

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „hofpferde Seifertshain“

Begründung

Entwurf

Gemeinde Großpösna

Anne Lau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „hofpferde Seifertshain“

Begründung

Entwurf

| | |
|--------------------------|---|
| erstellt: | Dipl.-Ing. E. Nowak Dipl.-Geogr. L. Adrian |
| geprüft und freigegeben: | Dipl.-Ing. G. Gerhardt |
| Stand: | 01 |
| Datum: | 20.11.2017 |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|--|----|
| I | EINLEITUNG | |
| 1 | Lage und Größe des Plangebietes | 5 |
| 2 | Planungsanlass und Planerfordernis | 5 |
| 3 | Ziele und Zwecke der Planung | 5 |
| 4 | Verfahren | 6 |
| II | GRUNDLAGEN DER PLANUNG | |
| 5 | Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen | 6 |
| 5.1 | Landesentwicklungsplan | 6 |
| 5.2 | Regionalplan Westsachsen | 7 |
| 5.3 | Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan | 8 |
| 5.4 | Sonstige Vorgaben | 9 |
| 6 | Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes | 9 |
| 6.1 | Ortsbeschreibung | 9 |
| 6.2 | Angrenzende Nutzungen | 10 |
| 6.3 | Beschreibung des Plangebietes | 10 |
| 7 | Vorhaben- und Erschließungsplan | 11 |
| 7.1 | Vorhabenbeschreibung | 11 |
| 7.2 | Ausgangslage der Nutzungsarten in Seifertshain | 12 |
| 7.3 | Bauvorhaben | 13 |
| 7.4 | Zielausrichtung des Betriebes | 14 |
| 7.5 | Fachliche Kompetenz | 14 |
| 7.6 | Betriebskonzept | 14 |
| 7.7 | Verkehrerschließung, Stellplätze | 16 |
| 7.8 | Ver- und Entsorgung | 16 |
| 7.9 | Grünordnerisches Konzept | 16 |
| 8 | Umweltbericht | 19 |
| 8.1 | Einleitung | 19 |
| 8.2 | Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung | 22 |
| 8.2.1 | Tiere | 22 |
| 8.2.2 | Pflanzen und biologische Vielfalt | 24 |
| 8.2.3 | Boden | 25 |

| | | |
|------------|---|----|
| 8.2.4 | Wasser | 27 |
| 8.2.5 | Luft | 28 |
| 8.2.6 | Klima | 32 |
| 8.2.7 | Landschaft | 32 |
| 8.2.8 | Menschen | 33 |
| 8.2.9 | Kultur- und sonstige Sachgüter | 34 |
| 8.3 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 35 |
| 8.4 | Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 36 |
| 8.5 | Gegenüberstellen von Bestand und Planung – Flächenbilanzierung sowie Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung | 36 |
| 8.6 | Zusammenfassung | 38 |
| III | Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans | |
| 9 | Planungsrechtliche Festsetzungen | 41 |
| 9.1 | Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB] | 41 |
| 9.2 | Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB] | 43 |
| 9.3 | Ein- und Ausfahrten | 44 |
| 9.4 | Flächen für Pflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB] | 44 |
| 9.5 | Nebenanlagen | 45 |
| 9.6 | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen | 45 |
| 9.7 | Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB] | 46 |
| 9.7.1 | Anpflanzungen | 46 |
| 9.7.2 | Befestigung von Oberflächen | 46 |
| 9.8 | Flächenbilanz | 47 |
| 10 | Literatur | 48 |
| 11 | Anhang: Pflanzenauswahllisten | 49 |

I EINLEITUNG

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Seifertshain der Gemeinde Großpösna. Es wird aus zwei Teilflächen gebildet, die größere Fläche TF 1 liegt östlich der Mittelstraße etwa in der Dorfmitte, die kleinere Fläche TF 2 liegt am nördlichen Dorfrand, ebenfalls östlich der Mittelstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes beinhaltet im Teilgeltungsbereich 1 die Flurstücke 23/1 und 23/2 und im Teilgeltungsbereich 2 das Flurstück 16/10 der Gemarkung Seifertshain.

Der zweiteilige Geltungsbereich umfasst mit TF 1 von 7.010 m² und TF 2 mit ca. 1.554 m² insgesamt eine Fläche von ca. 8.564 m².

2 Planungsanlass und Planerfordernis

Die Gemeinde Großpösna ist bestrebt, den Ortsteil Seifertshain als ehemaliges Straßenangerdorf in seiner heutigen Erscheinung als Straßendorf zu erhalten. Die sich entlang der Mittelstraße aufreihenden historisch gewachsenen Gehöfte sollen auch künftig das Ortsbild prägen und die dörfliche Struktur soll gewahrt werden. Dabei sieht sich die Gemeinde zunehmend vor die Herausforderung gestellt, dass eine landwirtschaftliche Nutzung, wie sie zum Zeitpunkt der Entstehung der vorhandenen Höfe existierte, heute aufgrund der ökonomischen Rahmenbedingungen kaum mehr möglich ist. Als alternative Nutzung kommt dann vielfach nur noch eine Wohnnutzung in Betracht. Mit fortschreitender Wohnnutzung verlieren die Orte jedoch ihren dörflichen Charakter. Aus Scheunen und Stallgebäuden werden Wohngebäude, aus großzügigem Hinterland werden Stellplätze und kleinparzellierte Ziergärten sowie Erholungsflächen.

Insofern begrüßt es die Gemeinde Großpösna, dass der bereits zunehmend dem Verfall preisgegebene Mühlberg-Hof (Mittelstraße 48/50 in Seifertshain) Nachnutzer gefunden hat, die hier nicht nur zu wohnen, sondern den Hof auch einer landwirtschaftsähnlichen gewerblichen Nutzung zuzuführen beabsichtigen, so dass Scheune und Stallgebäude als Nebenanlagen äußerlich nahezu unverändert erhalten bleiben können und ein Beitrag zum Erhalt der dörflichen Struktur von Seifertshain insgesamt geleistet werden kann.

Nach Auffassung des Landratsamtes Landkreis Leipzig liegen TF 2 und die Fläche östlich der Scheune in TF 1 im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Eine gewerbliche und somit nicht nach § 35 Abs. 1 BauGB privilegierte Nutzung ist hier demnach nur über ein planungsrechtliches Verfahren, ein Bebauungsplanverfahren, zulässig. Um eine solche Nutzung zu ermöglichen und damit den Erhalt der dörflichen Struktur Seifertshains zu fördern, hat sich die Gemeinde Großpösna dazu entschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gegebenheiten insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- » langfristige Sicherung des Standortes durch Schaffung von Planungsrecht,
- » Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch Regelungen der Nutzungsart
- » Eingrünung und gestalterische Abgrenzung der Fläche

Mit Hilfe des vorliegenden Planverfahrens soll der gewerbliche Betrieb mit Pferdehaltung am Standort ermöglicht und zukunftsfähig gesichert werden.

4 Verfahren

Der Gemeinderat Großpösna hat am 19. September 2016 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „hofpferde Seifertshain“ gefasst.

Für eine verbindliche Umsetzung der Planung wurde das Verfahren „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ nach § 12 BauGB gewählt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 24. April 2017 beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 08. Mai 2017 bis einschließlich 09. Juni 2017 durchgeführt. Die TÖB wurden am 25. April 2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB angeschrieben.

II GRUNDLAGEN DER PLANUNG

5 Planungsrechtliche und übergeordnete Grundlagen

5.1 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 enthält landesweit bedeutsame Festlegungen als Ziele (verbindliche Vorgaben) und Grundsätze (allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes) der Raumordnung. Am 31. August 2013 ist der novellierte Landesentwicklungsplan Sachsen in Kraft getreten.

Für das Plangebiet sind im LEP folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) genannt:

Z 2.2.1.7 „Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere [...] nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. [...]“

Z 2.2.2.1 „Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden sind integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung weiterzuführen.“

G 2.2.2.2 „Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,

- » *die [...] Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Davsinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,*
- » *[...]*
- » *die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie*
- » *beim [...] Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt werden.“*

G 2.2.2.5 „Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.“

Z 2.2.2.6 „In Dörfern, die auf Grund ihrer demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung einen sehr hohen Gebäudeleerstand [...] aufweisen, ist darauf hinzuwirken, dass

- » die Ortskerne für Wohnen und Gewerbe attraktiv bleiben,
- » [...]
- » leerstehende Bausubstanz und Brachflächen umgenutzt [...] wird.“

G 4.1.1.15 „Zur Sicherung der biologischen Vielfalt und Bewahrung der biologischen Ressourcen des Freistaates Sachsen sind die heimischen Tiere, Pflanzen und Pilze sowie ihre Lebensräume und Lebensgemeinschaften dauerhaft zu erhalten. Für gefährdete oder im Rückgang befindliche Pflanzen-, Pilz- und Tierarten und ihre Lebensgemeinschaften sind durch spezifische Maßnahmen der Biotoppflege, der Wiedereinrichtung von Biotopen und über die Herstellung eines Biotopverbundes die artspezifischen Lebensbedingungen zu verbessern und die ökologischen Wechselwirkungen in Natur und Landschaft zu erhalten oder wiederherzustellen.“

G 4.1.3.1 „Bei der Nutzung des Bodens sollen seine Leistungsfähigkeit, Empfindlichkeit sowie seine Unvermehrbarkeit berücksichtigt werden. [...]“

G 4.1.3.2 „Die unvermeidbare Neuinanspruchnahme von Flächen für [...] Gewerbe, [...] soll auf Flächen mit Böden, die bereits anthropogen vorbelastet sind [...], gelenkt werden.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan geht mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes konform, da er dessen Ziele und Grundsätze berücksichtigt und umsetzt.

5.2 Regionalplan Westsachsen

Grundlage für die raumordnerische und regionalplanerische Beurteilung des Planvorhabens bildet darüber hinaus der am 25. Juli 2008 in Kraft getretene Regionalplan Westsachsen (RPIWS) 2008, der die Fortschreibung und Konkretisierung der landesplanerischen Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans Sachsen darstellt.

Seifertshain ist dem Verdichtungsraum des Oberzentrums Leipzig zugeordnet.

Darstellung in der Raumnutzungskarte betreffen das Plangebiet selbst nicht, werden jedoch tangiert von: Regionaler Grünzug Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft sowie Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

Für das Plangebiet werden folgende Aussagen, Grundsätze (G) und Ziele (Z) getroffen:

G 2.1.2 „In der Planungsregion Westsachsen soll [...]“

- » die Lebensqualität in der Region, insbesondere ihre Umweltqualität und Wohnattraktivität sowie ihr Tourismus- und Freizeitangebot, verbessert und
- » der Schutz der Umwelt als Lebensgrundlage auch für künftige Generationen sowie die Erhaltung der vielfältigen geistig-kulturellen Traditionen und kulturlandschaftlichen Besonderheiten der Region gesichert werden.“

G 2.1.3 *„Es sollen Standortvoraussetzungen für [...]*

die Entwicklung [...] insbesondere der Klein- und Mittelbetriebe des Gewerbes, [...] als wichtiger Wirtschaftsfaktor und zur Pflege der Kulturlandschaft geschaffen werden.“

G 2.1.5 *„Die Belange der Siedlungstätigkeit, der Freiraumsicherung und der Infrastrukturentwicklung sollen unter Berücksichtigung der spezifischen raumstrukturellen Bedingungen und des demografischen Wandels so miteinander abgestimmt werden, dass sie der harmonischen Gesamtentwicklung der Region dienen.“*

G 2.1.7 *„Im Umland des Oberzentrums Leipzig [...] soll die Nutzung der wirtschaftlichen Entwicklungspotenziale unterstützt werden.“*

Z 5.1.2 *„Bei Neubebauung ist eine den natürlichen und siedlungsstrukturellen Gegebenheiten angepasste bauliche Dichte anzustreben. Auf eine angemessene Durchgrünung und nachhaltig wirksame Einbindung in die Landschaft ist hinzuwirken.“*

G 5.1.3 *„Im Rahmen der Siedlungsentwicklung sollen verstärkt Belange von Familien, von [...] beeinträchtigten Menschen [...] berücksichtigt werden.“*

Z 5.1.7 *„Im Rahmen der Bauleitplanung sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte durch Luftverunreinigungen, Lärm und Erschütterungen vermieden werden.“*

G 5.3.4 **„Siedlungen mit gut erhaltenen historischen Siedlungsformen sollen in ihrer Struktur bewahrt und in ihrer Bausubstanz aufgewertet werden.“**

G 6.1.2 *„Potenziale zur Entwicklung regionaler Wirtschaftskreisläufe sind insbesondere im ländlichen Raum zu nutzen. Die regionalen Wirtschaftskreisläufe „Ernährungswirtschaft“ und „Gesundheitstourismus“ sind auszubauen.“*

Z 9.1.3 **„Die Flächen und Baukörper stillgelegter Anlagen der Landwirtschaft sollen bei Anbindung an geeignete Siedlungen nachgenutzt werden.“**

Das Plangebiet ordnet sich in die Ziele des Regionalplanes ein.

5.3 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna wurde am 03. Juni 2005 bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Großpösna wurde am 19. September 2016 beschlossen. Der Landschaftsplan ist im Flächennutzungsplan integriert.

- » Die Flächen TF 1 und TF 2 des zweiteiligen Geltungsbereiches sind im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ MD dargestellt.
- » In Nachbarschaft zum Geltungsbereich der nördlichen Teilfläche TF 2 ist eine Grünfläche dargestellt, die Fläche selbst ist als MD dargestellt.
- » Östlich angrenzend sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

5.4 Sonstige Vorgaben

- » LSG „Parthenaue“ direkt östlich an die Ortslage anschließend,
- » der Schmiedeteich jenseits der Straße als FFH-Lebensraumtyp Stillgewässer,
- » der zweitgeteilte Geltungsbereich selbst liegt in keinem Schutzgebiet.

6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Ortsbeschreibung

Seifertshain ist seit 1974 ein Ortsteil der Gemeinde Großpösna. Es ist der nördlichste und kleinste Ortsteil der Gemeinde. Administrativ gehört diese Gemeinde zum Landkreis Leipziger Land. Der Ort liegt ca. 11 km südöstlich von Leipzig an der Straßenkreuzung der alten Heeresstraße von Leipzig über Holzhausen nach Naunhof (K 7901) und der Straße von Großpösna nach Kleinpösna (K 7923).

Die Landschaft wird durch ein geringes Geländere relief geprägt. Kleinere Gräben, deren Verlauf von teilweise recht alten Gehölzen begleitet wird, durchziehen die landwirtschaftlich dominierte Gegend.

Der Ort ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben.

- » Ca. 300 Meter im Südwesten Verlauf der Autobahn BAB A38; das Autobahnkreuz Parthenaue befindet sich in nordöstliche Richtung ca. 2,5 km entfernt, bis zur Auffahrt auf die BAB A 14 sind es 3 km.
- » Die BAB A38 liegt in südöstlicher Richtung vom Plangebiet. Vom Geltungsbereich bis zur Fahrbahn der Autobahn sind es ca. 500 m, dazwischen liegen nur Felder.
- » Die Verbindung über die Landstraße nach Leipzig und Großpösna erfolgt über die Kreisstraßen K7927 bzw. K7901; das Straßennetz ist insgesamt gut ausgebaut.
- » Ca. 300 m im Nordosten Kiesabbau Kleinpösna sowie die Aue der Threne.
- » Über die Buslinie 75 Leipzig-Probstheida-Naunhof des MDV ist Seifertshain im Nahverkehr angebunden.

Die Mittelstraße als Hauptverkehrsstraße (Kreisstraße K7927) verläuft auf einer Länge von 1 km in etwa von Süd nach Nord durch das Dorf, im südlichen Teil kreuzt die K7901. Hier befinden sich die barocke Kirche, Pfarramt und Friedhof sowie die ehemalige Dorfschule und das Lazarettmuseum.

Durch Bereitstellung finanzieller Mittel für das Dorfsanierungsprojekt konnte der Bereich zwischen Pfarrgasse und Kirchstraße als Standort eines neuen Ortszentrums fertiggestellt werden. Seit Juni 2002 steht das Gebäude der ehemaligen Dorfschule Vereinen, dem Ortschaftsrat, aber auch privaten Nutzern zur Verfügung.

Seifertshain ist in seiner Dorfanlage ein typischer Vertreter eines sächsischen Straßenangerdorfes mit Gewannflur. Historisch prägen die ca. 34 Hofstellen als Drei- und Vierseitgehöfte beiderseits der Mittelstraße das Ortsbild. Obwohl Seifertshain seine ursprüngliche Bedeutung als einstiges Bauerndorf weitgehend verloren hat, ist sein ländlicher Charakter noch deutlich erkennbar. Das seiner Erscheinung nach heutige Straßendorf hat seine im Mittelalter geprägte wesentliche Gestalt mit wenigen Ergänzungen der letzten Jahrzehnte weitgehend erhalten.

Während die Region in den 1990er Jahren einen allgemeinen Bauboom erfuhr, welcher die Nachbarschaften stark anwachsen ließ, blieb die Einwohnerzahl von Seifertshain in den letzten 150 Jahren beinahe konstant.

Die Wohngebäude fast aller Grundstücke sind saniert, eine Ausnahme war hier bis vor kurzem der Mühlberg-Hof. Lücken wurden mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geschlossen. Die Mittelstraße ist grundhaft ausgebaut, neue Fußwege und Pflanzflächen sind angelegt.

6.2 Angrenzende Nutzungen

Das Umfeld des südlichen Teilbereiches besteht im Wesentlichen aus:

- » nördlich Gehöft mit Wohnnutzung;
- » östlich Gehölzstreifen mit Entwässerungsgraben, daran anschließend landwirtschaftliche Flächen;
- » südlich Gehöft mit Wohnnutzung;
- » westlich Mittelstraße.

6.3 Beschreibung des Plangebietes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich ebenso wie der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf die zusammenhängenden, unmittelbar benachbarten und den Bestandshof bildenden Flurstücke 23/1 und 23/2 der Gemarkung Seifertshain sowie das hiervon ca. 350 m entfernt in Richtung Norden ganz am Ortsrand von Seifertshain liegende Flurstück 16/10. Durch die Einbeziehung dieses Grundstücks in das Vorhaben wird gewährleistet, dass ein Teil der Angebote ebenso wie ein Teil der Pferde vorgehalten und auf diese Weise die unmittelbar in der Ortslage befindliche Hofanlage entlastet werden kann. Dadurch lassen sich auf dem Hof die für einen Bauernhof dieser Größe traditionell typischen Verhältnisse wahren, ohne die, durch den Hof für die Nachbarschaft gegebene Vorbelastung, zu überschreiten.

Der zweigeteilte Geltungsbereich von Bebauungsplänen ist inzwischen allgemein anerkannt und findet vor allem im Zusammenhang mit der Festsetzung des Eingriffsausgleichs nach § 1a Abs. 3 BauGB häufig Anwendung. Das Bundesverwaltungsgericht (Urteil vom 09. Mai 1997, Az.: 4 N 1.96, NVwZ 1997, 1216, 1217) hat zwar anhand dieser Fallkonstellation die Möglichkeit des Bebauungsplanes mit mehrgeteiltem Geltungsbereich herausgearbeitet, dies jedoch nicht mit den Besonderheiten der Eingriffsregelung begründet, sondern mit allgemeinen bauleitplanerischen Erwägungen, nämlich:

„§ 8a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG geht von einem Geltungsbereich des Bauleitplans aus. Das wirft für einen Flächennutzungsplan kaum Fragestellungen auf, da ein derartiger vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet zu erlassen ist (vgl. § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Bei einem Bebauungsplan ist dies anders. Sein räumlicher Geltungsbereich ist formal nicht vorgegeben (vgl. § 9 Abs. 7 BauGB). Zwar setzt der Bebauungsplan die Grenzen seines Geltungsbereiches selbst fest. Das ist rechtsstaatlich selbstverständlich. Dies beantwortet indes nicht die Frage, nach welchen Maßstäben die Gemeinde diese Grenzen zu bestimmen hat. Als Grundsatz gilt hier, daß die in § 1 Abs. 3 BauGB umschriebenen Erfordernisse maßgebend zu sein haben. Die räumlichen Grenzen sind – aus der Sicht des § 1 Abs. 3 BauGB – danach planerisch so zu bestimmen, daß den mit dem Bebauungsplan verfolgten städte-

baulichen Erfordernissen entsprochen werden kann. Damit derartige Plangebiete nicht beziehungslos zueinander stehen, soll der verbindliche Bauleitplan gerade aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden (vgl. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB).“

Dies ist insbesondere in der juristischen Kommentarliteratur aufgenommen worden und inzwischen herrschende Meinung. So heißt es etwa bei SÖFKER 2016: *„Allerdings ist nicht zwingend, dass sich der Geltungsbereich eines Bebauungsplans auf zusammenhängende Flächen beschränkt; der räumliche Geltungsbereich kann sich auch aus getrennt liegenden Flächen zusammensetzen.“* und GIERKE 2016 führt hierzu aus: *„Der Geltungsbereich eines einheitlich erlassenen B-Plans kann aber auch auf zwei oder mehrere räumlich getrennte Teilbereiche aufgegliedert sein [...]. Voraussetzung ist, dass die verschiedenen Teilbereiche durch eine einheitliche planerische Konzeption miteinander funktional verbunden sind.“*

7 Vorhaben- und Erschießungsplan

7.1 Vorhabenbeschreibung

Der Vierseithof Mittelstraße 48/50 in Seifertshain gehört seit 2013 den Familien Lau und Morgenstern. Die Wohngebäude wurden grundhaft saniert. Die Eltern der Vorhabenträgerin sowie diese selbst und ihre Familie wohnen auf dem Hof. Das Flurstück 23/1 der Gemarkung Seifertshain und absehbar auch das Flurstück 23/2 befinden sich im Miteigentum der Vorhabenträgerin. Das Flurstück 16/10 ist gepachtet; am 18. Juli 2017 wurden der notarielle Kaufvertrag und die Auflassung beurkundet, so dass sich dieses Grundstück absehbar ebenfalls im Miteigentum der Vorhabenträgerin befindet. Weiterer Miteigentümer ist jeweils der Ehemann der Vorhabenträgerin, der dem Vorhaben zustimmt.

Die Vorhabenträgerin plant die Errichtung einer Pferdeanlage im Haupterwerb für die Haltung, Ausbildung und Nutzung von Pferden zu gewerblichen und freiberuflichen Zwecken. Insbesondere Angebote wie pädagogischer Reitunterricht, pferdegestützte Projektarbeit und Reittherapie sollen hier realisiert werden.

Die im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegenden Grundstücke bieten nach dem von der Vorhabenträgerin angestrebten Offenstallprinzip Platz für bis zu 18 Pferde. Wie viele Pferde sich dann tatsächlich in der Anlage befinden werden, hängt von der Nachfrage nach den Angeboten der Vorhabenträgerin, der Verfügbarkeit ausreichend geeigneter Pferde und der nutzbaren Weidefläche ab und kann daher über die Zeit variieren. Derzeit befinden sich auf dem Hof fünf Großpferde und sechs Ponys und steht der Vorhabenträgerin eine Weidefläche von ca. 4,6 ha zur Verfügung (Flurstück 196/2 der Gemarkung Seifertshain). Die Weidefläche ist langfristig gepachtet.

In Reaktion auf vorgebrachte Einwendungen wird die Vorhabenträgerin entgegen der ursprünglichen Konzeption des Vorhabens auf eine Pensionspferdehaltung verzichten. Auf der TF 2 werden nur die nicht (mehr) für den aktiven Betrieb einsetzbaren Pferde untergebracht, die dort genug Auslauf finden und im Sommerhalbjahr auch über Nacht auf der Koppel bleiben können. Zur Kompensation des Wegfalls der Pensionspferdehaltung zwecks Gewährleistung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Betriebskonzeptes wird im Gegenzug ein Teil der Kurs- und Projektarbeit auf die TF 2 verlagert.

Die Haltung der Pferde und die oben beschriebenen Angebote stellen keine landwirtschaftliche Nutzung dar, sondern sind als gewerbliche und freiberufliche Tätigkeit zu betrachten. Das Futter für die Tiere wird auf der oben genannten Weidefläche gewonnen und im Übrigen zugekauft. Fernerhin dient die Weidefläche dem Auslauf der Pferde.

Die auf dem Hof vorhandenen Stallungen sollen nicht mehr als Stall genutzt werden, weil die Vorhabenträgerin keine klassische Stallhaltung der Pferde, sondern eine Offenstallhaltung anstrebt. In der Offenstallhaltung steht den Pferden im Herdenverband ein Bereich frei zur Verfügung, innerhalb dessen sie an unterschiedlichen Stellen Futter, Wasser und Unterstellmöglichkeiten finden. Auf diese Weise sind die Pferde sehr viel in Bewegung und nicht voneinander getrennt. Damit ist die Offenstallhaltung artgerechter als die klassische Stallhaltung. Sie verlangt dem Stallbesitzer jedoch einen höheren Arbeitsaufwand ab, da der Mist von einer größeren Fläche täglich bis mehrmals täglich abgesammelt werden muss.

Die Offenstallhaltung erfordert einige Umbaumaßnahmen, führt aber auch dazu, dass die Tierhaltung im Wesentlichen aus dem Gehöft herausgenommen und in das Hinterland bzw. auf die TF 2 verlagert wird. Die vorhandenen Nebengebäude des Gehöfts, insbesondere die Scheune und der Unterstand anstelle des ehemaligen Schafstalls, werden dabei (teilweise) mit einbezogen, im Übrigen werden sie zu Seminar- und Lagerräumen um- bzw. fortgenutzt und stehen für sonstige Nebennutzungen zur Verfügung, z.B. als Garage. Im Vordergrund steht bei alledem der Erhalt des Hofes in seinem typischen, überwiegend denkmalgeschützten Erscheinungsbild und baulichen Gepräge.

Zur zukunftsfähigen Entwicklung des Unternehmens ist zudem der Neubau eines überdachten Reit- und Bewegungsplatzes im unmittelbaren Hofanschluss notwendig.

Nach dem vollständigen Ausbau des Betriebes sind zur Durchführung der Aufgaben neben der Vorhabenträgerin weitere Beschäftigte mit mindestens 1,5 Vollzeitstellen + 1 Minijob vorgesehen.

7.2 Ausgangslage der Nutzungsarten in Seifertshain

Seifertshain ist im 12. Jahrhundert gegründet worden (erste urkundliche Erwähnung 1295). Es handelte sich um ein typisches Straßenangerdorf. 1849 wurden die zwei Wege zu einer in der Dorfmitte verlaufenden Straße zusammengelegt, so dass der Anger verschwand und vor den Höfen Nutz- und Ziergärten entstanden. Das Ortsbild hat sich ansonsten in seiner ursprünglichen Form seit dem Mittelalter bis heute erhalten, was Seltenheitswert hat.

In der jüngeren Vergangenheit hat Seifertshain damit zu kämpfen, dass es seine ursprüngliche Bedeutung als Lebens- und Arbeitsstätte landwirtschaftlichen Gepräges zunehmend verliert und sich anschickt, zu einem attraktiven Wohnort am Stadtrand von Leipzig zu werden. Der entscheidende Schritt in diese Richtung erfolgte bereits 1993, als auf dem historischen Grund eines ehemaligen Bauernguts der Neubau „Hubertushof“ mit insgesamt 48 Wohnungen entstand. Viele der alteingesessenen Familien leben aber immer noch im Ort und nicht wenige von ihnen betreiben zumindest noch Tierhaltung im Nebenerwerb oder zur Eigenversorgung. Auch ist der 1970 errichtete Kuhstall am Ortsausgang in Richtung Großpösna nach wie vor in Nutzung, so dass Seifertshain sein dörfliches Gepräge noch nicht verloren hat.

Die Gemeinde Großpösna hat – wie eingangs schon erwähnt – ein großes Interesse daran, den inzwischen ausgesprochen selten gewordenen Charakter von Seifertshain als Straßendorf zu erhalten. Der vorhandene Siedlungsbereich von Seifertshain wird daher im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna auch als Dorfgebiet (MD) dargestellt; eine den Straßendorfcharakter verlassende Bebauung ist nicht vorgesehen.

Die vollständige Überformung durch Wohnnutzung und Verwandlung des Ortes in ein „Schlafdorf“

unweit von Leipzig sind städtebaulich unerwünscht.

Bei dem auf der TF 1 befindlichen Bauernhof handelt es sich um einen Vierseithof. Er stellt damit im Vergleich zu den sonst in Seifertshain vorfindlichen fränkisch-sächsischen Dreiseithöfen eine Besonderheit dar. Sie ist für den Raum Leipzig eher untypisch. Der Hof ist bereits in einer Flurkarte von 1802 eingetragen. Er hat eine wechselvolle Baugeschichte hinter sich. Insbesondere für das große Stallgebäude im Norden des Gehöfts befindet sich im Bauaktenarchiv noch die aus 1893 stammende Baugenehmigung. 1937 hatte er dann aber im Wesentlichen sein heutiges Aussehen gewonnen, nur das kleinere Wohnhaus auf dem Flurstück 23/2 und der östlichste Teil der rückwärtigen Garage waren noch nicht errichtet (MORGENSTERN 2014). Für das Jahr 1937 ist der Viehbestand in Seifertshain mit 75 Pferden, 346 Rindern, 38 Schafen, 19 Ziegen und 542 Schweinen verzeichnet (REMLER 1995, S. 32). Bei zu dieser Zeit insgesamt 24 Bauern befanden sich damit im Durchschnitt auf den einzelnen Bauerngütern rund drei Pferde, 14 Rinder, zwei Schafe, eine Ziege und 23 Schweine. Da der Hof als Vierseithof zu den Höfen mit einem höheren landwirtschaftlichen Umsatz in Seifertshain gehörte, ist hier von einem eher größeren Viehbestand auszugehen.

Die Familien Lau und Morgenstern haben den Hof von Frau Herta Netzker bzw. deren Tochter erworben. Frau Netzker hatte hier – ebenso wie seit Menschengedenken ihre Vorfahren – Landwirtschaft betrieben. Auch nachdem sie sich dem Druck zur Genossenschaftsbildung im Frühjahr 1960 gebeugt und der LPG „Eintracht“ beigetreten war, blieben die Viehbestände in den eigenen Ställen (REMLER 1995, S. 34). Mit fortschreitendem Alter musste Frau Netzker den Viehbestand jedoch zunehmend reduzieren und zuletzt die Landwirtschaft aus Altersgründen ganz aufgeben, zumal ihre Tochter einen anderen beruflichen Werdegang einschlug. Die Scheune ebenso wie der wesentliche Teil der Stallungen (nördliches Stallgebäude: Rinderstall, Schweinestall, „Reservestall“; südliches Stallgebäude: Kälberstall, Hühnerstall) sind indes bis heute vollständig erhalten geblieben und nach wie vor funktionstüchtig. Einzig die Mistplatte im Zentrum des Hofes ist zwischenzeitlich zurückgebaut und zur grünen Hofinsel umfunktioniert worden. Dabei entlüften beide Stallgebäude nicht nur zur Hofseite, sondern es befinden sich auch auf der den Nachbargrundstücken zugewandten Fassadenseite entsprechende Öffnungen.

Das ältere Wohnhaus, das nördliche Stallgebäude und die Scheune stehen unter Denkmalschutz. Nach dem Erwerb des Hofes durch die Familien Lau und Morgenstern sind die beiden Wohnhäuser grundlegend saniert worden und dienen den Familien seitdem als Wohnung. Die Sanierung des älteren, denkmalgeschützten Wohnhauses ist dabei nach der Richtlinie des SMUL zur Integrierten Ländlichen Entwicklung im Freistaat Sachsen vom 23. Dezember 2011 (RL ILE/2011) gefördert worden.¹

7.3 Bauvorhaben

Um das oben beschriebene Vorhaben umzusetzen, muss die Hofstelle mit nachfolgend beschriebenen Nutzungen ergänzt bzw. ausgebaut werden:

- » Bau eines überdachten Reit- und Bewegungsplatzes, Hufschlagmaß 17 x 34 m;
- » Anlegen von Bewegungsfläche, Ausläufen der Pferde und eines Aufgabenparcours;
- » Bau von Unterstellmöglichkeiten nach dem Offenstallprinzip;
- » Anlegen eines Funktionsbereichs für die Tierpflege (Putzplatz, Waschplatz);
- » Einrichten von Lagerflächen für Futtermittel wie Heu und Stroh;

¹ Bescheid des LRA Landkreis Leipzig vom 07. März 2014, Az./Ident.-Nr.: 5913035401.

- » Einrichten einer Abstellfläche für Anhänger bzw. Mistcontainer zur Mistzwischenlagerung;
- » Anlegen eines Sanitärbereichs, einer Umkleide mit Aufenthaltsbereich für Personal;
- » Bau/Ausbau von Aufenthalts- und Seminarräumen;
- » Anlegen von Parkplätzen.

7.4 Zielausrichtung des Betriebes

Die geplante gewerbliche und freiberufliche Nutzung mit dazugehöriger Haltung von Pferden auf dem Hof setzt sich vor allem aus folgenden Elementen zusammen:

- » pädagogischer Reitunterricht für Kinder und Angebote für Erwachsene;
- » pferdegestützte Projektarbeit;
- » Reittherapie.

Die Tierhaltung erfolgt pferdegerecht mit viel Auslauf, Weidehaltung im Sommer und während der kühleren Jahreszeit entsprechend der Witterungsverhältnisse. Die Fütterung und Pflege orientieren sich an den Bedürfnissen der Tiere.

Geschäftszeiten sind werktags von 9:00 bis 21:00 Uhr mit Schwerpunkt der Angebote an den Nachmittagen. Die Art der Angebote wird sich dabei auch nach dem Ruhebedürfnis der Nachbarschaft ausrichten; Angebote für Kinder und Jugendliche enden regelmäßig um 19:00 Uhr.

7.5 Fachliche Kompetenz

Frau Anne Lau bringt als B.A. Soziale Arbeit (Sozialpädagogin), Trainer C Reiten FN, Reittherapeutin und ausgebildete Hippolini®-Lehrkraft alle erforderlichen beruflichen Qualifikationen zur Durchführung der oben beschriebenen Angebote mit. Zudem wird sie von Frau Tanja Schulze als Pferdewirtschaftsmeisterin mit Schwerpunkt Reiten und Zucht und Haltung sowie Trainerin A Reiten FN, Bewegungstrainerin nach Eckart Meyners und Richter (B/DL/SL/RA 4) fachkundig unterstützt.

Die Befähigung zur Durchführung der Angebote und Nachweis zur Sachkunde im Umgang mit Pferden und der Haltung der Tiere wurde weiterhin vom Landratsamt Landkreis Leipzig durch das Lebensmittelüberwachungs- und Veterinäramt; SG Tierschutz- und Tierarzneimittelüberwachung geprüft und mit Bescheid vom 10. Februar 2017² genehmigt.

7.6 Betriebskonzept

Das Betriebskonzept und die daraus resultierenden baulichen Ergänzungen berücksichtigen und erhalten die ländliche Prägung des Hofes und der Umgebung. Obgleich es sich hierbei nicht um Landwirtschaft handelt, bewahrt die geplante wirtschaftliche Nutzung des Hofes dessen landwirtschaftlichen Charakter und trägt damit zugleich zur Beibehaltung der dörflichen Struktur Seifertshains bei.

Die Arbeit mit den Pferden auf dem Hof findet auf dem an der Nordostseite des Flurstücks 23/1 geplanten Reit- und Bewegungsplatz statt. Dieser hat ein Hufschlagmaß von 34 x 17 m, was am unteren Rand dessen liegt, was für eine sinnvolle Boden- und reiterliche Arbeit notwendig ist. Die Verortung der Anlage an dieser Stelle erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung sowie der vorhandenen Obstbaumbestände auf der TF 1. Dadurch können die Obstbäume sowie die Großbäume an der östlichen Grundstücksgrenze erhalten bleiben. Um witterungsunabhängigen zu sein,

² Bescheid des LRA Landkreis Leipzig vom 10. Februar 2017, Az.: 343/108.83/jah.

wird der Platz überdacht. Zum Schutz der Pferde vor Ablenkung, zum Windschutz vor allem im Herbst und im Winter sollen die Ost- und Nordseite mit einer mindestens 2 m hohen Holzwand, an die sich nach oben hin bis zum Dach grüne Windnetze oder transparente Kunststoffplatten anschließen, beplankt oder in einer dem vergleichbaren Weise abgeschirmt werden. Damit wird zugleich ein gewisser zusätzlicher Schallschutz für das nördlich angrenzende Nachbargrundstück bewirkt. Die anderen beiden Seiten bleiben hingegen zumindest während der warmen Jahreszeit offen, um z. B. den Eltern von Kindern das Zuschauen bei den Kursen zu ermöglichen und den Bezug zum übrigen Hof herzustellen.

Die Überdachung des Reit- und Bewegungsplatzes stellt zwar einen gewissen Fremdkörper im bisherigen dörflichen Gefüge Seifertshains dar, doch existieren mit dem Kuhstall auf dem Flurstück 50/7 und den Lagerhallen auf den Flurstücken 88/10 sowie 91/2, 90/2 und 89/2 bereits Funktionsanlagen größeren Ausmaßes und vergleichbarer Erscheinung. Zudem bleibt die Reitplatzüberdachung ihrer Höhe nach unterhalb der Mehrzahl der Bestandsgebäude und führt somit nicht zu städtebaulichen Spannungen. Durch die Gestaltung der Überdachung als flaches Satteldach bleibt der Ortsrandcharakter gewahrt. Die Farbgebung orientiert sich an den Bestandgebäuden. Die Haupttragkonstruktion der Überdachung besteht voraussichtlich aus Leimholzbindern. Die Dacheindeckung erfolgt mit Hochprofil-Trapezblech, um die Geräusentwicklung bei Regen gering zu halten. Die Möglichkeit der Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromgewinnung auf dem Dach ist aktuell nicht geplant, bleibt aber vorbehalten; die Details dazu werden in diesem Fall dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Auf der TF 2 wird es darüber hinaus einen Aufgabenparcours geben. Dieser zeichnet sich durch ein abwechslungsreiches Relief, unterschiedliche Bodenverhältnisse und verschiedene Hindernisse (z. B. Baumstämme) aus und wird in den hier vorgesehenen Pferdeauslauf integriert.

Bei der überwiegenden Anzahl der geplanten pferdegestützten Angebote handelt es sich um Gruppenangebote. Die Angebote für Kinder beschränken sich in der Regel auf acht bis neun Kinder pro Kurs bei zwei Kursen pro Wochentag á einer Stunde. Die Angebote für Erwachsene beziehen sich auf bis zu acht Teilnehmer/innen bei voraussichtlich drei Kursen in der Woche am Abend und einem Kurs pro Wochentag am Vormittag. Daneben wird es sporadisch Einzelangebote geben. Es geht dabei jeweils weniger um Reitunterricht und reiterliche Arbeit im klassischen Sinne (ein Pferd pro Teilnehmer/in), sondern in der Regel kommen je Kurs nur zwei Ponys bzw. Pferde zum Einsatz. Teilweise enthalten die Angebote Einheiten ohne Pferd, die dann regelmäßig in geschlossenen Räumen (Seminarraum) stattfinden.

Die Offenstallanlage wird um Funktionsbereiche für die Pflege und Gesunderhaltung der Tiere sowie um die erforderlichen Lagerflächen für Futtermittel, insbesondere Heu und Stroh, ergänzt, wobei die vorhandene Scheune (Kapazität bis zu ca. 80 Rundballen) und auf der TF 2 der dafür vorgesehene Unterstand (Kapazität bis zu ca. 40 Rundballen) genutzt werden. In der ehemaligen Garage für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge auf der TF 1 werden Sattelkammer und Putzplatz eingerichtet. Des Weiteren sind je eine überdachte Abstellfläche für einen Traktoranhänger bzw. Container zur Zwischenlagerung des Pferdemists auf den beiden Teilflächen vorgesehen. Das Stallgebäude auf der TF 1 – weitgehend ohne äußerlich erkennbare Veränderung – umgebaut mit Sanitäreinrichtungen und Umkleide sowie perspektivisch zwei Seminarräumen und Aufenthaltsbereich für Personal. Das derzeit auf der TF 2 vorhandene Gartenhaus wird als Nebenanlage (Aufenthaltsraum einschließlich Sanitäranlagen) beibehalten bzw. erneuert.

7.7 Verkehrserschließung, Stellplätze

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche Verkehrsnetz erfolgt hinsichtlich der TF 1 über die vorhandene Zufahrt zur Mittelstraße und hinsichtlich der TF 2 über eine noch zu schaffende Zufahrt zum Schmiedeweg. Die Anbindung an den östlich begrenzenden Wirtschaftsweg wird demgegenüber nur betriebsintern genutzt, insbesondere um die Pferde auf die außerhalb gelegene Koppel zu führen. Die Benutzung des Weges für das Bringen der Pferde auf bzw. von der Koppel ist mit den betreffenden Eigentümern und Bewirtschaftern abgestimmt.

Für die Angebote mit dem daraus resultierenden Besucherverkehr wurde ein Bedarf von neun Stellplätzen ermittelt. Diese sollen straßenseitig im Vorgartenbereich des Flurstücks 23/1 errichtet werden. Die Gestaltung erfolgt dabei so, dass sowohl die Einfriedung erhalten bleibt als auch der Vorgartencharakter nicht verlorengeht, indem als Stellfläche spezielle Rasengitter verwendet werden, die ein Bewachsen mit Rasen trotz regelmäßigen Fahrzeugverkehrs ermöglichen.

Eigene PKWs stehen in den auf dem Hof vorhandenen Garagen/Unterständen bzw. auf eigenen Stellplätzen. Im Hof ist zudem Platz für mindestens weitere sechs PKW, die jedoch vorwiegend der privaten Nutzung vorbehalten bleiben sollen. Außerdem werden zehn Fahrradstellplätze vorgesehen.

7.8 Ver- und Entsorgung

7.8.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Die Bestandsfläche ist an die Trinkwasserversorgung angeschlossen.

7.8.2 Schmutzwasserableitung

Beide Teilflächen sind an die Schmutzwasserentsorgung angeschlossen.

7.8.3 Regenwasser

Das auf dem Reit- und Bewegungsplatz anfallende, von der Überdachung abgeleitete Regenwasser wird in einen Tank (Zisterne) geleitet und zur Bewässerung des Platzes bzw. als Brauch- und Gießwasser genutzt. Nur überschüssiges Regenwasser (bei Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenperioden) wird der vorhandenen Kanalisation für das Niederschlagswasser zugeleitet.

Das auf den überdachten Flächen der TF 2 anfallende Regenwasser wird ebenfalls auf dem Grundstück aufgefangen und hier versickert/verrieselt.

7.8.4 Elektroenergieversorgung

Der Grundversorger (envia Mitteldeutsche Energie AG) unterhält in Großpösna ein Mittel- und Niederspannungsnetz, welches die benötigte Leistung an Elektroenergie für das Plangebiet bereitstellen kann.

7.8.5 Gasversorgung

Für die geplante Nutzung ist eine Medienschließung mittels Gas oder anderer Brennstoffe nicht erforderlich und wird nicht verfolgt. Im Übrigen besteht ein entsprechender Anschluss.

7.9 Grünordnerisches Konzept

Ausgehend von dem im Bestandsplan abgebildeten Bestand wird grünordnerisch zunächst der Schwerpunkt auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft gelegt. So werden

bis auf zwei Ausnahmen (ein Pflaumenbaum, Stammdurchmesser in 1 m Höhe: 35 cm; sowie ein Mittelstamm-Apfelbaum, Stammdurchmesser in 1 m Höhe: 32 cm) sämtliche vorhandene Gehölze erhalten. Um die Versiegelung auf dem Hof und seinen Nebenflächen so gering wie möglich zu halten, werden des Weiteren nur die unbedingt notwendigen Flächen auf das Nötigste befestigt. Die Auslaufflächen werden auf den Hauptwegen wasserdurchlässig z. B. mit Rasengitterplatten befestigt und insgesamt mit Sand überdeckt, womit Exkremate der Pferde aufgefangen werden und die Bodenverdichtung durch den Auftritt der Pferde gering gehalten wird.

Darüber hinaus benennt das Grünkonzept Pflanzmaßnahmen entlang der östlichen Grundstücksgrenze der TF 1, die einen optischen und ökologisch-funktionalen Übergang zur offenen Landschaft herstellen. Die Festsetzungen zur Erhaltung und Aufwertung von heimischen Gehölzen sichern die Entwicklung strukturreicher Biotope mit heimischen Arten, die als Lebens- und Nahrungsraum der heimischen Tierwelt zur Verfügung stehen.

Soweit es planbedingt zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Außenbereich kommt, werden die damit verbundenen, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen entsprechend den nachfolgenden Darstellungen ausgeglichen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen im Innenbereich müssen hingegen nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgeglichen werden. Der Ausgleich erfolgt neben der Pflanzung dreier großer heimischer Obstbäume (hochstämmige Bäume einer traditionellen, regionalen Obstsorte) innerhalb der TF 1 im Wesentlichen durch Umwandlung von Ackerland in Grünland auf einer Teilfläche des Flurstücks 196/2 der Gemarkung Seifertshain.

Es muss sichergestellt sein, dass die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen rechtlich und tatsächlich auch durchgeführt werden können (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 15. November 2002, Az.: 8 C 11470/01.OVG, BauR 2002, 1205, 1206). Dies geschieht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB zunächst grundsätzlich durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB. Soweit der erforderliche Ausgleich auf plangebietsexternen Flächen erfolgen soll, scheidet eine Festsetzung jedoch aus. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden. Da die plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche durchgeführt werden sollen, die nicht in der Verfügungsbefugnis der Gemeinde Großpösna liegt, kommt hier lediglich eine rechtliche Sicherung durch vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB in Betracht. Eine solche Vereinbarung besteht vorliegend in Gestalt des Durchführungsvertrages nach § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB, der eine spezielle Ausprägung des städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB ist. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, eine Teilfläche von mindestens 6.050 m² des Flurstücks 196/2 der Gemarkung Seifertshain für die Dauer des Vorhabens von derzeit Ackerland in Grünland umzuwandeln. Die Teilfläche wird in einem beigefügten Lageplan näher bezeichnet.

Für eine ausreichende rechtliche Sicherung müsste grundsätzlich eine entsprechende grundbuchliche Eintragung zugunsten der Gemeinde Großpösna oder zugunsten des Rechtsträgers der unteren Naturschutzbehörde vorgenommen werden. Dies ist hier jedoch nicht möglich, da das Grundstück der Vorhabenträgerin nicht gehört, sondern es lediglich langfristig gepachtet ist und die Grundstückseigentümerin mit der Eintragung z. B. einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit nach § 1090 BGB nicht einverstanden ist. Ein befristeter Pachtvertrag schützt zwar gemäß §§ 593b, 566 BGB ebenfalls vor einem Flächenverlust durch Veräußerung, weist aber dadurch Schutzlücken auf, dass es sich nicht um ein dauerhaftes Sicherungsinstrument handelt. Dieses Problem wird bei dem plangegegenständlichen Vor-

haben jedoch dadurch aufgefangen, dass der Pferdebetrieb der Vorhabenträgerin ohne eine entsprechende Auslaufläche für die Pferde nicht denkbar ist und geeignete Grünlandflächen in fußläufig erreichbarer Entfernung nicht vorhanden sind. Sollten ein Erwerb des Flurstücks 196/2 der Gemarkung Seifertshain in absehbarer Zeit nicht gelingen, eine Verlängerung des Pachtvertrages ebenfalls nicht zustande kommen und sich auch sonst keine anderweitigen Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig finden lassen, müsste das Vorhaben eingestellt werden. Für diesen Fall enthält der mit der Vorhabenträgerin zu schließende Durchführungsvertrag eine entsprechende Rückbauverpflichtung hinsichtlich des überdachten Reit- und Bewegungsplatzes sowie der sonstigen zwecks des Pferdebetriebs befestigten Flächen innerhalb des Plangebiets. Bei Wegfall des notwendigen Ausgleichs für Natur und Landschaft gilt der Vorhaben- und Erschließungsplan mithin als nicht innerhalb der Frist durchgeführt im Sinne des § 12 Abs. 6 Satz 1 BauGB, mit der Folge, dass die Gemeinde den Bebauungsplan aufheben soll.

Damit erfährt der plangebietsexterne Ausgleich eine ausreichende rechtliche Sicherung. Hinzu kommt, dass der Vorhabenträgerin seitens der Gemeinde mehrere weitere Maßnahmen für einen plangebietsexternen Ausgleich auf Flächen benannt worden sind, die entweder der Gemeinde Großpösna oder dem Landkreis Leipzig gehören. Dazu gehören die ökologische Aufwertung insbesondere durch Anpflanzungen heimischer Gehölze von Flächen

- » im Bereich des Kinderspielplatzes Seifertshain,
- » der alten Schule in Seifertshain,
- » des Schmiedeteichs in Seifertshain,
- » entlang des Radweges Großpösna – Seifertshain parallel zur K 7923³.

Alternativ könnte bei einem Wegfall der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 196/2 der Gemarkung Seifertshain auch auf eine oder mehrere dieser Maßnahmen ausgewichen und der Durchführungsvertrag entsprechend geändert werden.

Zur Klarstellung sei darauf hingewiesen, dass die vertraglich vereinbarte Umwandlung von Ackerland in Grünland auf einer Teilfläche des Flurstücks 196/2 der Gemarkung Seifertshain nicht generell zur Entstehung von Grünland führt, sondern es sich insoweit um eine Maßnahme im Sinne des § 14 Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG handelt. Die Folge ist, dass nach Ersetzung der Ausgleichsmaßnahme durch eine andere, ebenso geeignete Ausgleichsmaßnahme oder nach Beendigung des Vorhabens einschließlich Rückbaus des Reit- und Bewegungsplatzes sowie der sonstigen zwecks des Pferdebetriebs befestigten Flächen das Flurstück wieder als Acker genutzt werden kann, ohne dass hierdurch ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst wird, sofern die Wiederaufnahme dieser Nutzung innerhalb von zehn Jahren nach Beendigung der Ausgleichsfunktion erfolgt.

Auf den dem Außenbereich zugeordneten Flächen der TF 1 befindet sich eine intensiv als Garten/Aufenthaltsbereich genutzte und überprägte Obstbaumanlage mit angrenzender Nutzwiese und einigen hochstämmigen Einzelbäumen. Im Osten werden die Grundstücke von einer mit Bäumen durchsetzten Hecke eingegrenzt. Die Obstbäume sind teils sehr gebäudenah gepflanzt und stehen im Übrigen nahezu vollständig in engen Reihen, so dass die Baumkronen ineinander übergreifen. Die überwiegende Anzahl der Bäume sind niederstämmige (Kronenbeginn in 80-100 cm Höhe) oder mittelstämmige Gewächse (Kronenbeginn höher 100 cm niedriger 180-220 cm). Die Obstbäume wurden zu Zeiten, als auf dem Hof noch Landwirtschaft betrieben wurde, intensiv bewirtschaftet, wovon nicht nur Zeitzeugen berichten, sondern auch die bei Grundstückserwerb durch die Familien Lau und Mor-

³ E-Mail von Herrn Richter (Bauamt Großpösna) vom 13. Juli 2017.

genstern noch vorhandenen Saftpressen beredt Zeugnis ablegten. Eine Beweidung hat hier seit Jahrzehnten nicht mehr und auch zuvor wohl nur auf dem nicht mit Obstbäumen bestandenen Grundstücksteil stattgefunden. In der vergleichsweise artenarmen Krautschicht finden sich für eine landwirtschaftliche Nutzwiese so untypische und ungeeignete Arten wie Tulpen und Osterglocken. In der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK) ist die Fläche als Wohn- und Mischgebiet kartiert.

Bei der TF 2 handelt es sich um artenarmes brachgefallenes Gartenland, auf dem sich randlich wenige Bäume, darunter eine große Kiefer, befinden und das mit einem 35 m² umfassenden fest gegründeten Gartenhaus bebaut ist.

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (hier: vBPL) ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und ist ausgehend von der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB auszuarbeiten. Dabei werden die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Menschen und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselwirkungen betrachtet. Naturschutzfachliche Grundlagen bilden der Grünordnungsplan sowie die Umweltprüfung der Planung, deren Ergebnisse in Form des Umweltberichtes dargestellt werden.

Dazu wird wie folgt vorgegangen:

- » Einschätzung aufgrund einer überschlägigen Prüfung, auf welche Umweltbelange der Bauleitplan (hier: vBPL) voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben kann, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind.
- » Ermittlung der Umweltbelange in dem festgelegten Umfang und Detaillierungsgrad.
- » Beschreibung und Bewertung der ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen im Umweltbericht (siehe Kap. 8.2).
- » Ergänzung der Ermittlungen und des Umweltberichtes, soweit im Ergebnis der Beteiligungen zum Entwurf erforderlich.

8.1.1 Ziele und Inhalt des Planes (Kurzdarstellung)

8.1.1.1 Wichtigste Ziele des Planes

Mit Hilfe des vorliegenden Planverfahrens soll der gewerbliche Betrieb mit Pferdehaltung am Standort ermöglicht und zukunftsfähig gesichert werden.

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen unter Beachtung der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Gegebenheiten insbesondere folgende Planungsziele erreicht werden:

- » langfristige Sicherung des Standortes durch Schaffung von Planungsrecht,
- » Sicherung der städtebaulichen Ordnung durch Regelungen der Nutzungsart
- » Eingrünung und gestalterische Abgrenzung der Fläche
- » Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, der Natur und der Landschaft

Weiterhin sind artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu prüfen und zu behandeln.

8.1.1.2 Inhalte des Planes

Um die Ziele der Planung zu erreichen, sollen insbesondere Festsetzungen zur Ergänzung aus dem vB-Plan-Entwurf getroffen werden. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Flächen für die Anpflanzung sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen, um eine angemessene Eingrünung zu erzielen.

8.1.2 Ziele des Umweltschutzes und sonstige fachliche Grundlagen

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

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

8.1.2.1 Schutzgebiete und Schutzobjekte gemäß BNatSchG

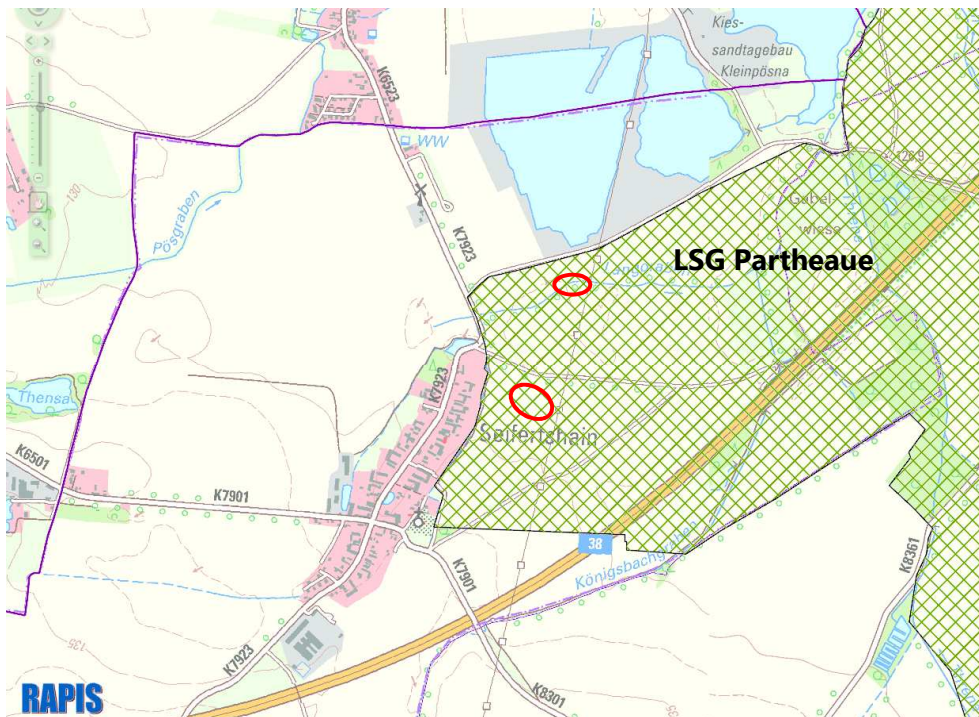


Abbildung 1: Schutzgebiete nach Naturschutzrecht im Umfeld des vB-Plangebietes (Quelle: RAPIS)

a) Vogelschutzrichtlinie

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Gebieten nach der Vogelschutzrichtlinie, es befinden sich auch keine Europäischen Vogelschutzgebiete im nahen Umfeld.

b) Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie

Das Plangebiet ist kein Bestandteil von Gebieten nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, es befinden sich auch keine FFH-Gebiete im nahen Umfeld.

c) Naturschutzgebiete

Im Geltungsbereich und dessen planungsrelevantem Umfeld liegt kein Naturschutzgebiet.

d) Landschaftsschutzgebiete

Im Geltungsbereich selbst liegt kein Landschaftsschutzgebiet. Unmittelbar östlich der Ortslage und damit angrenzend an die beiden vB-Plan-Teilflächen beginnt das großflächige LSG "Partheaue" mit insgesamt 9.638 ha Flächengröße.

e) Flächennaturdenkmale

Flächennaturdenkmale sind im Plangebiet und dessen planungsrelevantem Umfeld nicht vorhanden.

f) Geschützte Biotope

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 21 SächsNatSchG vorhanden (vgl. Kap. 7.2).

8.1.2.2 Sonstige fachliche Grundlagen

a) Grünordnungsplan (GOP)

Der begleitend zum Bebauungsplan erstellte integrierte Grünordnungsplan behandelt die landschaftsplanerischen Belange für das Plangebiet. Auf dieser Grundlage wird ein grünordnerisches Konzept zur landschaftsgerechten Grüngestaltung des Plangebietes entwickelt und vorgeschlagen. Rechtsgrundlage der Grünordnungsplanung ist das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie ergänzend das Sächsische Naturschutzgesetz (SächsNatSchG).

In § 11 BNatSchG bzw. § 6 Abs. 2 SächsNatSchG ist festgelegt, dass als die notwendige ökologische Grundlage eines Bebauungsplans ein Grünordnungsplan aufgestellt werden kann. Die Inhalte eines Grünordnungsplanes beziehen sich insbesondere auf die Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie die Darlegung von Maßnahmen zur Verwirklichung der örtlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Wesentliche Inhalte des GOP stellen dar:

- » Grünordnerische Ziele;
- » Vorschläge für grünordnerische Festsetzungen und grünordnerische Hinweise;
- » Hinweise zum Bodenschutz und Vegetations-/Baumschutz.

b) Eingriffsregelung

Nach Abstimmung mit dem Landratsamtes Landkreis Leipzig⁴ liegt das Flurstück 16/10 (TF 2) vollständig im Außenbereich und wird bei den Flurstücken 23/1 und 23/2 (TF 1) die Grenze zum Außenbereich durch den Verlauf der Ostfassade der Scheune markiert wird, deren Flucht nach Norden eine Fortsetzung in Scheune und Stallgebäude auf dem nördlichen Nachbargrundstück findet und nach Süden auf

⁴ E-Mail Frau Hagen (Stabsstelle Wirtschaftsförderung/Kreisentwicklung) vom 15. September 2017.

einer Linie mit der Ostfassade der ehemaligen Maschinenhalle/Großgarage liegt.

Soweit es zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Außenbereich kommt, werden diese entsprechend den Darstellungen in Kapitel 7.9 ausgeglichen. Als Grundlage dafür wird eine quantitative Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der Sächsischen Handlungsempfehlung errechnet.

Das im Plangebiet entstehende Defizit wird neben der Pflanzung dreier zusätzlicher großer heimischer Obstbäume durch externe Kompensationsmaßnahmen auf Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes kompensiert. Es erfolgt eine Umwandlung von Ackerland in Grünland auf einer Teilfläche des Flurstücks 196/2 der Gemarkung Seifertshain im Umfang von mindestens 6.050 m².

Unvermeidbare Beeinträchtigungen im Innenbereich müssen hingegen nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgeglichen werden. Aufgrund der Lage des westlichen Teils der TF 1 im Innenbereich gemäß § 34 BauGB sind gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die §§ 14 bis 17 BNatSchG (Eingriffsregelung) auch auf Baugenehmigungsebene nicht anzuwenden. Daher ist für diese Teilflächen keine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich.

c) Weitere Bearbeitungsgrundlagen und Fachliteratur

Als weitere Grundlagen für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurden verwendet:

- » Bodenkarte des Freistaates Sachsen (BK 50),
- » Schreiben/Vorabstellungnahme des Landratsamtes Landkreis Leipzig vom 24. Februar 2017.

Für die Bewertung der Schutzgüter Tiere und Pflanzen wurde auf folgende Fachliteratur zurückgegriffen:

- » KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz, Stuttgart.

8.2 Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

8.2.1 Tiere

8.2.1.1 Beschreibung von Ist- und Planzustand

Die beiden Teilflächen des Plangebietes sind Bestandteil eines Dorfgebietes, das seinen typischen ländlichen Charakter in großen Teilen bewahrt hat.

Der vorhandene Vierseithof und seine Nebenflächen werden ergänzt durch den südöstlich anschließenden Garten mit Obstbaumbestand. Hinsichtlich etwaiger gebäudebewohnender Arten fand bereits im Zuge der Sanierung des Wohnhauses auf dem Flurstück 23/1 durch den Sachverständigen Dipl.-Biol. Ronald Meinecke eine Begehung des Gehöfts statt, wobei das seit mehreren Jahrzehnten unbewohnte Wohnhaus als das für das Vorkommen entsprechender Arten, insbesondere Fledermäuse, prädestinierteste Objekt identifiziert wurde. Eine ausführliche Nachschau bestätigte jedoch kein Vorkommen (MEINECKE 2014). Ansonsten finden sich in dem Nebengebäude auf dem Flurstück 23/2 und im östlichen Anbau an der Scheune auf dem Flurstück 23/1 Schwalbennester (Nester von Rauchschwalben). Diese Gebäude sollen indes baulich nicht verändert und weiterhin in einer Weise genutzt werden, die den Schwalben ihren Lebensraumbelässt. Seit auf dem Hof Anfang 2014 Pferde untergebracht wurden, hat die Anzahl der Schwalbennester zugenommen. Der Pferdemit bietet die notwendige Grundlage für den Bau und die Instandhaltung der Nester, so dass mit der Pferdehaltung ein Beitrag

zum Erhalt besonders geschützter Arten geleistet wird.

Darüber hinaus bietet die auch nach außen hin unverputzte Stampflehmwand im Bereich des Schauers am Südostende der Scheune seit seiner Freiräumung 2014 nachweislich mehreren Wildbienenarten ein Habitat. Gleiches gilt für die ebenfalls unverputzte Außenwand aus Stampflehm am Nordostende der Scheune, nachdem der dort vormals bestandene Schafstall geöffnet worden ist und sich nunmehr hier lediglich noch ein Unterstand für die Pferde befindet. Aus Naturschutzgründen sollen die offenen Lehmwände auch weiterhin erhalten bleiben. Da auch die auf der TF 1 befindlichen Obstbäume nahezu vollständig erhalten bleiben und entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Hecke mit älterer Laubbaumreihe verläuft, die erhalten und durch den Ersatz gebietsfremder Gehölze durch heimische Straucharten aufgewertet wird, ist zugleich für eine ausreichende Nahrungsgrundlage gesorgt. Die häufig von Menschen begangenen Gartenflächen mit den Obstbäumen haben vorrangig Bedeutung für entsprechende Gartenvögel und Insekten.

Das Grundstück TF 2 beinhaltet artenarmes brachgefallenes Gartenland, auf dem sich randlich wenige Bäume, darunter eine große Kiefer, befinden und das mit einem Gartenhaus bebaut ist.

Die vorhandenen Gebäude werden – sofern denkmalgeschützt: denkmalgerecht – erhalten; das Stallgebäude auf dem Flurstück 23/1 wird weitgehend ohne äußerlich erkennbare Veränderung umgebaut. Vor Durchführung der Maßnahmen werden die Gebäude nochmals auf das Vorkommen besonders geschützter Arten zur Vermeidung von Verbotsverwirklichungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgesehen. Eine Veränderung in Bezug auf gebäudebewohnende Arten ist daher nicht zu erwarten.

Die beiden zu fällenden Obstbäume weisen keine Höhlen auf und werden außerhalb der Brutzeit gerodet. Eine artenschutzrechtlich relevante Beschädigung oder Zerstörung von Nestern u. a. Fortpflanzungs- sowie Ruhestätten von Vögeln durch Gehölzentfernung ist daher nicht zu erwarten.

Damit werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere durch die Umsetzung des vB-Plans erwartet.

8.2.1.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- » Erhalt aller Bäume, insbesondere der Obstbäume, auf beiden Teilflächen (Ausnahme: ein älterer Hochstamm-Pflaumenbaum und ein Mittelstamm-Apfelbaum – ohne Höhlen oder andere sichtbare Zeichen holzbewohnender Arten);
- » Erhalt/Aufwertung wildbienenbewohnter unverputzter Stampflehmwände;
- » Neuanpflanzung von drei hochstämmigen Obstbäumen einer traditionellen, regionalen Sorte;
- » Erhalt/Aufwertung randlicher Hecken mit heimischen, standortgerechten Straucharten;
- » Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes: Umwandlung Ackerland in Grünland auf einer Teilfläche des Flurstücks 196/2 der Gemarkung Seifertshain

Zudem werden alle Gebäude – zur Wahrung des traditionellen Hof- und Ortsbildes sowie aus Denkmalschutzgründen – erhalten (teilweise vorrangig innen umgebaut – ohne negative Auswirkungen auf etwaige gebäudebewohnende Arten).

8.2.2 Pflanzen und biologische Vielfalt

8.2.2.1 Beschreibung von Ist- und Planzustand

In der Biotoptypen- und Landnutzungskartierung (BTLNK 2005) ist die Fläche als Wohn- und Mischgebiet kartiert.

Am 25. Februar 2017 wurde in Ergänzung zur Begehung von Herrn Dipl.-Biol. Meinecke am 16. April 2014 eine Begehung beider Teilflächen und eine eigene Erfassung der Biotoptypen inkl. Bäume des Außenbereiches durchgeführt. Am 22. August 2017 fand eine nochmalige Nachschau statt. Die Biotoptypen werden in der Bestandskarte zum Bebauungsplan/GOP dargestellt.

TF 1: Der Innenbereich wird durch den alten Vierseithof mit Haupt- und mehreren Nebengebäuden (traditionelle Stallungen/Schuppen) und typischer, teilversiegelter Innenhofsituation geprägt. Westlich grenzen an die Gebäude eine Zufahrt zur öffentlichen Straße sowie Vorgartenbereiche an.

Auf den dem Außenbereich zugeordneten Flächen der Flurstücke 23/1 und 23/2 befindet sich im südlichen Teil eine intensiv als Garten/Aufenthaltsbereich genutzte und überprägte Obstbaumanlage mit insgesamt 16 z. T. eng stehenden nieder-/mittelstämmigen Obstbäumen sowie einem Hochstamm ganz im Westen in Gebäudenähe. Der nördliche Teil stellt eine intensive Nutzwiese dar, nur randlich – z. T. sehr nah an den westlich anschließenden Nebengebäuden, östlich zur Grundstücksgrenze hin und entlang des Weges – befinden sich einige teilweise hochstämmige Obstbäume. Der Unterwuchs ist artenarm und durch die menschliche Nutzung stark überprägt.

Mittig zwischen den beiden Teilflächen verläuft ein Weg in West-Ost-Richtung mit Gartentor, an den die Obstbäume von beiden Seiten angrenzen.

Der gesamte Bereich wird in der Eingriffsbilanz als "Garten" bewertet, da eine weitere Differenzierung nicht sinnvoll erscheint.

Den Ostrand des Grundstückes bildet eine mit großen Laubbäumen durchsetzte Hecke entlang eines Entwässerungsgrabens.

TF 2: Bei dem Flurstück 16/10 handelt es sich um artenarmes brachgefallenes Gartenland, auf dem sich randlich ein Laubbaum sowie eine große Kiefer befinden und das mit einem 35 m² umfassenden fest gegründeten Gartenhaus bebaut ist.

Die biologische Vielfalt wird insgesamt als mittel eingestuft.

Die Verortung des geplanten Reit- und Bewegungsplatzes für Pferde erfolgt an der Nordostseite des Flurstücks 23/1 unter Berücksichtigung der vorhandenen Nachbarbebauung sowie der vorhandenen Obstbaumbestände auf der TF 1. Dadurch können die Obstbäume (Ausnahme: ein älterer Hochstamm-Pflaumenbaum und ein Mittelstamm-Apfelbaum) sowie die Großbäume am Entwässerungsgraben östlich außerhalb des Grundstückes erhalten bleiben.

Unter Berücksichtigung der Erhaltungsmaßnahmen – insbesondere der Obstbäume – sowie der Anpflanzfestsetzung für drei hochstämmige Obstbäume innerhalb des Plangebietes und der Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Umwandlung Ackerland in Grünland auf mindestens 6.050 m²) werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und das Schutz-

gut biologische Vielfalt durch die Umsetzung des vBPL erwartet.

8.2.2.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- » Erhalt aller Bäume, insbesondere der Obstbäume, auf beiden Teilflächen (Ausnahme: ein älterer Hochstamm-Pflaumenbaum und ein Mittelstamm-Apfelbaum – ohne Höhlen oder andere sichtbare Zeichen holzbewohnender Arten);
- » Neuanpflanzung von drei hochstämmigen Obstbäumen einer traditionellen, regionalen Sorte;
- » Erhalt/Aufwertung randlicher Hecken mit heimischen, standortgerechten Straucharten;
- » Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes: Umwandlung Ackerland in Grünland auf einer Teilfläche des Flurstücks 196/2 der Gemarkung Seifertshain (mindestens 6.050 m²)

8.2.3 Boden

8.2.3.1 Beschreibung von Ist- und Planzustand

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der Bedeutung der Böden innerhalb des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage der Bewertungskriterien gemäß "Bodenbewertungsinstrument Sachsen" des LfULG. Es wird die amtlich anzuwendende Bodenkarte des Freistaates Sachsen im Maßstab 1:50.000 (BK 50) herangezogen.

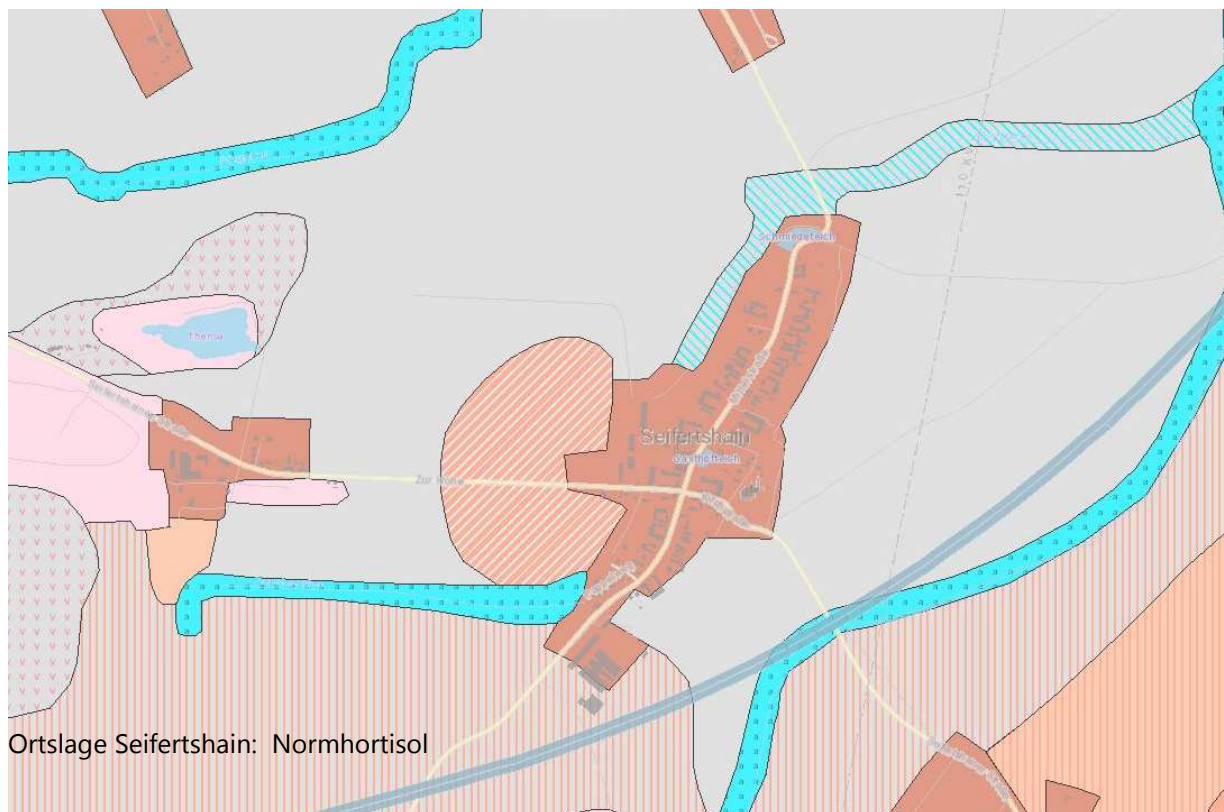


Abbildung 2: Leitbodenformen im Plangebiet (Quelle: <http://www.umwelt.sachsen.de>: Digitale Bodenkarte 1 : 50.000)

Für den vorsorgenden Bodenschutz sind die drei natürlichen Funktionen

- » Lebensraumfunktion (Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen unter Einschluss der Bodenorganismen),
- » Produktionsfunktion (Produktion von Biomasse durch Land- und Forstwirtschaft sowie Gartenbau),
- » Regelungsfunktion (Filter- und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen)

von herausragender Bedeutung. Sie kennzeichnen die Rolle des Bodens im Naturhaushalt und sollen bei einer Schutzguterfassung und -bewertung daher im Mittelpunkt stehen.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens als zentrales Umweltmedium ergibt sich aus seiner Bedeutung als Naturkörper mit bestimmter Funktionserfüllung sowie aus seiner Empfindlichkeit gegenüber bestimmten Beeinträchtigungen. Eine hohe Schutzwürdigkeit besteht bei hoher Leistung und hoher Empfindlichkeit.

Die Böden im Plangebiet sind anthropogen stark überprägt. Als Leitbodenform weist die BK 50 Horticoll über erodierter Parabraunerde aus gemischtem Kies führendem Schluff (Sandlöss) über glazigenem Kieslehm (Geschiebelehm) aus. Es handelt sich um nicht vernässte, terrestrische Böden aus anthropogenem Skelett führendem Schluff über Skeettlehm. Diese Böden aus anthropogenen Sedimenten finden sich in Siedlungs-, Industrie- und Bergbaugebieten über glazialen Ablagerungen.

Altlasten:

"Aus altlasten-, bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände." (Schreiben/Vorabstellungnahme des Landratsamtes Landkreis Leipzig vom 24. Februar 2017)

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine Versiegelung von Bodenflächen.

Im zu bilanzierenden Außenbereich der TF 1 wird eine Fläche von ca. 640 m² durch den Bau eines überdachten Reit- und Bewegungsplatzes versiegelt. Hinzu kommen Unterstände für Pferde sowie eine überdachte Abstellfläche für einen Anhänger bzw. Container zur Zwischenlagerung des Pferdemists. In der Fläche TF 1a (Innenbereich) und TF 1b (Außenbereich) darf dabei die Summe der Fläche der (gegenüber dem Ist-Zustand zusätzlichen) Unterstände 100 m² nicht überschreiten.

In der Fläche TF 2 (= Außenbereich) darf die Summe der Unterstände ebenfalls 100 m² nicht überschreiten. Das auf der TF 2 zusätzlich zulässige eingeschossige Gebäude (bis 50 m² Grundfläche) löst aufgrund der Beibehaltung bzw. Erneuerung des vorhandenen Gartenhauses nur eine geringfügige Neuversiegelung (max. 15 m²) aus.

Hinzu kommen auf beiden Teilflächen Paddocks als Bewegungsflächen für die Pferde/Ponys sowie Wege, die teilversiegelt mit einem Versiegelungsgrad von max. 50 % zu gestalten sind.

- » vgl. Tabelle Flächenbilanzierung in Kap. 8.5.

Im Ergebnis werden aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die jahrhundertelange anthropogene Überprägung nur kleinräumig durch die weitere Versiegelung erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Umsetzung des vBPL erwartet.

8.2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- » Belassen der Bodenstandorte in großen, insbesondere obstbaumbestandenen Bereichen;
- » Minimierung der Versiegelung durch Verwendung besonders wasserdurchlässiger Materialien/Verfahren bei den Wegen;
- » Erhalt/Aufwertung randlicher Hecken und damit Durchwurzelung mit Förderung der Bodenfunktionen und Bodenentwicklung auf unversiegelten Vegetationsstandorten;
- » Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes: Umwandlung Ackerland in Grünland auf einer Teilfläche des Flurstücks 196/2 der Gemarkung Seifertshain.

8.2.4 Wasser

8.2.4.1 Beschreibung von Ist- und Planzustand

Die Kurzbeschreibung und Bewertung der Bedeutung des Grund- und Oberflächenwassers erfolgt auf der Grundlage vorliegender Daten.

Grundwasser:

"In Auswertung der geologischen Karten- und Archivunterlagen ist aufgrund der bestehenden Bebauung mit einer wechselnd mächtigen und heterogen zusammengesetzten anthropogenen Auffüllung zu rechnen. Unterlagernd folgen zunächst saalekaltzeitliche Geschiebelehme/-mergel (gQS1), welchen erfahrungsgemäß Schmelzwassersande in Form von Lagen/Linsen eingeschaltet sein können. Im Liegenden sind kaltzeitliche Kiese/Sande zu erwarten. Die Mächtigkeit der quartären Lockergesteine kann mit etwa 10 m angegeben werden. Unterlagernd folgen mehrere Zehnermeter mächtige tertiäre Lockergesteine (...) Die rolligen quartären/tertiären Lockergesteine stellen potentielle Grundwasserleiter dar. Nach (...) sind aus dem näheren Umfeld der beiden Plangebiete Grundwasserstände nach Bohrende von 1,45 m unter Gelände notiert. Hierbei handelt es sich vermutlich um gespanntes Grundwasser. Eine verstärkte Grundwasserführung ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder im Zuge niederschlagsreicher Zeiten nicht auszuschließen." (Stellungnahme des LfULG vom 23. Mai 2017)

Oberflächenwasser:

Innerhalb des vB-Plangebietes liegen keine Still- oder Fließgewässer.

Östlich an die Dorflage und damit auch die beiden vBPL-Teilflächen angrenzend verläuft ein Entwässerungsgraben in Nord-Süd-Richtung, der jedoch so selten Wasser führt, dass er nicht als oberirdisches Gewässer im Sinne des § 3 Nr. 1 WHG darstellt.

Durch das Vorhaben erfolgt kein nennenswerter Eingriff in den Untergrund und damit in die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse. Bei der geplanten Nutzung handelt es sich ausschließlich um Nutzungen der Oberflächen. Eine wesentliche – auch wechselseitige – Beeinflussung zwischen geplanter Nutzung und den geologisch-/hydrogeologischen Verhältnissen im Untergrund ist demnach nicht zu erwarten.

Bei Durchführung der Planung erfolgt nur kleinräumig eine weitere Versiegelung von Bodenflächen, die zu einer Verringerung der Versickerung führen könnte. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf der Fläche verrieselt. Dies gilt auch für den überdachten Bereich des Reit- und Bewegungsplatzes auf der TF 1.

Im Ergebnis werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch die Umsetzung des vBPL erwartet.

8.2.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- » Belassen der Bodenstandorte in großen, insbesondere obstbaumbestandenem Bereichen;
- » Minimierung der Versiegelung durch Verwendung besonders wasserdurchlässiger Materialien/Verfahren bei den Wegen;
- » Verrieselung des auf den zusätzlichen Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers.

8.2.5 Luft

8.2.5.1 Beschreibung von Ist- und Planzustand

Aussagen zur Luftqualität im Plangebiet liegen auf lokaler Ebene nicht vor.

Bezogen auf den Maßstab Sachsen zeigen die Jahresmittel der Konzentrationen der beiden wichtigen Luftschadstoffe Feinstaub <10µm (PM10) und Stickstoffdioxid (NO₂) im Bereich südöstlich von Leipzig keine erhöhten Werte.

In einem typischen, traditionell geprägten Dorfgebiet wie Seifertshain stellt die Tierhaltung, einschließlich Pferdehaltung, einen integralen Bestandteil dar.

Tierhaltung ist regelmäßig nicht nur mit Lärm und einem höheren Insektenaufkommen, sondern auch mit Geruch und Staub verbunden. Dies können bezogen auf die Luftqualität schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG sein. Dazu müssten sie zu Gefahren oder erheblichen Belästigungen führen. Wann eine erhebliche Belästigung vorliegt, ist aus der Perspektive eines verständigen Durchschnittsmenschen in vergleichbarer Lage zu beurteilen (BVerwG, Urteil vom 07. Oktober 1983, Az.: 7 C 44.81, juris, Rn. 18). Dabei kommt es maßgebend auf die Schutzwürdigkeit und Schutzbedürftigkeit der näheren Umgebung an, die sich wiederum vor allem nach der baunutzungsrechtlichen Art des Gebietes bestimmen (BVerwG, Urteil vom 30. April 1992, Az.: 7 C 25.91, BVerwGE 90, 163, 165). Insofern ist hier festzustellen, dass Seifertshain ein faktisches Dorfgebiet darstellt. In der Bauleitplanung ist unabhängig davon zudem maßgeblich, was der Flächennutzungsplan darstellt (BVerwG, Urteil vom 12. August 1999, Az.: 4 CN 4.98, BVerwGE 109, 246, 255). Der geltende Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna stellt die Ortslage Seifertshain indes ebenfalls als Dorfgebiet dar.

Im Dorfgebiet aber gehört die Tierhaltung, einschließlich der Pferdehaltung zu landwirtschaftlichen, privaten oder gewerblichen Zwecken, zum integralen Bestandteil der Art der Nutzung (OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 10. Oktober 2012, Az.: 2 A 309/12, BauR 2013, 63, 65), weshalb die damit verbundenen nachteiligen Auswirkungen grundsätzlich hinzunehmen sind. Einer näheren Betrachtung bedürfen die tierhaltungsbedingten Emissionen daher nur, wenn die Nutzung über das für ein Dorfgebiet noch übliche Maß hinausgeht. Das ist hier jedoch nicht der Fall.

So werden sich auf dem Hof selbst (TF 1) nur bis zu 12 Pferde und auf der TF 2 nur bis zu sechs Pferde befinden. Während des Sommerhalbjahres befinden sich die Pferde zudem die überwiegende Zeit des Tages auf der außerhalb gelegenen Koppel.

Im Rahmen der Bauleitplanung kann die Gemeinde insbesondere im Hinblick auf Luftschadstoffe und

Geruch auch eigene Standards setzen (vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Februar 2002, Az.: 4 CN 5.01, NVwZ 2002, 1114, 1117; BVerwG, Beschluss vom 15. Oktober 2002, Az.: 4 BN 51.02, NVwZ-RR 2003, 171). Anders als z. B. beim Gewerbelärm und der hierfür geltenden TA Lärm existieren für die Bewertung von Geruchsimmissionen keine rechtsverbindlichen Vorgaben. Auf Genehmigungsebene findet insoweit regelmäßig die Geruchs-Immissionsrichtlinie (GIRL) Anwendung. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um ein technisches Regelwerk ohne Rechtsverbindlichkeit. Die GIRL bietet zwar auch für die Bauleitplanung eine Orientierungshilfe ebenso wie beispielsweise die DIN 18005 für das Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an Lärmquellen (OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 10. Mai 2010, Az.: 8 B 922/09, juris, Rn. 40). Solche Orientierungshilfen bieten einen „großen Anhalt“, der bei Vorliegen entsprechender städtebaulicher Gründe auch verlassen werden kann (so zur DIN 18005: BVerwG, Beschluss vom 18. Dezember 1990, Az.: 4 N 6.88, DVBl 1994, 442, 445; BVerwG, Urteil vom 22. März 2007, Az.: 4 CN 2.06 –, DVBl 2007, 834, 836). Entscheidend ist vielmehr eine Abwägung der wechselseitigen nachbarlichen Belange unter Berücksichtigung der mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Ziele. Vor diesem Hintergrund ist hier Folgendes festzustellen:

Das Landratsamt Landkreis Leipzig weist ausgehend von überschlägigen Berechnungen unter Anwendung der GIRL auf einen etwaigen Konflikt hin. Die GIRL leitet ihre Vorgaben aus wissenschaftlichen Erkenntnissen ab. Diese beziehen sich indes lediglich auf Schweine, Rinder und Geflügel. Für Pferde fehlt es derzeit noch an entsprechend belastbaren wissenschaftlichen Erkenntnissen, weshalb schon in Frage gestellt ist, ob die GIRL überhaupt auf Tiergerüche aus der Pferdehaltung anwendbar ist (Bayerischer VGH, Beschluss vom 16. Juli 2014, Az.: 15 CS 13.19110, juris, Rn. 24). Entgegen landläufiger immissionsschutzfachlicher Vorgaben, wonach für alle nicht explizit in der GIRL aufgeführten Tierarten bei der überschlägigen Berechnung der Geruchsimmission einen Gewichtungsfaktor von 1 heranzuziehen sei, ist in der Rechtsprechung geklärt, dass dies völlig unangemessen ist, da Tiergerüche aus der Pferdehaltung keinesfalls lästiger sind als solche aus der Rinder-, Schweine- und Geflügelhaltung. Auch sind Pferde nun erstmals in der VDI-Richtlinie 3894 angesprochen und liegen die dort für die Tiere vorgeschlagenen Emissionskonventionswerte deutlich niedriger als für Schweine und Geflügel und sogar noch unter denjenigen für Rinder. Daher wird beispielsweise in Bayern für Pferde ein Gewichtungsfaktor von 0,4 gefordert (vgl. Bayerischer VGH, a.a.O.). Jedenfalls kann für Pferde keinesfalls ein höherer Geruchsfaktor als für Rinder angenommen werden (so auch erst jüngst Niedersächsisches OVG, Beschluss vom 14. Juni 2017, Az.: 1 ME 64/17 u.a., juris, Rn. 38). Demgegenüber hat das Landratsamt Landkreis Leipzig mit einem Gewichtungsfaktor von 1 gerechnet.

Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich die Pferde schon aus Gründen einer möglichst artgerechten Haltung, wie sie die Vorhabenträgerin verfolgt, während des Sommerhalbjahres überwiegend auf der Koppel und damit außerhalb des Siedlungsbereichs befinden (sog. Kampagnebetrieb). Da nach der GIRL im Ausgangspunkt der Anteil der Jahresstunden über die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den Belangen der Nachbarschaft entscheidet, führt der Umstand, dass eine Tierhaltung nur einen Teil des Jahres Geruchseinträge verursacht, dazu, dass der Tierhalter in dem Zeitraum, in dem er mit möglicherweise nachbarrelevanten Folgen Tiergerüche in die Umwelt entlässt, zu seinen Gunsten berücksichtigen lassen kann, dass die Nachbarschaft außerhalb der Stallnutzungszeiten von Gerüchen verschont bleibt (Niedersächsisches OVG, a.a.O., Rn. 45). Hinzu kommt, dass die Stallzeiten in den Wintermonaten liegen und damit diejenigen Zeiten sind, in denen sich die Nachbarn im Regelfall nicht im Freien aufhalten. Mit der Konzentration von Geruchseinwirkungen auf die Jahreszeiten, in denen die Außenflächen der Nachbarsgrundstücke ohnehin geringer genutzt werden, wird den Interessen der

Nachbarn Rechnung getragen, so dass sie es dafür dann aber auch hinnehmen müssen, dass dem Tierhalter wegen des Maßstabs „Jahresgeruchsstunden“ die Zeiten „gutgebracht“ werden, in denen die Nachbarschaft ihre Wohngebäude mit den unmittelbar anschließenden Außenwohnbereichen nutzen können, ohne Geruchsbeeinträchtigungen ausgesetzt zu werden (Niedersächsisches OVG, a.a.O., Rn. 48). Damit sind entsprechende Zuschläge zu den an sich von der GIRL vorgeschlagenen Immissionsrichtwerten vorzunehmen. Auch dies ist seitens des Landratsamtes Landkreis Leipzig nicht berücksichtigt worden.

Darüber hinaus bietet die GIRL auch insofern hier keinen geeigneten Betrachtungsmaßstab, als es mangels klassischer Stallhaltung keine fassbaren Emissionspunkte gibt. Aufgrund des Offenstallprinzips sind die Pferde permanent in Bewegung, die Exkremente fallen mithin nicht kleinräumig an derselben Stelle an, sondern verteilen sich innerhalb eines größeren Raumes. Von den Auslauflächen wird täglich, im Bedarfsfall mehrmals täglich der Mist abgelesen. Die Abdeckung aus einem Sand-Erde-Gemisch wird regelmäßig erneuert, Boden teils ausgetauscht. Der Mist wird auf einem Hänger oder in einem Container zwischengelagert und bedarfsgerecht in kurzen Abständen abgefahren, bevor es zu einer Geruchsentwicklung kommt. Die weitgehende Geruchsfreiheit liegt dabei schon im ureigensten Interesse der Vorhabenträgerin, weil diese gerade keine Tierhaltungsanlage betreibt, worauf die GIRL zugeschnitten ist, sondern eine hochwertige Dienstleistung unter Einsatz von Pferden anbietet. Eine geruchsentfaltende Anlage ist dabei wenig einladend und daher geschäftsschädigend.

Unabhängig davon ist zu berücksichtigen, dass momentan zwar auf dem Hof der Vorhabenträgerin keine Landwirtschaft mehr betrieben wird, es besteht aber nach wie vor eine entsprechende Vorbelastung und die künftige Nutzung ist insoweit der früheren Nutzung vergleichbar. Die Ställe sind seinerzeit für die Haltung von Tieren (insbesondere Rinder und Schweine) genehmigt worden. Eine andere Nutzung hat bislang nicht stattgefunden und die Bausubstanz ist in gutem Zustand. Daher trägt der Bestandsschutz (DECKER 2011, S. 529 f.) und die Eigentümer des Hofes könnten, ohne dass sie dafür einer erneuten Baugenehmigung bedürften, die Stallungen wieder wie früher (s. o. O) mit mindestens drei Pferden, 14 Rindern, zwei Schafen, einer Ziege und 23 Schweinen füllen. Das geht erheblich über das hinaus, was nunmehr geplant ist. Dass diese Nutzung zwischenzeitlich unterbrochen wurde, ändert nichts am Fortbestand der seinerzeitigen Genehmigungslage. Anders als für immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlagen (vgl. § 18 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG) oder alte Wasserrechte (vgl. § 20 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 WHG) sieht die Sächsische Bauordnung ebenso wie die Bauordnungen der anderen Bundesländer keine Regelung vor, wonach bei Nutzungsunterbrechungen von bestimmter Dauer die Genehmigung erlischt. Auch ist auf diese Fälle das vom Bundesverwaltungsgericht für den Bestandsschutz nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB entwickelte Zeitmodell nicht anwendbar oder sind sonst Gründe ersichtlich, aus denen die Annahme des Erlöschens einmal erlangten Baurechts durch bloße Nutzungsunterbrechung gestützt werden könnte (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12. März 2013, Az.: 8 A 11152/12, juris, Rn. 23 ff.; zu einem vergleichbaren Fall der Wiederaufnahme der Tierhaltung – 60 Zuchtsauen – in einem inzwischen durch Wohnnutzung überformten gerade noch faktischen Dorfgebiet: VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 04. März 2009, Az.: 3 S 1467/07, juris, Rn. 27 ff.; zum Ganzen auch DECKER 2011, S. 528 f.). Mit dem vB-Plan ist gewissermaßen ein Verzicht auf die nach der aktuellen Genehmigungslage eröffnete, weit geruchsintensivere Stallhaltung verbunden. Damit führt der Bebauungsplan zu einer deutlichen Verbesserung des Ist-Zustandes. Nicht nur erfolgt eine Umstellung auf geruchsärmere Tierarten, sondern die Tierhaltung wird auch aus den bisherigen Stallungen herausgenommen und in das Hinterland verlagert. Zudem erfolgt keine klassische Stallhaltung; vielmehr findet

eine Offenstallhaltung statt und handelt es sich um einen Kampagnebetrieb, bei dem sich die Pferde während des Sommerhalbjahres überwiegend auf der außerhalb des Siedlungsbereichs gelegenen weiträumigen Koppel befinden.

Außerdem besteht durch den Kuhstall im Süden sowie durch den Umstand, dass sich Seifertshain als Straßendorf entlang der K 7923 erstreckt und ringsum von regelmäßig gedüngten Ackerschlägen umringt ist, eine erhebliche Vorbelastung. Damit ist die Ortslage Seifertshain in ihrer Schutzbedürftigkeit und Schutzwürdigkeit ohnehin herabgesetzt.

Ausgehend davon hält es die Gemeinde Großpösna aller Voraussicht nach für das Ergebnis gerechter Abwägung, unter Orientierung an der von dem Hof in seiner derzeitigen Genehmigungslage ausgehenden Vorbelastung das Maß an zumutbaren Geruchsbelästigungen festzuschreiben. Als Ortssatzung wird damit zugleich für Seifertshain **rechtsverbindlich** das Maß an wechselseitiger Rücksichtnahme im Hinblick auf vom Plangebiet ausgehenden Geruchsimmissionen festgeschrieben. Insofern steht der vB-Plan auch nicht der Genehmigung weiterer Wohnnutzungen im näheren Umfeld entgegen, sondern ermöglicht diese gerade.

Der Durchführung einer kostenintensiven Geruchsbewertung nach den Maßstäben der GIRL bedarf es zur sachgemäßen Bewertung der Zustände demnach nicht. Da im Übrigen die Geruchsbewertung sehr stark vom sensorischen menschlichen Eindruck und der sozialen Konditionierung abhängen, also nicht im streng wissenschaftlichen Sinne objektiv messbar sind, ist die Anwohnerbefragung ebenfalls als taugliches Messverfahren anerkannt, auch wenn die GIRL hierauf nicht zurückgreift (MOHR 2009, S. 68). Dies führt auf die nach § 3 Abs. 2 BauGB erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung, welche hier auch deshalb zu sachgerechten Einschätzungen zu führen in der Lage ist, weil auf den mitten in der Ortslage gelegenen Flurstücken 23/1 und 23/2 bereits eine Pferdehaltung erfolgt, mit fünf Großpferden und sechs Ponys im letzten Jahr. Hinzu kommen noch zwei Schafe. Somit steht die Nachbarschaft bereits unter dem Eindruck der durch die Tierhaltung verursachten Gerüche.

Die im Außenbereich gelegene TF 2 ist ohnehin weniger problematisch, wie nicht zuletzt die überschlägigen Berechnungen des Landratsamtes Landkreis Leipzig zeigen.

Die Ausbreitung von Staub kann ebenfalls ausgeschlossen werden, da der Reit- und Bewegungsplatz über ein integriertes Bewässerungssystem zur Verhinderung der Staubentwicklung verfügt. Eine Staubentwicklung auf den Auslauflächen wird durch die geplante Befestigung der Hauptwege mittels Rasengitter stark eingeschränkt. Bedarfsabhängig wird auch eine Bewässerung stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für die TF 2.

Im Ergebnis sind keine erheblichen schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe sowie Staub und Gerüche auf das Schutzgut Luft durch die Umsetzung des vBPL zu erwarten.

8.2.5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- » Begrenzung der auf der TF 1 gehaltenen Pferde auf bis zu 12 Großpferde und der auf der TF 2 gehaltenen Pferde auf bis zu sechs Großpferde;
- » keine klassische Stallhaltung, sondern Kampagnebetrieb mit Offenstallhaltung;
- » mindestens tägliche, je nach Bedarf mehrmals tägliche Entfernung von Mist aus den Ausläufen/Unterständen;
- » bedarfsgerechtes regelmäßiges Abfahren des auf einem Anhänger/Container gesammelten

- Mistes, bevor es zu Geruchsentwicklungen kommt;
- » Installation eines integrierten Bewässerungssystems zur Verhinderung der Staubentwicklung auf dem überdachten Reit- und Bewegungsplatz;
 - » Reduzierung von Staubentwicklung auf den Auslauflächen Befestigung der Hauptwege mittels Rasengitter;
 - » im Bedarfsfall Bewässerung sämtlicher von den Pferden genutzter Flächen im Plangebiet.

8.2.6 Klima

8.2.6.1 Beschreibung von Ist- und Planzustand

Das Plangebiet ist Bestandteil der typischen Dorflage und weist keine klimatischen Besonderheiten auf.

Im Planzustand wird keine relevante Verschlechterung des Lokalklimas erwartet, es erfolgen nur kleinflächig weitere (Teil-)Versiegelungen, für die Fällung von zwei Obstbäumen sind Neuanpflanzungen vorgesehen.

Daher werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima durch das Vorhaben erwartet.

8.2.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- » Belassen unversiegelter Flächen in großen, insbesondere Obstbaum bestandenen Bereichen;
- » Erhalt aller Bäume, insbesondere der Obstbäume, auf beiden Teilflächen (Ausnahme: zwei Obstbäume);
- » Anpflanzung von drei neuen Obstbäumen in hoher Pflanzqualität und Erhalt/Aufwertung randlicher Hecken mit heimischen, standortgerechten Straucharten.

8.2.7 Landschaft

8.2.7.1 Beschreibung von Ist- und Planzustand

Die Beschreibung und Bewertung des Landschaftsbildes erfolgt verbal-argumentativ auf der Grundlage eigener Ortsbegehungen und Fotos.

TF 1: Der Innenbereich wird durch den gut erhaltenen alten Vierseithof mit Haupt- und mehreren Nebengebäuden (traditionelle Stallungen/Schuppen, Scheune) und typischer Innenhofsituation traditionell dörflich geprägt. Westlich grenzen an die Gebäude eine Zufahrt zur öffentlichen Straße sowie Vorgartenbereiche an.

Der östlich angrenzende Außenbereich beinhaltet im südlichen Teil eine intensiv als Garten/Aufenthaltsbereich genutzte und überprägte Obstbaumanlage. Der nördliche Teil stellt eine intensive Nutzwiese dar, nur randlich befinden sich hier Obstbäume. Mittig zwischen den beiden Teilflächen verläuft ein Weg in West-Ost-Richtung mit Gartentor, an den die Obstbäume von beiden Seiten angrenzen.

Den Ostrand des Grundstückes bildet eine mit großen Laubbäumen durchsetzte Hecke, die einen weithin sichtbaren raumwirksamen Abschluss der Dorflage bildet.

TF 2: Auf dem brachgefallenen Gartenland stehen randlich ein Laubbaum sowie eine große Kiefer. Das Grundstück ist mit einem Gartenhaus bebaut. Landschaftsbildwirksam sind hier vorrangig die an das Grundstück unmittelbar angrenzenden großen Laubbäume außerhalb des Plangebietes.

Das Betriebskonzept und die daraus resultierenden baulichen Ergänzungen berücksichtigen und erhalten die ländliche Prägung des Hofes und der Umgebung. Obgleich es sich hierbei nicht um Landwirtschaft handelt, bewahrt die geplante wirtschaftliche Nutzung des Hofes dessen landwirtschaftlichen Charakter und trägt damit zugleich zur Beibehaltung der dörflichen Struktur Seifertshains bei.

Die Überdachung des Reit- und Bewegungsplatzes stellt zwar einen gewissen Fremdkörper im bisherigen dörflichen Gefüge Seifertshains dar, doch existieren mit dem Kuhstall auf dem Flurstück 50/7 und den Lagerhallen auf den Flurstücken 88/10 sowie 91/2, 90/2 und 89/2 bereits Funktionsanlagen größeren Ausmaßes und vergleichbarer Erscheinung. Zudem bleibt die Reitplatzüberdachung ihrer Höhe nach unterhalb der Mehrzahl der Bestandsgebäude und führt somit nicht zu städtebaulichen Spannungen. Durch die Gestaltung der Überdachung als flaches Satteldach bleibt der Ortsrandcharakter gewahrt. Die Farbgebung orientiert sich an den Bestandgebäuden.

Auch die auf der TF 2 neu entstehenden Baulichkeiten werden sich im Rahmen des dörflich Typischen und der bereits im Ortsteil vorhandenen Bebauung halten.

Im Vordergrund steht bei alledem der Erhalt des Hofes in seinem typischen, überwiegend denkmalgeschützten Erscheinungsbild und baulichen Gepräge.

Die Obstbäume werden bis auf zwei Ausnahmen vollständig erhalten.

Durch das Vorhaben werden daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft erwartet.

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

- » Die vorhandenen Gebäude werden dorf- und landschaftstypisch erhalten, das Stallgebäude auf dem Flurstück 23/1 wird weitgehend ohne äußerlich erkennbare Veränderung umgebaut.
- » Höhenbegrenzung der Überdachung des Reit- und Bewegungsplatzes;
- » Erhalt aller Bäume, insbesondere der Obstbäume, auf beiden Teilflächen (Ausnahme: zwei Obstbäume);
- » Neuanpflanzung von drei hochstämmigen Obstbäumen einer traditionellen, regionalen Sorte;
- » Erhalt/Aufwertung randlicher Hecken mit heimischen, standortgerechten Straucharten.

8.2.8 Menschen

8.2.8.1 Beschreibung von Ist- und Planzustand

Für den vBPL sind bei seiner Umsetzung bzgl. des Schutzgutes Mensch vorrangig Auswirkungen durch Schall (Lärm) zu betrachten. Beeinträchtigungen der Luftqualität (Gerüche, Staub) werden in Kap. 8.2.5 behandelt.

Weitere relevante Wirkungen auf das Schutzgut Mensch werden für die Umsetzung des vBPL nicht erwartet.

Seifertshain hat sein dörfliches Gepräge noch nicht verloren, dazu gehört, dass viele der alteingesessenen Familien immer noch im Ort leben und nicht wenige von ihnen zumindest noch Tierhaltung im Nebenerwerb oder zur Eigenversorgung betreiben. Auch ist der 1970 errichtete Kuhstall am Ortsausgang in Richtung Großpösna nach wie vor in Nutzung.

Was etwaige Lärmimmissionen angeht, so folgt nicht nur aus dem dörflichen Charakter Seifertshains eine Vorbelastung, sondern besteht in Bezug auf das Hinterland der TF 1 und hinsichtlich der TF 2 auch bereits durch die im Osten unweit entfernt (ca. 700 m) verlaufende BAB A38 eine erhebliche Vorbelastung. Dabei reicht der für die Autobahn ermittelte LDEN5 > 55-60 dB(A) auf der Höhe der TF 1 bis auf rund 190 m an die Grundstücksgrenze heran (Quelle: <https://geoportal.sachsen.de>).

Im Übrigen handelt es sich bei Pferden um allgemein sehr ruhige Tiere mit nur gelegentlichen Lautäußerungen, während in einem Dorfgebiet ohne Weiteres auch wesentlich lautintensivere Tiere (z. B. Geflügel) gehalten werden dürften.

Das Geschehen auf dem Reit- und Bewegungsplatz auf der TF 1 ist ebenso wie das Geschehen auf dem Aufgabenparcours auf der TF 2 schon mit Rücksicht auf die Pferde und den Umstand, dass sich die von der Vorhabenträgerin vorgesehenen Angebote durch ein erhöhtes Konzentrationserfordernis für die Teilnehmer/innen auszeichnen, nicht durch belästigende Geräusche geprägt. Was das Rufen und Tollen von Kindern angeht, so regelt § 22 Abs. 1a Satz 1 BImSchG, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Zudem liegt der von Geräuschen am intensivsten betroffene jeweilige Nahbereich der Nachbargrundstücke auf Höhe des Reit- und Bewegungsplatzes sowie an die TF 2 angrenzend im Außenbereich und ist bereits deshalb nicht oder zumindest weniger schutzwürdig und schutzbedürftig.

Der zu erwartende An- und Abfahrtsverkehr löst schließlich ebenfalls keine zu bewältigenden Konflikte aus. Realistischerweise muss mit bis zu 45 An- und Abfahrten pro Wochentag gerechnet werden. Dies fällt im Vergleich zur stark befahrenen K7923 nicht ins Gewicht und bleibt deutlich unter den An- und Abfahrten des unweit gelegenen Wohnkomplexes „Hubertushof“ mit seinen 48 Wohnungen.

Durch das Vorhaben werden mithin keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen erwartet.

8.2.8.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

- » Anlage der Betriebsflächen im derzeitigen Außenbereich, abgerückt von den Wohnhäusern;
- » lärmarme Konzipierung der Angebote.

8.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Teile des alten Vierseithofes stehen unter Denkmalschutz, nämlich Gemarkung Seifertshain, Mittelstraße 50, Flurstück 23/1:

"Wohnhaus, linkes Seitengebäude und Scheune eines Vierseithofes (Hofanlage zusammen mit Nr. 48,

⁵ Tag-Abend-Nacht-Index (LDEN) zur Beschreibung für die allgemeine Lärmbelästigung = 24-Stunden-Mittelungspegel, der den Tagzeitraum (6-18 Uhr), den Abendzeitraum (18-22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22-6 Uhr) aufgrund der unterschiedlichen Ruhebedürfnisse jeweils anders gewichtet.

rechtes Seitengebäude kein Denkmal); Hofanlage von straßenbildprägendem Charakter, wirtschaftsgeschichtlich und sozialgeschichtlich von Bedeutung" (Schreiben/Vorabstellungnahme des Landratsamtes Landkreis Leipzig vom 24. Februar 2017)

Das ältere Wohnhaus, das nördliche Stallgebäude und die Scheune stehen damit unter Denkmalschutz.

Der Erhalt des Hofes in seinem typischen, überwiegend denkmalgeschützten Erscheinungsbild und baulichen Gepräge ist integrativer Bestandteil des geplanten Vorhabens. Die Errichtung der geplanten Stellplätze entfaltet insoweit zwar eine gewisse Relevanz unter dem Gesichtspunkt des Umgebungsschutzes, die Stellplätze sind aus Sicht der Gemeinde jedoch genehmigungsfähig. Zum einen werden sie grundsätzlich nur von den Kunden und nur für die Dauer der Angebote genutzt. Zum anderen erfolgt die Zufahrt über die Zufahrt zum Hof, bleibt die das Gesamtensemble abrundende Einfriedung erhalten und wird eine Befestigungsform gewählt, die der Anpflanzung und Aufrechterhaltung einer Grasnarbe nicht entgegensteht, so dass das Gepräge des Vorgartens als Vor- und Nutzgarten nicht verloren geht. Zudem bleibt ein großer Teil an Fläche für die Anpflanzung von Zier- und Nutzpflanzen erhalten. Baulichkeiten wie Carports oder Garagen, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen könnten, sind nicht zulässig.

Auf die Genehmigungspflicht nach § 12 SächsDSchG bei Veränderungen an Kulturdenkmalen und in deren Umgebung wird hingewiesen.

Das Vorhaben liegt außerdem im Umfeld bereits bekannter archäologischer Kulturdenkmale und ist daher gemäß § 14 Abs. 1 SächsDSchG genehmigungspflichtig.

Vor Beginn der Maßnahme ist ein entsprechender Antrag auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Landkreis Leipzig, Untere Denkmalschutzbehörde, zu stellen.

Unter Beachtung dieser Vorgaben sind durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

8.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. Anlage 1 Nr. 2 Buchst. d zu § 2 Abs. 4 BauGB sind Angaben zu den in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes – im vorliegenden Fall vBPL – zu machen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten – sowohl standortbezogen wie auch im Hinblick auf die vorgesehenen Nutzungen in Art und Maß – kommen im vorliegenden Fall praktisch nicht in Betracht. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist die bauleitplanerische Alternativenprüfung auf diejenigen anderweitigen Planungsmöglichkeiten beschränkt, mit denen sich das betreffende Vorhaben ebenfalls verwirklichen lässt. Da im Zentrum des hier gegenständlichen Vorhabens ebenso wie der städtebaulichen Zielstellungen der Gemeinde Großpösna der Erhalt des Vierseithofes Mittelstraße 48/50 in Seifertshain in seinem überwiegend denkmalgeschützten, dörflichen Gepräge steht, kommt ein anderer Standort – zumindest was die TF 1 betrifft – nicht in Betracht. Konzeptionell ist das Vorhaben auf das von der Vorhabenträgerin verfolgte Unternehmen festgelegt; sie kann insoweit nicht auf einen anderen Betrieb verwiesen werden. Darüber hinaus sind auch kaum alternative Konzeptionen denkbar, mit denen der Hof in seinem landwirtschaftlich-dörflichen Gepräge wirtschaftlich tragfähig erhalten werden kann. Ist dies doch gerade das Problem, mit dem der ländliche Raum zu kämpfen hat. Des Weiteren ist die Errichtung weiterer Anlagen, insbesondere des überdachten Reit- und Bewe-

gungsplatzes im hinteren Bereich der TF 1, ebenso wie die Hereinnahme einer weiteren Fläche in den Betrieb unabdingbar für die ökonomische Tragfähigkeit des Vorhabens. Dabei wurden Standort und Ausführung der Anlagen, insbesondere durch ihre Lage im derzeitigen Außenbereich, im Hinblick auf den Schutz der Nachbarschaft sowie hinsichtlich des Einfügens der Anlagen in die Ortslage bereits ausoptimiert.

Der Bebauungsplan schöpft mithin die planerischen Möglichkeiten zur Vermeidung und Minimierung der Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter bei Beachtung der verfolgten Ziele aus. Eine darüber hinausgehende ernsthaft in Betracht kommende Planungsalternative ist deshalb nicht zu erkennen.

8.4 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Gemeinden sind verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (§ 4c BauGB).

Zu überwachende erhebliche Umweltauswirkungen treten aufgrund der Umsetzung des vorliegenden vBPL aller Voraussicht nach nicht ein, weshalb auch kein Monitoring vorgesehen werden muss.

Soweit § 4c Satz 1 Halbs. 2 BauGB nunmehr vorsieht, dass Gegenstand der Überwachung auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist, wird im Durchführungsvertrag geregelt, dass die Vorhabenträgerin innerhalb der ersten drei Jahre seit Baubeginn der Gemeinde jährlich einen Bericht zum Stand der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen vorlegt und die Gemeinde ein Jahr vor Ablauf der derzeitigen Pachtdauer des Ausgleichsgrundstücks über die weitere Flächensicherung oder avisierte Alternativflächen informiert wird.

8.5 Gegenüberstellen von Bestand und Planung – Flächenbilanzierung sowie Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Der Geltungsbereich des vBPL erstreckt sich auf die zusammenhängenden, unmittelbar benachbarten und den Bestandshof bildenden Flurstücke 23/1 und 23/2 der Gemarkung Seifertshain sowie das hiervon ca. 350 m entfernt in Richtung Norden ganz am Ortsrand von Seifertshain liegende Flurstück 16/10.

Nach Einschätzung des Landratsamtes Landkreis Leipzig liegt das Flurstück 16/10 vollständig im Außenbereich und wird bei den Flurstücken 23/1 und 23/2 die Grenze zum Außenbereich durch den Verlauf der Ostfassade der Scheune markiert wird, deren Flucht nach Norden eine Fortsetzung in Scheune und Stallgebäude auf dem nördlichen Nachbargrundstück findet und nach Süden auf einer Linie mit der Ostfassade der ehemaligen Maschinenhalle/Großgarage liegt.

Soweit es zu Beeinträchtigungen im Außenbereich kommt, werden diese entsprechend den Darstellungen in Kapitel 7.9 ausgeglichen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen im Innenbereich müssen hingegen nach § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von 8.565 m².

Für die Flächen im Außenbereich (östlicher Teil der TF 1 sowie TF 2) wird eine Flächenbilanzierung sowie eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz nach der Sächsischen Handlungsempfehlung errechnet:

im vBPL-Gebiet: Teilfläche 1 - nur Außenbereich - und Teilfläche 2

| Bestand | Bezeichnung nach Vorläufiger Bio-toptypenliste Sachsen | Fläche | Bio-topwert-punkte | Bio-topwert-punkte |
|------------------------------------|---|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Biototyp/Nutzungstyp | | in m² | pro m² | gesamt |
| Teilfläche 1 (Außenbereich) | | | | |
| Gartenflächen | Gartenland (10 Punkte) | 3.355 | 10 | 33.550 |
| Zwischensumme | | 3.355 | | 33.550 |
| Teilfläche 2 | | | | |
| Gartenflächen | Gartenland (10 Punkte) | 1.520 | 10 | 15.200 |
| Gartenhaus | vollversiegelte Flächen (0 Punkte) - Gebäude | 35 | 0 | 0 |
| Zwischensumme | | 1.555 | | 15.200 |
| Summe | | 4.910 | | 48.750 |

| Planung | Bezeichnung nach Vorläufiger Bio-toptypenliste Sachsen | Fläche | Bio-topwert-punkte | Biotop-bzw. Planungs-wert-punkte |
|--|---|-------------------------|---------------------------|---|
| Biototyp/Nutzungstyp | | in m² | pro m² | gesamt |
| Teilfläche 1 (Außenbereich) | | | | |
| Obstgarten (Gartenflächen bei Erhalt aller vorhandenen Obstbäume) | Gartenland (10 Punkte) | 700 | 10 | 7.000 |
| hofpferde = Bewegungsfläche Pferd/Pony mit Unterstellmöglichkeiten, Abstell-/Lagerflächen und Funktionsbereich für die Tierpflege sowie Grünbereichen ¹⁾ | Sport- und Freizeitanlagen (5 Punkte) | 2.015 | 5 | 10.075 |
| überdachter Reit- und Bewegungsplatz | vollversiegelte Flächen (0 Punkte) | 640 | 0 | 0 |
| Zwischensumme | | 3.355 | | 17.075 |
| Teilfläche 2 | | | | |
| Hofpferde = Bewegungsfläche Pferd/Pony mit Unterstellmöglichkeiten, Abstell-/Lagerflächen und Funktionsbereich für die Tierpflege sowie Grünbereichen ²⁾ | Sport- und Freizeitanlagen (5 Punkte) | 1.505 | 5 | 7.525 |
| Nebenanlage (Aufenthaltsraum einschließlich Sanitäranlagen) | vollversiegelte Flächen (0 Punkte) - Gebäude | 50 | 0 | 0 |
| Zwischensumme | | 1.555 | | 7.525 |
| Summe | | 4.910 | | 24.600 |

Differenz Bestand - Planung

-24.150

¹⁾ In der Fläche TF 1a (Innenbereich) und TF 1b (Außenbereich) darf die Summe der Fläche der gegenüber dem Ist-Zustand zusätzlichen Unterstände 100 m² nicht überschreiten (Festsetzung).

²⁾ In der Fläche TF 2 darf die Summe der Unterstände 100 m² nicht überschreiten (Festsetzung).

Defizit von ca. 50 % = externer Ausgleich außerhalb des Plangebietes erforderlich

Als Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangebietes wird daher die Umwandlung von Ackerland in Grünland auf einer Teilfläche des Flurstücks 196/2 der Gemarkung Seifertshain herangezogen.

Für diese Flächen wird ebenfalls eine Bilanzierung von Bestand und Planung nach der Sächsischen Handlungsempfehlung errechnet:

Kompensation auf externer Ausgleichsfläche (Teilfl. Flurstück 196/2 der Gemarkung Seifertshain)

| Bestand | Bezeichnung nach Vorläufiger Biotypenliste Sachsen | Fläche | Bio-topwertpunkte pro m² | Bio-topwertpunkte gesamt |
|-----------------------------|---|-------------------------|--|---------------------------------|
| Biototyp/Nutzungstyp | | in m² | | |
| Intensiv genutzter Acker | Intensiv genutzter Acker (5 Punkte) | 6.050 | 5 | 30.250 |
| Summe | | 6.050 | | 30.250 |

| Planung | Bezeichnung nach Vorläufiger Biotypenliste Sachsen | Fläche | Bio-topwertpunkte pro m² | Biotop- bzw. Planungs-wertpunkte gesamt |
|-----------------------------|---|-------------------------|--|--|
| Biototyp/Nutzungstyp | | in m² | | |
| Grünlandnutzung | Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte (Neuanlage: 9 Punkte) | 6.050 | 9 | 54.450 |
| Summe | | 6.050 | | 54.450 |

Differenz Bestand - Planung **+24.200**

Das entstehende Defizit von 24.150 Punkten im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Außenbereich) wird durch den Bilanzpunktegewinn von 24.200 Punkten auf der externen Ausgleichsfläche vollständig kompensiert.

Der Verlust von 2 Obstbäumen im vB-Plangebiet, TF 1, wird durch die Neuanpflanzung von drei hochstämmigen Obstbäumen einer traditionellen, regionalen Sorte in hoher Pflanzqualität auf der TF 1 ausgeglichen.

8.6 Zusammenfassung

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

Der Umweltbericht beinhaltet im Wesentlichen eine umfassende Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes (hier: vB-Plan), die in der Umweltprüfung ermittelt wurden. Berücksichtigt werden dabei die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Menschen sowie Sach- und Kulturgüter.

Der Geltungsbereich des vB-Planes erstreckt sich auf die zusammenhängenden, unmittelbar benachbarten und den Bestandshof bildenden Flurstücke 23/1 und 23/2 der Gemarkung Seifertshain sowie das hiervon ca. 350 m entfernt in Richtung Norden ganz am Ortsrand von Seifertshain liegende Flurstück 16/10.

Das Plangebiet ist Bestandteil des typischen, traditionell geprägten Dorfgebietes von Seifertshain und umfasst insgesamt eine Fläche von 8.565 m².

TF 1: Der Innenbereich wird durch den gut erhaltenen alten Vierseithof mit Haupt- und mehreren Nebengebäuden (das ältere Wohnhaus, das nördliche Stallgebäude und die Scheune stehen unter Denkmalschutz.) und typischer Innenhofsituation traditionell dörflich geprägt. Der östlich angrenzende Außenbereich beinhaltet im südlichen Teil eine intensiv als Garten/Aufenthaltsbereich genutzte und überprägte Obstbaumanlage. Der nördliche Teil stellt eine intensive Nutzwiese dar, nur randlich befinden sich hier Obstbäume. Mittig zwischen den beiden Teilflächen verläuft ein Weg in West-Ost-Richtung. Am Ostrand grenzt das Grundstück an eine mit großen Laubbäumen durchsetzte Hecke.

TF 2: Auf dem brachgefallenen Gartenland stehen randlich ein Laubbaum sowie eine große Kiefer. Das Grundstück ist mit einem Gartenhaus bebaut. An das Grundstück grenzen einige große Laubbäume an.

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter stellen dar:

Schutzgut Tiere (insbesondere Artenschutz):

Die vorhandenen Gebäude werden denkmalgerecht erhalten. Baulichkeiten, in denen gebäudebewohnende Arten vorkommen oder vorkommen können, werden nicht in artenschutzrelevanter Weise verändert und falls in fernerer Zukunft doch, muss den Voraussetzungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG - notfalls über eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG – Rechnung getragen werden. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten; im Gegenteil durch die Pferdehaltung werden für viele Arten, insbesondere Rauchschwalben, die Lebensraumbedingungen verbessert.

Die beiden zu fällenden Obstbäume weisen keine Höhlen auf. Eine artenschutzrechtlich relevante Beschädigung oder Zerstörung von Nestern u. a. Fortpflanzungs- sowie Ruhestätten von Vögeln durch Gehölzentfernung ist daher nicht zu erwarten.

Schutzgut Pflanzen:

Es kommt zum Teilverlust von Gartenflächen. Die Bäume im Plangebiet (überwiegend Obstbäume) werden bis auf einen älteren Hochstamm-Pflaumenbaum und einen Mittelstamm-Apfelbaum erhalten.

Schutzgut Boden:

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die jahrhundertelange anthropogene Überprägung werden erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden nur kleinräumig durch die resultierende weitere (Teil-)Versiegelung erwartet.

Schutzgut Luft:

Im Ergebnis der Prüfung werden keine erheblichen schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftschadstoffe sowie Staub und Gerüche auf das Schutzgut Luft durch die Umsetzung des vB-Plans erwartet. Insbesondere im Hinblick auf Gerüche bleibt die Planung sogar noch deutlich unter dem, was die Eigentümer des Flurstücks 23/1 nach aktueller Genehmigungslage dürften.

Schutzgut Landschaft:

Das Vorhaben und die daraus resultierenden baulichen Ergänzungen berücksichtigen und erhalten die ländliche Prägung des Hofes und der Umgebung. Die Obstbäume werden bis auf zwei Ausnahmen vollständig erhalten.

Mensch:

Im Ergebnis der Prüfung werden keine erheblichen schädlichen Umweltauswirkungen insbesondere durch Lärm infolge der Umsetzung des vB-Planes erwartet.

Kultur- und Sachgüter:

Im Vordergrund steht der Erhalt des Hofes in seinem typischen, überwiegend denkmalgeschützten Erscheinungsbild und baulichen Gepräge. Die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben sind einzuhalten.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser, Klima, sowie biologische Vielfalt sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten.

Den nachteiligen Umweltauswirkungen auf die naturbezogenen Schutzgüter kann durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (Festsetzungen innerhalb des Plangebietes sowie Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes) begegnet werden, so dass nicht mit verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen ist:

- » Erhalt aller Bäume, insbesondere der Obstbäume, auf beiden Teilflächen (Ausnahme: ein älterer Hochstamm-Pflaumenbaum und ein Mittelstamm-Apfelbaum – ohne Höhlen oder andere sichtbare Zeichen holzbewohnender Arten);
- » Neuanpflanzung von drei hochstämmigen Obstbäumen einer traditionellen, regionalen Sorte;
- » Erhaltung/Aufwertung randlicher Hecken mit heimischen, standortgerechten Straucharten;
- » Erhalt aller Gebäude und des Hofes insgesamt in seinem typischen, überwiegend denkmalgeschützten Erscheinungsbild und baulichen Gepräge (auch für gebäudebewohnende Arten);
- » Belassen der Bodenstandorte in großen, insbesondere Obstbaum bestandenen Bereichen;
- » Minimierung der Versiegelung von Wegeflächen durch eine besonders bodenschonende Befestigung;
- » Maßnahmen zur Lärm-, Staub- und Geruchsbegrenzung, u. a. Bewässerung/Beregnung des Reit- und Bewegungsplatzes;
- » Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes: Umwandlung Ackerland in Grünland auf einer Teilfläche des Flurstücks 196/2 der Gemarkung Seifertshain.

Nach Durchführung des Vorhabens sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt bzw. in gleichwertiger Weise ersetzt und das Landschaftsbild weitgehend erhalten bzw. landschaftsgerecht neu gestaltet.

Damit verbleiben insgesamt keine erheblichen, nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

III Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

9 Planungsrechtliche Festsetzungen

Absicht der Planung ist es, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufzustellen. Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, werden die Festsetzungen auf dieses konkrete Vorhaben ausgerichtet und im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dargelegt.

9.1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB]

Die Art der baulichen Nutzung leitet sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ab. Zur Umsetzung des Betriebskonzeptes erfolgt eine Gliederung des Plangebietes zum Zweck der Errichtung einer Pferdeanlage im Haupterwerb für die Haltung, Ausbildung und Nutzung von Pferden zu gewerblichen und freiberuflichen Zwecken, insbesondere pädagogischer Reitunterricht, pferdegestützte Projektarbeit und Reittherapie.

Innerhalb des Geltungsbereiches werden die Flächen

- » Hofstelle
- » „hofpferde“ TF 1a, TF 1b und TF 2
- » Obstgarten

zeichnerisch festgesetzt.

Textliche Festsetzung:

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche „Hofstelle“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- » Wohnen mit seinen Nebenanlagen und
- » der Wohnnutzung zugeordnete Freiflächen,
- » eine dem gewerblichen Zweck „hofpferde“ dienende Nutzung innerhalb der Bestandsgebäude zu Lagerzwecken sowie Schulungs- und Sanitarräume,
- » die Zufahrt sowie,
- » Stellplätze für die Besucher mit Zufahrt (teilversiegelt, Versiegelungsgrad max. 50%),
- » Erhalt der Gehölze.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche „hofpferde“ TF 1a und TF 1b sind folgende Nutzungen zulässig:

- » Haltung von bis zu 12 Großpferden im Offenstallprinzip,
- » Reit- und Bewegungsplatz als offene Halle (Reitplatzüberdachung) max. Höhe First von 6,5 m,
- » Paddocks als Bewegungsflächen für die Pferde/Ponys mit geeigneter Umzäunung (teilversiegelt, Versiegelungsgrad max. 50 %),
- » Begrünte Flächen außerhalb der Paddocks (unversiegelt),
- » Unterstellmöglichkeiten,
- » Wege (teilversiegelt, Versiegelungsgrad max. 50 %),

- » Funktionsbereiche für die Pflege und Gesunderhaltung der Tiere, Lagerflächen für Futtermittel, insbesondere Heu und Stroh, Sattelkammer und Putzplatz, eine überdachte Abstellfläche für einen Traktoranhänger bzw. Container zur Zwischenlagerung des Pferdemists,
- » Erhalt der Gehölze.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche „hofpferde“ TF 2 sind folgende Nutzungen zulässig:

- » Haltung von bis zu sechs Großpferden, die insbesondere aus Altersgründen nicht (mehr) in den aktiven Pferdebetrieb eingebunden sind,
- » Paddocks als Bewegungsflächen für die Pferde/Ponys (teilversiegelt, Versiegelungsgrad max. 50 %),
- » Grünbereiche außerhalb der Paddocks (unversiegelt),
- » Unterstellmöglichkeiten,
- » Aufgabenparcours (Fläche zum Reiten und für die Bodenarbeit),
- » Funktionsbereiche für die Pflege und Gesunderhaltung der Tiere, Lagerflächen für Futtermittel, insbesondere Heu und Stroh, eine überdachte Abstellfläche für einen Anhänger bzw. Container zur Zwischenlagerung des Pferdemists,
- » Nebenanlage zum vorübergehenden Aufenthalt einschließlich Sanitäranlagen und zur Lagerung von Equipment (z. B. Putzzeug, Zaumzeug, Hindernisse) bis 50 m² Grundfläche,
- » Erhalt der Gehölze.

Auf der zeichnerisch festgesetzten Fläche „Obstgarten“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- » Gartennutzung,
- » baumbestanden, heimische Obstgehölze,
- » Erhalt der Gehölze.

Begründung:

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, besteht hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung. Deshalb kann hier eine auf die konkret beabsichtigte Nutzung zugeschnittene Festsetzung erfolgen.

Diese besteht aus der Haltung von insgesamt bis zu 18 Großpferden (12 auf der TF 1 und sechs auf der TF 2) und den Erfordernissen, die sich aus der Pferdehaltung im Offenstallprinzip und aus den Erfordernissen des Betriebskonzeptes für die Haltung, Ausbildung und Nutzung von Pferden zu gewerblichen und freiberuflichen Zwecken, insbesondere pädagogischer Reitunterricht, pferdegestützte Projektarbeit und Reittherapie, ableiten.

Für die Durchführung der benannten Angebote ist eine Reit- und Bewegungshalle bzw. ein überdachter Reit- und Bewegungsplatz mit dem Hufschlagmaß von min. 17 m x 34 m erforderlich. Durch die Installation eines integrierten Bewässerungssystems wird die Staubentwicklung auf dem überdachten Reit- und Bewegungsplatz verhindert. Die Firsthöhe der Halle/Überdachung wird auf max. 6,50 m beschränkt. Die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen dient der Schaffung einer städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzungen ist hier § 16 BauNVO.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den üblichen Höhen für derartige Anlagen und ordnet sich zugleich dem vorhandenen Gebäudebestand unter.

Paddocks sind die Bewegungs- und Auslauflächen der Pferde. Diese werden mit geeigneten Mitteln umzäunt. Im Bedarfsfall wird eine Bewässerung sämtlicher von den Pferden genutzter Flächen im Plangebiet durchgeführt. Die Flächen sind teilversiegelt, einige Bereiche sind mit Rasengitter befestigt, andere Bereiche unbefestigt, je nach Erfordernis und dem Bewegungsverhalten der Tiere.

In direkter Zugänglichkeit zu den Paddocks befinden sich die Unterstellmöglichkeiten für die Tiere. Im Rahmen der Festsetzungen zu den Nebenanlagen wird die Fläche der Unterstände in Summe begrenzt.

Außerhalb der Paddocks und werden Bereiche verbleiben, die nicht für die Pferde zugänglich sind, diese Flächen bleiben unversiegelt und sind begrünt.

Die Pferdehaltung bedarf spezifischer Funktionsbereiche, die ebenfalls in der Fläche „hofpferde“ eingeordnet sind.

Zwischen den einzelnen Funktionsbereichen bzw. Nutzungsflächen im Plangebiet sind Wege erforderlich. Diese können bei Bedarf mittels Rasengitter teilversiegelt werden.

Bedingt durch die Offenstallhaltung ist im Gegensatz zur klassischen Stallhaltung, mindestens eine tägliche, je nach Bedarf mehrmals tägliche Entfernung von Mist aus den Ausläufen/Unterständen vorgesehen. Es erfolgt das regelmäßige Abfahren des auf einem Anhänger/Container gesammelten Mistes, bevor es zu Geruchsentwicklungen kommt. Während des Sommerhalbjahrs erfolgt tagsüber die Unterbringung der Pferde grundsätzlich auf der außerhalb gelegenen Koppel.

Die Festsetzung ist für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich.

9.2 Überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB]

Zeichnerische Festsetzung:

Zur hinreichenden Bestimmung der Lage von Gebäuden wird planzeichnerisch die überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt:

- » Baufenster für die Bestandsgebäude der Hofstelle,
- » Baufenster für die Reitplatzüberdachung, Bewegungshalle.

Begründung:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO kann zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung die Lage von Gebäuden und baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück geregelt werden. Davon macht die Gemeinde Gebrauch. Es handelt sich um ein derzeit bereits in baulicher Nutzung stehendes Grundstück, welches baulich um eine zusätzliche Bewegungshalle für das angestrebte betriebliche Konzept erweitert werden soll.

Die festgesetzten Baugrenzen definieren sowohl die historisch bebauten Bereiche als auch die künftige Bewegungshalle. Dabei soll im Sinne einer effektiven Nutzung eine gewisse Flexibilität gesichert werden. Die festgesetzte Baugrenze im Bereich der Hofstelle setzt die Bestandssituation um.

Die Festsetzung einer Bauweise ist angesichts der Lage des Standortes zur Sicherung der städtebauli-

chen Ordnung nicht erforderlich.

Für die Einordnung der Bewegungshalle auf dem Flurstück ist der Bedarf der Pferde nach einer Wegbreite von 4 m maßgeblich, damit wird zugleich der seitliche Abstand der Halle zu den Nachbargrundstücken bestimmt. Soweit der angegebene Abstand nur 3,30 m bzw. 1,20 m beträgt, ist dies auf erlaubte Dachüberstände zurückzuführen, unter denen die Pferde hindurchlaufen können.

Zugleich ist damit eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB verbunden, mit der von den Abstandsflächen nach § 6 SächsBO abgewichen wird. Der Grund hierfür besteht in der besseren Ausnutzung des Flurstücks 23/1 der Gemarkung Seifertshain und der Schaffung einer möglichst großen Bewegungsfläche für die Pferde auf der TF 1. Die Abstandsflächenunterschreitung erfolgt zudem durchgängig nur im Außenbereich, der ohnehin grundsätzlich von einer Bebauung freizuhalten ist.

Das Baufenster der Bewegungshalle ist mit 40 x 18 m großzügig bemessen, der tatsächliche Baukörper bleibt dahinter zurück, kann in seiner Lage somit etwas variiert werden.

9.3 Ein- und Ausfahrten

Zeichnerische Festsetzung:

In der TF 2 wird ein Bereich für eine Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung regelt den Anschluss der TF 2 an die Verkehrsflächen der Mittelstraße. Die zulässige Zufahrt beachtet die örtlichen Besitzverhältnisse und öffentlichen Wegeflächen und dient somit der städtebaulichen Ordnung.

9.4 Flächen für Pflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB]

Zeichnerische Festsetzung

- » Umgrenzung der Flächen für Pflanzungen und zum Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen in der Planzeichnung

Textliche Festsetzung:

Im Obstgarten sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch traditionelle, heimische Obstsorten zu ersetzen.

Pflanzempfehlung: siehe Anhang Pflanzenauswahlliste

Begründung:

Die auf der Fläche vorhandenen Obstbaumbestände sind zu erhalten. Sie weisen - insbesondere im Biotopverbund mit angrenzenden Gärten, Obstbäumen und linearen Gehölzstrukturen wie Hecken und Baumreihen - ökologische Funktionen als Lebensraum u.a. für Vögel und Insekten auf. Daneben verbessern sie das Kleinklima.

In gestalterischer und kulturhistorischer Hinsicht wird der traditionelle ländliche Charakter des Hofes unterstrichen und abgerundet.

Bei einem Verlust durch Abgang einzelner Bäume sind Ersatzpflanzungen heimischer alter Obstbaumsorten vorzunehmen, die das traditionell-ländliche Erscheinungsbild des Obstgartens angemessen aufrechterhalten.

9.5 Nebenanlagen

Zeichnerische Festsetzung:

- » Umgrenzung von Bewegungsflächen für Pferde und Ponys
- » Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Textliche Festsetzung:

In den Flächen „hofpferde“ TF 1a, TF 1b und TF 2 sind Unterstände für Pferde sowie eine überdachte Abstellfläche für einen Anhänger bzw. Container zur Zwischenlagerung des Pferdemists als Nebenanlagen außerhalb der Baufenster zulässig. In der Fläche TF 1a und TF 1b darf die Summe der Fläche der gegenüber dem Ist-Zustand zusätzlichen Unterstände 100 m² nicht überschreiten. Auf der Fläche F 2 darf die Summe der Unterstände 100 m² nicht überschreiten. Zusätzlich ist auf der Fläche F 2 ein eingeschossiges Gebäude zum vorübergehenden Aufenthalt einschließlich Sanitäranlagen und zur Lagerung von Equipment (z. B. Putzzeug, Zaumzeug, Hindernisse) bis 50 m² Grundfläche zulässig.

Die Fläche für Stellplätze ist wasserdurchlässig zu gestalten, der Versiegelungsgrad darf 50 % nicht übersteigen.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung soll die Zulässigkeit von speziellen, baulich untergeordneten Nebenanlagen geregelt werden. Die Festsetzungen der Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen dienen sowohl der städtebaulichen Gestaltung als auch der Begrenzung der Versiegelung und damit dem Bodenschutz.

Es wird eine Beschränkung auf das notwendige Maß vorgenommen. Damit wird dem Nutzungszweck entsprochen. Die textliche Festsetzung wird gewählt, da keine konkrete Verortung der Nebenanlage erforderlich ist und die Lage innerhalb der Nutzungsfläche „hofpferde“ auch zeitlich variieren kann.

9.6 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zeichnerische Festsetzung:

- » Abgrenzung Hofstelle, hofpferde TF 1a, 1b und TF 2 und Obstgarten

Begründung:

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen dient der städtebaulichen Ordnung. Die zulässigen Nutzungen können eindeutig den jeweils abgegrenzten Bereichen zugeordnet werden.

9.7 Grünordnerische Festsetzungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]

9.7.1 Anpflanzungen

Textliche Festsetzung:

Entlang der Grenze der TF 1 des Plangebiets zum Flurstück 197/1 der Gemarkung Seifertshain sind die Bäume und sonstigen Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; gebietsfremde Gehölze sind zu entfernen und durch heimische Arten zu ersetzen.

Innerhalb der TF 1 sind drei hochstämmige Obstbäume einer traditionellen, regionalen Sorte in der Mindestpflanzgröße Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzempfehlung: siehe jeweils Anhang Pflanzenauswahlliste

Begründung:

Auf dem Grenzstreifen des Grundstücks zum östlich angrenzenden Flurstück steht eine ältere Laubbaumreihe, die von einer Hecke aus verschiedenen Sträuchern begleitet wird. Diese in einem sich nach beiden Seiten fortsetzenden Biotopverbund stehende und als Großgrün den Ortsrand markierende lineare Struktur soll erhalten werden. Nicht heimische Sträucher sollen nach und nach durch heimische Straucharten ersetzt werden.

Zum Ausgleich der erforderlichen Fällung von zwei Obstbäumen innerhalb der TF 1 (ein älterer Hochstamm-Pflaumenbaum und ein Mittelstamm-Apfelbaum) sollen als Ersatz drei hochstämmige Obstbäume einer traditionellen, regionalen Sorte in hoher Pflanzqualität angepflanzt werden.

9.7.2 Befestigung von Oberflächen

Textliche Festsetzung:

Die Befestigung der Wege und Paddocks in der Fläche TF 1a und TF 2 muss einen Abflussbeiwert von $\leq 0,50$ haben.

Begründung:

Ziel der Festsetzung zur Befestigung ist es, die Oberflächenbefestigung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und darüber die Versiegelung von Flächen zu minimieren.

Mit Wasser ist sparsam und ökologisch sinnvoll umzugehen. Zur Minderung des Regenwasserabflusses werden Maßnahmen zur Verwendung von wasseraufnahmefähige Bodenoberflächen vorgesehen (Klimaanpassungsmaßnahmen). Ganzflächig bodenversiegelnde Materialien sollen daher nur dort verwendet werden, wo dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

Wasseraufnahmefähige Bodenoberflächen vermindern den Regenwasserabfluss und verbessern bioklimatische Standortbedingungen. Eine verbesserte Regenrückhaltung kann z.B. durch die teilweise Befestigung der Flächen für Paddocks und die Wege mit Rasengitter (Abflussbeiwert: 0,5) erzielt wer-

den. Der Abflussbeiwert einer Fläche gibt an, wieviel Prozent des Niederschlages nicht versickern kann. Der nicht berücksichtigte prozentuale Anteil der Fläche umfasst den Versickerungsanteil. Nicht versiegelte Flächen, z.B. Rasenflächen, haben einen Abflussbeiwert von 0.

Die damit einhergehende zusätzliche Versickerung dient gleichzeitig der Wasserversorgung angrenzender Grünflächen (Bäume/Sträucher).

Die reduzierte Flächenbefestigung soll dazu dienen, dass eine Versickerung der auf den jeweiligen Flächen anfallenden Niederschlagswasser zu mindestens 50 % innerhalb dieser Flächen versickern kann. Das kann mit Rasengitterplatten erreicht werden.

9.8 Flächenbilanz

| Nutzung | Fläche in m ² | Fläche in m ² | Anteil in % |
|---------|--------------------------|--------------------------|-------------|
|---------|--------------------------|--------------------------|-------------|

| Teilgeltungsbereich TF 1 | | | |
|---------------------------------------|-------------|-------------|--------------|
| <i>Innenbereich</i> | 3655 | | |
| <i>Außenbereich</i> | 3355 | | |
| Gesamt | 7010 | | |
| Davon Hofstelle | | 3135 | 45 % |
| Davon Hofpferde TF 1b | | 520 | 7 % |
| Davon Hofpferde TF 1a | | 2655 | 38 % |
| <i>Baufenster</i> | | 770 | |
| <i>Darin max. Grundfläche Halle</i> | | 640 | |
| <i>Bewegungsfläche teilversiegelt</i> | | 1445 | |
| <i>Grün unversiegelt</i> | | 570 | |
| Davon Obstgarten | | 700 | 10 % |
| Summe TF 1 | | 7010 | 100 % |

| Teilgeltungsbereich TF 2 | | | |
|--|--|-------------|--------------|
| Davon Hofpferde TF 2 | | 1554 | |
| <i>Gartenhäuschen</i> | | 50 | |
| <i>Max. Grundfläche Unterstände</i> | | 100 | |
| <i>Bewegungsflächen teilversiegelt</i> | | 1479 | |
| Summe TF 2 | | 1554 | 100 % |

10 Literatur

- DECKER, A. (2011): Reichweite und Grenzen des baurechtlichen Bestandsschutzes. Bayerische Verwaltungsblätter (BayVBl.). Heft 17/2011, S. 517-530.
- GIERKE, H.-G. (2016): Kommentierung zu § 9 BauGB. In: BRÜGELMANN, H. (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar. Loseblattsammlung, Stand: Juli 2016. Rn. 85. Kohlhammer, Stuttgart.
- MEINECKE, R. (2014): Instandsetzung Wohnhaus – hier: Sanierung Dach. Denkmalrechtliche Genehmigung vom 20. August 2013, Nebenbestimmungen Nr. 6 bis 8. Begutachtung aus artenschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht. Ergebnisbericht. Potsdam 16. April 2014.
- MOHR, K. (2009): Die Bewertung von Geruch im Immissionsschutzrecht. Duncker & Humblot, Berlin.
- MORGENSTERN, A. (2014): Raum für pferdegestütztes Coaching und Reittherapie, Umbau eines historischen Vierseitenhofes. Diplomarbeit Architektur, betreut von WANDERER, R. & STAHR, A., HTWK Leipzig.
- REMLER, J. (1995): Seifertshain, Vom Frondienst zur modernen Landwirtschaft. In: Gemeindeverwaltung Großpösna (Hrsg.): Festschrift anlässlich der 700-Jahrfeier. PASSAGE-Verlag, Leipzig.
- SÖFKER, W. (2016): Kommentierung zu § 9 BauGB. In: ERNST, W.; ZINKAHN, W.; BIELENBERG, W.; KRAUTZBERGER, M. (Hrsg.): Baugesetzbuch, Kommentar. Loseblattsammlung, Stand: August 2016. Rn. 283. C.H. Beck, München.

11 Anhang: Pflanzenauswahllisten

Pflanzenauswahlliste: Obstbäume

| | |
|--|---|
| <p>Apfel:</p> <ul style="list-style-type: none">AdersleberAltländerAnanasrenetteBiesterfelderBischofshutBohnapfelBoskoop, RoterCeliniCox OrangeCroncusFinkenwerder PrinzGoldparmäneHarbert (Sachsen)Herrnhut (Sachsen)Jacob LebelKanadarenetteLunow (Eberswalde)PfannkuchenapfelRote SternrenetteWilhelmsapfel <p>Birne:</p> <ul style="list-style-type: none">Alexander LucasClappsLieblingGelbmöstlerGellerts ButterbirneGrüne JagdbirneGute GraueGute LuiseJean d´ArcPetersbirnePhilipsbirnePoiteauPrinzessin MarianneDame Verte | <p>Kirsche:</p> <ul style="list-style-type: none">Altenburger MelonenkirscheBadebornerBüttners Rote KnorpelGroßer GermersdorferGroße PrinzessinHedelfingerSchneiders Späte Knorpel <p>Pflaume:</p> <ul style="list-style-type: none">FrühzwetscheThe CzarWangenheims HauszwetscheZimmers Frühzwetsche <p>Quitte</p> |
|--|---|

Pflanzenauswahlliste: Bäume

| | |
|----------------------------|--------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feldahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Juglans regia</i> | Walnuss |
| <i>Populus tremula</i> | Zitterpappel |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i> | Stieleiche |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche |
| <i>Sorbus domestica</i> | Speierling |
| <i>Tilia cordata</i> | Winterlinde |
| <i>Tilia platyphyllos</i> | Sommerlinde |
| <i>Ulmus carpiniifolia</i> | Feldulme |
| <i>Ulmus laevis</i> | Flatterulme |

Pflanzenauswahlliste: Sträucher

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| <i>Corylus avellana</i> | Hasel |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger Weißdorn |
| <i>Crataegus laevigata</i> | Zweigriffeliger Weißdorn |
| <i>Malus sylvestris</i> | Wildapfel |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Pyrus communis</i> | Wildbirne |
| <i>Ribes nigrum/rubrum</i> | Schwarze/Rote Johannisbeere |
| <i>Ribes uva-crispa</i> | Stachelbeere |
| <i>Rosa canina</i> | Hundsrose |
| <i>Rosa spec.</i> | Weitere heimische Wildrosenarten |
| <i>Rubus idaeus</i> | Himbeere |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |