwirkung und Radonschutz kann man sich zudem an die Staatliche Betriebsgesellschaft für Umwelt und Landwirtschaft – Radonberatungsstelle in Chemnitz wenden.

Bei Neu- und Bestandsbauten außerhalb festgelegter Radonvorsorgegebiete schreibt der Gesetzgeber keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor. Es wird jedoch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein geltenden Regeln der Technik gefordert.

4. ERSCHLIESSUNG

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

Die Anbindung des Vorhabens an öffentliche Ver- und Entsorgungsmedien wurde vorab mit den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgestimmt. Alle Anbindepunkte liegen im Bereich Belgershainer Straße / Kirschallee und lassen eine Anbindung des geplanten Vorhabens zu.

Die konkrete Anbindesituation und die Weiterführung bis zum geplanten Gebäude werden im Zuge einer Erschließungsplanung, die durch den Vorhabenträger beauftragt wird, mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt. Das Ziel besteht darin, Leitungen – sofern möglich – in einem Leitungskorridor zu bündeln.

Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet ist derzeit trinkwasserseitig nicht erschlossen. Mit Umsetzung des Vorhabens soll das Plangebiet an das Versorgungsnetz angeschlossen werden. Hierzu liegt eine Stellungnahme der KWL – Kommunale Wasserwerke Leipzig GmbH vom 04.08.2021 vor.

Für die trinkwasserseitige Erschließung des Plangebietes ist die Verlegung einer Trinkwasserversorgungsleitung VW PE-HD 63 x 5,8 mm SDR 11 in der Kirschallee erforderlich (Länge ca. 140 m). Der Anbindepunkt befindet sich an der vorhandenen Trinkwasserleitung VW 90 x 8,2 PE, ca. 30 m südwestlich der Kreuzung Kirschallee/Belgershainer Straße. Die neue Trinkwasserversorgungsleitung verläuft im öffentlich gewidmeten Verkehrsraum der Kirschallee vom Anbindepunkt in südwestliche Richtung und endet - außerhalb des Plangebietes - im Bereich der nördlichen Grundstücksecke. Am Leitungsende ist unmittelbar nach Abgang des Hausanschlusses ein Gartenhydrant mit Innengewindeanschluss 1" vorzusehen.

Die Anschlussleitung ist ebenfalls in PE-HD 63 x 5,8 mm SDR 11 vorzusehen (Länge ca. 4 m). Die Anschlussleitung endet an dem auf dem Flurstück 473/2 neu zu setzenden Zählerschacht bzw. am dortigen Wasserzähler, der den zukünftigen Übergabepunkt darstellt.

An den neuen Zählerschacht anschließend ist eine in Privatbetrieb verbleibende Trinkwasserleitung (private Kundenanlage) auf dem Grundstück der Planbebauung bis zum Anschlussobjekt zu entwickeln (Länge ca. 111 m). Diese private Trinkwasserkundenanlage kann in PE-HD 50 x 4,6 mm SDR 11 geplant werden.

Bei der Planung der trinkwasserseitigen Erschließung sind die Technischen Regelwerke „Trinkwasserversorgung“, die Verordnung über Allgemeinen Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV), die Ergänzenden Bestimmungen zur AVBWasserV in ihrer aktuell gültigen Fassung sowie die allgemein anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen - besonders bezüglich der Herstellung der Grundstücksanschlüsse.

Die vom Vorhabenträger vorgesehene Versorgungslösung ist zur Prüfung dem Versorgungsunternehmen, Unternehmensbereich Markt, Team Erschließung / Dezentrale Entsorgung vorzulegen.

Die Kosten der Erschließung trägt der Vorhabenträger.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h über 2 Stunden benötigt. Dieser Löschwasserbedarf ergibt sich gem. DVGW-Regelwerk wie folgt:

Tabelle 1 – Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung ^{c)}

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) ^{d)}		Gewerbegebiete (GE)			Industriegebiete (GI)	geplantes Vorhaben	
			Kerngebiete (MK)					
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	-	max. 2 N	
Geschossflächenzahl ^{e)} (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	-	unter 0,3	
Baumassenzahl ^{f)} (BMZ)		-	-	-	-	BMZ ≤ 9		
Löschwasserbedarf								
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung ^{g)} :			m³/h	m³/h	m³/h	m³/h		
klein	48	96	48	96	96	96		
mittel	96	96	96	96	192	192		
groß	96	192	96	192	192	192		
Überwiegende Bauart								
feuerbeständige ^{h)} , hochfeuerhemmend ⁱ⁾ oder feuerhemmende ^{j)} Umfassungen, harte Bedachungen ^{k)}								harte Bedachung, feuerhemmende (mind. F30) Umfassung
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend, harte Bedachungen oder Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend, weiche Bedachungen ^{l)}								
Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend; weiche Bedachungen, Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert). Stark behinderte Zugänglichkeit, Häufung von Feuerbrücken usw.								

Abb. 10 : Auszug DVGW-Arbeitsblatt W405 vom Februar 2008

Das Landratsamt Landkreis Leipzig, Amt für Brandschutz wurde im Rahmen der Amtshilfe durch die Stadt Naunhof (örtliche Brandschutzbehörde) um Beurteilung des Löschwasserbedarfes für das Vorhaben gebeten. Mit Schreiben vom 09.12.2021 wurde dem o.g. Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden auf Grundlage der Aussagen des Bebauungsplanes zugestimmt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die endgültige Löschwassermenge erst im Zuge des Verfahrens nach SächsBO ermittelt werden kann. Hier kann sich ggf. ein anderer Bedarf ergeben.

Über die im Umkreis von ca. 300m befindlichen Löschwasserhydranten können derzeit nur 24 m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Der Vorhabenträger wird im Zuge des Verfahrens nach § 62,63 SächsBO einen Brandschutznachweis erstellen und eine lokale Löschwasserbevorratung (Löschwasserzisterne oder Löschwasserteich) für den fehlenden Bedarf nachweisen. Die Kosten für die Herstellung der lokalen Löschwasserbevorratung trägt der Vorhabenträger. Der Standort dafür wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt und im Verfahren nach SächsBO nachgewiesen. Folgende Aspekte sind gem. Stellungnahme des Landratsamtes Landkreis Leipzig dafür zu beachten:

- Errichtung der lokalen Löschwasserbevorratung an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Verkehrsraum (Kirschallee)
- Kennzeichnung der lokalen Löschwasserbevorratung gem. DIN 4066 mit Volumenangabe
- Errichtung eines Löschwassersauganschlusses nach DIN 14244, welcher eine Verbindung zur lokalen Löschwasserbevorratung mittels einer Löschwasserleitung aufweist.

Sofern für die Löschwasserversorgung wasserrechtliche Genehmigungen / Erlaubnisse notwendig sind, werden diese im Verfahren nach SächsBO beantragt.

4.3 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasserentsorgung

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

Anbindepunkt für die schmutzwasserseitige Erschließung ist gem. Stellungnahme des AZV Espenhain der vorhandene Schacht Nr. 161.114, der sich im Kreuzungsbereich Belgershainer Straße / Kirschallee befindet. Ausgehend von diesem Anschlusspunkt kann 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 soll 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 den Dachflächen und Nebenanlagen (Flächen südlich der Pferdekoppel / Paddock Trail) anfallende schadlose Niederschlagswasser soll hauptsächlich gesammelt und über ein horizontales Bauwerk in Bodenschicht 2 (Schluff, feinsandig, tonig, schwach kiesig) auf dem Grundstück des Vorhabenträgers versickert werden. Vorzugsweise soll vor der Versickerung eine Speicherung (z.B. in einer Zisterne) stattfinden.

Auf der Fläche mit besonderem Nutzungszweck versickert Niederschlagswasser breitflächig natürlich über die belebte Bodenzone auf dem Grundstück des Vorhabenträgers. Gleiches gilt für auf der Fläche zulässige Nebenanlagen bis max. 10 m² Größe.

Die grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde mittels Baugrundgutachten (siehe Anlage 5) nachgewiesen. Der aus dem Sickerstest ermittelte k_f -Wert liegt über der Mindestdurchlässigkeit für eine Versickerung von 10^{-6} ms^{-1} , so dass eine Versickerung mit einem entsprechend dimensionierten Sickerbauwerk in sickerfähige Schichten möglich ist. Die Dimensionierung nach DWA-A 138 wird im Zuge des Verfahrens nach SächsBO für die konkreten Flächengrößen ermittelt und nachgewiesen. Sofern einzelne Flächen im Zuge der Vorhabenskonkretisierung breitflächig versickert werden sollen, wird ein entsprechender Flächennachweis ebenfalls im Verfahren nach SächsBO erbracht.

Die für die Niederschlagswasserentsorgung notwendigen Befreiungen / Erlaubnisse gem. SächsWG werden im Zuge des Verfahrens nach SächsBO beantragt.

Es handelt sich bei dem abzuleitenden Niederschlagswasser nicht um häusliche Abwässer. Die abzuleitenden Flächen werden nicht landwirtschaftlich und auch nicht gewerblich genutzt, so dass keine Verunreinigungen des Niederschlagswassers erzeugt werden. Die Festsetzung zur Bedachung ohne kupfer-, zink- und bleihaltige Materialien soll Stoffeinträge aus Dachflächen in das Niederschlagswasser vermeiden.

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.

Eine grundsätzliche Versorgung mit Elektroenergie aus dem Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH wurde mit Schreiben vom 23.08.2021 bestätigt. Anbindepunkt kann dafür der Bereich Kreuzungsbereich Belgershainer Straße / Kirschallee sein, der jedoch erst mit einer „Anmeldung zum Netzanschluss“ gem. Stellungnahme der Mitnetz Strom konkretisiert werden kann. Ein entsprechender Antrag wurde vom Vorhabenträger im September 2021 gestellt.

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)	30 m ²	0,3 %
Grün- und Weidefläche mit Paddock Trail + Sandplatz + Paddockfläche	6.684 m ²	69,0 %
Baumbestand / Anpflanzungen im Westen	199 m ²	2,1 %
Acker	2.771 m ²	28,6 %
Gesamtsumme	9.684 m²	100 %

Flächenbilanz in der Planung:

Nutzungsstruktur	Fläche in m²	Anteil in %
Bauliche Anlagen (Haupt- und Nebenanlagen) lt. Festsetzung	1.200 m ² (max.)	12,4 %
Grün- und Weidefläche mit Paddock Trail + Sandplatz + Paddockfläche	6.684 m ²	69,0 %
Baumbestand / Anpflanzungen im Westen	199 m ²	2,1 %
Anpflanzung im Süden	177 m ²	1,8 %
Streuobstwiese	555 m ²	5,7 %
Garten	869 m ²	9 %
Gesamtsumme	9.684 m²	100 %

Tab. 2: Flächennutzung im Bestand und der Planung

Anhand der Flächenbilanz wird Folgendes deutlich:

- Der Anteil der baulichen Anlagen steigt von 0,3 % auf max. 12,4 %.
- Der Anteil unversiegelter Flächen sinkt von 99,7 % auf max. 87,6 %.

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. 1.200 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 bereitgestellt werden müssen.

Weitere Aussagen dazu erfolgen im Umweltbericht.

Für das Vorhaben wurde eine Artenschutzfachliche / -rechtliche Konfliktdanalyse durch das Büro Hochfrequent Meisel & Roßner GbR erarbeitet (Stand September 2021). Diese ist Anlage 4 zur Begründung.

Im Ergebnis dessen wird folgendes festgestellt:

Artengruppe Avifauna	kein bau-, anlagen-, und betriebsbedingtes Konfliktpotential
Artengruppe Herpetofauna	kein bau-, anlagen-, und betriebsbedingtes Konfliktpotential
Artengruppe Säuger	kein bau-, anlagen-, und betriebsbedingtes Konfliktpotential

Es ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens nicht in relevante Lebensräume potenziell vorkommenden Arten / Artengruppen bzw. lokaler Populationen eingegriffen wird. Darüber hinaus ist eine mögliche Auswirkung auf angrenzende Teillebensräume nicht zu prognostizieren. Durch die im B-Plan festgesetzten Maßnahmen z.B. Streuobstwiese und Heckenpflanzung, erfolgt eine Anhebung der Lebensraumkapazität sowie die Neuschaffung von Habitatstrukturen für Feldflurarten. Mit freiwilligen lebensraumaufwertenden Maßnahmen für Singvögel und Fledermausarten unterstützt der Vorhabenträger den Artenschutz im Gebiet.

6.2 Immissionsschutz

Hinsichtlich der potentiell von Betrieb der geplanten Bebauung ausgehenden Emissionen ist davon auszugehen, dass in der Umgebung der geplanten Anlage keine relevanten Geräuschimmissionen zu erwarten sind.

Luftschadstoffe sind durch die geplante Bebauung ebenfalls nicht zu erwarten.

Auch die geplante Bebauung selbst wird keinem Lärm ausgesetzt – die Immissionsrichtwerte für den Verkehrs- und Gewerbelärm werden eingehalten bzw. deutlich unterschritten (siehe Anlage 3).

6.3 Maßnahmen zur Umsetzung

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

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen wird zwischen dem Vorhabenträger und den zuständigen Ver- und Entsorgungsunternehmen vor Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag abgeschlossen.

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

Zur Realisierung des Vorhabens und zur Sicherung der Umsetzung und des Erhalts der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde Belgershain (sog. Durchführungsvertrag) abgeschlossen.

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 „Pferdehof Threna“ in Threna – Gemeinde Belgershain wird nach dem BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 20.09.2021 (BGBl. I S. 2939). 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
- kulturelles Erbe und sonstige 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 max. 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 zulässige Bebauung und bauliche Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 – hier insbesondere die Trinkwasserschutzzone. 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 verpflichtet, 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. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere

Für das Vorhaben wurde eine Artenschutzfachliche / -rechtliche Konflikthanalyse durch das Büro Hochfrequent Meisel & Roßner GbR mit Stand 09/2021 erarbeitet (Anlage 4). Ziel der Prüfung war es, artenschutzrechtliche Konflikte frühzeitig zu erkennen und – sofern möglich – räumliche Lösungskonzepte zu entwickeln. Hinsichtlich des Artenschutzes sollten etwaige Konflikte minimiert oder Alternativen gefunden werden, mit denen sich Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG so weit wie möglich vermeiden lassen.

Folgende Lebensraumpotentiale wurden für das Plangebiet festgestellt:

Vogelarten	<ul style="list-style-type: none"> - Keine relevante Habitatqualität - Potential für Arten der offenen Feldflur vorhanden → Pferdekoppel mit Gehölzpflanzung, Stallanlage sowie Baumreihe entlang der Kirschallee bietet geeignete Nahrungs- und Bruthabitate
Amphibien	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Planungsrelevanz - Keine bedeutsamen Biotopverbund- und Habitatstrukturen
Reptilien	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Planungsrelevanz - Geringes Potential entlang der Kirschallee (außerhalb Plangebiet)
Säuger	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Höhlenbäume im Plangebiet - Bäume entlang der Kirschallee (außerhalb Plangebiet) weisen mehrere Baumhöhlen auf → Habitatpotential für Fledermäuse - Plangebiet ist ungeeignet für Feldhamster
Insekten	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Betroffenheit bzw. Planungsrelevanz

Schutzgut Pflanzen; biologische Vielfalt

Bei der potentiellen natürlichen Vegetation handelt es sich Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwald. Südlich, westlich und östlich vom Plangebiet befinden sich ausgeräumte, intensiv genutzte Ackerflächen. Westlich des Plangebietes verläuft eine schmale Saumstruktur, die mit Kirsch-

bäumen beidseitig der Kirschallee gesäumt ist. Nördlich des Plangebietes befinden sich Gebäude und stark versiegelte Freiflächen des Landbaus Kyhna.

Der nördliche Teil des Plangebietes stellt eine bereits extensivierte Grünfläche (ehemals auch Acker) dar. Sie wird bereits seit einigen Jahren 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 Aussamen 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.

Der südliche Teil des Plangebietes ist eine Ackerfläche ohne Pflanzen oder biologische Vielfalt. Derzeit werden auf der Fläche Futterrüben angebaut.

Biotope nach § 30 BNatSchG befinden sich nicht im Geltungsbereich.

Fließ- oder Stillgewässer, wertvolle Offenlandstrukturen oder Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Schutzgut Boden:

Gem. Baugrundgutachten (Anlage 5) befindet sich das Vorhabengebiet in der Leipziger Tieflandsbucht, in der das Festgestein (hier: Grauwacken und Tonschiefer der jungproterozoischen Leipzig-Formation) in der Regel durch mächtige Lockermassen des Tertiärs und Quartärs verhüllt ist. Das Tertiär ist in Threna ca. 30-40 m mächtig (teilweise auch bis zu 55 m) und schließt im Hangenden mit den Deckton-Schichten der Spremberg-Formation des Untermiozäns ab. Das Pleistozän wird in tieferen Abschnitten durch die Saale-1-Grundmoräne gebildet. Periglaziale Deckschichten der Weichsel-Kaltzeit, bestehend aus Lößlehm und Sandlöß werden oberflächennah 2,90 m bis 3,90 m mächtig. Die quartären Bildungen können im Plangebiet Mächtigkeiten von etwa 25 m erreichen.

Es dominieren sandige Lehm Böden (südliche Teilfläche) sowie auch lehmiger Sandböden (nördliche Teilfläche). Sandiger Lehm Boden ist meist fruchtbar, sehr nährstoffreich, er erwärmt sich jedoch schwer und ist auf eine ausreichende Humuszufuhr angewiesen. Der Lehm Boden eignet sich am besten für den Ackerbau. Er weist aufgrund seiner Sandanteile eine gute Durchlüftung, Durchwurzelbarkeit und Bearbeitbarkeit auf. Ton sorgt für eine gute Nährstoffversorgung und zusammen mit Schluff wird der richtige Wasserhaushalt garantiert.

Das beauftragte Baugrundgutachten (siehe Anlage 5), wo 4 Baugrundbohrungen bis max. 5 m Tiefe durchgeführt wurden, weist im Bereich des geplanten Hauptgebäudes folgendes Schichtenmodell aus:

Schicht 1	0,00 m – 0,45 m	Mutterboden und Auffüllungen
Schicht 2	0,45 m – 3,20 m	Schluff, feinsandig, tonig, schwach kiesig
Schicht 3	3,20 m – 4,50 m	Geschiebelehm, sandig, tonig
Schicht 4	4,50 m – 5,00 m	Feinsand, mittelsandig, schluffig

Die Ackerzahl wird gem. dem Geoportal Sachsen mit 53 für den südlichen Teil (geplante Hausfläche) und mit 57 für den nördlichen Teil (vorhandene Pferdekoppel) angegeben. Lehm Böden sind "mittlere Böden", v.a. bezüglich der Bearbeitbarkeit und des Wasserhaushaltes. Sie haben ein hohes Puffervermögen gegen Veränderungen des chemischen Milieus, daher besteht bei ihnen kaum die Auswaschungsgefahr für Nährstoffe.

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“.

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine unterirdischen Hohlräume oder Grubenbaue unter Bergaufsicht vorhanden.

Bei der Herstellung von Verkehrswegen nach RStO 12 (lt. B-Plan nicht vorgesehen) ist das Plangebiet der Frosteinwirkungszone II zuzuordnen.

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für das Plangebiet vor. Das zu überplanende Gebiet befindet sich außerhalb eines festgelegten Radonvorsorgegebietes und nach Erkenntnissen des LfUIG in einer als unauffällig bezüglich der zu erwartenden durchschnittlichen Radonkonzentration in der Bodenluft charakterisierten geologischen Einheit. Der Gesetzgeber schreibt neben den grundsätzlichen Maßnahmen zum Radonschutz, welcher durch eine fachgerechte Ausführung der Maßnahmen hinsichtlich des Feuchteschutzes nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik als ausreichend angesehen wird, keine zusätzlichen Anforderungen an den Radonschutz vor. Das LfUIG empfiehlt jedoch dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Es wird auf die Broschüre „Radonschutzmaßnahmen - Planungshilfe für Neu- und Bestandsbauten“ verwiesen.

Schutzgut Wasser:

Die betroffene Fläche liegt innerhalb der TWSZ IIIA der Wasserfassungen für die Wasserwerke Naunhof I und II. Die Schutzgebietsbeschränkungen verbieten innerhalb der Schutzzone III A die Neuausweisung von Industriegebieten, Gewerbegebieten und sonstigen Baugebieten.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wurde für das Vorhaben eine Befreiung von o.g. Verbot beantragt. Diese wurde mit Schreiben des Landratsamtes Landkreis Leipzig, Umweltamt, SG Wasser / Abwasser mit Schreiben vom 06.12.2021 unter Auflagen erteilt. Die Auflagen (Ausschluss Erdsonden - Wärmepumpenanlage sowie Wasserwärmepumpenanlage, Ausschluss Errichtung Keller und Brunnen, keine Intensivbeweidung) werden vollumfänglich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Gem. vorliegenden Baugrundgutachten (siehe Anlage 5) wurde Wasser ab 2,15 m -2,60 m unter Gelände mit schwachen Zuflüssen angetroffen. Es handelt sich hierbei um zeitweilig aufstauendes Sickerwasser, das nach starken und anhaltenden Niederschlägen sowie in Tauperioden in den Schichten 2-4 (siehe Pkt. Schutzgut Boden) auftreten kann. der normale mittlere Bemessungswasserstand des Grundwassers wird mit 10m unter Gelände angenommen.

Schutzgut Klima und Luft:

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.

Die 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. Die warme Jahreszeit dauert in der Regel von Ende Mai bis Anfang September. Hauptwindrichtung ist bevorzugt Südwest / Süd-Südwest. Die meisten Niederschlagsmengen fallen im April und im Oktober.

Schutzgut Landschaft:

Das Plangebiet liegt in der Landschaftseinheit Sandlöss-Ackerebenen-Landschaft – Naunhofer Land. Der südliche Teil des Plangebietes und die östlich, südlich und westlich angrenzenden Flächen werden durch die ausgeräumten, intensiv bewirtschafteten Ackerflächen geprägt. Der nördliche Teil des Vorhabengebietes ist durch eine extensive Wiese mit diversen Baum- und Straucharten geprägt, die bereits heute diversen Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bietet.

Die nächst gelegenen, den großräumigen Biotopverbunden unterstützenden Arten- Biotop- und Waldschutzgebiete liegen südlich und östlich des Vorhabenstandortes. Dazu gehören:

- SPA Laubwaldgebiete östlich Leipzig in 1,2 km
- LSG Parthenaue in 1,5 km
- FFH Oberholz und Störmthaler Wiesen in 1,9 km

Schutzgut Mensch (insbesondere die menschliche Gesundheit):

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). Der Mensch nutzt jedoch den am Plangebiet vorbei führenden Weg (Kirschallee) um das südlich gelegene zusammenhängende Waldgebiet (Oberholz) aufzusuchen. Die Kirschallee ist gem.

Reitwegekonzept 2015 des Landkreises Leipzig eine Regionalreitroute mit Anbindung an die Waldgebiete Oberholz Größpösna und dem Lindhardter Forst.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu einer landwirtschaftlich überbauten Fläche (Lager) und der Betriebstankstelle des Landbaus Kyhna ist die Aufenthaltsqualität für Menschen in dem Bereich sehr gering.

Emissionsquellen der Nachbarschaft sind insbesondere:

Luftschadstoffe	keine emittierenden Anlagen vorhanden
Staub	nur Landwirtschaft, wie es bei einer regulären Ackernutzung üblich ist
Gerüche	keine emittierenden Anlagen vorhanden
Lärm	<p>K8361 – Entfernung zum geplanten Gebäude ohne baul. Abschirmung ca. 230m – Kfz/24 h = 2.139 / davon 11,36 % Schwerlastverkehr</p> <p>S38 - Entfernung zum geplanten Gebäude ca. 340m – DTV Kfz/24 h = 4.429 / davon 6,4 % Schwerlastverkehr</p> <p>Landbau Kyhna</p> <ul style="list-style-type: none"> - Betriebshof zur Unterbringung von Maschinen (2-3), der Tankstelle und den Arbeitsmitteln → auf dem Betriebsgelände wird kein Lärm verursacht, da die Maschinen auf den Feldern sind; nur während der Ernte kurze Zwischenlagerung auf dem Hof und dann Weitertransport (ca. 8-12 LKW täglich über einen Zeitraum von ca. 2 Monaten) - Wenig Anlieferverkehr (ca. 1 Lieferung aller 2 Wochen) - Durchschnittlich 1 Person pro Jahr am Standort - Tankstelle von März bis Oktober jeden 2. Tag von 2-3 Maschinen genutzt, zur Ernte (Zeitraum ca. 14 Tage 5-7 Maschinen pro Tag)

Im Geltungsbereich geplante Emissions-Quellen:

Luftschadstoffe	keine vorgesehen
Staub	Keine vorgesehen
Gerüche	<ul style="list-style-type: none"> - 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, perspektivisch ist die Errichtung eines überdachten Festmistlagers vorgesehen - nächstgelegene zusammenhängende Wohnbebauung befindet sich in einer Entfernung von ca. 170 m nördlich des Plangebietes
Lärm	Wird nicht erwartet

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

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

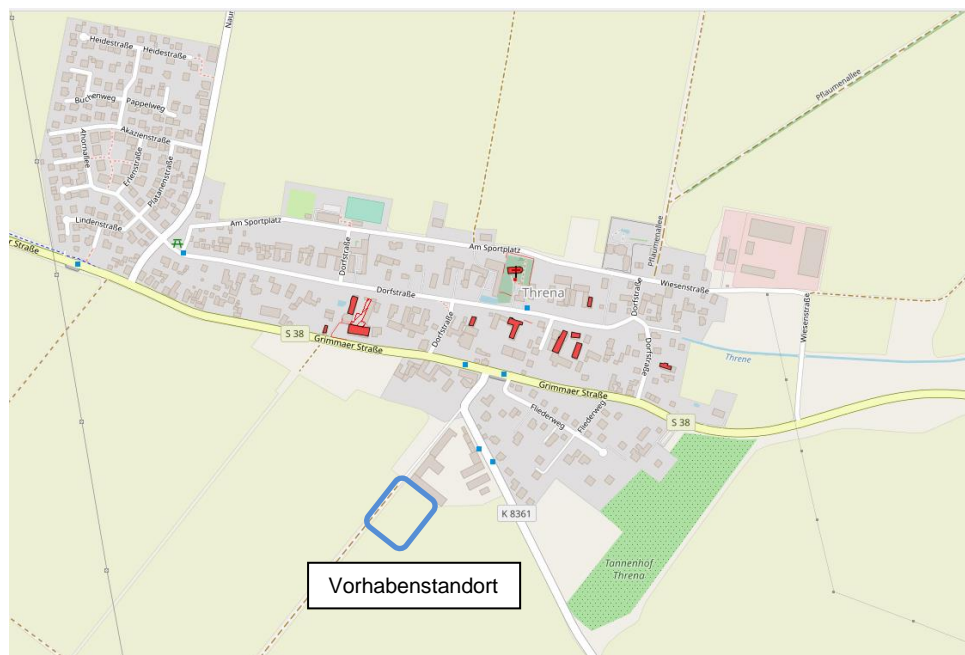


Abb. 11: Denkmäler in Threna (Quelle: LA für Denkmalpflege)

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 - 25 Jahren.

Es ist davon auszugehen, dass unter Beibehaltung der aktuellen Nutzung, das heißt Pferdehaltung mittels Paddock-Trail (wie in der Begründung unter Pkt. 1.2 beschrieben) und landwirtschaftliche Nutzung, keine wesentlichen Änderungen der Umweltqualität resultieren.

Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen entlang der Kirschallee und auf der Paddock-Trailfläche unterläge weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren, die Größe der Bäume und Sträucher würde im Laufe der Jahre zunehmen und als Lebensraum erhalten werden. Bezüglich des Landschaftsbildes ergäben sich nur geringfügige Veränderungen.

4.3 Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bezugnehmend auf die Artengruppe der Avifauna sind im Eingriffsbereich keine Bruthabitate betroffen. Im Zuge des Bauvorhabens können ggf. Störungen von Teilhabitaten in den randlichen Strukturen nicht ausgeschlossen werden. Diese weisen aber ein unerhebliches Konfliktpotential auf.

Für die Artengruppe der Herpetofauna kann es im Zuge des Baugeschehens durch Fahrverkehr und offene Baugruben ggf. zur Verletzung / im schlimmsten Fall auch zur Tötung von Tieren kommen. Es ist daher für den Zeitraum der Baufeldfreimachung und für die Bauphase der Individuenschutz nach § 44 BNatSchG Abs. 1 zu gewährleisten.

Eine Gefährdung oder Verdrängung von Individuen ist jedoch nicht zu erwarten, da keine Habitate betroffen sind. Eine Barrierewirkung durch die geplante Einzäunung erscheint für die Artengruppen jedoch potentiell möglich.

Für die Artengruppe der Säuger ist eine Betroffenheit von Habitatstrukturen bzw. eine Verdrängung von Individuen ausgeschlossen, da deren Habitatstrukturen außerhalb des Baubereiches liegen.

Es ist festzustellen, dass mit der Umsetzung des Vorhabens weder bau-, noch anlagen- und betriebsbedingt nicht in relevante Lebensräume potenziell vorkommenden Arten / Artengruppen bzw. lokaler Populationen eingegriffen wird. Darüber hinaus ist eine mögliche Auswirkung auf angrenzende Teillebensräume nicht zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Tatbestände sind damit durch das Vorhaben nicht betroffen. Mit Anlage der Streuobstwiese und der südlichen Randeingrünung erfolgen eine Anhebung der Lebensraumkapazität sowie die Neuschaffung von Habitatstrukturen für Feldflurarten. Mit den freiwilligen lebensraumaufwertenden Maßnahmen (Höhlenbrüterkästen mind. 3 Stk., Nischenbrüterkästen mind. 2 Stk., mind. 1 Quartierkasten für Fledermäuse), die der Vorhabenträger umsetzt, werden Habitatstrukturen für Singvögel und Fledermausarten im Plangebiet unterstützt.

Negative Auswirkungen der geplanten Bebauung auf Vegetationsstrukturen sind auf der derzeit intensiv bewirtschafteten Ackerfläche nicht zu erwarten. Hier werden derzeit Futterrüben angebaut, die vegetationskundlich keine bedeutsamen Strukturen bilden. Die Anlage der Streuobstwiese, die Randeingrünung im Süden und die Verwendung von Saatgut aus anerkannten Erntebeständen sowie den zulässigen Produktionsraum führen zur Aufwertung der Vegetationsbestände auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der Bereich der Pferdekoppel mit Paddock-Trail bleibt erhalten. Mögliche bauliche Anlagen werden hinsichtlich ihrer Grundfläche auf max. 10 m² begrenzt, so dass der Eingriff in Vegetationsstrukturen gering ist. Baulich bedingte Eingriffe durch notwendige Erschließungsmaßnahmen sollen durch Bündelung von Leitungskorridoren ohne Inanspruchnahme bereits erfolgter Pflanzungen soweit wie möglich minimiert werden. Nach Abschluss von Erschließungsmaßnahmen werden mit zertifiziertem Saatgut die in Anspruch genommenen Flächen wiederhergestellt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen werden unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung als gering und nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Boden

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung im Bereich der geplanten Bebauung liegt eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange Natur und Landschaft vor. Gleichwohl wird mit dem Bebauungsplan ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Es kommt durch Bodenabtrag und Versiegelung im Rahmen der Neubebauung zu einer geringfügigen Wertminderung, da Bodenfunktionen wie Luft- und Wasserhaushalt, Puffer-, Regler- und Speicherfunktion eingeschränkt werden.

Durch bauliche Maßnahmen im Plangebiet werden sich die Flächenanteile dahingehend verändern, dass der Anteil der überbauten Flächen im Plangebiet von 0,3 % auf max. 12,4 % ansteigt. Der Anteil unversiegelter Flächen sinkt dagegen von 99,7 % auf max. 87,6 %. Die festgesetzte max. zu überbauende Fläche wurde im Zuge der Entwurfsbearbeitung nochmal minimiert und auf das vorhabenbedingte Maß von 1.200 m² reduziert. Mit dieser geringen Bodeninanspruchnahme werden keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet.

Die Fläche des Paddock-Trails (Fläche mit besonderem Nutzungszweck) ist Teil des Vorhabens. Sie wird jedoch im Zuge der Vorhabenumsetzung bei Bedarf nur für die Verlegung von Medien temporär in Anspruch genommen. Nach Verlegung der Medien wird der Boden fachgerecht wieder eingebaut.

Das Stallgebäude und die Unterstände für die Pferde (max. 3) können ganzjährig zur Unterbringung der Pferde genutzt werden. Der anfallende Mist wird derzeit in einem Container auf einer Mistplatte gelagert und durch einen Landwirtschaftsbetrieb regelmäßig abgefahren. Perspektivisch soll ein überdachtes Festmistlager mit seitlicher Einfassung für 3 Pferde errichtet werden. Die Überdachung und die seitliche Einfassung verhindern niederschlagsdingte Einträge in den Boden.

Während der Bauphasen kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz zu langfristigen Bodenverdichtungen und zu kurzfristigen Verunreinigungen kommen. Eine maßgebliche stoffliche Belastung des Bodens und indirekt auch des Grundwassers ist durch eine sachgerechte Bauausführung zu vermeiden.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden wird mittel und unter der Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Wasser

Eingriffe in den Wasserhaushalt unterliegen einer besonderen Sorgfaltspflicht, wobei das Schutzgut Wasser getrennt nach Oberflächengewässer und Grundwasser zu bewerten ist.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer, da diese im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden sind.

Die Errichtung des geplanten Wohn- und Stallgebäudes sowie die für den Nutzungszweck erforderlichen Nebenanlagen auf bisher unversiegelten, intensiv genutzten Ackerflächen führen zu einer Erhöhung des Überbauungsgrades von derzeit 0,3 % auf max. 12,4 %. Auf den überbauten Flächen, insbesondere den vollversiegelten wird die Oberflächenwasserversickerung bzw. der Sickerabfluss herabgesetzt. Aufgrund des geringen Überbauungsgrades ist davon auszugehen, dass erhebliche mengenmäßige Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind. Mit der geplanten Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser wird die Grundwasserneubildung im Plangebiet unterstützt.

Während der Bauphase ist eine kurzfristige Verunreinigung von Böden und damit indirekt ein Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser nicht ausgeschlossen. Eine sachgerechte Bauausführung sowie eine fachgerechte Entsorgung von Schmutzwasser sichern, dass eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen wird.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser wird mittel und unter der Einhaltung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und unter Voraussetzung einer fachgerechten Entwässerung als gering und nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Klima / Luft

Während der Bauarbeiten kann es vorübergehend zu einer kurzfristigen Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen kommen.

Mit nachteiligen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima ist nicht zu rechnen, da abgeschätzt werden kann, dass sich die negativen Auswirkungen durch die geringe Teil- und Vollversiegelung mit den getroffenen grünordnerischen Maßnahmen gegeneinander ausgleichen. Die Kaltluftentstehung wird aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme nicht wesentlich beeinträchtigt.

Staubaufwirbelungen durch die Pferdehaltung können weitestgehend ausgeschlossen werden, da durch das Konzept des Paddock-Trails eine Begrünung (extensive Wiese mit Baum- und Strauchpflanzungen) stattgefunden hat. Die Begrünung des privaten Bereichs (Wiese, Streuobstwiese, Hecke) tragen dazu bei, dass Staubbelastungen durch die bisherige Landwirtschaft reduziert werden.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt in mind. 1,2 km Entfernung zu ausgewiesenen Schutzgebieten. Das Schutzgebiet im Süden (SPA / FFH) ist als großes Waldgebiet vom Vorhabenstandort aus weiträumig wahrnehmbar. Das Schutzgebiet im Osten (LSG) ist als solches nicht wahrnehmbar, weil sich in dieser Blickrichtung weitere Ackerflächen befinden. Die Sichtbeziehungen werden mit dem geplanten Wohn- und Stallgebäude nicht beeinträchtigt, da das Gebäude lediglich auf einer Länge von ca. 27m, parallel der Kirschallee errichtet wird. Im Verlauf der Kirschallee ist damit abgesehen von dem geplanten Gebäude eine Sichtbeziehung in Richtung Osten und Süden weiterhin gewährleistet. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet können ausgeschlossen werden, da keine störenden Nutzungen entstehen.

Mit der Errichtung der neuen Bebauung im Außenbereich wird in das bestehende Landschaftsbild eingegriffen. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Gebäudehöhe und der Bauweise sowie des Fassadenmaterials (Holz) wird sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügen. Durch die geplante Begrünung mit Sträuchern und Gehölzen und den Erhalt der Baumstrukturen an der Kirschallee wird das Plangebiet in die Landschaft eingebunden. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsrandbereich und der umliegenden Bebauung kann nicht von einer negativen Beeinflussung des Landschaftsbildes ausgegangen werden. Der offene Charakter des Plangebietes bleibt weiterhin erhalten.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft werden als gering und als nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Mensch

Derzeit wird die zur Bebauung vorgesehene Fläche als Acker intensiv bewirtschaftet. Die Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird als Paddock-Trail genutzt. Ein Erholungspotential dieser Flächen ist daher zu erkennen. Der Nutzungsschwerpunkt bleibt bei Landwirtschaft und wird auf einer geringen Fläche durch dorftypische Nutzungen ergänzt. Durch die Verlagerung der Pferdeunterbringung verbessert sich die Situation der angrenzenden Wohnbebauung in der Ortslage Threna.

Durch den Erhalt und das Anlegen von Vegetationsflächen in Form von artenreichen Grünflächen und Anpflanzflächen, soll das Plangebiet weiter in die Strukturen der Umgebung eingebunden werden. Die Siedlungsfläche soll somit durchgrünt und der Erholungswert sichergestellt werden.

Die Pferdehaltung hat einen ausreichenden Abstand zur nächsten Wohnbebauung, so dass Nutzungskonflikte und auch eine Beeinträchtigung der Wohnumfeld- und Erholungsfunktion nunmehr ausgeschlossen werden können. Es wird kein Lärm-Konfliktpotential durch die Pferdehaltung in der Nähe der Wohnbebauung Threna erwartet, da ein ausreichender Abstand gewährleistet wird ohne jedoch die Bebauung unnötig in den Außenbereich hinein zu verlagern.

Der Zu- und Abfahrtsverkehr führt vom Fliederweg über die Kirschallee (öffentlicher Weg), an der bisher der Landbau Kyhna und auch die Zufahrt zur Weide anliegen. Mit Umsetzung des Vorhabens wird sich das Verkehrsaufkommen der Kirschallee und auch im Zufahrtsbereich des Fliederweg nicht erhöhen (ggf. sogar verringern), da mit Bündelung des Wohn- und Stallstandortes Kontroll- und Versorgungsfahrten für die Pferde entfallen, da diese direkt vom Standort aus durchgeführt werden können.

Störungen während des Betriebs und dem Bau des Vorhabens durch An- und Abfahrten sind nicht vollständig auszuschließen, jedoch zeitlich befristet.

Für das geplante Vorhaben (Wohnbebauung mit Hobbyponiehaltung) wurde gem. Schallimmissionsprognose (Anlage 3) festgestellt, dass der Gesamtlärm (Verkehrs- und Gewerbelärm) den Lärmpegelbereich I gem. DIN 4109 nicht überschreitet. Für die geplanten Aufenthaltsräume ergeben sich für den Fassadenschutz Wert der erforderlichen Gesamtschalldämmung der Fassade $R'_{w,ges,erf}$, die die Mindestanforderungen gem. DIN 4109 nicht überschreiten. Für Schlafräume muss einer Möglichkeit der Dauerbelüftung gegeben sein, die jedoch mit Fenstern in Kippstellung gegeben ist.

Eine Geruchsbelastung durch die Hobbyponiehaltung auf das Wohnumfeld ist nicht zu erwarten, da die Anzahl der untergebrachten Pferde (max. 3) im Verhältnis zur Verfügung stehenden Fläche (ca. 7.000 m²) sehr hoch ist und ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung besteht.

Durch die Anlage und den Betrieb des Wohn- und Stallgebäudes können zusätzliche Lichtimmissionen entstehen. Aufgrund des ausreichenden Abstandes zur Wohnbebauung wird keine Beeinträchtigung der angrenzenden Bevölkerung zu erwarten sein.

Die Kirschallee, die als öffentlicher Weg aus der Ortslage in Richtung des Erholungsgebietes Oberholz führt, wird mit dem Vorhaben – abgesehen von Einschränkungen während der Baumaßnahme - nicht beeinträchtigt, so dass auch hier keine Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten sind.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet liegen keine bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche. Nach derzeitigem Stand sind keine denkmalgeschützten Objekte im Plangebiet und der näheren Umgebung vorhanden. Auch Sachgüter befinden sich nicht auf der Fläche. Visuelle Beeinträchtigungen der Schutzgüter in der Ortslage sind mit der geplanten Bebauung nicht zu erwarten, da ein ausreichender Abstand besteht und die Eingrünung an der Kirschallee die Bebauung – blickend von der Ortslage – abschirmt.

Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter werden als gering und nicht erheblich eingestuft.

4.4 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Alle Schutzgüter stehen gleichwertig nebeneinander. Unter ihnen bestehen vielfältige Wechselbeziehungen. Die einzelnen Schutzgüter können sich in unterschiedlichem Ausmaß auch gegenseitig beeinflussen. Die Eingriffswirkung auf ein einzelnes Schutzgut kann wiederum indirekte Wirkungen eines anderen Schutzgutes nach sich ziehen.

Die derzeitige Nutzung des Gebietes als Grün- und Weideland (Paddock-Trail) für die Pferde des Vorhabenträgers bestimmt in hohem Maße die Bestandssituation hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern. Die Nutzung als Grün- und Weideland mit den bereits erfolgten Anpflanzungen wirkt sich bereits jetzt positiv auf Flora und Fauna und auf die natürlichen Lebensmöglichkeiten der Pflanzen- und Tierwelt aus.

Die Kirschallee mit ihrem Baumbestand steht mit den südlich angrenzenden Waldbereichen (Oberholz) in Verbindung. Sie gliedert die großräumigen Ackerflächen und bieten diversen Tierarten Schutz. Die großen Ackerschläge weisen kaum gliedernde Strukturen aus.

Bei einer Bebauung der landwirtschaftlichen Fläche kommt es zu einem ökologischen Defizit innerhalb der Plangebietsflächen. Die geplanten baulichen Eingriffe und die Flächenversiegelung werden jedoch auf ein notwendiges Maß beschränkt und erfolgen flächensparend. Die Grundwasserneubildungsrate unterliegt im direkten Vergleich von Bestand und Neuplanung, durch direkte Flächeninanspruchnahme infolge der Versiegelung, einer Verschlechterung. Dennoch wird auf eine möglichst naturnahe Versickerung des anfallenden, nicht verunreinigten Niederschlagswassers Wert gelegt. Die größten negativen Auswirkungen ergeben sich auf das Schutzgut Boden. Zu einer Aufwertung der Schutzgüter Klima, Flora/Fauna und Wasser kommt es durch die im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen. Besonders die Neupflanzung mit Bäumen und Sträuchern (Randeingrünung und Streuobstwiese) tragen zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes bei. Durch eine offene und gegliederte Bebauung soll die Durchlüftung des Gebietes gewährleistet werden.

Die entstehende zusätzliche Lärmbelastung durch die Neubebauung mit einem Wohn- und Stallgebäude wird im Hinblick auf die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch und Klima als gering eingeschätzt. Durch die Bündelung der landwirtschaftsähnlichen Abläufe mit Errichtung eines kompakten Stall- und Wohngebäudes in Hofform wird die Wohnnutzung gekoppelt mit der Unterbringung der Pferde, so dass dies eine Entlastung des bisherigen Wohngebietes darstellt.

4.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Überwachungsmaßnahmen

- Gewährleistung einer sachgerechten Ausführung der Bauarbeiten während der gesamten Arbeiten
- Fachgerechte Ausführung der Arbeiten zur Entsorgung von Abfällen inklusive dem während der Bauarbeiten anfallendem Bodenmaterial

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Festsetzung zur Durchlässigkeit von Einfriedungen → *siehe Rechtsplan textliche Festsetzung III (4)*
- Großflächige Oberflächenberäumungen inkl. Vegetationsbeseitigungen nur innerhalb festgelegter Zeiträume → *siehe Rechtsplan Pkt. Hinweise*
- Sicherung von Baugruben und Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Gehölzen während der Baumaßnahme
- Bündelung von Leitungstrassen zur Erschließung
- Verwendung von Gehölzen und Saatgut aus anerkannten Erntebeständen und zertifizierten Vermehrungsbetrieben sowie dem zulässigen Produktionsraum bei Begrünungsmaßnahmen → *siehe Rechtsplan Pkt. Artenliste*
- Freiwillige Umsetzung von lebensraum aufwertenden Maßnahmen für Singvögel und Fledermausarten → *siehe Rechtsplan Pkt. Hinweise*

Schutzgut Boden

- Einhaltung der Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV
- Bodenschonende Bauausführung durch flächenschonende Bauarbeiten, bodenschonende Geräte, Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse, sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Bodens
- Festsetzung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen, welches sich weit unter dem Maß der baulichen Obergrenzen befindet (Grundfläche max. 1.200 m², was einer GRZ von 0,13 entspricht) → Reduzierung gegenüber Vorentwurf → *siehe Rechtsplan textliche Festsetzung II.1*
- Offene Bauweise mit seitlichen Grenzabstand
- Konzentration der baulichen Anlagen direkt angrenzend an den Paddock-Trail und angrenzend an die Kirschallee – Freihaltung rückwärtiger Bereich, keine unnötige Freiraumbeanspruchung
- Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen (Kirschallee)
- Schutz vorhandener Bäume und Vegetationsstrukturen während der Baumaßnahme
- Stärkung ökologischer Bodenfunktionen durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen im Gebiet (Randeingrünung und Streuobstwiese) → Förderung der regenerativen Bodenbildung durch Durchwurzelung → *siehe Rechtsplan textliche Festsetzung II.7+8*
- Extensive Beweidung → Keine Intensivbeweidung mit Verdichtungserscheinungen / Bodenbeanspruchung: Beschränkung der Pferdehaltung auf max. 3 Pferde (derzeit 2) auf einer Fläche von ca. 7.000 m² → *siehe Rechtsplan textliche Festsetzung I.2*

Schutzgut Wasser

- Beschränkung der max. überbaubaren Fläche auf 1.200 m² (ohne Überschreitungsmöglichkeit) → Dies entspricht einen Überbauungsgrad von max. 0,13 im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes → *siehe Rechtsplan textliche Festsetzung II.1*
- 87,6 % der Geltungsbereichsfläche bleiben unversiegelt
- Ausschluss zur Unterkellerung des Gebäudes → Festsetzung zur Zulässigkeit eines nicht-unterkellerten Gebäudes → *siehe Rechtsplan textliche Festsetzung I.3*
- Ausschluss der Gewinnung von Erdwärme und der Wärmegewinnung durch Grundwasser → *siehe Rechtsplan Pkt. Hinweise*
- Verbot der Errichtung von Brunnen → *siehe Rechtsplan Pkt. Hinweise*
- Speicherung und Versickerung von anfallenden nicht verunreinigten Niederschlagswasser in die versickerungsfähige Bodenschicht → Festsetzung zum Ausschluss entsprechender Dach-eindeckungen mit zink-, kupfer-, blei- und / oder bitumhaltigen Materialien → *siehe Rechtsplan textliche Festsetzung III.6, keine gewerbliche oder landwirtschaftliche Nutzung der abgeleiteten Flächen*
- Ordnungsgemäße Entsorgung des Mistes über einen Container (Fassungsvermögen 7 m³) auf einer Mistplatte, die den gesetzl. Anforderungen entspricht → regelmäßige Abholung des Containers durch angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb gesichert; perspektivisch Errichtung eines überdachten Festmistlagers auf fester Bodenplatte für max. 3 Pferde
- Ver- und Entsorgungsleitungen werden gem. dem Stand der Technik errichtet
- Keine Intensivbeweidung

Schutzgut Klima / Luft

- Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Hinblick auf die Verträglichkeit mit angrenzenden Bebauungen
- Festsetzung zur Fassadenausbildung und zur Dachbegrünung → *siehe Rechtsplan textliche Festsetzung III.3+6*
- Geplante Nutzung regenerativer Energien (Pelletheizung, Solaranlage)
- Reduzierung der Staubbelastung durch Begrünungsmaßnahmen und Regelungen zur max. zulässigen Zahl der Pferde
- Verbesserung des Mikroklimas durch vorgesehene Begrünungsmaßnahmen (Randeingrünung, Streuobstwiese) → Begrünung übernimmt zudem wichtige Staub- und Gasfilterfunktion.

Schutzgut Landschaft

- Festsetzungen zur Gebäudehöhe, bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Einbindung des Gebäudes in die Landschaft
- Konzentration der baulichen Anlagen direkt angrenzend an den Paddock-Trail und angrenzend an die Kirschallee – Freihaltung rückwärtiger Bereich, um Landschaft vor Zergliederung

- zu schützen
- Erhalt, Aufwertung und Neuanlagen von Grünstrukturen entlang des Ortsrandes und bestehender Wegeverbindungen

Schutzgut Mensch

- Festsetzung von Pflanzgeboten → *siehe Rechtsplan textliche Festsetzung II. 7+8*
- Sicherung und Aufwertung von Grünbereichen
- Regelungen zur max. zulässigen Zahl der Pferde → *siehe Rechtsplan textliche Festsetzung I.2*

Schutzgut kulturelles Erbe / Sachgüter

- Mitteilungspflicht bei auftretenden Bodenfunden → *siehe Rechtsplan Pkt. Hinweise*

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung der durch den Eingriff resultierenden Folgen erfolgte auf Grundlage der „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (Stand Juli 2003)“. Das hierbei herangezogene Betrachtungsgebiet beschränkt sich auf die Flächen des Plangebietes. Die jeweiligen Flächenanteile wurden ermittelt und in die Ausgleichsberechnung eingetragen. Der Bestand wurde entsprechend der derzeitigen Biotopstrukturen bewertet und den Biotopstrukturen der Planung gegenüber gestellt.

Bestand:

Nutzung	CIR-Schlüssel	Biotoptypenliste 1994	Bestand		
			Fläche m ²	Punktefaktor	Fläche x Punkte
Koppel mit Paddock Trail abzügl. Sandplatz und Paddockflächen	41200	6200	6.024	25	150.600
Sandplatz	54100	9510	600	10	6.000
Paddockfläche	54200	9530	60	10	600
Nebenanlagen	91300	11160	30	7	210
Baumreihe entlang Kirschallee	62		199	23	4.577
Acker	81	10120	2.771	5	13.855
Baufläche mit Nebenanlagen	91300	11160	0		0
Anpflanzung	65	02210	0		0
Streuobstwiese	67000	10300	0		0
Garten	94800	11370	0		0
Summe			9.684		175.842

Planung:

Nutzung	CIR-Schlüssel	Biotoptypenliste 1994	Planung		
			Fläche m ²	Punktefaktor	Fläche x Punkte
Koppel mit Paddock Trail abzügl. Sandplatz und Paddockflächen	41200	6200	5.834	25	145.850
Sandplatz (max. zul. Fläche)	54100	9510	700	9	6.300
Paddockfläche (max. zul. Fläche)	54200	9530	150	9	1.350
Nebenanlagen (in Baufläche enthalten)	91300	11160	0	0	0
Baumreihe entlang Kirschallee	62		199	23	4.577
Acker	81	10120	0	0	0
Baufläche mit Nebenanlagen	91300	11160	1.200	7	8.400
Anpflanzung	65	02210	177	21	3.717
Streuobstwiese	67000	10300	555	22	12.210
Garten	94800	11370	869	9	7.821
Summe			9.684		190.225

Tab. 3: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. Handlungsempfehlung Sachsen – Bestand / Planung

* Koppel mit Paddock Trail und Baumreihe entlang Kirschallee bleiben ohne Veränderung. Daher keine veränderte Punktzahl im Bestand und Planung. Für die Baufläche mit Nebenanlagen, die Paddockflächen und den Sandplatz wurden die max. zulässigen Grundflächen zur Anrechnung gebracht.

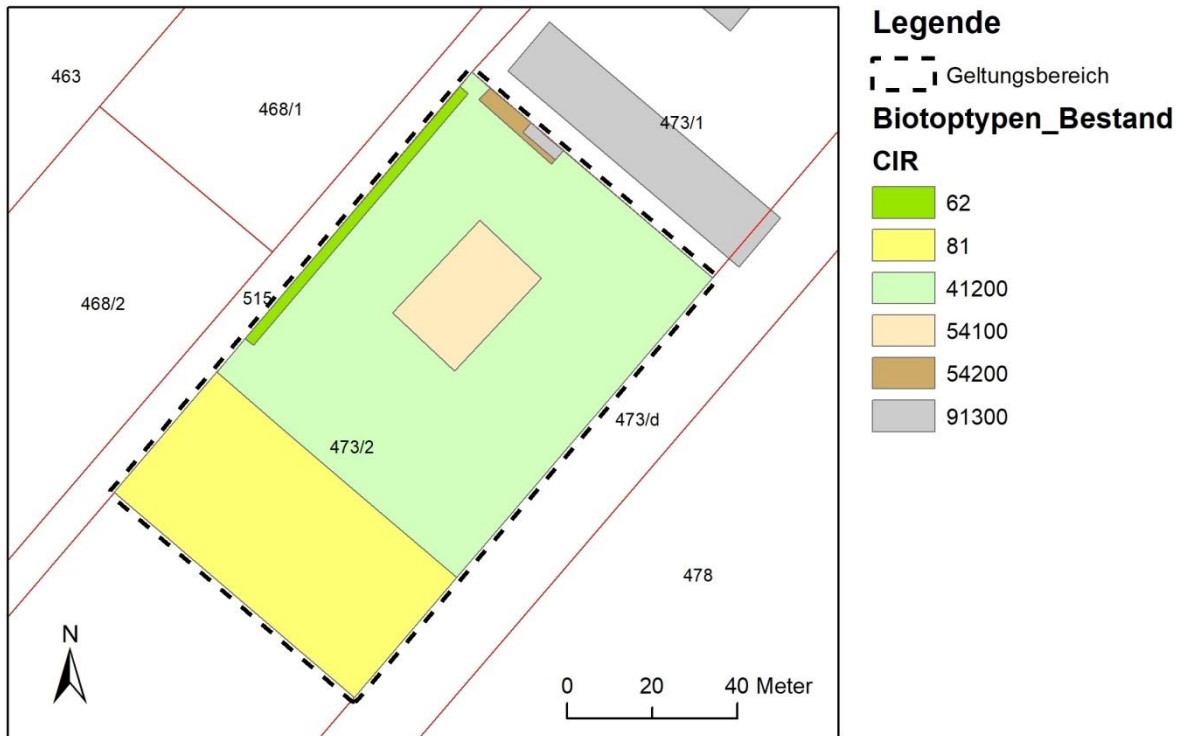


Abb. 12: Biotoptypen im Bestand

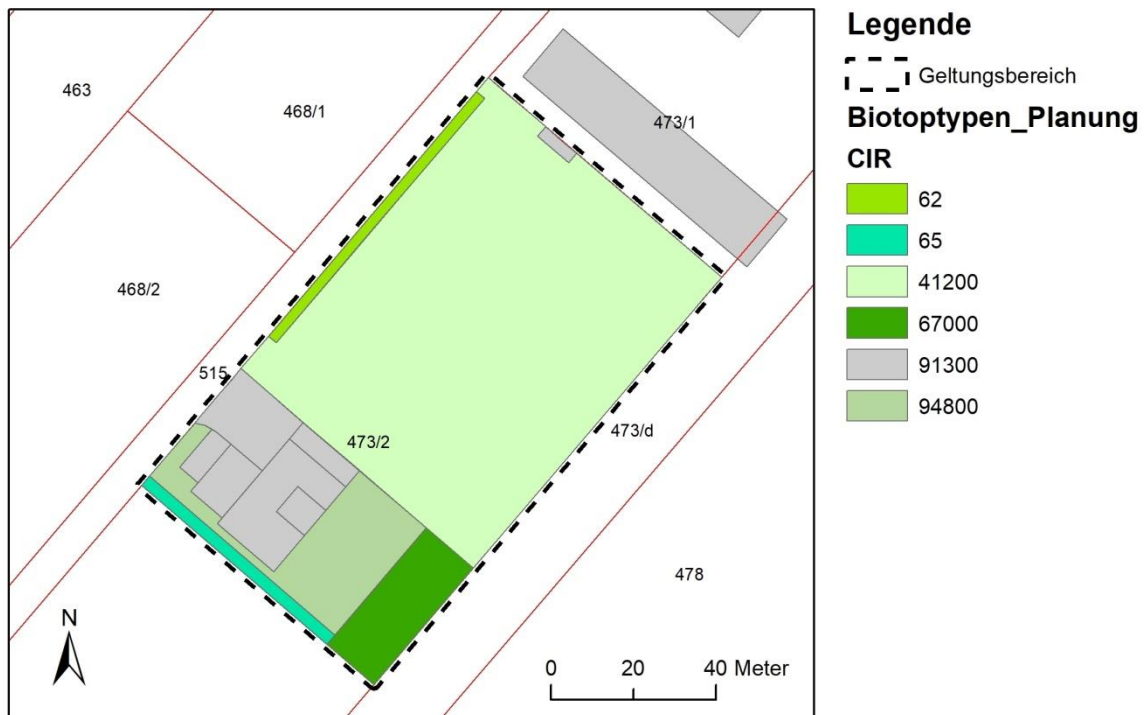


Abb. 13: Biotoptypen in Planung

Das Plangebiet erreicht im Bestand eine Punktezahl von 175.842 Punkten. Unter Berücksichtigung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anpflanzung im Süden und Anlage einer Streuobstwiese im Osten) erfolgt eine Aufwertung des Plangebietes, so dass sich nach Umsetzung des Vorhabens eine Punktezahl von 190.225 Punkten im Plangebiet ergibt. Nach Umsetzung dieser grünordnerischen Maßnahmen kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

4.6 Zusätzliche Angaben:

Zeitrahmen:

Der genaue Baubeginn für die Hochbauten ist noch nicht bekannt. Vorbehaltlich einer entsprechenden Genehmigung nach SächsBO ist davon auszugehen, dass dieser für das Jahr 2022 angestrebt wird. Nutzungsbeginn ist auch 2022 geplant, wobei vorher die entsprechende Medienanbindung des Vorhabens umgesetzt sein muss. Mit Pflanzbeginn für die Ausgleichs-/Begrünungsmaßnahmen ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohn- und Stallgebäudes zu rechnen.

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Für die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter wurden diverse Geoportale (u.a. Geoportal Landkreis Leipzig, RAPIS Sachsen, Sachsenatlas, usw.) herangezogen. Weiterhin sind die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und beauftragter Gutachten in die Erfassung und Bewertung eingegangen.

Mögliche Lärmbeeinträchtigungen (Schutzgut Mensch) wurden durch ein Fachbüro ermittelt und bewertet. Dazu wurden die Verkehrsbelegungsdaten der S38 und der K8361 beim zuständigen Straßenbaulastträger abgefragt. Angaben zum Landbau Kyhna wurden direkt beim Unternehmen abgefragt. Auf Basis dieser Unterlagen wurde das vorliegende Gutachten erarbeitet.

Der Baugrund wurde durch ein Baugrundgutachterbüro untersucht und hinsichtlich seiner Versickerungsfähigkeit eingeschätzt. Es wurden 3 Bohrungen im Bereich der geplanten Baufläche und 1 Bohrung am Standort der geplanten Versickerungsanlage sowie entsprechende Versickerungstests durchgeführt.

Die artenschutzrechtliche Bewertung erfolgte ebenfalls durch ein fachkundiges Büro mit langjähriger Erfahrung. Die Betroffenheitsprüfung wurde aufgrund von Geländebegehungen und einer Datenbankabfrage beim Landratsamt Landkreis Leipzig zum Vorkommen planungsrelevanter Arten erstellt.

Bei der Datenrecherche und der Erstellung der Gutachten sind keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten.

Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Es wird eingeschätzt, dass nach Umsetzung der Festsetzungen des Vorhabens keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben oder zu erwarten sind und daher keine weiteren Überwachungsmaßnahmen getroffen werden müssen.

Sollte es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene Umweltauswirkungen geben, werden geeignete Maßnahmen ergriffen.

Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes sind für die Bauphase dahingehend erforderlich, dass alle Arbeiten (Hochbau, Erschließung) optimal koordiniert werden, um eine nicht zulässige Beanspruchung nicht überplanter benachbarter Flächen in der Praxis wirksam auszuschließen und wiederkehrende Eingriffe zu minimieren.

Die nachfolgend benannten Maßnahmen und Instrumente dienen u.a. der Überwachung der Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben durch die Gemeinde Belgershain:

- Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes im Zuge der Vorhabenumsetzung (Baufeldfreimachung und Bauphase)
- Überprüfung der Umsetzung der gültigen DIN-Vorschriften zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen und zum Bodenschutz bei Baumaßnahmen
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grünflächen und Pflanzgebote

Threna, den

Vorhabenträger Ralf Garbe