

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan „Sondergebiet Priesterstraße“

der Gemeinde Krostitz

überarbeiteter Entwurf vom 30.09.2021

### Inhalt:

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Bauleitplanung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Lage und Größe</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>2</b>
4.1	Landesentwicklungsplan Sachsen, Regionalplan Westsachsen	2
4.2	Flächennutzungsplan	3
<b>5</b>	<b>Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
5.1	Zeichnerische Festsetzungen	3
5.2	Textliche Festsetzungen	3
<b>6</b>	<b>Erschließung</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>4</b>
<b>8</b>	<b>Hinweise</b>	<b>4</b>
8.1	Hinweise zum dreischichtigen Aufbau der Reitbahn	4
8.2	Hinweis für archäologische Funde/Boden	5
8.3	Hinweis zu Abwässern aus der Tierhaltung	5
8.4	Hinweis zu Dach-Photovoltaikanlagen	5
8.5	Hinweis auf die Nutzung/Versickerung von Niederschlagswasser	5
8.6	Hinweis auf die Begrenzung der Bohrteufe für Geothermie	5
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>5</b>
<b>Anhang 1: Umweltbericht zum Bebauungsplan</b>		<b>6</b>
	Anlage: Karte Bestandsplan	
<b>Anhang 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>		<b>14</b>
	Anlage: Avifaunistisches Untersuchungsprotokoll	15
<b>Anhang 3: Pflanzliste</b>		<b>17</b>
<b>Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB</b>		

## 1 Anlass und Ziel der Bauleitplanung

Die im Nachbargrundstück (Priesterstraße 3) ansässigen Eigentümer des Flurstücks 399/21 (Alte Schäferei, Priesterstraße 1) benötigen zur Ausübung ihres nebenerwerblichen Betriebes zur Reitpferde-Ausbildung eine Reitbahn, einen Longierzirkel und ein Mehrzweckgebäude mit Aufenthalts- und Sanitärräumen sowie Sattelkammer und Futtermittelager. Da das Grundstück Priesterstraße 3 flächenmäßig zu klein ist, diese Anlagen und Gebäude unterzubringen, beabsichtigen die Eigentümer, eine Reitbahn mit integriertem Longierzirkel auf dem Grundstück der alten Schäferei zu errichten und das Gebäude der alten Schäferei als o.g. Mehrzweckgebäude weiter zu nutzen.

Da die Vorhabenfläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben mit vorliegendem Bebauungsplan „Sondergebiet Priesterstraße“ geschaffen werden. Er setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport“, Grünflächen, Flächen zum Gehölz-Erhalt sowie Flächen mit Pflanzbindungen für Gehölze als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft fest. Als Zufahrt wird die vorhandene Zufahrt von der Priesterstraße auf der Westseite des Gebäudes der alten Schäferei weiterhin genutzt.

Abgesehen vom Gebäude der alten Schäferei und seiner Zufahrt wird der Bereich des geplanten Sondergebietes vom Eigentümer derzeit als Pferdeweide bewirtschaftet. Das Vorhaben beansprucht keine Gehölzflächen, vielmehr werden alle vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.

Das Landschaftsschutzgebiet Leinetal sowie das Überschwemmungsgebiet der Leine bleiben vom Vorhaben unberührt.

Der Flächennutzungsplan (Stand: 2. Änderung vom 14.03.2019) stellt die Vorhabenfläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Er wird im Parallelverfahren geändert.

## 2 Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen jeweils in der derzeit geltenden Fassung (vgl. Plandokument) erstellt:

Baugesetzbuch (BauGB)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Sächsisches Naturschutzgesetz (SächsNatSchG)

Sächsisches Denkmalschutzgesetz (SächsDSchG)

## 3 Lage, Größe, derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich befindet sich im Südwesten der Ortslage Krostitz-Hohenleina nördlich der Priesterstraße in der Flur 2 der Gemarkung Krostitz, Landkreis Nordsachsen, und umfasst die Flurstücke 199/34 und 449/15 sowie Teilflächen der Flurstücke 19 und 399/21. Das künftige Sondergebiet besitzt eine Gesamtgröße von 1.884 m<sup>2</sup>; davon sind ca. 500 m<sup>2</sup> bereits durch die alte Schäferei mit Nebengebäuden und Zufahrt versiegelt. Die Größe des Geltungsbereichs beträgt 6.579 m<sup>2</sup>.

Die Flurstücke 399/21 und 199/34 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers, die Flurstücke 19 und 449/15 zählen derzeit zum Eigentumsbestand der Gemeinde Krostitz.

Abgesehen vom Gebäude der alten Schäferei und seiner Zufahrt wird der Bereich des geplanten Sondergebietes vom Eigentümer derzeit als Pferdeweide bewirtschaftet. Das Vorhaben beansprucht keine Gehölzflächen, vielmehr werden alle vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.

Das Landschaftsschutzgebiet Leinetal sowie das Überschwemmungsgebiet (HQ100) und das Extremhochwassergebiet der Leine bleiben vom Vorhaben unberührt.

## 4 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Raumordnung

Der Regionalplan Leipzig-West-sachsen 2008 und seine Gesamtfortschreibung (Stand: Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPlIG vom 11.12.2020) enthält für die Baufläche keine Vorgaben.

Die städtebauliche Anbindung des Vorhabens an die vorhandenen Ortslagen Krostitz-Hohenleina und Industriegebiet Priesterstraße gemäß Ziel 2.2.1.4 Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 ist gegeben.

## 4.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Krostitz

Der Flächennutzungsplan (Stand: 2. Änderung vom 14.03.2019) stellt die Vorhabenfläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar und wird im Parallelverfahren zur Aufstellung vorliegenden Bebauungsplanes entsprechend geändert.

## 5 Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sondergebiet Priesterstraße“

### 5.1 Zeichnerische Festsetzungen und Darstellungen

Die Planzeichnung setzt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Priesterstraße“ fest. Er umfasst die in Kap. 3 genannten Flurstücke. Von zusammen 6.579 m<sup>2</sup> werden festgesetzt:

- 1.884 m<sup>2</sup> als Sonstiges Sondergebiet Reitsport gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 BauNVO für einen nebenerwerblichen Betrieb zur Reitpferde-Ausbildung; die Festsetzung ermöglicht die Errichtung der baulichen Anlagen entsprechend dem Vorhabenzweck (Reitbahn mit integriertem Longierzirkel und grundstückinterne Wegeflächen, 1.393 m<sup>2</sup>); das Gebäude der alten Schäferei und die dort vorhandene Zufahrt von der Priesterstraße (491 m<sup>2</sup>) werden weiter genutzt;
- 2.156 m<sup>2</sup> als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Überlagerung durch § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt vorhandener Gehölze; alle im Geltungsbereich vorhandenen Gehölze werden aus Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzgründen erhalten;
- 1.150 m<sup>2</sup> als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ohne Zweckbestimmung; hierbei handelt es sich um die vorhandene und verbleibende Weidefläche für Pferde sowie
- 1.266 m<sup>2</sup> als Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit Überlagerung durch § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Anpflanzung von Gehölzen als Ausgleich und Ersatz für die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft (vgl. auch Textliche Festsetzung Nr. 3 und Umweltbericht).

Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO definiert die mit Gebäuden und baulichen Anlagen bebaubare Fläche.

Der bestehende Einfahrtsbereich an der K 7430 (NK 4540 048 Station 1,002 bis 1,009 rechts) mit einer Breite von 7,0 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Informationshalber und ohne Festsetzungscharakter werden die Leine, ein Nebengraben als Gewässer II. Ordnung<sup>1</sup> mit Gewässerrandstreifen<sup>2</sup>, das Überschwemmungsgebiet HQ100 der Leine sowie das Extremhochwassergebiet<sup>3</sup> der Leine, das Landschaftsschutzgebiet Leinetal, die vorhandenen Verkehrsflächen außerhalb des Geltungsbereichs, vorhandene und geplante Gebäude und bauliche Anlagen, Flurstücksgrenzen und Flurstücknummern dargestellt.

### 5.2 Textliche Festsetzungen

*Textliche Festsetzung Nr. 1: Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:*

*Im Sonstigen Sondergebiet Reitsport sind zweckbezogene Gebäude und Anlagen wie Reitbahn, Longierzirkel, Mehrzweckgebäude mit Aufenthalts-, Sanitär- und Lagerräumen sowie Sattelkammer und Futtermittellager zulässig. Die Festsetzung spezifiziert die zulässigen Nutzungen im Sonstigen Sondergebiet Reitsport gemäß § 11 Nr. 1 BauNVO. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 8,0 m über der mittigen Fahrbahnhöhe der Priesterstraße in der Mitte des Einfahrtsbereichs. Die Festsetzung dient der Einbindung der Gebäude und Anlagen in die Umgebung.*

*Textliche Festsetzung Nr. 2: Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:*

*Die Gesamtsumme der versiegelbaren Flächen beträgt 1.609 m<sup>2</sup>; die Gesamtsumme ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln; geringfügige Überschreitungen können gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden. Für die Gesamtsumme sind alle zu versiegelnde Flächen wie Gebäude, bauliche Anlagen (Reitbahn), Nebenanlagen, Stellplätze oder Zuwegung mitzurechnen; die Gesamtsumme beträgt 0,8 : 1 des Sondergebietes Reitsport. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Die Festsetzungen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.*

*Textliche Festsetzung Nr. 3: In Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Reitbahn anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten: 1 Strauch je m<sup>2</sup> (Pflanzqualität: 60 - 80 cm, 1x verpflanzt) aus der Artenliste im Anhang zum Umweltbericht, zusätz-*

<sup>1</sup> Östlich der Zufahrt zur alten Schäferei ist der Graben nur noch rechtlich vorhanden, auf Flurstück 19 jedoch nicht mehr auffindbar.

<sup>2</sup> Wo der Graben nicht mehr vorhanden ist, wird die Grenze des Flurstücks 19 als Grabenoberkante gewertet und von dort aus der Gewässerrandstreifen mit 5,0 m Breite eingetragen; das Bestandsgebäude der alten Schäferei ist vom Gewässerrandstreifen ausgenommen.

<sup>3</sup> Quelle: Geoportal Sachsen <https://geoviewer.sachsen.de/mapviewer2/index.html?lang=de>

lich 3 Stück Stieleiche (*Quercus robur*, Pflanzqualität StU 14/16, 2xv). Die Festsetzung regelt die Maßnahme Gehölzpflanzungen als Ausgleich für die vorhabenbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Pflanzliste mit standortgerechten Gehölzarten enthält auch wintergrüne Arten wie Buchs, Liguster und Eibe, die entlang der Dorfstraße einen Sicht- und Immissionsschutz auch im Winter bieten.

Die Bauzeitenregelung der Textlichen Festsetzung Nr. 4 schließt zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 BNatSchG den Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aus. Wird mittels aktuellem Vogelgutachten nachgewiesen, dass im betreffenden Baugebiet keine Vögel brüten, kann auch während der Brutzeit mit dem Bau begonnen werden.

## 6 Erschließung

### Das Grundstück ist voll erschlossen:

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur alten Schäferei von der Kreisstraße 7430 „Priesterstraße“.

Die vorhandene Trinkwasserleitung reicht für die Versorgung des Gebäudes sowie für Feuerlöschzwecke aus (48 m<sup>3</sup>/h über mindestens 2 Stunden).

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Abwassernetz (Trennsystem für Schmutz- und Niederschlagswasser).

Die Versorgung mit Elektrizität ist aus dem vorhandenen Niederspannungsnetz gewährleistet.

## 7 Immissionsschutz

### Lärmschutz

Die Beurteilung der Geräuschemissionen am 20 m östlich gelegenen Wohngebiet Eulenhof erfolgt gemäß TA Lärm und § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 3 der 18. BImSchV.

Die Geräusentwicklung ist jedoch gering, da

- die Zufahrt über die Priesterstraße erfolgt,
- keine Zuschauer-Tribüne oder sonstige Massenveranstaltungen mit Zuschauern vorgesehen sind,
- aufgrund des Reitbahn-Belags (z.B. Mittel- und Grobsand, Vlies, Holzstifte, Jute bzw. Mischungen daraus) keine Trittschallgeräusche entstehen,
- Reitbetrieb nur während der Tagesstunden stattfindet.

Im Rahmen einer überschlägigen Kontrolle mit dem Berechnungsprogramm IMMI 2020 der Fa. Wölfel wurde vom Landratsamt Nordsachsen (Sachgebiet Immissionsschutz) entsprechend der DIN 18005-1 für die gesamte Sondergebietsfläche ein zeitunabhängiger Schalleistungspegel LWA von 92,7 dB(A) angenommen. Dies entspricht dem Emissionsansatz für Pferdelaute nach dem Praxisleitfaden „Schalltechnik in der Landwirtschaft“ des Österreichischen Umweltbundesamtes. Entsprechend des gewählten Berechnungsansatzes sind während der Betriebszeit (für die Berechnung angenommen: 6 – 22 Uhr) keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte außerhalb des Plangebietes zu erwarten; vielmehr liegt der Schallpegel tags um 10 dB(A) unter den schalltechnischen Orientierungswerten.

### Staubentwicklung

Die Verwendung von Reitbahnbelägen mit Partikelgrößen kleiner als 0,2 mm unterbindet die Staubentwicklung durch den Reitbetrieb weitestgehend, vgl. auch Hinweis Nr. 1.

### Gerüche

Krostitz ist eine Gemeinde im ländlichen Bereich. Hier entstehen infolge der landwirtschaftlichen Nutzung der unmittelbaren Umgebung sowie durch private Tier- und Kleintierhaltung üblicherweise entsprechende Gerüche, so dass sich die Pferdehaltung einfügt. Die Planung verursacht keine Änderung des gegenwärtigen Zustands, da die Vorhabenfläche auch bisher schon zur Pferdehaltung und -weide (nur zusätzliche Futterquelle) genutzt wird. Stallungen wurden auf den benachbarten Flurstücken 20/1 und 20/2 bereits genehmigt und errichtet. Der gesamte Mist der Reitpferde wird künftig in geschlossenen Containern gesammelt und abgefahren. Auf der Vorhabenfläche sind weitere Stallungen aufgrund der Beschränkung der versiegelbaren Flächen auf 1.609 m<sup>2</sup> nicht möglich.

## 8 Hinweise

- (1) Der Reitplatz ist mittels eines Dreischichtsystems herzustellen: zuunterst eine Tragschicht, mittig eine Trennschicht und als Belag eine Tretschicht, um Bodenverdichtungen zu vermeiden und die

natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. In der Tretschicht sind Bestandteile von Stoffen oder Stoffgemischen mit einer Korn- oder Partikelgröße kleiner 0,2 mm (z.B. Feinsand) zu vermeiden. Dies verhindert eine Staubeentwicklung beim Reiten weitestgehend. Bei Errichtung und Betrieb einer Allwetterreitbahn sind Auf- oder Einbringung von leichtlöslichen Auftau-/Frostschutzmitteln zu vermeiden, um Auswaschungen in Boden, Grund- und Oberflächengewässer zu verhindern. Falls für einen ganzjährigen Betrieb erforderlich, sollen ungiftige, nicht auswaschbare und ggf. biologisch abbaubare Zuschlagstoffe wie Arpolith gewählt werden. Aufbau, Zusammensetzung und Eigenschaften der Reitbahn sind im Bauantrag detailliert darzustellen.

- (2) Das Vorhabengebiet grenzt an einen archäologischen Relevanzbereich an (Dorfkern Hohenleina). Bauausführende Firmen sind vor Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstigen Erdarbeiten auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen.
- (3) Abwässer aus der Tierhaltung dürfen nicht dem Kanalnetz zugeführt werden.
- (4) Bei Errichtung von Dach-Photovoltaikanlagen sind Minderungsmaßnahmen zu prüfen: z.B. a) matte Oberflächen der Module; b) veränderter Neigungswinkel der Module; c) Vergrößerung des Abstands der Module zur umliegenden Bebauung.
- (5) Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser (Dachabwässer) soll nach Möglichkeit vor Ort genutzt oder versickert werden.
- (6) Für mögliche Geothermiebohrungen ist zum Schutz des Grundwasserleiters GWL 5 eine Begrenzung der Bohrteufe auf ca. 55 m zu erwarten.

## 9 Flächenbilanz

Pos.	Nutzungsart	Bestand (m <sup>2</sup> )	Plan (m <sup>2</sup> )	Differenz
1	Gebäude mit Zuwegung Sondergebiet Reitsport	491	1.884	+ 1.393
2	Grünfläche (Garten/ Grabeland)	816	123	- 693
3	Grünfläche (Pferdeweide)	3.116	1.150	- 1.966
4	Grünfläche (Gehölzanpflanzung)	0	1.266	+ 1.266
5	Grünfläche (Gehölzerhalt)	2.156	2.156	± 0
	Summe	6.579	6.579	± 0

## **Anhang 1: Umweltbericht (§§ 2 Abs. 4 und 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB)**

### **1. Einleitung**

#### 1a. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes „Sondergebiet Priesterstraße“

Die im Nachbargrundstück (Priesterstraße 3) ansässigen Eigentümer des Flurstücks 399/21 (Alte Schäferei, Priesterstraße 1) benötigen zur Ausübung ihres nebenerwerblichen Betriebes zur Reitpferde-Ausbildung eine Reitbahn, einen Longierzirkel und ein Mehrzweckgebäude mit Aufenthalts- und Sanitärräumen sowie Sattelkammer und Futtermittellager. Da das Grundstück Priesterstraße 3 flächenmäßig zu klein ist, diese Anlagen und Gebäude unterzubringen, beabsichtigen die Eigentümer, eine Reitbahn mit integriertem Longierzirkel auf dem Grundstück der alten Schäferei zu errichten und das Gebäude der alten Schäferei als o.g. Mehrzweckgebäude weiter zu nutzen.

Da die Vorhabenfläche im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben mit vorliegendem Bebauungsplan „Sondergebiet Priesterstraße“ geschaffen werden. Er setzt ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reitsport“, Grünflächen, Flächen zum Gehölz-Erhalt sowie Flächen mit Pflanzbindungen für Gehölze als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft fest. Als Zufahrt wird die vorhandene Zufahrt von der Priesterstraße auf der Westseite des Gebäudes der alten Schäferei weiterhin genutzt.

Abgesehen vom Gebäude der alten Schäferei und seiner Zufahrt wird der Bereich des geplanten Sondergebietes vom Eigentümer derzeit als Pferdeweide bewirtschaftet. Das Vorhaben beansprucht keine Gehölzflächen, vielmehr werden alle vorhandenen Gehölze zum Erhalt festgesetzt.

Das Landschaftsschutzgebiet Leinetal sowie das Überschwemmungsgebiet der Leine bleiben vom Vorhaben unberührt.

Der Flächennutzungsplan (Stand: 2. Änderung vom 14.03.2019) stellt die Vorhabenfläche als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dar. Er wird im Parallelverfahren geändert.

Dem Bestandsgebäude entsprechend beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 8,0 m. Maximal dürfen 1.609 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

#### 1b. Ziele des Umweltschutzes und die Art ihrer Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die vorliegende Umweltprüfung ermittelt und beschreibt mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung, führt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung durch und zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Die Ergebnisse werden als Umweltbericht zusammengefasst und fließen in die Begründung des Bebauungsplanes ein. Die Umweltprüfung erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung. Die Umweltauswirkungen werden nach den Vorgaben in §§ 1 und 1a BauGB, den Zielen und Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG), dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), den umweltbezogenen Aussagen des Flächennutzungsplanes sowie nach dem Landschaftsplan der Gemeinde Krostitz beurteilt.

Nach den Naturschutzgesetzen soll insbesondere eine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes von Pflanzen- und Tierarten, Biotopen, Landschaft und biologischer Vielfalt sowie der Wechselwirkungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter zwischen- und untereinander vermieden bzw., wo unvermeidbar, vermindert oder ausgeglichen werden. Das Bundesbodenschutzgesetz verlangt den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden; das Baugesetzbuch setzt dies in die Forderung der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung und anderer Möglichkeiten der Innenentwicklung um. Das Bundesimmissionsschutzgesetz regelt zusammen mit nachfolgenden Verordnungen und Technischen Anleitungen (z.B. TA Lärm) den zulässigen Ausstoß von Stoffen, Lärm u.a. zur Wahrung der Gesundheit des Menschen.

Die vorliegende Planung dient der flächensparenden Nutzbarmachung eines Bestandsgebäudes sowie weiteren Grundstücksteilen an einer vorhandenen Erschließungsstraße in verkehrsgünstiger Lage im Sinne von § 1a Abs. 2 BauGB, die unmittelbar an die gewachsene Ortslage anschließen. Der vorgesehene Nutzungszweck (Pferdehaltung, Pferdeausbildung, Reitsport) fügt sich in den Rand der ländlichen Gemeinde ein.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

### 2a. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Merkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

#### 2a.aa) Untersuchungsgebiet

Biotopkartierung und Vogelbestandsaufnahme umfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes plus ringsum einen Streifen von mindestens 30 m.

#### 2a.bb) 1. Fläche

Das Gebäude der alten Schäferei mit Nebengelassen, befestigten Flächen und Zufahrt (491 m<sup>2</sup>) steht seit längerer Zeit leer. Im Übrigen wird das Vorhabengebiet als Pferdeweide genutzt (3.116 m<sup>2</sup>), vorhandene Gehölzflächen (2.156 m<sup>2</sup>) sowie aufgelassenes Garten- und Grabeland (816 m<sup>2</sup>) sind von der Beweidung weitgehend ausgezäunt. Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Leinetal“, das teilweise vom Überschwemmungsgebiet der Leine (HQ 100) überlagert wird.

#### 2a.bb) 2. Boden

Gemäß Bodenkarte 50 des Landesamtes für Umwelt und Geologie finden sich im Plangebiet Pseudogley-Böden aus saalekaltzeitlichen Geschiebemergel und -lehm (Grundmoräne), in die horizont- und tiefenunbeständige Schmelzwassersande eingelagert sind. Beim Pseudogley handelt es sich um zeitweise durch Stauwasser vernässte, basenarme, mäßig mit Humus angereicherte Böden. Im Überschwemmungsgebiet dominieren humusreiche Aueböden.

Darunter befinden sich saale- und elsterkaltzeitliche Lockergesteine (Kiese, Sande, Lehme, Mergel, Schluff).

1.368 m<sup>2</sup> der geplanten Sondergebietsfläche werden derzeit intensiv als Pferdeweide für Freizeit- und Sportzwecke bewirtschaftet; die Pferde weiden die Vegetation zudem äußerst kurz ab. Die bereits bebauten und befestigten/verdichteten Flächen des geplanten Sondergebietes weisen keinen natürlichen Bodenaufbau mehr auf (491 m<sup>2</sup>). Dies gilt teilweise auch für das aufgelassene Garten- und Grabeland mit Gewächshaus-Fundamenten, Beton- und Eisenteilen, Ziegelsteinen und Glasbruch im Boden (816 m<sup>2</sup>).

#### 2a.bb) 3. Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich in Form eines trockenen Entwässerungsgrabens vorhanden, der am südlichen Rand des Flurstücks 449/15 parallel zum Fußweg verläuft und vollständig mit Gehölzen gewässerferner Arten bewachsen ist; er ist offensichtlich nur für extreme Niederschlagsereignisse erforderlich. Außerhalb des Kartierungsbereichs schließt sich im Westen ein Dorfteich an.

Jahreszeit- und witterungsbedingt kann temporär auch oberflächennah Schichtengrundwasser auftreten. Ein überregional bedeutsamer Grundwasserleiter (GWL 5) befindet sich in 60 bis 75 m unter Geländeoberkante.

Infolge des anstehenden Lehmbodens ist das Grundwasser relativ gut vor eindringenden anthropogenen Schadstoffen geschützt.

#### 2a.bb) 4. Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Das Vorhaben betrifft die Artengruppe der Vögel, insbesondere etwaige Brutvorkommen auf der Pferdeweide innerhalb des geplanten Sondergebietes. Eine Bestandsaufnahme der Brutvögel ist daher erforderlich und wurde in der Brutsaison 2021 durchgeführt. Die Ergebnisse der Bestandserhebung werden in der Umweltkarte dargestellt.

Methodik und Details der Brutvogeluntersuchung beschreibt der Anhang 3 (Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung), siehe dort.

Fledermäuse können im Bestandsgebäude sowie in Baumhöhlen vorkommen. Da das Bestandsgebäude nachgenutzt wird und der Erhalt sämtlicher Gehölze festgesetzt ist, bleiben Fledermäuse vom Vorhaben unberührt und müssen nicht näher untersucht werden.

Sonstige geschützte Tiergruppen und Pflanzenarten sind auf der intensiv genutzten Pferdeweide nicht zu erwarten. Zum Biotoptyp der Pferdeweide vgl. nachfolgender Punkt.

#### **2a.bb) 5. Biotopkartierung, Biologische Vielfalt**

Die Biotopkartierung erfolgte am 04.05.2021 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Kartieranleitung zur Erfassung der Biotoptypen für den Freistaat Sachsen. Die Karte „Bestandsplan“ als Anlage zum Umweltbericht stellt die Biotoptypen flächengetreu dar; vorangestellt ist der Code gemäß Kartieranleitung:

**Biotoptypen-Bestand** innerhalb vom Geltungsbereich des B-Plans:

- 02230 - Baumreihe/Gehölzgruppe (Eschen *Fraxinus excelsior*)
- 06320 - intensiv genutztes Grünland frischer Standorte (Pferdeweide)
- 11160 - Einzelanwesen (Bestand)
- 11370 - Garten- und Grabeland (aufgelassen)
- 11380 - Sonstige Grünfläche (diverse, teils standortfremde Gehölze aus vormaliger Garten-Nutzung)

Angrenzend an die Grenze des Geltungsbereichs wurde ringsum ein Streifen von mindestens 30 m Breite kartiert, wo zusätzlich folgende Biotop- und Nutzungstypen festgestellt wurden:

- 02120 - Auen-/Ufergehölz, überwiegend lineare Ausbildung
- 03220 / 03410 - Begradigter Bach / Graben (naturnah) [Darstellung als Linie]
- 06200 - Grünland frischer Standorte mit Gehölzen und Obstbäumen
- 07300 - ruderale Staudenflur mit Einzelgehölzen
- 10120 - Intensiv-Acker
- 11100 - Dörfliches Mischgebiet
- 11150 - Allgemeines Wohngebiet (im Bau)
- 11210 - Industrie- und Gewerbegebiet Priesterstraße
- 11320 - rückzubauende Reitbahn
- 11400 - Verkehrsbegleitgrün mit Einzelbäumen
- 11410 - asphaltierte Straße / Fußweg

Das Grünland gliedert sich im Kartierungsgebiet durch die Faktoren Humusgehalt/Bodenfeuchte und Nutzungsintensität.

Im eigentlichen, niedriger gelegenen Überschwemmungsgebiet der Leine dominiert das geschützte Grünland frischer bis feuchter Auenstandorte (Code 06200); es befindet sich vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans. Gefunden wurden hier u.a. Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Wiesenpippau (*Crepis biennis*), Wiesenstorchschnabel (*Geranium pratense*), Wiesenkerbel (*Anthriscus sylvestris*) und Wiesenschaumkraut (*Cardamine pratensis*). Da der humusreichere Boden des Überschwemmungsgebietes das Niederschlagswasser in größeren Mengen und über längere Zeit speichert und langsam wieder abgibt, können hier Arten des frischen Grünlandes gedeihen. Die Pflanzen bedecken den Boden hier fast zu 100 %.

An der Geländestufe geht das Auengrünland in frisches bis trockenes und intensiver genutztes, daher artenarmes Grünland (Code 06320) außerhalb des Extremhochwasserbereiches über. Aufgrund der fehlenden Überschwemmungen ist hier der Humusgehalt des Bodens deutlich geringer, so dass der Boden schneller und öfter austrocknet. Außerdem ist die Weidenutzung hier intensiver. Die Artensammensetzung verschiebt sich auf trockenheits- und weideresistente Arten. Gefunden wurden ein wesentlich höherer Grasanteil (80 %), darunter Quecke (*Agropyron repens*), Fiederzwenke (*Brachypodium pinnatum*), Schwingel-Arten (*Festuca* sp.), ferner Zeigerpflanzen für Pferde- und Schafbeweidung (Pferde, Schafe und Gänse fressen die Vegetation äußerst kurz direkt über dem Boden ab) wie Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Gänsefingerkraut (*Potentilla anserina*), Breitwegerich (*Plantago major*) sowie Kräuter des intensiven Grünlandes wie Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Echte Nelkenwurz (*Geum urbanum*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*), Spitzwegewich (*Plantago lanceolata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Nickende Distel (*Carduus nutans*). Bei stellenweise vegetationslosen Flächen beträgt der durchschnittliche Deckungsgrad höchstens 90 %. Auf lückigen Stellen kommen auch einjährige Pflanzen wie Mohnarten, Senf u.a. auf. Die eigentlichen Wiesenkräuter sind nur spärlich vorhanden oder fehlen ganz.

#### **2a.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild**

Die Vorhabensfläche befindet sich eingebettet zwischen dem vorhandenen, strukturierten Ortsrand mit älteren Sträuchern und Bäumen sowie vorhandenen Landschaftsgehölzen, vgl. Umweltkarte - Bestand



### 2a.bb) 7. Schutzgebiete

Schutzgebiete oder –objekte im Sinne der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 überlagern das geplante Sondergebiet Pferdesport nicht und grenzen auch nicht unmittelbar an dieses an. Aufgrund fehlender Fernwirkungen des Vorhabens sind Beeinträchtigungen von Schutzgebieten oder –objekten der Naturschutzgesetze oder Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung des europäischen Netzes Natura 2000 nicht zu befürchten.

### 2a.cc) Lärm

Das geplante Sondergebiet befindet sich in der Lärmpegelzone 45 – 55 dB(A) tagsüber bzw. <35 – 40 dB(A) nachts des Industrie- und Gewerbegebietes Priesterstraße. Darüberhinaus geht von der Verkehrsbelegung der Priesterstraße (K 7430) eine gewisse Lärmbelastung aus. Da das Bestandsgebäude jedoch nicht zu Wohnzwecken genutzt werden soll, ist das Vorhaben von äußerer Lärmbelastung nicht betroffen.

### 2a.dd) Altlasten

In der Vorhabenfläche sind keine Altlasten vorhanden.

### 2a.ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe

Auf der Vorhabenfläche und in ihrer Umgebung sind keine schädlichen Einflussfaktoren auf die menschliche Gesundheit bekannt. Zum Lärm vgl. oben Punkt 2a.cc).

Da sich archäologische Bodendenkmale in der Umgebung des Plangebietes befinden (Ortskern Hohenleina), können auch im Vorhabengebiet meldepflichtige archäologische Funde auftreten.

### 2a.ff) Kumulierung von Umweltproblemen benachbarter Gebiete / Plangebiete

Aufgrund der Umgebungsnutzungen nicht zu erwarten.

### 2a.gg) Klima

Die Vorhabenfläche besitzt keine mikro- oder makroklimatischen Schutzfunktionen.

## 2b. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

### 2b.aa) Bau und Vorhandensein der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Geplant ist eine Reitbahn auf einem unbebauten Grundstück sowie die Nachnutzung eines Bestandsgebäudes. Baustraßen, Lagerplätze oder sonstige temporäre Baueinrichtungen außerhalb der Bauflächen sind nicht erforderlich. Bauzeiten regelt die Textliche Festsetzung Nr. 4. Betroffen sind daher weitere Punkte wie folgt:

#### 2b.bb) 1. Fläche

Im Sondergebiet Reitsport mit einer Gesamtgröße von 1.884 m<sup>2</sup> können maximal 1.609 m<sup>2</sup> versiegelt werden.

#### 2b.bb) 2. Boden

Die Nachnutzung des Bestandsgebäudes mit seinen Nebengelass- und Zufahrtsflächen (491 m<sup>2</sup>) sowie des stark anthropogen überformten Garten- und Grabeland-Bodens (9 m<sup>2</sup>, vgl. Bestandsbeschreibung Boden Punkt 2a.bb Nr. 2) mindert den Eingriff in das Schutzgut Boden um 500 m<sup>2</sup>. Da die Reitbahn selbst (1.200 m<sup>2</sup>) aus einer dreischichtigen, wasser- und luftdurchlässigen Decke besteht, die auf die natürliche Bodenlagerung aufgebracht wird, bleiben die natürliche Bodenlagerung mit wesentlichen Funktionen sowie das Bodenleben erhalten; lediglich die aktive pflanzliche Durchwurzelungs-Intensität reduziert sich.

1.266 m<sup>2</sup> der intensiv genutzten Pferdeweide werden aus der Nutzung genommen, indem dort Gehölzanpflanzungen festgesetzt sind, und damit aufgewertet. 418 m<sup>2</sup> Garten- und Grabeland werden ebenfalls durch festgesetzte Gehölzanpflanzungen aufgewertet.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist somit nicht erheblich.

### **2b.bb) 3. Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und demzufolge nicht betroffen.

Abwässer werden über den vorhandenen Abwasserkanal in der Priesterstraße der zentralen Kläranlage zugeführt.

Unverschmutztes Wasser z.B. von Dach- und Stellflächen des Bestandsgebäudes wird bereits jetzt versickert. Da die Reitbahn selbst aus einer dreischichtigen, wasser- und luftdurchlässigen Decke besteht, die auf die natürliche Bodenlagerung aufgebracht wird, bleibt die natürliche Wasserversickerung erhalten.

Ein zusätzlicher Eingriff in das Schutzgut Wasser durch das Vorhaben ist somit vermieden.

### **2b.bb) 4. Pflanzen, Tiere, Artenschutz**

Das Vorhaben betrifft keine geschützten Pflanzen und Tierarten außer Vögeln (vgl. oben: Biotopkartierung sowie Anhang 2: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung). Im geplanten Sondergebiet Reitsport konnten in der Brutsaison 2021 keine Brutvögel festgestellt werden, weder Bodenbrüter auf der Pferdeweide noch Gebäudebrüter am oder im Bestandsgebäude; die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten nutzen entweder Baumhöhlen oder bauen freie Nester in Gehölzen. Aufgrund der Planfestsetzungen (Erhalt aller Gehölze) sind Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG auszuschließen.

Da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5 ein Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. ausgeschlossen ist, sind Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen; der Baubeginn zwischen dem 15.03. und dem 15.07. darf durch Auflage in der Baugenehmigung nur dann gestattet werden, wenn ein unmittelbar zuvor erstelltes Gutachten keine aktuell genutzten Niststätten auf der Vorhabensfläche ermittelt.

Das Vorhaben bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes erzeugen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG.

### **2b.bb) 5. Biotopbewertung und Bilanzierung des Eingriffs**

gemäß Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (2003). Grundlage der Bewertung und Bilanzierung ist die Biotopkartierung gemäß Punkt 2a.bb)5., vgl. auch Umweltbericht-Karte „Bestandsplan“.

#### Vermeidung von Eingriffen

Code	Biotoptyp	Bestand = Plan m <sup>2</sup>	Festsetzung als
02230	Baumreihe/Gehölzgruppe	466	Grünfläche (Gehölzerhalt)
06320	intensiv genutztes Grünland frischer Standorte	1.150	Grünfläche (Pferdeweide)
11160	Einzelanwesen	491	Sondergebiet Reitsport
11370	Garten/ Grabeland	123	Grünfläche (Garten)
11380	Gehölzfläche	1.690	Grünfläche (Gehölzerhalt)
	Summe	3.920	

Ersatz von Eingriffen

Code	Biotoptyp	Bestand m <sup>2</sup>	Biotop- wert	Bestand Summe	Plan m <sup>2</sup>	Planwert	Plan Summe
02140	Trockengebüsch (Gehölzanzpflanzung)	0	23	0	1.266	21	26.586
06320	intensiv genutztes Grün- land frischer Standorte (Pferdeweide)	1.966	10	19.660	0	6	0
11320	Reitbahn mit Zuwegung	0	0	0	1.393	0	0
11370	Garten- und Grabeland	693	10	6.930	0	9	0
	Summe	2.659		26.590	2.659		26.586

Der Wertpunkte-Summe durch Bestandsverlust von 26.590 stehen 26.586 Wertpunkte für die Planung gegenüber; der Eingriff in Natur und Landschaft im Schutzgut Biotope ist somit ausgeglichen.

**2b.bb) 6. Orts- und Landschaftsbild**

Die Planung fügt sich an den vorhandenen Bebauungszusammenhang bruchlos an. Das Vorhaben ist durch die vorhandenen Ortsränder und vorhandene Gehölze bereits heute gut in die Ortslage und in die freie Landschaft eingebunden. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gewährleisten darüber hinaus eine weitgehend vollständige Einbettung des Vorhabens in Gehölzflächen.

**2b.cc) Lärm**

Die Geräuscentwicklung ist gering, da

- die Zufahrt über die Priesterstraße erfolgt,
- keine Zuschauer-Tribüne oder sonstige Massenveranstaltungen mit Zuschauern vorgesehen sind,
- aufgrund des Reitbahn-Belags (z.B. Mittel- und Grobsand, Vlies, Holzstifte, Jute bzw. Mischungen daraus) keine Trittschallgeräusche entstehen,
- Reitbetrieb nur während der Tagesstunden stattfindet.

Zum Schutz der Umgebung vor schädlichen Umwelteinflüssen und zur Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zu prüfen, ob trotz der Geräuschquellen innerhalb des Plangebiets der Nachweis der immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeit im Bereich der umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen (hier: benachbartes allgemeines Wohngebiet Eulenhof) möglich ist.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen am 20 m östlich gelegenen Wohngebiet Eulenhof erfolgt gemäß TA Lärm und § 2 Abs. 1 und 2 Nr. 3 der 18. BImSchV.

**Ergebnis**

Im Rahmen einer überschlägigen Kontrolle mit dem Berechnungsprogramm IMMI 2020 der Fa. Wölfel wurde vom Landratsamt Nordsachsen (Sachgebiet Immissionsschutz) entsprechend der DIN 18005-1 für die gesamte Sondergebietsfläche ein zeitunabhängiger Schallleistungspegel LWA von 92,7 dB(A) angenommen. Dies entspricht dem Emissionsansatz für Pferdelaute nach dem Praxisleitfaden „Schalltechnik in der Landwirtschaft“ des Österreichischen Umweltbundesamtes. Entsprechend des gewählten Berechnungsansatzes sind während der Betriebszeit (für die Berechnung angenommen: 6 – 22 Uhr) keine Überschreitungen der schall-technischen Orientierungswerte außerhalb des Plangebietes zu erwarten; vielmehr liegt der Schallpegel tags um 10 dB(A) unter den schalltechnischen Orientierungswerten.

**2b.dd) Art und Menge erzeugter Abfälle**

Haushaltsmüll und vergleichbare Abfälle werden ordnungsgemäß vom dafür öffentlich bestellten Fachbetrieb entsorgt.

Pferdedung wird in geschlossenen Containern gesammelt und abgefahren/verkauft. Der Containerstandort befindet sich südlich außerhalb des Plangebietes auf Flurstück 20/1.

### **2b. ee) Menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe**

Das Reiten und die dafür erforderliche Reitpferde-Ausbildung dient einer sinnvollen, erfüllenden Freizeitgestaltung des Menschen und fördert somit die Gesundheit des Menschen.

Das Vorhabengebiet liegt in einem archäologischen Relevanzbereich. Bauausführende Firmen sind vor Erschließungs-, Abbruch-, Ausschachtungs-, Planier- und sonstigen Erdarbeiten auf die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20 SächsDSchG hinzuweisen. Gegebenenfalls festzusetzende archäologische Grabungen mit Baustopp gewährleisten die Sicherung des kulturellen Erbes.

### **2b. ff) Bestehende Umweltprobleme, benachbarte umweltrelevante Plangebiete**

Kumulierung von Umweltproblemen treten nicht auf.

### **2b. gg) Klima**

Das Vorhaben muss den geltenden gesetzlichen Regelungen zur Wärmedämmung und zur Abgasemission von Heizanlagen entsprechen; damit sind Auswirkungen gemäß der allgemein anerkannten Regeln der Technik minimiert.

### **2b. hh) Eingesetzte Techniken und Stoffe**

#### Staubentwicklung

Gemäß Hinweis Nr. 1 wird die Staubentwicklung auf der Reitbahn weitestgehend unterbunden durch Ausschluss von Partikelgrößen kleiner als 0,2 mm im Reitbahn-Belag.

#### Gerüche

Krostitz ist eine Gemeinde im ländlichen Bereich. Hier entstehen infolge der landwirtschaftlichen Nutzung der unmittelbaren Umgebung sowie durch private Tier- und Kleintierhaltung üblicherweise entsprechende Gerüche, so dass sich die Pferdehaltung einfügt. Die Planung verursacht keine Änderung des gegenwärtigen Zustands, da die Vorhabenfläche auch bisher schon zur Pferdehaltung und -weide (nur zusätzliche Futterquelle) genutzt wird. Stallungen wurden auf den benachbarten Flurstücken 20/1 und 20/2 errichtet. Der gesamte Mist der bis zu 10 Reitpferde, entsprechend knapp 10 Großvieheinheiten (GV) wird dort künftig in geschlossenen Containern gesammelt und abgefahren.

### **2c. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Minimierung oder Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen sind unter den Punkten 2b.aa) bis 2b.hh) im Einzelnen beschrieben, falls zutreffend.

### **2d. Voraussichtliche Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens**

Ohne das Vorhaben stünde das vollerschlossene Bestandsgebäude der alten Schäferei weiterhin leer. Das Grünland würde weiterhin als Pferde- oder Schafweide genutzt.

Das Vorhaben würde an anderer Stelle landwirtschaftliche Nutzfläche verbrauchen und zu deutlich mehr Neuversiegelungen führen.

### **2e. Auswirkungen schwerer oder katastrophaler Unfälle durch das Vorhaben**

Das Vorhaben erzeugt keine Möglichkeiten für schwere oder katastrophale Unfälle gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. j BauGB.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### 3a. Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die Biotopkartierung, Bewertung und Bilanzierung erfolgten am 04.05.2021 terrestrisch und flächenkonkret anhand der Handlungsempfehlung für den Freistaat Sachsen (Dresden 2003).

Die Bestandsaufnahme der Brutvögel wurde terrestrisch und flächenkonkret nach der Methode der re- vieranzeigenden Männchen von Anfang Mai bis Mitte Juni 2021 durchgeführt, vgl. Anhang 2: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit Anlage: avifaunistisches Untersuchungsprotokoll.

#### 3b. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen des Bebauungsplans

Das Vorhaben verursacht keine erheblichen anlage-, bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umwelt; Überwachungsmaßnahmen der Gemeinde Krostitz erübrigen sich daher.

Die erfolgreiche Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen ist gemäß § 4c Satz 1, 2. Halbsatz BauGB nach 3 Jahren Fertigstellungspflege vom Vorhabenträger zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

#### 3c. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben erzeugt aufgrund von partieller Versiegelung durch Errichtung der Reitbahn Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Niederschlagswasser und Biotope, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

Die Nachnutzung des vollerschlossenen Bestandsgebäudes der alten Schäferei wirkt sich günstig auf die Umweltbilanz aus.

Das Vorhaben fügt sich in den freien Bereich zwischen der Ortslage Krostitz-Hohenleina und dem Industrie- und Gewerbegebiet Priesterstraße ein. In die freien Landschaft (Landschaftsschutzgebiet Leinetal) ist das Vorhaben durch vorhandene Gehölzgruppen bereits heute gut eingebunden.

#### 3d. Quellenangaben

Handlungsempfehlung für Eingriffe in Natur und Landschaft für den Freistaat Sachsen, Dresden 2003

Biotopkartierung sowie Bestandsaufnahme der Brutvögel: Dipl. Biol. Dr. Andreas Wolfart, Halle 2021

## Anhang 2: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

### Naturschutzrechtliche Grundlagen

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen zu verletzen, zu töten, zu beschädigen oder zu zerstören (unmittelbares Störungs- und Tötungsverbot).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten oder der europäischen Vogelarten während bestimmter Zeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betreffenden Art verschlechtert (unmittelbares Störungs- und Tötungsverbot während bestimmter Zeiten).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist es verboten, (aktuell oder wiederkehrend genutzte) Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Verbot der Zerstörung von Lebensstätten oder vollständigen Revieren).

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

### Betroffenheit / Ausschluss von Artengruppen (Potentialabschätzung)

Aufgrund der Habitatausstattung der Vorhabenfläche lässt sich das Vorkommen von einigen Arten bzw. Artengruppen bereits von vornherein ausschließen bzw. eingrenzen. Diese Potentialabschätzung/Vorprüfung ist eine allgemein übliche und rechtlich einwandfreie Vorgehensweise.

#### Pflanzen, Reptilien, Insekten

Aufgrund der aktuellen intensiven Grünlandnutzung (Pferdeweide) eignet sich die Vorhabenfläche nicht als Habitat für die Artengruppen geschützter Wildkräuter/Pflanzen, Reptilien und Insekten.

**Ergebnis der Potentialabschätzung:** Geschützte Pflanzen- und Insektenarten sowie Reptilien sind durch das Vorhaben nicht betroffen.

#### Amphibien

Auf der geplanten Sondergebietsfläche existieren keine Gewässer oder Feuchtbiotope als Fortpflanzungsstätten oder Nahrungshabitat für Amphibien.

**Ergebnis der Potentialabschätzung:** Die Artengruppe der Amphibien ist vom Vorhaben nicht betroffen.

#### Fledermäuse

Auf der Vorhabenfläche sind weder Keller, Schächte, Zisternen oder sonstige unterirdischen Hohlräume, welche die Fledermäuse als Winterquartiere nutzen könnten, noch als Wochenstuben geeignete Gebäude oder bauliche Anlagen vorhanden. Alle Gehölze, hier insbesondere alle Höhlenbäume, bleiben infolge zeichnerischer Festsetzung erhalten und vom Vorhaben unberührt.

**Ergebnis der Potentialabschätzung:** Die Artengruppe der Fledermäuse ist vom Vorhaben nicht betroffen.

#### Vögel

Auf der Vorhabensfläche sind Brutvögel sowie Nahrungsgäste des offenen Siedlungsrandbereiches und des gehölzreichen Auengrünlandes zu erwarten.

**Die Artengruppe der Vögel ist somit prüfungsrelevant.**

Vertiefende avifaunistische Untersuchungen erfolgen durch Herrn Dipl.-Biol. Dr. Andreas Wolfart, Planungsgemeinschaft Mensch & Umwelt, von Anfang Mai bis Mitte Juni 2021. Methodische Details und Einzeldaten der Untersuchungstage beschreibt das nachfolgende avifaunistische Untersuchungsprotokoll.

Die Umweltbericht-Karte „Bestandsplan“ verzeichnet die ermittelten Brutpaare lagegenau.

Festgestellte Nahrungsgäste auf der Vorhabenfläche und in der Umgebung sowie einmalige Beobachtungen möglicher brütender Vogelarten (Brutzeitbeobachtungen) werden tabellarisch aufgelistet.

### Ergebnis der Prüfung:

Nistplätze und Brutreviere von Vogelarten bleiben vom Vorhaben unbeeinträchtigt, da weder auf den vom Vorhaben in Anspruch genommenen Freiflächen noch im Bestandsgebäude Brutvögel festgestellt wurden. Ein Verstoß gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG ist damit ausgeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nisten je ein Paar folgender Gehölz- und Baumhöhlenbrüter in festgesetzten Grünflächen mit Gehölzerhalt: Amsel, Dorngrasmücke, Eichelhäher, Girlitz, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgasmücke, Rabenkrähe, Star und Zilpzalp. Diese gehören zur typischen Vogelwelt des Dorfrandes zur Feldmark und bleiben vom Vorhaben unberührt.

Da gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 ein Baubeginn während der Brutzeit zwischen dem 15.03. und dem 15.07. ausgeschlossen ist, sind Verstöße gegen den § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG ebenfalls ausgeschlossen; der Baubeginn zwischen dem 15.03. und dem 15.07. darf durch Auflage in der Baugenehmigung nur dann gestattet werden, wenn ein unmittelbar zuvor erstelltes Gutachten keine aktuell genutzten Niststätten auf der Vorhabensfläche ermittelt.

**Das Vorhaben bzw. die Festsetzungen des Bebauungsplanes erzeugen keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG.**

### Avifaunistisches Untersuchungsprotokoll

#### Methodik

Während der Brutzeit von Anfang Mai bis Mitte Juni 2021 führte Herr Dipl.-Biol. Dr. Andreas Wolfart in den Morgenstunden insgesamt 5 Ortsbegehungen durch und registrierte revieranzeigende Männchen, fütternde Altvögel, bettelnde Jungvögel und Zufallsbeobachtungen lagegetreu. Aus den sich ergebenden Punktwolken wurden für jede Brutvogelart Reviermittelpunkte ermittelt, die im Umweltbericht, Karte „Bestandsplan“, verzeichnet sind. Singuläre Brutzeitbeobachtungen und Nahrungsgäste werden nur tabellarisch aufgelistet.

#### Untersuchungstage und Witterung

Tag	Zeit	Wolken	Wind (Richtung, Beaufort)	Temp.
04.05.2021	08:00 – 10:00	Wolkenbedeckung = 50 %	SW 4	9 °C
19.05.2021	06:30 – 08:00	vollständig bedeckt	SW 1-2	10 °C
01.06.2021	06:30 – 08:00	wolkenlos	windstill	9 °C
08.06.2021	06:00 – 08:00	sich auflösender Hochnebel, später bedeckt	NW 1	15 °C
15.06.2021	06:40 – 08:30	hohe Schleierwolken = 40 %, sonst klar	SW 1	17 °C

#### Zeichenerklärung der nachfolgenden Tabelle

##### Brutvögel im Untersuchungsgebiet (vgl. Karte zum Umweltbericht)

- = Brutnachweis (revieranzeigendes Männchen an mindestens 3 Beobachtungstagen oder fütternder Altvogel oder bettelnde Jungvögel)
- ⦿ = Brutverdacht (revieranzeigendes Männchen an mindestens 2 Beobachtungstagen)
- = Brutzeitbeobachtung

##### Nahrungsgäste im Untersuchungsgebiet zur Brutzeit

- = regelmäßiger Nahrungsgast

Status-Ziffer = Anzahl der Brutpaare im Geltungsbereich des B-Planes (alle in zu erhaltenden Gehölzflächen außerhalb des Sondergebietes; im Sondergebiet wurden keine Brutpaare festgestellt)

x = Beobachtung der Art am jeweiligen Tag im gesamten Untersuchungsgebiet

## Ergebnisse

Nr.	Art	Status	04.05.21	19.05.21	01.06.21	08.06.21	15.06.19
1	Amsel	● 1	x	x	x	x	x
2	Bachstelze	○				x	
3	Buchfink	●	x	x		x	x
4	Dorngrasmücke	● 1		x	x	x	x
5	Eichelhäher	◐ 1	x	x			
6	Elster	○					x
7	Feldsperling	●	x	x	x		
8	Gartenbaumläufer	○		x			
9	Gelbspötter	○		x			
10	Girlitz	● 1	x	x	x	x	x
11	Großer Buntspecht	●	x	x	x		x
12	Grünfink	● 1	x	x	x	x	x
13	Grünspecht	◐	x	x			
14	Hänfling	○				x	
15	Hausrotschwanz	◐			x	x	
16	Hausperling	●	x	x	x	x	x
17	Heckenbraunelle	○	x				
18	Klappergrasmücke	◐	x		x		
19	Kohlmeise	● 1	x	x	x	x	x
20	Kolkrabe	□	x				
21	Mauersegler	□		x	x	x	x
22	Mehlschwalbe	□					x
23	Mönchsgrasmücke	● 1	x	x	x	x	x
24	Nachtigall	●	x	x	x	x	x
25	Rabenkrähe	● 1	x	x	x	x	x
26	Rauchschwalbe	●	x	x	x	x	x
27	Ringeltaube	●	x	x	x	x	
28	Roter Milan	□		x		x	
29	Rotkehlchen	○		x			
30	Star	● 1	x	x	x	x	x
31	Stieglitz	◐			x	x	
32	Türkentaube	●	x		x	x	x
33	Turmfalke	□				x	
34	Zilpzalp	● 1	x	x	x	x	x

Im geplanten Sondergebiet brüten weder auf der Intensiv-Grünland-Fläche noch im, am oder auf dem Bestandsgebäude Vogelarten. Das Bestandsgebäude wird lediglich als Sitzwarte, das Intensiv-Grünland als Nahrungsfläche der Brutvögel der umliegenden Gehölze aufgesucht. Zu keinem Zeitpunkt konnte am Bestandsgebäude ein Gebäudebrüter festgestellt werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Brutnachweise jeweils für ein Paar Amsel, Dorngrasmücke, Girlitz, Grünfink, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Star und Zilpzalp sowie Brutverdacht für den Eichelhäher (vgl. Umweltbericht, Karte „Bestandsplan“).

In der Umgebung bestehen Brutnachweise für Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Feldsperling, Girlitz, Großer Buntspecht, Grünfink, Hausperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Rauchschwalbe, Ringeltaube, Star und Türkentaube sowie Brutverdacht für Grünspecht, Hausrotschwanz, Klappergrasmücke und Stieglitz (vgl. Umweltbericht, Karte „Bestandsplan“).

Alle vorgenannten Vogelarten gehören zur typischen Vogelwelt des Dorfrandes zur offenen Feldmark hin. Zu dieser Artenausstattung zählen auch die Arten, die nur einmal während des Untersuchungszeitraums beobachtet wurden; sie dürften in der Nähe, aber außerhalb des Untersuchungsraumes brüten.

Die regelmäßigen Nahrungsgäste brüten in der näheren oder weiteren Umgebung des Untersuchungsgebietes. Da die Größe der Baufläche im Vergleich zur Größe der zur Verfügung stehenden Nahrungsfläche bzw. der artspezifischen Reviergrößen vernachlässigbar gering ist, wird der Entzug an Nahrungsfläche als unerheblich eingestuft.



### **Anhang 3:**

#### **Pflanzliste einheimischer, standortgerechter Sträucher und Bäume**

Acer campestre (Feldahorn)  
Betula pendula (Hänge-Birke)  
Buxus sempervirens (Gewöhnlicher Buchsbaum)  
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)  
Corylus avellana (Haselnuss)  
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)  
Euonymus europaea (Europ. Pfaffenhütchen)  
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)  
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
Malus silvestris (Wildapfel)  
Prunus avium (Vogelkirsche, Zierkirsche)  
Pyrus pyraster (Wildbirne)  
Rhamnus catharticus (Purgier-Kreuzdorn)  
Rosa canina (Hundsrose)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sorbus aria (Mehlbeere)  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
Taxus baccata (Europäische Eibe)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Die Liste enthält die wintergrünen Arten Buchsbaum, Liguster und Eibe, die insbesondere zur Abschirmung des Vorhabens zur Straße „Am Dorfplatz“ bis zu einem Drittel der festgesetzten Pflanzmenge verwendet werden sollten.

Finanzierung und Durchführung festgesetzten Gehölzpflanzungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen obliegen dem Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger. Gehölzpflanzungen sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Vorhabens durchzuführen, über drei Jahre zu pflegen und von der Gemeinde Krostitz abzunehmen.

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung gemäß Gliederung der Anlage 1 zum BauGB durchgeführt. Als erheblicher Belang wurde die Neuversiegelung durch das Vorhaben identifiziert. Gleichwohl trägt das Vorhaben der erwünschten sparsamen Verwendung von Grund und Boden (BauGB § 1a Abs. 2) Rechnung, da die vorhandene Erschließung besser genutzt und das Vorhaben an den Bebauungszusammenhang angegliedert wird. Eingriffe werden im Plangebiet selbst ausgeglichen, Artenschutzbelange gemäß § 44 BNatSchG sind nicht betroffen. Der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB liegt der Begründung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Priesterstraße“ als gesonderter Teil bei und beschreibt und bewertet die Umweltauswirkungen der Planung, die in die Abwägung aller Belange gegen- und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einfließen. Die Planung verfolgt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch optimale Nutzung vorhandener Erschließung sowie durch Einbeziehung des Bestandsgebäudes der alten Schäferei; ferner dient das Vorhaben der Erwerbsgrundlage des auf dem Nachbargrundstück ansässigen Eigentümers und ist daher alternativlos.

Folgende umweltbezogene Informationen wurden verwendet:

Biotopkartierung vom 04.05.2021 gemäß Handlungsempfehlung des Freistaates Sachsen (2003)

Brutvogel-Kartierung Frühjahr 2021

Bodenkarte 1 : 50.000 LfUG