

VORENTWURF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sondergebiet „Pferdehaltung Am Schwarzwasser“

Gmd. Lohsa / OT Groß Särchen

Fassung vom 24.06.2021

Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

BEGRÜNDUNG

mit Umweltinformationen

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: 24.06.2021

Dipl.-Ing. (FH) M. Kühfuss

M.Sc. L.-K. Krüger



Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis.....	4
Abbildungsverzeichnis	4
Anlagen	4
Rechtliche Grundlagen	5
1 Anlass und Planungsziele	6
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	9
1.3.1 Landes- und Regionalplanung.....	9
1.3.2 Flächennutzungsplanung	11
1.3.3 Schutzgebiete	12
2 Inhalte des Bebauungsplanes.....	13
2.1 Art der baulichen Nutzung	13
2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	14
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	15
2.4 Erschließung	16
2.4.1 Verkehrserschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
2.4.2 Trinkwasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung	16
2.4.3 Niederschlagswasser	16
2.4.4 Stromversorgung und Netzeinspeisung.....	17
2.4.5 Telekommunikation.....	17
2.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	17
3 Festsetzungen zur Grünordnung.....	18
4 Flächenbilanz.....	20
5 Auswirkungen der Planung.....	21
6 Umweltinformationen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange	22
6.1 Vorhabenbeschreibung.....	22
6.2 Plangrundlagen	22

6.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen	23
Landesentwicklungsplan	23
Regionalplan Oberlausitz - Niederschlesien	24
Flächennutzungsplan	25
Fachgesetze	25
6.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes	26
6.5 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	27
6.5.1 Schutzgut Mensch	27
6.5.2 Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz	27
6.5.3 Schutzgut Boden	29
6.5.4 Schutzgut Wasser	29
6.5.5 Schutzgut Klima / Luft	29
6.5.6 Schutzgut Landschaft	29
6.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
6.6 Wechselwirkungen der Schutzgüter	30
6.7 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
6.7.1 Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft	31
6.7.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	32
6.8 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung	32
6.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	32
7 Quellen	33

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz	20
Tabelle 2: Umweltrelevante Fachgesetze und Verordnungen	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageübersicht (Lage des Geltungsbereichs im magentafarbenen Kreis).....	7
Abbildung 2: Luftbild.....	8
Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Planungsstand 2019	11
Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan 2019	12
Abbildung 5: Auszug aus dem LEP 2013.....	23
Abbildung 6: Auszug aus der Ersten Fortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien	25
Abbildung 7: Auszug aus dem Landschaftsplan 2019 der Gemeinde Lohsa.....	28

Anlagen

Anlage 1: Betriebskonzept Nadine Schneider Pferdetraining

Anlage 2: Biotoptypenkartierung

Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist,
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist,
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist"
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (Bundesgesetzblatt 1, Seite 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist,
- **Raumordnungsgesetz** (ROG)
- **Sächsische Bauordnung** (SächsBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706) 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 Artikel 8 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) 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 das Gesetz vom 24. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 431) 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 [REDACTED] den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Pferdehaltung Am Schwarzwasser“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und am [REDACTED] ortsüblich bekannt gemacht. Der Beschluss umfasst das Flurstück 259 der Flur 3 der Gemarkung Groß 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 im Ortsteil Groß Särchen sieht die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets für die erweiterte Pferdehaltung mit 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 [REDACTED] die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden 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 [REDACTED] bis einschließlich [REDACTED] in der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgt am [REDACTED].

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 Groß Särchen.



Abbildung 1: Lageübersicht (Lage des Geltungsbereichs im magentafarbenen Kreis) | QUELLE:
<https://geoportal.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 Groß 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 über einen Wirtschaftsweg sowie über eine kleine Brücke von der westlich liegenden Straße „Am Schwarzwasser“ aus über die Commerauer Flutmulde fußläufig erreichbar. 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 Kleingartenanlage „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.

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 (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.

Regionalplan Oberlausitz – Niederschlesien:

Die Gemeinde Lohsa befindet sich im Freistaat Sachsen, dem Landkreis Bautzen in der Oberlausitz. Sie ist mit einer Fläche von 134 km² 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 Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz - Niederschlesien“ konkretisiert. Im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien wird die Gemeinde Lohsa dem *Nahbereich des Oberzentrums* Hoyerswerda und der Kategorie *ländlicher Raum* zugeordnet.

Die **erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz - Niederschlesien (RPL 2010)** legt im Geltungsbereich des Plangebiets ein raumordnerisches Vorbehaltsgebiet mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsbereich fest. Der Regionalplan befindet sich in der Fortschreibung. In der **zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (Stand 2019)** Entwurf zur Beteiligung gemäß § 9 ROG in Verbindung mit § 6 SächsLPiG entfällt diese Festlegung und der Geltungsbereich des Plangebiets ist stattdessen unter der Kategorie Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung; Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen; als Gebiet mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes gekennzeichnet.

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.

1.3.2 Flächennutzungsplanung

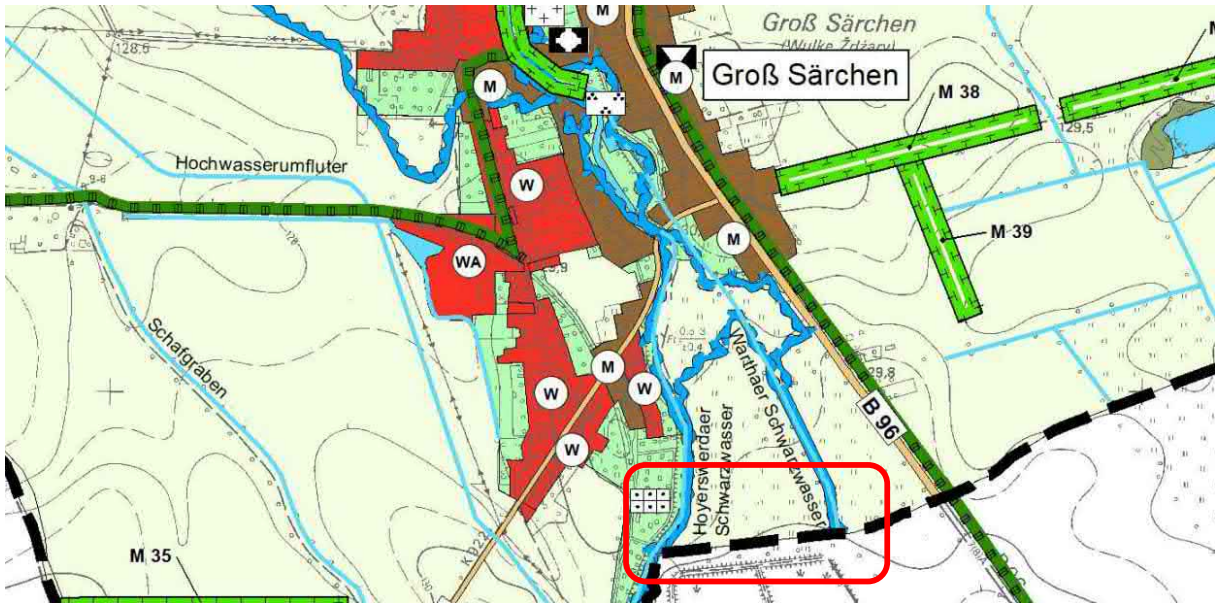


Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Planungsstand 2019

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



Abbildung 4: Auszug aus dem 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 negativen Auswirkungen auf die benachbarten FFH- oder Vogelschutzgebiete zu erwarten. Naturschutzgebiete, geschützte oder kartierte Biotop sowie Wasserschutzgebiete sind nach bisherigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

2 Inhalte des Bebauungsplanes

PLANZEICHNUNG

In der Planzeichnung ist die für eine baulichen Nutzung vorgesehenen 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. Die Platzierung sonstiger baulicher Anlagen wird nicht vorgegeben.

Weitere zeichnerische Festsetzungen sind nicht erforderlich und auch nicht vorgesehen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.

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 (Stallungen) sowie Futtermitteln und sonstigen Reitutensilien / Sattelkammer (innerhalb der Baugrenze),
- ein (überdachter) Reitplatz mit einer Gesamtfläche von max. 1.200 m²
- Longier-Zirkel / Roundpen (überdacht),

- Lagerflächen für Pferdemist (überdachte Mistplatte),
- Halle und sonstige Lagerflächen für z.B. *Technik, Fuhrpark, Heulagerung*,
- Einfriedungen und Zäune bis maximal 2 m Höhe
- Bodenbefestigungen in Form von Paddockflächen,
- 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 01) 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.

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 9.291 m² großen Sondergebietsfläche können entsprechend der GRZ von 0,6 5.575 m² 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 der ca. 680 m² großen privaten 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.

Zum Schutz angrenzender Flächen, dürfen Baumaßnahmen und die Lagerung von Baumaterialien ausschließlich auf dem Plangebiet erfolgen, die randlich angrenzenden Strukturen dürfen nicht in Anspruch genommen oder beschädigt werden.

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)

Zur äußeren wie inneren Erschließung des Sonstigen Sondergebiets dient der vorhandene, öffentliche, befahrbare und als landwirtschaftlicher Weg gekennzeichnete Wirtschaftsweg (Grasspurweg) im Gebiet sowie die fußläufige Überbrückung des Flutmulde. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / privaten Wirtschaftswege sind entsprechende der vorhandenen Wegedecke als Schotter- oder Graswege zu erhalten. Das Befahren der Wege ist gestattet. Eine Nutzung als Parkplatzflächen ist zulässig.

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.

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 Rückhaltegräben 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.

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.

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 konkret zu erwartenden Eingriffen im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens innerhalb des Geltungsbereichs müssen noch ermittelt werden. Einen vorläufigen Überblick über die zu erwartenden Umweltauswirkungen wird in der Umweltinformation als Teil der Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange abgebildet.

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.

Alle hier aufgeführten Flächen für grünordnende Maßnahmen sind durch entsprechende Pflege dauerhaft zu erhalten. Die genaue Ausgestaltung der Maßnahmen ist dem später hinzukommendem Umweltbericht zu entnehmen.

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)

Auf den Maßnahmenflächen sind gebietseigene und standortgerechte Arten und Gehölze anzupflanzen.

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.

VORENTWURF

Vorhabenbezogener B-Plan Sondergebiet „Pferdehaltung Am Schwarzwasser“
Gmd. Lohsa / OT Groß Särchen, in der Fassung vom 24.06.2021



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

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. Zudem sind vorhandene Gehölze zu erhalten.

Ob ggf. über die bereits getroffenen Festsetzungen hinaus weitere Maßnahmen oder Vorgaben bauleitplanerisch geboten sind soll sich im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zeigen.

4 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

	Flächenanteil (in m²)	Anteil in %
Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) – Zweckbestimmung Pferdetraining	9.291	46
davon überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	5.575	-
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	376	2
Wasserflächen - Flutrinne	271	1
Private Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	10.341	51
Weidefläche	9.664	-
Grünfläche entlang des Weges	677	-
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	-
Maßnahmenfläche entlang der Weidefläche	1.034	-
Maßnahmenfläche entlang des Weges	568	-
Geltungsbereich insgesamt	20.279	100

5 Auswirkungen der Planung

Durch die Planung und Umsetzung eines Sonstigen Sondergebiets – Pferdehaltung, 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 Pferdehaltung 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 Kleingartenanlage 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.

6 Umweltinformationen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Unterrichtung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange

6.1 Vorhabenbeschreibung

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Pferdehaltung Am Schwarzwasser“ Gmd. Lohsa / OT Groß Särchen umfasst das Flurstück 259 der Flur 3 der Gemarkung Groß Särchen in der Gemeinde Lohsa mit einer Fläche von ca. 2,0 ha.

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 Reit-/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. Stallungen/Gebäude für Pferde und weitere Nutztiere, Futtermittel, Reitutensilien; Reit-/Trainingsplatz; Mistplatte; sonstige Lagerflächen für z.B. Technik/Fuhrpark; Bodenbefestigungen/Paddockflächen*).

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 die Haltung und Bewegung der Tiere notwendigen Nebenanlagen sollen ebenfalls zulässig sein.

6.2 Plangrundlagen

Folgende Quellen und Daten bilden die Grundlage für die Zusammenstellung der Umweltinformationen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bzw. für die Erarbeitung des späteren Umweltberichts zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

- Landesentwicklungsplan 2013 für Sachsen
- Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, in Kraft getreten am 04.02.2010
- Planentwurf der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien vom 06.12.2019
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohsa
- Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Pferdehaltung Am Schwarzwasser“ Gmd. Lohsa / OT Groß Särchen
- 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

6.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Landesentwicklungsplan

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

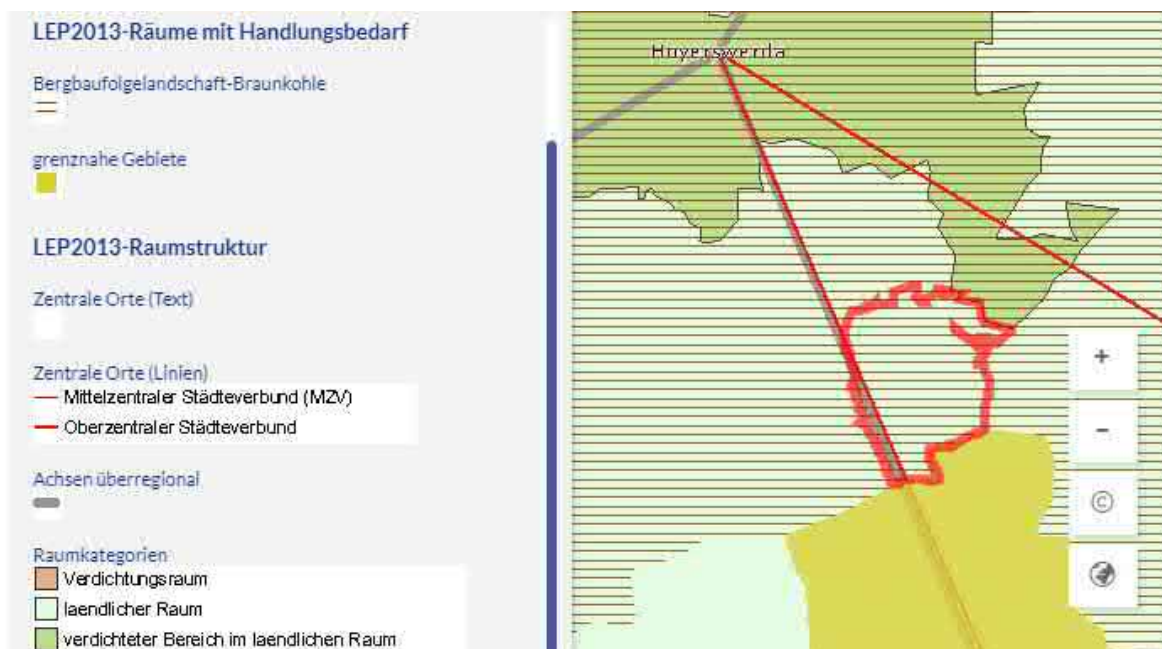


Abbildung 5: Auszug aus dem LEP 2013 | QUELLE: <https://geoportal.sachsen.de/?map=c69c1221-6808-4a54-912b-474307f082ee>

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.

Regionalplan Oberlausitz - Niederschlesien

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 Ziele der Landesplanung werden durch die Planungen des Regionalen Planungsverbandes „Oberlausitz - Niederschlesien“ konkretisiert. Im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien wird die Gemeinde Lohsa dem *Nahbereich des Oberzentrums* Hoyerswerda und der Kategorie *ländlicher Raum* zugeordnet.

Die **erste Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz - Niederschlesien (RPL 2010)** legt im Geltungsbereich des Plangebiets ein raumordnerisches Vorbehaltsgebiet mit der Zweckbestimmung Überschwemmungsbereich fest. Der Regionalplan befindet sich in der Fortschreibung. In der **zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien (Stand 2019)** Entwurf zur Beteiligung gemäß § 9 ROG in Verbindung mit § 6 SächsLPIG entfällt diese Festlegung und der Geltungsbereich des Plangebiets ist stattdessen unter der Kategorie Landschaftspflege, -sanierung und -entwicklung; Bereiche der Landschaft mit besonderen Nutzungsanforderungen; als Gebiet mit klimatisch bedingten Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes gekennzeichnet.

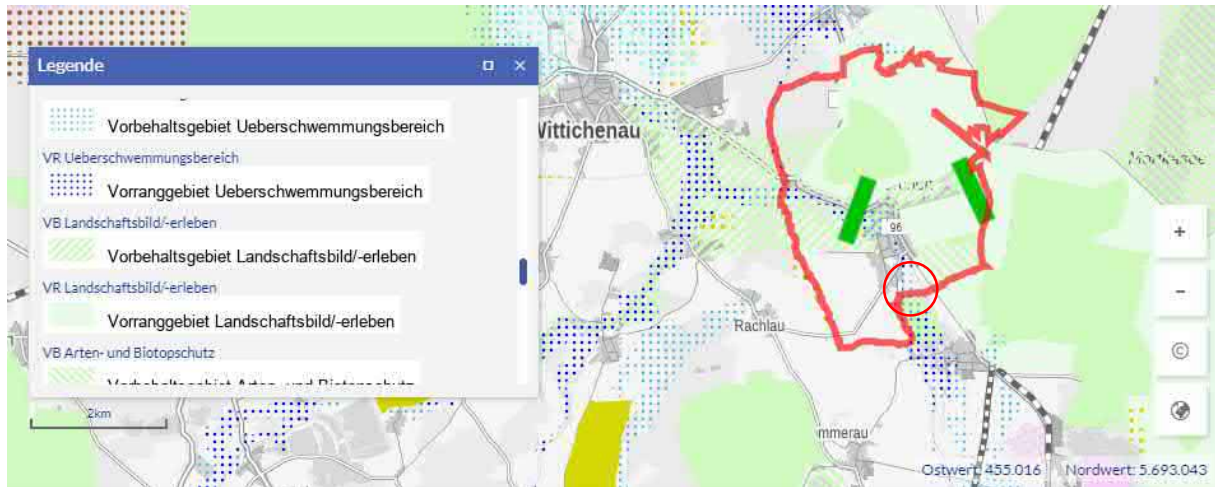


Abbildung 6: Auszug aus der Ersten Fortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien (2) |
(Roter Umring markiert die Lage des Plangebiets)

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.

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 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden..**

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

6.4 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

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 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 Kleingartenanlage „Am Schwarzwasser“. Etwa 50 m südlich des Plangebiets liegt das FFH-Gebiet – Teichgruppe Wartha (Grundschutzverordnung Sachsen für FFH-Gebiete vom 26. November 2012 (SächsABI. 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 negativen Auswirkungen auf die benachbarten FFH- oder Vogelschutzgebiete zu erwarten.

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

6.5 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

6.5.1 Schutzgut Mensch

Eine Nutzung als Pferdekoppel ist bereits vorhanden. Diese dient vorrangig zur Unterbringung, als Lebensraum sowie Futtergrundlage für die Tiere. Das Gelände ist zu den angrenzenden Wegen, die überwiegend zur Freizeit- und Erholungsnutzung durch Fußgänger und Radfahrende dienen, eingegrünt. Der zukünftige Trainingsplatz hat einen Mindestabstand von 130 m zu den nächsten Wohnhäusern und liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer langjährig bestehenden Kleingartensiedlung (Am Schwarzwasser).

Durch die Lage mit mindestens 130 m Abstand zu den nächsten Wohnhäusern sind keine relevanten Beeinträchtigungen der Wohnqualität der nord-nordwestlich gelegenen Ortslage zu befürchten, wie die bereits bestehende Nutzung als Pferdekoppel zeigt. Selbiges gilt für die in unmittelbarer Nachbarschaft liegende Kleingartenanlage, da weder durch die Tiere und das Training, noch durch eine Zunahme des sowieso schon geringen An- und Abfahrtsverkehr zu rechnen ist, wie aus dem Betriebskonzept (Anlage 01) zu entnehmen ist.

Darin wird beschrieben, dass es sich entsprechend des Leistungsspektrums ausdrücklich um *keine* touristische oder verkehrssteigernde Nutzung handelt, da für das Training insbesondere eine ruhige und reizarme Umgebung erforderlich ist. Abgesehen von der An- und Abfahrt der zu trainierenden Pferde mit einer durchschnittlichen Verweildauer von 2-3 Monaten werden Pferdekoppel und Trainingsplatz über die kleine Brücke vom Betriebsstandort „Am Bahnhof 2“ aus zu Fuß erreicht.

6.5.2 Schutzgut Flora und Fauna / Artenschutz

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. Der größte Teil der Fläche wird auch nach Umsetzung der Planung weiterhin als Grünland bewirtschaftet und dient als Futtergrundlage für die Tiere.

6.5.3 Schutzgut Boden

Der Boden ist durch die vorhandene Pferdehaltung und mit dem dafür Unterstand bereits in Teilen verändert. Im Bereich der Unterstände ist der Boden nicht versiegelt. Im Bereich der Auslaufflächen 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 günstigen Klima (a) und guten Wasserverhältnissen (2). Von der geplanten überwiegenden Weidenutzung im östlichen Teil der Fläche sind demnach keine negativen Folgen zu erwarten. Und eine Bebauung mit Anlagen gemäß Betriebskonzept im westlichen Teil vertretbar.

6.5.4 Schutzgut Wasser

Auf der bebauten Fläche und dem Containerstellplatz ist keine Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers möglich. Das Wasser versickert auf den angrenzenden Flächen. Auf dem Reitplatz wird der Oberboden durch ein für die Reitnutzung geeignete Substratschicht ersetzt. Die natürlichen Filterfunktionen des Oberbodens bestehen dort dann so nicht mehr. Durch die Flutrinnen an den westlichen und östlichen Plangebietsgrenzen besteht im vorderen und hinteren Bereich des Plangebiets bei entsprechenden Wetterereignissen Überschwemmungsgefahr. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

6.5.5 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.

6.5.6 Schutzgut Landschaft

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. Wie im Betriebskonzept (Anlage 1) dargestellt

sind mit der Nutzung auch keine relevanten Störungen hinsichtlich Lärmes oder sonstigen Emissionen verbunden, die den Erholungswert der umliegenden Landschaft beeinträchtigen.

6.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Informationen zu Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet liegen derzeit nicht vor.

6.6 Wechselwirkungen der Schutzgüter

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 (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.

6.7 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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.

6.7.1 Schutzgut Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft

Zusätzlich zu der landwirtschaftlichen Nutzung wird nun die gewerbliche Nutzung als Trainingsplatz für stationäres Pferdetraining angestrebt, welche die Errichtung einiger baulicher Anlagen erfordert, von welchen durch den bereits bestehenden Unterstand und Pferdebestand jedoch 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 Sanitäreanlagen für die Pferdebesitzer, 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 den angrenzenden Kleingärten verursacht werden.

Geruchsimmissionen

Die geplanten Trainings- und Unterstandanlagen sollen zukünftig Raum für einen maximalen Tierbestand von 8 Pferden auf der 19.860 m² 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 im Rahmen einer Mistplatte gesorgt.

6.7.2 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Planungsstand nicht zu erwarten.

6.8 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht- Durchführung 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.

6.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege von Natur und Landschaft im Plangebiet vorgesehen.

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.

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

Das gesamte Oberflächenwasser ist auf dem bestehenden Gelände vor Ort flächenhaft zu versickern.

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.

Die Kompensation soll innerhalb des Plangebiets und den dort vorgesehenen Maßnahmenflächen unter Verwendung gebietseigener Pflanzen und Gehölze erfolgen.

7 Quellen

- [1.] **Geoportal Sachsen**; Interaktive Karten.
- [2.] **Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie**. Interaktive Karten - *diverse verfügbare digitale Naturschutzfachdaten für Sachsen (Shapes, wms-Layer), u. a. Schutzgebiete, Biotope, Biotop- und Nutzungstypen, Lebensraumtypen, Arthabitate, Bodenkarten, Geologische Karten.*
- [3.] **Sächsisches Staatsministerium des Innern**. *Landesentwicklungsplan 2013*. Sächsisches Staatsministerium des Innern. als Rechtsverordnung am 12. Juli 2013 beschlossen.
- [4.] **Gemeinde Lohsa**. Flächennutzungsplan der Gemeinde Lohsa (2019)
- [5.] **BPM Ingenieurgesellschaft mbH**. Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Pferdehaltung Am Schwarzwasser“ Gmd. Lohsa / OT Groß Särchen.
- [6.] **Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien**. *Erste Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien*. in Kraft getreten am 04.02.2010.
- [7.] - *Planentwurf der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien*. 06.12.2019.

Nadine Schneider Pferdetraining
Am Bahnhof 2
02999 Groß Särchen



Betriebskonzept Nadine Schneider Pferdetraining

1. Ist – Situation

Seit 2017 führe ich einen kleinen Betrieb, in welchem ich mich um die Ausbildung von Pferden bemühe.

Mein Leistungsspektrum umfasst:

- Fohlenerziehung
- Grundausbildung von Jungpferden
- Korrektur von sogenannten „Problempferden“
- Verladetraining
- Anreiten junger Pferde
- Unterricht im Reiten und der Bodenarbeit

Ziel meiner Arbeit ist der Erhalt von alltagstauglichen und braven Freizeitpferden, welche ihren Besitzern Spaß und Freude bringen.

Da ich bisher leider über keinen geeigneten Trainingsplatz verfüge, bot ich meine Leistungen vorrangig mobil, d.h. bei den Pferdebesitzern direkt vor Ort an.

Die Ausbildung von Pferden ist allerdings langwierig und Probleme lassen sich daher nur selten in wenigen Vorortterminen lösen.

Die wenigen stationären Trainingspferde sind bisweilen auf separaten Flächen direkt im Ort untergebracht, welche sich aufgrund des hohen Publikumsverkehrs nicht zur Ausbildung (vor allem von ängstlichen Tieren) eignen.

Die steigende Nachfrage an stationärem Pferdetraining macht einen eigenen Trainingsplatz für meinen Betrieb nun unerlässlich.



2. Geplantes Vorhaben

Die bisher rein landwirtschaftlich genutzte Fläche soll den Pferden vorrangig als Lebensraum und Futtergrundlage dienen, zusätzlich wird sie weiteren Nutztieren (Rinder, Geflügel, Kaninchen) ein artgerechtes Zuhause bieten.

Der landwirtschaftliche Charakter soll weitestgehend erhalten bleiben und eine Symbiose mit der Natur entstehen. So wurden bereits Brutkästen und Futterhäuschen für Wildvögel installiert, kleinere Blühstreifen für heimische Insekten sind derzeit in Planung.

Zusätzlich zu der landwirtschaftlichen Nutzung wird nun die gewerbliche Nutzung als Trainingsplatz für stationäres Pferdetraining angestrebt, welche die Errichtung einiger baulicher Anlagen erfordert.

So wird in den nächsten Jahren voraussichtlich folgendes benötigt:

- Gebäude / Stallungen zur Unterbringung von Pferden, Futtermitteln, Reitutensilien und weiteren Nutztieren
- Reitplatz / Roundpen (ggf. überdacht)
- Lagerflächen für Futtermittel und Pferdemist (ggf. überdachte Mistplatte)
- Lagerflächen für Technik/Fuhrpark
- Bodenbefestigung (versickerungsfähig) der Paddockflächen

Das Hauptaugenmerk meiner Arbeit liegt in der Versorgung und Ausbildung der Pferde, dazu bin ich vorrangig selbstständig tätig.

Auf der Fläche von 19860qm werden gleichzeitig höchstens 8 Pferde beherbergt sein.

Zurzeit befinden sich außer der Pferde noch 2 Jungrinder auf der Fläche. Mittelfristig ist eine kleine "Mutterkuhhaltung" geplant (1-2 Kühe mit Kalb). Des Weiteren wird eine geringe Anzahl an Kaninchen und Hühnern in fahrbaren Ställen auf der Fläche ihr Zuhause finden.

Weitere Flächen für Futterernte und Weidewechsel stehen zur Verfügung, somit wird eine Überweidung der Hauptfläche vermieden.

Nadine Schneider Pferdetraining
Am Bahnhof 2
02999 Groß Särchen



3. Weitere Erläuterungen

Die Arbeit mit Pferden erfordert Ruhe und Geduld, ein immenser Publikumsverkehr oder gar Tourismus sind deshalb nicht angestrebt. Ebenso ist durch Pferdetraining keine Lärmbelästigung zu erwarten, denn Pferde kommunizieren weitestgehend nonverbal.

Die Tiere werden vor allem durch mich allein trainiert, mit dem Ziel entspannte Freizeitpartner zu erhalten, dies wird durch ruhiges und entspanntes Training ohne Stress und Druck erreicht.

Die Ruhe der benachbarten Gartensparte wird durch meine Aktivitäten deshalb nicht gefährdet. In regelmäßigen Gesprächen mit Gartenbesitzern und Vorstand findet mein Vorhaben viel Zuspruch.

Der zu meinem Standort führende Wirtschaftsweg wird rege von Landwirten, Spaziergängern, Radfahrern und gelegentlich auch Autofahrern genutzt.

Selbiger wird auch zum Bringen und Abholen der Trainingspferde Nutzung finden.

Die durchschnittliche Verweildauer der Tiere liegt bei 2-3 Monaten. Der, durch die Arbeit bedingte An- und Abfahrtsverkehr ist somit auf ein Minimum beschränkt und so, dass keine permanente Störung durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen besteht.

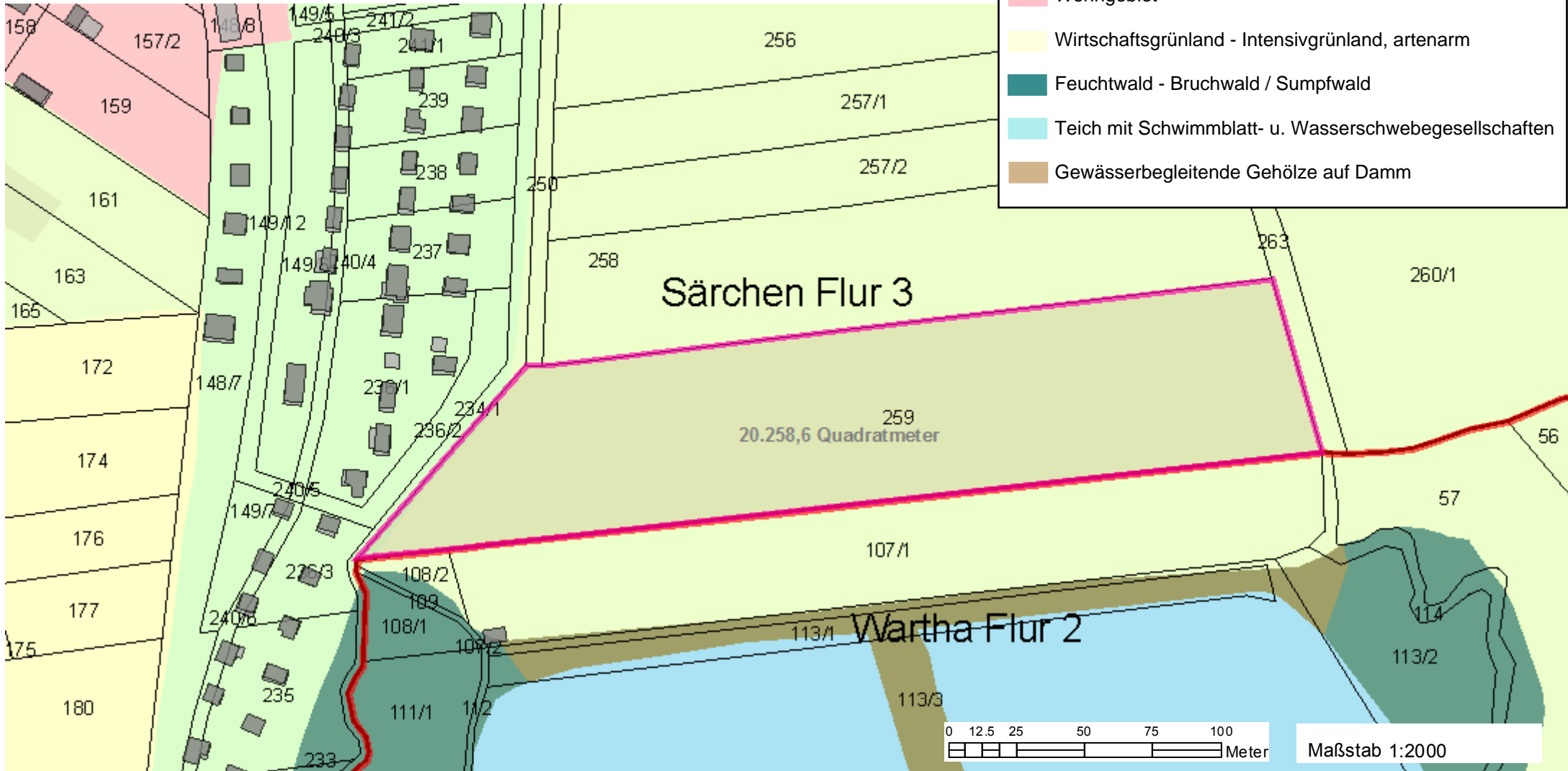
Auf öffentliche Parkflächen und einen Sozialtrakt wird aufgrund des nicht gewünschten Publikumsverkehrs ebenfalls verzichtet. Parkflächen und Sanitäreanlagen für die Pferdebesitzer, welche gelegentlich dem Training beiwohnen wollen, stehen am Betriebsstandort (*Am Bahnhof 2, 02999 Groß Särchen*) zur Verfügung. Fußläufig erreicht man die genutzte Fläche dann in ca. 4 Minuten.

Der Pferdemist, welcher vorrangig aus reinen Pferdeäpfeln besteht wird derzeit in einem großen, durch mich gemieteten Container gesammelt. Die regelmäßige Entleerung erfolgt durch die bereitstellende Firma. Zur Düngezeit erfolgt außerdem die regelmäßige Abnahme kleinerer Mengen an Pferdemist durch Kleingärtner aus den umliegenden Orten. Die Containermietung dient als Übergangslösung, zukünftig ist der Bau einer eigenen überdachten Mistplatte geplant.

LEGENDE

- Grün- und Freiflächen - Kleingartenanlage
- Acker(-brache)
- Wohngebiet
- Wirtschaftsgrünland - Intensivgrünland, artenarm
- Feuchtwald - Bruchwald / Sumpfwald
- Teich mit Schwimmblatt- u. Wasserschwebegesellschaften
- Gewässerbegleitende Gehölze auf Damm

Anlage 2



Wichtige Hinweise: Die Verwendung der im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten, insbesondere deren Vervielfältigung und Veröffentlichung, kann von bestimmten Nutzungsrechten abhängig sein, die nur der jeweilige Datenanbieter (geodatenhaltende Stelle) einräumt. Bitte wenden Sie sich an den Datenanbieter, um dazu nähere Informationen zu erhalten. Die im Geoportal Sachsenatlas erzeugten Karten können systembedingte Ungenauigkeiten enthalten. Sie dienen daher im Wesentlichen nur der Information. Die Karten sind insbesondere nicht geeignet, besondere rechtliche Ansprüche geltend zu machen.

Datenquelle für Hintergrundkarte außerhalb Sachsens:

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2020, Datenquellen: http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf