

# ENTWURF

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### Sondergebiet „Pferdehaltung Am Schwarzwasser“ Gmd. Lohsa / OT Groß Särchen

Fassung vom 19.10.2021

**Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**  
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

## BEGRÜNDUNG

Bauleitplanung: **Gemeindeverwaltung Lohsa**  
SG Bau-/Immobilienmanagement  
Am Rathaus 1  
02999 Lohsa



Planverfassung: **BPM Ingenieure GmbH**  
Waisenhausstraße 10  
09599 Freiberg



Projekt-Nr.: 10-21-003

Datum: 19.10.2021

-----  
Geschäftsführung

-----  
Projektbearbeitung



# Inhaltsverzeichnis

<b>Rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Anlass und Planungsziele .....</b>	<b>6</b>
1.1 Verfahren.....	6
1.2 Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes.....	7
1.2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	7
1.2.2 Beschreibung des Plangebietes .....	8
1.3 Übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem FNP .....	11
1.3.1 Landes- und Regionalplanung.....	11
1.3.2 Flächennutzungsplanung .....	14
1.3.3 Schutzgebiete .....	15
<b>2 Inhalte des Bebauungsplanes.....</b>	<b>16</b>
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	16
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche .....	18
2.4 Erschließung .....	19
2.4.1 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) .....	19
2.4.2 Trinkwasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung .....	20
2.4.3 Niederschlagswasser .....	20
2.4.4 Stromversorgung und Netzeinspeisung.....	21
2.4.5 Telekommunikation.....	21
2.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) .....	21
2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB) .....	21
<b>3 Festsetzungen zur Grünordnung.....</b>	<b>22</b>
3.1 Maßnahmen zum Anpflanzen (A1).....	22
3.2 Maßnahmen zum Erhalt (A2).....	22
3.3 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen .....	23
<b>4 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen.....</b>	<b>24</b>
<b>5 Flächenbilanz.....</b>	<b>25</b>
<b>6 Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>26</b>

**TEIL II UMWELTBERICHT**

<b>1 Einleitung .....</b>	<b>28</b>
1.1 Vorhabenbeschreibung.....	28
1.2 Plangrundlagen .....	30
1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen .....	30
Landesentwicklungsplan .....	30
Regionalplan Oberlausitz - Niederschlesien.....	31
Flächennutzungsplan.....	32
Fachgesetze .....	32
Schutzgebiete .....	33
<b>2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes .....</b>	<b>35</b>
<b>3 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen.....</b>	<b>36</b>
3.1 Schutzgut Fläche / Boden.....	36
3.2 Schutzgut Wasser.....	37
3.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	38
3.4 Schutzgut Klima / Luft.....	40
3.5 Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	40
3.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild.....	42
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	42
<b>4 Wechselwirkungen der Schutzgüter.....</b>	<b>43</b>
<b>5 Nullvariante .....</b>	<b>44</b>
<b>6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>45</b>
6.1 Vermeidung und Verringerung .....	46
6.2 Ausgleich (Naturschutzfachliche Eingriffsregelung) .....	48
6.3 Europäischer und nationaler Artenschutz.....	49
6.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna -Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.....	49
<b>7 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....</b>	<b>50</b>
<b>8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</b>	<b>51</b>
<b>9 Zusammenfassung .....</b>	<b>52</b>
<b>10 Verweise .....</b>	<b>54</b>

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz .....	25
Tabelle 2: Umweltrelevante Fachgesetze und Verordnungen .....	33
Tabelle 3: Flächenbilanz Biotoptypen im Bestand .....	45
Tabelle 4: Flächenbilanz Biotoptypen gemäß Planung .....	45
Tabelle 5: Zusammenfassung der Ergebnisse zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	52

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageübersicht .....	7
Abbildung 2: Luftbild.....	8
Abbildung 3: Abfahrt von der Rachlauer Str. auf den, zum Plangebiet führenden Wirtschaftsweg .....	9
Abbildung 4: Wirtschaftsweg entlang des Hoyerswerdaer Schwarzwassers mit Blick zum Plangebiet .....	9
Abbildung 5: Überbrückung vom Weg „Am Schwarzwasser“ über die Commerauer Flutmulde zum Plangebiet.....	9
Abbildung 6: Blick von der Überbrückung aus.....	9
Abbildung 7: Einfahrtbereich zur Koppel mit Gatter und Weidezaun .....	9
Abbildung 8: Betriebsstandort Am Bahnhof 2, 02999 Groß Särchen.....	9
Abbildung 9: Offener, für die Pferde frei zugänglicher Unterstand am Standort .....	10
Abbildung 10: Aktuelles Materiallager und temporäre Weidehütte .....	10
Abbildung 11: Durchsicht offener Unterstand und Transporthänger für den Pferdemit.....	10
Abbildung 12: Hinweisschilder für Zaungäste am Pfosten des (elektrischen) Weidezauns.....	10
Abbildung 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Planungsstand 2019 .....	14
Abbildung 14: Auszug aus dem LEP 2013.....	31
Abbildung 15: Auszug aus der Ersten Fortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien .....	32
Abbildung 16: Biotoptypenkartierung.....	38
Abbildung 17: Auszug aus dem Landschaftsplan Gemeinde Lohsa .....	39
Abbildung 18: Darstellung des Eingriffs mit Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet.....	46

## Anlagenverzeichnis

Anlage 1: **Betriebskonzept – Nadine Schneider Pferdetraining**

Anlage 2: **ABWÄGUNGSPROTOKOLL zu den eingegangenen Stellungnahmen zum VORENTWURF**

## Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist,
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) geändert worden ist,
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist,
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist,
- **Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung** vom 18. März 2005 (SächsABl. SDr. S. S 59, SächsABl. S. 363), die zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert worden ist, zuletzt enthalten in der Verwaltungsvorschrift vom 27. November 2019 (SächsABl. SDr. S. S 339),
- **Sächsisches Naturschutzgesetz** (SächsNatSchG) vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), das zuletzt durch das Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243) geändert worden ist,
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Freistaat Sachsen** (SächsUVPG), vom 25. Juni 2019 (SächsGVBl. S. 525), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. August 2019 (SächsGVBl. S. 762) geändert worden ist,
- **Sächsisches Vermessungs- und Katastergesetz** (SächsVermKatG) vom 29. Januar 2008 (SächsGVBl. S. 138, 148), das zuletzt durch Artikel 15 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517) geändert worden ist,
- **Sächsische Gemeindeordnung** (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. März 2018 (SächsGVBl. S. 62), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2020 (SächsGVBl. S. 722) geändert worden ist.

## 1 Anlass und Planungsziele

Die Gemeindeverwaltung Lohsa hat am 13.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdehaltung Am Schwarzwasser“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und am 07.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss umfasst das Flurstück 259 der Flur 3 der Gemarkung Särchen in der Gemeinde Lohsa.

Im Plangebiet soll eine Nutzungserweiterung einer bestehenden Pferdekoppel ermöglicht werden. Da es sich um ein Vorhaben im bauleitplanerischen Außenbereich handelt und die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 35 BauGB nicht erfüllt sind, ist als Voraussetzung für eine Baugenehmigung die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Lohsa erforderlich.

Planungsziel ist die bauplanungsrechtliche Sicherung des benannten Flurstückes und somit die Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils Groß Särchen der Gemeinde Lohsa. Die Aufstellung des Bebauungsplanes sieht die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Pferdetraining“ für die erweiterte Pferdehaltung mit Pferdetraining, Reitplatz und Weideflächen vor.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Bauleitplanung ist der § 1 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch), wonach Städte und Gemeinden zur Aufstellung von Bauleitplänen verpflichtet sind, sobald die geordnete städtebauliche Entwicklung dies erfordert.

### 1.1 Verfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Lohsa hat in seiner Sitzung am 13.07.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.06.2021 bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen, der Begründung und der Einschätzung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen in der Zeit vom 16.08.2021 bis einschließlich 13.09.2021 in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB parallel dazu über das Vorhaben informiert und um ihre Stellungnahmen dazu gebeten.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt ortsüblich am 07.08.2021 im "Heimatkurier", dem Amtsblatt der Gemeinde Lohsa.

## 1.2 Geltungsbereich, Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Nordostsachsen im Landkreis Bautzen auf dem Gebiet der Gemeinde Lohsa im westlichsten Ortsteil Groß Särchen. Die Gemeinde Lohsa ist geprägt durch ihre extreme Lage inmitten der Bergbaufolgelandschaft „Lausitzer Seenland“ mit seinen sich noch stark verändernden Landschaftsstrukturen und dem Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“.

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin des Flurstückes 259 der Flur 3 der Gemarkung Särchen.



**Abbildung 1: Lageübersicht (Lage des Geltungsbereichs im magentafarbenen Kreis) |**  
 QUELLE: <https://geportal.sachsen.de/cps/geodokument.html?docid=289d74e6-d2dc-4857-8df4-ab9cb8babefe&type=print>

### 1.2.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 259 der Flur 3 der Gemarkung Särchen in der Gemeinde Lohsa mit einer Fläche von ca. 2,0 ha.

Der Geltungsbereich liegt auf einer Feld- und Wiesenfläche mit einem Abstand von ca. 200 m zur B 96 – Hauptstraße in Richtung Osten. Die Fläche liegt in Ortsrandlage im Außenbereich (gem. § 35 BauGB) und ist vorrangig über einen Wirtschaftsweg und zusätzlich über eine kleine Brücke von der westlich liegenden Straße „Am Schwarzwasser“ aus über die Commerauer Flutmulde fußläufig erreichbar. Die nächstgelegene Wohnbebauung befindet



sich etwa 130 m in nordwestlicher Lage und ca. 160 m in nördlicher Lage entfernt. Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wochenendsiedlung „Am Schwarzwasser“ und liegt 50 m nördlich des FFH-Gebiets „Teichgruppe Wartha“.

Das Planungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im **Norden** durch Wiesenflächen,
- im **Osten** durch das Fließgewässer Hoyerswerdaer Schwarzwasser (ständig wasserführend),
- im **Süden** durch Waldflächen die Kieferbuschteiche und
- im **Westen** durch die Commerauer Flutmulde.



**Abbildung 2: Luftbild** | QUELLE: <https://geoportal.sachsen.de/?map=a165e075-8345-4f41-a628-4a6b70f18121>

### **1.2.2 Beschreibung des Plangebietes**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine eingezäunte Wiesen- und Weidefläche. Die als Pferdekoppel genutzte Fläche befindet sich im Außenbereich gem. § 35 BauGB, außerhalb der Ortslage, abseits von Wohnhäusern ohne Beeinträchtigungen der Wohnqualität des Umfeldes. Für die Unterbringung der Tiere, insbesondere Pferde, wurde bereits ein entsprechender Unterstand errichtet (vgl. Abbildung 9).

Die rein landwirtschaftlich genutzte Fläche mit dem bereits bestehenden Unterstand dient den Tieren aktuell vorrangig als Lebensraum und Futtergrundlage. Um den Naturhaushalt zu erhalten und zu unterstützen, wurden im Plangebiet bereits Brutkästen und Futterhäuschen für Wildvögel installiert.





**Abbildung 3:** Abfahrt von der Rachlauer Str. auf den, zum Plangebiet führenden (Land-) Wirtschaftsweg (Grasspurweg)



**Abbildung 4:** Wirtschaftsweg entlang des Hoyerswerdaer Schwarzwassers (Commerauer Flutmulde) mit Blick zum Plangebiet



**Abbildung 5:** Überbrückung vom Weg „Am Schwarzwasser“ über die Commerauer Flutmulde zum Plangebiet



**Abbildung 6:** Blick von der Überbrückung aus – v. l. n. r. Weg "Am Schwarzwasser", Commerauer Flutmulde, Landwirtschaftsweg, westliche Grenze des Plangebiets inkl. Einzäunung



**Abbildung 7:** Einfahrtbereich zur Koppel mit Gatter und Weidezaun



**Abbildung 8:** Betriebsstandort Am Bahnhof 2, 02999 Groß Särchen<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Quelle aller hier verwendeten Fotos: BPM 09/2021





**Abbildung 9:** Offener, für die Pferde frei zugänglicher Unterstand am Standort



**Abbildung 10:** Aktuelles Materiallager und temporäre Weidehütte



**Abbildung 11:** Durchsicht offener Unterstand und Transporthänger für den Pferdemit



**Abbildung 12:** Hinweisschilder für Zaungäste am Pfosten des (elektrischen) Weidezauns<sup>2</sup>

Zum Schutz der Tiere gibt es Hinweisschilder für Zaungäste am bestehenden (elektrischen) Weidezaun (vgl. Abbildung 12). Der Zugang der Fläche wird durch ein entsprechendes Gatter gewährleistet (vgl. Abbildung 7). Die Fläche ist fußläufig vom Betriebsstandort Am Bahnhof 2 (vgl. Abbildung 8) über die Überbrückung der Commerauer Flutmulde (vgl. Abbildung 5) und mit Fahrzeugen über den, von der Rachlauer Str. abgehenden Wirtschaftsweg (vgl. Abbildung 4) erreichbar. Der Wirtschaftsweg wird sowohl von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, Spazierenden, Radfahrenden und gelegentlich auch Autos genutzt. Die Verkehre im Zusammenhang mit der Pferdehaltung z.B. die Lieferung von Heu, Stroh und Futtermitteln, die Abholung und Entsorgung von Mist etc. werden und wurden bereits in der Vergangenheit ausschließlich über ebendiesen Wirtschaftsweg abgewickelt. (Vgl. Anlage 1)

<sup>2</sup> Quelle aller hier verwendeten Fotos: BPM 09/2021

## 1.3 Übergeordnete Planungen und Entwicklung aus dem FNP

### 1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Im vorliegenden Fall geht es darum, für einen in Teilen bereits bestehenden Reit- und Trainingsplatz mit Unterständen für Pferde in Ortsrandlage die erforderlichen planungsrechtlichen Genehmigungsvoraussetzungen über die Aufstellung eines Bebauungsplanes zu schaffen. Relevante Belange der Landesentwicklung, Landesplanung und Raumordnung sind durch dieses Vorhaben nicht betroffen. Es geht nicht darum, neue Bauflächen zu entwickeln, sondern bestehende, in dörflich geprägter Ortsrandlage durchaus nicht unübliche Nutzungen heutiger Zeit, in der Pferdehaltung an zahlreichen Stellen die traditionell übliche Landwirtschaft mit „Ackerbau und Viehzucht“ ersetzt, planungsrechtlich zu ermöglichen.

#### Landesentwicklungsplan Sachsen:

Der Landesentwicklungsplan Sachsen 2013, vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 582), verbindlich seit 31. August 2013, (LEP 2013) weist Lohsa als Gemeindegebiet im ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze aus. Die Gemeinde befindet sich in der Nähe von Hoyerswerda, wo die Verbindungsachsen Dresden-Cottbus/Berlin und Reichenberg- Bautzen-Cottbus/Berlin zusammenlaufen. Für die Gemeinde Lohsa ist das Mittelzentrum Kamenz, welches 30 km südwestlich von Lohsa liegt und der oberzentrale Städteverbund Hoyerswerda-Bautzen-Görlitz maßgeblich.

Aus dem Landesentwicklungsplan 2013 ergeben sich keine raumordnerischen Erfordernisse, die dem Vorhaben entgegenstehen.

#### Regionalplan Oberlausitz – Niederschlesien:

Die Gemeinde Lohsa befindet sich im Freistaat Sachsen, dem Landkreis Bautzen in der Oberlausitz. Sie ist mit einer Fläche von 134 km<sup>2</sup> die flächengrößte Gemeinde im Landkreis Bautzen und hat über 5.000 Einwohner. Zur Einheitsgemeinde gehören aktuell 15 Ortsteile. Lohsa liegt an der Kleinen Spree, östlich der Städte Wittichenau und Hoyerswerda. Der Ortsteil Groß Särchen ist der westlichste Ort der Gemeinde Lohsa und hat eine Einwohnerzahl von ca. 1.200 Einwohnern.

Lohsa gehört zur Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien. Zuständig für die regionalplanerische Entwicklung ist der Regionale Planungsverband Oberlausitz-

Niederschlesien. Die Gemeinde liegt in ca.12 km Entfernung von der Stadt Hoyerswerda, welche zum Oberzentralen Städteverbund Bautzen-Görlitz-Hoyerswerda gehört. Aufgrund ihrer zentralen Lage soll Lohsa in diesem Verflechtungsbereich zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen für den häufig wiederkehrenden Grundbedarf beitragen. Die Gemeinde ist geprägt durch ihre extreme Lage inmitten der Bergbaufolgelandschaft „Lausitzer Seenland“ mit seinen sich noch stark verändernden Landschaftsstrukturen und dem Biosphärenreservat „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“. Das Lausitzer Seenland ist durch die Flutung der stillgelegten Braunkohlentagebaue des Lausitzer Braunkohlenreviers entstanden.

Die im Regionalplan enthaltenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 4 des Raumordnungsgesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Rechtsgrundlage für die Abgabe dieser Stellungnahme bildet der Beschluss 620 der Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz - Niederschlesien vom 16. Dezember 2010 i. V. m. § 1 Abs.2 der Verbandssatzung. Die Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz - Niederschlesien“ konkretisiert. Im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 4. Februar 2010 (Amtlicher Anzeiger des SächsABl., Jg. 2010, Bl.-Nr. 5, S. A 49), wird die Gemeinde Lohsa dem *Nahbereich des Oberzentrums* Hoyerswerda und der Kategorie *ländlicher Raum* zugeordnet.

Gemäß Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes „1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz – Niederschlesien“ (RPL 2010) wird das Plangebiet teilweise von einem Vorbehaltsgebiet Überschwemmungsbereich überlagert und tangiert im westlichen Randgebiet ein Vorranggebiet Überschwemmungsbereich. Der Regionalplan befindet sich in der Fortschreibung. Die Vorbehaltsausweisung der Überschwemmungsbereiches entfällt im Entwurf der „2. Gesamtfortschreibung der Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien“ (Stand 2019 - Entwurf zur Beteiligung gemäß § 9 ROG in Verbindung mit § 6 SächsLPIG). In der Zweiten Regionalplanfortschreibung sind keine raumordnerischen zeichnerischen Festlegungen im Bereich des Plangebietes vorgesehen.

Darüber hinaus trifft der Regionalplan keine weiteren, das Plangebiet betreffenden Zielvorgaben. Seitens des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz- Niederschlesien bestehen gemäß Stellungnahme vom 09.09.2021 zum geplanten Vorhaben keine Bedenken.

Es wird daher davon ausgegangen, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundsätze und Ziele des Regionalplanes haben wird. Die am 6. Dezember 2019 durch die Verbandssammlung beschlossene Entwürfe der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien wurden berücksichtigt.

### **Braunkohle-/Sanierungsrahmenplanung**

Maßgebend sind außerdem die raumordnerischen Erfordernisse aus dem Braunkohleplan als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau | Werminghoff, welcher seit 5. Aug. 2004 in Kraft ist. Dieser trifft für das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes keine Festlegungen bezüglich der Raumnutzung. Ergänzend wurde die gegenwärtige Teilfortschreibung des Braunkohleplanes als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau | Werminghoff berücksichtigt. Durch diese Teilfortschreibung ergibt sich insoweit eine Änderung für das Bebauungsplangebiet, dass dieses Gebiet außerhalb der Grenze des Bereiches mit Originärausweisungen liegt, sodass nach in Kraft treten der Teilfortschreibung des Sanierungsrahmenplanes, die zeichnerischen Festlegungen der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien gelten.

Aus dem Braunkohleplan als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau | Werminghoff ergeben sich somit keine raumordnerischen Erfordernisse, die dem Vorhaben entgegenstehen.



### 1.3.2 Flächennutzungsplanung

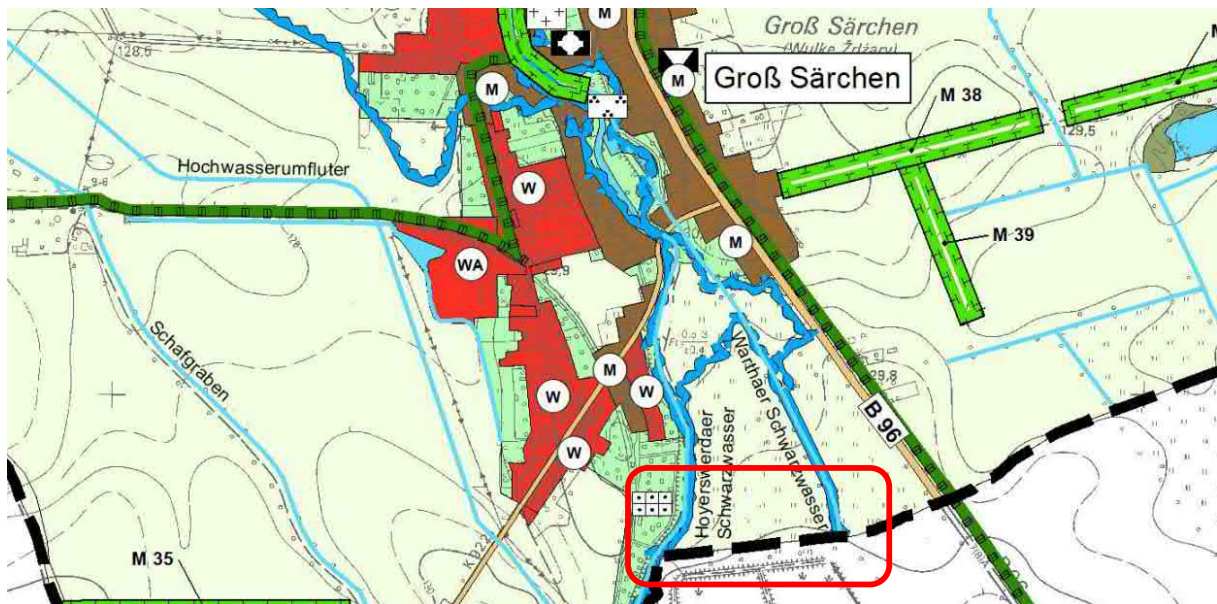


Abbildung 13: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Planungsstand 2019

Die Gemeinde Lohsa verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Planbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Flächennutzungsplan an der betroffenen Stelle Flächen für die Landwirtschaft darstellt, wäre die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO im Bebauungsplan nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Voraussetzungen nach § 8 Abs. 4 BauGB für einen Bebauungsplan ohne parallele Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes sind bei dem vorliegenden Vorhaben nicht gegeben.

Der Flächennutzungsplan soll daher zu einem späteren Zeitpunkt (Sammlung der Änderungsflächen im Gemeindegebiet) entsprechend angepasst werden. Der Aufstellungsbeschluss zur FNP-Änderung erfolgt vor Satzungsbeschluss des B-Plans.



### 1.3.3 Schutzgebiete

#### Landschaftsplan 2019



Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß Landschaftsplan (2019) in keinem Schutzgebiet. Südlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet – Teichgruppe Wartha (Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1499)). Östlich vom Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft (4552-451) (Europäische Vogelschutzgebiete; Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt vom 18.12.1997 (SächsGVBl. 1998 S. 27))

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die benachbarten FFH- oder Vogelschutzgebiete zu erwarten. Naturschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotope sowie Wasserschutzgebiete sind nach bisherigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

## 2 Inhalte des Bebauungsplanes

Im Rahmen der Festsetzungen nach § 9 Abs.2 sind nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen im Durchführungsvertrag oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### PLANZEICHNUNG

In der Planzeichnung ist die für eine baulichen Nutzung vorgesehene Fläche als Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Pferdetraining“ festgesetzt. Mittels Baugrenzen ist festgesetzt, wo Gebäude errichtet werden dürfen.

Neben dem bereits bestehenden jedoch noch baurechtlich zu sicherndem Gebäude, sollen noch weitere bauliche Anlagen (u.a. Stallungen/Gebäude für Pferde und weitere Nutztiere, Futtermittel, Reitutensilien) auf dem Grundstück ermöglicht werden. Die Standorte und Abmessungen dafür sind durch die festgesetzten Baugrenzen vorgegeben.

Zusätzlich wird durch die Baugrenze sichergestellt, dass die baulichen Anlagen außerhalb der festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete errichtet werden. Die Lage der wasserrechtlich relevanten Gebiete wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Platzierung sonstiger baulicher Anlagen wird nicht vorgegeben.

Weitere zeichnerische Festsetzungen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdetraining“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,0 ha.

In der als Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzten Fläche mit der Zweckbestimmung „Pferdetraining“ sind zulässig:

- Gebäude und Anlagen für die Pferdehaltung, für die Unterbringung von Tieren (Unterstände/Weidehütten bis max. 100m<sup>2</sup>) sowie Futtermitteln und sonstigen Reitutensilien / Sattelkammer (innerhalb der Baugrenze),

- ein Reitplatz mit einer Gesamtfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup>
- Longier-Zirkel / Roundpen,
- Lagerflächen für Pferdemist (überdachte Mistplatte bis max. 10m<sup>2</sup>),
- Gebäude (Unterstände/Weidehütten) und sonstige Lagerflächen für z.B. *Technik, Fuhrpark, Heulagerung*,
- Koppelzäune (Weidezaun elektrifiziert) bis maximal 2 m Höhe
- Paddock-Flächen,
- Unbefestigte und mit Gras bewachsene Koppel-/Auslaufflächen mit Unterständen,
- Landwirtschaftliche Nutzungen.

### Begründung

Das Grundstück soll langfristig gesehen der Tierhaltung und Pferdeausbildung dienen. Zusätzlich zu der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird durch die Betriebsinhaberin die gewerbliche Nutzung als Trainingsplatz für stationäres Pferdetraining angestrebt, welche die Errichtung einiger baulicher Anlagen erfordert.

Die zulässigen Nutzungen sind auf die tatsächlichen Erfordernisse und Anforderungen eines stationären Pferdetrainings beschränkt und aus dem Betriebskonzept (Anlage 1) entwickelt, um den Standort und die Entwicklung des Gewerbes langfristig zu sichern.

Der größte Teil der Fläche wird weiterhin als Grünland bewirtschaftet und dient als Futtergrundlage für die Tiere. Bebauungen sind vor allem im vorderen Bereich der Fläche, nahe des Weges geplant. Die Errichtung von weiteren, für eine artgerechte Haltung und Bewegung der Tiere notwendigen Nebenanlagen sind ebenfalls zugelassen. Das Gelände kann mit einem bis zu 2 m hohen Zaun eingefriedet bzw. vor unbefugtem Zugang gesichert werden. Bei den Zäunen handelt es sich nicht um eine befestigte Zaunanlage, sondern Einzelposten mit elektrischem Sicherheitsband zum Rückhalt der Pferde (Koppel- oder Weidezäune), welche kein Abfluss-Hindernis darstellen. Der Hochwasserabfluss wird durch diese Art von Zäunen nicht beeinträchtigt. Ein ausreichender Abstand zum Gewässer wird durch die räumliche Festlegung des Sondergebiets gewährleistet.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal **0,60**

Auf die Grundflächenzahl sind nur Gebäude und wasserundurchlässig befestigte Flächen anzurechnen.

Die maximale Gebäudehöhe (GH), gemessen von der natürlichen Geländeoberkante ist auf maximal 5 m ( $OK_{max}$ ) beschränkt.

### Begründung

Um zu gewährleisten, dass die Baukörper im Geltungsbereich keine unangemessenen Höhen erzielen, wird entsprechend dem bereits bestehenden Unterstand und den zukünftig erforderlichen baulichen Anlagen, wie diese im Betriebskonzept (Anlage 1) vorgesehen sind, die Gebäudehöhe auf  $OK_{max} = 5,00$  m begrenzt.

Von der 9.265 m<sup>2</sup> großen Sondergebietsfläche können entsprechend der GRZ von 0,6 5.559 m<sup>2</sup> baulich genutzt werden. Das entspricht einem Anteil von etwa 28 % der Gesamtfläche des Geltungsbereichs. Die übrigen Flächen sollen als Weideflächen genutzt und von baulichen Anlagen und Befestigungen mit Baustoffen weitestgehend freigehalten werden. Die auf den Grünflächen entlang des Weges befindlichen Laubgehölze, sollen dauerhaft erhalten werden.

## 2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung Teil A durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt.

Ortsfeste Gebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Nebenanlagen einschließlich nicht ortsfester Bauten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### Begründung

Die zulässigen Gebäude sind in der Grundfläche auf das Maß beschränkt, das die Baugrenzen vorgeben, sodass eine Unterteilung in Weidefläche und Trainingsplatz entsteht. Auf der Trainingsplatzfläche kann so der überwiegende Anteil an Bebauung und Flächenbefestigungen gebündelt werden und die Wiese / Weide der natürlichen Vegetation ohne räumliche Unterbrechungen überlassen werden.

## 2.4 Erschließung

### 2.4.1 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / privaten Wirtschaftswege im Geltungsbereich sind entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Schotter- oder Grasweg zu erhalten.

Das Befahren der Wege ist gestattet. Die Zugänglichkeit für Spazierende und Radfahrende ist zu gewährleisten.

#### Begründung

Die Erschließung des Plangebietes ist derzeit bereits zur äußeren wie inneren Erschließung über den, von der Rachlauer Straße abgehenden und als landwirtschaftlicher Weg gekennzeichneten befahrbaren Wirtschaftsweg (Grasspurweg) gesichert. Fußläufig ist das Plangebiet außerdem über die Überbrückung des Flutmulde zu erreichen. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / privaten Wirtschaftswege sind entsprechend der vorhandenen Wegedecke als Schotter- oder Grasweg zu erhalten. Das Befahren der Wege ist gestattet. Eine Nutzung als Parkplatzflächen ist zulässig. Allerdings erfolgt das temporäre Parken wie im

Die Verkehre im Zusammenhang mit der Pferdehaltung z.B. die Lieferung von Heu, Stroh und Futtermitteln, die Abholung und Entsorgung von Mist etc. werden und wurden bereits in der Vergangenheit über ebendiesen landwirtschaftlichen Weg abgewickelt. Durch die Nutzungserweiterung im Sinne eines stationären Pferdetrainings und dem damit in Intervallen erforderlichen An- und Abtransport von Pferden wird das bereits bestehende Verkehrsaufkommen nur unwesentlich ansteigen. Der, sich in Grenzen haltende Versorgungsverkehr läuft ausschließlich über den Wirtschaftsweg und nicht etwa über die Überbrückung des Flutmulde statt. Die westlich angrenzende Wochenendsiedlung wird durch diese Fahrzeugbewegungen nicht tangiert. Im Plangebiet selbst werden darüber hinaus keine Verkehrsflächen festgesetzt, da es sich zu einem überwiegenden Teil um eine Koppel und Weidefläche handelt.

Der im Plangebiet befindliche öffentliche Wirtschaftsweg ist als regionale Hauptradroute gekennzeichnet (Krabatradweg II-37). In der Umgebung befinden sich außerdem gut ausgebaute Rad- und Wanderwege, welche das Plangebiet innerhalb des Gemeindegebietes auch diesbezüglich gut anbinden. Die Verkehrserschließung des Plangebiets ist gesichert.

## **2.4.2 Trinkwasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung**

Ein Anschluss an die öffentliche Abfall- und Abwasserentsorgung ist nicht erforderlich. Auf der Fläche sind keine Sozial- und Sanitärräume vorgesehen.

Entsprechend dem Betriebskonzept (Anlage 1) erfolgt eine sachgemäße Verwertung des anfallenden Pferdemistes. Bei der Mistlagerung und Mistverwertung sind vor allem die Geruchsbildung und der Wasserschutz zu berücksichtigen. Für die Lagerung ist eine befestigte Lagerstätte erforderlich, welche dreiseitig umschlossen sein sollte und eine ggf. eine Rinne zum Auffangen des Sickerwassers und der Jauche benötigt.

Aufgrund der erforderlichen Vorkehrungen zum Schutz vor umweltschädlichen Wirkungen und zum Schutz der westliche angrenzenden Wochenendsiedlung vor Geruchsimmissionen ist entsprechend der Textlichen Festsetzung ein Mindestabstand der Festmistlagerstätte zum nächstgelegenen Wochenendhaus von 90 m festgesetzt. Damit wird gleichzeitig sichergestellt, dass sich die Mistplatte / Festmistlagerstätte außerhalb der festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete befindet. Die überdachte Mistplatte zur Lagerung von Festmist wird seitlich eingefasst und gegen das Eindringen von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser aus dem umgebenden Gelände geschützt und sichergestellt.

Für die vorgesehene Festmistmistlagerstätte sind die Forderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 hier insbesondere Anlage 7 maßgebend. Die Ausführungen und technischen Details sind im Arbeitsblatt DWA-A 792 geregelt. JGS-Anlagen in festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten dürfen nur errichtet und betrieben werden, wenn diese nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können und wassergefährdende Stoffe hier Pferdemist durch Hochwasser nicht abgeschwemmt werden, nicht freigesetzt werden und nicht auf eine andere Weise in ein Gewässer gelangen können.

## **2.4.3 Niederschlagswasser**

Das gesamte Niederschlagswasser verbleibt auf dem bestehenden Gelände und ist vor Ort breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. Falls Erosionen und Abflussverlagerungen oder Abflussverschärfungen auftreten, sind diesen geeignete Maßnahmen wie z.B. Bepflanzung oder Rückhaltemulden entgegenzusetzen. Durch die unmittelbare Lage an der Flutmulde und die Ausweisung im rechtskräftigen Regionalplan (2010) als Vorbehaltsgebiet Überschwemmungsbereich ist von einer schadlosen Versickerung auszugehen.



Während der Bautätigkeit ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe wie Öle, Fette, Treibstoffe usw. in das Erdreich, das Grundwasser und in das Gewässer gelangen. Verbot der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf unbefestigten Flächen.

#### **2.4.4 Stromversorgung und Netzeinspeisung**

Die Anbindung an das öffentliche Stromnetz ist nicht vorgesehen.

#### **2.4.5 Telekommunikation**

Ein Anschluss ans Telekommunikationsnetz ist nicht vorgesehen.

### **2.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die auf den Grünflächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen heimischer Laubbäume zu ersetzen.

#### Begründung

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, dienen als Maßnahmenflächen zur Anpflanzung von gebietseigenen und standortgerechten Gehölzen und Pflanzen. Im Betriebskonzept (Anlage 1) wird außerdem dargelegt, dass eine naturnahe Nutzung der Fläche angestrebt wird. Dazu ist u.a. die Installation von Blühstreifen für Insekten und Brutkästen vorgesehen. Die Planung zielt zudem vorrangig auf die planungsrechtliche Sicherung und betrieblichen Umnutzung der Fläche ab. Großflächig bauliche Veränderungen finden nicht statt, sondern lediglich die Errichtung der für das Training von Pferden erforderlichen Anlagen. Der überwiegende Teil der Fläche bleibt im Rahmen der bestehenden Weidenutzung unverändert.

### **2.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB)**

Zur Sicherstellung des Schutzes der westlich angrenzenden Wochenendsiedlung vor Geruchsimmissionen ist der Standort der relevanten Quellen (Mistplatte) in einem Mindestabstand zum nächstgelegenen Wochenendhaus von 90 m anzuordnen.

### **3 Festsetzungen zur Grünordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in keinem Schutzgebiet.

Südlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet – Teichgruppe Wartha (Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1499))

Östlich vom Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft (4552-451) (Europäische Vogelschutzgebiete; Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt vom 18.12.1997 (SächsGVBl. 1998 S. 27))

Die Festsetzungen zu Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) sind Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**

Die auf den Grünflächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen heimischer Laubbäume zu ersetzen.

#### **3.1 Maßnahmen zum Anpflanzen (A1)**

Es sind ausschließlich gebietseigene Gehölze entsprechend § 40 BNatSchG des Vorkommensgebietes II „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ für die Pflanzung zu verwenden.

Es ist ein Herkunftsnachweis für die einzusetzenden Pflanzen zu führen, welcher durch die Gemeindeverwaltung Lohsa schriftlich zu bestätigen und zu dokumentieren ist.

Die Pflanzungen sind fachgerecht mit mindestens 10 Pflanzen je 100 m<sup>2</sup> in einer Pflanzqualität von 60/80 zu setzen und langfristig zu sichern.

#### **3.2 Maßnahmen zum Erhalt (A2)**

Alle festgesetzten Begrünungen und Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zeitnah durch gebietseigene und standortgerechte Arten und Gehölze zu ersetzen.

### **3.3 Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen**

Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen von Tierarten, sind rechtzeitig und vor Beginn möglicher Bauarbeiten durchzuführen und ggf. während der Baumaßnahmen vorzuhalten.

Baumaßnahmen und die Lagerung von Baumaterialien dürfen zum Schutz angrenzender Flächen ausschließlich auf dem Plangebiet erfolgen.

Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind befestigte Flächen sofern möglich, ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

#### Begründung

Zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird entsprechend der Festsetzungen eine gebietseinrahmende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets (A 1) vorgesehen, mit welcher die Kompensation der maximal möglichen Eingriffe entsprechend der Handlungsempfehlung Zur Bewertung Und Bilanzierung Von Eingriffen Im Freistaat Sachsen des SMUL erreicht wird. (Vgl. Umweltbericht)

## **4 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen**

### **H1 Artenschutz**

Zum Artenschutz sind im Rahmen von Bautätigkeiten im Geltungsbereich Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Um baubedingte Tötungen von Brutvögeln oder die Beschädigung ihrer Gelege zu vermeiden, erfolgt die Baufeld-Beräumung ausschließlich außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit der Avifauna zwischen 01. Oktober und 28. Februar.

Baumaßnahmen und die Lagerung von Baumaterialien dürfen zum Schutz angrenzender Flächen ausschließlich auf dem Plangebiet erfolgen.

### **H2 Grunddienstbarkeit**

Für den Freistaat Sachsen lastet eine beschränkte Grunddienstbarkeit auf dem Flurstück 259 Flur Särchen.

### **H3 Hochwasserschutz**

Der westliche Randbereich des Plangebietes entlang des Flutgrabens wird von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG berührt. Teile des Plangebietes liegen in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet HQ 100 bei Versagen der Schutzanlagen gemäß § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG. Darüber hinaus befindet sich der gesamte Geltungsbereich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 72 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG im Falle eines Extremhochwassers. Die Errichtung von baulichen Anlagen auf Gewässerrandstreifen sowie in Hochwasserüberschwemmungsgebieten ist verboten, wenn nicht die zuständige Wasserbehörde eine wasserrechtliche Genehmigung erteilt. Die baulichen Restriktionen des SächsWG i. V. m. dem WHG sind zu beachten und umzusetzen.

### **H 4 Versickerung**

Das gesamte Oberflächenwasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern. Auch das gesamte, auf der Fläche anfallende Regenwasser, verbleibt zur natürlichen Versickerung auf dem Grundstück.

Während Bautätigkeiten ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe wie Öle, Fette, Treibstoffe usw. in das Erdreich, das Grundwasser und in das Gewässer gelangen. Verbot der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf unbefestigten Flächen.

## 5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 2,0 ha. Die Flächennutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des hier vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans gliedern sich wie folgt auf:

**Tabelle 1: Flächenbilanz**

	<b>Flächenanteil (in m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil in %</b>
<b>Sonstige Sondergebiete</b> (§ 11 BauNVO) – Zweckbestimmung „Pferdetraining“	<b>9.265</b>	<b>46</b>
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	5.559	-
<b>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</b>	<b>393</b>	<b>2</b>
<b>Wasserflächen - Flutrinne</b>	<b>281</b>	<b>1</b>
<b>Private Grünflächen</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	<b>10.340</b>	<b>51</b>
<b>Grünfläche entlang des Weges</b>	676	-
<b>Weidefläche</b>	9.664	-
davon Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)	1.602	-
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>20.279</b>	<b>100</b>

## 6 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung und Umsetzung eines Sonstigen Sondergebiets für Pferdetraining, würde die bereits zur Unterbringung von Pferden genutzte Fläche durch deren artgerechten Ausbau und die Einstellung auf das von der Betriebsinhaberin geplante stationäre Pferdetraining an Nutzungsqualität zunehmen. Die bereits vorhandene Weidenutzung würde auch weiterhin bestehen und durch die Maßnahmenflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft eine qualitative Aufwertung der Flächen erfolgen.

Ohne die Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine nachträgliche bauordnungsrechtliche Genehmigung des bestehenden Unterstandes und dessen Nutzung wäre die zuständige Behörde gezwungen, für die nicht genehmigten oder ggf. von Baugenehmigungen abweichenden Teilnutzungen eine Nutzungsuntersagung zu erteilen und den Rückbau nicht genehmigter baulicher Anlagen zu fordern, da eine Genehmigung nach § 35 BauGB nicht in Betracht kommt. Die Fläche wäre dann ggf. teilweise wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung, voraussichtlich als Grünland zuzuführen.

Die Nutzung der Fläche zur Haltung und zum Trainieren von Pferden ist an dieser Stelle bisher stets toleriert worden. Die Anlagen fügen sich in die dörflich geprägte Ortsrandlage ein und durch die Distanz zu den nordwestlich gelegenen Wohnhäusern sind ebenso wie zur westlich gelegenen Wochenendsiedlung keine Konflikte bekannt, die einem Fortbestand und einer Nutzungserweiterung der Anlage entgegenstehen.

Vergleichbare Standorte mit entsprechender Flächengröße und -verfügbarkeit, Entwicklungsmöglichkeit und Verkehrsanbindung sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden bzw. nicht verfügbar und auch nicht im Sinne der Betriebsinhaberin. Die Gemeinde Lohsa möchte daher ihre Planungshoheit nutzen und mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes den Fortbestand des Betriebs ermöglichen.



# TEIL II UMWELTBERICHT

als integrativer Bestandteil der Begründung zum

## **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

Sondergebiet „Pferdehaltung Am Schwarzwasser“ Gmd.  
Lohsa / OT Groß Särchen

Fassung vom 19.10.2021

## ENTWURF

Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2  
und § 4 Abs. 2 BauGB

# 1 Einleitung

Die Gemeindeverwaltung Lohsa hat am 13.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdehaltung am Schwarzwasser“ am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Groß Särchen der Gemeinde Lohsa gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und am 07.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss umfasst das Flurstück 259 der Flur 3 der Gemarkung Särchen in der Gemeinde Lohsa mit einer Fläche von ca. 2,0 ha.

## 1.1 Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet soll die Nutzungserweiterung einer bestehenden Pferdekoppel ermöglicht werden. Da es sich um ein Vorhaben im bauleitplanerischen Außenbereich handelt und die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 35 BauGB nicht erfüllt sind, ist als Voraussetzung für eine Baugenehmigung die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Lohsa erforderlich.

Planungsziel ist die bauplanungsrechtliche Sicherung des benannten Flurstückes durch die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pferdetraining“ für die erweiterte Pferdehaltung mit Pferdetraining sowie Reit- bzw. Trainingsplatz und Weideflächen. Das Grundstück soll langfristig gesehen der Tierhaltung und Pferdeausbildung dienen. Zusätzlich zu der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung wird durch die Betriebsinhaberin die gewerbliche Nutzung als Trainingsplatz für stationäres Pferdetraining angestrebt, welche die Errichtung einiger baulicher Anlagen erfordert (u.a. Gebäude und Anlagen für Futtermittel, Reitutensilien und für Pferde und weitere Nutztiere wie Unterstände und Weidehütten bis max. 100 m<sup>2</sup>, Reitplatz und Longier-Zirkel; überdachte Mistplatte; sonstige Lagerflächen für z.B. Technik / Fuhrpark; Koppelzäune, Bodenbefestigungen / Paddock-Flächen). Der größte Teil der Fläche wird weiterhin als Grünland bewirtschaftet und dient als Futtergrundlage für die Tiere. Bebauungen sind vor allem im vorderen / westlichen Bereich der Fläche, in Richtung des Weges geplant. Die Errichtung von weiteren, für die Haltung und Bewegung der Tiere notwendigen Nebenanlagen sollen ebenfalls zulässig sein.

Durch die beschriebenen Maßnahmen kommt es zu geringfügigen Verlusten von landwirtschaftlich genutzten Weideflächen. Durch die Teilversiegelung durch bauliche Anlagen wie Unterstände / Weidehütten und Lagerflächen (GRZ max. 0,6) kommt es an diesen Stellen zum Verlust oder mindestens Einschränkungen der Bodenfunktionen. Damit ebenfalls

verbunden ist die Verringerung der Grundwasserneubildung und ein erhöhter Oberflächenabfluss von Regenwasser. Die Errichtung der Gebäude und Anlagen für die Pferdehaltung am Siedlungsrand verändert leicht, aber dauerhaft das Landschaftsbild, gleichzeitig kann es zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrs sowie zusätzlichen Stoffemissionen kommen.

Neben den dauerhaften Beeinträchtigungen kann es auch zu temporären Beeinträchtigungen während der Bauphasen kommen. Dies können zum Beispiel die zusätzliche Verdichtung und Inanspruchnahme von Boden während der Bauphase für Baustelleneinrichtung und die Lagerung von Baustoffen und Bodenmaterial sein.

Weitere Auswirkungen entsprechend § 1 Abs. 7j BauGB, für eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Durch geeignete Festsetzungen wird sichergestellt, dass eine Störung durch Verkehre sowie Gerüche durch Stoffemissionen vermieden werden und die Versiegelung von Flächen begrenzt wird.

Folgende Festsetzungen tragen dazu bei:

- Festsetzung maximalen Gebäudehöhe ( $OK_{max}$  5 Meter) zur Einpassung der geplanten Gebäude / Unterstände in die Geländetopografie und Umgebung.
- Ausweisung einer kleinen, nicht den gesamten Geltungsbereich umfassenden Sondergebietsfläche mit der zusätzlichen Festsetzung einer begrenzten GRZ auf maximal 0,6.
- Festsetzung der Baugrenze.
- Festsetzung von privaten Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Festsetzungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die geplanten erheblichen Eingriffe und die zu erwartenden umweltrelevanten Auswirkungen im Einzelnen beschrieben und anschließend bewertet.

## 1.2 Plangrundlagen

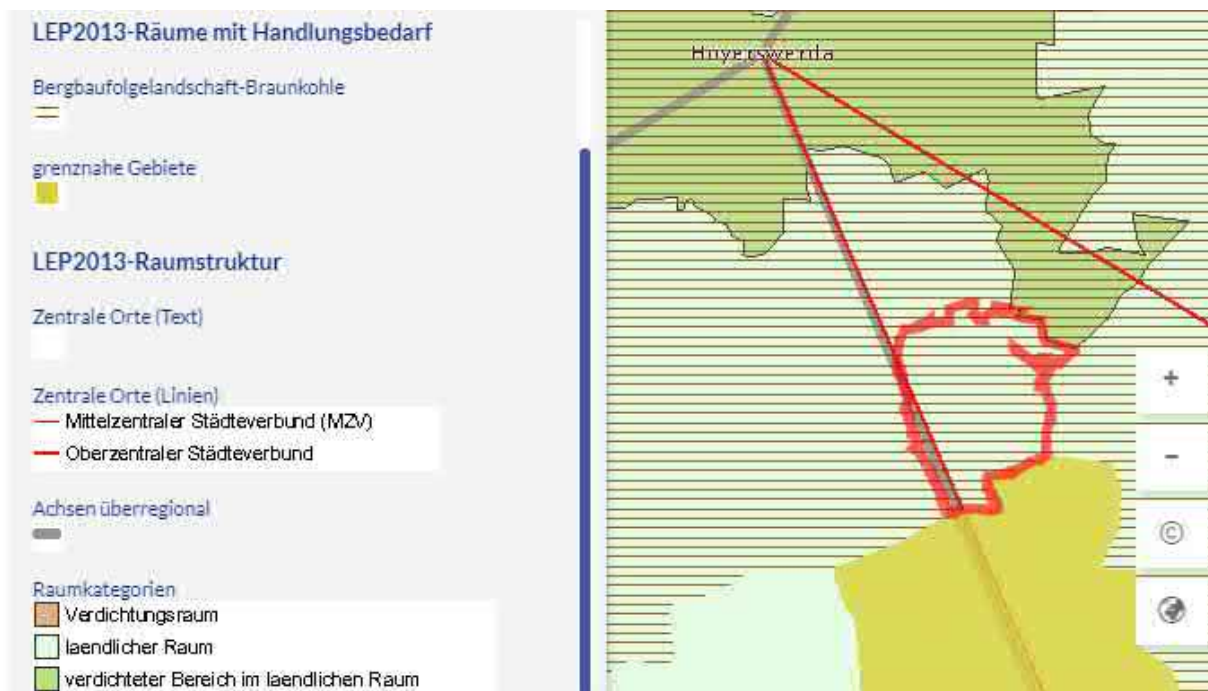
Folgende Quellen und Daten bilden die Grundlage für die Erarbeitung des Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Landesentwicklungsplan 2013 für Sachsen (Sächsisches Staatsministerium des Innern, als Rechtsverordnung am 12. Juli 2013 beschlossen)
- Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 04.02.2010 (Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 04.02.20210)
- Planentwurf der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien vom 06.12.2019 (Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien, 06.12.2019)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohsa (Verbandsgemeinde Boxberg/Klitten/Uhyst)
- Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Pferdehaltung Am Schwarzwasser“ Gmd. Lohsa / OT Groß Särchen (BPM Ingenieurgesellschaft mbH)
- digitale Naturschutzfachdaten (Geoportal Sachsenatlas, wms-Layer, Shape-Dateien) zur Biotop- und Landnutzungskartierung, nationalen und europäischen Schutzgebieten, gesetzlich geschützten Biotopen der Offenland- und Waldbiotopkartierung, Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie und Arthabitaten nach Anhang II FFH-Richtlinie zur Verfügung gestellt vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie)

## 1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

### Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Sachsen (LEP 2013) weist Lohsa als Gemeindegebiet im ländlichen Raum ohne Verdichtungsansätze aus.



**Abbildung 14: Auszug aus dem LEP 2013** | QUELLE: <https://geoportal.sachsen.de/?map=c69c1221-6808-4a54-912b-474307f082ee>

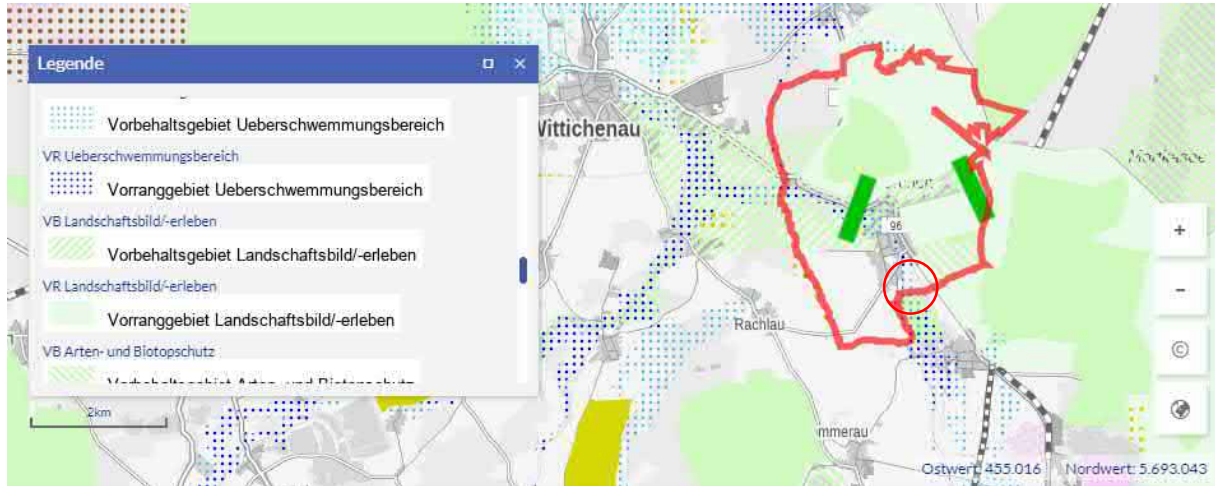
Es geht nicht darum, neue Bauflächen zu entwickeln, sondern bestehende, in dörflich geprägter Ortsrandlage durchaus nicht unübliche Nutzungen heutiger Zeit, in der Pferdehaltung an zahlreichen Stellen die traditionell übliche Landwirtschaft mit „Ackerbau und Viehzucht“ ersetzt, planungsrechtlich zu ermöglichen. Relevante Belange der Landesentwicklung, Landesplanung und Raumordnung sind durch dieses Vorhaben nicht betroffen. (Vgl. Begründung)

### Regionalplan Oberlausitz – Niederschlesien

Im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien wird die Gemeinde Lohsa dem *Nahbereich des Oberzentrums* Hoyerswerda und der Kategorie *ländlicher Raum* zugeordnet.

Gemäß Raumnutzungskarte des rechtskräftigen Regionalplanes „1. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz – Niederschlesien“ (RPL 2010) wird das Plangebiet teilweise von einem Vorbehaltsgebiet Überschwemmungsbereich überlagert und tangiert im westlichen Randgebiet ein Vorranggebiet Überschwemmungsbereich. Der Regionalplan befindet sich in der Fortschreibung. Die Vorbehaltsausweisung der Überschwemmungsbereiches entfällt im Entwurf der „2. Gesamtfortschreibung der Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien“ (Stand 2019 - Entwurf zur Beteiligung gemäß § 9 ROG in Verbindung mit § 6 SächsLPiG).

In der Zweiten Regionalplanfortschreibung sind keine raumordnerischen zeichnerischen Festlegungen im Bereich des Plangebietes vorgesehen. (Vgl. Begründung)



**Abbildung 15: Auszug aus der Ersten Fortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2) |**  
(Roter Umring markiert die Lage des Plangebietes)

Darüber hinaus trifft der Regionalplan keine weiteren, das Plangebiet betreffenden Zielvorgaben. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Grundsätze und Ziele des Regionalplanes haben wird.

### **Braunkohle-/Sanierungsrahmenplanung**

Aus dem Braunkohleplan als Sanierungsrahmenplan für den stillgelegten Tagebau | Werminghoff ergeben sich keine raumordnerischen Erfordernisse, die dem Vorhaben entgegenstehen. (Vgl. Begründung)

### **Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Lohsa verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. In diesem ist der Planbereich des Bebauungsplanes als Fläche für Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB) dargestellt. (Siehe Begründung)

### **Fachgesetze**

Einen Überblick über die Fachgesetze und Verordnungen, deren umweltrelevanten Inhalte und Ziele für den Bebauungsplan zu beachten sind, gibt nachfolgende Tabelle 2:

**Tabelle 2: Umweltrelevante Fachgesetze und Verordnungen**

INHALTE	GESETZE
Bauplanungsrecht	Baugesetzbuch BauGB
Naturschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)
Bodenschutz	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)
Umwelt-/Immissionsschutz	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Sachsen (SächsUVPG)
Gewässerschutz	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
Abfallrecht	Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
Schutzgebiete	Verordnung der Landesdirektion Dresden zur Bestimmung des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ vom 17. Januar 2011 Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt und Landwirtschaft über die Festsetzung des Biosphärenreservates „Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft“ und der Schutzzonen I und II dieses Biosphärenreservates als Naturschutzgebiet

## Schutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich gemäß Landschaftsplan (2019) außerhalb jeglicher Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Südlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet – Teichgruppe Wartha (Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1499)).

Östlich vom Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft (4552-451) (Europäische Vogelschutzgebiete; Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt vom 18.12.1997 (SächsGVBl. 1998 S. 27))

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die benachbarten FFH- oder Vogelschutzgebiete zu erwarten.

Naturschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotope sowie Wasserschutzgebiete sind nach bisherigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.



## **Überschwemmungsgebiete**

Der westliche Randbereich des Plangebietes entlang des Flutgrabens wird von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gemäß § 72 Abs. 2 Nr. 2 SächsWG berührt.

Teile des Plangebietes liegen in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet HQ 100 bei Versagen der Schutzanlagen gemäß § 75 Abs. 1 Nr. 2 SächsWG.

Darüber hinaus befindet sich der gesamte Geltungsbereich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet gemäß § 72 Abs. 1 Nr. 1 SächsWG im Falle eines Extremhochwassers.

Die baulichen Restriktionen des SächsWG i. V. m. dem WHG sind zu beachten und umzusetzen.

## **2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes**

Inwieweit bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 und § 1a BauGB als auch die umweltrelevanten Ziele aus Fachgesetzen und -plänen berücksichtigt wurden, wird nachfolgend beschrieben.

Die einschlägigen Umwelt- und Planungsgesetze liegen in ihrer jeweils aktuell gültigen Fassung dem Umweltbericht zugrunde. Für das Plangebiet sind keine Landschaftsschutz-, Naturschutz- oder FFH-Schutzgebiete ausgewiesen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Feld- und Wiesenfläche, die in ihrer Nutzung durch die Bebauung mit einem Pferdeunterstand, Auslauf- und Weideflächen bestimmt wird. Die Grenze des Geltungsbereichs liegt ca. 200 m entfernt von der B 96 – Hauptstraße in Richtung Osten. Die nächstgelegene Siedlungsbebauung befindet sich etwa 130 m in nordwestlicher Lage und ca. 160 m in nördlicher Lage entfernt. Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Wochenendsiedlung „Am Schwarzwasser“. Etwa 50 m südlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet – Teichgruppe Wartha (Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABl. S. 1499)) und östlich vom Plangebiet liegt das Vogelschutzgebiet Biosphärenreservat Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft (4552-451) (Europäische Vogelschutzgebiete; Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Umwelt vom 18.12.1997 (SächsGVBl. 1998 S. 27))

Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine erheblichen Auswirkungen auf die benachbarten FFH- oder Vogelschutzgebiete zu erwarten.

Naturschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotop sowie Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### **3 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Schutzgut Fläche / Boden**

##### ***Ausgangssituation / Bestand***

Der Boden ist durch die vorhandene Pferdehaltung und mit dem dafür errichteten Unterstand überprägt und in Teilen hinsichtlich einer landwirtschaftlichen Grünlandnutzung verändert. Im Bereich der Auslauflächen und Lagerflächen sind Gelände und Boden ebenfalls verändert.

Die Bodenschätzung setzt für den überwiegenden Teil der Fläche die Kulturart Ackerland mit anlehmigem Sand (SI) als Bodenart fest. Der Boden wird als mittelwertig (Stufe 4) mit besonders ungünstiger Klimastufe (D) eingestuft.

Im östlichen letzten Drittel der Fläche (Weidenutzung) überwiegt gemäß Bodenschätzung Grünland mit lehmigem Sand. Der Boden wird dort als mittelwertig eingestuft (II) mit günstigem Klima (a) und guten Wasserverhältnissen (2).

##### ***Auswirkungen / Prognose***

Die teilweise Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Umwandlung in einen Trainingsplatz für Pferde mit den entsprechend benötigten Anlagen hat mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden ggf. zwischengelagert. Durch bauliche Anlagen (GRZ max. 0,6) und (wasserdurchlässige) Flächenbefestigungen werden bis zu 60 % der Sondergebietsfläche (die weniger als 50% des Geltungsbereichs entspricht) teilversiegelt. Durch die geplante Nutzung entstehen keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen zudem reduzieren. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Grundlage der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2003).

Von der geplanten überwiegenden Weidenutzung im östlichen Teil der Fläche sind keine erheblichen Folgen zu erwarten und eine Bebauung mit Anlagen gemäß Betriebskonzept im westlichen Teil vertretbar.

**→ Für das Schutzgut Fläche / Boden sind bau- und anlagebedingt Auswirkungen mittlerer und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

## 3.2 Schutzgut Wasser

### ***Ausgangssituation / Bestand***

Im Plangebiet befinden sich bereits Lagerflächen (Containerstellplatz, Unterstand) auf denen keine unmittelbare Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Durch die Flutrinnen an den westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen besteht im westlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets bei entsprechenden Wetterereignissen Überschwemmungsgefahr.

Im Baufeld sind relativ flurnahe Grundwasserstände von teilweise 1-2 m unter GOK zu erwarten.

### ***Auswirkungen / Prognose***

Mit der Bebauung wird die Grundwasserneubildung nur marginal beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser auf dem Grundstück grundsätzlich verbleibt und flächenhaft versickert. Versickerungsfähige Flächenbefestigungen verzögern den Abfluss und erhöhen die Verdunstung. Mit der Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung wird das Risiko der Belastung durch Düngemittel- und Pestizideintrag in das Grundwasser deutlich verringert. Die Baukörper dringen nicht bzw. nur geringfügig in das Grundwasser ein.

Auf den kleinflächigen baulichen Anlagen ist keine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers möglich, da diese i.d.R. mit einer Dachabdeckung ausgeführt sind. Das Wasser läuft auf den Dachflächen seitlich ab und verbleibt und versickert flächenhaft auf den angrenzenden Flächen. Auf dem Reitplatz wird der Oberboden durch ein für die Reitnutzung geeignete Substratschicht ersetzt. Die natürlichen Filterfunktionen des Oberbodens bestehen nur noch unterhalb der aufgeschütteten Substratschicht.

Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

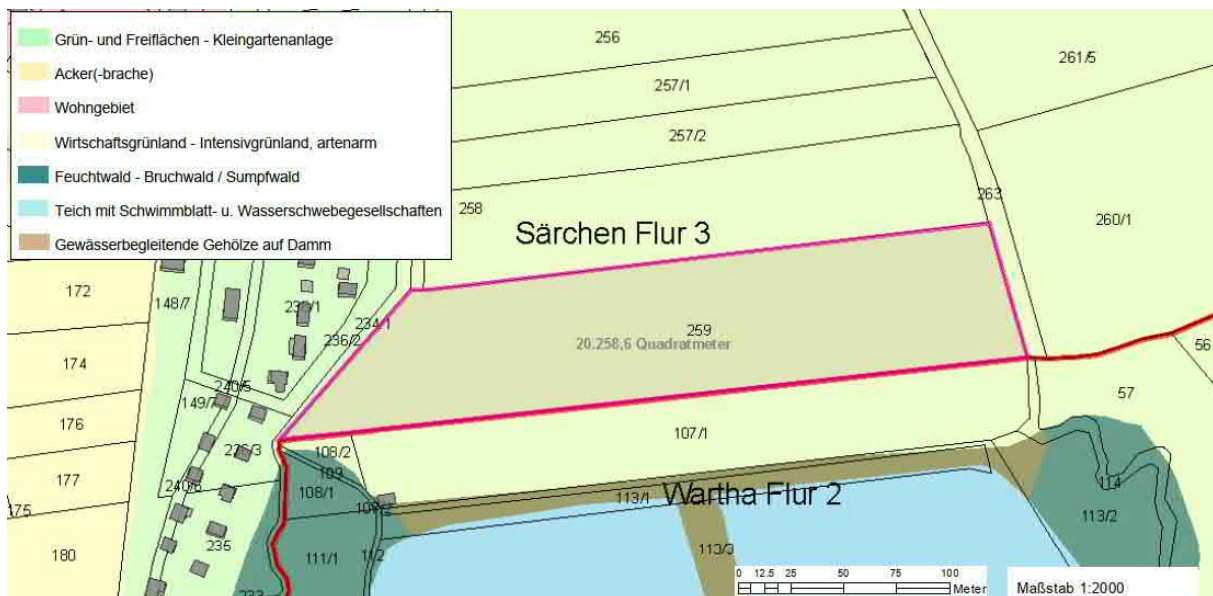
Baubedingt ist mit einer mittleren Erheblichkeit durch die Geländebearbeitung zu rechnen. Anlagebedingt führt die Versiegelung zu Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser, da das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück und breitflächig über die belebte Bodenzone versickert wird. Betriebsbedingt sind ebenfalls nur geringe Beeinträchtigungen zu erwarten.

→ Für das Schutzgut Wasser sind baubedingt Auswirkungen mittlerer und anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.3 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

#### Ausgangssituation / Bestand

Das Plangebiet ist durch die vorhandene Koppelnutzung bereits anthropogen geprägt. Von den Anlagen, die durch die Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden sollen, ist der Pferdunterstand bereits vorhanden. Es handelt sich um Wiesenflächen mit grasartigen und krautigen Pflanzen, welche dem Charakter der angrenzenden Flurstücke entsprechen und von der Beweidung durch die am Standort untergebrachten Pferde geprägt ist.



**Abbildung 16: Biotoptypenkartierung | Quelle: Geoportal Sachsenatlas**

Bei der Fläche des Plangebiets handelt es sich gemäß Biotoptypenkartierung um Wirtschaftsgrünland / artenarmes Intensivgrünland. Hier sind weder Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch des Anhangs I der Vogelschutz-Richtlinie festgestellt. Eine eigene Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt. Die amtliche Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umwelt weist keine relevanten Artvorkommen auf.

Der Landschaftsplan weist den Bereich des Plangebiets als Fläche für Grünland, Ruderalflur; Wirtschaftsgrünland; mesoph. Grünland, Fettwiesen und -weiden, Bergwiesen aus. Besondere Ziele oder Maßnahmen bezogen auf Arten- und Naturschutz sind dem Plangebiet im Landschaftsplan nach aktuellem Kenntnisstand nicht zugeordnet.



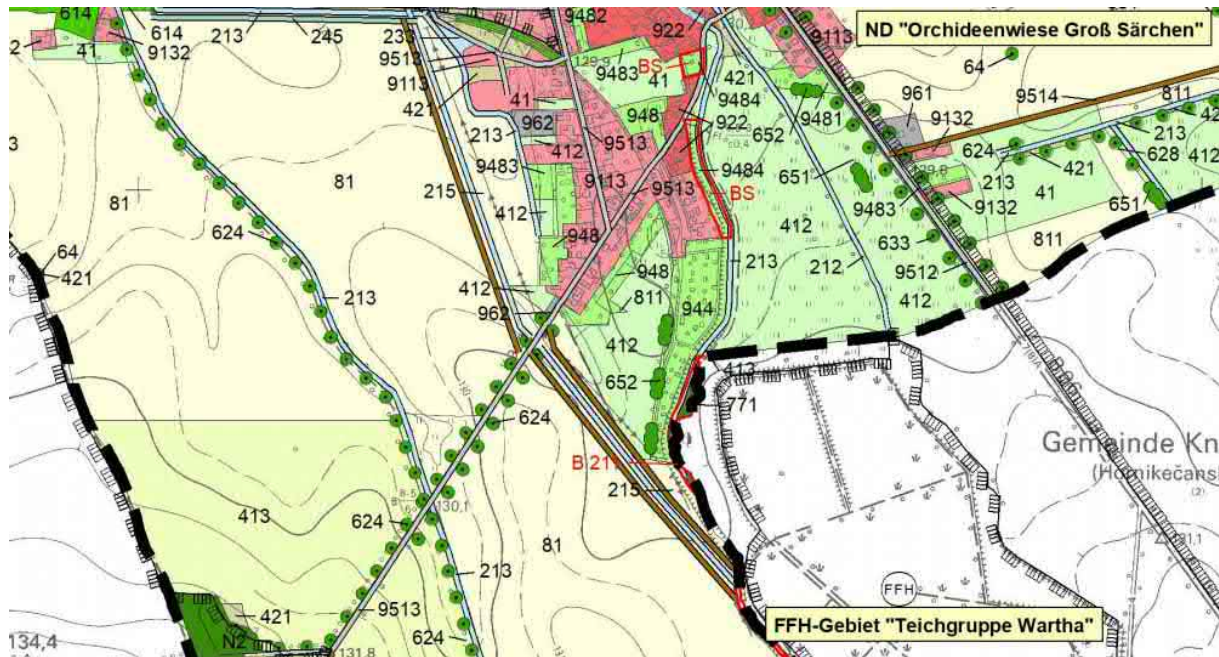


Abbildung 17: Auszug aus dem Landschaftsplan Gemeinde Lohsa

### **Auswirkungen / Prognose**

Der größte Teil der Fläche wird auch nach Umsetzung der Planung als Grünland weiter extensiv bewirtschaftet und dient als Futtergrundlage für die Tiere. Die Lebensraumbedingungen für Pflanzen und Tiere bleiben weitestgehend unverändert, da die Fläche bereits als Unterstand und Weidefläche für Pferde genutzt wird.

Mit einer Verdrängung von Arten oder wesentlichen Veränderungen der bestehenden Vegetation aufgrund weiterer baulicher Anlagen im Rahmen des Betriebskonzeptes (Anlage 1 zur Begründung) ist daher nicht zu rechnen.

Den dennoch eingeschränkten Lebensraumfunktionen der baulichen Anlagen (Reitplatz, Unterstände, Lagerflächen) stehen höherwertige Funktionen der als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ gegenüber. Gemäß Betriebskonzept (Anlage 1) soll der landwirtschaftliche Charakter der Flächen weitestgehend erhalten bleiben und eine Symbiose mit der Natur entstehen. Dazu wurden bereits Brutkästen und Futterhäuschen für Wildvögel installiert und Blühstreifen für heimische Insekten auf der Fläche geplant.

Insgesamt fügt sich das Areal in die Strukturen der Ortsrandlage ein, auch wenn die Anlagen die Lebensraumbedingungen der vormals landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzten Fläche teilweise verändert haben.

→ Für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **3.4 Schutzgut Klima / Luft**

Grundsätzlich führen bebaute oder mit Baustoffen befestigte Flächen zu einer höheren Wärmespeicherung und zu stärkeren Schwankungen von Temperatur und Luftfeuchte im Vergleich zu begrünten Flächen. Auf Grund der geringen Größe der Anlagen und der teilweisen Beschattung durch die (insbesondere südlich) umliegenden Gehölze sind keine über das Plangebiet hinaus gehenden Auswirkungen zu erwarten.

→ Für das Schutzgut Klima / Luft sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **3.5 Schutzgut Mensch und Gesundheit**

#### ***Ausgangssituation / Bestand***

Eine Nutzung als Pferdekoppel ist bereits vorhanden. Diese dient vorrangig zur Unterbringung, als Lebensraum sowie Futtergrundlage für die Tiere. Das Gelände ist zum angrenzenden Wirtschaftsweg sowie zu den südlich angrenzenden Teichen eingegrünt. Der bestehende Wirtschaftsweg dient unter anderem zur Freizeit- und Erholungsnutzung durch Spazierende und Radfahrende. Die Fläche ist zum Weg hin durch Weide-/Koppelzäune abgegrenzt und für Zaungäste mit Hinweisschildern versehen.

Die Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer langjährig bestehenden Wochenendsiedlung. Der zukünftige Trainingsplatz hat einen Mindestabstand von 130 m zu den nächsten Wohnhäusern.

#### ***Auswirkungen / Prognose***

Zusätzlich zu der landwirtschaftlichen Nutzung wird nun die gewerbliche Nutzung als Trainingsplatz für stationäres Pferdetraining angestrebt, welche die Errichtung einiger baulicher Anlagen erfordert. Durch den bereits bestehenden Unterstand und Pferdebestand bestehen keine erheblichen Auswirkungen, sodass auch keine relevanten Auswirkungen durch die Bauleitplanung auf die einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, die über das hinausgehen, was in dem in Teilen bereits vorhandenen Bestand bereits dargestellt ist.

### Schallimmissionen

Das Nutzungsziel Pferdetraining erfordert ein hohes Maß an Ruhe. Daher ist auch kein Lärm durch übermäßigen Publikumsverkehr zu erwarten, da dieser entsprechend dem Betriebskonzept ausdrücklich unerwünscht ist. Auf öffentliche Parkflächen und einen Sozialtrakt wird aufgrund des nicht gewünschten Publikumsverkehrs ebenfalls verzichtet. Parkflächen und Sanitäreinrichtungen für die Pferdebesitzenden, welche gelegentlich dem Training beiwohnen wollen, stehen am Betriebsstandort (Am Bahnhof 2, 02999 Groß Särchen) zur Verfügung.

Die durchschnittliche Verweildauer von 2-3 Monaten erfordert zudem nur einen minimalen und überschaubaren An- und Abfahrtsverkehr. (Vgl. Anlage 1) Es ist davon auszugehen, dass keine schalltechnischen Konflikte zwischen dem Vorhaben und den umliegenden schutzwürdigen Wohngebäuden ebenso wie der westlich angrenzenden Wochenendsiedlung verursacht werden.

### Geruchsimmissionen

Die geplanten Trainings- und Unterstandanlagen sollen zukünftig Raum für einen maximalen Tierbestand von 8 Pferden auf der 19.860 m<sup>2</sup> großen Fläche gewährleisten. Ein Anstieg der Geruchsbelastung im näheren Umfeld und der nahegelegenen Wohnbebauung bei einer derart geringen Anzahl an Tieren ist durch die Erweiterung und den Ausbau der Fläche zum fachgerechten Trainingsplatz nicht anzunehmen.

Der Pferdemist, welcher vorrangig aus reinen Pferdeäpfeln besteht wird derzeit in einem großen, durch die Grundstückseigentümerin gemieteten Container gesammelt. Die regelmäßige Entleerung erfolgt durch die bereitstellende Firma. Zur Düngezeit erfolgt die regelmäßige Abnahme kleinerer Mengen an Pferdemist durch Externe aus den umliegenden Orten. Die Containermietung dient als Übergangslösung.

Für eine fachgerechte Verbringung des Pferdemists wird zukünftig durch eine überdachte, maximal 10 m<sup>2</sup> große Mistplatte gesorgt. Die überdachte Mistplatte zur Lagerung von Festmist wird seitlich eingefasst und gegen das Eindringen von oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser aus dem umgebenden Gelände geschützt und sichergestellt.

Zur Sicherstellung des Schutzes der westlich angrenzenden Wochenendsiedlung vor Geruchsimmissionen wird die Mistplatte in einem Mindestabstand zum nächstgelegenen

Wochenendhaus von 90 m angeordnet. Im Bebauungsplan werden die dafür erforderlichen entsprechenden Festsetzungen getroffen.

→ Für das Schutzgut Mensch und Gesundheit sind baubedingt Auswirkungen mittlerer und anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

#### *Ausgangssituation / Bestand*

Das Plangebiet wird zum Teil bereits in der Form genutzt, die durch die Bauleitplanung ermöglicht werden soll. Durch die Ortrandlage und die bestehenden randlichen Gehölze sind die baulichen Anlagen in die vorhandenen Ortrandstrukturen eingebunden, ohne an dieser Stelle als störender Fremdkörper zu wirken.

#### *Auswirkungen / Prognose*

Wie im Betriebskonzept (Anlage 1) dargestellt sind mit der Nutzung keine relevanten betriebsbedingten Störungen hinsichtlich Lärmes oder sonstigen Emissionen verbunden, die den Erholungswert der umliegenden Landschaft beeinträchtigen. Baubedingt sind durch den Einsatz von Baugeräten und temporären Ablagerungen bei Bauarbeiten für dieses Schutzgut Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

→ Für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild sind bau-, anlage- und betriebsbedingt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### 3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Kulturdenkmäler oder sonstigen relevanten Sachgüter vorhanden.

→ Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

## 4 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die baubedingten Auswirkungen sind meist vorübergehende, nur selten permanente Wirkungen. Sie werden im Wesentlichen durch den eigentlichen Bau verursacht. Bestimmend hierfür sind daher die angewendeten Bauverfahren. Bei dem zu betrachtenden Vorhaben haben die baubedingten Auswirkungen aufgrund des Flächenbedarfs und der Intensität der Baumaßnahme eine geringe bis mittlere Bedeutung.

Anlagebedingte Wirkungen sind diejenigen Vorhabenwirkungen, die allein durch das Vorhandensein eines Bauteiles, unabhängig von dessen Funktion bzw. Betrieb entstehen. Klassische anlagebedingte Wirkungen sind z. B. Flächenverbrauch durch Überbauung oder Flächenversiegelungen. Betriebsbedingte Wirkungen stellen sich ein, nachdem die Anlage oder das Bauwerk seinen Betrieb aufgenommen hat. Aufgrund des geringen bis mittleren Flächenbedarfs und der mittleren Intensität der Baumaßnahmen wird auch bei den anlagenbedingten Wirkungen von einer geringen Beeinträchtigung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ausgegangen.

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und Umweltbelange berücksichtigen auch das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Die geplante Nutzung entspricht in großen Teilen bereits der vorhandenen Nutzung und in ihrer Eigenart ebenso der zuvor erfolgten landwirtschaftlichen Nutzung. Diese bestimmt bereits die Wechselwirkungen der Schutzgüter. Im Bereich baulicher und stationärer (z. B. Container) Anlagen sind die natürlichen Wechselwirkungen zwischen Boden, Wasserhaushalt und Klima einschließlich deren Einfluss auf Pflanzen, Tiere und Landschaft aufgehoben. Die Nutzung hat den Boden und Wasserhaushalt kleinräumig verändert, die Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere sind somit grundsätzlich eingeschränkt und die Landschaft zumindest kleinräumig verändert.

Darüberhinausgehende, erhebliche Beeinträchtigungen infolge von Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.



## **5 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Die Nullvariante beschreibt die voraussichtliche Entwicklung der Umweltbelange im Plangebiet bei Nichtdurchführung der Planung.

Sollte die Planung nicht umgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass sich der Betrieb auf Dauer nicht halten kann. Gegebenenfalls wird die Fläche daraufhin als rein landwirtschaftliche Fläche genutzt werden, andernfalls die bereits bestehende Nutzung ohne Entwicklungsperspektiven bestehen bleiben.

## 6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

In Anlehnung an die Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2003) erfolgt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verbal-argumentativ. Für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG werden innerhalb des Plangebietes Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) festgesetzt. Als Grundlage für die verbal-argumentative Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden eigene Erhebungen sowie vorhandene Datenquellen herangezogen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes eingestuftes Gehölzbestände.

Der Bestand weist gemäß Biotoptypenausstattung (Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie) das gesamte Plangebiet als Grünland / Ruderalflur mit Wirtschaftsgrünland / artenarmen Intensivgrünland aus.

Folgende Flächenbilanz wird für die Ermittlung der Auswirkungen zugrunde gelegt:

**Tabelle 3: Flächenbilanz Biotoptypen im Bestand**

Geltungsbereich Plangebiet	Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>
06.03.100	Intensivgrünland, artenarm	19.605
09.07.100	Unbefestigte Wege	393
03.04.000	Graben / Flutmulde	281
		20.279

**Tabelle 4: Flächenbilanz Biotoptypen gemäß Planung**

Geltungsbereich Plangebiet	Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>
06.03.100	Intensivgrünland, artenarm / Weidefläche	12.444
02.01.000 02.02.000	Gebüsche und Hecken	1.602
11.05.000	anthropogen genutzte Sonderbauflächen / Lagerflächen, max. zu versiegelnde Fläche (GRZ 0,6)	5.559
09.07.100	unbefestigte Wege	393
03.04.000	Graben / Flutmulde	281
		20.279

Bei Vorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB ist über ggf. notwendige Maßnahmen zur Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des § 1a BauGB zu entscheiden.

Im Vordergrund der Planung müssen jedoch zunächst Vermeidung und Minderung von Konflikten stehen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren, besteht keine Ausgleichspflicht.

Entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich sind festzulegen, planungsrechtlich zu sichern und zu überwachen.



**Abbildung 18: Darstellung des Eingriffs mit Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet**

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der (erheblichen) nachteiligen Umweltauswirkungen können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

## 6.1 Vermeidung und Verringerung

Nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht darzustellen. Im Sinne der Eingriffsregelung des § 14 BNatSchG ist es oberstes Gebot, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu unterlassen.

Um nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden oder zu vermindern, sind die wesentlichen, westlich im Plangebiet bestehenden Gehölzstrukturen zu erhalten und zu pflegen (A 2). Die Maßnahmen sind durch textliche und planzeichnerische Festsetzungen grünordnerisch gesichert. Im Wesentlichen werden die folgenden Maßnahmen erforderlich:

Zur Vermeidung nachteiliger Umweltwirkungen zum Erhalt sowie zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist die Sicherung und der Erhalt der bestehenden Gehölzstrukturen erforderlich. Die Baumgruppe entlang des Wirtschaftsweges am westlichen Rand des Plangebiets wird in der Planzeichnung als zu erhaltende Gehölze festgesetzt.

Um unnötige Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu vermeiden, sind die Gesamtfläche und Höhe baulicher Anlagen sowie deren Nutzungsmöglichkeiten auf das beschränkt, was der derzeitigen Nutzung entspricht. Als eingriffsmindernde Maßnahmen sind zudem die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung (maximale Gebäudehöhen  $OK_{\max}$  5 m) zu nennen. Die Verringerung bzw. Reduzierung der Grundwasserneubildung wird durch die Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen begrenzt. Das gesamte Oberflächenwasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern.

Für eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Gebiets und zur Gewährleistung der dauerhaften Habitat-Funktionen für Tierarten, sind alle erforderlichen Begrünungen und Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eventuelle Pflanzausfälle sind zudem zeitnah zu ersetzen. Um auch während der Bauphase die Einwirkungen auf die bestehende Flora und Fauna nach Möglichkeit gering zu halten, sind unbedingt Maßnahmen zur Vermeidung von Gefährdungen von Tierarten zu ergreifen. Diese sollten rechtzeitig vor Beginn möglicher Bauarbeiten durchzuführen und ggf. während der Baumaßnahmen vorgehalten werden. Gemäß Betriebskonzept (Anlage 1) soll der landwirtschaftliche Charakter der Flächen weitestgehend erhalten bleiben und eine Symbiose mit der Natur entstehen. Dazu wurden Brutkästen und Futterhäuschen für Wildvögel installiert und Blühstreifen für heimische Insekten auf der Fläche geplant.

Für den sparsamen und schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sowie zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen, unnötigen Versiegelungen und Verdichtungen sowie sonstigen schädigenden Einflüssen sollten zur Begrenzung vermeidbarer Bodenversiegelungen Nebeneinrichtungen und Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Zum Erhalt des Bodens im Sinne § 202 BauGB i. V. mit § 1 BBodSchG sind außerdem die folgenden Vorkehrungen beachtlich:

- Während der Bautätigkeiten ist sicherzustellen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in das Erdreich, das Grundwasser und in das Gewässer gelangen. Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen auf unbefestigten Flächen ist verboten.

- Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren. Baubetriebliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosionen, Eintrag von Fremdstoffen, im Rahmen der temporären Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen) sind auf das den Umständen entsprechend notwendige Ausmaß zu beschränken sowie nach Abschluss der Baumaßnahme zu beseitigen.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass die möglichen Vermeidungsmaßnahmen weitestgehend ausgeschöpft werden, so dass bei der Eingriffsbilanzierung ein Faktor im unteren Bereich herangezogen werden kann. Es werden Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden im Geltungsbereich ausgeglichen bzw. ersetzt.

## 6.2 Ausgleich (Naturschutzfachliche Eingriffsregelung)

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen [...] zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Für die zusätzlichen Eingriffe aufgrund neu, zu versiegelnder Flächen wird eine Kompensationsmaßnahme notwendig. Die Kompensation soll innerhalb des Plangebiets unter Verwendung gebietseigener Pflanzen und Gehölze erfolgen.

Zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wird daher eine gebietseinrahmende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft am östlichen und südlichen Rand des Plangebiets (A 1) vorgesehen, mit welcher die Kompensation der maximal möglichen Eingriffe nach aktuellem Kenntnisstand und auf Grundlage der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen Im Freistaat Sachsen (SMUL 2003) erreicht werden kann.

Zur Gebietseingrünung mit einem Gebüsch und Hecken aus heimischen Bäumen und Sträuchern sollten ausschließlich gebietseigene Gehölze entsprechend § 40 BNatSchG des Vorkommensgebietes II „Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland“ für die Pflanzung verwendet werden. Dabei sollte ein Herkunftsnachweis für die einzusetzenden Pflanzen geführt werden.

Um den erforderlichen Kompensationsbedarf zu erreichen sind fachgerecht mindestens 10 Pflanzen je 100 m<sup>2</sup> in einer Pflanzqualität von 60/80 zu setzen und langfristig zu sichern.

### **6.3 Europäischer und nationaler Artenschutz**

Von einer Betroffenheit von europäischen oder streng geschützten Arten ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht auszugehen.

### **6.4 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (Fauna -Flora-Habitat) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Erhaltungsziele und Schutzzwecke der o.g. Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.



## **7 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Umweltbericht gem. Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand des Plangebietes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Auch die Entwicklung der Schutzgüter bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, Kapitel 5) soll ermittelt werden. Im Regelverfahren wird der Umweltbericht im weiteren Verfahren ergänzt und fortgeschrieben.

In dem vorliegenden Entwurf des Umweltberichtes vom 19.10.2021 werden Angaben zum derzeitigen Umweltzustand (Kapitel 2) und den Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter (Kapitel 3) gemacht und Maßnahmen zur umweltfachlichen Optimierung der Planung bzw. zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen dargestellt (Kapitel 6).

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit (vgl. Tabelle 5: Zusammenfassung der Ergebnisse zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter).

Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen. Zur verbal-argumentativen Bewertung der geplanten Eingriffe wurde die **HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL 2003)** angewendet.

## **8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen.

Das Monitoring erfolgt durch die Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. die Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen.

## 9 Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht zum Entwurf stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 i. V. m. Anlage 1 BauGB dar.

Nach aktuellem Kenntnisstand und Auswertung der vorhandenen Daten lässt sich aussagen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB und damit die Schutzgüter Wasser/Wasserhaushalt, Pflanzen- und Tierwelt / Arten und Lebensräume, Luft/Klima, Mensch/Gesundheit, Landschaft/Landschaftsbild/Erholung und Kultur-/Sachgüter keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.

**Tabelle 5: Zusammenfassung der Ergebnisse zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter**

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche/Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Pflanzen/Tiere/Biologische Vielfalt	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Menschen/Gesundheit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild/Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur-/Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Für den Großteil der Fläche bleibt mit der Pferdehaltung eine Nutzung erhalten, die landwirtschaftlicher Nutzung im engeren Sinne sehr nahekommt.

Zwangsläufig und unvermeidbar wie bei jeder Bebauung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden (und in der Folge Wasser) nicht unerheblich.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans (maximale GRZ) ist eine Versiegelung bzw. Überbauung von Teilbereichen möglich. Die Auswirkungen auf Fläche und Boden halten sich dennoch in Grenzen, da es sich bei den meisten baulichen Anlagen nur um Teilversiegelungen

handelt, aufgrund des hohen Anteils geplanter Grünflächen und da die Nutzung großer Bereiche der bisherigen landwirtschaftlich Nutzflächen funktionell gleichbleibt oder sogar abwechslungsreicher und naturnäher wird.

Grundsätzlich wird das Vorhaben als vereinbar mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaft eingeschätzt, wenn gleich entsprechende naturschutzfachliche Maßnahmen erforderlich werden können.

Mit der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen können die entstehenden Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Handlungsempfehlung zur Eingriffsbilanzierung ausgeglichen werden.

Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter stehen nicht zur Verfügung.

## 10 Verweise

**BPM Ingenieurgesellschaft mbH.** *Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Pferdehaltung am Schwarzwasser, Fassung vom 24.06.2021.*

**Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien.** **in Kraft getreten am 04.02.20210.** *Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien.* in Kraft getreten am 04.02.20210.

— **06.12.2019.** *Planentwurf der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien.* 06.12.2019.

**Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie.** *diverse verfügbare digitale Naturschutzfachdaten für Sachsen (Shapes, wms-Layer), u. a. Schutzgebiete, Biotop-, Biotop- und Nutzungstypen, Lebensraumtypen, Arthabitate, Bodenkarten, Geologische Karten .*

— **2014.** *Landschaftsgliederung Sachsens - Erläuterung: Fachbeitrag zum Landschaftsprogramm.* Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Referat 61 "Landschaftsökologie, Flächennaturschutz". 2014.

— **10/2006, aktualisiert 05/2015.** *Standarddatenbogen für das SPA "Oberlausitzer Heide- und Teichlandschaft (4552-451)".* 10/2006, aktualisiert 05/2015.

**Sächsisches Landesamt für Umweltschutz, Landwirtschaft und Geologie.** **03/2002, aktualisiert 02/2006.** *Standarddatenbogen für das FFH-Gebiet "Oberlausitzer Heide- und teichlandschaft (4552-302)".* 03/2002, aktualisiert 02/2006.

**Sächsisches Staatsministerium des Innern.** **als Rechtsverordnung am 12. Juli 2013 beschlossen.** *Landesentwicklungsplan 2013.* Sächsisches Staatsministerium des Innern. als Rechtsverordnung am 12. Juli 2013 beschlossen.

**Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft.** **Schreiben im Behördenaustausch vom 30.07.2009.** *Vollzug der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung; Optimierung der Kompensationsverpflichtung (Entsiegelungserlass).* Schreiben im Behördenaustausch vom 30.07.2009.