# Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1"

mit integriertem Grünordnungsplan (GOP)

Stand April 2025

Begründung zum Bebauungsplan



Geltungsbereich Vorhabenbezogener B-Plan "Reit- und Bewegungshalle – Zum Pferdehof 1"

.....

Geltungsbereich rechtskräftiger Vorhabenbezogener B-Plan "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 d.G. Neukieritzsch"

Abb. 1 Luftbild mit Plangebietsgrenzen



# **Gemeinde Neukieritzsch**

Verfasser:

# ABG ARCHITEKTURBÜRO GEISSLER

Dipl.-Ing. Architektin Margitta Geißler Dreiskauer Ring 46, 04552 Borna Telefon: 03433 – 260 671

# **INHALTSVERZEICHNIS**

		eite
1. 1.1 1.2 2. 3. 4.	EINLEITUNG Räumliche Einordnung und Eigentumsverhältnisse Das Plangebiet Eigentumsverhältnisse Ausgangslage, Planungsanlass und –erfordernis Ziele und Zwecke der Planung Verfahren	4 . 4 4
II 5. 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5	GRUNDLAGEN DER PLANUNG Gebiets- und Bestandsbeschreibung Beschreibung des Plangebietes Topografie und Baugrundverhältnisse Verkehrsinfrastruktur Technische Infrastruktur Soziale Infrastruktur	. 8 . 9 . 10 . 11
6. 6.1 6.1.1 6.1.2 6.1.3 6.1.4 6.1.5 6.2 6.2.1	Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen Planungsrechtliche Grundlagen Landesentwicklungsplan Sachsen Regionalplan Leipzig-Westsachsen Flächennutzungsplan (FNP) Landschaftsplan Bornaer Pleißeland Zulässigkeit von Bauvorhaben Sonstige planerische Grundlagen Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (InSEK)	13 13 14 . 15 16 . 17
7. 7.1 7.2 7.3 7.4 7.5	Beschreibung des Vorhabens Vorhabenbeschreibung, Bebauungs- und Nutzungskonzept Erschließungskonzept - Verkehrsinfrastruktur Erschließungskonzept - Technische Infrastruktur Grünkonzept Klimaschutz und Klimavorsorge	18 20 21 22
<u>III</u> 8.	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches	. 23
9.	Planungsrechtliche Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplanes	23
10. 10.1	Bebauung und bauliche Nutzung	
11. 11.1 11.1.1 11.1.2 11.2 11.3 11.4 11.5 11.5.1 11.5.2 11.6	Planungsrechtliche Festsetzungen Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ) Höhe baulicher Anlagen Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen Stellplätze, Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien Grünordnerische Festsetzungen Anpflanzflächen Begrünung von Dächern und Fassaden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26 27 27 28 28 28 29 30
12. 12.1 12.2	Örtliche Bauvorschriften  Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung  Nachrichtliche Übernahmen	32
13. 13.1 13.2 13.3 13.4	Hinweise	34 34 35

13.5	Hinweise zur Pflege und zum Erhalt	36
IV 14. 14.1	UMWELTBERICHT Umweltbericht Einleitung	
14.1.1 14.1.2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	37
14.2	Belange des Umweltschutzes	41
14.3 14.3.1 14.3.2 14.3.3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	42 43
14.3.4 14.3.5 14.3.6 14.3.7 14.3.8	Luft und Klimaschutz Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft Mensch und Gesundheit Kultur- und sonstige Sachgüter Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen (Schutzgütern) und zu erwartende Auswirkungen	48 53 55
14.4	Andere Planungsmöglichkeiten	57
14.5.1 14.5.2 14.5.3	Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Maßnahmen Fazit	58 65
14.6	Kompatibilitätsprüfung	69
14.7	Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	72
14.8	Zeitrahmen	72
14.9	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	72
14.10	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	73
14.11	Zusammenfassung	75
V	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	
15. 16. 17. 18.	Erholung Natur- und Landschaftsschutz, Klima Verkehrsentwicklung (Schätzung) Kosten	77 77

# **ANHANG**

- 01 Flächenbilanz, Städtebauliche Kalkulation
- 02 Pflanzempfehlung
- 03 Bestandslageplan
- 04 Vorhaben- und Erschließungsplan, Ansichten, medienseitige Erschließung
- O5 Artenschutzrechtliche Einschätzung von bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk (Stand 07/2023)
- 06 Protokoll zur Artenschutzfachliche Begehung von bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk (Stand Januar 2022)
- 07 Zuordnung der Biotoptypen nach Handlungsempfehlung mit Bewertungsgrundlagen zur Bilanzierung (Stand 07/2023)
- 08 Dokumentation zur Umsetzung atypischer Risikominimierung Umsetzung von Maßnahmen zur Ausnahme-Voraussetzung gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG vom Fachbüro hochfrequent Meisel & Roßner GbR vom 12.03,2021

Seite 4

# I EINLEITUNG

# 1. Räumliche Einordnung und Eigentumsverhältnisse

# 1.1 Das Plangebiet

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Neukieritzsch. Es liegt am südlichen Rand der Ortslage Neukieritzsch, im Außenbereich nach § 35 BauGB. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 80/29, 729/2, 730/1 und Teile des Flurstücks Nr. 80/28 der Gemarkung Neukieritzsch.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Schleenhainer Straße mit den Flurstücken Nr. 80/30, 729/1 und 730/2;
- im Osten durch die "Kleingartenanlage des Friedens" Flurstück Nr. 730/2;
- im Süden vom weiterführenden Wirtschaftsweg auf dem Flurstück Nr. 733/3 und den privaten Flächen des Vorhabenträgers mit Wirtschaftsgebäude, integrierter Wohnnutzung und Pferdestall auf dem Flurstück Nr. 729/3;
- im Westen durch Flächen der Gemeinde Neukieritzsch, das Flurstück Nr. 80/30 mit dem vom Vorhabenträger gepachteten Grün-/Weideland, der privaten Straßenverkehrsfläche "Zum Pferdehof" mit Wendeanlage als Erschließung für das Wirtschaftsgebäude, einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und Teilen des Flurstücks Nr. 80/28.

Die räumliche Lage des Plangebietes ist in der Abbildung auf dem Deckblatt bzw. in der Planzeichnung dargestellt.

# 1.2 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nr. 80/28, 80/29, 729/2 und 730/1 sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

# 2. Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis

Am südlichen Ortsrand von Neukieritzsch, südlich der Schleenhainer Straße existiert ein landwirtschaftlich genutztes Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall und Wohnnutzung sowie angrenzendem Weideland.

Vom Vorhabenträger wird hier vorrangig Pferdehaltung und -zucht betrieben. Es sind eigene aber auch Pensionspferde im Stall in Boxen als auch im Freien auf der Koppel untergebracht. Zur artgerechten Haltung wird über die Besitzer und ergänzend auch über die Mitglieder des "Reitsportvereins (RSV) Neuseenland e.V." für genügend Bewegung der Tiere gesorgt. Ein Reitplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe, auf dem gepachteten Gemeindegrundstück. Dieser wurde von Vorhabenträger errichtet und auch durch diesen instandgehalten.

Der Planumgriff umfasst im Einzelnen die Flurstücke Nr. 80/29, 729/2, 730/1 und in Teilen Nr. 80/28. Die verkehrliche Erschließung ist über die sich nordwestlich befindende, private Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück Nr. 80/30 gesichert. Diese verbindet die Flächen des Wirtschaftsgebäudes mit der öffentlichen Verkehrsfläche der Schleenhainer Straße.

Der sich in Aufstellung befindende, vorhabenbezogene Bebauungsplan "Reit- und Bewegungshalle – Zum Pferdehof 1" grenzt unmittelbar an den rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plan "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" (Abb. 2) an bzw. überdeckt diesen teilweise im nördlichen, noch nicht bebauten Bereich.

Hinweis: Flurstück Nr.729 d.G. Neukieritzsch wurde geteilt in Flurstück Nr. 729/1, 729/2 und 729/3 d.G. Neukieritzsch

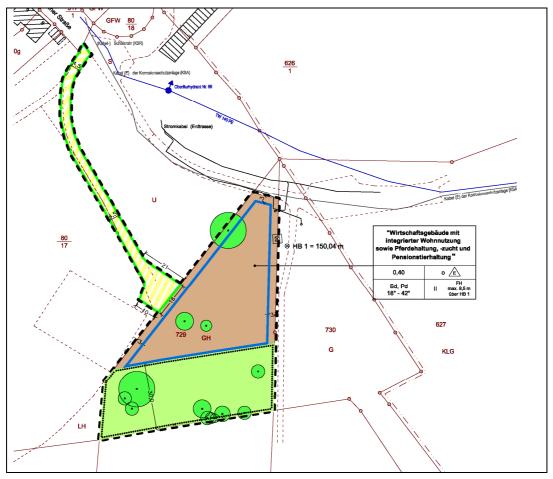


Abb. 2 Auszug Planzeichnung: des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" Quelle: Gemeinde Neukieritzsch

Planungsanlass ist die Absicht des privaten Grundstückseigentümers als Vorhabenträger eine Reit- und Bewegungshalle für die am Standort untergebrachten Pferde als bauliche Ergänzung zum bestehenden Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall zur errichten. Damit werden die Voraussetzungen für eine kontinuierliche Bewegung der Pferde geschaffen. Der vorhandene Reitplatz ist wegen der Bodenbeschaffenheit und der enormen Beanspruchung von durchschnittlich 6 Pferden an 4 Tagen die Woche für nur durchschnittlich 4 Stunden nutzbar. Insbesondere in den Monaten von Oktober bis März ist eine Nutzung in Abhängigkeit von der Jahreszeit und der Witterung zu nur 30% möglich.

Das Erfordernis für die Aufstellung des Planes ist begründet in der Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) sowie der Notwendigkeit zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Aufgrund der Rechtslage des § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich, kann die beabsichtigte Bebauung bzw. Nutzung nicht verwirklicht werden. Es besteht Planungsbedarf, um die Zulässigkeit des Vorhabens herzustellen.

# 3. Ziele und Zwecke der Planung

Folgende Ziele und Zwecke liegen der Planung entsprechend § 1 BauGB zugrunde:

- a) Die Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung.
- b) Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Plangebietes vorhabenbezogen mit einer Reit- und Bewegungshalle für die am Standort untergebrachten Pferde.
- c) Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Standortes zusätzlich als Pferdehof mit der zusätzlichen Möglichkeit, den Reitsport als Breitensport für Kinder und Jugendliche sowie alle anderen Generationen anbieten zu können.
- d) Unterstützung einer artgerechten Pferdehaltung durch Schaffung der Möglichkeit die Pferde jahreszeiten- und wetterunabhängig bewegen und trainieren zu können.
- e) Die Berücksichtigung und Sicherung der Bedingungen für eine leistungsfähige und nachhaltig umweltgerechte Land- und Forstwirtschaft als wichtiger Wirtschaftsfaktor sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
- f) Das Bewahren der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
- g) Gewährleisten einer nachhaltigen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt.
- h) Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
- i) Die Realisierung einer energieeffizienten und an den Klimawandel angepassten Bebauungsstruktur, die eine kompakte und effiziente Flächeninanspruchnahme unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur aufweist.
- j) Die Vermeidung bzw. Minimierung und der Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen, sowie die Schaffung neuer Biotope und Lebensräume, um damit den Belangen des Naturhaushaltes, des Wassers, des Klimas, der Luft und des Bodens zu entsprechen.

Weitere Ziele und Zwecke, die den einzelnen Festsetzungen zugrunde liegen, sind den Begründungen der Festsetzungen unter Abschnitt III zu entnehmen.

# 4. Verfahren

Folgende Verfahrensschritte wurden bereits durchgeführt:

Die förmliche Einleitung des Verfahrens erfolgte mit **Aufstellungsbeschluss** vom 27.02.2018, Beschluss-Nr. 02/13-2018, bekannt gemacht im Gemeindeboten Nr. 03/2018 der Gemeinde Neukieritzsch.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB, wurde ortsüblich per Aushang und über das Bürgerbeteiligungsportal Sachsen bekannt gemacht und erfolgte im Zeitraum vom 12.07.2021 bis 10.08.2021. Die Unterlagen lagen zur Einsichtnahme für jedermann in der Gemeindeverwaltung Neukieritzsch aus.

Im Rahmen der gesamten Auslegungszeit wurden von keinem Bürger Hinweise und Stellungnahmen eingereicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2021. Hinweise und Anregungen zum Planungsverfahren wurden in schriftlicher Form als Stellungnahmen eingereicht.

Folgende Besonderheiten bei der Durchführung des Verfahrens sind zu nennen:

Der FNP wird im Rahmen der derzeitigen Gesamtfortschreibung geändert. Näheres siehe Abschnitt II, Punkt 6.1.3 dieser Begründung.

Der **Billigungs- und Offenlagebeschluss** für den Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung mit Umweltprüfung erfolgte am 25.06.2024 mit Beschlussnummer: 057-2024 durch den Gemeinderat der Gemeinde Neukieritzsch.

\_\_\_\_\_

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht mit Umweltprüfung ist nach § 3 Abs.2 BauGB zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 26.07.2024 bis 26.08.2024 erfolgt. Die öffentliche Auslegung ist am 19.07.2024 im Amtsblatt 10/2024 der Gemeinde Neukieritzsch mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann bei der Gemeinde Neukieritzsch schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ortsüblich bekannt gemacht worden. Im Rahmen der gesamten Auslegungszeit wurden von keinem Bürger Bedenken geäußert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Entwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht mit Umweltprüfung gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte nach dem Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Mit Schreiben vom 01.08.2024 wurden diese zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.09.2024 aufgefordert. Nach Ende der öffentlichen Auslegung und Eingang aller Stellungnahmen der TÖB erfolgte die Prüfung der Anregungen und Hinweise und falls erforderlich die Einstellung in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht.

Hinweis: Dem B-Plan zugrunde liegt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekannt-machung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBI. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024. Stand: 08.07.2024 aufgrund Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. I S. 176, ber. Nr. 214) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO), (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBI. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023.

# **GRUNDLAGEN DER PLANUNG**

#### 5. Gebiets- und Bestandsbeschreibung

#### 5.1 Beschreibung des Plangebietes

Neukieritzsch befindet sich im Landkreis Leipzig im ländlichen Raum, inmitten der Bergbaufolgelandschaft. Die Gemeinde mit ihren acht Ortsteilen Neukieritzsch, Kieritzsch, Lobstädt, Lippendorf, Großzössen, Kahnsdorf, Deutzen und Breunsdorf liegt ca. 25 km südlich der Stadt Leipzig und 9 km nordwestlich der Kreisstadt Borna.

Der westlich der B 176 befindliche Teil von Neukieritzsch mit seinem Bahnhof und Geschäften des täglichen Bedarfs ist kleinstädtisch geprägt. Der Bereich östlich der B 176, wird stark durch kleinteilige Wohnbebauung mit Sattel- und teilweise Walmdächern charakterisiert und ist ländlich geprägt. Hier befinden sich auch die Plangebietsflächen.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Neukieritzsch. Es stellt die Erweiterungsfläche für das südlich angrenzende Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall dar. Diese Fläche wird, wie das Wirtschaftsgebäude, von Norden her über die Schleenhainer Straße und weiter folgend über die westlich der Plangebietsflächen verlaufende, private Straßenverkehrsfläche "Zum Pferdehof" mit Wendeanlage erschlossen. Es besteht zusätzlich die Möglichkeit von Norden über die verlängerte Schleenhainer Straße auf das Grundstück zu fahren.

Begrenzt werden die Flächen im Norden von der Schleenhainer Straße und daran angrenzende Waldflächen nach SächsWaldG, im Osten von der "Kleingartenanlage des Friedens" mit einem Sendemast der Vodafone D2 GmbH. Im Süden schließen sich das Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall und Wohneinheit des Vorhabenträgers und nach Westen Grün-/Weideland an. Das Plangebiet stellt keine direkte Erweiterung der bestehenden Ortslage dar.

Die Plangebietsflächen gliedern sich in einen westlichen Teil, den größeren Bereich der bebaut werden soll und einen östlichen Teil einen nur noch tlw. genutzten Wirtschaftsweg mit Grünstrukturen. Der westliche Bereich umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha und wird aktuell als Lagerplatz genutzt. Auf der Fläche befinden sich mehrere Substratmieten und Baumaterialien und ein Teilbereich der ca. 2 m tiefer liegt und als Stellplatz für Anhänger/Egge und als Zwischenlager für Silageballen und Holzpaletten dient. Zur Grenze des Untersuchungsgebietes sind Grünstrukturen geringer Qualität vorzufinden.

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes werden, wie auch die angrenzenden Flächen, bereits für den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung und -zucht genutzt. So sind die Flurstücke Nr. 80/28, 80/29, 729/2, 729/3, 730/1, 733/3 sowie der südliche Wald auf dem Flurstück Nr. 732/3 im Besitz des Vorhabenträgers.

Teile der angrenzenden Gemeindeflächen (Flurstück 80/30, 78/8, 78/11 und 731/1) sind vom Vorhabenträger gepachtet und werden ebenfalls für die Pferdezucht/-haltung konkret als Grün- und Weideland und für den Reitplatz genutzt.

Der Pferdestall befindet sich südlich des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 729/3, auf Flächen des Vorhabenträgers. Die Scheune, in der Heu und Stroh für die Pferde gelagert werden, befindet sich momentan auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 732/3.

Der Vorhabenträger betreibt zudem ein landwirtschaftliches Unternehmen, welches durch die Grünstempel® -Ökoprüfstelle e.V. der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung für die ökologisch/biologischen pflanzlichen Erzeugnisse und die Haltung des Damwildes Ökozertifiziert ist.

Die Flächen werden vorrangig vom Vorhabenträger und den Besitzern der Pensionspferde genutzt. An einzelnen Wochentagen besteht aber auch die Möglichkeit der Nutzung für den Reitsportverein Neuseenland e.V.. Derzeit sind 15 eigene Pferde und 18 Pensionspferde am Standort und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet untergebracht. Für die Mitglieder (Erwachsene und Kinder) des Vereins besteht die Möglichkeit das Reiten neu zu erlernen, den Reitsport auszuüben sowie den Umgang mit Pferden zu schulen, indem sie in Pflege und Haltung der Tiere einbezogen werden.

Zur Bewegung der Tiere wird der westlich gelegene Reitplatz und das angrenzende Weideland genutzt. Eine Nutzung, aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der enormen Beanspruchung insbesondere im Winterhalbjahr ist allerdings wetterbedingt nur zu 30% möglich. Nähere Informationen können Abschnitt II, Kapitel 7.1 entnommen werden.

Der anfallende Festmist wird bisher nicht im Plangebiet und auch nicht in unmittelbarer Umgebung gelagert. Dieser wird in das eigene Silo des Vorhabenträgers am Breunsdorfer Graben gebracht oder an den bewirtschafteten Feldrändern eingearbeitet oder auf der Koppel abgeschleppt und eingearbeitet. Es gelten die Vorgaben gemäß DÜV § 12.

Auf den Flächen des Plangebietes existieren verschiedene Belastungen und Dienstbarkeiten. So besteht u.a. eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kathodische Korrosionsschutzanlage) für die Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft Leipzig, ein Wegerecht für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Berlin und Bergschadenverzicht für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Berlin. Gemäß Auskunft der GDMcom mbH befinden sich am nordöstlichen Randbereich des Plangebietes Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH. Es wird davon ausgegangen, dass die Anlagen des Unternehmens (Korrosionsschutzanlage (KSA)- mit Kabel) von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

Die zu beplanenden Flächen befinden sich in einem Bereich mit Originärausweisungen der Braunkohlenpläne. Diese befinden sich innerhalb der Sanierungsgebietsgrenze des Sanierungsrahmenplanes des Tagebau Witznitz. Gemäß Begründungskarte zum Braunkohlenplan gehört das B-Plangebiet zu denen aus der Bergaufsicht entlassenen Flächen.

#### 5.2 Topografie und Baugrundverhältnisse

Die Plangebietsflächen stellen keine ebene Fläche dar. Sie steigen nach Osten zu den Kleingärten um bis zu ~ 5,5 m an.

Gemäß den Angaben des Landschaftsplanes Bornaer Pleißeland befindet sich das Plangebiet am Rand der Bergbaufolgelandschaft Witznitz II. Die Bereiche der Bergbaufolgelandschaften sind durch rekultivierte Kippenflächen gekennzeichnet.

Gemäß Auswertung der Geologischen Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen Blatt 2665 Zeitz, Maßstab 150000, 1996 (digitale Version des LfULG) und dem Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind vor allem im östlichen Teil des Plangebietes anthropogene Auffüllungen (u.a. Abraum Braunkohlentagebau) zu erwarten. Unter den nicht selten mehrere Meter mächtigen Auffüllungen stehen zunächst saalekaltzeitliche Geschiebelehme und -mergel an, mit teilweise linsenartig eingeschalteten Schmelzwassersanden. Geschiebelehme und -mergel können von Sanden / Kiesen unterlagert werden. Die guartäre Schichtenfolge wird von tertiären Lockergesteinen (Wechsellagerungen aus Sanden / Kiesen mit Tonen / Schluffen und Braunkohlen) abgelöst. Der Festgesteinsuntergrund in einer Tiefe von ca. 80 m wird von Gesteinen des Buntsandstein gebildet, welche als Sand-, Ton- oder Schluffsteine vorkommen können.

In den rolligen Lockergesteinen der Saalekaltzeit ist der oberste Grundwasserleiter (Porengrundwasserleiter) ausgebildet. Eine verstärkte Grundwasserführung mit geringen bis geländegleichen Grundwasserflurabständen ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten nicht auszuschließen. Das Grundwasser kann gespannt vorliegen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einflussbereich eines auflässigen Braunkohlentagebaus ist von gestörten Grundwasserverhältnissen auszugehen.

Laut Bodenprofilkarte des Freistaates Sachsen findet man im Plangebiet "Böden anthropogener Prägung in Siedlungs-, Industrie- und Bergbaugebieten" mit nachfolgenden Angaben der Bodentypen für die Flurstücke Nr. 80/28, 80/29, 729/2 und 730/1:

Leitboden:

- Regosol aus kiesführendem Kippsand

(Flächencharakteristik der Bodeneinheit: mittlere Erosionsgefährdung; Verteilungsmuster gefleckt; ca. 30% der Substr. schwach-mittel kohlehaltig; unter Wald stark sauer)

(Profileigenschaft der Leitbodenform: Untergrundgest. Lockergestein; anthropogen aus natürl. Substrat; mittl. GW-stand nicht erreicht; nicht vernässt; ökol. Feuchtegrad mäßig frisch bis frisch)

- Begleitboden: Regosol aus kiesführendem Kippkohlesand
  - Regosol aus kiesführendem Kipplehm
  - Regosol aus kiesführendem Kippsand über tiefem kiesführendem Kippschluff (Profileigenschaft der Begleitbodenform: Lockergestein; anthropogen aus natürlichem Substrat; Gründigkeit äußerst tiefgründig;

nicht vernässt; ökol. Feuchtegrad mäßig frisch bis frisch)

Stand 04/2025

Mit der Stellungnahme des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie vom 11.08.2021 bestehen aus geologischer Sicht zum derzeitigen Kenntnisstand keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden aber Hinweise zu Beachtung zu den Themen Hydrogeologie und Geogefahren gegeben (siehe Hinweise unter Abschnitt III, Punkt 12.2).

Gemäß Schreiben des Landratsamtes Landkreis Leipzig vom 24.08.2021 bestehen aus altlasten- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände gegen den Bebauungsplan.

Nach den Aussagen des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen (RPI LWS) befinden sich die Flächen des Plangebietes in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft, in einem Bereich mit Originärausweisungen der Braunkohlenpläne und in einem regionalen Schwerpunkt der Bergbausanierung, in einem braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungsgebiet sowie einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet.

Im Rahmen der Planung wurde eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung beauftragt. Im Geotechnischen Bereich nach DIN EN 1997-2 / DIN 4020 der FCB GmbH aus Rötha mit Stand 25.02.2022 wird dargelegt, dass der anstehende Baugrund aus strukturgestörten Kippenböden (Regosole - kiesführende (Regosole - kiesführende Kippsande /-lehm, sowie Kippkohlesand) besteht.

Bei dem Standort des Hallenneubaus handelt es sich um das Innenkippensystem des ehemaligen Tagebaus Witznitz II, dass weiter westlich an das obere Böschungssystem des Tagebaurestloches anliegt. Das entstandene Kippensystem wurde im Zuge der Sanierung entsprechend der bodenmechanischen Vorgaben dauerstandsicher umgestaltet.

Im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden können erhebliche Setzungsund Sackungsunterschiede auf kurzer Distanz auftreten. Das ist insbesondere bei Bauvorhaben zu beachten. Kippenböden stellen einen Risikobaugrund dar. Infolge des Grundwasserwiederanstieges ist auf den Kippenflächen zusätzlich mit Sättigungssetzungen und Sackungen zu rechnen.

Der aktuelle Grundwasserspiegel liegt bei ca. +131 m NHN, also etwa 13 m unter dem Gelände, bezogen auf den Böschungsfußbereich. Infolge des Grundwasserwiederanstieges nach Beendigung des Braunkohlebergbaues MIBRAG "Vereinigtes Schleenhain", werden sich die Grundwasserstände unter der Baufläche bei +135 m NHN (2050) und weiter bei +138 m NHN (2100) einstellen. Es gilt jedoch zu beachten, dass in neueren hydrogeologischen Berechnungen insbesondere aufgrund geringerer Ansätze für die Grundwasserneubildungsraten etwas niedrigere Grundwasserstände prognostiziert werden. Demnach ist mit etwas höheren Grundwasserflurabständen zu rechnen. Der Boden entspricht nach DIN 50929, Teil 3, Tabelle 2 jeweils Bodenklasse III.

Die Plangebietsflächen mit dem geplanten Vorhaben betreffen denkmalpflegerische Belange und liegen in einem archäologischen Relevanzbereich. Die Hinweise unter Kap. 13.3 sind zu beachten.

# 5.3 Verkehrsinfrastruktur

# Fußläufige Erschließung

In der Ortslage Neukieritzsch sind vorrangig straßenbegleitend, abgetrennte Fußwege vorhanden. Über die Fußwege der "Schleenhainer Straße" bzw. den östlichen Teil der "Schleenhainer Straße" (Mischverkehrsfläche zur Erschließung der Kleingartenanlage) ist das Plangebiet bzw. die private Verkehrsfläche "Zum Reiterhof" erreichbar.

# Radverkehr, Reit- und Wanderwege

Es führen teilweise straßenbegleitende Radwege nach Neukieritzsch. Der Pleiße-Radweg führt als überregionaler Radweg von Deutzen nach Böhlen durch die Ortslage Neukieritzsch.

Entsprechend der Angaben des Reitwegekonzeptes der Landkreise Leipzig und Nordsachsen aus dem Jahr 2015, existieren in der Gemeinde Neukieritzsch keine ausgewiesenen Reitwege. Die Anbindung bzw. der Ausbau eines Reitwegenetzes unter Einbeziehung der ansässigen Reiterhöfe ist geplant.

Die vorgeschlagene Route führt am Reiterhof vorbei entlang der "Schleenhainer Straße" entweder nach Norden bzw. entlang der Pleiße im Osten in Richtung Kahnsdorf oder nach Osten entlang der "Schleenhainer Straße" und der Kleingartensiedlung nach Lobstädt.

\_\_\_\_\_

Gemäß Fortschreibung der Radverkehrskonzeption des Landkreises Leipzig (Stand 2017) wird eine Radroute sowie ein Reit-/Wanderweg begleitend zur B 176 ausgewiesen.

# Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Ortslage Neukieritzsch ist an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ThüSac Personennahverkehrsgesellschaft mbH betreibt im Regionalverkehr die Buslinie 271 "Borna-Lobstädt-Neukieritzsch-Groitzsch-Pegau", die Buslinie 272 "Borna-Kahnsdorf-Rötha-Böhlen-Neukieritzsch-Groitzsch" und die Buslinie 286 "Geithain-Frohburg-Borna-Lippendorf". Die Haltestelle "Neukieritzsch, Bahnhof B176" in der Bornaer Straße (B176) ist in einer Entfernung von ca. 450 m vom Plangebiet fußläufig erreichbar.

Der Bahnhof Neukieritzsch als Haltepunkt der Deutschen Bahn befindet sich ca. 500 m in westlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Hier verkehren regelmäßig im Regional- und Nahverkehr die S5 und S5X "Halle Hbf - Flughafen Leipzig/Halle - Leipzig Hbf – Altenburg - Zwickau Hbf" sowie die S6 "Leipzig Messe - Leipzig Hbf – Borna - Geithain".

# Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung von Groitzsch, Böhlen, Zwenkau und südlicher Richtung von Borna über die B 176. Diese Bundesstraße dient überwiegend dem überregionalen Verkehr. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw liegt außerorts bei 100 km/h.

Von der B 176 gelangt man auf die "Alte Poststraße" und die "Schleenhainer Straße", die der innerörtlichen Erschließung mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30km/h dienen.

Über die hergestellte, private Straßenverkehrsfläche "Zum Pferdehof", die die "Schleenhainer Straße" mit dem Wirtschaftsgebäude verbindet, kann auch das neue Plangebiet erschlossen werden. Diese Mischverkehrsfläche wurde mit einer Gesamtbreite der Erschließungsanlage von mind. 4,5 m inkl. Wendeanlage ausgeführt. Die befahrbare Breite beträgt mind. 3,5 m mit beidseitigem Lichtraumprofil von 0,50 – 0,75 m. Eine Befahrung ist durch die Fahrzeuge der Feuerwehr, 3-achsige Fahrzeuge der Müllentsorgung und die landwirtschaftlichen Maschinen bis max. 12 t möglich. Diese Verkehrsfläche verläuft über Gemeindeflächen. Zugunsten des Vorhabenträgers wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht grundbuchlich gesichert.

Es besteht zusätzlich die Möglichkeit von Norden über die verlängerte "Schleenhainer Straße", westlich der Kleingartenanlage, auf das Grundstück zu fahren.

# 5.4 Technische Infrastruktur

# Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser

Mit der Auskunft des Abwasserzweckverbandes "Espenhain" vom 27.08.2020 und 07.12.2023 wird bescheinigt, dass die südlich angrenzenden Flächen des Vorhabenträgers, "Zum Pferdehof 1" über einen bestehenden Hausanschlusskanal an den Mischwasserkanal in der Schleenhainer Straße angeschlossen sind.

Ein separater Abwasseranschluss der Plangebietsflächen an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Neukieritzsch und somit an das zentrale Klärwerk nach Espenhain wäre grundsätzlich möglich ist. Für diesen Fall würde als Anschlusspunkt für die mögliche Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes der Anfangskanalschacht in der "Schleenhainer Straße" in Höhe der Hausnummern 15 bzw. 8 (siehe Lageplan) in Betracht kommen

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Grundstückes zur Versickerung gebracht.

Das Plangebiet liegt gemäß den Aussagen in Karte 15 "Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft" des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen, in einem regionalen Schwerpunkt der Bergbausanierung, in einem braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungsgebiet sowie einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet.

# Wasser- und Löschwasserversorgung

Mit Schreiben vom 14.09.2020 und 01.12.2023 wird durch den Zweckverband Wasser/Abwasser Bornaer Land die gesicherte Erschließung zur Versorgung mit Trinkwasser und Absicherung mit Löschwasser gemäß SächsBO bescheinigt. Der vorhandene Trinkwasser-Hausanschluss "Zum Pferdehof 1" in Neukieritzsch ist aktiv und kann weiterhin genutzt werden.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine Anlagen des Zweckverbandes Wasser / Abwasser Bornaer Land. Die Rechtsträgerschaft / Zuständigkeit des Zweckverbandes für Trinkwasser endet am Wasserzähler im Wasserzählerschacht, südlich der Schleenhainer Straße. Die Trinkwasser-Hausanschlussleitung hinter dem Wasserzähler befindet sich im Eigentum des Anschlussnehmers.

Für den Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung des geplanten Bauvorhabens wurde seitens des Zweckverbandes ein Hydranten-Messprotokoll angefertigt. Der Oberflurhydrant 48.OFH.09 befindet sich in Neukieritzsch, in der "Schleenhainer Straße". Zum Zeitpunkt der Messung standen bei einem Fließdruck von 1,5 bar, 2300 l/min = 138 m<sup>3</sup>/h Löschwasser über 2 Stunden zur Verfügung. Der entsprechende Ruhedruck lag bei 4,9 bar. Bei der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sind die Kriterien des DVGW-Arbeitsplattes W 405 zu beachten. Das heißt unter anderem, dass es betriebsbedingt zu Druck- und Mengenschwankungen kommen kann.

# Energieversorgung

Gemäß Auskunft der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) vom 27.11.2023 werden im Plangebiet Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes betrieben. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Anlagen der enviaM.

# Gasversorgung

Im Bereich des ausgewiesenen Plangebietes befinden sich entsprechend der Auskunft der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ GAS) vom 29.10.2020 und 28.11.2023 keine Versorgungsanlagen des Unternehmens. Eine gastechnische Erschließung ab der angrenzenden "Schleenhainer Straße" ist dennoch möglich.

# Telekommunikation

Die Deutsche Telekom Technik GmbH erteilt mit Schreiben vom 13.12.2023 Auskunft darüber. dass sich im Planbereich teilweise Telekommunikationsleitungen der Telekom befinden. Die Deckung der TK-Anlagen beträgt i. d. Regel 0,3 m-0,6 m im Gehwegbereich und 0,6 m-1,2 m im Fahrbahnbereich. Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am bestehenden Telekommunikationsnetz sind jederzeit möglich.

# Abfallentsorgung

Die Flächen des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall sind entsprechend Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig an die Abfallentsorgung angeschlossen. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgt über die "Schleenhainer Straße" und die private Straßenverkehrsfläche "Zum Pferdehof". Die Behälter zum Sammeln von Abfällen sind auf dem Grundstück aufgestellt. Zur Entsorgung werden diese am Wendehammer aufgestellt.

#### 5.5 Soziale Infrastruktur

# Schulische Versorgung

Die schulische Versorgung für Kinder von der 1. bis zur 4. Klasse erfolgt in der Ortslage Neukieritzsch über die "Grundschule Neukieritzsch" am Schulplatz 2 in Neukieritzsch und den angeschlossenen Schulhort. Ab der 5. Klasse können die "Oberschule Regis-Breitingen", die "Oberschule Groitzsch" oder die "Dinter-Oberschule Borna" sowie das "Wiprecht Gymnasium" in Groitzsch" oder das Gymnasium "Am Breiten Teich" in Borna bzw. Einrichtungen in anderen Städten und Gemeinden genutzt werden.

# Kindergärten

Es befinden sich verschiedene Kindertageseinrichtungen im Gemeindegebiet. Diese sind frei wählbar. Die nächste Kindereinrichtung ist das "Haus der Zukunft" in der Leipziger Straße 16 in Neukieritzsch, welche von der Volkssolidarität betrieben wird.

# Sport- und Spielanlagen

In Neukieritzsch befinden sich verschiedene Freizeiteinrichtungen, wie die Parkarena, eine Mehrzweckhalle mit Bowling- und Kegelbahn, ein Freibad, das Sportstadion Neukieritzsch, ein Tennisplatz, ein Jugend- und Seniorenclub. Im Gemeindegebiet sind verschiedene Sport- & Freizeitvereine ansässig.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz.

# 6. Planungsrechtliche und sonstige planerische Grundlagen

# 6.1 Planungsrechtliche Grundlagen

# 6.1.1 Landesentwicklungsplan Sachsen

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 vom 12. Juli 2013, verbindlich seit 31. August 2013 (LEP 2013), ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung für das Gesamtgebiet des Freistaates Sachsen.

Die Ziele des Landesentwicklungsplanes sind von öffentlichen Planungsträgern bei Planungen und sonstigen Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst wird, zu beachten.

Die Grundsätze des Landesentwicklungsplanes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens gegeneinander und untereinander abzuwägen. Grundsätze, die die Bauleitplanung betreffen, wurden in die bauleitplanerische Entscheidung im Rahmen des Bebauungsplanes einbezogen.

Im LEP wird die Ortslage Neukieritzsch der Raumkategorie verdichteter Bereich im ländlichen Raum zugeordnet. Die sich inmitten der Bergbaufolgelandschaft und somit als Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf befindet.

Für diesen Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze relevant und werden beachtet:

- G 1.2.2 "Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden."
- Z 2.1.3.1 "Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken."
- G 4.1.2.4 "Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden."

Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen und Grundsätzen.

# 6.1.2 Regionalplan Leipzig-Westsachsen

Der Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPIL-WS L-WS), in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 1 ROG am 16.12.2021, stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region dar und soll einen Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung setzen. Hier werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung regionalspezifisch formuliert.

Die Gemeinde Neukieritzsch wird im Regionalplan als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion "Gewerbe" benannt.

Gemäß § 4 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, wie auch diesem Bebauungsplan, Ziele der Raumordnung (Z) zu beachten sowie Grundsätze (G) und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die folgenden im Regionalplan genannten relevanten Grundsätze und Ziele:

- G 1.1.3 "Es sollen Standortvoraussetzungen für eine leistungsfähige und nachhaltig umweltgerechte Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und als wichtiger Wirtschaftsfaktor und zur Pflege der Kulturlandschaft geschaffen und weiterentwickelt werden."
- Z 2.2.1.7 "Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden."

\_\_\_\_\_

- G 2.3.3.4.3 "Reiterhöfe sollen harmonisch in die Landschaft eingebunden werden und unter Ausschluss ökologisch sensibler Gebiete über ein ausreichendes und ausgeschildertes Netz an Reitwegen verfügen."
- G 4.1.2.6 "Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden."

Das Kartenmaterial des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen besagt:

- in Karte 6 "Räume mit besonderem Handlungsbedarf", dass das B-Plan-Gebiet in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft liegt.
- in Karte 14 "Raumnutzung", dass sich die Flächen in einem Bereich mit Originärausweisungen der Braunkohlenpläne.
- It. Karte 15 "Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft" liegt das Plangebiet in einem regionalen Schwerpunkt der Bergbausanierung, in einem braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungsgebiet sowie einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet.

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

#### 6.1.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und werden im wirksamen FNP der Gemeinde Neukieritzsch (Stand 2006) wie folgt

- die Flurstücke Nr. 729/2 und 730/1, der östliche Teil des Flurstückes Nr. 80/29 und ein kleiner, nordöstlicher Teil des Flurstücks Nr. 80/28 werden als Grünfläche ausgewiesen,
- der westliche Teil der Flurstücke Nr. 80/28 und 80/29 wird als Grünfläche in Planung und zu einem kleinen Teil als Trassenfreihaltung Ortsverbindung Kahnsdorf ausgewiesen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Flächen werden im wirksamen FNP wie nachfolgend aufgeführt ausgewiesen:

- im Westen eine Trassenfreihaltung für eine Ortsverbindung nach Kahnsdorf und daran Grünflächen in Planung
- und im Norden, Osten und Süden Grünflächen.

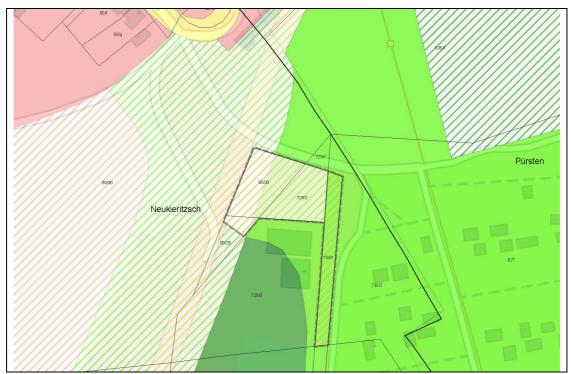


Abb. 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Quelle: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 02/2023), Landesdirektion Sachsen

Die Festsetzungen weichen in folgender Weise von den Darstellungen des FNP ab:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Gebiet vorhabenbezogen mit einer Reitund Bewegungshalle als Ergänzung zum bereits umgesetzten Vorhaben des rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Planes "Errichtung eines Wirtschaftsgebäude mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" entwickelt.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Zur rechtlichen Absicherung des Bebauungsplanes ist eine Änderung des FNP erforderlich. Im Rahmen einer Gesamtfortschreibung, die durch die den Gemeinderat der Gemeinde Neukieritzsch am 27.09.2022 mit Beschluss-Nr. GR/072-2022 bereits beschlossen wurde, werden auch diese Flächen geändert. Die Darstellung des FNP wird in eine gemischte Baufläche (M) geändert. In diesem Rahmen wird ebenfalls die Darstellung des FNP für den Bereich des angrenzenden, rechtskräftigen B-Planes "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" in gemischte Baufläche (M) und Grünfläche geändert.

Im wirksamen FNP ist nordwestlich der Plangebietsgrenze eine Trassenvorhaltung für eine Ortsverbindung (Braunkohlenersatzstraße) nach Kahnsdorf ausgewiesen. Diese verläuft im im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und tangiert in einem kleinen Teil das Plangebiet (Flurst. Nr. 80/28, 80/29). Es wird angestrebt den Trassenverlauf im Rahmen der Gesamtfortschreibung anzupassen und nach Westen zu verlagern .

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten und der Entwicklung im Gemeindegebiet wurde der Tassenverlauf in einer ersten Stufe geprüft. Dies liegt in der Zuständigkeit der LMBV und wurde 2022/2023 durch diese und einen Verkehrsanlagenplaner vorgenommen. Laut Zwischenergebnis wurden 4 unterschiedliche Streckenführungen im Gemeindegebiet einer ersten Prüfung unterzogen. Im Ergebnis stellt die Verbindung in räumlicher Nähe zum Plangebiet eine Vorzugsvariante dar. Geprüft wurde die Umsetzung nahräumigen Verbindung mit der geringsten Straßenklasse (EKL 4). Die Variantenuntersuchung ist noch nicht abgeschlossen. Die abschließende Entscheidung für den günstigsten Trassenverlauf auf Gemeindefläche für diese Braunkohlenersatzmaßnahme steht noch aus und wird erst zu einem späteren Zeitpunkt getroffen. Die Voruntersuchung/ Vorplanung dieser Variante wurde unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen, unterirdischer Anlagen etc. erstellt und sieht einen etwas anderen Trassenverlauf - weiter westlich der Plangebietsgrenze - vor. Dieser wird ebenfalls im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und zeigt, dass sich hier der landwirtschaftliche Betrieb und das Vorhaben der Reit- und Bewegungshalle nicht beeinträchtigen würden. Ob und wann diese Ortsverbindung hergestellt wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen.

# 6.1.4 Landschaftsplan Bornaer Pleißeland

Gemäß § 11 BNatSchG ist für die örtlichen Ziele des Umweltschutzes ein Landschaftsplan als ökologische Grundlage für den Flächennutzungsplan aufgestellt worden. Er enthält neben den Zielen die für ihre Verwirklichung erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Der Landschaftsplan Bornaer Pleißeland (Stand Dezember 1997) stellt für die Orte Deutzen, Heuersdorf, Lobstädt, Neukieritzsch, Ramsdorf, Wyhratal und Regis-Breitingen eine Abwägungsgrundlage für die Bereiche Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz zur kommunalen Bauleitplanung dar. Grundlage des Landschaftsplanes bildet eine detaillierte Analyse der landschaftlichen und ökologischen Gegebenheiten und Voraussetzungen. Er besteht aus einer Bestandsaufnahme mit Charakterisierung des Untersuchungsraumes, der Landschaftsanalyse und -Bewertung, der Zielkonzeption für Naturschutz und Landschaftspliege und zeigt hieraus resultierende Maßnahmen sowie Anforderungen an die Bauleitplanung auf. Der Landschaftsplan fand bei der Erstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beachtung. Der Bebauungsplan wurde in Übereinstimmung mit den Leitbildern und Zielen des Landschaftsplanes erstellt.

# Entwicklungsziele sind:

- Boden-, Biotop-, Gewässerschutz und Verbesserung der Luftqualität/Klima
- Erhalt der natürlichen und naturnahen Strukturen & Erhalt der vorh. Landschaftselemente
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- Erhalt charakteristischer Ortsbilder und dörflicher Kleinstrukturen.

- flächensparende Bebauung / Versiegelung
- landschaftspflegerische Gestaltung der Ortsinnen- und Ortsrandbereiche insbesondere mit Gehölzstrukturen
- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Sanierung der Tagebaurestflächen & Schaffung einer Naherholungsinfrastruktur

Die Änderungen und Folgen durch die großflächigen Tagebaue werden ebenfalls im Landschaftsplan beschrieben. Sie haben nicht nur die Nutzungs- und Oberflächenformen der Landschaft verändert und zum Teil zerstört, sondern auch massive Veränderungen des hydrologischen Regimes, sprich der Wasserbilanz und der Veränderung der Abflussregime der Oberflächengewässer bewirkt. Besonders zu beachten ist die Problematik der Grundwasserabsenkung und des Grundwasseranstieges.

#### Zulässigkeit von Bauvorhaben 6.1.5

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1" grenzt unmittelbar an den rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plan "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" an bzw. überdeckt diesen teilweise im nördlichen, noch nicht überbauten Bereich.

Ziel dieses B-Planes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Reit- und Bewegungshalle ergänzend zum bestehendem Wirtschaftsgebäude mit Wohnnutzung und Pferdestall des landwirtschaftlichen Betriebes.

Für die mit diesem B-Plan zu überplanenden, unbebauten Flächen wird im rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plan "Errichtung eines "Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" eine vorhabenbezogene Nutzung zur Errichtung eines "Wirtschaftsgebäudes mit integrierter Wohnnutzung sowie Pferdehaltung, zucht und Pensionstierhaltung" festgesetzt.

Folgende Regelungen trifft der rechtskräftige B-Plan für diesen Bereich:

- vorhabenbezogene Nutzung zur Errichtung eines "Wirtschaftsgebäudes mit integrierter Wohnnutzung sowie Pferdehaltung, -zucht und Pensionstierhaltung";
- GRZ 0.4 mit Überschreitung i.H.v. 50%:
- offene Bauweise, Bebauung mit Einzelhäusern, max. 2 Vollgeschosse, Firsthöhe max. 8,5m über HB 1, Dachform Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 18°- 42°.



Abb. 4 Überlagerung der Bebauungsplangebiete Quelle: Digitales Raumordnungskataster (DIGROK 01/2024), Landesdirektion Sachsen

# 6.2 Sonstige planerische Grundlagen

# 6.2.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (InSEK)

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 der Gemeinde Neukieritzsch (Stand 28.07.2015) wird das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) aus dem Jahr 2008 fortgeschrieben.

Die Fortschreibung des InSEK dokumentiert die Strategie und Perspektive bis zum Jahr 2030 unter Beachtung des im Juli 2014 eingemeindeten Ortsteiles Deutzen. Der Schwerpunkt des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes liegt in der Feststellung städtischer Problembereiche und der Definition gesamtstädtischer und teilräumlicher Entwicklungsziele.

Zielsetzungen für das Gesamtgebiet sind die Qualifizierung und Anpassung der Wohn- und Versorgungsfunktionen in den Ortsteilen sowie die weitere Profilierung der Freizeit-, Tourismus- und Erholungsfunktionen im Leipziger Neuseenland der wesentliche Handlungsrahmen für eine nachhaltige, sich selbst tragende Entwicklung der Gemeinde. Die bestehenden Standortqualitäten sollen erhalten und das Profil weiterentwickelt werden.

#### 7. Beschreibung des Vorhabens

#### 7.1 Vorhabenbeschreibung, Bebauungs- und Nutzungskonzept

Der Vorhabenträger führt einen Landwirtschaftsbetrieb mit Pferdehaltung und -zucht in nachfolgender Generation. Dieser befindet sich in mittelbarer Nähe, südlich angrenzend an das Plangebiet. Die westlich angrenzenden Gemeindeflächen sind gepachtet und werden z.B. als Reitplatz zur Bewegung der Tiere und als Weideland genutzt.

Eine Nutzung ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der enormen Beanspruchung von durchschnittlich 6 Pferden an 4 Tagen pro Woche für durchschnittlich 4 Stunden, insbesondere von Oktober bis März, wetterbedingt nur zu 30% möglich.

Die Flächen werden vorrangig vom Vorhabenträger und den Besitzern der Pensionspferde genutzt. An einzelnen Wochentagen besteht aber auch die Möglichkeit der Nutzung für den Reitsportverein Neuseenland e.V.. Der Verein zählt derzeit ca. 60 Mitglieder wovon der Großteil Kinder und Jugendliche aus der Umgebung sind. Die Mitglieder können momentan jeweils Montag- und Donnerstagnachmittag zwischen 14.30 und 18.00 Uhr sowie Sonntagvormittag zwischen 9.00 und 12.00 Uhr Reitsport unter Anleitung und nach vorheriger Anmeldung einzeln oder in Kleingruppen auf den Flächen des Vorhabenträgers in Anspruch nehmen. Die Schulpferde werden zur Verfügung gestellt, ebenso der Reitplatz und der Hindernisparcours. An den Reittagen sind im Durchschnitt zwischen 10 und 20 Reiter/-innen im Alter zwischen 4 und 60 Jahren vor Ort. Diese kommen vorrangig zu Fuß oder mit dem Fahrrad aus der näheren Umgebung. So ist an den Reittagen kein wesentlich erhöhter Pkw-Anfahrtsverkehr zu verzeichnen.

Für die gesunde und artgerechte Entwicklung der Pferde soll eine Reit- und Bewegungshalle errichtet werden, die eine ausreichende Bewegung der Tiere witterungs- und jahreszeitenunabhängig sicherstellt. Der gewählte Standort befindet sich auf Flächen des Vorhabenträgers, in unmittelbarer Nähe zum Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall, in dem derzeit 15 eigene Pferde und 18 Pensionspferde untergebracht sind. Die Reit- und Bewegungshalle dient dem angedachten Zweck, sie stellt keine zusätzliche Unterbringung (Stallung) dar.

Der Umgang mit dem anfallenden Festmist wird wie bisher praktiziert beibehalten (siehe Abschnitt II, Punkt 5.1 der Begründung).

Mit dem Vorhaben wird die Zukunftsfähigkeit des Standortes als Pferde- bzw. Reiterhof gestärkt. Entsprechend des Reitwegekonzeptes der Landkreise Leipzig und Nordsachen von 2015 wurde die Anbindung des Pferdehofes des Vorhabenträgers an das Reitwegenetz bereits untersucht und soll planerisch bei Ausbau und Erweiterung von Reitwegen in unmittelbarer Umgebung Berücksichtigung finden.

Es wurde ein Vorhaben und Erschließungsplan erarbeitet, der die Anordnung der geplanten, baulichen Anlagen aufzeigt. Das Plangebiet stellt keine direkte Erweiterung der bestehenden Ortslage dar. Die Neubebauung orientiert sich am Standort, der Geländesituation, ihrem Nutzungszweck und den Abläufen des landwirtschaftlichen Betriebes und wird sich möglichst verträglich in die Umgebung einfügen.

Um einen reibungslosen Ablauf und kurze Wege zu ermöglichen, soll die Reit- und Bewegungshalle in räumlicher Nähe, nördlich des Pferdestalls auf den Flurstücken Nr. 80/29, 729/2 und tlw. 80/28 errichtet werden. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die vorhandene, private Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage über die auch das Wirtschaftsgebäude erschlossen wird.

Mit der Reit- und Bewegungshalle werden auch die notwendigen Sozial-/Sanitärräume, Büro, Sattelkammer, Nebenräume, Abstellflächen und Pkw-Stellplätze etc. realisiert. Die Halle mit Nebengebäude wird zweigeschossig in den Hang gebaut (siehe Anhang 04).



Abb. 5 Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan\_Ansicht von Westen Quelle: Architekturbüro Geissler, Borna

So fügt sie sich besser in die Gegebenheiten des Ortes ein. Durch die Hanglage besteht die Möglichkeit das Untergeschoss über die private Straßenverkehrsfläche "Zum Pferdehof" zu erschließen. Es werden im UG Sattelkammer und Tiefgarage mit Kfz-Stellplätzen sowie die Zufahrt zu dieser untergebracht. Der äußere Zugang ins Obergeschoss, der eigentlichen Reit-/Bewegungshalle, wird das gleiche Höhenniveau wie der Pferdestall haben. So können die bereits vorhandenen Zuwegungen mitgenutzt und die Möglichkeit umgesetzt werden, einen barrierefreien Zugang zur Halle zu realisieren. Die Bodeneingriffstiefe beträgt am niedrigsten Punkt ca. 1,2 m, am höchsten Punkt in Hanglage max. ca. 7,0 m.

Die Reithalle wird als massives Gebäude mit einem freispannenden, flachgeneigten Satteloder versetzten Pultdach errichtet. Die flachgeneigten Dachflächen erhalten einen Gründachaufbau und/oder je nach technischen Möglichkeiten eine Solar- oder Photovoltaikanlage mit Schienentragsystem und einer Aufbauhöhe von max. 1,0 m.

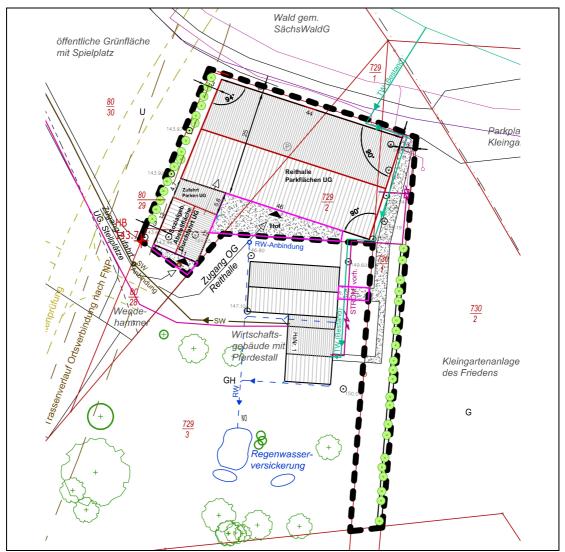


Abb. 6 Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan\_Lageplan Quelle: Architekturbüro Geissler, Borna

Planungsziel ist es, das Plangebiet vorhabenbezogen mit dem Nutzungszweck "Reit- und Ergänzung des vorhandenen Landwirtschaftsbetriebes Bewegungshalle" als Vorhabenträgers zu entwickeln.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Projektes im Außenbereich geschaffen und gesichert. Im Wesentlichen werden der Nutzungszweck, die bauliche Nutzung, das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen It. § 9 Abs.1 Nr.1, 2, 9, 10 BauGB durch planungsrechtliche Festsetzungen eindeutig definiert. Es wird ein Baugebiet ausgewiesen.

Durch die Überplanung eines Teilbereiches des rechtskräftigen B-Planes, kommt es nicht zu einer Differenz der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die bereits realisierte bauliche Anlage des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall. Die zulässige GRZ wird auch unter Annahme des verkleinerten Geltungsbereiches eingehalten (siehe Kap. 14.6. Kompatibilitätsprüfung).

Nördlich des Plangebietes, oberhalb der verlängerten Schleenhainer Straße, grenzt eine Waldfläche nach SächsWaldG an. Hierzu erfolgte bereits am 02.12.2020 eine Abstimmung mit dem Umweltamt, SG Forst des Landratsamtes des Landkreises Leipzig. Durch die Forstbehörde wurden Möglichkeiten zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung von § 25 Abs. 3 SächsWaldG aufgezeigt.

Voraussetzung dafür wären Gegebenheiten, die eine atypische Risikominimierung (u.a. Brandgefährdung) erkennen lassen. Als Möglichkeit wurde hier die Herstellung einer Übergangszone (Waldsaum) mit Bäumen max. 2. Ordnung im Bereich des angrenzenden Waldes bzw. dass dieser Waldsaum die Mindestabstandsfläche abdeckt, aufgezeigt. Die Gemeinde Neukieritzsch beauftragte daraufhin einen Fachgutachter mit der Konzipierung sowie der fachlichen Anleitung zur Umsetzung der Waldsaumherstellung. Die "Dokumentation zur Umsetzung atypischer Risikominimierung - Umsetzung von Maßnahmen zur Ausnahme-Voraussetzung gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG" vom Fachbüro - hochfrequent Meisel & Roßner GbR - vom 12.03.2021 liegt als Anhang 08 bei. Durch den / die jeweiligen Bauherren ist unmittelbar vor Baubeginn ein Antrag auf Unterschreitung des waldgesetzlichen Mindestabstands bei der zuständigen Baurechtsbehörde einzureichen. Die Entscheidung zur Genehmigung einer Ausnahme von S 25 Absatz 3 SächsWaldG trifft die zuständige Baurechtsbehörde im Benehmen mit der zuständigen unteren Forstbehörde"

# 7.2 Erschließungskonzept - Verkehrsinfrastruktur

Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird, wie auch die dazugehörigen Flächen des Wirtschaftsgebäudes, von der B 176 über die "Alte Poststraße", die "Schleenhainer Straße" und die private Straßenverkehrsfläche "Zum Reiterhof" erschlossen.

Am Ende der Straßenverkehrsfläche, vor dem Wirtschaftsgebäude, befindet sich eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage. Es wird eingeschätzt, dass das vorhandene Straßennetz diese (als gering eingeschätzte Mehrbelastung) aufnehmen kann. Um den Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, wird die Erschließung der Plangebietsflächen über die bestehenden Verkehrsflächen erfolgen. Notwendige Pkw-Stellplätze werden auf den eigenen Flächen teilweise oberirdisch und/oder im UG der Halle hergestellt.

Weitere Angaben zu den bestehenden Verkehrsflächen, zur Anbindung an den ÖPNV und zu Rad-, Reit- und Wanderwegen werden im Abschnitt II, Punkt 5.3 dargelegt.

Nach § 5 SächsBO sind bei Gebäuden die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten oder Durchfahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und Bewegungsflächen herzustellen. Zu- und Durchfahrten, Aufstellflächen und Bewegungsflächen müssen für die Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt, tragfähig und in der vorgeschriebenen Mindestbreite ausgeführt sein.

Für das Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall sind auf den eigenen Grundstücksflächen je 2 Pkw- und Fahrradstellplätze für die Wohnung und je 8 Pkw- und Fahrradstellplätze für den landwirtschaftlichen Betrieb bereits hergestellt und genehmigt. Da die heutigen Nutzer (Pferdebesitzer, Reiterinnen/Reiter) des Reitplatzes auch die künftigen Nutzer der Reithalle sein werden, ist nicht mit einer erheblichen Zunahme der Nutzer zu rechnen. Für den Standort sind - nach SächsBO für die Reit- und Bewegungshalle (Sporthalle ohne Besucherplätze), den Reitplatz (Sportplatz ohne Besucherplätze) sowie das Sozialgebäude mit Büro für 1 Arbeitskraft (Büro, Verwaltung- und Sanitärräume) Pkw- und Fahrradabstellplätze zu schaffen. Abzüglich der vorhandenen je 8 Pkw- und Fahrradstellplätze, die bereist im Zusammenhang mit dem Wirtschaftsgebäude genehmigt und geschaffen wurde, sind zusammen 19 - 22 Pkw-Stellplätze und 43 - 44 Fahrradstellplätze notwendig.

# 7.3 Erschließungskonzept - Technische Infrastruktur

# Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Flächen des Plangebietes sind an das Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Bornaer Land angeschlossen. Eine Anbindung an das Schmutzwassernetz des Abwasserzweckverbandes "Espenhain" ist möglich. Somit kann die trinkwasser- und abwasserseitige Erschließung der Reit- und Bewegungshalle gewährleistet werden.

# Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird vorzugsweise innerhalb des Grundstückes zur Versickerung gebracht. Die Versickerung auf der Grundstücksfläche wird angestrebt.

Durch die Geländeabsenkung und die Größe der zu versiegelnden Flächen kann für die Plangebietsflächen nicht von einem schadlos überflutbaren Bereich ausgegangen werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-12 durch die FCB GmbH aus Rötha (Stand 27.09.2022) erarbeitet. Im Ergebnis dessen wird empfohlen, um eine Rückhaltevolumen von 30,0 m³ innerhalb des Grundstückes zu schaffen, die schon bestehende, südlich des Plangebietes gelegene Versickerungsanlage (siehe Anhang 03+04) mit zu nutzen. Diese fasst 150 m³ und leitet den Überlauf über zwei Filterteiche geregelt in die angrenzende Waldfläche des Vorhabenträgers. Sofern baulich umsetzbar, sind Teile des Hallendaches mit Gründach auszubilden. So können Teile des hier anfallenden Niederschlages gebunden werden. Im Rahmen der Baugenehmigung müssen die Bauherren für die Niederschlagsentwässerung den entsprechenden Nachweis der Versickerung und/oder der Rückhaltung erbringen.

# Feuerwehr und Löschwasser

Das Plangebiet ist von den Einsatzkräften der Feuerwehr ebenfalls über die Zufahrt zum Wirtschaftsgebäude, der privaten Straßenverkehrsfläche und der "Schleenhainer Straße" erreichbar. Durch den Zweckverband Wasser/ Abwasser Bornaer Land wird die Absicherung mit Löschwasser gemäß SächsBO bescheinigt. Der Oberflurhydrant 48.0FH.09 befindet sich in Neukieritzsch, in der Schleenhainer Straße.

# Energieversorgung

Gemäß Auskunft der Mitteldeutschen Netzgesellschaft mbH (MITNETZ Strom) sind die Plangebietsflächen an das Netz der Energieversorgung angeschlossen.

# Gasversorgung

Entsprechend der Aussage der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH (MITNETZ Gas) ist der Anschluss an die Gasversorgung grundsätzlich möglich.

# Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich bereits Telekommunikationsleitungen der Telekom. Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am bestehenden Telekommunikationsnetz sind jederzeit möglich.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

# Wärmeversorgung

Für die Versorgung der Reit- und Bewegungshalle mit ihren Sozial-/Sanitärräumen, Büro etc. wird auf dem Hallendach eine Photovoltaikanlage und eine solare Brauchwassererwärmung installiert.

# Abfallentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung kann auch weiterhin über die Schleenhainer Straße und die private Straßenverkehrsfläche erfolgen. Die Behälter zum Sammeln von Abfällen werden auf dem Grundstück und am Tag der Abholung am Wendehammer aufgestellt.

Weitere Angaben zur Technischen Infrastruktur können Abschnitt II, Punkt 5.4 entnommen werden.

# 7.4 Grünkonzept

Ziel des Bebauungsplanes ist die notwendige bauliche Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes mit einer Reit- und Bewegungshalle. Aufgrund der Lage im Außenbereich und um eine Zersiedelung der Landschaft nicht weiter zu forcieren, wurde entschieden, den vorhandenen Standort auszubauen. So kann die vorhandene Infrastruktur, wie die Leitungsnetze, die Verkehrs- und Bewegungsflächen, die Flächen für die Abfallbehälter, Pkw-Stellflächen etc. mit genutzt werden. Damit sich der zweigeschossige Hallenbau in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und sich ein Stück weit dem Geländeverlauf anpasst, wird dieser in Teilen in den Hang gebaut.

Wichtig erscheint jedoch die Bebauung kompakt auszuführen und die von Bebauung freibleibenden Bereiche entsprechend einzugrünen sowie die Möglichkeiten einer Fassadenund Dachbegrünung umzusetzen. Die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen soll die Aufheizung am Standort mindern, die Luftfeuchtigkeit verbessern, Niederschlagswasser zurückhalten sowie positive Effekte auf ökologischen Funktionen und Artenvielfalt befördern. Über die Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen, Pflanzqualitäten und eine Anpflanzfläche als Eingrünung zum benachbarten Spielplatz wird sich die Anlage möglichst gut in das Landschaftsbild einfügen.

Für den geplanten Eingriff wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt. Unter Berücksichtigung der Umsetzung funktionsaufwertender Maßnahmen und artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen wird im Ergebnis festgestellt, dass der Eingriff vollständig ausgeglichen werden kann und sogar ein Überschuss an Biotopwertpunkten resultiert.

Im Vergleich zu Bestand und Planung nimmt der Anteil der privaten Grünflächen gering zu. Durch die getroffenen Festsetzungen erhöht sich zukünftig die Qualität dieser Bereiche.

# 7.5 Klimaschutz und Klimavorsorge

Großräumiger Klimaschutz und Klimavorsorge können über den kleinräumlichen Bebauungsplan nur wenig gefördert werden. Das Kleinklima wird jedoch durch die festgesetzte Begrünung von Dächern, Fassaden und unbebauten Flächen positiv beeinflusst. Der anfallende Niederschlag wird im Gebiet verbleiben, der nicht versickerungsfähige Anteil wird aufgefangen und natürlich verdunstet oder zur Bewässerung der Grün- und Freiflächen genutzt.

Es werden Anlagen zur Gewinnung von Strahlungsenergie, zur vorrangigen Nutzung durch den landwirtschaftlichen Betrieb errichtet.

#### Ш **INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das Vorhaben entsprechend Planerfordernis und den benannten Zielen und Zwecken der Planung. Die einzelnen Inhalte der Planung werden nachfolgend dargestellt und begründet (Teil A: Planzeichnung, Teil B: Textliche Festsetzungen).

#### 8. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Reit- und Bewegungshalle -Zum Pferdehof 1" umfasst die Flurstücke Nr. 80/29, 729/2 und Teile der Flurstücke Nr. 80/28, 730/1 der Gemarkung Neukieritzsch und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Schleenhainer Straße mit dem Flurstücken Nr. 80/30, 729/1 und 730/2;
- im Osten durch die "Kleingartenanlage des Friedens" das Flurstück Nr. 730/2;
- im Süden vom weiterführenden Wirtschaftsweg auf dem Flurstück Nr. 733/3 und den privaten Flächen des Vorhabenträgers mit Wirtschaftsgebäude, integrierter Wohnnutzung und Pferdestall auf dem Flurstück Nr. 729/3:
- im Westen durch Flächen der Gemeinde Neukieritzsch, das Flurstück Nr. 80/30 mit dem vom Vorhabenträger gepachteten Grün-/Weideland, der privaten Straßenverkehrsfläche "Zum Pferdehof" mit Wendeanlage als Erschließung für das Wirtschaftsgebäude, einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und Teilen des Flurstücks Nr. 80/28.

In den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen werden alle Flächen vollständig oder teilweise für die aufgrund der ermittelten Sachverhalte sowie der Ziele und Zwecke der Planung ein aktuelles Planerfordernis anzunehmen ist bzw. deren Einbeziehung zweckmäßig

#### 9. Planungsrechtliche Inhalte und Auswirkungen des Bebauungsplanes

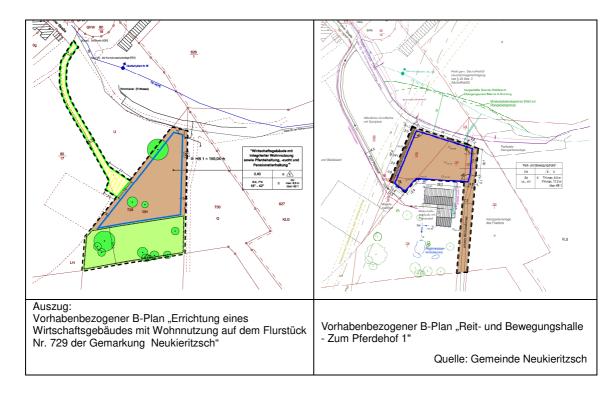
Mit dem B-Plan werden die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Reit- und Bewegungshalle für die am Standort untergebrachten Pferde geschaffen und gesichert.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen gegliedert in:

- ein Baugebiet, festgesetzt für den Nutzungszweck "Reit- und Bewegungshalle"
- und von Bebauung frei zu haltende Bereiche und Grünflächen.

Ausgehend vom rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plan "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" werden in den überplanten Flächen durch den vorhabenbezogenen B-Plan "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1" entsprechend § 9 BauGB aus städtebaulichen Gründen wesentliche Festsetzungen getroffen:

Inhalt	Regelungen rechtskräftiger vorhabenbezogener B-Plan
Entwicklung	<ul> <li>vorhabenbezogene Nutzung zur Errichtung eines "Wirtschaftsgebäudes mit integrierter Wohnnutzung sowie Pferdehaltung, -zucht und Pensionstierhaltung";</li> <li>GRZ 0,4 mit Überschreitung i.H.v. 50%;</li> <li>offene Bauweise, Bebauung mit Einzelhäusern, max. 2 Vollgeschosse, Firsthöhe max. 8,5m über HB 1, Dachform Satteldach oder Pultdach mit einer Dachneigung von 18°-42°</li> </ul>
Inhalt Entwicklung	vorhabenbezogener B-Plan "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1"
neu	<ul> <li>vorhabenbezogene Nutzung zur Errichtung einer Reit- und Bewegungshalle";</li> <li>GRZ 0,6 mit Überschreitung um 1/3 auf max. 0,8;</li> <li>offene Bauweise, Bebauung mit Einzelhäusern, max. 2 Vollgeschosse, Firsthöhe max. 8,5m über HB, Dachform Satteldach mit einer Dachneigung von 10°-15°, Traufhöhe max. 8,0m, Firsthöhe max.11,0m</li> </ul>



Als Auswirkungen der Planung im Vergleich zum vorliegenden Planungsrecht werden erwartet:

- Sicherung der geordneten städtebaulichen Entwicklung unter den neuen Entwicklungsabsichten;
- Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen und der Möglichkeit zur Erweiterung am Standort durch Hinzuziehung bebaubarer, gut erschlossener Fläche;
- Berücksichtigen der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes sowie ergänzender ökologischer Planungsaspekte.

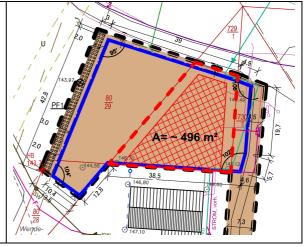
Im Ergebnis des Planverfahrens wird die Erweiterung und Zukunftsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes gestärkt sowie eine Verbesserung für die Pferdehaltung geschaffen. Das Angebot des Reitsportes für Kinder- und Jugendliche wird für alle Wetterverhältnisse gesichert.

Durch die Erweiterungsmöglichkeit am Standort des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall wird die Flächenversiegelung auf einen Standort begrenzt, vorhandene Erschließungsanlagen können mitgenutzt und es können zudem effiziente Abläufe gewährleistet werden.

Die Begrünungsmaßnahmen tragen zum Einfügen und der verträglichen Einbindung der Anlagen am Standort bei.

Laut rechnerischen Nachweis für die verbleibenden Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" entsprechen die überbaubaren Flächen den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes auch unter Berücksichtigung der Teilüberplanung durch den neuen B-Plan.

Abb. 7 Überschneidung der B-Pläne Quelle: Architekturbüro Geissler, Borna



# Nachweis der überbaubaren Flächen

Fläche des Grundstückes (Flurst.Nr. 729/3)

für den Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen B-Plan "Errichtung eines Wirtschafstgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch"

4.440,00 m<sup>2</sup> insges.

967,20 m<sup>2</sup>

47,00 m<sup>2</sup>

davon nicht überbaubare Fläche		2.332,00 m <sup>2</sup>	_abzügl.
Maßgebliche Grundstücksfläche Davon anteilig die Maßgebliche Grundstücksfläche		2.108,00 m <sup>2</sup>	lt. Rechtskr. B-Plan
die vom Vorhabenbez. BP "Reit- und Bewegungshalle überdeckt wird		496,00 m²	-
verbleibende Maßgebl. Grundstücksfläche für genehmigte bauliche Anlagen, Erschließung etc.		1.612,00 m²	abzügl. Überlagerung durch neuen B-Plan
Gemäß rechtskräftigen B-Plan			
Grundflächenzahl (GRZ) - Hauptnutzung (50 v.H. für Nebenanlagen)	0,4 0,2	•	überb. Grundstücksfläche zul. Überschreitung
Summe zulässig überbare Fläche		1.264,80 m²	
Gemäß verbleibender Maßgebl. Grundfläche nach	h Abzug	der Überdeckung	durch neuen BP
Grundflächenzahl (GRZ) - Hauptnutzung	0,4	,	überb. Grundstücksfläche
(50 v.H. für Nebenanlagen)	0,2	322,4 m²	zul. Überschreitung

Dootobondo Douliobo	Anlagan /Hauntautzung J	⊦ Nebenanlagen mit deren	Erochlic()
pestenenue pauliche.	Amaden (naubinuizund 1	r Nebenamaden mit deren	Erschliebung

verbleibende überbaubare Fläche	
Summe best. bauliche Anlagen	920,20 m²
Regenrückhaltebecken	100,00 m²
Pkw-Stellflächen (8 St.)	104,00 m²
Erschließungsanlagen, befestigte Wege	202,40 m <sup>2</sup>
überdachte Flächen	91,30 m²
Pferdestall	246,75 m <sup>2</sup>
Wirtschaftsgebäude mit Wohnnutzung	175,75 m²
3 \ 1	3

Summe zulässig überbare Fläche

(Restfläche)

# 10. Bebauung und bauliche Nutzung

# 10.1 "Reit- und Bewegungshalle"

# Planzeichnung

Im Teil A: Für das ausgewiesene Baugebiet wird vorhabenbezogen die bauliche Nutzung einer "Reit- und Bewegungshalle" festgesetzt.

# Teil B: Text, Nr. 1.1

Für das ausgewiesene Baugebiet wird die Errichtung einer "Reit- und Bewegungshalle" mit den dazugehörigen Einrichtungen und Anlagen festgesetzt.

# [§ 12 BauGB]

# Begründung:

Die bauliche Nutzung wird unter Anwendung des § 12 BauGB sowie den konkreten Festlegungen des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB festgesetzt. Im Rahmen der festgesetzten, vorhabenbezogenen Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Die Reit- und Bewegungshalle soll nördlich des Wirtschaftsgebäudes auf den Flurstücken Nr. 80/29, 729/2 und tlw. 80/28, 730/1 in Hanglage realisiert werden. Sie wird als kompaktes, zweigeschossiges Bauwerk errichtet werden. Im Obergeschoss wird sich die eigentliche Reitund Bewegungshalle befinden und im Untergeschoss sowie dem Nebengebäude werden alle notwendigen Funktionsräume und Nutzungen wie Sozial-/Sanitärräume, Umkleiden, Teeküche, Büro, Aufenthaltsräume, Sattelkammer, Nebenräume, Abstell-/Lagerflächen für Ausrüstung und Technik sowie Kfz-Stellplätze angeordnet.

Das Futter für die Pferde wird wie bisher praktiziert auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt.

# 11. Planungsrechtliche Festsetzungen

# 11.1 Maß der baulichen Nutzung

# 11.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

# Planzeichnung

Es gelten die in Teil A: Planzeichnung in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 19 BauNVO für das Baugebiet "Reit- und Bewegungshalle" auf den Flurstücken Nr. 80/29, 729/2 und Teile der Flurstücke Nr. 80/28, 730/1 der Gemarkung Neukieritzsch auf 0,6 festgesetzt.

# Teil B: Text, Nr. 2.1.1

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um maximal 1/3 bis max. 0,8 ist zulässig.

[§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO]

# Begründung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) geregelt. Diese gibt den Rahmen der überbaubaren Grundstücksflächen und somit auch die von Bebauung freibleibenden Flächenanteile vor.

Im Baugebiet wird die GRZ mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um 1/3 durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten ist gemäß § 19 Abs.4 Nr.1 und 2 BauNVO zulässig. Es können maximal 80 % der Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden.

Ziel ist es alle Nutzungen am Standort zu konzentrieren, um die vorhandene Infrastruktur sowie die Erschließungsanlagen mitnutzen zu können sowie die Neuinanspruchnahme von Bauland zu vermeiden. Somit wird dem sorgsamen Umgang mit Bauland Rechnung getragen und die vorhandene Infrastruktur effektiv ausgenutzt werden. Die Nähe zum bestehenden Stall und dem Wirtschaftsgebäude gewährleistet zudem kurze Wege und optimale Abläufe.

Eine Überschreitung der GRZ wird zugelassen, um die für die vorgesehene Nutzung notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten auf dem Grundstück realisieren zu können.

# 11.1.2 Höhe baulicher Anlagen

# <u>Planzeichnung</u>

Im Teil A: Planzeichnung ist eine maximale Gebäudehöhe baulicher Anlagen sowie die Geschossigkeit für die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Es gelten die in Teil A: Planzeichnung in der Nutzungsschablone angegebenen Werte.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 18 BauNVO]

Teil B: Text, Nr. 2.1.2

Die Höhe der baulichen Anlagen im gesamten Baugebiet "Reit- und Bewegungshalle" wird gemäß § 18 BauNVO mit einer Gebäudehöhe bis OK Traufe von maximal 8,0 m und OK First von max. 11 m ab Höhenbezugspunkt "HB" festgesetzt.

Bezugshöhe ist der höchste Punkt der natürlichen Geländeoberfläche bei Gebäuden: gemessen an den Außenkanten des jeweiligen Gebäudes und bei Kollektoren: gemessen lotrecht unterhalb des höchsten Punktes der Oberkante des jeweiligen Kollektors.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte maximal zulässige First- und Traufhöhe von Gebäuden (FH und TH max.) darf durch technische Dachaufbauten zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,0 m überschritten werden.

[§ 18 Abs. 1 BauNVO]

# Begründung:

Die Festsetzung der Gebäudehöhe gemäß § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO im gesamten Baugebiet "Reit- und Bewegungshalle" orientiert sich an der angrenzenden, vorhandenen Bebauung des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall und der Topographie am Standort. Mit dieser Festsetzung wird die Dimension der neuen Bebauung festgelegt. Gleichzeitig wird beschränkt, dass die neu zu errichtenden Gebäude eine, dem Ort und der Eigenart des Gebietes, verträgliche Gebäudehöhe überschreiten und somit zu Störungen des Ortsbildes und zu Konflikten führen.

Maßgeblich für die zulässige maximale First- und Traufhöhe der baulichen Anlagen ist hierbei der Höhenbezugspunkt "HB" mit 143,7m NHN (OK Gelände). Die maximal zulässige Traufhöhe wird hierbei auf 8,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe auf 11 m über "HB" festgesetzt. Dies entspricht dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Es wird empfohlen diese Höhenangabe durch einen öffentlich bestellten Vermesser überprüfen zu lassen.

# 11.2 Bauweise

# Planzeichnung

Im Teil A: Für die überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes werden Bauweisen festgesetzt.

Teil B: Text, Nr. 2.2

Die Bebauung in abweichender Bauweise wird für das Baugebiet "Reit- und Bewegungshalle" festgesetzt, die Bebauung mit Einzelhäusern ist zulässig.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO]

# Begründung:

Aufgrund des Standortes und der Eigenart des Gebietes ist die abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gemäß § 22 Abs.4 BauNVO zulässig.

Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken und die Neuversiegelung durch Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gering zu halten, wird in unmittelbarer Nähe zu Wirtschaftsgebäude und Pferdestall ein kompaktes Hallenbauwerk mit Nebengebäuden über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen, ermöglicht und sichergestellt. Aufgrund der Größe des Plangebietes und des Plangebietszuschnittes soll zugelassen werden, dass die nach landesrechtlichen Vorschriften einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Flurstücksgrenzen unterschritten werden können.

# 11.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

# Planzeichnung

Im Teil A: Für die überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebietes werden zeichnerisch Baugrenzen festgesetzt.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO]

# Begründung:

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs.1 BauNVO festgesetzt. Das Baufeld wird so angeordnet, dass eine optimale Ausnutzung des Grundstückes durch eine neue, kompakte Bebauung möglich ist und sich diese zur Bestandbebauung einfügt.

Der Abstand des Baufensters zur Plangebietsgrenze beträgt:

- nach Westen 3.0 m.
- nach Norden 1,0 m,
- nach Osten mind. 3,5 m.

Die Baugrenzen dienen der konkreten Festlegung der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Die nach Süden angrenzenden Flächen des Wirtschaftsgebäudes (Flurstück Nr. 729/3, 80/28 d.G. Neukieritzsch) gehören zum landwirtschaftlichen Betrieb und sind im Eigentum des Vorhabenträgers.

# 11.4 Stellplätze, Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien

Teil B: Text, Nr. 2.3

Im Baugebiet "Reit- und Bewegungshalle" wird festgesetzt, dass Stellplätze gemäß § 12 Abs.1 BauNVO, Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sowie von Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs.2 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Anordnung von Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO in Form von Photovoltaik oder Solar soll innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit einem Gründach zulässig sein.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 12 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 1 und § 14 Abs. 1, 2, 3 BauNVO]

# Begründung:

Im Bereich des Baugebietes "Reit- und Bewegungshalle" sind Stellplätze, Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um genügend Abstand zu angrenzenden Flächen zu gewährleisten.

Die notwendige Anzahl an Stellplätzen ist entsprechend der Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf nach VwVSächsBO zu ermitteln. Diese sind grundsätzlich auf den Grundstücksflächen anzuordnen. Die Festsetzung dient der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

# 11.5 Grünordnerische Festsetzungen

[§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB]

Teil B: Text, Nr. 2.4

Für die nachstehenden Festsetzungen werden die Pflanzqualitäten wie folgt definiert:

Pflanzklasse A Bäume auf privaten Grundstücken	StU* mindestens 16-18 cm, Hochstamm
Pflanzklasse B Sträucher	Pflanzgröße 60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m²

<sup>\*</sup>StU = Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im jeweiligen Baugebiet

umzusetzen. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme fertig zu stellen.

# Begründung:

Die Festsetzung der Pflanzqualitäten dient neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild, dem Einfügen in das Landschaftsbild sowie der Sicherung der Mindestqualitäten der festgesetzten Anpflanzungen. Weiterhin tragen sie zu einem homogenen Erscheinungsbild der Neupflanzungen bei und erzielen relativ schnell einen hohen ökologischen Wert für das Gebiet.

# 11.5.1 Anpflanzflächen

# Teil B: Text, Nr. 2.4.1.1

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzfläche PF 1 sind Bäume der Pflanzklasse A alle 5 m zu pflanzen und mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Pflanzklasse B entsprechend der Pflanzempfehlung) und Bodendeckern zu unterpflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Unterpflanzungen müssen mindestens 50 % der Pflanzfläche einnehmen.

# Teil B: Text, Nr. 2.4.1.2

Für die von Bebauung freibleibenden Plangebietsflächen, für Fassadenbegrünung sowie für Dächer, die sich als Gründächer eignen werden Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die von Bebauung freibleibenden Flächen sind als Rasen und/oder mit artenreichen Wiesen

Alle festgesetzten Pflanzungen sind durch den Grundstückseigentümer entsprechend der Pflanzempfehlung umzusetzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen.

# Begründung:

Mit der Umsetzung des B-Planes sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Ziel ist es diese durch geeignete Maßnahmen negative Wirkungen auf die Umwelt zu mindern und neue Biotopstrukturen zu schaffen.

Die Pflanzfestsetzung dient der Verbesserung der ökologischen Funktion und gestalterischen Einbindung des Vorhabens am Standort. So wird die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Bereich des Gebäudes verbessert, zusätzliche Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und Insekten geschaffen.

zu Nr. 6.1.1: Die Festsetzung regelt eine Bepflanzung der Anpflanzfläche aus städtebaulichen und landschaftsbildgestalterischen, Gründen. Mit der Festsetzung wird ein Standard für die Begrünung mit Bäumen festgesetzt. Die Bäume und Sträucher müssen dabei standortgerecht sein – d.h. hinsichtlich ihrer arttypischen Ansprüche an Boden, Wasserangebot, Belichtung und dergleichen für die Anpflanzung an diesem Ort geeignet sein - da standortgerechte Pflanzungen die Pflanzengesundheit fördern und die Dauerhaftigkeit der Pflanzung gewährleisten.

zu Nr. 6.1.2: Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen eine angemessene Grüngestaltung insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes sichern und so den Neubau in den Landschaftsraum einbinden. Die festgesetzten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten. Die von baulichen Anlagen freibleibenden Grundstücksteile werden als struktur- und artenreiche Grünflächen mit einem hohen Anteil heimischer Arten angelegt. Mit dem Anpflanzen von Gehölzen geht eine Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, eine Verminderung der Aufheizung sowie eine verbesserte Staubbindung einher. Dies wirkt sich positiv sowohl auf das Lokalklima als auch die zukünftige lufthygienische Situation aus. Mit den Anpflanzungen werden zudem auch neue faunistische Lebensräume geschaffen.

Es wird auf die Pflanzempfehlung (Anhang 02) hingewiesen. Mit diesen Empfehlungen wird die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Arten priorisiert. Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

# 11.5.2 Begrünung von Dächern und Fassaden

# Teil B: Text, Nr. 2.4.2.1

Dachflächen sind mindestens zu 50 % mit einheimischen standortgerechten Arten aus Blumen, Kräutern und Gräsern auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

# Bearünduna:

Mit der Anlage extensiv begrünter Dächer wird sich das Vorhaben besser in den Landschaftsraum einfügen, es soll die mikroklimatisch-lufthygienische Situation verbessert sowie die Aufheizung durch Sonneneinstrahlung im direkten Baukörperbereich verringert werden. Dadurch kann an besonders heißen und strahlungsreichen Tagen ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden (Klimaanpassungsmaßnahme).

Begrünte Dächer verzögern zudem den Regenabfluss, binden Staub, filtern Regenwasser und schaffen Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Dementsprechend wird festgesetzt, dass die Dachflächen des Gebäudes extensiv zu begrünen sind. Das festgesetzte Maß der Begrünung von mindestens 50 % der Dachflächen berücksichtigt bautechnische Erfordernisse und technische Dachaufbauten. Die vorgegebene Dachbegrünung ist essenziell für die ökologische Aufwertung des Plangebietes. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Teilflächen, die sich aus technischen Gründen nicht zur Begrünung eignen bzw. davon freizuhalten sind, z.B. Wartungswege auf dem Dach, Belichtung und gemäß Festsetzungen zulässige technische Anlagen und Aufbauten mit ihrer Technik wie Leitungswegen etc. z.B. für Photovoltaik. Der rechnerische und zeichnerische Nachweis zur Umsetzung ist mit den Baugenehmigungsunterlagen einzureichen.

Um eine hohe Biodiversität und Artenvielfalt zu erreichen sind einheimische, standortgerechte Arten aus Blumen, Kräutern und Gräsern vorzusehen, die gleichzeitig einen Beitrag zur Gestaltung insektenfreundlicher Umweltbedingungen leisten.

Die Realisierung einer Dachbegrünung ist ferner auch bei gleichzeitiger Nutzung von Dachflächen für photovoltaische Anlagen möglich und sogar empfehlenswert, da inzwischen bautechnisch bewährte aufgeständerte Systeme auf dem Markt sind und dadurch die Luftabkühlung oberhalb der Dachbegrünung der Wirkungsgrad der Solarzellen gesteigert wird.

# Teil B: Text, Nr. 2.4.2.2

Außenwandflächen ab einer Länge von 5 m und einer Höhe von 2 m, die keine Fenster- oder Türöffnungen aufweisen, sind flächenhaft zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) dauerhaft zu begrünen.

# Begründung

Die Festsetzung zur Begrünung der betreffenden Fassaden erfolgt in erster Linie aus gestalterischen Gründen. Die fensterlosen Fassadenabschnitte der Neubauten werden ebenfalls begrünt. Die Anpflanzungsfestsetzung trägt zur Verbesserung der ökologischen Funktionen im Plangebiet bei. So wird die mikroklimatisch-lufthygienische Situation im direkten Bereich des Gebäudes verbessert sowie zusätzliche Nist- und Nahrungsmöglichkeiten für Vögel und Insekten geschaffen. Die so begrünten Flächen können durch Rankgerüste oder Kletterhilfen ein ablesbares Fassadenrelief ausbilden. Dies trägt maßgeblich zu einer besseren Einordnung des kompakten Baukörpers in den Landschaftsraum bei.

Um eine wirkungsvolle Begrünung von Fassadenabschnitten zu erreichen, wird eine Mindestlänge der zu begrünenden Fassaden und Pflanzdichte vorgegeben.

# 11.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

# Teil B: Text, Nr. 2.5.1

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht für Brauchwasserzwecke verwendet wird, zu sammeln und soweit möglich zu versickern.

Die Befestigung von Zufahrten, Wegen und Stellplätzen ist so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser soweit möglich innerhalb dieser Flächen oder ergänzend an deren Rand versickern kann. Oberflächenwasser, dass nicht versickern kann, ist durch Vorsorge der Rückhaltung auf dem Grundstück zurückzuhalten.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

# Begründung:

Die Festsetzung dient dem Schutz von Boden und Grundwasser. Trotz der hohen Versiegelung wird ein möglichst großer Teil des Niederschlagswassers direkt auf dem Grundstück versickern und verdunsten, um den natürlichen Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu stören und das lokale Klima durch Kühlung zu entlasten. Auch die festgesetzte Dachbegrünung leistet dazu einen wichtigen Beitrag.

Die Festsetzung verfolgt einen naturschutzfachlichen Aspekt und keinen wasserwirtschaftlichen Belang. Ziel der Festsetzung ist es, die Oberflächenversiegelung nach den o.g. Zielen auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mit der Versickerung eines Teils des anfallenden Regenwassers auf diesen Flächen wird erreicht, dass der Abfluss verringert wird. In geringem Maße kann dadurch das Oberflächenwasser zur Grundwasserneubildung beitragen.

Bei Reduzierung der Versiegelungsintensität auf das unbedingt notwendige Maß können Bodenfunktionen teilweise erhalten bleiben. Vollflächig bodenversiegelnde Materialien werden daher nur dort verwendet, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Die Anlage von privaten Stellplätzen und Wegen in wasseraufnehmenden/wasserdurchlässigen Materialien wie beispielsweise Rasengitter, Schotterrasen oder Ökopflaster mit großen Fugen verringert zudem die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima im Vergleich zu einer Vollversiegelung. Mit der Festsetzung kann lokalklimatischen Belastungen entgegengewirkt werden.

Das überschüssige Niederschlagswasser wird vor dem Hintergrund der nicht optimalen Bodenverhältnisse zur südlich des Plangebietes gelegenen Regenwasserversickerungsanlage des Wirtschaftsgebäudes abgeleitet. Durch die Geländeabsenkung und die Größe der zu versiegelnden Flächen für die Plangebietsflächen kann nicht von einem schadlos überflutbaren Bereich ausgegangen werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-12 durch die FCB GmbH aus Rötha (Stand 27.09.2022) erarbeitet. Im Ergebnis dessen wird empfohlen, um eine Rückhaltevolumen von 30 m³ innerhalb des Grundstückes zu schaffen, die schon bestehende, südlich des Plangebietes gelegene Versickerungsanlage (siehe Anhang 03+04) mit zu nutzen. Diese fasst 150 m³ und leitet den Überlauf über zwei Filterteiche geregelt in die angrenzende Waldfläche des Vorhabenträgers. PKW-Stellplätze, Wege und Fahrgassen werden soweit möglich wasserdurchlässig ausgeführt.

Im Rahmen der Baugenehmigung muss der Bauherr, für die Niederschlagsentwässerung auf den eigenen Grundstücksflächen, den Nachweis der Versickerung und/oder Rückhaltung erbringen. Eine Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Vorfeld der Baumaßnahme wird empfohlen. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird grundsätzlich befürwortet, allerdings nur soweit das zu versickernde Niederschlagswasser nicht häuslich, landwirtschaftlich, gewerblich oder in anderer Weise gebraucht wurde und nicht mit anderem Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen (§ 1 Abs.1, § 3 ErlFreihVO - Erlaubnisfreiheitsverordnung) vermischt ist.

# Teil B: Text, Nr. 2.5.2

Die Einrichtung eines Zauneidechsenhabitats als CEF-Maßnahme vor Beginn der Flächenfreistellung des B-Plangebietes ist nachweislich vollumfänglich und voll funktionsfähig herzustellen.

Hierzu zählt auch die nachweisliche Verfügbarkeit entsprechender Nahrung für die prognostizierte Populationsgröße. Die Kompensationsfläche ist dinglich zu sichern und zu bilanzieren (Ausgangszustand) und hierzu entsprechend aussagekräftige Unterlagen einzureichen. Die Flächengröße ergibt sich in Abhängigkeit der Nachweise und entsprechend geschätzter Populationsgröße. Schaffung artspezifischer Strukturen (Stein-/Totholzhaufen, Sandlinsen, Winterquartier) der Zauneidechse an besonnten, halboffenen Standort, inkl. Pflege. Dimensionierung wird abgeleitet von den Ergebnissen der Maßn. Vas3. Je abgefangenem Paar sind ca. 5 m² o.g. Strukturen herzustellen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

# Begründung:

Trotz der voraussichtlichen Beeinträchtigungen von Tierbeständen können die relevanten Ziele des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung eingehalten werden. Auf der Grundlage des § 44 Abs. 5 BNatSchG wird eine CEF-Maßnahme festgesetzt, sodass Beeinträchtigungen vermieden und somit die relevanten Ziele des Umweltschutzes eingehalten

\_\_\_\_\_

werden. Die Errichtung eines Zauneidechsenhabitates ist Bestandteil des CEF-Konzeptes zur Aufrechterhaltung des räumlich-funktionellen Zusammenhangs während der Bauphase im Plangebiet.

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG bei der Umsetzung des Bebauungsplans "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1" in Neukieritzsch zu verhindern, sind entsprechend der vorliegenden artenschutzrechtlichen Einschätzung artenschutzrechtliche Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen sowie Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen zu planen. Dazu gehört die Bauzeitenregelung; das Beräumen des Altholzlagers, ggf. Bergen und Zwischenhältern von Fundtieren; die Untersuchung im UG nach Zauneidechsen-Vorkommen (VAS3); Ggf. Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechse (VAS4) und Ggf. Einrichten eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen bei Nachweis von Tieren im UG (AAS1, CEF-Maßnahme).

Die Einrichtung eines Zauneidechsenhabitats muss als CEF-Maßnahme vor Beginn der Flächenfreistellung des B-Plangebietes nachweislich vollumfänglich und voll funktionsfähig hergestellt sein. Die Kompensationsfläche ist dinglich zu sichern und zu bilanzieren (Ausgangszustand). Die Flächengröße ergibt sich in Abhängigkeit der Nachweise und entsprechend geschätzter Populationsgröße. Schaffung artspezifischer Strukturen (Stein-/Totholzhaufen, Sandlinsen, Winterquartier) der Zauneidechse an besonnten, halboffenen Standort, inkl. Pflege. Dimensionierung wird abgeleitet von den Ergebnissen der Maßnahme VAs3. Je abgefangenem Paar sind ca. 5 m² o.g. Strukturen herzustellen.

# 12. Örtliche Bauvorschriften [§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 89 SächsBO]

# 12.1 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung

# Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung wird die Dachform der jeweiligen Baugebiete zeichnerisch festgesetzt.

# Teil B: Text, Nr. 3.1

Für das Baugebiet "Reit- und Bewegungshalle" wird die Ausführung eines flachgeneigten Satteldaches mit einer Dachneigung von 10 bis 15° festgesetzt.

Solaranlagen sind zulässig, soweit sie in einer maximalen Höhe von 1 m über der Dachoberkante und mit einem Abstand von mindestens 1 m zu den Dachflächenaußenkanten errichtet werden

Soweit eine Kombination von Solar-/Photovoltaikanlagen und einer flächigen Dachbegrünung vorgenommen wird, sind die Solarmodule aufgeständert auszuführen.

# Begründung:

Dachformen tragen wesentlich zur Wirkung eines Gebäudes in dessen Umgebung bei. Da für die mögliche Neubebauung die Gefahr besteht, dass sich die baulichen Anlagen nicht in die Eigenart des Standortes einfügen, wird für das Baugebiet "Reit- und Bewegungshalle" die Ausführung eines flachgeneigten Satteldaches mit einer Dachneigung von 10 bis 15° vorgegeben.

Mit den Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, die baugestalterischen Rahmenbedingungen für die Installation von Anlagen für Solarenergie auf Dachflächen zu schaffen und dabei in Einklang mit den ökologischen Anforderungen und Nachhaltigkeitsaspekten zu bringen.

Die Anlage von Gründächern wirkt sich begünstigend auf die Artenvielfalt und das Kleinklima aus, fördert den Rückhalt von Niederschlagswasser und die Verdunstungsleistung am Standort.

# 12.2 Nachrichtliche Übernahme

# Planzeichnung

Im Teil A: Planzeichnung werden Flächen für Versorgungsanlagen nachrichtlich übernommen.

[§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB]

# Bearünduna:

Der Standort wird medienseitig über das Leitungsnetz im Straßenraum der privaten Verkehrsfläche "Zum Pferdehof" (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung), Teile der

Flurstücke Nr. 80/28 und 80/30, versorgt und ist auch über diese Flächen an das öffentliche Leitungsnetz der Trinkwasser-, Schmutzwasser- und Stromversorgung sowie das Telekommunikationsnetz im Bereich der Schleenhainer Straße angebunden. Die Flächen wurden als Flächen für Versorgungsanlagen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Als nachrichtliche Übernahme sind Regelungen aufgenommen, die entsprechend der im Baugesetzbuch formulierten gesetzlichen Vorschriften zu beachten sind, soweit sie für die Planungsebene des Bebauungsplanes Relevanz haben.

### 13. Hinweise

# 13.1 Altlasten / Schädliche Bodenverunreinigungen

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Landkreis Leipzig bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn die nachfolgenden Forderungen erfüllt werden:

Auf der Fläche der zukünftigen Reit-und Bewegungshalle liegen verschiedene Materialien, die im Zuge der Baufeldfreimachung zunächst beräumt werden müssen. Dazu ist dem Landkreis Leipzig als untere Bodenschutz- und Abfallbehörde die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung bzw. Entsorgung spätestens mit Beendigung der Baumaßnahme "Errichtung Reitund Bewegungshalle" nachzuweisen (Angaben zur Menge, Art der Materialien, Verwertungsoder Entsorgungsweg).

Auf Grund der erheblichen Bodenarbeiten ist für das anfallende Aushubmaterial (Boden, Bauschutt etc.) der unteren Bodenschutz- und Abfallbehörde die ordnungsgemäße und schadlose Verwertung bzw. Entsorgung spätestens mit Beendigung der Baumaßnahme "Errichtung Reit- und Bewegungshalle" nachzuweisen (Angaben zur Menge, Art der Materialien, Verwertungs- oder Entsorgungsweg) und demgemäß entsprechende Nachweise vorzulegen.

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle hat entsprechend den geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen und ist dem Umweltamt des Landratsamtes Landkreis Leipzig nach Aufforderung nachzuweisen. Die Entsorgung/Verwertung und Lieferung ist nachweislich und lückenlos zu dokumentieren. Werden bei der Umsetzung des Vorhabens kontaminierte Stoffe [Abfälle vorgefunden, sind diese zu separieren und zu untersuchen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist über eine Verwertung, Behandlung oder Entsorgung des anfallenden kontaminierten Materials zu entscheiden. Nicht kontaminierter Bodenaushub ist einer Verwertung zuzuführen (§ 6 Abs. 1 Kreislaufwirtschaftsgesetz)."

Während der Bauausführung ist auf die Umsetzung der Gewerbeabfallverordnung in Bezug auf die anfallenden Bauabfälle zu achten. Das Getrenntsammlungsgebot der Gewerbeabfallverordnung ist strikt umzusetzen und zu dokumentieren. Entsprechend § 8 Abs. 1 der Gewerbeabfallverordnung haben Erzeuger und Besitzer von Bauabfällen diese getrennt nach Abfallarten zu erfassen und vorrangig der Vorbereitung zur Wiederverwendung oder dem Recycling zuzuführen.

# 13.2 Geologie, Bergbau, Hydrogeologie

Gemäß Aussage des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie bestehen aus geologischer Sicht zum derzeitigen Kenntnisstand keine grundsätzlichen Bedenken. Es werden Hinweise zur Beachtung gegeben.

Das Plangebiet liegt im Randbereich eines ehemaligen Braunkohletagebaues. Im ausgewiesenen Bereich der Kippensedimente erfolgte während des Abbaubetriebes ein teilweiser bis vollständiger Austausch der gewachsenen geologischen Schichten durch die anthropogen aufgeschütteten Abraumsedimente des Braunkohlenabbaus. Insbesondere aufgrund der Randlage im ehemaligen Tagebaubereich können die Mächtigkeit der Kippenschüttung sowie eventuell unterlagernder quartärer und tertiärer Sedimente im Plangebiet stark variieren.

Der geologische Untergrund in einem solchen Bereich stellt hohe Anforderungen an die Planung und Ausführung von Gebäudegründungen. Das liegt vor allem an den potentiell ungleichmäßigen Setzungs- und Sackungseigenschaften der in unterschiedlichen Mächtigkeiten anstehenden und sehr locker gelagerten Auffüllungen. Hieraus resultieren möglicherweise kleinräumig stark unterschiedliche Setzungseigenschaften des Baugrundes. Im Untergrund des Plangebietes kommen zudem Hohlräume nach §8 der Sächsischen Hohlraumverordnung (SächsHohlrVO) vor. Daraus können sich zusätzliche und unter Umständen erhebliche Baugrundrisiken ergeben.

Es wird zur Risikominimierung empfohlen, im Vorfeld anstehender Baumaßnahmen, orts- und vorhabenkonkrete Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997 und DIN 4020 durchzuführen. Falls sich bautechnische Vorgaben ändern oder auch die angetroffenen geologischen Verhältnisse von den erkundeten abweichen, muss eine Überprüfung und ggf. Anpassung der jeweiligen Baugrunduntersuchung erfolgen.

Im Rahmen der Bauausführung empfehlen wir zudem eine qualifizierte Bauüberwachung zu beauftragen, um eventuelle Abweichungen im Baugrund frühzeitig feststellen und geeignete Gegenmaßnahmen ergreifen zu können.

Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser in locker gelagerte Auffüllungen im Nahbereich von Bauwerken kann sich erfahrungsgemäß nachteilig auf deren Gründungen auswirken. Im Hinblick auf die vorgesehene Regenwasserversickerung wird empfohlen, die entsprechenden Anlagen gemäß den Anforderungen des DWA Arbeitsblattes A 138 zu planen, zu errichten und zu betreiben.

Geologische Untersuchungen (wie z. B. Erkundungsbohrungen) sowie die dazu gehörigen Nachweisdaten sind spätestens zwei Wochen vor Beginn dem LfULG als zuständige Behörde in Sachsen anzuzeigen (§ 8 GeolDG) und spätestens drei Monate nach dem Abschluss der geologischen Untersuchung sind die Ergebnisse an die zuständige Behörde in Sachsen (LfULG) zu übermitteln (§ 9, 10 GeolDG).

Gemäß Aussagen der LMBV befindet sich das Plangebiet im Randbereich des ehemaligen Tagebaus Witznitz II und liegt somit im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden. Kippenböden beinhalten grundsätzlich ein erhöhtes Baugrundrisiko. Bei den Kippenflächen sind die begrenzte Tragfähigkeit und hohe Verformbarkeit zu beachten. Infolge des Grundwasserwiederanstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackung zu rechnen.

Die LMBV empfiehlt in ihrer Stellungnahme vom 09.09.2024 das Einreichen der Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion zur Einsicht gernäß § 110 bis § 113 Bundesberggesetz (BBergG) bei der LMBV, Abteilung Bergschäden/ Entschädigungen (KF 1). Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV zugestellt.

Über eventuell angetroffene Spuren alten Bergbaues, einschließlich möglicher bergbaubedingter Schadensereignisse, ist gemäß § 5 SächsHohlrVO das Sächsische Oberbergamt in Kenntnis zu setzen.

# 13.3 Hinweise zu Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege und Archäologie

Das Vorhaben betrifft denkmalpflegerische Belange, es liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Das Landesamt für Archäologie ist vom exakten Baubeginn (Oberbodenabtrag, Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die Baubeginnsanzeige soll die ausführenden Firmen, Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter benennen.

Es kann zu baubegleitenden Untersuchungen kommen. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewähren. Die bauausführenden Firmen sind bereits in der Ausschreibung davon zu informieren.

# Gründe

- 1. Die Genehmigungspflicht für das o. g. Vorhaben ergibt sich aus § 14 SächsDSchG. Danach bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.
- 2. Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals belegen archäologische Kulturdenkmale aus dem Umfeld, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind (neuzeitlicher Fund [18860-S-BKM.M.141]).
- 3. Es gilt darüber hinaus stets zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmale nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.

# 13.4 Hinweise zum Baugrund

Im Rahmen der Planung wurde eine Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung beauftragt. Im Geotechnischen Bereich nach DIN EN 1997-2 / DIN 4020 der FCB GmbH aus Rötha mit Stand 25.02.2022 wird dargelegt, dass der anstehende Baugrund aus strukturgestörten Kippenböden (Regosole - kiesführende (Regosole - kiesführende Kippsande /-lehm, sowie Kippkohlesand /U 4) besteht.

\_\_\_\_\_

In Abhängigkeit der gebäudespezifischen Randbedingungen ist der Baugrund in die Geotechnische Kategorie (GK 3) einzuordnen. Im Gründungsbereich werden zusätzliche Maßnahmen zur Tragfähigkeitserhöhung notwendig. Im anstehenden Boden wurden Kontaminationen (> Z 2) ermittelt, die keinen Einbau gestatten. Der Boden ist stark betonangreifend und besitzt eine starke bzw. hohe Stahlaggressivität, was in den Kontaktbereichen mit dem Bauwerk beachtet werden muss.

Der aktuelle Grundwasserspiegel liegt bei ca. +131 m NHN, also etwa 13 m unter dem Gelände, bezogen auf den Böschungsfußbereich. Infolge des Grundwasserwiederanstieges nach Beendigung des Braunkohlebergbaues MIBRAG "Vereinigtes Schleenhain", werden sich die Grundwasserstände unter der Baufläche bei +135 m NHN (2050) und weiter bei +138 m NHN (2100) einstellen /U 4. Es gilt jedoch zu beachten, dass in neueren hydrogeologischen Berechnungen insbesondere aufgrund geringerer Ansätze für die Grundwasserneubildungsraten etwas niedrigere Grundwasserstände prognostiziert werden. Demnach ist mit etwas höheren Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Durch die Geländeabsenkung und die Größe der zu versiegelnden Flächen kann für die Plangebietsflächen nicht von einem schadlos überflutbaren Bereich ausgegangen werden. Vor diesem Hintergrund wurde ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-12 durch die FCB GmbH aus Rötha (Stand 27.09.2022) erarbeitet. Im Ergebnis dessen wird empfohlen, um eine Rückhaltevolumen von 30,0 m³ innerhalb des Grundstückes zu schaffen, die schon bestehende, südlich des Plangebietes gelegene Versickerungsanlage (siehe Anhang 04 - Vorhaben-/Erschließungsplan) mit zu nutzen. Diese fasst 150 m³ und leitet den Überlauf über zwei Filterteiche geregelt in die angrenzende Waldfläche des Vorhabenträgers.

Gegenwärtig liegen keine Anhaltspunkte über radiologisch relevante Hinterlassenschaften für dieses Plangebiet vor. Zum vorliegenden Vorhaben bestehen daher derzeit keine Bedenken. Jedoch sind im Rahmen weiterer Planungen zur Bebauung die Anforderungen zum Radonschutz zu beachten.

Das Strahlenschutzgesetz (§§ 121 - 132 StrlSchG) [2] und die novellierte Strahlenschutzverordnung (§§ 153 - 158 StrlSchV) [3] regeln die Anforderungen an den Schutz vor Radon. Wer ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen oder Arbeitsplätzen errichtet, hat grundsätzlich geeignete Maßnahmen zu treffen, um den Zutritt von Radon aus dem Baugrund zu verhindern oder erheblich zu erschweren.

Daher empfehlen wir generell dem vorsorgenden Schutz vor Radon besondere Aufmerksamkeit zu widmen.

# 13.5 Hinweise zur Pflege und zum Erhalt

Bäume im Einzugsbereich von Baumaßnahmen sind gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und RAS LP 4 während einer gesamten Baumaßnahme vor jeglicher Beeinträchtigung fachgerecht mittels Baumschutzzaun und Baumummantelung zu schützen. Es ist der angepasste Einsatz von Technik und ggf. Handschachtung vorzusehen.

\_\_\_\_\_

#### **IV UMWELTBERICHT**

#### 14. Umweltbericht

#### 14.1 Einleitung

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Neukieritzsch. Es liegt am südlichen Rand der Ortslage Neukieritzsch, im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 80/29, 729/2, 730/1 und Teile des Flurstücks Nr. 80/28 der Gemarkung Neukieritzsch.

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes werden bereits für den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung und -zucht genutzt und stellen die Erweiterungsflächen für das südlich angrenzende Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall dar. Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Reit- und Bewegungshalle – Zum Pferdehof 1" grenzt unmittelbar an den rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plan "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" an bzw. überdeckt diesen teilweise im nördlichen, noch nicht bebauten Bereich.

Die rechtliche Grundlage des Umweltberichtes ist in den §§ 2 und 2a BauGB i.V.m. Anlage 1 BauGB verankert.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes in Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2a BauGB ist der Umweltbericht Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die Beschreibungen und Bewertungen der Belange wie Schutzgüter im Bestand beziehen sich auf den heutigen Zustand. Grundlage für die Bewertung der ökologischen Faktoren bildet der integrierte Grünordnungsplan (GOP) einschließlich der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Im Rahmen des integrierten GOP wurden die Umweltschutzgüter im Bestand und der Planung bewertet. Auf der Grundlage der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL) bzw. der "Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" der TU Dresden (Stand 25.01.2017)" wurde die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung angefertigt.

#### 14.1.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Der **Untersuchungsraum** für die einzelnen Belange beschränkt sich auf die Flächen des Plangebietes. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die öffentliche Verkehrsfläche der Schleenhainer Straße mit dem Flurstück Nr. 80/30, 729/1 und 730/2;
- im Osten durch die "Kleingartenanlage des Friedens", das Flurstück Nr. 730/2;
- im Süden vom weiterführenden Wirtschaftsweg auf dem Flurstück Nr. 733/3 und den privaten Flächen des Vorhabenträgers mit Wirtschaftsgebäude, integrierter Wohnnutzung und Pferdestall auf dem Flurstück Nr. 729/3;
- im Westen durch Flächen der Gemeinde Neukieritzsch, das Flurstück Nr. 80/30 mit dem vom Vorhabenträger gepachteten Grün-/Weideland, der privaten Straßenverkehrsfläche "Zum Pferdehof" mit Wendeanlage als Erschließung für das Wirtschaftsgebäude, einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und Teilen des Flurstücks Nr. 80/28.

**Inhalt der Planung** ist die vorhabenbezogene Entwicklung am Standort mit dem Nutzungszweck "Reit- und Bewegungshalle" sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen. Es werden vor allem Festsetzungen getroffen zu:

- vorhabenbezogene bauliche Nutzung einer Reit- und Bewegungshalle,
- Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ von 0,6 und einer zulässigen Uberschreitung für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten auf max. 0,8,
- zur Höhe der baulichen Anlagen mit max. OK Traufe 8,0 m, max. OK First 11,0 m,
- zur Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen,
- der Zulässigkeit von Stellplätzen, Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien,
- grünordnerische Maßnahmen mit Pflanzqualitäten, Anpflanzflächen sowie Begrünung von Dächern und Fassaden auf den verbleibenden mind. 20 % der Plangebietsfläche,
- sowie Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Durch die geplanten Maßnahmen werden sich die Flächenanteile (siehe Flächenbilanz Anhang 01) dahingehend verändern, dass der Anteil der Lager- und Abstellflächen in Höhe von 64,5 % entfällt, der Anteil der baulichen Anlagen auf max. 55,5 steigt. Der Anteil Wege und wasserdurchlässiger Befestigung steigt von 9,9 % auf 15,3 % und der Anteil der privaten Grünflächen erhöht sich geringfügig von 25,6 % auf 29,2 %.

Ziele dieses vorhabenbezogenen B-Planes sind gemäß Kap. 3 der Begründung neben der Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung, die Berücksichtigung und Sicherung der Bedingungen für eine leistungsfähige und nachhaltig umweltgerechte Landund Forstwirtschaft, das Bewahren der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung wobei die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege Berücksichtigung finden. Es ist eine energieeffiziente und an den Klimawandel angepasste Bebauungsstruktur, die eine kompakte und effiziente Flächeninanspruchnahme unter Ausnutzung vorhandener Infrastruktur aufweist, zu realisieren. Eingriffe sollen soweit möglich vermieden bzw. minimiert und neue Lebensräume und Grünstrukturen geschaffen werden, um damit den Belangen des Naturhaushaltes, des Wassers, des Klimas, der Luft und des Bodens zu entsprechen.

Mit dem Vorhaben soll für die gesunde und artgerechte Entwicklung der Pferde eine Reit- und Bewegungshalle errichtet werden, die eine ausreichende Bewegung der Tiere witterungs- und jahreszeitenunabhängig sicher stellt. Der gewählte Standort befindet sich auf Flächen des Vorhabenträgers, in unmittelbarer Nähe zum Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall, in dem derzeit 15 eigene Pferde und 18 Pensionspferde untergebracht sind.

Aufgrund der Lage im Außenbereich und um eine Zersiedelung der Landschaft nicht weiter zu forcieren, wurde entschieden, den vorhandenen Standort auszubauen. So kann die vorhandene Infrastruktur, wie die Leitungsnetze, die Verkehrs- und Bewegungsflächen, die Flächen für die Abfallbehälter, Pkw-Stellflächen etc. mit genutzt werden. Damit sich der zweigeschossige Neubau in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und sich ein Stück weit dem Geländeverlauf anpasst, wird dieser in Teilen in den Hang gebaut werden. Die von Bebauung freibleibenden Bereiche sind entsprechend einzugrünen und die Möglichkeiten einer Fassaden- und Dachbegrünung umzusetzen.

Die Eingrünung der baulichen Anlagen wird die Aufheizung am Standort mindern und Niederschlagswasser zurückhalten. Das Kleinklima wird jedoch durch die festgesetzte Begrünung von Dächern, Fassaden und unbebauten Flächen positiv beeinflusst. Der anfallende Niederschlag wird im Gebiet verbleiben, der nicht versickerungsfähige Anteil wird aufgefangen und natürlich verdunstet oder zur Bewässerung der Grün- und Freiflächen genutzt.

Es werden Anlagen zur Gewinnung von Strahlungsenergie und zur Nutzung für den landwirtschaftlichen Betrieb errichtet.

Zusammenfassend ist Ziel und Zweck der Planung die Entwicklungsmöglichkeiten der im Plangebiet liegenden Flächen und Nutzungen im verträglichen Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungsinteressen, wie auch Bau- und Freiraumstrukturen bauplanungsrechtlich zu klären und unter Einsatz aller konfliktmindernder Instrumente einer Lösung zuzuführen.

#### 14.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

Wesentliche Ziele des Umweltschutzes, die für die Bauleitplanung von Bedeutung sind, finden sich in den Fachgesetzen Bundesnaturschutzgesetz (§ 1, 2) Sachsisches Naturschutzgesetz, Baugesetzbuch (§ 1, § 1a), Bundesbodenschutzgesetz (§ 1), Wasserhaushaltsgesetz (§ 1), Sachsisches Wassergesetz, Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 1) und Sachsisches Denkmalschutzgesetz.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich sowie Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1 und 2 BNatSchG).

Die Verpflichtung zur Berücksichtigung landschaftspflegerischer Ziele ist in den §§ 1, 1 a und 9 BauGB festgelegt. Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB entsprechend den Gegebenheiten des Einzelfalls zu berücksichtigen.

\_\_\_\_

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

<u>Waldflächen</u> nach SächsWaldG befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Nach Norden sind Waldabstandsflächen It. SächsWaldG betroffen.

Nördlich des Plangebietes, oberhalb der verlängerten Schleenhainer Straße, grenzt eine Waldfläche nach SächsWaldG an (siehe Anhang 03). Hierzu erfolgte bereits am 02.12.2020 eine Abstimmung mit dem Umweltamt, SG Forst des Landratsamtes des Landkreises Leipzig. Durch die Forstbehörde wurden Möglichkeiten zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung von § 25 Abs. 3 SächsWaldG aufgezeigt.

Voraussetzung dafür wären Gegebenheiten, die eine atypische Risikominimierung (u.a. Brandgefährdung) erkennen lassen. Als Möglichkeit wurde hier die Herstellung einer Übergangszone (Waldsaum) mit Bäumen max. 2. Ordnung im Bereich des angrenzenden Waldes bzw. dass dieser Waldsaum die Mindestabstandsfläche abdeckt aufgezeigt. Die Gemeinde Neukieritzsch beauftragte daraufhin einen Fachgutachter mit der Konzipierung sowie der fachlichen Anleitung zur Umsetzung der Waldsaumherstellung. Die "Dokumentation zur Umsetzung atypischer Risikominimierung - Umsetzung von Maßnahmen zur Ausnahme-Voraussetzung gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG" vom Fachbüro - hochfrequent Meisel & Roßner GbR - vom 12.03.2021 liegt als Anhang 08 bei.

#### Vogelschutzrichtlinie

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Gebieten nach der Vogelschutzrichtlinie.

#### Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Gebieten nach der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie.

#### Naturschutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen planungsrelevantem Umfeld liegt kein Naturschutzgebiet.

#### Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet ist kein Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes.

#### Flächennaturdenkmale

Flachennaturdenkmale sind im Plangebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld nicht vorhanden.

#### Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine Geschützten Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 21 SachsNatSchG im Verzeichnis des Landkreises Leipzig aufgeführt. Bei der Biotoptypenkartierung im Januar 2022 wurden ebenfalls keine geschützten Biotope im Plangebiet vorgefunden.

#### Sonstige fachliche Grundlagen

#### Landschaftsplan

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB ist die Darstellung von Landschaftsplänen bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Neukieritzsch. Dieser wurde im Landschaftsplan Bornaer Pleißeland mit betrachtet. Die zu berücksichtigenden Zielstellung wurde ausführlich in Abschnitt II, Kap. 6.1.4 der Begründung dargelegt.

Der Landschaftsplan fand bei der Erstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes Beachtung. Der Bebauungsplan wurde in Übereinstimmung mit den Leitbildern und Zielen des Landschaftsplanes erstellt.

#### Entwicklungsziele sind:

- Boden-, Biotop-, Gewässerschutz und Verbesserung der Luftqualität/Klima
- Erhalt der natürlichen und naturnahen Strukturen & Erhalt der vorh. Landschaftselemente
- Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- Erhalt charakteristischer Ortsbilder und dörflicher Kleinstrukturen
- flächensparende Bebauung / Versiegelung
- landschaftspflegerische Gestaltung der Ortsinnen- und Ortsrandbereiche insbesondere mit Gehölzstrukturen

- Erhalt der landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Sanierung der Tagebaurestflächen & Schaffung einer Naherholungsinfrastruktur

Die Änderungen und Folgen durch die großflächigen Tagebaue werden ebenfalls im Landschaftsplan beschrieben. Sie haben nicht nur die Nutzungs- und Oberflächenformen der Landschaft verändert und zum Teil zerstört, sondern auch massive Veränderungen des hydrologischen Regimes, sprich der Wasserbilanz und der Veränderung der Abflussregime der Oberflächengewässer bewirkt. Besonders zu beachten ist die Problematik der Grundwasserabsenkung und des Grundwasseranstieges.

#### Grünordnungsplan (GOP)

Der begleitend zum Bebauungsplan zu erstellende Grünordnungsplan behandelt die landschaftsplanerischen Belange für das Plangebiet und ermittelt und bewertet die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie ergänzend das Sachsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

In § 11 BNatSchG bzw. § 7 SächsNatSchG ist festgelegt, dass als ökologische Grundlage eines Bebauungsplans ein Grünordnungsplan aufgestellt werden kann. Die Inhalte eines Grünordnungsplanes beziehen sich insbesondere auf die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie die Darlegung von Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Wesentliche Inhalte des GOP stellen dar:

- Grünordnerische Ziele
- Vorschläge für Grünordnerische Festsetzungen und Grünordnerische Hinweise
- Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und -Bewertung
- Hinweise zum Bodenschutz und Vegetations-/Baumschutz

Für den Grünordnungsplan werden neben der Bestandserfassung und dem eigentlichen Grünordnungsplan in die Begründung integrierte, textliche Erlauterungen erstellt. Die wesentlichen Inhalte dieser Planungsbestandteile werden in Teil A (zeichnerische Festsetzungen) und Teil B (textliche Festsetzungen) des Bebauungsplans sowie in die dazugehörige Begründung integriert. Dies beinhaltet insbesondere die grünordnerischen Festsetzungen und die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der §§ 13 - 19 BNatSchG.

#### Eingriffsregelung

Rechtsgrundlage stellen die §§ 13 - 19 des BNatSchG bzw. §§ 9 - 12 SächsNatSchG dar. Für das Vorhaben wird neben der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ein Umweltbericht erstellt. Als methodische Grundlage wird die "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2009) bzw. der Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistatt Sachsen" (TU Dresden, Stand 25.01.2017) verwendet. Zusätzlich wird eine schutzgutbezogene Maßnahmenbegründung und eine Flachenbilanz für alle Flachen erstellt.

Eine angemessene und ausreichende Vermeidung bzw. Verminderung sowie Kompensation der Eingriffe in das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen zu gewährleisten. Aufgrund der Überlagerung der Plangebietsflächen des in Aufstellung befindenden B-Planes "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1" mit einem rechtskräftigen B-Plan "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" wurde eine Kompatibilitätsprüfung mit dem Ergebnis, dass keine Widersprüche erkennbar sind, durchgeführt (siehe Kap. 14.6).

#### Quellen, Untersuchungen und Gutachten

Diesem Umweltbericht liegen die nachfolgend genannten Quellen, Untersuchungen und Gutachten, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden, zugrunde. Allgemeingültige und allgemeinverfügbare Quellen, wie Bundes- und Landesgesetze/-verordnungen usw. – z.B. Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) – werden hier nicht aufgeführt.

\_\_\_\_

1	Europäische Union, Richtlinie 2014/52/EU des europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten.
2	Bundesregierung (Hrsg.), <i>Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016</i> , Stand: 1. Oktober 2016, Kabinettsbeschluss vom 11. Januar 2017, S. 159
3	Landschaftsplan Bornaer Pleißeland, Planungsbüro Eberling, Thräna von Dezember 1997
4	bioplan, Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie, Leipzig, Artenschutzfachliche Begehung von Januar 2022
5	bioplan, Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie, Leipzig, Artenschutzrechtliche Einschätzung von Juli 2023
6	FCB GmbH, Geotechnischer Bericht - Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung vom 25.02.2022
7	FCB GmbH, Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100:2016-12, vom 27.09.2022
8	hochfrequent Meisel & Roßner GbR, Dokumentation zur Umsetzung atypischer Risikominimierung - Umsetzung von Maßnahmen zur Ausnahme-Voraussetzung gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG vom 12.03.2021

#### Weitere Bearbeitungsgrundlagen und Fachliteratur

Als weitere Grundlagen für die Bearbeitung des Umweltberichtes werden verwendet:

- Regionalplan Leipzig-Westsachsen (RPI L-WS), verbindlich seit 16.12.2021
- Bodenbewertungsinstrument Sachsen des LFULG und Fachinformationssystem Boden inkl. Bodenkarte (BK 50) des Freistaates Sachsen im Masstab 1:50.000 sowie Auswertekarte Bodenschutz im gleichen Maßstab.

## 14.2 Belange des Umweltschutzes

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Bauleitplan-Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der

- die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und
- die erheblichen Umweltauswirkungen, <u>die ermittelt wurden</u>, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet

werden (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB sowie Anlage 1 zum BauGB).

Die Umweltprüfung bezieht sich aber nur auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

Dazu wird grundsätzlich wie folgt vorgegangen:

- Einschätzung (auf Grundlage einer überschlägigen Prüfung) auf welche Flächen und auf welche Umweltbelange der Bauleitplan voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.
- 2. <u>Festlegung</u> der Gemeinde, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, auf der Grundlage der Einschätzung (siehe dazu die jeweiligen Unterkapitel von Kap. 14.3).
- 3. <u>Ermittlung</u> der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- 4. <u>Beschreibung und Bewertung</u> der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe dazu die jeweiligen Unterkapitel von Kap. 14.3).
- 5. <u>Anpassung der Festlegung</u> des Umfanges und Detaillierungsgrades, der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit aufgrund neu gewonnener Erkenntnisse (z.B. im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf) erforderlich.

#### 14.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die aufgrund der Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Ermittlung der Umweltbelange ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Die zur Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen gehörenden Angaben des Umweltberichtes ergeben sich aus Anlage 1 Nr. 2 BauGB.

Zur Umsetzung dessen werden nachfolgend insbesondere dargelegt:

- die aufgrund einer überschlägigen Prüfung getroffene Einschätzung,
- auf welchen Flächen die dort vorhandenen Umweltmerkmale bei Durchführung der Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden können und
- auf welche Umweltbelange die Durchführung der Planung voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären,
- die auf Grundlage dieser Einschätzung erfolgte Festlegung der Stadt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für diesen Bauleitplan für die Abwägung erforderlich ist, sowie, soweit erforderlich,
- die Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung.

Dabei werden – soweit erforderlich – differenziert betrachtet:

- Baubedingte Auswirkungen, die (ggf. nur vorübergehend) während der Bauphase zu erwarten sind,
- anlagebedingte Auswirkungen, die dauerhaft durch die Existenz des realisierten Vorhabens zu erwarten sind, sowie
- betriebsbedingte Auswirkungen, die dauerhaft oder wiederkehrend durch die Nutzung des realisierten Vorhabens zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Ermittlungen sind erhebliche Umweltauswirkungen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind, zu erwarten (näheres siehe nachfolgende Kapitel).

#### 14.3.1 Fläche

Das Schutzgut Fläche bezieht sich neben der generellen Flächeninanspruchnahme (Flächenverbrauch) auch auf die damit verbundene Nutzungsumwandlung, Versiegelung und ggf. Zerschneidung. Dem Flächenspargebot ist dabei höchste Priorität einzuräumen.

Aufgabe der Umweltprüfung zum Schutzgut "Fläche" ist die Prüfung von erheblichen Umweltauswirkungen der Planung im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke, vor allem im Außenbereich.

Aufgrund der Lage im Außenbereich gem. § 35 BauGB muss insbesondere bei Inanspruchnahme von derzeit für Abstell-/Lagerzwecke durch den landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Flächen der Flächenentzug unbebauter Fläche betrachtet werden.

Die Auswirkungen auf die betroffenen Flächen, insbesondere den Flächenverbrauch wurden geprüft und soweit möglich begrenzt. Im Vorfeld der Planung wurde geprüft, ob eine Erweiterung am Standort des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall oder eine Neubebauung an einem anderen Standort umgesetzt werden kann. Nach Abwägen aller Rahmenbedingungen und im Hinblick auf die Zulässigkeit landwirtschaftlicher Vorhaben im Außenbereich wurde sich für die Standorterweiterung in einer kompakten Form entscheiden, da so die vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden kann und nicht wie an Alternativstandorten neu errichtet werden muss.

Die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung in Form von Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke wurden ermittelt, beschrieben und bewertet.

Relevante Ziele des Umweltschutzes, die bei Ausarbeitung des Planes berücksichtigt wurden:

- Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke wird begrenzt.
- Freiraumbeanspruchende oder -beeinträchtigende Nutzungen und Vorhaben werden auf das unabdingbar notwendige Maß beschränkt und schutzwürdige Landschaftsteile erhalten. Einer fortschreitenden Reduzierung oder Zergliederung wertvoller Ökosysteme soll vorgebeugt werden.
- Die landschaftliche Erlebniswirksamkeit siedlungsnaher Freiräume ist zu erhöhen. Dazu wird die Einbindung von Siedlungen in die umgebende Landschaft verbessert.

\_\_\_\_

#### ART DER BERÜCKSICHTIGUNG:

Es wurde zunächst geprüft, ob die Ziele der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall. Die Ziele wurden soweit möglich bei der Planung berücksichtigt. Bei der Durchführung der Planung ist zwar die Ausweitung von Siedlungsfläche im Außenbereich zu erwarten, aber eine Nachverdichtung am Standort des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes bietet die Gelegenheit die vorhandene Infrastruktur wie Verkehrsflächen und Leitungsnetze mit zu benutzen.

#### AUSWIRKUNGEN:

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen. Bei Durchführung der Planung ergeben sich mit einer Flächeninanspruchnahme Veränderungen durch bauliche Anlagen und Umwandlung von heutigen Lagerund Abstellflächen.

Die Flächen des Plangebietes werden dabei so effektiv wie möglich genutzt, um den Flächenverbrauch insgesamt zu minimieren. Demgemäß wird mit den geplanten Festsetzungen des B-Planes eine effektive Flächennutzung angestrebt. Gleichzeitig werden die baulichen Anlagen qualitativ hochwertig eingegrünt und die von Bebauung frei bleibenden Flächen sowie die Dachflächen entsprechend grün gestaltet.

#### 14.3.2 Boden und Grundwasser

Die Flächen des Plangebietes befinden sich in einer Bergbaufolgelandschaft und in einem regionalen Schwerpunkt der Bergbausanierung, in einem braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungsgebiet sowie regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet. Das Grundwasser kann gespannt vorliegen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einflussbereich eines auflässigen Braunkohlentagebaus ist von gestörten Grundwasserverhältnissen auszugehen.

Der Standort des Hallenneubaus liegt im sog. Innenkippensystem des ehemaligen Tagebaus Witznitz II, dass weiter westlich an das obere Böschungssystem des Tagebaurestloches anliegt. Der anstehende Baugrund besteht aus strukturgestörten Kippenböden (Regosole - kiesführende Kippsande/-lehm sowie Kippkohlesand (siehe auch Ausführungen in Kap. 5.3 der Begründung).

Der aktuelle Grundwasserspiegel liegt bei ca. +131 m NHN, also etwa 13 m unter dem Gelände, bezogen auf den Böschungsfußbereich. Infolge des Grundwasserwiederanstieges nach Beendigung des Braunkohlebergbaus "Vereinigtes Schleenhain", werden sich die Grundwasserstände unter der Baufläche bei +135 m NHN (2050) und weiter bei +138 m NHN (2100) einstellen. Es gilt jedoch zu beachten, dass in neueren hydrogeologischen Berechnungen insbesondere aufgrund geringerer Ansätze für die Grundwasserneubildungsraten etwas niedrigere Grundwasserstände prognostiziert werden. Demnach ist mit etwas höheren Grundwasserflurabständen zu rechnen.

Die Plangebietsflächen gliedern sich in einen westlichen, den größeren Bereich der bebaut werden soll, und einen östlichen Bereich, einen nur in Teilen noch genutzten Wirtschaftsweg mit Grünstrukturen. Die Fläche die für eine Neubebauung vorgesehen ist, untergliedert sich noch einmal in einen westlichen Teilbereich, auf dem sich mehrere Substratmieten und Baumaterialien befinden und einem östlichen Teilbereich, der als Aushub ca. 2 m tiefer liegt und als Stellplatz für Anhänger/ Egge und als Zwischenlager für Silageballen und Holzpaletten dient.

Die Fläche ist gekennzeichnet durch vorrangig kiesig-sandigem Boden mit schütterer Vegetation. Der Bodenwert wird mit 30 angegeben.

Der Boden erfüllt im Naturhaushalt vielfältige Funktionen. Nach § 2 BBodSchG sind dies natürliche Funktionen als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere zum Schutz des Grundwassers, Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie weitere Nutzfunktionen.

Es geht um die Ziele für den Boden im Sinne des § 2 Abs. 1 BBodSchG also um die obere Schicht der Erdkruste einschließlich der flüssigen Bestandteile (Bodenlösung) und der gasförmigen Bestandteile (Bodenluft), ohne Grundwasser und Gewässerbetten, sowie das Grundwasser im Sinne des § 3 Nr. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), also das unterirdische Wasser in der Sättigungszone, das in unmittelbarer Berührung mit dem Boden oder dem Untergrund steht.

Es wurde zunächst geprüft, ob auf den **Boden** bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall.

Die für diesen Bauleitplan bedeutsamen Ziele sind für den Boden folgende zu nennen:

- mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen (§ 1a BauGB),
- Schutz des Bodens vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 4 BBodSchG),
- Nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen sowie Sanierung von Boden und Altlasten (§ 1 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz),

#### ART DER BERÜCKSICHTIGUNG:

Es wurde zunächst geprüft, ob diese Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall.

Die Ziele für Boden wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Übergeordnete Ziele ergeben sich aus dem Sächsischen Naturschutzgesetz wobei Böden so zu gestalten sind, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Insbesondere sind Bodenerosionen zu vermeiden und die natürliche Pflanzendecke ist zu sichern.

Im Ergebnis trägt der Plan zur Umsetzung der Ziele für den Boden bei:

- Es handelt sich um eine Fläche am Rand der Bergbaufolgelandschaft Witznitz II, um rekultivierte Kippenflächen, also kein gewachsener Boden.
- Im Bereich der von Bebauung freibleibenden Flächen werden Grünflächen mit naturnahen Bodenstrukturen hergestellt, um eine Verbesserung des Bodenzustandes zu erzielen.
- Es handelt sich um eine bisher durch den landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Fläche ohne Bebauung.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt.

Zur Beeinträchtigung und Veränderung der natürlichen Boden-/ Regelfunktion kommt es auf denen durch den landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Lager-/Abstellflächen, die Befahrung mit Fahrzeugen und der damit einhergehenden Bodenverdichtung zu 64,5 % (ca. 1.535 m²). Auf den Flächen befinden sich Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung in Höhe von 9,9 % (ca. 235 m²) und angrenzenden artenarmen Grünflächen ohne Bestandsgehölze.

Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen/Altlasten bekannt.

Durch die zwar geringe Versiegelung aber dennoch hohe Verdichtung ist der natürliche Boden im gesamten Gebiet beeinträchtigt. In diesen Bereichen sind die Bodenfunktionen wie:

- Lebensgrundlage und Lebensraum von Menschen, Tieren und Pflanzen,
- Stoffkreislauf von N\u00e4hrstoffen innerhalb des \u00f6kosystems,
- Filter- und Pufferfunktion f
  ür bestimmte Stoffe nur zum Teil vorhanden.

Der Boden im Bereich der genutzten grünen Randflächen besitzt eine mittlere Wertigkeit, im Bereich der verdichteten Lager-/Abstellflächen und der Zuwegung eine geringe Wertigkeit.

Mit den textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen sowie Baugrenzen wird die versiegelbare Bodenfläche für die einzelnen Baugebiete beschränkt. Der mögliche Versiegelungsgrad beträgt max. 80 %.

#### AUSWIRKUNGEN:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung als Abstell-/Lagerfläche voraussichtlich weitergeführt werden.

Durch die geplanten Maßnahmen werden sich die Flächenanteile (siehe Flächenbilanz Anhang 01) dahingehend verändern, dass der Anteil der Lager- und Abstellflächen in Höhe von 64,5 % entfällt, der Anteil der baulichen Anlagen auf max. 55,5 steigt. Der Anteil Wege

und wasserdurchlässiger Befestigung steigt von 9,9 % auf 15,3 % und der Anteil der privaten Grünflächen erhöht sich geringfügig von 25,6 % auf 29,2 %.

Für das Plangebiet werden Maßnahmen festgesetzt, die den Boden in seiner ökologischen Funktion stärken. Durch die Begrünungs-/Pflanzmaßnahmen an der westlichen Plangebietsgrenze und den unbebauten Grundstücksflächen werden Teile der unbebauten Fläche in einigen Jahren verschattet sein. Eine regenerative Bodenbildung wird durch die stärkere Durchwurzelung erheblich gefördert, die Bodenfunktionen verbessert. Im Bereich des Wurzelwerkes von Bäumen erfolgt eine stärkere und tiefere Durchlüftung des Bodens. Es kommt durch Bodenabtrag und Versiegelung im Rahmen der Neubebauung zu einer Wertminderung, da Bodenfunktionen wie Luft- und Wasserhaushalt, Puffer-, Regler- und Speicherfunktion eingeschränkt werden. Bei Böden, deren natürliche Pflanzendecke beseitigt wurde, ist für eine standortgerechte Vegetationsentwicklung zu sorgen.

Aufgrund der Neubebauung sind für das Schutzgut Boden im Plangebiet mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten. Für das Schutzgut Boden verbleiben damit Beeinträchtigungen. Der Boden wird in der Eingriffsregelung jedoch nicht um seiner selbst willen geschützt, sondern als Bestandteil des Naturhaushaltes. Solange der Naturhaushalt insgesamt in Summe erhalten bleibt, ist dies Ergebnis gerechter Abwägung. Mit der Konzentration der Entwicklung auf das Plangebiet, mit bereits vorhandener Vorbelastung durch den ehem. Tagebau und durch die Umgebungsnutzung des landwirtschaftlichen Betriebes, kann damit einem Landschaftsverbrauch an anderer Stelle begegnet werden.

Es wurde zunächst geprüft, ob auf das **Grundwasser** bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall.

Die für diesen Bauleitplan bedeutsamen Ziele sind für das Grundwasser folgende zu nennen:

 Vermeidung von Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch Zunahme der Versiegelung (§ 39 Sächsisches Wassergesetz)

#### ART DER BERÜCKSICHTIGUNG:

Es wurde zunächst geprüft, ob diese Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall.

Die Ziele für das Grundwasser wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Übergeordnete Ziele ergeben sich aus dem Sächsischen Naturschutzgesetz wobei Böden so zu gestalten sind, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Insbesondere sind schädigende Stoffeinträge zu vermeiden.

Im Ergebnis trägt der Plan zur Umsetzung der Ziele für das Grundwasser bei:

- Es handelt sich um eine Fläche am Rand der Bergbaufolgelandschaft Witznitz II. Es sind keine auf den durch den Tagebau bereits gestörten Grundwasserleiter zu erwarten.
- Es werden Maßnahmen zur Retention und Versickerung von Niederschlagswasser sowie zu Dachbegrünungen getroffen.
- Es handelt sich um eine bisher durch den landwirtschaftlichen Betrieb genutzte Fläche ohne Bebauung. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch das geplante Vorhaben und die damit einhergehende Versiegelung gemindert.
- Das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Plangebiet wieder verwendet, direkt versickert oder über einen auf den südlich angrenzenden Grundstücksflächen vorhandenen Regenwasserteich mit Vorklärung zur Versickerung gebracht.
- Die lokale Rückhaltung und Verdunstung wird im Bereich der Grünflächen sowie der überbaubaren Grundstückflächen durch Begrünungsmaßnahmen aktiv gefördert.

Die Ziele wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt.

Zur Beeinträchtigung und Veränderung der natürlichen Boden-/Regelfunktion kommt es auf denen durch den landwirtschaftlichen Betrieb genutzten Lager-/Abstellflächen, die Befahrung mit Fahrzeugen und der damit einhergehenden Bodenverdichtung zu 64,5 % (ca. 1.535 m²). Auf den Flächen befinden sich Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung in Höhe von 9,9 % (ca. 235 m²) und angrenzenden artenarmen Grünflächen ohne Bestandsgehölze.

Durch die zwar geringe Versiegelung aber dennoch hohe Verdichtung ist der natürlich Boden im gesamten Gebiet beeinträchtigt. In diesen Bereichen sind die Bodenfunktionen wie:

Stoffkreislauf von Wasser innerhalb des Ökosystems und Wasserspeicher nur zum Teil vorhanden.

Der Boden im Bereich der genutzten grünen Randflächen besitzt eine mittlere Wertigkeit, im Bereich der verdichteten Lager-/Abstellflächen und der Zuwegung eine geringe Wertigkeit.

Mit den textlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den grünordnerischen Festsetzungen werden die Bodenfunktionen und der Schutz des Grundwassers gestärkt.

#### AUSWIRKUNGEN:

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung als Abstell-/Lagerfläche voraussichtlich weitergeführt werden.

Durch die geplanten Maßnahmen werden sich die Flächenanteile (siehe Flächenbilanz Anhang 01) dahingehend verändern, dass der Anteil der Lager- und Abstellflächen in Höhe von 64,5 % entfällt, der Anteil der baulichen Anlagen auf max. 55,5 steigt. Der Anteil Wege und wasserdurchlässiger Befestigung steigt von 9.9 % auf 15.3 % und der Anteil der privaten Grünflächen erhöht sich geringfügig von 25.6 % auf 29.2 %.

Für das Plangebiet werden Maßnahmen festgesetzt, die den Boden und folglich auch das Grundwasser in seiner ökologischen Funktion stärken sollen. Durch die Begrünungs-/Pflanzmaßnahmen wird die Speicherfunktion und Versickerungsfähigkeit verbessert.

Es kommt durch Bodenabtrag und Versiegelung im Rahmen der Neubebauung zu einer Wertminderung, da Bodenfunktionen wie Wasserhaushalt, Puffer-, Regler-Speicherfunktion eingeschränkt werden.

Aufgrund der zulässigen Neubebauung sind für das Schutzgut Grundwasser im Plangebiet mittlere, nicht vollständig kompensierbare Beeinträchtigungen zu erwarten. Für das Schutzgut verbleiben damit Beeinträchtigungen - das Grundwasser wird in der Eingriffsregelung jedoch nicht um seiner selbst willen geschützt, sondern nur als Bestandteil des Naturhaushaltes. Solange der Naturhaushalt insges. in Summe erhalten bleibt, ist dies Ergebnis gerechter Abwägung. Mit der Konzentration der Entwicklung auf das Plangebiet, mit bereits vorhandener durch den ehem. Tagebau sowie die Umgebungsnutzung Vorbelastung landwirtschaftlichen Betriebes, kann damit ggf. einem Landschaftsverbrauch an anderer Stelle begegnet werden.

#### 14.3.3 Oberfächenwasser

Es geht um die Ziele für oberirdische Gewässer im Sinne des § 3 Nr. 1 WHG, also das ständig oder zeitweilig in Betten fließende oder stehende oder aus Quellen wild abfließende Wasser. Es wurde geprüft, ob auf das Oberflächenwasser bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist nicht der Fall. Oberirdische Gewässer im o.g. Sinne sind im Plangebiet weder vorhanden noch geplant. Folglich können darauf bezogene Ziele insofern nicht berührt werden.

Durch getroffene Festsetzungen und ein gezieltes Regenwassermanagement wird dafür Sorge getragen, dass das Niederschlagswasser soweit möglich auf den Flächen des Vorhabenträgers versickert und wenn nicht möglich rückgehalten, vorgeklärt und dann entsprechend versickert wird. Es resultieren keine negativen Auswirkungen durch das anfallende Niederschlagswasser.

Für ein Grundstück mit über 800 m² abflusswirksamer Fläche wurde ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100:2016-12 erstellt. Es wird ein Rückhaltevolumen von 30 m³ benötigt, um eine schadlose Überflutung des Grundstückes zu ermöglichen. Um dieses Rückhaltevolumen zu schaffen wird empfohlen, die schon bestehende südlich des Plangebietes gelegene Regenwasserversickerungsanlage auf dem Gelände des Wirtschaftsgebäudes mit zu nutzen. Nach Aussage des Vorhabenträgers fasst diese 150 m³ und leitet den Überlauf über zwei Filterteiche geregelt in eine 17 ha große Waldfläche, die zu seinem Grundstück zählt.

Weiterer Darlegungen bedarf es hierzu nicht.

#### 14.3.4 Luft und Klimaschutz

Nachfolgend werden die Ziele zur Luftreinhaltung (hinsichtlich Emissionen infolge der Durchführung der Planung) und die damit verbundenen Ziele zum Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen (Klimawandel) betrachtet. Es geht um Emissionen und daraus resultierende Veränderungen der lufthygienischen Situation, die aus der Umsetzung der Planung resultieren können. Auf daraus und auf aus vorhandenen Quellen zu erwartenden lufthygienischen Auswirkungen auf die Menschen wird Kap. 14.3.6 unter "Luftqualität" eingegangen.

#### Relevante Ziele zu Luft und Klimaschutz:

- Nationales Klimaschutzziel ist, die Treibhausgasemissionen schrittweise zu mindern (§ 3 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)).
- Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern.
- Bei der Aufstellung der Bauleitpläne soll den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 1 und 5 BauGB).
- Hinsichtlich der Immissionsbelastung sind die anthropogen bedingten Umwelteinwirkungen so zu beeinflussen, dass Menschen, Pflanzen und Tiere sowie Kultur- und sonstige Sachgüter nach heutigem oder jeweiligem Erkenntnisstand nicht beeinträchtigt werden.

Regional gesehen liegt Neukieritzsch im Einzugsbereich des ostdeutschen Binnenklimas. Niederschläge fallen zu allen Jahreszeiten, besonders intensiv in den Sommermonaten. Trotz geringer Reliefierung herrscht in den Ortschaften, aufgrund geringer Siedlungsdichte und hoher Durchgrünung, ein ausgeglichenes Lokalklima vor. Die Luftqualität hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verbessert. Der Wind weht vorwiegend aus südwestlichen Richtungen.

#### ART DER BERÜCKSICHTIGUNG:

Es wurde geprüft, ob diese Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist der Fall. Mit der Umsetzung im Plangebiet wird eine für die Frischluftentstehung wirksame Fläche verloren

Die Ziele wurden bei der Ausarbeitung des Planes sowie bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan an der Umsetzung der Ziele bei:

- Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine Fläche die derzeit bereits durch den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt wird und sich durch die räumliche Nähe zu den vorhandenen baulichen und infrastrukturellen Anlagen für eine Erweiterung besser eignet als andere vorhandene Freiflächen im Außenbereich.
- Zur Förderung des Lokalklimas werden Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünung, zu Pflanzungen sowie Grünflächen getroffen.
- Mit dem Konzept zur Niederschlagsbewirtschaftung, Rückhaltung, Versickerung und Bewässerung wird auf den Klimawandel reagiert.
- Mit der Festsetzung zur Errichtung von Anlagen für erneuerbare Energien in Form von Photovoltaik oder Solar auf den Dachflächen wird dem Klimaschutz Rechnung getragen. Dadurch wird die Nutzung erneuerbarer Energien für den landwirtschaftlichen Betrieb gewährleistet.

Regelungen zur klimaneutralen Wärmeversorgung sowie zur Minderung der Treibhausgasemissionen bestehen unabhängig von der Planung in Form von Gesetzen und Verordnungen. Weiterer Darlegungen bedarf es dazu nicht.

#### AUSWIRKUNGEN:

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen.

Die bei Durchführung der Planung zu erwartenden Auswirkungen sind gering und beschränken sich voraussichtlich nur auf den Standort selbst.

Im Planzustand verschlechtern sich gg. geringfügig die Kaltluftentstehungsbedingungen durch Neuversiegelung. Das Plangebiet selbst stellt aber keine relevante Ausgleichsfläche innerhalb von Siedlungsbereichen dar. Die umgebenden Grünstrukturen sowie die sich in der Nähe vorhandenen Waldflächen werden vollständig erhalten.

Die von Bebauung freibleibenden Flächen werden eingegrünt, geschlossene Fassadenflächen sowie Teile der Dachflächen erhalten ebenfalls eine Begrünung und tragen so zu einem angenehmen Klima am Standort bei.

Mit möglichen Emissionen wie Luftschadstoffen ist nicht zu rechnen. Eine mögliche Geruchsbelästigung als Auswirkung durch den anfallenden Mist wird als gering eingeschätzt. Der anfallende Mist wird bisher nicht auf den Flächen des Vorhabenträgers gelagert, sondern direkt nach Reinigung der Stallungen zu externen Flächen des Vorhabenträgers in das eigene Silo des Vorhabenträgers am Breunsdorfer Graben gebracht oder an den bewirtschafteten Feldrändern eingearbeitet oder auf der Koppel abgeschleppt und eingearbeitet. Es gelten die Vorgaben gemäß DÜV § 12.

Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind Themen, die bereits in § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB benannt werden. Konkrete Festsetzungen zu Anlagen für erneuerbare Energien, zur Anlage und Qualität von Grün-/Freiflächen sowie die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünung werden im B-Plan getroffen.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klimaschutz bei der Umsetzung des B-Planes erwartet.

#### 14.3.5 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft

In diesem Kapitel werden die auf die Belange Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt und Landschaft bezogenen Ziele behandelt. Dazu gehören in erster Linie auch

- die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke der Natura-2000-Gebiete (Vogelschutzgebiete nach der Europäischen Vogelschutzrichtlinie, Flora-Fauna-Habitat-(FFH-)Schutzgebiete nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) und der weiteren Schutzgebiete und Schutzobjekte (Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale, Geschützte Biotope) sowie
- die Ziele des Artenschutzes gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG),
- die im Landschaftsplan und
- für das Plangebiet konkretisierten Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie
- die Ziele der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG.

## Zu den Zielen des Umweltschutzes gehört u.a.:

das als übergeordnetes Ziel der allgemeine Grundsatz gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG zugrunde liegt, nach dem Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der im BNatSchG nachfolgenden Absätze so zu schützen sind, dass die biologische Vielfalt, die Leistungsund Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Die Plangebietsflächen werden bisher vom Vorhabenträger weitestgehend für den landwirtschaftlichen Betrieb (als Abstell-/Lagefläche für landwirtschaftliche Geräte, Holz etc. und tlw. zur Erschließung über geschotterte Wege) genutzt. An den Rändern des Plangebiets sind nach Osten, Norden und Westen Grünbereiche vorhanden.

An das Plangebiet grenzende Grünflächen sind im Osten die angrenzenden Flächen der "Kleingartenanlage des Friedens" und die westlich gelegenen Grün-/Weideflächen. Diese stellen aufgrund der stark anthropogenen Veränderung nur bedingt wertvolle Flächen dar. Bei intensiver Nutzung besitzen diese nur einen geringen Wert für den Arten- und Biotopschutz. Zu hier lebenden Tierarten liegen keine aktuellen Angaben vor.

Nicht unmittelbar angrenzend aber relativ nah befinden sich zwei Waldflächen, eine im Norden angrenzend an die verlängerte Schleenhainer Straße und eine südlich des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall.

Gemäß den Aussagen des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen befinden sich die Plangebietsflächen in keinem Schutzgebiet für Natur und Landschaft und regionalem Grünzug. Naturschutzgebiete. Landschaftsschutzgebiete. Flächennaturdenkmale sind im Plangebiet bzw. dessen relevantem Umfeld nicht vorhanden. Weiterer Darlegungen dazu bedarf es hier nicht.

## ART DER BERÜCKSICHTIGUNG:

#### Schutzgebiete und Schutzobjekte

Ausgehend von den bereits benannten Zielen sowie weiteren Zielen und Regelungen wurde zunächst geprüft, ob europäische Schutzgebiete und Schutzobjekte bzw. Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG von der Planung berührt sein können. Dies ist nicht der Fall. Im Plangebiet bzw. dessen relevantem Umfeld sind weder geschützte Biotope nach § 26 Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG) vorhanden, noch werden Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, nationale Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Flächennaturdenkmale mit ihren Schutzzielen berührt. Weiterer Darlegungen dazu bedarf es hier nicht.

#### **Artenschutz**

Für die Bebauungsplanung von Bedeutung sind vor allem die in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelten "Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten", namentlich die darin genannten artenschutzrechtlichen Verbote. Die relevanten Zugriffsverbote des besonderen Artenschutzrechts werden danach folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

- 1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- 4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Es handelt sich dabei um Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote, die allein auf die Verwirklichungshandlung selbst bezogen sind. Für die Bebauungsplanung haben sie nur mittelbare Bedeutung. Nicht der Bebauungsplan oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung kann den verbotenen Eingriff darstellen.

Für die Bauleitplanung ist aber von Bedeutung, ob bei seiner Verwirklichung ein unüberwindlicher Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, der Vollzugsunfähigkeit dieses Bebauungsplanes zur Folge hätte, vorliegen würde. Ein Bebauungsplan, dessen Verwirklichung im Zeitpunkt seines Inkrafttretens dauerhafte Hindernisse in Gestalt artenschutzrechtlicher Zugriffs- und Beeinträchtigungsverbote entgegenstehen würden, ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB (siehe auch die dazu ergangene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes).

#### ART DER BERÜCKSICHTIGUNG:

Ausgehend von den vorstehenden Grundlagen wurde geprüft, welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von der Verwirklichung der Planung selbst berührt werden können und ob diese einen unüberwindlichen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände darstellen können. Im Ergebnis lässt sich darlegen, dass kein unüberwindlicher Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vorliegt.

Zur Abschätzung, ob der Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindbare Vollzugshindernisse entgegenstehen werden, wurden im Rahmen des Planverfahrens die bei Verwirklichung der Planung voraussichtlich betroffenen Arten und ihre Lebensräume sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit ermittelt und bewertet (Artenschutzfachliche Ortsbegehung vom 10.01.2022 und Artenschutzrechtliche Einschätzung, Stand Juli 2023 von bioplan). In diesem Rahmen ist eine Potentialabschätzung auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten erfolgt.

Wesentliches Untersuchungsergebnis ist:

Das Untersuchungsgebiet und angrenzende Bereiche weisen aufgrund ihrer eintönigen Habitatausstattung und intensiven Nutzung nur ein Besiedlungspotenzial für die planungsrelevanten Artengruppen, Brutvögel und Herpetofauna, auf.

Eine Eignung des Brombeergebüschs als Brutplatz für Gebüschbrüter lässt sich nicht gänzlich ausschließen. Das Gebüsch ist nicht sehr mächtig und unterliegt einer Störung durch freilaufende Hunde und Katzen. Deutlich größeres Potenzial hat dagegen die Gebüschgruppe, die westlich an das UG angrenzt und vom geplanten Vorhaben nicht direkt betroffen ist.

Sollte das Brombeergebüsch als Brutvogelnistplatz genutzt werden, stellt eine Entfernung des Brombeergebüsches in der Brutzeit eine Verletzung folgender Verbotstatbestände dar:

- → Schädigungsverbot/Lebensstättenschutz gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG und
- → Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Dies wird durch folgende Vermeidungsmaßnahme - Bauzeitenregelung: Freistellen der Eingriffsfläche einschließlich Entfernen des Brombeergebüschs im Winterhalbjahr, außerhalb der Vogelbrutzeit (VAS1) - vermieden.

#### Herpetofauna

Der Wechsel von vegetationsfreien und schütter bewachsenen Stellen sowie Sonnenplätzen entlang der Erosionsrinnen bieten Zauneidechsen günstige Bedingungen. Obwohl auch diese der Störung von freilaufenden Katzen und Hunden unterliegen, kann ein Vorkommen der Art nicht ausgeschlossen werden.

Die Lagerplätze insbesondere des Altholzes können Amphibien und Reptilien als Versteckund Überwinterungsplatz dienen. Sollte das abgelagerte Altholz als Versteck oder Überwinterungsplatz genutzt werden, stellt eine Entfernung eine Verletzung folgender Verbotstatbestände dar:

- ightarrow Schädigungsverbot/ Lebensstättenschutz gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG und
- → Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Dies wird durch folgende Vermeidungsmaßnahme - Beräumen des Altholzlagers mit besonderer Vorsicht, ggf. Bergen und Zwischenhältern von Fundtieren (Herpetofauna, evtl. auch Kleinsäuger, wie Igel) (VAS2) - vermieden.

Sollte im UG die streng geschützte Zauneidechse vorkommen, stellt das Bauvorhaben und einhergehende Maßnahmen (Entfernung der Vegetation, Bodenarbeiten) eine Verletzung folgender Verbotstatbestände dar:

- → Schädigungsverbot/ Lebensstättenschutz gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG und
- → Tötungs- und Verletzungsverbot gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG

Dies wird durch folgende Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahme (VAS3, VAS4 und AAS1 (CEF-Maßnahme)) vermieden:

- VAS3 Untersuchung im UG nach Zauneidechsen-Vorkommen
- VAS4 Ggf. Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechse bei Nachweis im Untersuchungsaebietes
- AAS1 Ggf. Einrichten eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen bei Nachweis im Untersuchungsgebietes

Weitere planungsrelevante Arten bzw. Artengruppen sind im Untersuchungsgebiet aufgrund der intensiven Nutzung und der armen Habitatausstattung nicht zu erwarten.

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG bei der Umsetzung des B-Planes in Neukieritzsch zu verhindern, sind entsprechend der vorliegenden Artenschutzrechtlichen Einschätzung folgende artenschutzrechtlichen Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen sowie Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen zu planen, im B-Plan festzusetzen und durchzuführen. Weitere Darlegungen finden sich in Kap. 14.5.2 und 10.6.

#### Pflanzen

Im Rahmen des Planverfahrens wurden die Biotoptypen in Bestand und Planung ermittelt. Es wurde eine Eingriffs-Ausgleich-Bilanzierung erstellt. Die Inhalte und Ergebnisse der Bilanzierung werden dargelegt in Kap. 14.5 des Umweltberichtes.

Das Plangebiet (Flurstück Nr. 80/29, 729/2 und teilflächig 730/1) umfasst eine Fläche von knapp 0,2 ha und wird aktuell als Lagerplatz genutzt. Die Fläche untergliedert sich in einen westlichen Teilbereich (dunkler Bereich, Abb. 8), auf dem sich mehrere Substratmieten und Baumaterialien befinden und einem östlichen Teilbereich (heller Bereich, Abb. 8), der als Aushub ca. 2 m tiefer liegt und als Stellplatz für Anhänger/ Egge und als Zwischenlager für Silageballen und Holzpaletten dient. Zur westlichen und nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes schließt sich an die o.g. Fläche eine schüttere Ruderalflur aus Gräsern und Pflanzen ruderaler Standorte (Wegwarte, Ampfer, Beifuß, Disteln, Rainfarn, Wilde Möhre) an: Die östliche Böschung weißt mehrere Erosionsrinnen auf. Im Südwesten befindet sich im Böschungsbereich ein ca. 10 x 3 m großes Brombeergebüsch. Daneben ist altes Holz abgelagert.

Die Fläche ist gekennzeichnet durch vorrangig kiesig-sandigem Boden mit schütterer Vegetation. Der Bodenwert wird mit 30 angegeben. Nach Westen, außerhalb des UG, grenzt ein Gebüschsaum mit jungen, z.T. abgestorbenen Gehölzen (Wildrosen, Brombeere, Schlehe, 2 x abgestorbene Birke, 2 x Eschenjungwuchs). Im Norden des UG befindet sich die Zuwegung zum östlich angrenzenden Kleingartenverein. Nach Süden schließen sich die Stallung und das Wohngebäude an. Zum Zeitpunkt der Erfassung der Biotoptypen waren keine Eingriffe außerhalb des festgelegten Untersuchungsraumes vorgesehen.

#### **Biologische Vielfalt**

Das wesentliche Ziel zum Schutz der biologischen Vielfalt besteht in der Erhaltung der Biodiversität. Die biologische Vielfalt wird als eines der wichtigsten natürlichen Schutzgüter angesehen. Es verfügt über eine große eigene Dynamik. Hier spielen alle benannten Themen zum Artenschutz herein. Die Planung versucht insofern Rücksicht zu nehmen, dass die biologische Vielfalt insbesondere am Standort erhalten bleibt, das Zusammenspiel und die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter nicht eingeschränkt wird.

#### **AUSWIRKUNGEN:**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisherige Nutzung voraussichtlich weitergeführt

Die Entwicklung bei Durchführung der Planung sieht eine Neubebauung der Flächen mit Anlage von Wegen und Grünbereichen vor. In diesem Zuge werden nachfolgend aufgeführte festgesetzte Inhalte und Maßnahmen umgesetzt:

- Grünordnerische Festsetzungen mit Pflanzqualitäten,
  - Anpflanzfläche PF 1 mit Bäumen der Pflanzklasse A alle 5 m zu pflanzen und mit standortgerechten, heimischen Sträuchern (Pflanzklasse B entsprechend der Pflanzempfehlung in Anhang 02) und Bodendeckern zu unterpflanzen
  - die von Bebauung freibleibenden Plangebietsflächen, für Fassadenbegrünung sowie für Dächer, die sich als Gründächer eignen werden Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt. Die von Bebauung freibleibenden Flächen sind als Rasen und/oder mit artenreichen Wiesen anzulegen.
- Dachflächen sind mind. zu 50 % mit einheimischen standortgerechten Arten aus Blumen, Kräutern und Gräsern auf einer Substratschichtdicke von mindestens 12 cm extensiv zu begrünen.
- Außenwandflächen ab einer Länge von 5 m und einer Höhe von 2 m, die keine Fensteroder Türöffnungen aufweisen, sind flächenhaft zu mindestens 50 % mit Kletterpflanzen (Pflanzabstand maximal 1 m) dauerhaft zu begrünen.
- Einrichtung eines nachweislich vollumfänglichen und voll leistungsfähigem Zauneidechsenhabitats als CEF-Maßnahme vor Beginn der Flächenfreistellung des Plangebiets.

Entsprechend ergibt sich durch die Umsetzung des Vorhabens nach bisherigem Planungsstand kein Biotopwertdefizit, sondern ein Überschuss von + 4.928 Punkten bei Umsetzung der extensiven Dachbegrünung, Fassadenbegrünung und Gestaltung der Abstandsfläche mit

Scherrasenfläche und weiterem krautartigen Bewuchs und vereinzelten Strauchpflanzungen. Durch den erzielten Überschuss ist keine weitere Kompensation auf dem Vorhabensgebiet oder auf externen Flächen notwendig.

Durch das Umsetzen der festgesetzten Maßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die vorbenannten Schutzgüter erwartet.

#### Landschaft

Die Beschreibung und Bewertung der Landschaft bzw. des Landschaftsbildes erfolgt verbalargumentativ.

Die Ortslage Neukieritzsch befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht, welche ein schwaches Relief aufweist. Das Plangebiet selbst liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde und stellt keine direkte Erweiterung der bestehenden Ortslage dar. Nach Norden grenzt es an die verlängerte Verkehrsfläche der Schleenhainer Straße, im Osten an die "Kleingartenanlage des Friedens", nach Süden an die bebauten Flächen des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall und die private Straßenverkehrsfläche "Zum Pferdehof". Nach Westen grenzen die Flächen an eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Die zu beplanenden Flächen stellen keine ebene Fläche dar, sie steigen nach Osten, zur Kleingartenanlage bis max. 6,0 m an und stellen weitestgehend geschotterte Abstell-/Lageflächen mit sehr geringem Grünanteil dar.

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird geprägt durch die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen, die Kleingartenanlage, die Grün-/Weideflächen sowie die nördlich und südlich des Plangebiets gelegenen Waldflächen. Diese treten durchaus positiv, wegen der vorhandenen Großgrünstrukturen, hervor. Die Anbindung des Reiterhofes als Standort im regionalen Reitwegenetz ist geplant.

#### Zu den Zielen des Umweltschutzes gehört u.a.:

das als übergeordnetes Ziel der allgemeine Grundsatz gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG zugrunde liegt, nachdem Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der im BNatSchG nachfolgenden Absätze so zu schützen sind, dass die Vielfalt, Eigenart und Schönheit soweit der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

## ART DER BERÜCKSICHTIGUNG:

Die Ziele wurden bei der Ausarbeitung des Planes sowie bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan an der Umsetzung der Ziele bei:

- Mit den getroffenen Festsetzungen wird neben dem Maß der baulichen Nutzung mit der überbaubaren Fläche und dem Standort der baulichen Anlagen über Baufenster auch die Gebäudehöhe und die Dachform festgesetzt. Somit wird gewährleistet, dass sich die bauliche Erweiterung am Standort sowohl in die Landschaft einfügt als auch an der Bestandsbebauung orientiert.
- Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen tragen ebenfalls zum Einfügen in das Landschaftsbild des Standortes bei.

#### **AUSWIRKUNGEN:**

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen.

Eine Beeinträchtigung der Landschaft erfolgt durch die visuelle Überprägung des Gebietes durch die bauliche Anlage der Reit- und Bewegungshalle, des Nebengebäudes und der Außenanlagen. Die Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich an den benachbarten Bestandsgebäuden des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall und der Topographie am Standort. Die baulichen Anlagen werden in den Hang gebaut sowie die Fassaden und Dächer begrünt, womit sie sich besser in die Umgebung einfügen. Durch die Eingrünung des Plangebietes nach Osten, Norden und Westen wird eine angemessene Randeingrünung geschaffen. Nach Süden öffnet sich die Anlage zum bestehenden Wirtschaftsgebäude und den mit zu nutzenden Erschließungsanlagen.

Die Zerschneidung der Landschaft wird durch die Wahl des Standortes/Plangebietes und die Anordnung der Baukörper vermieden. Wohngebiete im Umfeld sind im Norden vorhanden.

Eine unmittelbare Sichtbeziehung zum Plangebiet besteht nur eingeschränkt. Die nördlichen und südlichen Waldflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes und bleiben erhalten. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei der Umsetzung des B-Planes erwartet.

#### 14.3.6 Mensch und Gesundheit

Im nachfolgenden Kapitel werden die Daseinsfunktionen Wohnen und Arbeiten als Grundlage der Betrachtung gewählt. Leben, Gesundheit und Wohlbefinden sind hierbei die wichtigsten Aspekte. Die Beeinträchtigung dieser Funktionen durch Lärm und Gerüche werden als Parameter für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit betrachtet.

Ziel der Planung ist es die Rahmenbedingungen zu schaffen, damit sich die Neubebauung harmonisch in die Struktur der angrenzenden Flächen und Nutzungen eingefügt.

#### Erholuna

Für den Menschen und seine Gesundheit ist das "Erholungspotenzial" im Plangebiet von Bedeutung. Darunter wird hier das Potential für die Erholung im Sinne der Begriffsbestimmung des BNatSchG verstanden: "natur- und landschaftsverträglich ausgestaltetes Natur- und Freizeiterleben einschließlich natur- und landschaftsverträglicher sportlicher Betätigung in der freien Landschaft, soweit dadurch die sonstigen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht beeinträchtigt werden" [§ 7 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG].

#### Relevante Ziele des Umweltschutzes sind u.a.:

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass (...) der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG)
- Zur dauerhaften Sicherung des (...) Erholungswertes von Natur und Landschaft sind insbesondere:
  - Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren,
  - zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. (§ 1 Abs. 4 BNatSchG)
- Freiräume sollen [...] als Erholungsräume erhalten bleiben. (Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, S. 271 ff).

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich zwischen bestehender Wohnbebauung, Kleingartenanlage und Waldfläche. Der Vorhabenträger betreibt in unmittelbarer Nachbarschaft einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung und Zucht. Angrenzende Flächen werden vom Vorhabenträger mit seinen Pferden als auch von den Besitzern der Pensionspferde und dem Reitsportverein Neuseenland e.V. als Grün-/Weideland und für einen Reitplatz genutzt. Flächen zur Erholung sind in der Ortslage Neukieritzsch sowie im restlichen Gemeindegebiet vorhanden.

Die Gemeinde Neukieritzsch hatte, durch die Lage inmitten der ausgeräumten und vom Bergbau beeinträchtigten Landschaft, für die Erholungsnutzung insgesamt eine eher geringe Bedeutung. Der Erholungswert ist in den letzten Jahrzehnten durch Aufwertung der Sanierung der ehemaligen Tagebauflächen und Anlage der Siedlungsbereiche, Seenlandschaft angestiegen.

### ART DER BERÜCKSICHTIGUNG:

Die Ziele der Sicherung des Erholungswertes wurden bei der Ausarbeitung des Planes berücksichtigt. Es wurde zunächst geprüft, ob die Ziele der Planung berührt sein können. Dies ist nicht der Fall.

Durch die bisherige Nutzung der Plangebietsflächen für den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung und -zucht des Vorhabenträgers, wird der bisherige Nutzungsschwerpunkt für diese Flächen eher der landwirtschaftlichen Nutzung als der Erholungsnutzung zugeschrieben. Durch Festsetzung der Baugrenzen sowie des Maßes der baulichen Nutzung werden die Auswirkungen auf die angrenzende Gartenanlage, die öffentliche Grünfläche und den Wald begrenzt und entstehenden Konflikte vorgebeugt.

Die baulichen Anlagen werden angemessen eingegrünt, um das Plangebiet in die Strukturen der Umgebung einzubinden und den Erholungswert zu sichern.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen. Bei Durchführung der Planung findet eine Bebauung bisher unbebauter, aber verdichteter Bereich statt, die bereits vom landwirtschaftlichen Betrieb genutzt werden. Durch eine an den Standort und die Bestandsbebauung angepasste Bauweise sowie Bauen in den Hang, begrünte Dächer, vorgegebene Gebäudehöhe und geplante Begrünungsmaßnahmen wird eine an den Standort angepasste Bauweise umgesetzt. Für das Schutzgut Mensch und den Erholungswert resultieren keine wesentlichen Auswirkungen.

Weiterer Ausführungen bedarf es nicht.

#### Verkehrslärm

Nachfolgend geht es um die Ziele für den Menschen im Sinne des § 1 Abs. 1 BlmSchG, um den Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen, hier durch Verkehrslärm. Es wurde zunächst geprüft, ob auf den Menschen, hervorgerufen durch Verkehrslärm bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Das ist nicht der Fall.

Der Raum besitzt aufgrund seiner Lage keine das Vorhaben beeinträchtigende negative Vorbelastung. Die Schleenhainer Straße stellt eine Sackgasse dar, die hauptsächlich durch den motorisierten Verkehr der anliegenden Wohnbebauung und in der Verlängerung (nicht mehr öffentlich gewidmet) den Kleingartennutzern sowie von Fußgängern und Radfahrern genutzt wird.

## ART DER BERÜCKSICHTIGUNG:

Hinsichtlich der geplanten und bestehenden Nutzungen sowie der Entfernung der Plangebietsflächen zur B 176 sind keine Konflikte bekannt. Die vorhandene Lärmbelastung wird als akzeptabel eingeschätzt. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen. Bei Durchführung der Planung findet zwar eine Neubebauung der Flächen mit einem zusätzlichen Gebäude statt, aber dieses zieht keinen zusätzlichen Verkehr in maßgeblicher Höhe nach sicht. Die Reit- und Bewegungshalle wird von den Reiter/-innen und Tieren genutzt, die jetzt bereits am Standort sind.

Weiterer Ausführungen bedarf es nicht.

#### Gewerbelärm

Nachfolgend geht es um die Ziele für den Menschen im Sinne des § 1 Abs. 1 BlmSchG, um den Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen, hier durch Gewerbelärm. Es wurde zunächst geprüft, ob auf den Menschen, hervorgerufen durch Gewerbelärm bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist nicht der Fall.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gewerbliche Ansiedlungen mit nicht störendem Gewerbe.

#### ART DER BERÜCKSICHTIGUNG:

Die Gewerbeeinheiten wurden im Hinblick auf möglichen Gewerbelärm und die Verträglichkeit zu bestehenden Nutzungen betrachtet. Beeinträchtigungen durch die ansässigen Gewerbe, Kleingewerbe, Geschäfte etc. können zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden. Bei den Einschränkungen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wurde darauf geachtet, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung im Einklang mit bestehenden Nutzungen gegeben werden. Es sind Nutzungen zugelassen, die die Eigenart des Standortes nicht stören oder zu Konflikten führen.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich keine wesentlichen Veränderungen, da nur Nutzungen zugelassen sind, die die Eigenart des Standortes nicht stören oder zu Konflikten führen. Es werden keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Weiterer Ausführungen bedarf es nicht.

#### Gerüche, Luftqualität

In diesem Kapitel geht es um Ziele, die auf die Luftqualität im Plangebiet und deren Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit bezogen sind. Zu den auf die Luftreinhaltung bezogenen und den damit verbundenen Zielen zum Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen. Relevante Ziele für diesen Belang sind:

Nationales Klimaschutzziel ist, die Treibhausgasemissionen schrittweise zu mindern (§ 3 Abs. 1 Bundes-Klimaschutzgesetz.

 Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Durch die bestehenden und geplanten landwirtschaftlichen Anlagen zur Pferdehaltung/-zucht werden die Auswirkungen durch anfallenden Mist als gering eingeschätzt. Der anfallende Mist wird bisher nicht auf den Flächen des Vorhabenträgers gelagert, sondern direkt nach Reinigung der Stallungen zu externen Flächen des Vorhabenträgers in das eigene Silo des Vorhabenträgers am Breunsdorfer Graben gebracht oder an den bewirtschafteten Feldrändern eingearbeitet oder auf der Koppel abgeschleppt und eingearbeitet. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die sich nördlich befindende Wohnbebauung bekannt. Gemäß DÜV § 12, sind für jeden Tierhaltungsbetrieb mit Festmisterzeugung eine Lagerstätte für 2 Monate Lagerkapazität vorzuhalten (AWSV - Anlage 7 Punkt 4 + TRWS 792-JGS).

#### ART DER BERÜCKSICHTIGUNG:

Die Ziele für diesen Belang wurden bei der Erarbeitung der Planung berücksichtigt. Im Ergebnis trägt der Plan zur Umsetzung der Ziele bei:

 Es werden grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung, zu Anpflanzflächen und Pflanzqualitäten getroffen, um eine gesunde Luftqualität im Plangebiet zu erhalten.

Zum Sachverhalt einer evtl. entstehenden Geruchsbelästigung bestehen im Hinblick auf die Lage im Außenbereich, in entsprechender Entfernung zur nächsten Wohnbebauung und die Nutzung durch einen landwirtschaftlichen Betrieb keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Die geschichtliche Entwicklung, zeigt, dass Wohnen und Arbeit (wie Landwirtschaft bzw. Gewerbe) oftmals auf engen Raum, unmittelbar nebeneinander stattfanden.

Die Ziele und Sachverhalte wurden bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und ihrer Bewertung berücksichtigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung ergäben sich voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen. Bei Umsetzung der Planung wird durch die Errichtung eines zusätzlichen Gebäudes für die vorrangige Nutzung mit am Standort bereits ansässigen Pferden ggf. mehr Mist anfallen. Dieser wird wie in den Stallungen regelmäßig entfernt und sofort abgefahren. Weiterer Ausführungen bedarf es nicht.

#### 14.3.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter in Form von ausgewiesenen Bau- und Bodendenkmalen sind im Bereich der Plangebietsflächen nicht bekannt. Sachgüter wie Flächen für Ver- und Entsorgung sind teilweise im B-Plangebiet vorhanden.

Es wurde geprüft, ob auf Kultur- und sonstige Sachgüter bezogene Ziele von der Planung berührt sein können. Dies ist nicht der Fall.

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Weiterer Darlegungen bedarf es nicht.

# 14.3.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen (Schutzgütern) und zu erwartende Auswirkungen

In diesem Kapitel geht es um die Darlegung hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a bis d BauGB.

Wechselwirkungen mit Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzwecke der Natura-2000- Gebiete im Sinne des BNatSchG sind nicht betroffen.

Um eine Zersiedelung der Landschaft nicht zu forcieren, wurde sich dazu entschieden, den vorhandenen Standort auszubauen. Die notwendige bauliche Erweiterung des Standortes mit einer Reit- und Bewegungshalle wird unmittelbar angrenzend an das bestehende und dazugehörige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall und Wohnung erfolgen. So besteht die Möglichkeit die vorhandene Infrastruktur mitzunutzen und die Neuversiegelung

von Flächen zu reduzieren. Für die Abläufe des landwirtschaftlichen Betriebes wirkt sich eine räumliche Nähe ebenfalls positiv aus.

Die geplanten baulichen Eingriffe und die Flächenversiegelung werden auf ein notwendiges Maß beschränkt und möglichst flächensparend erfolgen. Die Grundwasserneubildungsrate unterliegt im direkten Vergleich von Bestand und Neuplanung, durch Flächeninanspruchnahme infolge der Versiegelung, einer Verschlechterung. Dennoch wird auf eine möglichst naturnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Wert gelegt. So wird das anfallende Niederschlagswasser über die bereits vorhandenen Anlagen des Vorhabenträgers (Regenwasserteich mit naturnaher Versickerung) südlich des Plangebietes zur Versickerung gebracht werden. Sofern baulich umsetzbar, werden Teile des Hallendaches mit Gründach ausgebildet. So können Teile des hier anfallenden Niederschlages gebunden werden.

Das Untersuchungsgebiet und angrenzende Bereiche weisen aufgrund ihrer eintönigen Habitatausstattung und intensiven Nutzung nur ein Besiedlungspotenzial für die planungsrelevanten Artengruppen, Brutvögel und Herpetofauna, auf. Im Rahmen der Planung wird darauf Rücksicht genommen und entsprechende Maßnahmen ergriffen, auch eine entsprechende qualitätvolle Eingrünung der Plangebietsflächen. Die Planung versucht insofern Rücksicht zu nehmen, dass die biologische Vielfalt insbesondere am Standort erhalten bleibt und das Zusammenspiel und die Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter nicht eingeschränkt wird.

Eine Beeinträchtigung der Landschaft erfolgt durch die visuelle Überprägung des Gebietes durch die bauliche Anlage der Reit- und Bewegungshalle, des Nebengebäudes und der Außenanlagen. Durch die Vorgabe der Höhe und Ausbildung der neuen baulichen Anlagen und durch die Eingrünung des Plangebietes nach Osten, Norden und Westen wird ein Einfügen in die Eigenart der Umgebung erreicht. Die Zerschneidung der Landschaft wird durch die Wahl des Standortes/Plangebietes und die Anordnung der Baukörper vermieden.

Durch die bisherige Nutzung der Plangebietsflächen, wird der bisherige Nutzungsschwerpunkt für diese Flächen eher der landwirtschaftlichen Nutzung als der Erholungsnutzung zugeschrieben. Durch eine an den Standort und die Bestandsbebauung angepasste Bauweise sowie Bauen in den Hang, begrünte Dächer, vorgegebene Gebäudehöhe und geplante Begrünungsmaßnahmen wird eine an den Standort angepasste Bauweise umgesetzt.

Eine mögliche Geruchsbelästigung als Auswirkung durch den anfallenden Festmist wird als gering eingeschätzt, da der anfallende Mist nicht auf den Flächen des Vorhabenträgers gelagert, sondern direkt nach Reinigung der Stallungen abgefahren wird.

Die entstehende zusätzliche Lärmbelastung durch die bauliche Erweiterung mit einer Reitund Bewegungshalle wird für die ansässige Wohnbevölkerung als gering eingeschätzt. Reitunterricht wird wie bisher an drei Wochentagen angeboten (siehe Punkt 6.1). Zu Tag- und zu Nachtzeiten ist nicht mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Der Vorhabenträger muss nicht zwingend seinen gesamten (auch landwirtschaftlichen) Verkehr über die Schleenhainer Straße durch das Wohngebiet leiten. Er selbst hat die Möglichkeit auch das bestehende Wegenetz in südliche Richtung zu nutzen um direkt zur B176 zu gelangen.

Der Großteil des geplanten Eingriffs wird durch Neupflanzungen sowie zusätzliche, geeignete Maßnahmen vorrangig im Plangebiet und den angrenzenden, eigenen Flächen, sowie wenn nötig an einem anderen Standort im Gemeindegebiet ausgeglichen. Im Bereich des Plangebietes wird angestrebt, die von Bebauung freibleibenden Flächen entsprechend zu begrünen. Die Umsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung wird festgesetzt.

Die benannten Ziele zu Biotop-, Boden-, Wasser, und Klimaschutz ergänzen sich meist gegenseitig. Es werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bei der Umsetzung der Planung erwartet.

#### 14.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Bearbeitung wurden zu Beginn die Möglichkeiten zur baulichen Gestaltung hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit geprüft. Da es sich bei diesem Planverfahren um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einer sehr konkreten Nutzung handelt und das Baugrundstück in seiner Ausbildung und den einzuhaltenden Abständen von sich aus bereits die in Frage kommenden Gestaltungsmöglichkeiten beschränkt, wurden keine sog. städtebaulichen Konzepte sondern ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt. Es wurde die Realisierbarkeit der Planung im Hinblick auf die zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen und Nutzungsansprüche geprüft. Im Rahmen der Bearbeitung stand die Verträglichkeit der Nutzung im Kontext zu den angrenzenden Nutzungen im Vordergrund.

Aufgrund der gewachsenen Struktur in der Ortslage wurde es hinsichtlich der bestehenden Wohnnutzung als verträglich betrachtet, die Pferdehaltung weiter in den Außenbereich zu legen und in diesem Zuge ein kompaktes Wirtschaftsgebäude zu planen, indem die zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden Abläufe, Räumlichkeiten und Nutzungen gebündelt

Viele Faktoren und Rahmenbedingungen, wie Grundstücksgröße, Erschließung, mögliche Nutzung und Ausbildung der Baukörper im Hinblick auf die Eigenart des Ortes und der bevorzugten Nutzung waren von vornherein gesetzt. Aufgrund der Hanglage des Baugrundstückes wird der Baukörper, sofern baulich und technisch möglich, teilweise in den Hang gebaut. Dadurch wird sich dieser in die Umgebung einfügen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich Standort des Plangebietes, die Ausbildung des Grundstückes und die baulichen Gegebenheiten, dem geplanten Vorhaben nicht entgegen stehen.

Da eine Zuwegung von der öffentlichen Verkehrsfläche der Schleenhainer Straße zum Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch existiert und durch den Vorhabenträger bereits genutzt wird, wird der Erhalt und die Sicherung dieser privaten Zuwegung angestrebt. Die Möglichkeit der Errichtung einer öffentlichen Erschließungsstraße ist nicht notwendig und wurde aus diesem Grund auch nicht weiter verfolgt.

Bei allen Festsetzungen wurde versucht ein Mindestmaß, entsprechend dem geplanten Vorhaben, einzuhalten und die Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend zu minimieren. Die Auswahl der Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen wurde im Hinblick auf die Schutzgüter abgewogen und bevorzugt am Ort des Eingriffs angedacht.

#### 14.5 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermindert, vermieden oder soweit wie möglich ausgeglichen werden sollen

#### 14.5.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Für das Vorhaben wird zur Eingriffsbewertung ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erstellt. Der Umweltbericht ermittelt und beschreibt dabei die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen u.a. zum Schutzgut Pflanzen und Tiere. Die vorliegende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist Teil des Umweltberichts.

Als methodische Grundlage wird die "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2009) bzw. die "Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" der TU Dresden, Stand 25.01.2017 verwendet.

Die Erstellung und Durchführung der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgte unter Mitwirkung durch bioplan - Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie aus Leipzig. Alle Daten und Ergebnisse wurden vollumfänglich in den Umweltbericht aufgenommen.



Abb. 8 Übersicht der Geltungsbereiche Quelle: ABG Architekturbüro Geissler, Stand 01/2022 Rot: Geltungsbereich Vorhabenbezogener B-Plan "Reit- und Bewegungshalle – Zum Pferdehof 1" Gestrichelt: Geltungsbereich rechtskräftiger Vorhabenbez. B-Plan "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 d.G. Neukieritzsch" Grün: Untersuchungsgebiet der Bilanzierung = Eingriffsbereich

#### Vorhabensbeschreibung zum geplanten Eingriff

Der Eigentümer Herr M. Landgraf plant, als bauliche Erweiterung eine Reit- und Bewegungshalle mit den erforderlichen Nebengebäuden, Wegen und der medientechnischen Erschließung für die am Standort untergebrachten Pferde als Ergänzung zu dem bestehenden

Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall zur errichten. Weiterhin ist an der westlichen Grenze des Flurstückes 80/29 eine Eingrünung vorgesehen. Die Gestaltung der Abstandsflächen wird nach aktuellem Stand mit Scherrasen und weiterem krautartigen Bewuchs und vereinzelten Strauchpflanzungen erfolgen. Eine Veränderung oder Ertüchtigung des privaten Wirtschaftsweges auf dem Flurstück 730/1 ist nicht vorgesehen.

Als Untersuchungsgebiet für die Bilanzierung wird demnach eine Fläche von 1.895 m² betrachtet.



Untersuchungsgebiet (UG) der Bilanzierung (der Funkmast im UG ist bereits zurückgebaut) Abb. 9 Quelle: bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie

#### Ist - Zustand des Plangebietes

Der Untersuchungsbereich (Flurstück Nr. 80/29, 729/2 und teilflächig 730/1) umfasst eine Fläche von knapp. 0,2 ha und wird aktuell als Lagerplatz genutzt. Die Fläche untergliedert sich in einen westlichen Teilbereich (dunkler Bereich, Abb. 9), auf dem sich mehrere Substratmieten und Baumaterialien befinden und einem östlichen Teilbereich (heller Bereich, Abb. 8), der als Aushub ca. 2 m tiefer liegt und als Stellplatz für Anhänger/ Egge und als Zwischenlager für Silageballen und Holzpaletten dient. Zur westlichen und nördlichen Grenze des Untersuchungsgebietes schließt sich an die o.g. Fläche eine schüttere Ruderalflur aus Gräsern und Pflanzen ruderaler Standorte (Wegwarte, Ampfer, Beifuß, Disteln, Rainfarn, Wilde Möhre) an: Die östliche Böschung weißt mehrere Erosionsrinnen auf. Im Südwesten befindet sich im Böschungsbereich ein ca. 10 x 3 m großes Brombeergebüsch. Daneben ist altes Holz abgelagert.

Die Fläche ist gekennzeichnet durch vorrangig kiesig-sandigem Boden mit schütterer Vegetation. Der Bodenwert wird mit 30 angegeben (nachrichtl. Eigentümer). Nach Westen, außerhalb des UG, grenzt ein Gebüschsaum mit jungen, z.T. abgestorbenen Gehölzen (Wildrosen, Brombeere, Schlehe, 2x abgestorbene Birke, 2x Eschenjungwuchs). Im Norden des UG befindet sich die Zuwegung zum östlich angrenzenden Kleingartenverein. Nach Süden schließen sich die Stallung und das Wohngebäude an. Für Bildnachweise siehe Protokoll der Begehung vom 10.01.2022 (bioplan 2022). Zum Zeitpunkt der Erfassung waren keine Eingriffe außerhalb des festgelegten Untersuchungsraumes vorgesehen, die Angaben zum südöstlichen Teil des Geltungsbereiches sind dem Bestandslageplan (Stand Mai 2023) entnommen, hier wird östlich eine ergänzende Eingrünung vorgenommen und der bestehende Weg ggf. den neuen Nutzungsverhältnissen angepasst.



Abb. 10 Aktuelle Aufnahme zum Untersuchungsgebiet (grün)

Quelle: Google

Nach Darstellung und Vermessung in QGIS (freies Open-Source-Geographisches-Informationssystem, Version: 3.10.7-A Coruña) ergibt sich folgende in Tabelle 1 und Abb. 10 dargestellte Biotoptypen-Ausstattung und Flächengrößen.

Tabelle 1: im UG nachgewiesene Biotoptypen innerhalb des Untersuchungsgebietes gem. Überarbeitung der Handlungsempfehlung der TU Dresden von 2017. BTC - Biotop Code, BTB -Biotopbeschreibung

Biotoptyp		Flächengröße	Hinweis
ВТС	ВТВ		
02.01.300	Gebüsch stickstoffreicher und ruderaler Standorte	56 m <sup>2</sup>	Brombeergebüsch
07.01.000	Ruderalflur trockenwarmer Standorte	234 m <sup>2</sup>	Vegetationserfassung im Winterhalbjahr nicht möglich
11.05.000	Anthropogen genutzte Sonderfläche	1.535 m <sup>2</sup>	Baustelle und Lagerplatz
09.07.130*	Privater Wirtschaftsweg: Sonstiger unbefestigter Weg/Fläche, Schotterrasen	80 m²	geschottert (über Erfassungsfläche hinausgehend, daher im folgenden abweichende Flächenangabe)



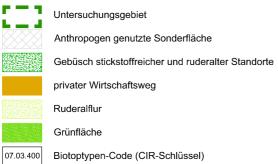




Abb. 11 Vorhabens- bzw. Untersuchungsgebiet (grün) im IST-Zustand Basierend auf der Begehung durch bioplan am 10.01.2022 im Untersuchungsgebiet Quelle: Architekturbüro Geissler, Borna, Angaben bioplan

#### Plan - Zustand des Plangebietes

Der Plan-Zustand basiert auf den Inhalten des Vorhabenbezogenen B-Planes "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1" und dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe auch Abb. 6).

Nach Darstellung und Vermessung in QGIS (freies Open-Source-Geographisches-Informationssystem, Version: 3.10.7-A Coruña) ergibt sich folgender in Abb. 11 dargestellte Plan-Zustand und Flächengrößen.

#### Geplant sind:

- 1. Eine Reit und Bewegungshalle (Grundfläche: ca. 1.320 m²) mit einem Neben- bzw. Sozialgebäude. Die beiden Gebäude sind im UG durch eine Tiefgarage bzw. die Zufahrt zu dieser verbundenen, kompakt, zweigeschossig in den Hang gebaut, Ausführung als Satteldach oder höhenversetztes Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 15° (entspricht ca. ges. 1.285 m²) und mind. 50% extensiver Dachbegrünung, je nach technischen Möglichkeiten wird eine Solar- oder Photovoltaikanlage mit Schienentragsystem und einer Aufbauhöhe von max. 1m angestrebt, weiterhin wird an der Nord- und Ostfassade auf ca. 60 m² Fassadenbegrünung umgesetzt
- 2. Neue Eingrünung (ca. 3m breit) an westlicher Grenze des Geltungsbereiches (Fläche ca. 130 m²): lockere Pflanzung von heimischen Sträuchern mit eingestreuten Gehölzen, entsprechend der grünordnerischen Festsetzung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Reit- und Bewegungshalle Zum Pferdehof 1", siehe Kap. 11.5 der Begründung)
- 3. Neue Grünstruktur an südöstlicher Grenze des Geltungsbereiches (Fläche ca. 70 m²): lockere Pflanzung von heimischen Sträuchern mit eingestreuten Gehölzen, entsprechend der grünordnerischen Festsetzung (Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Reit- und Bewegungshalle Zum Pferdehof 1", siehe Kap. 10.5 der Begründung)
- 4. Grünfläche an der Halle: ca. 36,5 m<sup>2</sup>: Rasen und/oder mit artenreichen Wiesen
- 5. Grünfläche vor der Reithalle (über Untergeschoss): ca. 193,1 m²: Rasen und/oder mit artenreichen Wiesen
- 6. Grünfläche zw. Halle und Weg (ca. 50,5 m²): Rasen und/oder mit artenreichen Wiesen
- 7. Fläche zwischen Wendehammer, vor dem Nebengebäude entspricht Zugang/Zufahrt zu Nebengebäude auf Straßenniveau = Schotterfläche (ca. 35 m²)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Ersatzpflanzung

Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

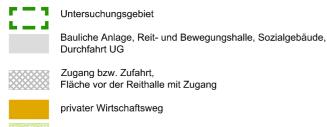
Bestandsgebäude

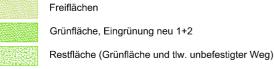
Baumbestand

Flurstück Nummer



### Darstellung der Biotoptypeneinordnung (Plan-Zustand)





Biotoptypen-Code (CIR-Schlüssel)

Abb. 11 Vorhabens- bzw. Untersuchungsgebiet im PLAN-Zustand nach Umsetzung des Vorhabenbezogenen B-Planes "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1", Quelle: Architekturbüro Geissler, bioplan

07.03.400

#### Bewertung des Eingriffs - Bilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt gemäß der "Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (SMUL 2009) bzw. der "Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" der TU Dresden, Stand 25.01.2017. Daraus ergibt sich eine nachvollziehbare quantitative Bewertung des Eingriffs durch die Aufstellung des Bebauungsplanes.

In Tabelle 2 wird der Bestandswert ermittelt, es ergibt sich insgesamt ein Biotopwert von 13.867 Punkten. Der private Wirtschaftsweg wird im Rahmen des Vorhabens in seiner aktuellen Ausführung belassen bzw. bleibt unverändert.

Tabelle 3 gibt entsprechend den ermittelten Planwert von 18.795 Punkten des Vorhabens wider.

Die Zuordnungen der in den Abbildungen 10 und 11 bezeichneten zu bewertenden Flächen zu den entsprechenden Biotoptypen der Handlungsempfehlung ist in Anhang 08 im Einzelnen erläutert, sowie die Bewertungsgrundlagen für verwendete gemittelte Werte bei Mischformen.

Tabelle 2: Bestandssituation (Ist-Zustand) gem. Überarbeitung der Handlungsempfehlung der TU Dresden von 2017.

Eingriffsflächen – Bestandsituation Bezeichnung It. Abb.9	Biotoptypen- Code (CIR- Schlüssel)	Fläche in m²	Biotopwert- punkte pro m²	Biotopwert- punkte gesamt
Anthropogen genutzte Sonderfläche	11.05.000	1.535	3	4.605
Gebüsch stickstoffreicher und ruderaler Standorte	02.01.300	56	17	952
Grünfläche	11.03.930*	145	8	1.160
privater Wirtschaftsweg geschottert	09.07.130*	235	6	1.410
Ruderalflur, 2 Teilflächen	07.03.400	410	14 (gemittelt)	5.740
Summe		2.381		13.867

<sup>\*</sup> Biotoptypen, deren Definitionen von denen in der sächsischen Biotoptypenliste abweichen

Tabelle 3: Plan-Zustand der Reit- und Bewegungshalle gem. Überarbeitung der Handlungsempfehlung der TU Dresden von 2017.

Eingriffsflächen – Planung Bezeichnung It. Abb.10	Biotoptypen- Code (CIR- Schlüssel)	Fläche in m²	Planungs- punkte pro m²	Planungswert- punkte gesamt
Reit- und Bewegungshalle + Sozialgebäude, Grundfläche UG	11.02.300/ 11.01.510	1.320	4 (gemittelt)	5.280
Eingrünung neu 1	02.02.520*/ 02.02.530*	130	17 (gemittelt)	2.210
Eingrünung neu 2	02.02.520*/ 02.02.530*	70	17 (gemittelt)	1.190
privater Wirtschaftsweg	11.04.130	365	0	0
Freiflächen	11.03.930*	100	8	800
Restfläche	11.03.930*	396	8	3.168
Zwischensumme		2.381		12.648

Stand 04/2025

Eingriffsflächen – Planung Bezeichnung It. Abb.10	Biotoptypen- Code (CIR- Schlüssel)	Fläche in m²	Planungs- punkte pro m²	Planungswert- punkte gesamt
Weiter anzurechnende Flächer	n an den geplante	n Gebäuden		
Reit- und Bewegungshalle 50% extensive Dachbegrünung	11.06.130*	643	9	5.787
Fassadengrün an der Nord- und Ostfassade der Reithalle	11.06.140	60	6	360
Summe Gesamt				18.795
Differenz Bestand – Planung				4.928

<sup>\*</sup> Biotoptypen, deren Definitionen von denen in der sächsischen Biotoptypenliste abweichen

Bei Umsetzung ergibt sich ein Biotopwert- Überschuss von + 4.928 Punkten.

Entsprechend ergibt sich durch die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1" in Neukieritzsch nach bisherigem Planungsstand kein Biotopwertdefizit, sondern ein Überschuss von (mind.) von + 4.928 Punkten bei Umsetzung einer extensiven Dachbegrünung auf 50% der Dachflächen und Fassadenbegrünung und Gestaltung der Abstandsfläche mit Scherrasenfläche und weiterem krautartigen Bewuchs und vereinzelten Strauchpflanzungen.

Durch den erzielten Überschuss ist keine weitere Kompensation auf dem Vorhabensgebiet oder auf externen Flächen notwendig.

#### 14.5.2 Maßnahmen

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG bei der Umsetzung des Bebauungsplans "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1" in Neukieritzsch zu verhindern, sind gem. artenschutzrechtlicher Einschätzung (bioplan 07/2023) und der vorliegenden Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung folgende artenschutzrechtliche Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen sowie Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen zu planen, im B-Plan festzusetzen und durchzuführen:

#### Maßnahmen des Artenschutzes (AS)

1. <u>Bauzeitenregelung: Freistellen der Eingriffsfläche einschließlich Entfernen des Brombeergebüschs im Winterhalbjahr, außerhalb der Vogelbrutzeit (Vas1)</u>

Bauarbeiten auf freigestellten Baufeldern müssen spätestens Anfang März nach Freimachung beginnen, um eine Ansiedlung von Brutvögeln innerhalb ihrer Fluchtdistanzen zu vermeiden.

2. <u>Beräumen des Altholzlagers mit besonderer Vorsicht, ggf. Bergen und Zwischenhältern</u> von Fundtieren (Vas2)

Ggf. durch Ökologische Bauüberwachung (ÖBB)

3. Untersuchung geeigneter Teilflächen auf Zauneidechsen-Vorkommen (VAS3):

Beginn der Erfassungen ab April zu Beginn der Aktivitätszeit der Art (witterungsabhängig, ca. ab 16°C) und mit mindestens sechs Begehungen bis Ende September. Keine Untersuchung im Juli. Ableiten der Dimensionierung von ggf. Ausgleichsfläche anhand der Erfassungsergebnisse. Kombination mit Maßnahme Vas4 möglich! D.h. Abfangen kann im selben Jahr beginnen, zusätzlich zu den laufenden Erfassungen.

4. Ggf. Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechse (VAS4):

Abfangen der Tiere sobald ein Nachweis erbracht wurde. Durch Spezialisten/ÖBB. Kombination mit Maßnahme Vafe3! Das Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechsen kann im selben Frühjahr beginnen, jedoch erst, wenn das Ersatzhabitat (AAS2) vollumfänglich und funktionstüchtig hergestellt wurde.

5. <u>Ggf. Einrichten eines Ersatzhabitats für Zauneidechsen bei Nachweis von Tieren im UG</u> (AAS1, CEF-Maßnahme)

Die Einrichtung eines Zauneidechsenhabitats muss als CEF-Maßnahme vor Beginn der Flächenfreistellung des B-Plangebietes nachweislich vollumfänglich und voll funktionsfähig hergestellt sein. Hierzu zählt auch die nachweisliche Verfügbarkeit entsprechender Nahrung für die prognostizierte Populationsgröße. Die Kompensationsfläche ist dinglich zu sichern und zu bilanzieren (Ausgangszustand) und hierzu entsprechend aussagekräftige Unterlagen einzureichen.

Die Flächengröße ergibt sich in Abhängigkeit der Nachweise und entsprechend geschätzter Populationsgröße. Schaffung artspezifischer Strukturen (Stein-/Totholzhaufen, Sandlinsen, Winterquartier) der Zauneidechse an besonnten, halboffenen Standort, inkl. Pflege. Dimensionierung wird abgeleitet von den Ergebnissen der Maßnahme VAS3. Je abgefangenem Paar sind ca. 5 m² o.g. Strukturen herzustellen.

#### Maßnahmen Bilanzierung (B)

6. <u>Umsetzung der Eingrünungen als Baum-Strauch-Hecke (AB1):</u>

Neupflanzung zweier Baum-Strauch-Hecke mit Zwischenpflanzung von Dorngebüschen und Baumarten entlang der westlichen Flurstücksgrenze von 80/29.

Es können eingestreut Bäume als Hochstämme (Stammumfang 16-18 cm) und Sträucher (60-80 cm, mindestens zwei Sträucher pro m²) in Gruppen von 3 bis 7 Stück der gleichen Art gepflanzt werden. Die Bäume werden in einem Mindestabstand (Baum zu Baum) von 5 m gesetzt.

Verwendet werden nur standorttypische, einheimische Laubgehölze und ggf. dornenreiche Sträucher entsprechend der Empfehlungsliste für "Geeignete Gehölze für eine Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern" vom Umweltamt des Landratsamtes des Landkreises Leipzig (Stand 2009, siehe Anhang 02 Pflanzempfehlung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Reit- und Bewegungshalle – Zum Pferdehof Neukieritzsch).

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der entsprechenden Pflanzklasse zu ersetzen. Die Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen im jeweiligen Baugebiet umzusetzen. Wird die Bebauung abschnittsweise realisiert, sind auch die für diese Bereiche festgelegten grünordnerischen Maßnahmen innerhalb eines Jahres, nach Beendigung der Baumaßnahme fertig zu stellen.

- 7. <u>Gestaltung der Frei- bzw. Restflächen mit Scherrasen und weiterem krautartigen Bewuchs und vereinzelten Strauchpflanzungen (AB2):</u>
- 8. Gestaltung des Dachs der Reit- und Bewegungshalle mit 50% Dachbegrünung (AB3)

Die aufgeführten Maßnahmen werden im Maßnahmenplan zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in nachfolgender Abb. dargestellt.



Darstellung Maßnahmenplan zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (Stand 18.07.2023)

Gestaltung der Dachflächen mit 50% Dachbegrünung

V AS 1	Bauzeitenregelung: Freistellen der Eingriffsfläche einschließlich Entfernen des Brombeergebüschs im Winterhalbjahr, außerhalb der Vogelbrutzeit	<u>Darstellu</u>	ıng der Plangrundlage
V AS 2	Beräumen des Altholzlagers mit besondere Vorsicht, ggf. Bergen und Zwischenhältern von Fundtieren		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
V AS 3	Untersuchung geeigneter Teilflächen auf Zauneidechsen-Vorkommen vor Eingriffsbeginn	duniv	Bestandsgebäude Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall
V AS 4	Ggf. Abfangen und Umsiedeln der Zauneidechse	* <b>I</b> IIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIIII	Baumbestand (+) Ersatzpflanzung
A AS 1	Ggf. Errichten eines Ersatzlebensraumes für die Zauneidechse (außerhalb des UG)	0	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
A B 1	Umsetzung der Eingrünung als Baum-Strauch-Hecke	80 29	Flurstück Nummer
A B 2	Gestaltung der Abstandsflächen mit Scherrasen und weiteren krautartigen Bewuchs und vereinzelten Strauchpflanzungen		

Abb. 13 Maßnahmenplan zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, Stand 07/2023 bioplan, Architekturbüro Geissler

A B 3

#### 14.5.3 Fazit

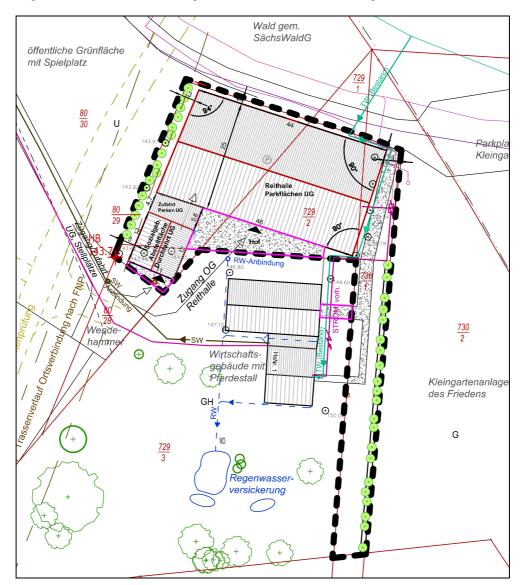
Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß der "Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (2017) für den Vorhabenbezogenen B-Plan "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1" in Neukieritzsch ergibt unter Berücksichtigung der Umsetzung funktionsaufwertender Maßnahmen und artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen einen Überschuss von + 4.928 Biotopwert-

Zum aktuellen Planungsstand sind diese noch nicht vertraglich festgesetzt. Gemäß den Vorgaben des Artenschutzes sind ggf. verloren gehende Strukturen (Zauneidechsenhabitat) auszugleichen. Unter Berücksichtigung der in Kap. 14.5.2 genannten Maßnahmen und der Umsetzung o.g. CEF-Maßnahmen kann der Eingriff gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG zum derzeitigen Stand vollständig ausgeglichen werden.

Durch den erzielten Überschuss ist keine weitere Kompensation auf dem Vorhabensgebiet oder auf externen Flächen notwendig.

#### 14.6 Kompatibilitätsprüfung

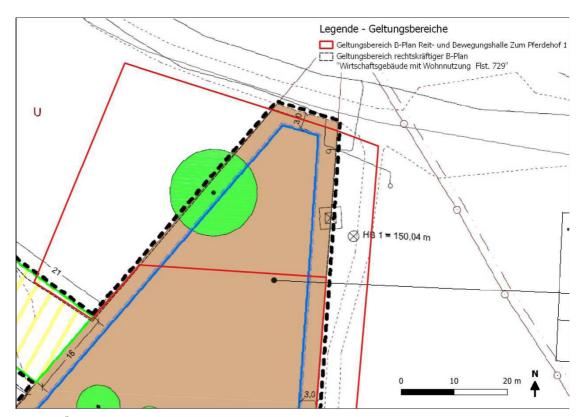
Zur Realisierung des Vorhabenbezogenen B-Planes "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1" in Neukieritzsch muss dessen Vereinbarkeit bzw. Kompatibilität zum rechtskräftigen Vorhabenbezogenen B-Plan "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" dargelegt werden. Die Erstellung und Durchführung der Kompatibilitätsprüfung erfolgte unter Mitwirkung durch bioplan - Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie aus Leipzig. Alle Daten und Ergebnisse wurden vollumfänglich in den Umweltbericht aufgenommen.



Auszug aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan \_Lageplan Abb. 6 Gestrichelte schwarze Linie: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Quelle: ABG Architekturbüro Geissler, Borna

### Überschneidung der Geltungsbereiche der beiden B-Pläne

Die Überschneidung der beiden B-Pläne beschränkt sich auf das Flurstück 729/2, siehe Abb.6 und 11. Laut Planzeichnung des Vorhabensbezogenen B-Planes "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" mit integriertem Grünordnungsplan (Stand November 2013) ist auf diesem Bereich als Bebauung und bauliche Nutzung das "Wirtschaftsgebäude mit integrierter Wohnnutzung sowie Pferdehaltung, -zucht und Pensionstierhaltung" (in Abb. 11 braun dargestellt) sowie die Baugrenze (Abb. 11 blaue Linie) vorgesehen.



Überschneidender Geltungsbereich der beiden B-Pläne Abb. 13 Quelle: Planzeichnung des vorhabensbezogenen B-Planes "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" mit integriertem Grünordnungsplan, Stand November 2013, Auszug, bearb. bioplan

Weiterhin ist im Überschneidungsbereich die Erhaltung eines Baumes in Abb. 11 grün verzeichnet.

Auszug aus der Begründung des Bebauungsplanes "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch", Stand November 2013:

#### 7.3 Grünkonzept

Ziel des Bebauungsplanes ist der weitestgehende Erhalt und die Sicherung der vorhandenen und Baumgruppen sowie die Sicherung und der Erhalt Waldabstandsstreifens von 30 m gem. § 25 Abs.3 SächsWaldG entlang der südlichen Plangebietsgrenze einhergehend mit dem flächensparenden Umgang der It. wirksamen FNP ausgewiesenen Grünflächen.

Die neu entstehenden Grünstrukturen auf den unbebauten Flächen des Flurstückes Nr. 729 d.G. Neukieritzsch sollen als struktur- und artenreiche Grünflächen angelegt werden. Der Schutz und die Fortentwicklung der Grünbereiche ist gerade an diesem Standort von Bedeutung, da diese zum einen als Abgrenzung von Ortsgebiet und Straßenverkehrsfläche und zum anderen zur Einbindung in die Umgebung fungieren. Sowohl die Grünflächen im Plangebiet, als auch die Grünflächen in unmittelbarer Nachbarschaft stehen miteinander in Verbindung und bilden somit zusammenhängende Strukturen. Eine offene und gegliederte Bebauung soll die Durchlüftung des Gebietes gewährleisten.

Der geplante Eingriff soll durch Neupflanzungen im Bereich des 30,0m breiten Waldabstandsstreifens und den von Bebauung freizuhaltenden Flächen ausgeglichen werden. Die Flächen des Waldabgangsstreifens werden zukünftig nicht mehr als Weidefläche für die Pferde genutzt, sondern dem Wirtschaftsgebäude zugeordnet. Diese sollen aufgewertet und durch Neupflanzungen z.B. mit Obstgehölzen ergänzt werden. Die Aufwertung dieser Fläche soll nicht der Waldentwicklung, sondern als Erholungsfläche für die Wohnnutzung dienen bzw. Abstandsfläche zum angrenzenden Wald darstellen.

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

Grünflächen werden als private Grünflächen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Begründung: Der sich im südlichen Bereich des Plangebietes befindende Waldabstandsstreifen von 30,0 m Breite wird als private Grünfläche ausgewiesen. Es ist das Ziel diesen zu erhalten und aufzuwerten. Die geplanten Eingriffe sollen durch Neupflanzungen teilweise in diesem Bereich ausgeglichen bzw. aufgewertet werden.

Die als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind von jeglicher Bebauung frei zu halten.

# 2.7 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

<u>Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten</u>, die festgesetzten Flächen für Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen. Im Falle des Abgangs von Bäumen sind diese entsprechend der Pflanzempfehlung in den Textlichen Festsetzungen Teil I, Abschnitt B, Punkt 4.7 zu ersetzen.

#### Begründung:

Der Gehölzbestand ist durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, im Falle des Abgangs sind diese entsprechend zu ersetzen.

Die geplanten Eingriffe sollen durch Neupflanzungen im Bereich der festgesetzten 30,0 m breiten Grünfläche = Waldabstandsstreifen (gem. SächsWaldG) mit heimischen Zier- und Obstgehölzen und im Bereich der von Bebauung freibleibenden Grundstücksflächen gemäß Pflanzempfehlung ausgeglichen werden.

Die festgesetzten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung frei zu halten. Die von baulichen Anlagen freibleibenden Grundstücksteile sollen als struktur- und artenreiche Grünflächen mit einem hohen Anteil heimischer Arten angelegt und die Einbindung in die Umgebung sowie die Durchgrünung der Flächen sichergestellt werden. Durch die geplanten Anpflanzungen sollen sich die Habitatstrukturen der bisher sehr artenarmen Flächen verbessern.

#### Kompatibilitätsprüfung

Das Flurstück 729/2 ist demnach bereits als Baufeld ausgewiesen und wurde nicht für Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen oder ähnliches herangezogen oder als Grünfläche ausgewiesen. Ein Konflikt zwischen den Planungen besteht an dieser Stelle demnach nicht. Die oben erwähnten Grünflächen befinden sich nicht im besagten Überschneidungsbereich (Flurstück Nr. 729/2) der betrachteten Bebauungspläne, siehe Abb 11

Weiterhin ist in der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplanes angegeben, dass die in der Planzeichnung dargestellten Bäume durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und im Fall des Abgangs entsprechend der Pflanzempfehlung in den Textlichen Festsetzungen Teil I, Abschnitt B, Punkt 4.7 zu ersetzen sind.

Laut Planzeichnung befindet sich ein solcher Baum im Überschneidungsbereich der beiden Bebauungspläne, siehe Abb. 11 grüner Kreis und somit auf dem Baufeld der geplanten Reitund Bewegungshalle.

Bei der Begehung am 10.01.2022 (Begehungsprotokoll bioplan 2022) war jener Baum im UG nicht mehr vorhanden.

Der Baum wurde nach einem Sturmschaden gefällt. Es erfolgten Ersatzpflanzungen auf dem Flurstück 729 mit einer Linde, einer Blutbuche und Sträuchern.

Darüber hinaus sind keine Widersprüche des Vorhabenbezogenen B-Planes "Reit- und Bewegungshalle – Zum Pferdehof 1" in Neukieritzsch mit dem rechtskräftigen Vorhabenbezogenen B-Plan "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" erkennbar.

#### 14.7 Schutzgutbezogene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um negative Einflüsse auf die Umwelt zu vermeiden und zu minimieren, werden neben den umweltrelevanten Festsetzungen des B-Planes nachfolgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für die jeweiligen Schutzgüter umgesetzt.

#### Schutzgut Boden, Grundwasser, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft:

- Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß
- Nachverdichtung am gut erschlossenen bereits genutzten Standort und nicht auf unberührter Fläche im Außenbereich unter Mitbenutzung der vorhandenen Infrastruktur
- offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand
- Einsatz einer wasserdurchlässigen Befestigung für Wege und Zufahrten
- flächenschonende Bauausführung und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach der Bodenverdichtung durch Baumaschinen
- Begrünung der nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Mensch und Gesundheit, Luft und Klimaschutz:

- Auswahl/Festschreibung der zulässigen Nutzungen im Hinblick auf deren Verträglichkeit mit dem Ort, der angrenzenden Nutzungen und den einzelnen Schutzgütern
- gärtnerische Anlage der nicht überbauten, privaten Grundstücksflächen
- Festsetzung von Pflanzgeboten
- Sicherung von Anpflanzflächen und Qualitäten der Grünbereiche
- Nutzung regenerativer Energien
- Einsatz insektenschonender Leuchtmittel (Verwendung von warmweißen LEDs (g 3.000 Kelvin) mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil); Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (seitliche Abstrahlung) Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse; Verwendung von Gehäusen, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden: Präsenzabhängige Steuerung
- für Glasflächen > 3 m² sind flächig strukturierte, mattierte oder eingefärbte Gläser mit niedrigem Außenreflexionsgrad zu verwenden; alternativ sind auf der gesamten Glasfläche, kleinteilige sichtbare Folien aufzubringen oder die Glasfläche mit einer Rankgitterbegrünung zu kombinieren (Vermeidung von Vogelschlag)

#### Schutzgut Grundwasser:

- wenn möglich naturnahe Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück
- Einsatz versickerungsfähiger Beläge im Bereich von Wegen, Zufahrten etc.
- sofern notwendig Ableiten auf benachbarte Grundstücksflächen des Vorhabenträgers in vorhandenen Regenwasserteich mit Vorklärung und Versickerung

#### Schutzgut Landschaft:

- Festsetzungen zur Gebäudehöhe, bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Erhalt, Aufwertung und Neuanlage von Grünbereichen entlang des Ortsrandes

#### Alle Schutzgüter:

Beachtung der gültigen Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften

#### 14.8

Der genaue Baubeginn ist noch nicht bekannt. Es ist aber davon auszugehen, dass dieser sobald der Satzungsbeschluss vorliegt bzw. die Voraussetzungen It. BauGB erfüllt sind, angestrebt wird.

Mit den vorgesehenen und im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen teilweise vor Beginn der Baumaßnahme und teilweise bis spätestens mit Fertigstellung der des Hallenrohbaus zu beginnen. Nähere Ausführungen sind in Kap. 14.5.2 "Maßnahmen" des Umweltberichtes enthalten.

#### 14.9 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Einschätzung des Verkehrslärms wurde anhand der Lage der Plangebietsflächen, der Entfernungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und der Angaben aus dem Regionalplan Leipzig-Westsachsen getroffen.

Hinsichtlich der geplanten und bestehenden Nutzungen sind keine Konflikte bekannt. Die vorhandene Lärmbelastung wird als akzeptabel eingeschätzt.

Zur Einschätzung des Gewerbelärms und zur Verträglichkeit der einzelnen Nutzungen wurden die ansässigen Gewerbeeinheiten betrachtet. Da eingeschätzt werden kann, dass Beeinträchtigungen weitestgehend ausgeschlossen werden können, wurde auf eine Messung des Gewerbelärms verzichtet.

Zum Sachverhalt einer evtl. Geruchsbelästigung durch die bestehenden und geplanten landwirtschaftlichen Anlagen und die damit einhergehende Festmisterzeugung durch die Pferdehaltung bestehen im Hinblick auf die Lage im Außenbereich und ländlichen Raum keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken. Da keine bestehenden Konflikte hinsichtlich einer Geruchsbelästigung bekannt sind, wurde auf die Erstellung eines Gutachtens verzichtet.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde aus naturschutzfachlicher Sicht die Erstellung einer Artenschutzrechtlichen Einschätzung (Anhang 05) notwendig. Diese wurde vom Gutachterbüro bioplan aus Leipzig erstellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass im Untersuchungsgebiet und den angrenzenden Bereichen Besiedlungspotential planungsrelevante Arten wie Brutvögel und Herpetofauna aufweisen.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches wurde der Biotoptyp - Gebüsch stickstoffreicher und ruderaler Standorte - nachgewiesen.

Zur angefertigten Bewertung für die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurden entsprechende Übersichtspläne zu Bestand und Planung (Kap. 14.5 des Umweltberichtes) angefertigt. Auf dieser Grundlage erfolgte die Einordnung der Biotoptypen. Das herangezogene Gebiet beschränkt sich auf die Flächen des Geltungsbereiches in denen Eingriffe stattfinden.

Aufgrund einer teilweisen Überlagerung des vorhabenbezogenen B-Planes "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1" und dem rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plan "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" wurde eine Kompatibilitätsprüfung durchgeführt. Diese wurde vom Gutachterbüro bioplan aus Leipzig erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass kein Konflikt zwischen den beiden Planungen besteht. Nähere Ausführungen werden in Kap. 14.6 des Umweltberichtes gemacht.

#### 14.10 Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB). Die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht zu beschreiben (siehe Nr. 3 b der Anlage 1 zum BauGB).

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

- Überprüfung der Anwendung der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und RAS LP 4 während der gesamten Baumaßnahme:
- Überprüfung der Auswahl der Gehölze anhand der Empfehlungsliste "Geeignete Gehölze für eine Bepflanzung mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern" vom Landratsamt des Landkreises Borna (Stand Februar 2009) welche der Begründung in Auszügen als Pflanzempfehlung (Anhang 02) beigefügt ist;
- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grünflächen;

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.

Auf die gesetzliche Pflicht der Behörden zur Unterrichtung der Stadt (§ 4 Abs. 3 BauGB) wird hingewiesen. Sofern es bei der Durchführung dieses Bebauungsplanes Hinweise auf unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen gibt, werden erforderlichenfalls geeignete Maßnahmen zu Abhilfe ergriffen.

#### 14.11 Zusammenfassung

Für das Plangebiet ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht zu dokumentieren sind.

Der Umweltbericht beinhaltet im Wesentlichen eine umfassende Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Betrachtet werden dabei die Schutzgüter Fläche, Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Luft und Klimaschutz, Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt und Landschaft, Mensch und Gesundheit sowie Kultur- und sonstige Sachgüter und ggf. entstehende Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

Das Plangebiet hat eine Flachengröße von ca. 0,3 ha, der Eingriffsbereich ist ca. 0,2 ha groß. Das Gelände wird derzeit überwiegend als Lager-/Abstellfläche für den landwirtschaftlichen Betrieb genutzt.

Es kann festgestellt werden, dass auch zukünftig der Nutzungsschwerpunkt der Fläche für den landwirtschaftlichen Betrieb im Grunde nach bleibt. War die bisherige Nutzung der Plangebietsflächen eher von Lagerflächen und Abstellmöglichkeiten für Materialien und Maschinen geprägt so werden hier künftig die baulichen Anlagen der Reit- und Bewegungshalle und Nebengebäude stehen.

Durch die Erweiterung des Standortes und die Mitbenutzung der vorhandenen verkehrlichen und medienseitigen Anlagen wird einer Zersiedelung und Neuversiegelung an anderer Stelle im Außenbereich entgegengewirkt.

Die Umweltrelevanz für die einzelnen Schutzgüter stellt sich gemäß Prognose zum Entwurf des Vorhabenbezogenen B-Plans wie folgt dar:

Eine besondere Empfindlichkeit gegenüber anthropogen bedingten Störreizen in den Qualitäten und Quantitäten von Ortsrandlagen, die sich in dem auch bisher tolerierten Umfang bewegen, ist aufgrund der üblichen siedlungsnahen Präferenzen der Arten nicht anzunehmen.

Durch die geplanten Anpflanzungen im Plangebiet werden sich die Habitatstrukturen verbessern und die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe durch die Festsetzung einer Anpflanzfläche mit Gehölz- und Strauchstrukturen sowie der Anlage von Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen ausgeglichen. Der mögliche Verlust von Nahrungshabitaten durch die anlagebedingte Versiegelung des Baubereiches ist minimal und im Bezug auf die westlich und südwestlich angrenzenden weiträumigen Wiesen- und Koppelflächen nicht erheblich.

Bei der Durchführung der Planung werden die einzelnen Schutzgüter in unterschiedlichster Weise betroffen sein.

Das Schutzgut Fläche ist durch die Lage der geplanten Reit- und Bewegungshalle im Außenbereich auf bislang als Lager-/Abstellfläche genutzter Bereiche betroffen. Aufgrund der Flächeninanspruchnahme sind für das Schutzgut Fläche Beeinträchtigungen zu erwarten.

Die größten negativen Auswirkungen ergeben sich auf das Schutzgut Boden. Wobei durch die Neubebauung bereits heute genutzter und verdichteter Bodenbereiche, eine effektive und begrenzte Größe bebaubarer Fläche sowie die Möglichkeit des Anschlusses und der Mitbenutzung der am Standort vorhandenen Infrastruktur, der Versiegelungsgrad sowie die Inanspruchnahme des Bodens minimiert und eingeschränkt wird.

Die Schutzgüter Boden und Grundwasser sind durch die zwar geringe Versiegelung aber dennoch hohe Verdichtung im gesamten Gebiet beeinträchtigt. Für das Plangebiet werden Maßnahmen festgesetzt, die den Boden und folglich auch das Grundwasser in seiner ökologischen Funktion stärken. Durch die Begrünungs-/Pflanzmaßnahmen wird die Speicherfunktion und Versickerungsfähigkeit verbessert. Es kommt durch Bodenabtrag und Versiegelung im Rahmen der Neubebauung zu einer Wertminderung, da Bodenfunktionen wie Wasserhaushalt, Puffer-, Regler- und Speicherfunktion eingeschränkt werden.

Zu einer Aufwertung der Schutzgüter Luft und Klimaschutz kommt es durch die Anordnung und Eingrünung der neuen baulichen Anlagen sowie aller weiterer grünordnerischer Maßnahmen und der Maßnahmen zum Umgang mit anfallenden Niederschlagswasser.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurden eingehend betrachtet. Die Flächen des Plangebietes sowie angrenzende Bereiche stellen aufgrund der stark anthropogenen Veränderung nur bedingt wertvolle Flächen dar. Bei intensiver Nutzung besitzen diese nur einen geringen Wert für den Arten- und Biotopschutz. Das Untersuchungsgebiet und angrenzende Bereiche weisen aufgrund ihrer eintönigen Habitatausstattung und intensiven Nutzung nur ein Besiedlungspotenzial für die planungsrelevanten Artengruppen, Brutvögel und Herpetofauna, auf. Um das Auslösen von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG bei der Umsetzung des B-Planes in Neukieritzsch zu verhindern, wurden artenschutzrechtliche Schutz-/Vermeidungsmaßnahmen sowie Ersatz-/Ausgleichsmaßnahmen geplant. Durch das Umsetzen der festgesetzten Maßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die vorbenannten Schutzgüter erwartet.

Eine Beeinträchtigung der Landschaft erfolgt durch die visuelle Überprägung des Gebietes durch die Gebäude und Außenanlagen des Industriegebietes. Eine Neugestaltung mit einer attraktiven Eingrünung durch Anpflanzungsmaßnahmen ist vorgesehen.

Die Schutzgüter Mensch und Gesundheit und den Erholungswert resultieren keine wesentlichen Auswirkungen. Durch eine an den Standort und die Bestandsbebauung angepasste Bauweise sowie Bauen in den Hang, begrünte Dächer, vorgegebene Gebäudehöhe und geplante Begrünungsmaßnahmen wird eine an den Standort angepasste Bauweise umgesetzt. Es bestehen keine Beeinträchtigungen durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Oberflächenwasser, Klima, Luft, Biologische Vielfalt sowie Kultur- und Sachgüter sind im Rahmen der Prognose zum Entwurf bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nicht abzusehen.

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gemäß der "Überarbeitung der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen" (2017) für den Vorhabenbezogenen B-Plan "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1" in Neukieritzsch ergibt unter Berücksichtigung der Umsetzung funktionsaufwertender Maßnahmen und artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen einen Überschuss von + 4.928 Biotopwertpunkten. Durch den erzielten Überschuss ist keine weitere Kompensation auf dem Vorhabensgebiet oder auf externen Flächen notwendig.

Im Rahmen einer Kompatibilitätsprüfung wurde die Vereinbarkeit bzw. Kompatibilität des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen B-Planes "Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch" und dem sich in Aufstellung befindenden Vorhabenbezogenen B-Plan "Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1" geprüft und dargelegt. Im Ergebnis sind keine Widersprüche erkennbar.

#### V AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

#### 15. Erholung

Der Naherholungswert im gesamten Gemeindegebiet ist in den letzten 20 Jahren erheblich gestiegen. Durch die bisherige Nutzung der Plangebietsflächen für die Pferde des Vorhabenträgers und Abstellflächen des landwirtschaftlichen Betriebes wird der bisherige Nutzungsschwerpunkt für diese Flächen eher der landwirtschaftlichen Nutzung als der Erholungsnutzung zugeschrieben. Durch Festsetzung der Baugrenzen sowie des Maßes der baulichen Nutzung werden die Auswirkungen auf die angrenzenden Flächen, wie den Spielplatz und die Kleingartenanlage begrenzt, entstehenden Konflikten vorgebeugt und die Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall durch eine Reit- und Bewegungshalle mit Nebengebäude ermöglicht. Durch die Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes mit eine Reit- und Bewegungshalle verbessern sich die Rahmenbedingungen für die Pferdehaltung erheblich.

## 16. Natur- und Landschaftsschutz, Klima

Gemäß Anhang 05 des Umweltberichtes, der Artenschutzrechtlichen Einschätzung von bioplan Gutachterbüro für Stadt- und Landschaftsökologie Dr. Petra Strzelczyk aus Leipzig (Stand 07/2023), weisen das Untersuchungsgebiet und angrenzende Bereiche aufgrund ihrer eintönigen Habitatausstattung und intensiven Nutzung nur ein Besiedlungspotenzial für die planungsrelevanten Artengruppen, Brutvögel und Herpetofauna, auf. Gemäß den Vorgaben des Artenschutzes sind ggf. verlorengehende Strukturen (Zauneidechsenhabitat) auszugleichen. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen und der Umsetzung o.g. CEF-Maßnahmen kann das Vorhaben ohne eine Verletzung der Verbotstatbestände des §44 BNatSchG realisiert werden.

Da der Großteil der Plangebietsflächen als Abstellflächen für den landwirtschaftlichen Betrieb und teilweise als Koppelflächen genutzt werden, stellen sich die Plangebietsflächen im Bestand als relativ artenarm dar.

Durch die geplanten Begrünungsmaßnahmen werden sich die Habitatstrukturen verbessern und die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe durch die Festsetzung zur Baumpflanzung und Anlage von Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen ausgeglichen. Der mögliche Verlust von Nahrungshabitaten durch die anlagebedingte Versiegelung des Baubereiches wird als minimal eingeschätzt.

#### 17. Verkehrsentwicklung (Schätzung)

Mit der baulichen Erweiterung des bestehenden Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall und Wohnhaus wird sich der motorisierte Individualverkehr für den Bereich der Schleenhainer Straße voraussichtlich nur geringfügig erhöhen, da die Anzahl der max. unterzubringenden Pferde, die Nutzer/Pferdebesitzer und Reitfreunde gleich bleibt. Die künftigen Nutzer der Reithalle sind die heutigen Nutzer des Reitplatzes.

Der tägliche Fahrverkehr beschränkt sich auf den Vorhabenträger mit Familie, evtl. Anlieferungen, die Post, Pensionstierhalter und Reitfreunde und den landwirtschaftlichen Verkehr. Zudem läuft nicht der gesamte landwirtschaftliche Verkehr über die Schleenhainer Straße, die Möglichkeit besteht mit den landwirtschaftlichen Maschinen angrenzende Flächen des Vorhabenträgers zu nutzen.

Es wird davon ausgegangen, dass es kein erhöhtes Verkehrsaufkommen speziell in den Morgen- oder Abendstunden geben wird.

Für das Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall sind auf den eigenen Grundstücksflächen je 2 Pkw- und Fahrradstellplätze für die Wohnung und je 8 Pkw- und Fahrradstellplätze für den landwirtschaftlichen Betrieb bereits hergestellt und genehmigt.

Für den Standort sind - nach SächsBO für die Reit- und Bewegungshalle (Sporthalle ohne Besucherplätze), den Reitplatz (Sportplatz ohne Besucherplätze) sowie das Sozialgebäude mit Büro für 1 Arbeitskraft (Büro, Verwaltung- und Sanitärräume) Pkw- und Fahrradabstellplätze zu schaffen. Abzüglich der vorhandenen je 8 Pkw- und Fahrradstellplätze, die bereits im Zusammenhang mit dem Wirtschaftsgebäude genehmigt und geschaffen wurde, sind zusammen 19 - 22 Pkw-Stellplätze und 43 - 44 Fahrradstellplätze notwendig.

Stellplatzbedarf gem. § 49 SächsBO i.V.m. Nr. 49.1.2 Richtzahlentabelle der VwVSächsBO:

Nutzungseinheit	angenommener Richtwert Anzahl Stellplätze	daraus resultierende Anzahl an Stellplätzen PKW Fahrräder		
1 Wohnung	1 - 2 Stellplätze je Wohneinheit PKW / Fahrrad	2* 2*		
Pferdehaltung, -zucht, Pensionstierhaltung mit landwirtschaftlichem Betrieb  Stall EG = 223 m² NF Stall DG = 223 m² NF Wirtschaftsbereich EG = 83 m² NF Nutzfläche gesamt: 529 m² NF	1 je 70 m² Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte PKW / Fahrrad (nach 9.1 Handwerks- und Industriebetriebe)	8* 8*		
Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze): Reitplatz 1.200 m <sup>2</sup>	1 je 400 m² Nutzfläche PKW 2 je 250 m² Sportfläche Fahrrad	3 5		
Sporthalle ohne Besucherplätze Reit- und Bewegungshalle 44-46 m x 25 m 1.125 m <sup>2</sup> GF (1.075 m <sup>2</sup> NF)	1 je 50 m² Hallenfläche PKW 2 je 50 m² Hallenfläche Fahrrad	23 45		
Büro, Verwaltungs- und Sanitärräume 12 m x 11 m 132 m <sup>2</sup> GF (Büro, 1 Beschäftigter)	1 je 30 – 40 m² Nutzfläche PKW 1 je 40 – 80 m² Nutzfläche Fahrrad	1-4		
Nutzer der Reit- und Bewegungshalle sind die gleichen Nutzer Pferdehaltung, -zucht, Pensionstierhaltung mit landwirtschaftlichem Betrieb 8 Stellplätze sind demnach bereits geschaffen		abzüglich 8 Stellplätze PKW und Fahrrad		
	Summe:	19 – 22 43 - 44		

#### bereits realisiert

#### 18. Kosten

Alle anfallenden Kosten und Gebühren die im Rahmen der Umnutzung, der Abwasserbeseitigung und Niederschlagsentwässerung etc. anfallen, trägt der Vorhabenträger, so dass nach momentanem Stand durch diese Planung keine zusätzlichen Kosten für die Gemeinde Neukieritzsch zu erwarten sind.