Gemeinde Neukieritzsch

Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reit- und Bewegungshalle - Zum Pferdehof 1“

Stand Mai 2021

Abb. 1 Luftbild mit Plangebietsgrenzen

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

Geltungsbereich rechtskräftiger B-Plan „Errichtung eines Wirtschafts-gebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 d.G. Neukieritzsch“

Bauamt

Verfasser:

ABG ARCHITEKTURBÜRO GEISSLER

Dipl.-Ing. Architektin Margitta Geißler
Dreiskauer Ring 46, 04552 Borna
Telefon: 03433 – 260 671
Fax: 03433 – 260 672

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A EINLEITUNG

1. Räumliche Einordnung und Eigentumsverhältnisse 3
1.1 Das Plangebiet 3
1.2 Eigentumsverhältnisse 3

2. Ausgangslage, Planungsanlass und –erfordernis 3

3. Ziele und Zwecke der Planung 5

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG / STÄDTEBAULICHES GESTALTUNGSKONZEPT

4. Gebiets- und Bestandsbeschreibung 6
4.1 Bestehende und umgebende Nutzung, städtebauliche Situation 6
4.2 Topografie und Baugrundverhältnisse 7
4.3 Verkehr 8
4.4 Technische Infrastruktur 8
4.5 Soziale Infrastruktur 10

5. Übergeordnete Planung 11
5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 11
5.2 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2008 11
5.3 Flächennutzungsplan (FNP) 12
5.4 Landschaftsplan Bornaer Pleißeland 13
5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (InSEK) 13

6. Beschreibung des Vorhabens 14
6.1 Vorhabenbeschreibung und Städtebauliches Gestaltungskonzept 14
6.2 Erschließungskonzept 15
6.3 Grünkonzept 16

C UMWELT

7. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile 17
7.1 Menschen 17
7.2 Flora und Fauna 17
7.3 Boden 18
7.4 Wasser 18
7.5 Klima/Luft 18
7.6 Landschaft 18
7.7 Kulturgüter 19

8. Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen 19
durch das Vorhaben auf die Schutzgüter

D INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 20

10. Baugebiet 20
10.1 Bebauung und bauliche Nutzung 20
10.2 Maß der baulichen Nutzung 20
10.3 Bauweise 21
10.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen 21
10.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 21
10.6 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen ... 21
10.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 21
10.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 21

11. Bauordnungsrechtliche Vorschriften 22
11.1 Dachform und Dachneigung 22

A EINLEITUNG

1. Räumliche Einordnung und Eigentumsverhältnisse

1.1 Das Plangebiet

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

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

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

1.2 Eigentumsverhältnisse

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

2. Ausgangslage, Planungsanlass und -erfordernis

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

Vom Vorhabenträger wird hier vorrangig Pferdehaltung und -zucht betrieben. Es sind eigene aber auch Pensionspferde im Stall in Boxen als auch im Freien auf der Koppel untergebracht. Zur artgerechten Haltung wird über die Besitzer und ergänzend auch über die Mitglieder des Reitsportvereins (RSV) Neuseenland e.V. für genügend Bewegung der Tiere gesorgt. So haben die Mitglieder des Vereines (Erwachsene und Kinder), die Möglichkeit nicht nur das Reiten zu erlernen, sondern sich auch im Umgang mit Pferden zu schulen, indem sie in Pflege und Haltung der Tiere einbezogen werden können. Der Reitplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe, auf dem gepachteten Gemeindegrundstück. Der Reitplatz wurde von Vorhabenträger errichtet und wird auch durch diesen instandgehalten.

Für den Bereich des Wirtschaftsgebäudes existiert bereits ein rechtskräftiger, vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch“.
Der sich in Aufstellung befindende, vorhabenbezogene Bebauungsplan „Reit- und Bewegungshalle – Zum Pferdehof 1“ grenzt unmittelbar an den rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Plan „Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch“ an bzw. überdeckt diesen teilweise im nördlichen Bereich, den noch bebaubaren Flächen für das Wirtschaftsgebäude mit Wohnnutzung. Der Planumgriff umfasst im Einzelnen die Flurstücke Nr. 80/29, 729/2, 730/1 und teilweise Nr. 80/28. Durch die Überplanung eines Teilbereiches des rechtskräftigen B-Planes, kommt es nicht zu einer Differenz der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die bereits realisierte bauliche Anlage des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall. Die zulässige GRZ wird auch unter Annahme des verkleinerten Geltungsbereiches eingehalten.
Die verkehrliche Erschließung ist über die sich nordwestlich befindende, private Straßenverkehrsfläche auf dem Flurstück Nr. 80/30 gesichert. Diese verbindet die Flächen des Wirtschaftsgebäudes mit der öffentlichen Verkehrsfläche der Schleenhainer Straße.

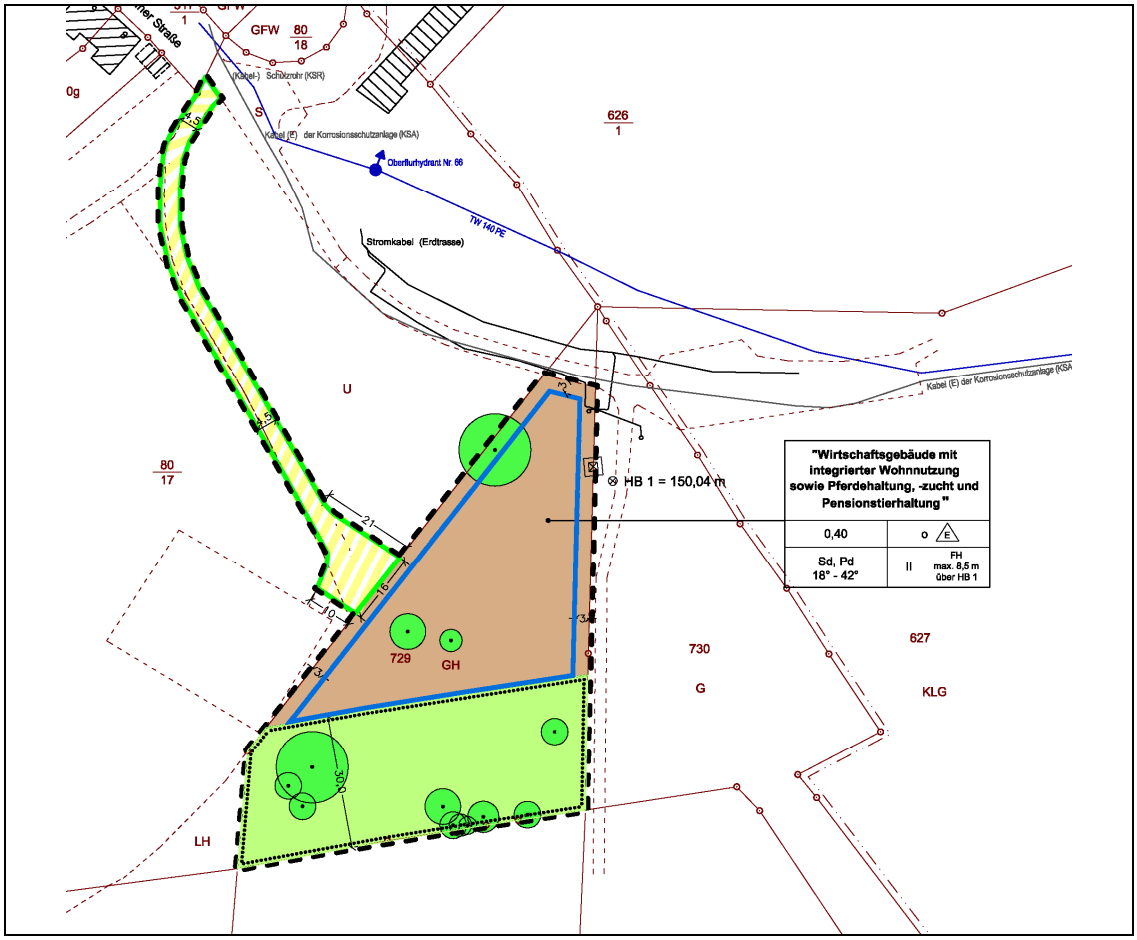

Abb. 2 Auszug Planzeichnung: des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch“ Quelle: Gemeinde Neukieritzsch

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

Aufgrund des Planungserfordernisses für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung (§ 1 Abs. 3 BauGB) und zur Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen wurde durch die Gemeinde Neukieritzsch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Plangebiet beschlossen. Die förmliche Einleitung des Verfahrens erfolgte mit Aufstellungsbeschluss vom 27.02.2018, bekannt gemacht im Gemeindeboten Nr. 03/2018 der Gemeinde Neukieritzsch unter Beschluss-Nr. 02/13-2018.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Neukieritzsch werden die Flächen des Plangebietes als Grünflächen ausgewiesen.
Mit der Planung soll die Zulässigkeit des Vorhabens im Außenbereich nach § 35 BauGB hergestellt werden.

3. Ziele und Zwecke der Planung

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

a) Die Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung.
b) Die Entwicklung des Plangebietes als Sonstiges Sondergebiet mit dem Nutzungszweck „Reit- und Bewegungshalle“ für die am Standort ungebrachten Pferde.
c) Unterstützung einer artgerechten Pferdehaltung durch Schaffung der Möglichkeit die Pferde jahreszeiten- und wetterunabhängig bewegen und trainieren zu können.
d) Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Standortes zusätzlich als Pferdehof mit der zusätzlichen Möglichkeit, den Reitsport als Breitensport für Kinder und Jugendliche sowie alle anderen Generationen anbieten zu können.
e) Die Schaffung der erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen.
f) Gewährleisten einer nachhaltigen Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und einer dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.
g) Das Bewahren der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.
h) Die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege; insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.
i) Die Vermeidung bzw. Minimierung und der Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen, sowie die Schaffung neuer Biotope und Lebensräume, um damit den Belangen des Naturhaushaltes, des Wassers, des Klimas, der Luft und des Bodens zu entsprechen.
j) Die Berücksichtigung der Belange der Land- und Forstwirtschaft sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG / STÄDTEBAULICHES GESTALTUNGSKONZEPT

4. Gebiets- und Bestandsbeschreibung

4.1 Bestehende und umgebende Nutzung, städtebauliche Situation

Neukieritzsch befindet sich im Landkreis Leipzig im ländlichen Raum, inmitten der Bergbaufolgelandschaft. Die Gemeinde mit ihren acht Ortsteilen Neukieritzsch, Kieritzsch, Lobstädt, Lippendorf, Großzössen, Kahnsdorf, Deutzen und Breunsdorf liegt ca. 25 km südlich der Stadt Leipzig und 9 km nordwestlich der Kreisstadt Borna.
Der westlich der B 176 befindliche Teil von Neukieritzsch mit seinem Bahnhof und Geschäften des täglichen Bedarfs ist kleinstädtisch geprägt. Der Bereich östlich der B 176, wird stark durch kleinteilige Wohnbebauung mit Sattel- und teilweise Walmdächern charakterisiert und ist ländlich geprägt. Hier befinden sich auch die Plangebietsflächen.

Das **Plangebiet** liegt am südlichen Ortsrand von Neukieritzsch. Es wird, wie das bestehende Wirtschaftsgebäude, von Norden her über die Schleenhainer Straße und weiter folgend über die westlich der Plangebietsflächen verlaufende, private Straßenverkehrsfläche „Zum Pferdehof“ mit Wendeanlage erschlossen. Eine weitere Zuwegung existiert entlang der östlichen Plangebietsgrenze, entlang der Kleingartenanlage auf Flächen des Vorhabenträgers. Dieser Wirtschaftsweg stellt die direkte Verbindung für die Waldfläche (Flurstück Nr. 732/3) und das dahinterliegende Damwildgehege dar.
Begrenzt werden die Flächen im Norden von der Schleenhainer Straße und daran angrenzende von Waldflächen nach SächsWaldG, im Osten von der „Kleingartenanlage des Friedens“ mit einem Sendemast der Vodafone D2 GmbH. Im Süden schließen sich das Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall und Wohneinheit des Vorhabenträgers und nach Westen Grün-/Weideland an. Das Plangebiet stellt keine direkte Erweiterung der bestehenden Ortslage dar. Der Sendemast der Vodafone D2 GmbH befindet sich in angemessener Entfernung.

Die Flächen im Geltungsbereich des B-Planes Planumgriffes werden bereits für den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung und –zucht genutzt. So sind die Flurstücke Nr. 80/28, 80/29, 729/2, 729/3, 730/1, 733/3 sowie der südliche Wald auf dem Flurstück Nr. 732/3 sind im Besitz des Vorhabenträgers. Teile der angrenzenden Gemeindeflächen (Flurstück 80/30, 78/8, 78/11 und 731/1) sind vom Vorhabenträger gepachtet und werden ebenfalls für die Pferdezucht/-haltung konkret als Grün- und Weideland und für den Reitplatz genutzt.
Der Pferdestall befindet sich südlich des Plangebietes auf dem Flurstück Nr. 729/3, auf Flächen des Vorhabenträgers. Die Scheune, in der Heu und Stroh für die Pferde gelagert werden, befindet sich momentan auf dem angrenzenden Flurstück Nr. 732/3.
Der Vorhabenträger betreibt zudem ein landwirtschaftliches Unternehmen, welches durch die Grünstempel® -Ökoprüfstelle e.V. der Bundesanstalt für Landwirtschaft und Ernährung für die ökologisch/biologischen pflanzlichen Erzeugnisse und die Haltung des Damwildes Ökozertifiziert wurde.

Auf den Flächen des Plangebietes existieren verschiedene Belastungen und Dienstbarkeiten. So besteht u.a. eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kathodische Korrosionsschutzanlage) für die Verbundnetz Gas Aktiengesellschaft Leipzig, ein Wegerecht für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Berlin und Bergschadenverzicht für die Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau-Verwaltungsgesellschaft mbH Berlin.
Gemäß Auskunft der GDMcom mbH vom 11.09.2020 befinden sich am nordöstlichen Randbereich des Plangebietes Anlagen der ONTRAS Gastransport GmbH. Es wird davon ausgegangen, dass die Anlagen des Unternehmens (Korrosionsschutzanlage (KSA)- mit Kabel) von dem Vorhaben nicht betroffen sind.

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

4.2 Topografie und Baugrundverhältnisse

Die Plangebietsflächen stellen keine ebene Fläche dar. Sie steigen nach Osten, zu den Kleingärten hin, an.
Gemäß den Angaben des Landschaftsplanes Bornaer Pleißeland befindet sich das B-Plangebiet am Rand der Bergbaufolgelandschaft Witznitz II. Die Bereiche der Bergbaufolgelandschaften sind durch rekultivierte Kippenflächen gekennzeichnet.
Gemäß Auswertung der Geologischen Karte der eiszeitlich bedeckten Gebiete von Sachsen Blatt 2665 Zeitz, Maßstab 150000, 1996 (digitale Version des LfULG) und dem Geodatenarchiv des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind vor allem im östlichen Teil des Plangebietes anthropogene Auffüllungen (u.a. Abraum Braunkohlentagebau) zu erwarten. Unter den nicht selten mehrere Meter mächtigen Auffüllungen stehen zunächst saalekaltzeitliche Geschiebelehme und -mergel an, mit teilweise linsenartig eingeschalteten Schmelzwassersanden. Geschiebelehme und -mergel können von Sanden / Kiesen unterlagert werden. Die quartäre Schichtenfolge wird von tertiären Lockergesteinen (Wechsellagerungen aus Sanden / Kiesen mit Tonen / Schluffen und Braunkohlen) abgelöst.
In den rolligen Lockergesteinen der Saalekaltzeit ist der oberste Grundwasserleiter (Porengrundwasserleiter) ausgebildet Eine verstärkte Grundwasserführung mit geringen bis geländegleichen Grundwasserflurabständen ist insbesondere während der Tauperiode im Frühjahr oder nach niederschlagsreichen Zeiten nicht auszuschließen. Das Grundwasser kann gespannt vorliegen. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einflussbereich eines auflässigen Braunkohlentagebaus ist von gestörten Grundwasserverhältnissen auszugehen.

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

Leitboden: - Regosol aus kiesführendem Kippsand
(Flächencharakteristik der Bodeneinheit: mittlere Erosionsgefährdung; Verteilungsmuster gefleckt; ca. 30% der Substr. schwach-mittel kohlehaltig; unter Wald stark sauer)
(Profileigenschaft der Leitbodenform: Untergrundgest. Lockergestein; anthropogen aus natürl. Substrat; mittl. GW-stand nicht erreicht; nicht vernässt; ökol. Feuchtegrad mäßig frisch bis frisch)

Begleitboden:
- Regosol aus kiesführendem Kippkohlesand
- Regosol aus kiesführendem Kipplehm
- Regosol aus kiesführendem Kippsand über tiefem kiesführendem Kippschluff (Profileigenschaft der Begleitbodenform: Lockergestein; anthropogen aus natürlichem Substrat; Gründigkeit äußerst tiefgründig; nicht vernässt; ökol. Feuchtegrad mäßig frisch bis frisch)

Die Flächen des Planumgriffs sind gemäß Schreiben des Landratsamtes Landkreis Leipzig vom 04.03.2013 nicht als kampfmittelbelastete Fläche ausgewiesen. Laut Schreiben vom 26.02.2013 liegen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen keine Einträge im Sächsischen Altlastenkataster vor.

Nach den Aussagen des Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2008 befinden sich die Flächen des Plangebietes in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft, in einem Bereich mit Originärausweisungen der Braunkohlenpläne und in einem regionalen Schwerpunkt der Bergbausanierung, in einem braunkohlenbergbaubedingten Grundwasser-absenkungsgebiet sowie einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet.

Die Stellungnahme der LMBV vom 05.07.2013 besagt, dass sich die Plangebietsflächen nicht in einem unter Bergaufsicht stehenden Hohlraumgebiet befinden. Das Vorhaben liegt jedoch innerhalb des Bereiches der bergbaulich beeinflussten Grundwasserabsenkung und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerungsmaßnahmen sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg. Es liegen für das Plangebiet keine flurnahen Grundwasserstände vor. Schwebendes Grundwasser über möglichen oberflächennahen Stauern ist jedoch nicht auszuschließen. Der derzeitige Grund-

wasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei ca. +131 m NHN. Dieser Grundwasserstand wird zurzeit noch durch die Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Vereinigtes Schleenhain (MIBRAG) beeinflusst.
Im Plangebiet ist der Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich von gewachsenen zu gekippten Böden mit erheblichen Setzungs- und Sackungsunterschieden auf kurzer Distanz zu rechnen ist. Das ist insbesondere bei Bauvorhaben zu beachten. Kippenböden stellen einen Risikobaugrund dar, der Sachverhalt „Bauen auf Kippen", insbesondere das Fließ-, Setzungs-, Rutschung- und Sackungsverhalten von Kippenböden, ist bei der Bauausführung zu beachten. Infolge des Grundwasserwiederanstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackungen zu rechnen. Aufgrund unterschiedlicher Kippenmächtigkeiten im Bereich des ehemaligen Tagebaurandböschungssystems können unterschiedlich starke Setzungsbeträge erwartet werden.

4.3 Verkehr

Motorisierter Individualverkehr (MIV)
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt aus nördlicher Richtung von Groitzsch, Böhlen, Zwenkau und südlicher Richtung von Borna über die B 176. Diese Bundesstraße dient überwiegend dem überregionalen Verkehr. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit für Pkw liegt außerorts bei 100 km/h.
Von der B 176 gelangt man auf die Alte Poststraße und die Schleenhainer Straße, die der innerörtlichen Erschließung mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30km/h dienen.
Über die private Straßenverkehrsfläche „Zum Pferdehof“, die die Schleenhainer Straße mit dem Wirtschaftsgebäude verbindet, kann auch das neue Plangebiet erschlossen werden. Diese Mischverkehrsfläche wurde mit einer Gesamtbreite der Erschließungsanlage von mind. 4,5 m inkl. Wendeanlage ausgeführt. Die befahrbare Breite beträgt mind. 3,5 m mit beidseitigem Lichtraumprofil von 0,50 – 0,75 m. Eine Befahrung ist durch die Fahrzeuge der Feuerwehr, 3-achsige Fahrzeuge der Müllentsorgung und die landwirtschaftlichen Maschinen bis max. 12 t möglich. Diese Verkehrsfläche verläuft über Gemeindeflächen. Zugunsten des Vorhabenträgers wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht grundbuchlich gesichert.
Eine weitere, unbefestigte Zuwegung existiert entlang der östlichen Plangebietsgrenze, an der Kleingartenanlage. Dieser Wirtschaftsweg stellt die direkte Verbindung für die Waldfläche (Flurstück Nr. 732/3) und das dahinterliegende Damwildgehege dar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Die Ortslage Neukieritzsch ist an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ThüSac Personennahverkehrsgesellschaft mbH betreibt im Regionalverkehr die Buslinie 271 „Borna-Lobstädt-Neukieritzsch-Groitzsch-Pegau“ und die Buslinie 286 „Geithain-Frohburg-Borna-Lippendorf“. Die Regionalbus Leipzig GmbH betreibt die Linie 122 „Groitzsch-Neukieritzsch-Böhlen“. Die Haltestelle „Neukieritzsch, Bahnhof B176“ in der Bornaer Straße (B176) ist in einer Entfernung von ca. 450 m vom Plangebiet fußläufig erreichbar.

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

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

Entsprechend der Angaben des Reitwegekonzeptes der Landkreise Leipzig und Nordsachsen aus dem Jahr 2015, existieren in der Gemeinde Neukieritzsch keine ausgewiesenen Reitwege. Die Anbindung bzw. der Ausbau eines Reitwegenetzes unter Einbeziehung der ansässigen Reiterhöfe ist geplant.
Die vorgeschlagene Route führt am Reiterhof vorbei entlang der Schleenhainer Straße entweder nach Norden bzw. entlang der Pleiße im Osten in Richtung Kahnsdorf oder nach Osten entlang der Schleenhainer Straße und der Kleingartensiedlung nach Lobstädt.

Ausgewiesene Wanderwege oder ein Wanderwegekonzept sind nicht bekannt.

4.4 Technische Infrastruktur

Abwasserentsorgung / Niederschlagswasser
In der Auskunft des Abwasserzweckverbandes „Espenhain“ vom 27.08.2020 wird bescheinigt, dass der Abwasseranschluss der Plangebietsflächen an das öffentliche Kanalnetz der Gemeinde Neukieritzsch und somit an das zentrale Klärwerk nach Espenhain grundsätzlich möglich ist.
Als Anschlusspunkt für die mögliche Bebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes würde der Anfangskanalschacht in der Schleenhainer Straße in Höhe der Hausnummern 15 bzw. 8 (siehe Lageplan) in Betracht kommen.

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

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

Wasser- und Löschwasserversorgung
Mit Schreiben vom 14.09.2020 wird durch den Zweckverband Wasser/ Abwasser Bornaer Land die gesicherte Erschließung zur Versorgung mit Trinkwasser und Absicherung mit Löschwasser gemäß SächsBO bescheinigt.

Der vorhandene Trinkwasser-Hausanschluss „Zum Pferdehof 1“ in Neukieritzsch ist aktiv und kann weiterhin genutzt werden. Die Rechtsträgerschaft / Zuständigkeit des Zweckverbandes für Trinkwasser endet am Wasserzähler im Wasserzählerschacht, südlich der Schleenhainer Straße. Die Trinkwasser-Hausanschlussleitung hinter dem Wasserzähler befindet sich im Eigentum des Anschlussnehmers.

Für den Nachweis der gesicherten Löschwasserversorgung des geplanten Bauvorhabens wurde seitens des Zweckverbandes am 03.04.2017 ein Hydranten-Messprotokoll angefertigt. Der Oberflurhydrant 48.OFH.09 befindet sich in Neukieritzsch, in der Schleenhainer Straße. Zum Zeitpunkt der Messung standen bei einem Fließdruck von 1,5 bar, 2300 l/min = 138 m³/h Löschwasser über 2 Stunden zur Verfügung. Der entsprechende Ruhedruck lag bei 4,9 bar.
Bei der Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung sind die Kriterien des DVGW-Arbeitsplattes W 405 zu beachten. Das heißt unter anderem, dass es betriebsbedingt zu Druck- und Mengenschwankungen kommen kann.

Energieversorgung
Die Plangebietsflächen sind an das Netz der Energieversorgung der Mitnetz Strom GmbH angeschlossen. Gemäß Auskunft der Mitnetz Strom mbH vom 03.09.2020 werden in angrenzenden Flächen des Plangebietes Verteilungsanlagen des Niederspannungsnetzes der Mitnetz Strom mbH betrieben. Im Bereich des Plangebietes befinden sich Kabelanlagen der Niederspannung der envia Mitteldeutsche Energie AG.

Gasversorgung
Auf dem Gelände des Plangebietes befinden sich entsprechend der Auskunft der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH vom 29.10.2020 keine Anlagen der Mitnetz Gas.
Eine Gasversorgungsleitung befindet sich nördlich des Plangebietes im Bereich der angrenzenden Schleenhainer Straße. Die Errichtung eines Gasnetzanschlusses wäre möglich.

Telekommunikation
Die Deutsche Telekom Technik GmbH erteilt mit Schreiben vom 09.09.2020 Auskunft darüber, dass sich im Planbereich Telekommunikationsleitungen der Telekom befinden.
Die Deckung unserer TK-Anlagen betragen in der Regel 0,4m – 0,6m im Gehwegbereich und 0,8m – 1,0m im Fahrbahnbereich. Eine Neuverlegung von Kommunikationslinien ist derzeit nicht geplant.

4.5 Soziale Infrastruktur

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

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

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

5. Übergeordnete Planung

5.1 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013

Der Landesentwicklungsplan 2013 (LEP) ist das zusammenfassende, überörtliche und fachübergreifende landesplanerische Gesamtkonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung für das Gesamtgebiet des Freistaates Sachsen. Er stellt unter Einbeziehung der raumbedeutsamen Fachplanungen eine flexible, zukunftsfähige und auf langfristige Planungssicherheit gerichtete raumordnerische Gesamtkonzeption dar.
Die Ziele des Landesentwicklungsplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern bei Planungen und sonstigen Maßnahmen, durch die Grund und Boden in Anspruch genommen oder die räumliche Entwicklung eines Gebietes beeinflusst wird, als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Er soll im Zusammenspiel mit den Regionalplänen frühzeitig Raumnutzungsansprüche regeln und zum Konsens bringen, Planungssicherheit schaffen und Planungen beschleunigen.
Die Grundsätze des Landesentwicklungsplanes sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Rahmen des ihnen zustehenden Ermessens gegeneinander und untereinander abzuwägen. Grundsätze, die die Bauleitplanung betreffen, wurden in die bauleitplanerische Entscheidung im Rahmen des Bebauungsplanes einbezogen.
Gemäß den Aussagen des LEP wird die Ortslage Neukieritzsch der Raumkategorie verdichteter Bereich im ländlichen Raum zugeordnet. Die sich inmitten der Bergbaufolgelandschaft und somit als Raum mit besonderem landesplanerischem Handlungsbedarf befindet.

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

G 1.2.2 „Der ländliche Raum soll unter Berücksichtigung seiner siedlungsstrukturellen Besonderheiten und seiner Vielfalt als attraktiver Lebens-, Wirtschafts-, Kultur- und Naturraum weiterentwickelt und gestärkt werden.“

Z 2.1.3.1 „Die Räume mit besonderem Handlungsbedarf sind so zu entwickeln und zu fördern, dass sie aus eigener Kraft ihre Entwicklungsvoraussetzungen und ihre Wettbewerbsfähigkeit verbessern können. Dabei sind die spezifischen Entwicklungspotenziale dieser Räume zu stärken.“

G 4.1.2.4 „Bei der Erschließung von Siedlungs- und Verkehrsflächen sollen zur Verbesserung des Wasserhaushaltes (Grundwasserneubildung) und der Verringerung von Hochwasserspitzen verstärkt Maßnahmen der naturnahen Oberflächenentwässerung umgesetzt werden.“

Die Planung entspricht den raumordnerischen Erfordernissen und Grundsätzen.

5.2 Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2008

Der Regionalplan stellt den verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Leipzig-Westsachsen dar und soll einen Handlungsrahmen für eine nachhaltige Regionalentwicklung setzen. Hier werden die Grundsätze und Ziele der Raumordnung regional-spezifisch formuliert.
Mit dem Regionalplan Leipzig-Westsachsen 2017 wird der seit dem 25.07.2008 verbindliche Regionalplan Westsachsen 2008 derzeit fortgeschrieben. Die Gemeinde Neukieritzsch wird im Regionalplan als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Gewerbe“ benannt.

Die Ziele des Regionalplanes sind von allen öffentlichen Planungsträgern als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Der Bebauungsplan berücksichtigt die folgenden im Regionalplan genannten relevanten Grundsätze und Ziele:

G 1.1.3 „Es sollen Standortvoraussetzungen für eine leistungsfähige und nachhaltig umweltgerechte Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft und als wichtiger Wirtschaftsfaktor und zur Pflege der Kulturlandschaft geschaffen und weiterentwickelt werden.“

Z 2.2.1.7 „Die Bauleitplanung der Gemeinden soll eine Funktionsmischung von Arbeiten, Wohnen, Versorgen und Erholen unterstützen. Dabei sollen Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, landwirtschaftliche Gebäude- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie Spiel- und Erholungsflächen einander so zugeordnet werden, dass Nutzungskonflikte vermieden werden.“

G 2.3.3.4.3 „Reiterhöfe sollen harmonisch in die Landschaft eingebunden werden und unter Ausschluss ökologisch sensibler Gebiete über ein ausreichendes und ausgeschildertes Netz an Reitwegen verfügen.“

G 4.1.2.6 „Bei der Planung von Baugebieten sollen die Möglichkeiten zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser ausgeschöpft werden, soweit dies die Bodeneigenschaften und geologischen Bedingungen zulassen. Bei Entwässerungsplanungen von Baugebieten sollen die natürlichen Wasserscheiden eingehalten werden.“

Das Kartenmaterial des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen besagt:
- in Karte 6 „Räume mit besonderem Handlungsbedarf“, dass das B-Plan-Gebiet in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft liegt.
- in Karte 14 „Raumnutzung“, dass sich die Flächen in einem Bereich mit Originärausweisungen der Braunkohlenpläne.
- lt. Karte 15 „Sanierungsbedürftige Bereiche der Landschaft“ liegt das Plangebiet in einem regionalen Schwerpunkt der Bergbausanierung, in einem braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungsgebiet sowie einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet.

5.3 Flächennutzungsplan (FNP)

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

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

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

- im Westen grenzt eine Trassenfreihaltung für eine verkehrliche Anbindung nach Kahnsdorf und daran Grünflächen in Planung an,
- nach Norden, Osten und Süden schließen sich Grünflächen an,
- und östlich des Plangebietes befinden sich Teile der bestehenden „Kleingartenanlage des Friedens“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gebiet vorhabenbezogen mit einer Reit- und Bewegungshalle als Ergänzung zum bereits umgesetzten Vorhaben des rechtskräftigen vorhabenbezogenen B-Planes „Errichtung eines Wirtschaftsgebäude mit Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 729 der Gemarkung Neukieritzsch“ entwickelt werden.

Die im wirksamen FNP ausgewiesene Verkehrstrasse als Anbindung nach Kahnsdorf, verläuft entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz.
Unter Berücksichtigung der bestehenden Gegebenheiten und der Entwicklung im Gemeindegebiet wurde es für erforderlich gehalten, den Tassenverlauf überprüfen zu lassen. Dies liegt in der Zuständigkeit der LMBV und wird derzeit durch diese und einen Verkehrsanlagenplaner geprüft. Laut Zwischenergebnis wurden 4 Streckenführungen einer ersten Prüfung unterzogen. Dabei wurde festgestellt, dass die Trassenvariante lt. FNP, entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze, den ungünstigsten Verlauf darstellt. Das

abschließende Ergebnis, welches noch in diesem Jahr erwartet wird soll dann entsprechend im FNP aufgenommen werden.

Laut Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt die vorbereitende Planung, die dem B-Plan übergeordnete Planung dar, der die für das Gemeindegebiet beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt.
Auf Grund der geplanten, abweichenden Ausweisung einer Teilfläche im Vergleich zu den Vorgaben des wirksamen FNP, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Da das Gebiet, welches nicht aus dem FNP entwickelt wird, im Vergleich zur gesamten Gemeindegebietsgröße lediglich eine Fläche von ca. 0,3 ha einnimmt, wird eingeschätzt, das die Grundzüge des FNP nicht erheblich berührt werden. Aus diesem Grund soll die Änderung des wirksamen FNP für den Bereich des Plangebietes nicht nach § 8 Abs.3 Satz 1 BauGB im Parallelverfahren, sondern nach § 8 Abs.3 Satz 2 BauGB nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes, zusammen mit weiteren notwendigen Aktualisierungen/Anpassungen vorgenommen werden. Eine Gesamtfortschreibung des wirksamen FNP ist für 2022 geplant.

5.4 Landschaftsplan Bornaer Pleißeland

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

5.5 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2030 (InSEK)

Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept 2030 der Gemeinde Neukieritzsch (Stand 28.07.2015) wird das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (InSEK) aus dem Jahr 2008 fortgeschrieben.
Die Fortschreibung des InSEK dokumentiert die Strategie und Perspektive bis zum Jahr 2030 unter Beachtung des im Juli 2014 eingemeindeten Ortsteiles Deutzen. Der Schwerpunkt des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes liegt in der Feststellung städtischer Problembereiche und der Definition gesamtstädtischer und teilräumlicher Entwicklungsziele.
Zielsetzungen für das Gesamtgebiet sind die Qualifizierung und Anpassung der Wohn- und Versorgungsfunktionen in den Ortsteilen sowie die weitere Profilierung der Freizeit-, Tourismus- und Erholungsfunktionen im Leipziger Neuseenland der wesentliche Handlungsrahmen für eine nachhaltige, sich selbst tragende Entwicklung der Gemeinde. Die bestehenden Standortqualitäten sollen erhalten und das Profil weiterentwickelt werden.

6. Beschreibung des Vorhabens

6.1 Vorhabenbeschreibung und Städtebauliches Gestaltungskonzept

Der Vorhabenträger führt einen Landwirtschaftsbetrieb mit Pferdehaltung und -zucht in nachfolgender Generation. Dieser befindet sich in mittelbarer Nähe, südlich angrenzend an das Plangebiet. Die westlich angrenzenden Gemeindeflächen sind gepachtet und werden als Grün-/Weideland und für einen Reitplatz genutzt.
Für die gesunde und artgerechte Entwicklung der Pferde soll eine **Reit- und Bewegungshalle** errichtet werden, mit der eine ausreichende Bewegung der Tiere witterungs- und jahreszeitenunabhängig sichergestellt werden.
Bisher werden zur Bewegung der Tiere der westlich gelegene Reitplatz und das angrenzende Weideland genutzt. Allerdings ist eine Nutzung, aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der enormen Beanspruchung von durchschnittlich 6 Pferden an 4 Tagen pro Woche für durchschnittlich 4 Stunden, insbesondere von Oktober bis März, wetterbedingt nur zu 30% möglich.
Der gewählte Standort befindet sich auf Flächen des Vorhabenträgers, in unmittelbarer Nähe zum Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall, in dem derzeit 15 eigene Pferde und 18 Pensionspferde untergebracht sind.

Die Flächen werden vorrangig vom Vorhabenträger und den Besitzern der Pensionspferde genutzt. An einzelnen Wochentagen besteht aber auch die Möglichkeit der Nutzung für den Reitsportverein Neuseenland e.V.. Der Verein zählt derzeit ca. 60 Mitglieder wovon der Großteil Kinder und Jugendliche aus der Umgebung sind. Die Mitglieder können momentan jeweils Montag- und Donnerstagnachmittag zwischen 14.30 und 18.00 Uhr sowie Sonntagvormittag zwischen 9.00 und 12.00 Uhr Reitsport unter Anleitung und nach vorheriger Anmeldung Einzeln oder in Kleingruppen auf den Flächen des Vorhabenträgers in Anspruch nehmen. Die Schulpferde werden zur Verfügung gestellt, ebenso der Reitplatz und der Hindernisparcours. An den Reittagen sind im Durchschnitt zwischen 10 und 20 Reiter/-innen im Alter zwischen 4 und 60 Jahren vor Ort. Diese kommen vorrangig zu Fuß oder mit dem Rad aus der näheren Umgebung. So ist an den Reittagen kein wesentlich erhöhter Pkw-Anfahrtsverkehr zu verzeichnen.
Mit dem Vorhaben soll zudem die Zukunftsfähigkeit des Standortes als Pferde- bzw. Reiterhof gestärkt werden. Entsprechend des Reitwegekonzeptes der Landkreise Leipzig und Nordsachen von 2015 wurde die Anbindung des Pferdehofes des Vorhabenträgers an das Reitwegenetz bereits untersucht und soll planerisch bei Ausbau und Erweiterung von Reitwegen in unmittelbarer Umgebung Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der Bearbeitung wurde im Vorfeld ein **Städtebauliches Gestaltungskonzept** erarbeitet. Dieses zeigt eine Möglichkeit der Bebauung der Plangebietsflächen auf. Das Plangebiet stellt keine direkte Erweiterung der bestehenden Ortslage dar. Die Neubebauung orientiert sich am Standort, der Geländesituation, ihrem Nutzungszweck und den Abläufen des landwirtschaftlichen Betriebes und soll sich möglichst verträglich in die Umgebung einfügen.
Um einen reibungslosen Ablauf und kurze Wege zu ermöglichen, soll die Reit- und Bewegungshalle in räumlicher Nähe, nördlich des Pferdestalls auf den Flurstücken Nr. 80/29, 729/2 und tlw. 80/28 errichtet werden. Die Erschließung der Flächen erfolgt über die vorhandene, private Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage über die auch das Wirtschaftsgebäude erschlossen wird.
Die Reit- und Bewegungshalle schließt auch die Herstellung der notwendigen Sozial-/Sanitärräume, Büro, Sattelkammer, Nebenräume, Abstellflächen und Pkw-Stellplätze etc. mit ein. Die Halle soll zweigeschossig in den Hang gebaut werden (siehe Anlage 3 – Städtebauliches Konzept). So fügt sie sich gut in die Gegebenheiten des Ortes ein. Durch die Hanglage besteht die Möglichkeit das Untergeschoss über die private Straßenverkehrsfläche „Zum Pferdehof“ zu erschließen. Es sollen im UG Sozial-/Sanitärräume, Büro, Sattelkammer und einige Kfz-Stellplätze untergebracht werden. Der äußere Zugang ins Obergeschoss, der eigentlichen Reit-/Bewegungshalle, wird das gleiche Höhenniveau wie der Pferdestall haben. So können die bereits vorhandenen Zuwegungen mitgenutzt und die Möglichkeit umgesetzt werden, einen barrierefreien Zugang zur Halle zu realisieren.

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

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

Nördlich des Plangebietes, oberhalb der verlängerten Schleenhainer Straße, grenzt eine **Waldfläche nach SächsWaldG** an. Hierzu erfolgte bereits am 02.12.2020 eine Abstimmung mit dem Umweltamt, SG Forst des Landratsamtes des Landkreises Leipzig. Durch die Forstbehörde wurden Möglichkeiten zur Herstellung der Genehmigungsfähigkeit im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung von § 25 Abs. 3 SächsWaldG aufgezeigt. Voraussetzung wären Gegebenheiten, die eine atypische Risikominimierung (u.a. Brandgefährdung) erkennen lassen. Als Möglichkeit wurde hier die Herstellung einer Übergangszone (Waldsaum) mit Bäumen max. 2. Ordnung im Bereich des angrenzenden Waldes bzw. dass dieser Waldsaum die Mindestabstandsfläche abdeckt aufgezeigt. Die Gemeinde Neukieritzsch beauftragte daraufhin einen Fachgutachter mit der Konzipierung sowie der fachlichen Anleitung zur Umsetzung der Waldsaumherstellung. Die „Dokumentation zur Umsetzung atypischer Risikominimierung - Umsetzung von Maßnahmen zur Ausnahme-Voraussetzung gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG“ vom Fachbüro hochfrequent Meisel & Roßner GbR vom 12.03.2021 ist als Anlage 04 Bestandteil des Vorentwurfes.

6.2 Erschließungskonzept

Verkehrserschließung, ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird, wie auch die dazugehörigen Flächen des Wirtschaftsgebäudes, von der B 176 über die Alte Poststraße, die Schleenhainer Straße und die private Straßenverkehrsfläche erschlossen. Am Ende der Straßenverkehrsfläche, vor dem Wirtschaftsgebäude, befindet sich eine ausreichend dimensionierte Wendeanlage. Es wird eingeschätzt, dass das vorhandene Straßennetz diese (als gering eingeschätzte Mehrbelastung) aufnehmen kann. Um den Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten, soll die Erschließung der Plangebietsflächen über die bestehenden Verkehrsflächen erfolgen. Notwendige Pkw-Stellplätze werden auf den eigenen Flächen oberirdisch und tlw. im UG der Halle hergestellt.

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

Angaben zu den bestehenden Verkehrsflächen, zur Anbindung an den ÖPNV und zu Rad-, Reit- und Wanderwegen werden im Abschnitt B, Punkt 4.3 dargelegt.

Für das Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall wurden mit der Realisierung der Baumaßnahme auf den eigenen Grundstücksflächen je 2 Pkw- und Fahrradstellplätze für die Wohnung und je 8 Pkw- und Fahrradstellplätze für den landwirtschaftlichen Betrieb genehmigt und hergestellt. Da die heutigen Nutzer (Pferdebesitzer, Reiterinnen/Reiter) des Reitplatzes witterungsabhängig auch die künftigen Nutzer der Reithalle sein werden, ist nicht mit einer erheblichen Zunahme der Nutzer zu rechnen. Für die Reit- und Bewegungshalle sollen - nach SächsBO auf Grundlage einer (Sport-)Halle ohne Besucherplätze - mit Abschlägen von 50% - je 8 Pkw- und Fahrradstellplätze und für die zwei Büroarbeitsplätze je 2 Pkw- und Fahrradstellplätze geschaffen werden.

Abfallentsorgung

Die Flächen des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall sind entsprechend Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Leipzig an die Abfallentsorgung angeschlossen. Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung kann auch weiterhin über die Schleenhainer Straße und die private Straßenverkehrsfläche erfolgen. Die Behälter zum Sammeln von Abfällen sind auf dem Grundstück aufgestellt. Zur Entsorgung werden diese - wie bereits praktiziert - am Wendehammer aufgestellt.

Feuerwehr und Löschwasser
Das Plangebiet ist von den Einsatzkräften der Feuerwehr ebenfalls über die Zufahrt zum Wirtschaftsgebäude, der privaten Straßenverkehrsfläche und der Schleenhainer Straße erreichbar. Mit Schreiben vom 14.09.2020 wird durch den Zweckverband Wasser/ Abwasser Bornaer Land die Absicherung mit Löschwasser gemäß SächsBO bescheinigt. Der Oberflurhydrant 48.OFH.09 befindet sich in Neukieritzsch, in der Schleenhainer Straße. Nähere Angaben zum Löschwasser sind in Abschnitt B, Punkt 4.4 enthalten.

Stadttechnische Erschließung
Die Flächen des Plangebietes sind an das Trinkwassernetz des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Bornaer Land (Auskunft vom 14.09.2020) angeschlossen. Eine Anbindung an das Schmutzwassernetz des Abwasserzweckverbandes „Espenhain“ (Auskunft vom 27.08.2020) ist möglich. Somit kann die **trinkwasser- und schmutzwasserseitige Erschließung** der Reit- und Bewegungshalle gewährleistet werden.

Das **anfallende Niederschlagswasser** soll innerhalb des Grundstückes zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerung auf der Grundstücksfläche wird angestrebt, muss aber im Einzelfall hinsichtlich der geologischen Möglichkeiten und der hierfür geeigneten Maßnahmen geprüft werden. Hierbei kommt die Nutzung der bereits vorhandenen Anlagen des Vorhabenträgers (Regenwasserteich mit naturnaher Versickerung) südlich des Plangebietes in Betracht. Ergänzend wird empfohlen bestimmte Mengen in Zisternen zurückzuhalten und zur Bewässerung der Frei-/Grünflächen sowie zur Nutzung als Brauchwasser (z.B. WC-Spülung) einzusetzen. Sofern baulich umsetzbar, sollen Teile des Hallendaches mit Gründach ausgebildet werden. So können Teile des hier anfallenden Niederschlages gebunden werden. Im Rahmen der Baugenehmigung müssen die Bauherren für die Niederschlagsentwässerung den entsprechenden Nachweis der Versickerung und/oder der Rückhaltung erbringen.

Gemäß Auskunft der Mitnetz Strom mbH vom 03.09.2020 sind die Plangebietsflächen an das Netz der **Energieversorgung** der Mitnetz Strom GmbH angeschlossen.

Entsprechend einem Schreiben der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Gas mbH vom 29.10.2020 ist der Anschluss an die **Gasversorgung** grundsätzlich möglich.

Im Plangebiet befinden sich bereist **Telekommunikationsleitungen** der Telekom.

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

6.3 Grünkonzept

Ziel des Bebauungsplanes ist die notwendige bauliche Erweiterung des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall durch eine Reit- und Bewegungshalle. Aufgrund der Lage im Außenbereich und um eine Zersiedelung der Landschaft nicht weiter zu forcieren, wurde entschieden, den vorhandenen Standort auszubauen.
So kann die vorhandene Infrastruktur, wie die Leitungsnetze und die Verkehrs- und Bewegungsflächen, die Flächen für die Abfallbehälter, Pkw-Stellflächen etc. mit genutzt werden. Damit sich der zweigeschossige Hallenbau in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und sich ein Stück weit dem Geländeverlauf anpasst, soll dieser in Teilen in den Hang gebaut werden. Eine unnötige Versiegelung von Flächen soll nicht erfolgen. Wichtig erscheint jedoch die von Bebauung freibleibenden Bereiche entsprechend einzugrünen und die Möglichkeiten einer Fassaden- und Dachbegrünung in Betracht zu ziehen.
Der Eingriff soll möglichst durch Neupflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen, sowie im Bereich des südlich gelegenen Waldes, ausgeglichen werden. Aufgrund der Lage im Außenbereich wird ergänzend die Einordnung von Nistmöglichkeiten untersucht. Sollte sich im Rahmen des Verfahrens und im Ergebnis der Bilanzierung höherer Bedarf an Ausgleich-/Ersatzmaßnahmen ergeben, können diese z.B. über Neupflanzungen oder Entsiegelungsmaßnahmen an angrenzenden oder anderen Standorten im Gemeindegebiet erfolgen.

C UMWELT

7. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

7.1 Menschen

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Neukieritzsch und umfasst Grün- und landwirtschaftlich genutzte Flächen der Flurstücke Nr. 80/29, 729/2, 730/1 und tlw. 80/28.
Nach Norden grenzt die verlängerte Verkehrsfläche der Schleenhainer Straße als Erschließung der Kleingartenanlage, im Osten an die „Kleingartenanlage des Friedens“, im Süden die Flächen des Vorhabenträgers mit landwirtschaftlich genutztem Wirtschaftsgebäude und Pferdestall sowie der verkehrlichen Erschließung in Form einer privaten Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage. Nach Westen schließen sich Flächen der Gemeinde in Form von Grünflächen und Grün-/Weideland an.

Erholung
Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich zwischen bestehender Wohnbebauung, Kleingartenanlage und Waldfläche. Der Vorhabenträger betreibt in unmittelbarer Nachbarschaft einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdehaltung und Zucht. Angrenzende Flächen werden vom Vorhabenträger mit seinen Pferden als auch von den Besitzern der Pensionspferde und dem Reitsportverein Neuseenland e.V. als Grün-/Weideland und für einen Reitplatz genutzt. Weitere Flächen zur Erholung sind in der Ortslage Neukieritzsch sowie im restlichen Gemeindegebiet vorhanden.
Die Gemeinde Neukieritzsch hatte, durch die Lage inmitten der ausgeräumten und vom Bergbau beeinträchtigten Landschaft, für die Erholungsnutzung insgesamt eine eher geringe Bedeutung. Der Erholungswert ist in den letzten Jahrzehnten durch Aufwertung der Siedlungsbereiche, Sanierung der ehemaligen Tagebauflächen und Anlage der Seenlandschaft angestiegen.

Gerüche
Durch die bestehenden und geplanten landwirtschaftlichen Anlagen zur Pferdehaltung/-zucht werden die Auswirkungen durch anfallenden Mist als gering eingeschätzt. Der anfallende Mist wird nicht auf den Flächen des Vorhabenträgers zwischengelagert, sondern direkt nach Reinigung der Stallungen abgefahren. Es sind keine negativen Auswirkungen auf die sich nördlich befindende Wohnbebauung bekannt.

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

Gewerbelärm
In der Umgebung des Plangebietes befinden sich gewerbliche Ansiedlungen. In der Ortslage Neukieritzsch und in der Umgebung des Plangebietes befinden sich hauptsächlich Geschäfte des täglichen Bedarfs und kleinere gewerbliche Ansiedlungen.
Die Gewerbeeinheiten wurden im Hinblick auf möglichen Gewerbelärm und die Verträglichkeit zu bestehenden Nutzungen betrachtet. Beeinträchtigungen durch die ansässigen Gewerbe, Kleingewerbe, Geschäfte etc. können zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden.

7.2 Flora und Fauna

Die Grün- und Freiflächen im Plangebiet werden bisher vom Vorhabenträger weitestgehend für den landwirtschaftlichen Betrieb (für landwirtschaftliche Geräte, Wiesen-/Weideland) genutzt. An das Plangebiet grenzende Grünflächen sind im Osten die angrenzenden Flächen der „Kleingartenanlage des Friedens“ und die westlich gelegenen Grün-/Weideflächen. Diese stellen aufgrund der stark anthropogenen Veränderung nur bedingt wertvolle Flächen dar. Bei intensiver Nutzung besitzen diese nur einen geringen Wert für den Arten- und Biotopschutz. Zu hier lebenden Tierarten liegen keine aktuellen Angaben vor.

Gemäß den Aussagen des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen 2017 befinden sich die Flächen des Plangebietes in keinem Schutzgebiet für Natur und Landschaft und keinem regionalem Grünzug.

7.3 Boden

Gemäß den Angaben des Landschaftsplanes Bornaer Pleißeland befinden sich die Plangebietsflächen am Rand der Bergbaufolgelandschaft Witznitz II. Die Bereiche der Bergbaufolgelandschaften sind durch rekultivierte Kippenflächen gekennzeichnet.
Der Großteil des Bodens im Plangebiet ist nicht versiegelt. Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine schädlichen Bodenveränderungen/Altlasten bekannt.

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

Leitboden: - Regosol aus kiesführendem Kippsand
(Flächencharakteristik der Bodeneinheit: mittlere Erosionsgefährdung; Verteilungsmuster gefleckt; ca. 30% der Substr. schwach-mittel kohlehaltig; unter Wald stark sauer)
(Profileigenschaft der Leitbodenform: Untergrundgest. Lockergestein; anthropogen aus natürl. Substrat; mittl. GWstand nicht erreicht; nicht vernässt; ökol. Feuchtegrad mäßig frisch bis frisch)

Begleitboden: - Regosol aus kiesführendem Kippkohlesand
- Regosol aus kiesführendem Kipplehm
- Regosol aus kiesführendem Kippsand über tiefem kiesführendem Kippschluff (Profileigenschaft der Begleitbodenform: Lockergestein; anthropogen aus natürlichem Substrat; Gründigkeit äußerst tiefgründig; nicht vernässt; ökol. Feuchtegrad mäßig frisch bis frisch)

7.4 Wasser

Die Ortslage Neukieritzsch befindet sich inmitten der Bergbaufolgelandschaft. Durch die Eingriffe des Braunkohletagebaus kommt es zu Störungen der Wasserbilanz mit der Veränderung der Abflussregime der Oberflächengewässer. Es kann stellenweise durch die Auffüllung/Flutung der Restlöcher zu einer Veränderung der unterirdischen Zuflussgebiete, zu gebietsweisen Stauvernässungen kommen. Der sich westlich der Ortslage befindende Tagebau Schleenhain ist noch in Betrieb.
Entsprechend den Aussagen des Regionalplanes Leipzig-Westsachsen 2008 befinden sich die Flächen des Plangebietes in einem Raum mit besonderen Handlungsbedarf – Bergbaufolgelandschaft, in einem Bereich mit Originärausweisungen der Braunkohlenpläne und in einem regionalen Schwerpunkt der Bergbausanierung, in einem braunkohlenbergbaubedingten Grundwasserabsenkungsgebiet sowie einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet.
Zu den Grundwasserflurabständen liegen keine Angaben vor.

7.5 Klima/Luft

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

7.6 Landschaft

Die Ortslage Neukieritzsch befindet sich in der Leipziger Tieflandsbucht, welche ein schwaches Relief aufweist.
Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde und stellt keine direkte Erweiterung der bestehenden Ortslage dar. Nach Norden grenzt es an die verlängerte Verkehrsfläche der

Schleenhainer Straße, im Osten an die „Kleingartenanlage des Friedens“, nach Süden an die bebauten Flächen des Wirtschaftsgebäudes mit Pferdestall und die private Straßenverkehrsfläche „Zum Pferdehof“. Nach Westen grenzen die Flächen an eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz.
Die zu beplanenden Flächen stellen keine ebene Fläche dar, sie steigen nach Osten, zur Kleingartenanlage bis max. 6,0 m an.
Das Landschaftsbild des Plangebietes wird geprägt durch die vorhandenen landwirtschaftlich genutzten baulichen Anlagen, die Kleingartenanlage, die Grün-/Weideflächen sowie den Wald.

7.7 Kulturgüter

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

8. Beschreibung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben auf die Schutzgüter

Um eine Zersiedelung der Landschaft nicht zu forcieren, wurde sich dazu entschieden, den vorhandenen Standort auszubauen. Die notwendige bauliche Erweiterung des Standortes mit einer Reit- und Bewegungshalle soll unmittelbar angrenzend an das bestehende und dazugehörige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude mit Pferdestall und Wohnung erfolgen. So besteht die Möglichkeit die vorhandene Infrastruktur mitzunutzen und die Neuversiegelung von Flächen zu reduzieren. Für die Abläufe des landwirtschaftlichen Betriebes wirkt sich eine räumliche Nähe ebenfalls positiv aus.

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

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

Die entstehende zusätzliche Lärmbelastung durch die bauliche Erweiterung mit einer Reit- und Bewegungshalle wird für die ansässige Wohnbevölkerung als gering eingeschätzt. Reitunterricht wird wie bisher an drei Wochentagen angeboten (siehe Punkt 6.1). Zu Tag- und zu Nachtzeiten ist nicht mit einem stark erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.
Der Vorhabenträger muss nicht zwingend seinen gesamten (auch landwirtschaftlichen) Verkehr über die Schleenhainer Straße durch das Wohngebiet leiten. Er selbst hat die Möglichkeit auch das bestehende Wegenetz in südliche Richtung zu nutzen um direkt zur B176 zu gelangen.

Der Großteil des geplanten Eingriffs soll durch Neupflanzungen sowie zusätzliche, geeignete Maßnahmen vorrangig im Plangebiet und den angrenzenden, eigenen Flächen, sowie wenn nötig an einem anderen Standort im Gemeindegebiet ausgeglichen werden. Im Bereich des Plangebietes wird angestrebt, die von Bebauung freibleibenden Flächen entsprechend zu begrünen. Die Möglichkeit der Fassaden- und Dachbegrünung wird in Erwägung gezogen und wie auch die Einordnung von z.B. Nistmöglichkeiten im weiteren Verfahren geprüft.

Die benannten Ziele zu Biotop-, Boden-, Wasser, und Klimaschutz ergänzen sich meist gegenseitig.

D INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Inhalt des Bebauungsplanes ist die Herstellung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für das Vorhaben entsprechend der Planerfordernis und den benannten Zielen und Zwecken der Planung. Im Vorfeld wurden bereits mögliche Inhalte der Planung geprüft. Diese werden nachfolgend dargestellt.

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

10. Baugebiet

Für die Flächen des Plangebietes, die Flurstücke Nr. 80/29, 729/2, 730/1 und tlw. 80/28 soll gemäß § 1 Abs.3 BauNVO, ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit dem Nutzungszweck „Reit- und Bewegungshalle“ festgesetzt werden.

10.1 Bebauung und bauliche Nutzung (§ 12 BauGB)

„Sonstiges Sondergebiet - Reit- und Bewegungshalle“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Die bauliche Nutzung des Vorhabens mit seinem Nutzungsschwerpunkt „Reit- und Bewegungshalle“ soll so festgesetzt werden, dass im Rahmen der festgesetzten, vorhabenbezogenen Nutzung, nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
Die Reit- und Bewegungshalle soll nördlich des Wirtschaftsgebäudes auf den Flurstücken Nr. 80/29, 729/2 und tlw. 80/28 in Hanglage realisiert werden. Sie soll als kompaktes, zweigeschossiges Bauwerk errichtet werden. Im Obergeschoss soll sich die eigentliche Reit- und Bewegungshalle befinden und im Untergeschoss Nutzungen wie die notwendigen Sozial-/Sanitärräume, Büro, Sattelkammer, Nebenräume, Abstellflächen und Kfz-Stellplätze etc. angeordnet werden.

10.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)
Die Grundflächenzahl soll für das Sonstige Sondergebiet mit dem Nutzungszweck „Reit- und Bewegungshalle“ mit „0,6“ festgesetzt werden. Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs.4 Satz 1 und 2 BauNVO um maximal 1/3 v.H. ist zulässig.
Zusammen mit den anrechenbaren Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen können somit im Baugebiet max. 80 % der bebaubaren Grundstücksfläche durch bauliche Anlagen in Anspruch genommen werden.

Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen soll gem. § 18 BauNVO beschränkt werden. Hierzu werden erforderliche Höhenbezugspunkte bestimmt und in der Planzeichnung dargestellt.

Vollgeschosse (VG)
Die Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs.1 BauNVO soll mit 2 Vollgeschossen festgesetzt werden. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind.

10.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Baugebiet „Sonstiges Sondergebiet - Reit- und Bewegungshalle“ ist die abweichende Bauweise zulässig.
Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegen zu wirken und die Neuversiegelung durch Nutzung der vorhandenen Infrastruktur gering zu halten, soll in unmittelbarer Nähe zu Wirtschaftsgebäude und Stall ein kompaktes Hallenbauwerk über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise, auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen, ermöglicht und sichergestellt werden. Aufgrund der Größe des Plangebietes und des Plangebietszuschnittes soll der Standort der die Halle sehr nah an die Plangebietsgrenzen, mit einem Abstand von nur 1,0 m, ermöglicht werden. gebaut werden können.

10.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenzen
Für die überbaubaren Grundstücksflächen sollen Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden, um konkret die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen im Plangebiet festzulegen. Das Baufeld soll so angeordnet werden, dass eine optimale Ausnutzung des Grundstückes durch eine neue, kompakte Bebauung möglich ist und sich diese zur Bestandbebauung einfügt.

10.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 14 BauNVO, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 Bau NVO sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs.1 BauNVO sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Die notwendige Anzahl von Stellplätzen ist grundsätzlich auf den Grundstücken entsprechend der Richtzahlentabelle für den Stellplatzbedarf nach VwVSächsBO zu ermitteln. Die Festsetzung dient der störungsfreien Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

10.6 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (§ 14 BauNVO)

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

10.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Für die von Bebauung freibleibenden Plangebietsflächen, für Fassadenbegrünung sowie für Dächer, die sich als Gründächer eignen, sollen Bindungen für Bepflanzungen festgesetzt werden.

10.8 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Da sich das Plangebiet in einem regional bedeutsamen Grundwassersanierungsgebiet befindet, wird es vorgezogen, die Grundwasserneubildung im Plangebiet zu fördern. Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücksflächen verbleiben und möglichst naturnah versickert werden. Eine Prüfung der Versickerungsfähigkeit im Vorfeld wird empfohlen.
Im Rahmen der Baugenehmigung muss der Bauherr, für die Niederschlagsentwässerung auf den eigenen Grundstücksflächen, den Nachweis der Versickerung und/oder Rückhaltung erbringen. Die Versickerung von Niederschlagswasser wird grundsätzlich befürwortet, allerdings nur soweit das zu versickernde Niederschlagswasser nicht häuslich, landwirtschaftlich, gewerblich oder in anderer Weise gebraucht wurde und nicht mit anderem Abwasser oder wassergefährdenden Stoffen vermischt ist (§ 1 Abs. 1, § 3 ErlFreihVO-Erlaubnisfreiheitsverordnung). Sollte es sich um Abwasser nach SächsWG handeln (durch Gebrauch in seinen Eigenschaften verändertes Wasser), unterliegt es der Abwasserbeseitigungspflicht.

11. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs.4 BauGB)

11.1 Dachform und Dachneigung

Damit sich die mögliche Neubebauung in die Eigenart des Gebietes einfügt, soll für das „Sonstige Sondergebiet - Reit- und Bewegungshalle“ die Ausführung des Daches vorgegeben werden. Es besteht die Möglichkeit die Halle mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 15 bis 30° oder einem versetzten Pultdach mit einer Dachneigung von 10° bis 30° und einer mind. 50% Dachbegrünung auszuführen.
Die Dächer von Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden sind vorzugsweise als Gründächer mit einer Dachneigung von 3 bis 10° auszubilden.

Anlagen:
01 - Bestandsfotos zum B-Plangebiet (Seite 23, 24)
02 - Bestandsplan zum Städtebaulichen Gestaltungskonzept (Seite 25)
03 - Städtebauliches Gestaltungskonzept (Seite 26)
04 - Ansichtszeichnung (Seite 27)
05 - Beispiele für Reithallen
06 - „Dokumentation zur Umsetzung atypischer Risikominimierung - Umsetzung von Maßnahmen zur Ausnahme-Voraussetzung gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG“ vom Fachbüro hochfrequent Meisel & Roßner GbR vom 12.03,2021 (4 Seiten)

ANLAGE 01 Bestandsfotos zum B-Plangebiet

Abb. 3 Blick vom Flurstück Nr. 730/1 (Wirtschaftsweg) in Richtung Schleenhainer Straße und Wohnbebauung

Abb. 4 Geländeanstieg _ Blick auf den nördlichen Teil des Plangebietes mit dem sich südlich befindenden Pferdestall und Wirtschaftsgebäude

Abb. 5 Blick von der Alten Poststraße (Ende der Wohnbebauung) nach Nordosten zum Plangebiet mit dahinter liegenden Sendemast und Kleingartenanlage