

planaufstellende  
Kommune:

**Gemeinde Belgershain**  
**Schloßstraße 1**  
**04683 Belgershain**



Projekt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**„Wohnen mit Pferdehaltung an**  
**der Oelzschauer Straße“**

**Teil 2: Umweltbericht gemäß § 2 BauGB**  
Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag

Erstellt:

**November 2025**

Auftragnehmer:

**büro.knoblich** GmbH  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN  
Zschepplin · Erkner · Zschortau  
Am Bahnhof 8  
04519 Rackwitz OT Zschortau

Bearbeiter/in:

Dipl.-Ing. (FH) Heidi Bärschneider

Projekt-Nr.

25-011

geprüft:

  
Dipl.-Ing. S. Winkler

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>6</b>
1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans .....	6
1.2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen .....	6
1.2.1. Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze .....	6
1.2.2. Umweltziele der einschlägigen Fachpläne .....	8
1.3. wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen .....	9
<b>2. Räumliche Einordnung des Plangebietes.....</b>	<b>9</b>
2.1. Lage und Beschreibung des Plangebietes .....	9
2.2. Naturräumliche Gliederung .....	10
2.3. Potenzielle natürliche Vegetation .....	10
2.4. Geologie und Oberflächengestalt .....	10
<b>3. Beschreibung und Bewertung des Bestandes .....</b>	<b>10</b>
3.1. Fläche .....	11
3.2. Boden .....	12
3.3. Wasser .....	18
3.4. Klima/Luft .....	19
3.5. Biotope, Fauna und Flora .....	19
3.6. biologische Vielfalt .....	29
3.7. Landschaftsbild .....	29
3.8. Mensch .....	30
3.9. Kultur- und Sachgüter .....	31
3.10. Schutzgebiete und Objekte .....	31
3.10.1. gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG .....	32
3.10.2. Denkmale im Sinne des SächsDSchG .....	32
<b>4. Relevante Wirkfaktoren.....</b>	<b>33</b>
<b>5. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes.....</b>	<b>34</b>
5.1. bei Durchführung der Planung .....	34
5.1.1. Fläche .....	34
5.1.2. Boden .....	35
5.1.3. Wasser .....	36
5.1.4. Klima/Luft .....	37
5.1.5. Biotope, Fauna und Flora .....	37

5.1.6.	biologische Vielfalt.....	39
5.1.7.	Landschaftsbild .....	39
5.1.8.	Mensch.....	39
5.1.9.	Kultur und Sachgüter.....	40
5.1.10.	Schutzgebiete und Naturschutzrecht.....	40
5.1.11.	Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen .....	40
5.2.	bei Nichtdurchführung der Planung .....	40
5.3.	Alternativen .....	41
5.4.	weitere umweltrelevante Merkmale des Vorhabens .....	41
5.4.1.	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen.....	41
5.4.2.	Art und Menge der erzeugten Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung .....	42
5.4.3.	Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz .....	42
5.4.4.	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle, Katastrophen oder gegenüber den Folgen des Klimawandels .....	42
5.4.5.	eingesetzte Techniken und Stoffe.....	43
5.5.	Kumulationswirkungen .....	43
6.	<b>Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, ökologische Eingriffs- Ausgleichsbilanz .....</b>	<b>43</b>
6.1.	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	43
6.2.	verbleibende Konflikte .....	45
6.3.	Maßnahmen zur Kompensation .....	45
6.4.	ökologische Bilanz .....	47
6.5.	Überwachung .....	48
6.5.1.	bauzeitliche Überwachung.....	48
6.5.2.	anlagebedingte Überwachung .....	48
7.	<b>Artenschutzfachbeitrag.....</b>	<b>48</b>
7.1.	rechtliche Grundlagen .....	48
7.2.	Bestandssituation / Datengrundlagen.....	49
7.3.	Methodisches Vorgehen .....	49
7.4.	Relevanzprüfung .....	51
7.5.	artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....	54
7.6.	Betroffenheits- und Konfliktanalyse artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmenplanung .....	55
8.	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>57</b>
8.1.	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei	

der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse .....	57
<b>9. allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>58</b>
<b>Quellenverzeichnis .....</b>	<b>60</b>
<b>Anlage 1.....</b>	<b>63</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Lage Plangebiet (RAPIS, 2025, unmaßstäblich) .....	9
Abb. 2	Luftbild mit Plangebiet (rot) (RAPIS, 2025, unmaßstäblich).....	11
Abb. 3	Übersichtskarte Bodentypen aus BK50 mit Flurstücken (LFULG 2025-D), mit Angabe Geltungsbereich und geplanter Nutzung.....	14
Abb. 4	Vergleich der Übersichtskarten zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit auf Basis der BK50 (links) und auf Basis der Bodenschätzung (rechts) (LFULG 2025-D und E) .....	15
Abb. 5	Detailliertes Luftbild des Plangebiets (orange) von 2012 .....	20
Abb. 6	Vergleich der Übersichtskarten zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit auf Basis der BK50 .....	21
Abb. 7	zwei der vier Apfelbäume im hinteren nord-östlichen Teil des Grundstücks ..	22
Abb. 8	Teil der intensiv genutzten Weide im hinteren Teil der Grundstücke, Blick Richtung Süden .....	23
Abb. 9	nahezu vegetationslose Fläche durch Nutzung als Paddocktrail, Sicht Richtung Norden .....	23
Abb. 10	Frontansicht des Einfamilienhauses mit gepflasterter Zufahrt, Carport und Garage .....	24
Abb. 11	Rückansicht des Einfamilienhauses mit gepflasterter, teils überdachter Terrasse .....	25
Abb. 12	links: massives Nebengebäude aus den 1930er Jahren, Nutzung als Lager für Pferdeutensilien und Heuboden, rechts: Offenstall mit Schleppdachausführung .....	25
Abb. 13	Blick Richtung Südosten auf den Roundpen/Longierzirkel und Teile des Paddock .....	26
Abb. 14	Blick Richtung Norden auf die Gehölzstruktur entlang der hinteren Grundstücksgrenze in direktem Anschluss zur Bahnlinie .....	26
Abb. 15	Übersichtskarte zu den umliegenden Schutzgebieten .....	32

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Bodenversiegelung im Bestand des Bebauungsplangebietes „Oelzschauer Straße 1“ .....	11
Tab. 2	Einzelbewertung der Bodenfunktionen, Empfindlichkeit und Vorbelastung (LFULG 2025-E).....	17
Tab. 3	Gesamtbewertung des Bodens im Plangebiet.....	18
Tab. 4	Zustandsbewertung Grundwasserkörper.....	19

Tab. 5	Biotypen – Flächenverteilung Bestand 2012 .....	21
Tab. 6	Biotypen – zur Abschätzung von potentiellen Lebensräumen.....	22
Tab. 7	faunistische Artnachweise der letzten 5 Jahre (seit 2020) im 50 m-Radius (uNB LANDKREIS LEIPZIG 2025).....	27
Tab. 8	Übersicht zu potenziellen faunistischen Vorkommen.....	29
Tab. 9	potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dem Vorhaben (*unerheblicher Wirkfaktor)	33
Tab. 10	Flächenbilanz: Bodenversiegelung im Bebauungsplangebiet.....	35
Tab. 11	Funktionsentsprechung zwischen Bodenbewertungsinstrument und Handlungsempfehlung für die im Plangebiet als hochwertig ermittelten Bodenfunktionen ...	36
Tab. 12	Auswahl zu verwendender Gehölzarten für M2 - einheimisch, standortgerecht (BMU 2012)	46
Tab. 13	Vorkommen und Relevanz der Artengruppen .....	51
Tab. 14	artenschutzrelevante Wirkfaktoren .....	55

## 1. Einleitung

### 1.1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Das Plangebiet befindet sich in der Gemeinde Belgershain am südlichen Ortsrand angrenzend zur Oelzschauer Straße. Von der Planung betroffen sind die in der Gemarkung Belgershain liegenden Flurstücke 119 und 120. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 7.010 m<sup>2</sup>. Hier soll die vorhandene Wohnbebauung mit Nebengebäuden planungsrechtlich gesichert und weitere Nutzungen im Zusammenhang mit der Haltung, Betreuung und Ausbildung von Pferden etabliert werden (GEMEINDERAT BELGERSHAIN 2024). Die Erschließung erfolgt über die Oelzschauer Straße.

Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für die Grundstücke aufgestellt werden, innerhalb dessen die Sicherung der bestehenden Bebauung sowie die zusätzliche pferdehalterische Nutzung festgeschrieben wird. Das auf Flurstück 120 bestehende und zu Wohnzwecken verwendete Einfamilienhaus mit nebenliegendem Carport und Garage sowie das massive Nebengebäude an der Nordgrenze wird weiterhin fortgeführt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft hierbei § 12 Abs. 3 BauGB, wonach abweichend von den Baugebietstypen nach §§ 2 – 11 BauNVO die zulässige Nutzung als „sonstige Weise einer baulichen Nutzung“ festgesetzt werden kann. Dementsprechend wird das Baugebiet als „Wohnen mit Pferdehaltung“ festgesetzt, da der vorliegenden Planung dieses konkrete Vorhaben zugrunde liegt.

### 1.2. Darstellung der Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

#### 1.2.1. Umweltziele der einschlägigen Fachgesetze

Folgende Fachgesetze in ihren jeweils aktuell gültigen Fassungen wurden berücksichtigt:

##### Baugesetzbuch (BauGB)

Das BauGB regelt im Wesentlichen allgemeine Verfahrensfragen bei der Durchführung von Planungsverfahren.

In § 2 Abs. 4 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltwirkungen unter Berücksichtigung der Anlage zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Ziele des Umweltschutzes, die für den Plan von Bedeutung sind, liegen

- in der Beachtung der naturschutzfachlichen Belange der Vermeidung, Minimierung und Kompensation voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB
- in der Entwicklung von extensivem Grünland, vor allem zwischen den Solarmodulen und an den Rändern der PVA, zur Schaffung von potenziellen Lebensräumen für unterschiedliche Vogelarten
- im sparsamen Umgang mit Boden bei der Entwicklung des Sondergebietes.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes werden o.g. Ziele insbesondere durch Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt, durch die die Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Schutzgüter möglichst minimiert bzw. vermieden werden können.

## Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Ziele hinsichtlich Natur und Landschaft werden in § 1 Abs. 1 BNatSchG aufgeführt: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Grundsätzliche Umweltziele sind im Rahmen der Aufstellung eines B-Plans ein möglichst geringer Bodenverbrauch und der Schutz vorhandener naturschutzfachlich bedeutsamer Vegetationsstrukturen (v.a. Gehölze). Der Schutz der Vegetationsstrukturen umfasst dabei den Schutz von dort vorkommenden Tierarten.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden o.g. Ziele insbesondere durch Vermeidungsmaßnahmen und festgesetzte Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt, durch die die Beeinträchtigungen der unterschiedlichen Schutzgüter möglichst minimiert bzw. vermieden werden können. Der zusätzlich zu erstellende artenschutzrechtliche Fachbeitrag (AFB) prüft, ob die Belange des §44 Abs. 1 Nr. 1 - 4 BNatSchG berührt werden.

## Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BlmSchG)

Die Vorgaben des BlmSchG dienen nach § 1 Abs. 2 der integrierten Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft zur Absicherung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt. Durch Schutz- und Vorsorgemaßnahmen gegen Gefahren sollen erhebliche Nachteile und Belästigungen vermieden werden. Umwelteinwirkungen können gem. § 3 des BlmSchG u.a. durch Luftverunreinigungen, Erschütterungen, Geräusche, Licht oder Strahlen verursacht werden.

## Raumordnungsgesetz (ROG)

Das ROG als Bundesrecht definiert den umfassenden Rahmen aus Handlungsoptionen und -bedingungen, innerhalb dessen Abwägungen vorzunehmen und Entscheidungen auf der Planungsebene zu treffen sind. Primäres Ziel ist es u.a. „unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen“ (§ 1 Abs. 1 Satz 1).

Die Grundsätze der Raumordnung finden sich in § 2 ROG. Das Gewicht der landwirtschaftlichen Nutzung spiegelt Abs. 2 Pkt. 4 wider: „Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Land- und Forstwirtschaft für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen.“

Weiterhin angesprochen ist der Grundsatz in Abs. 2 Pkt. 6 ("Der Raum ist in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen.“ Diesem Planungsgrundsatz entspricht das Planungsziel der Aufstellung des Bebauungsplans.

## **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Freistaat Sachsen (SächsNatSchG)**

In diesem Gesetz werden Ziele des BNatSchG landesspezifisch konkretisiert. So werden in § 21 SächsNatSchG zu § 30 BNatSchG weitere Biotoptypen (z.B. höhlenreiche Einzelbäume) unter Schutz gestellt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 SächsNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

## **Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (SächsDSchG)**

Das Gesetz formuliert Grundsätze, die bei der Entdeckung, Entfernung bzw. Umsetzung von Kulturdenkmälern zu beachten sind. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine bekannten Denkmäler.

## **Sächsische Bauordnung (SächsBO)**

Die einzuhaltenden Gesetzlichkeiten der SächsBO dienen gem. § 3 SächsBO dem Schutz der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und natürlichen Lebensgrundlagen.

## **Klimaschutzgesetz (KSG)**

Das Klimaschutzgesetz (KSG), das eine Verringerung der Treibhausgasemissionen fordert, dient als übergeordnete Richtlinie und findet durch das Sofortprogramm gemäß § 8 Abs. 1 KSG für den Sektor Gebäude in zahlreichen Maßnahmen eine Anwendung.

Relevante Ziele sind dabei im Gebäudeenergiegesetz dargelegt. Die hier beinhalteten Bestimmungen, bspw. zum baulichen Wärmeschutz oder der Nutzung erneuerbarer Energien, werden bei der Errichtung der Gebäude berücksichtigt und die anerkannten Regeln der Technik befolgt.

### **1.2.2. Umweltziele der einschlägigen Fachpläne**

Im Nachfolgenden werden relevante Ziele der Landschaftsplanung (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 g) BauGB und Anlage 1 BauGB) dargestellt, welche für das Plangebiet formuliert wurden und wie diese im Rahmen der Planung berücksichtigt worden sind. Sonstige Fachplanungen, wie u.a. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts, sind für das Plangebiet nicht vorhanden bzw. sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

## **Landesentwicklungsplan 2013**

Das Plangebiet liegt im nach LEP 2013 ausgewiesenen *verdichteten Bereich im ländlichen Raum* und befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Belgershain. Die geplante Ausweisung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Sicherung der bestehenden Wohnnutzung sowie zur Etablierung pferdehalterischer Nutzungen entspricht den Zielen des LEP zur maßvollen Weiterentwicklung der Siedlungsbereiche in den ländlichen Verdichtungsräumen. Da lediglich eine geringe Neuversiegelung von rund 1.192 m<sup>2</sup> vorgesehen ist und aufgrund der unmittelbaren Ortsrandlage keine außenräumlichen Wirkungen zu erwarten sind, steht das Vorhaben im Einklang mit den Grundsätzen der flächenparenden Siedlungsentwicklung und der Sicherung des Freiraums. Die Planung unterstützt damit die kleinteilige Arrondierung bestehender Siedlungsstrukturen, ohne übergeordnete Festlegungen des LEP 2013 zu beeinträchtigen.

## **Regionalplan Leipzig-Westsachsen**

Das Plangebiet liegt im Naturraum des Halle-Leipziger Landes innerhalb der naturräumlichen Großlandschaft des Norddeutschen Tieflands und ist den urbanen Landschaften zugeordnet. Der Landschaftstyp ist durch eine ackergeprägte, weitgehend ausgeräumte Kulturlandschaft mit intensiv agrarischer Nutzung charakterisiert, in der nur noch vereinzelt Wald- und Grünlandstrukturen vorkommen. Entsprechend weist das Gebiet am südlichen Ortsrand von Belgershain eine vorwiegend anthropogen überformte Ausstattung auf, bestehend aus Einzelgehölzen, intensiv genutzten Weideflächen, vegetationsarmen Paddockbereichen sowie bestehenden Siedlungsanlagen. Wertvolle Biotopestrukturen sind – abgesehen von einzelnen älteren Obstbäumen – nicht vorhanden. Das Plangebiet gehört nicht zu einem großräumig übergreifenden Vorranggebiet des Biotopverbunds und liegt vollständig außerhalb von Schutzgebieten für Natur und Landschaft. Aufgrund der prägenden Siedlungsnähe, der bestehenden Vornutzung und der fehlenden besonderen landschaftlichen Funktionen besitzt das Gebiet keine ausgeprägte Erholungs- oder Freiraumbedeutung im regionalen Kontext. Es fügt sich in die ortsrandspezifischen Strukturen des Landschaftsrahmenplans ein und liegt innerhalb des Leipziger Neuseenlands, dessen übergeordnete Landschafts- und Naherholungsfunktionen in diesem Bereich nicht tangiert werden.

### 1.3. wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen

Es liegen noch keine umweltbezogenen Stellungnahmen vor.

## 2. Räumliche Einordnung des Plangebietes

### 2.1. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Landkreis Leipzig, am südlichen Rand des Ortes Belgershain, angrenzend an die Oelzschauer Straße (vgl. Abb. 1). Es schließt sich als Auftakt des Ortes an ein bereits bebautes Grundstück im Norden und den 4 m hohen Bahndamm an. Das Grundstück des Plangebietes ist bereits bebaut und verfügt über eine Erschließung westlich an die Oelzschauer Straße. Südlich und südwestlich grenzt das Plangebiet an intensiv bewirtschaftete Ackerflächen.



Abb. 1 Lage Plangebiet (RAPIS, 2025, unmaßstäblich)

## 2.2. Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet der Gemeinde Belgershain ist in der naturräumlichen Großlandschaft des Norddeutschen Tieflands im Halle-Leipziger Land gelegen. Das Halle-Leipziger Land gehört zum Landschaftstyp der ackergeprägten, offenen Kulturlandschaft und wird intensiv agrarisch genutzt (BFN 2025).

Das Halle-Leipziger Land ist gekennzeichnet durch einen Reliefanstieg von etwa 90 m über NN im Norden auf 160 m über NN im Süden. Grund- und Endmoränenmaterial gestalten das Relief im östlichen Teil des Landes unruhiger, die Hügel können bis zu 180 m über NN erreichen. Das anstehende Kristallingestein ist in weiten Bereichen von tertiären Beckenfüllungen überlagert, die mächtige Braunkohlenflöze enthalten. Die darüberliegenden pleistozänen Schotterterrassen sowie das weit verbreitete Moränenmaterial und die besonders im Nordosten flächendeckenden glazifluvialen Sedimente der Elster- und Saalevereisungen sind von einer bis zu 1 m mächtigen Sandlösslage bedeckt, auf der heute nur noch vereinzelt ein winterlindenreicher Stieleichen-Hainbuchenwald wächst, da dort die Landschaft hauptsächlich unter agrarischer Nutzung steht. Größere Wald- und Grünlandflächen sind in der ausgeräumten Agrarlandschaft nur noch vereinzelt zu finden (BFN 2025).

## 2.3. Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation (pnV) beschreibt den höchstentwickelbaren Vegetationszustand, der sich aufgrund der aktuellen klimatischen, bodenkundlichen und floristischen Standortbedingungen einstellen würde, wenn anthropogene Einflüsse völlig ausbleiben würden. Als Spiegel der Standortverhältnisse im Planungsgebiet gibt sie Aufschluss darüber, mit welchem naturschutzfachlichen Ziel Kompensationsmaßnahmen, etwa durch Neuanpflanzungen, durchgeführt werden können. Mit Ausnahme von Gewässern, Mooren, Felsen und Gebieten oberhalb der Waldgrenze wäre Mitteleuropa von Waldgesellschaften bedeckt.

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes stellt einen Zittergrasseggen-Hainbuchen-Stieleichenwälder grund- und stauwasserbeeinflusster Standorte dar (LFULG 2025-A).

## 2.4. Geologie und Oberflächengestalt

Das Gelände innerhalb des Flurstückes weist Höhen zwischen 148,4 m am nordwestlichen und 146,6 m (DHHN 2016) am südöstlichen Rand auf (GEOSN 2025). Das Plangebiet hat somit ein geringfügiges Gefälle in Richtung Südosten.

Die Geologie des Gebietes ist gekennzeichnet durch Schmelzwasser-Ablagerungen. Die Hydrogeologische Übersichtskarte 1:200.000 (HÜK200) weist im Plangebiet silikatisches Sedimentgestein aus altquartärem Sand und Kies als Lockergestein aus. Der anstehende Porengrundwasserleiter weist eine mittlere bis hohe hydraulische Durchlässigkeit auf ( $>10^{-5}$  bis  $10^{-3}$  m/s) (LFULG 2025-B).

## 3. Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Zur planungsrechtlichen Sicherung für die Errichtung neuer baulicher Anlagen sowie der aktuellen Nutzung wird von der Situation vor der pferdebezogenen Nutzung ausgegangen. Damit ist insbesondere die Bebauung der Fläche mit dem Longierzirkel und die Nutzung des Paddocktrails gemeint. Zur Einordnung wird ein Luftbild von 2012 genutzt (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)



Abb. 2 Luftbild mit Plangebiet (rot) (RAPIS, 2025, unmaßstäblich)

### 3.1. Fläche

Das Schutzgut Fläche beschreibt die Nutzung der Flächen innerhalb des Plangebietes sowie deren Umwandlung in Folge der geplanten Nutzung. Hierbei abgebildet werden insbesondere Nutzungen von Versiegelungen, welche insbesondere durch anthropogene Überprägungen in Siedlungsräumen wirken. Betrachtet und bewertet werden hierbei auch bestehende Flächenbeeinträchtigungen und mögliche Wirkungen innerhalb von Flächen aufgrund der Planung.

Die im Wirkraum befindlichen Böden sind bereits teilweise versiegelt. Die bereits stattgefundenen Wohnnutzung soll im Bebauungsplan neu festgesetzt werden. Hierbei wird das Wohnhaus mit seinen Nebenanlagen bestehend aus Carport, Schuppen, Zufahrt und Stellplätzen, sowie einem massiven Nebengebäude weitergeführt. Damit setzt sich die bestehende versiegelte Fläche zusammen aus:

- 1 Wohngebäude mit etwa **86 m<sup>2</sup> Vollversiegelung** (Biotoyp „Einzelanwesen“)
- 2 Nebengebäuden mit zusammen etwa **113 m<sup>2</sup> Vollversiegelung** (Biotoyp „Einzelanwesen“)

Tab. 1 Bodenversiegelung im Bestand des Bebauungsplangebietes „Oelzschauer Straße 1“

Biotoyp	davon (voll-/teil-) versiegelte Flächen	Versiegelungsfläche im Bestand	anrechenbare Versiegelungsfläche im Bestand
Einzelanwesen (Wohnhaus)	Gebäude (vollversiegelt)	86 m <sup>2</sup>	86 m <sup>2</sup>
Einzelanwesen (Nebengebäude)	Gebäude (vollversiegelt)	113 m <sup>2</sup>	113 m <sup>2</sup>
<b>Versiegelung, gesamt:</b>		<b>199 m<sup>2</sup></b>	<b>199 m<sup>2</sup></b>

Wie aus Tab. 1 ersichtlich, beläuft sich die bestehende Gesamtversiegelung auf **199 m<sup>2</sup>**. Insgesamt sind damit rund 2,84 % des Plangebiets bereits vollversiegelt und vorbelastet.

### 3.2. Boden

Der Begriff „Boden“ wird im BBodSchG erstmals bundesgesetzlich formuliert. Danach ist der Boden die obere Schicht der Erdkruste, soweit sie Träger:

- natürlicher Funktionen,
- der Funktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ und
- von Nutzungsfunktionen ist.

Diese Funktionen sind in § 2 Abs. 2 BBodSchG aufgeführt. Für den vorsorgenden Bodenschutz sind die zwei Funktionen

- Regelungsfunktion (Filter- und Speichermedium für den Wasser- und Stoffhaushalt, Reaktionskörper für den Ab- und Umbau von Stoffen),
- Archivfunktion

von herausragender Bedeutung. Sie kennzeichnen die Rolle des Bodens im Naturhaushalt und sollen bei der Schutzgut erfassung und -bewertung daher im Mittelpunkt stehen. Die Vorsorgeanforderungen müssen nach § 7 Satz 3 BBodSchG unter Berücksichtigung der Grundstücksnutzung verhältnismäßig sein.

#### Leitbodentyp

Im Plangebiet ist in der Bodenübersichtskarte BÜK 400 (LFULG 2025-C) ein Leitbodentyp vertreten. Innerhalb des Grundstücks ist ausschließlich Pseudogley aus Sandlöss verzeichnet. Die Bodentypen nach BK50 werden als Stauwasserböden und Ai/C-Böden (Rohböden) bestimmt (LFULG 2025-D) (Abb. 3). Das für das Plangebiet vorliegende Baugrundgutachten untermauert dies mit mehreren Rammkernsondierungen, bei denen unter einer Schicht Mutterboden Wechsellegerungen aus Geschiebemergel und Geschiebelehmb erbohrt wurden, welche häufig Ausgangsmaterialien von Stauwasserböden sind (GEOTECHNIK NEUDORF 2025).

#### Eigenschaften der Bodentypen

Der durch Stauwasser geprägte Leitbodentyp Pseudogley aus Sandlöss entsteht durch Weiterentwicklung der Parabraunerde unter feuchten Bedingungen. Die Böden zeichnen sich durch einen Stauhorizont aus, der die Wasserdurchlässigkeit, Durchlüftung und Feldkapazität beschränkt. Sie sind von einem schroffen Wechsel zwischen Austrocknung und Vernässung (Staunässe) geprägt (LfL Bayern, 2025). Der pH-Wert ist schwach sauer bis sauer. Der Bodentyp wird meist als Ackerfläche oder Grünland genutzt (LFULG 2025-C).

Die Merkmale des vorkommenden Stauwasserbodens sind deutliche Pseudogley-Strukturen sowie eine schwach ausgeprägte Bodenstruktur. Die Wasserstauung führt zu periodischer Staunässe, begrenzter Durchlüftung sowie eingeschränkter Durchwurzelbarkeit und letztlich einer verzögerten Bodenbildung (UBA 2015).

Der im Siedlungsbereich ausgeprägte Ai/C-Boden weist eine nur sehr geringe Bodenentwicklung mit fehlendem Zwischenhorizont auf. Die meist anzutreffenden, abrupten Übergänge deuten auf eine deutliche anthropogene Überprägung hin, die typischerweise durch Umlagerungen, Abtrag von Bodenmaterial oder Aufschüttungen im Zuge baulicher Maßnahmen in Siedlungsbereichen entsteht. Der Boden zeigt daher eine eingeschränkte

natürliche Struktur- und Porenentwicklung, ein reduziertes Wasserhaltevermögen sowie eine begrenzte Durchwurzelbarkeit. Insgesamt ist der Boden als pedogenetisch jung und in seiner Funktionalität gegenüber natürlichen Bodenprofilen deutlich beeinträchtigt einzustufen.

### **Vorbelastungen**

Vorbelastungen schränken die natürlichen Bodenfunktionen teilweise oder ganz ein und resultieren aus den Wirkfaktoren Versiegelung, Veränderung der bodenphysikalischen Verhältnisse und Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen.

Im Plangebiet sind die Böden durch die anthropogene Überprägung insbesondere in Form von Bebauung vorbelastet.

Versiegelung beeinträchtigt die betroffenen Böden erheblich und nachhaltig. Bei einer Vollversiegelung gehen alle ökologischen Bodenfunktionen verloren. Die Flächenversiegelung betrifft im Plangebiet ausschließlich die bestehenden Gebäude und deren Nebenanlagen, welche insgesamt eine Fläche von ca. 199 m<sup>2</sup> umfassen. Dies entspricht ca. 2,84 % der Gesamtfläche.

### Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen

Durch landwirtschaftliche Nutzung des größten Teils des Geltungsbereichs als intensiv bewirtschaftetes Grünland kommt es durch häufige Düngung und gelegentliche Gülleausbringung zu erhöhten Stickstoff- und Phosphatwerten im Oberboden, was langfristig die Nährstoffdynamik des Standorts verändert. Weiterhin sind geringfügige Schadstoffbelastungen durch den Verkehr auf der angrenzenden Straße möglich.

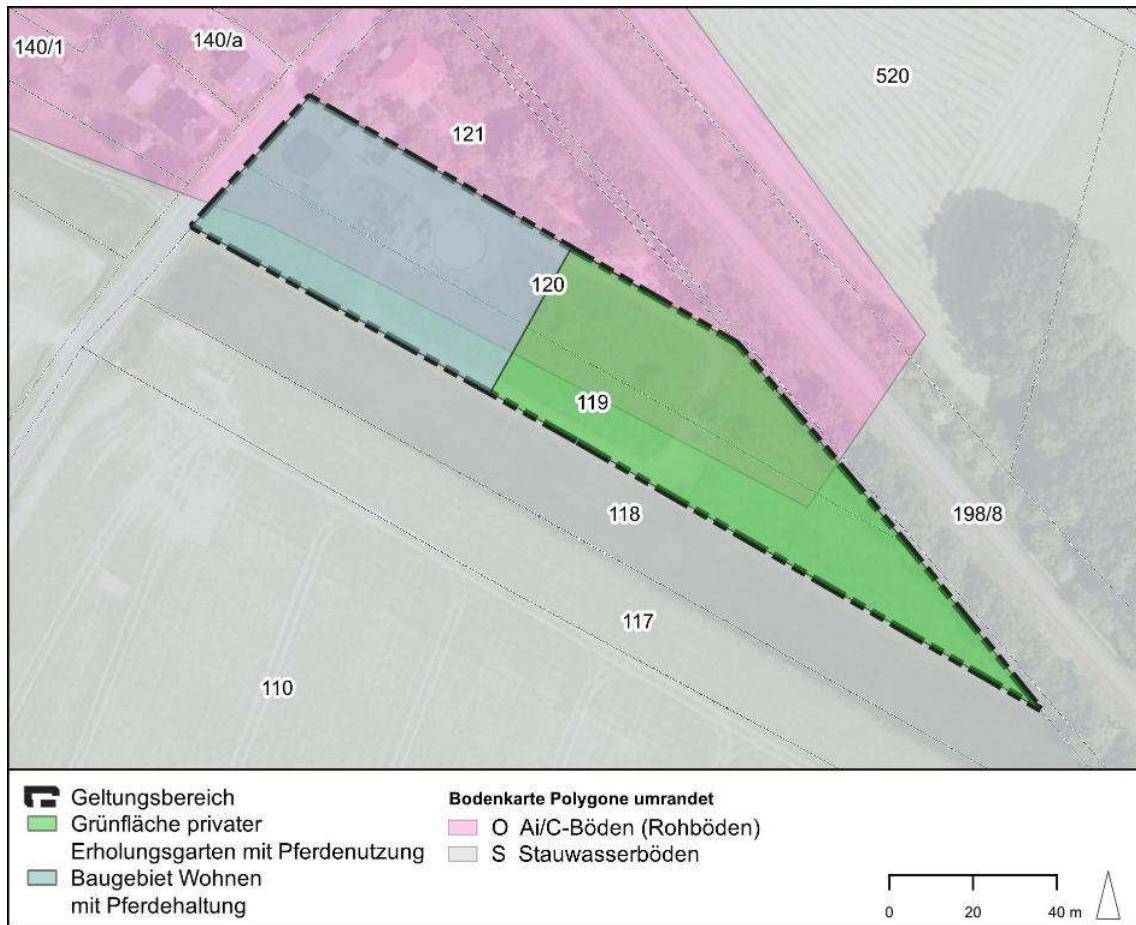


Abb. 3 Übersichtskarte Bodentypen aus BK50 mit Flurstücken (LFULG 2025-D), mit Angabe Geltungsbereich und geplanter Nutzung

## Bewertung

Die Bewertung des Schutzgutes Boden orientiert sich am BODENBEWERTUNGSMINSTRUMENT SACHSEN (LFULG 2022), an der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL 2009) sowie an den Daten und Übersichten zur Bodenfunktionalität im Plangebiet aus der digitalen AUSWERTEKARTE BODEN (LFULG 2025-D).

Das BODENBEWERTUNGSMINSTRUMENT SACHSEN (LFULG 2022) weist folgende bodenbezogenen, besonderen Funktionen aus, die zu behandeln sind.

### biotische Funktionen:

- Lebensraumfunktion (Bewertungskriterien: natürliche Bodenfruchtbarkeit/besondere Standorteigenschaften)

### abiotische Funktionen:

- Bestandteil des Wasserkreislaufs: Retentionsfunktion (Bewertungskriterium: Wasserspeichervermögen)
- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen: Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen (Bewertungskriterien: Luftkapazität und Kationenaustauschkapazität)

- Boden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

### Lebensraumfunktion

Nach SMUL (2009) wird mit der Lebensraumfunktion die Fähigkeit von Landschaftsteilen verstanden, „Arten und Lebensgemeinschaften Lebensstätten zu bieten, so dass das Überleben der Arten bzw. Lebensstätten entsprechend der charakteristischen naturräumlichen Ausstattung gewährleistet ist.“ Die biotopbezogene Lebensraumfunktion zielt darauf ab, dass aufgrund besonders ausgestatteter Biotope mit besonderen Standortfaktoren Arten und Lebensgemeinschaften spezifische Lebensbedingungen vorfinden.

Die Lebensraumfunktion wird gebildet aus zwei Faktoren:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Böden mit besonderen Standorteigenschaften

Durch das Vorhandensein von zwei Grundlagen zur Ansprache der genannten Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit/biotische Ertragsfunktion, Wasserspeichervermögen/Retentionsfunktion und Grundwasserschutzfunktion/ Filter- und Pufferfunktion) erfolgt zuerst ein Vergleich der natürlichen Bodenfruchtbarkeit auf Grundlage der Bodenkarte 1:50.000 im Vergleich zur Bodenschätzung 1:5.000 (vgl. Abb. 4).

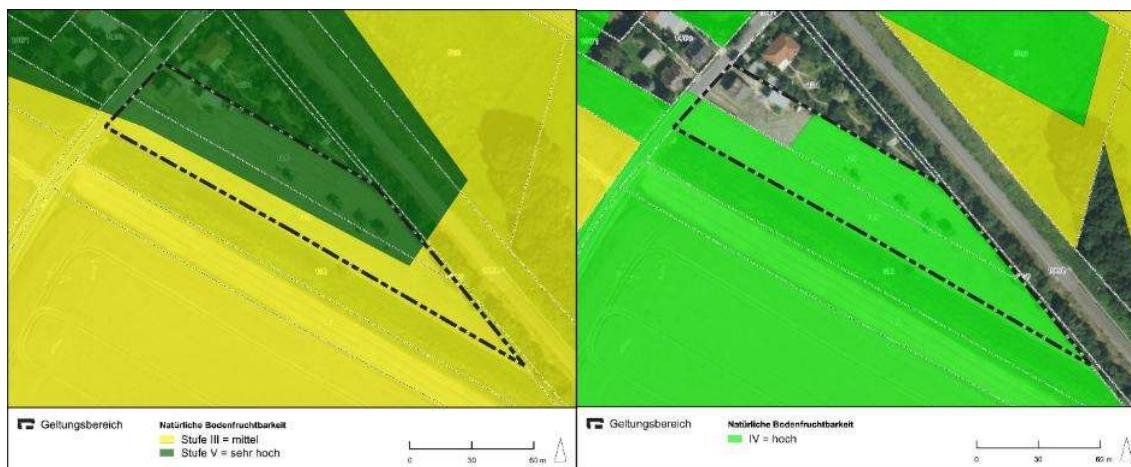


Abb. 4 Vergleich der Übersichtskarten zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit auf Basis der BK50 (links) und auf Basis der Bodenschätzung (rechts) (LFULG 2025-D und E)

Nach BK50 ist die natürliche Bodenfruchtbarkeit im Geltungsbereich differenziert dargestellt. Die Fläche weist demnach im nördlichen Bereich eine sehr hohe natürliche Bodenfruchtbarkeit auf (vgl. Abb. 4 links), die sich Richtung Süden auf mittlere Werte reduziert. Bei genauerer Betrachtung der Bodentypen erscheint dies jedoch nicht ganz schlüssig, da der Ai/C-Boden aufgrund der anthropogenen Umschichtung und Durchmischung keine besonders ausgeprägten Eigenschaften aufweist. Folgerichtig erscheint es realistischer, dass sowohl auf dem Ai/C-Boden als auch auf dem Stauwasserboden lediglich hohe bis mittlere Bodenfunktionen zu erwarten sind (Zusammenschau Abb. 4 links und rechts). Nach Bodenschätzung entspricht die Grundzahl von 50 einer vergleichsweise mittleren Produktion von Biomasse mit durchschnittlichen Erträgen (LFULG 2025-E).

Im Folgenden wird mit der Bewertung auf Basis der Bodenschätzung in Verbindung mit Daten aus dem Baugrundgutachten fortgefahrene, da dies eine schlüssige Argumentation ermöglicht.

Auf dieser Datengrundlage lässt sich eine hohe Bedeutung der Biotischen Ertragsfunktion ableiten und somit eine Bewertung von IV (hoch) für die Lebensraumfunktion.

Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften (extrem trockenheits- bzw. nässegeprägt) vorhanden, daraus folgend kommen keine Bodeneigenschaften für spezialisierte Arten vor.

#### Retentionsfunktion

Retention beschreibt die Fähigkeit des Bodens aufgrund seines Reliefs, der Vegetationsstruktur und der Bodenverhältnisse Oberflächenwasser aufzunehmen und zurückzuhalten. Die Retentionsfunktion wird anhand des Wasserspeichervermögens des Bodens gemessen.

Der Boden des Plangebiets wird anhand der Grundzahl von 50 der Stufe 3 in Bezug auf Wasserspeichervermögen zugeordnet (mittlere Funktionsbewertung).

#### Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen

Aufgrund seiner Fähigkeit eindringende (Schad-)Stoffe zu filtern, zu puffern und zu speichern, ist der Boden in der Lage, das Grundwasser vor schädigenden Stoffeinträgen zu schützen. Diese Bodenfunktion leitet sich von der Luftkapazität und der Kationenaustauschkapazität ab.

Im Plangebiet ist die Filter- und Pufferfunktion aufgrund des vorliegenden Stauwasserbodens mit größeren Mächtigkeiten an Geschiebemergel und Geschiebelehm mit der Stufe IV (hoch) zu bewerten.

#### Archiv der Natur- und Kulturgeschichte

Bei der Archivfunktion wird die Seltenheit von Böden, gemessen am prozentualen Anteil der Bodeneinheit an der Fläche des Plangebietes unter Berücksichtigung des regionalen Vorkommens, die landschaftsgeschichtliche Bedeutung, beurteilt nach den eventuell vorhandenen charakteristischen Merkmalen bodenbildender Faktoren im Profilbild des Bodens, sowie die Naturnähe, d.h. die ursprüngliche natürliche Standorteigenschaft und -dynamik eines Bodens, die nicht durch menschliche Aktivitäten oder Einflüsse verändert wurden, betrachtet. Relevante Böden als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte sind beispielsweise fossile Böden und Rohböden, Moorböden oder andere Böden mit besonderer Nutzungsgeschichte.

Im Plangebiet sind keine Böden mit besonderer Bedeutung für die Archivfunktion vorhanden. Durch die anthropogene Überprägung wurde der Boden bereits verändert (LFULG 2025-D).

#### Gesamtbewertung

Das Plangebiet weist zum einen Teil einen Stauwasserboden und zum anderen Teil einen siedlungsbezogenen Ai/C-Boden auf.

Aufgrund der Bodeneigenschaften ist festzustellen, dass die nichtbiotoptypenbezogenen Funktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit/biotische Ertragsfunktion, Wasserspeichervermögen/Retentionsfunktion und Grundwasserschutzfunktion/Filter- und Pufferfunktion) des Bodens im Plangebiet eine mittlere bis hohe Funktionseignung aufweisen und deshalb bei der funktionsbezogenen Bewertung entsprechend der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR EINGRIFFSBILANZIERUNG (SMUL 2009) als besondere Bodenfunktionen zu berücksichtigen sind. Die nachstehende Tabelle fasst die Bodenbewertung noch einmal zusammen.

Tab. 2 Einzelbewertung der Bodenfunktionen, Empfindlichkeit und Vorbelastung (LFULG 2025-E)

Bewertungsparameter		Bewertungsgrundlage	Bewertungsergebnis (nach Karten des LFULG)	zusammenfassende Einschätzung je Parameter
Bodenfunktionen	Lebensraumfunktion	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	hoch (Stufe IV)	mittel
		Besondere Standorteigenschaft (Nässe, Trockenheit, Nährstoffarmut)	keine	
	Regelungsfunktion (Filter- und Pufferfunktion & Retentionsfunktion)	Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe	hoch (Stufe IV)	mittel - hoch
		Wasserspeicher-vermögen	mittel, da Grundzahl 50 (Stufe III)	
	Archivfunktion	Landschaftsgeschichtliche Bedeutung	keine	gering
		Seltenheit (Anteil im UR < 1% unter Berücksichtigung des regionalen Vorkommens)	keine <sup>1</sup>	
		Naturnahe	nicht naturnah <sup>1</sup>	
	Empfindlichkeit	Erosionsgefährdung durch Wasser	hoch (Stufe IV)	gering - hoch
		Empfindlichkeit gegenüber Änderung der Wasserverhältnisse	unempfindlich (da keine besonderen Standorteigenschaften s. o.) <sup>3</sup>	
		Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen	unempfindlich (da Filter-/Puffervermögen mit Wertstufe IV, s. o.) <sup>3</sup>	
Vorbelastung (siehe auch vorangegangene Erläuterungen)	Versiegelung	tlw. vorhanden	gering - mittel	
	Veränderung bodenphysikalischer Verhältnisse	durch Bebauung und landwirtschaftliche Bearbeitung		
	Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen	nicht vorhanden/ bekannt		
	Altlasten	nicht vorhanden/ bekannt		

<sup>1</sup> Bewertung anhand Bodenbewertungsinstrument Sachsen (LFULG 2022, S. 16 f.)

<sup>3</sup> Bewertung anhand Bodenbewertungsinstrument Sachsen (LFULG 2022, S. 27)

Die Gesamtbewertung des Bodens erfolgt auf Grundlage der Bewertungsergebnisse der Bodenfunktionen unter Einbezug der Empfindlichkeit und der Vorbelastung. Daraus wird eingeschätzt, dass der **Boden mittlerer Wertigkeit** im Plangebiet für eine bauliche Nutzung grundsätzlich geeignet ist (s. Tab. 3). Da einzelne Bewertungsgrundlagen für die jeweilige Funktion aber hohe Ausprägungen aufweisen (Bodenfruchtbarkeit, Filter-/Puffervermögen), wird eine funktionsbezogene Bilanzierung des Eingriffs entsprechend SMUL (2009) unter

Anwendung des Formblattes zur Wertminderung und des funktionsbezogenen Ausgleichs erfolgen (s. Anlage 1).

Tab. 3 Gesamtbewertung des Bodens im Plangebiet

Gesamtbewertung		Abwägungsempfehlung	Boden im Plangebiet
Boden hoher Wertigkeit	mindestens eine Funktionsausprägung ist besonders hoch	Boden ist vor baulicher Nutzung zu schützen	
Boden mittlerer Wertigkeit	weder besonders hohe noch besonders geringe Funktionsausprägungen	Boden für bauliche Nutzung bei überwiegenden privaten oder öffentl. Belangen geeignet oder für bodenbezogene Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen nutzbar	x
Boden geringer Wertigkeit	sehr geringe Funktionsausprägungen und/oder eingeschränkte Funktionsausprägung aufgrund (starker) Vorbelastung (unabhängig von initialer Funktionsausprägung)	Boden ist bei Bedarf vorrangig baulich zu nutzen	

### 3.3. Wasser

Das Schutzgut Wasser umfasst neben den Oberflächengewässern, wie Flüssen und Seen auch den Grundwasserkörper. Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Ca. 170 m südöstlich befindet sich der Nischegraben, welcher in den Göselbach entwässert. Aufgrund der Entfernung ist dieses Oberflächengewässer nicht von Relevanz für den B-Plan und es wird im Folgenden lediglich das Teilschutzgut Grundwasser untersucht.

Die EUROPÄISCHE WASSERRAHMENRICHTLINIE (WRRL 2000) bildet die Rechtsgrundlage für die Belange dieses Schutzgutes und verfolgte folgende Ziele bis 2015 (bei Nichterreichung Fristverlängerung bis 2027):

- eine Verschlechterung des Gewässerzustands zu verhindern,
- einen guten mengenmäßigen Zustand des Grundwassers zu erreichen sowie
- die Verschmutzung durch eine Reihe von Stoffen, die in der Wasserrahmenrichtlinie als höchst bedenklich eingestuft wurden, sogenannte prioritäre Stoffe, schrittweise zu reduzieren. Hierzu gehören unter anderem Pestizide, Schwermetalle und weitere organische Schadstoffe.

Das Schutzgut Grundwasser ist ein wichtiger Teil des Wasserkreislaufs und sichert als primäre Ressource die Trinkwasserversorgung. Wichtigstes Ziel ist also die Sicherung der Grundwasserqualität durch Schutz vor Verunreinigungen und die Sicherung der Grundwasserneubildung (Quantität).

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Eulagebiet“, welcher sich laut Zustandsbewertung nach WRRL (2000) im Freistaat Sachsen in folgendem Zustand befindet:

Tab. 4 Zustandsbewertung Grundwasserkörper

Grundwasserkörper „Eulagebiet (Grundwasser)“ *			
mengenmäßiger Zustand		chemischer Zustand	
IST-Bewertung	Erreichen des guten Zustandes	IST-Bewertung	Erreichen des guten Zustandes
gut	erreicht	schlecht	unbekannt

\*entnommen aus (WASSERBLICK 2025)

Der mengenmäßige Zielzustand ist demnach bereits erreicht, während der Zeitraum zum Erreichen eines guten chemischen Zustandes noch unbekannt ist. Als Hauptverursacher für den schlechten chemischen Zustand des Grundwasserkörpers werden diffuse Quellen, wie Eintrag durch die Landwirtschaft und die Wasserentnahme durch Landwirtschaft und die öffentliche Wasserversorgung genannt (WASSERBLICK 2025).

Der Grundwasserflurabstand beträgt im Gebiet zwischen 2 und 5 m im Mittel (LFULG 2022).

### 3.4. Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich allgemein in der Übergangszone zwischen dem ozeanischen Klima Westeuropas zur kontinentalen Klimazone Osteuropas. Diese zeichnet sich durch teils heiße und trockene Sommer und kalt bis frostige Winter aus. Regional bleibt der Winter im Leipziger Umland häufig milder und trockener.

Das Plangebiet gehört im Leipziger Land zu den Naunhofer Moränenplatten, einem mäßig trockenen Tiefland. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei >7,7 °C, die Jahresniederschlagssumme beträgt 540-660 mm. Grünflächen im Plangebiet tragen zur Kaltluftentstehung bei. Da im Umfeld durch die angrenzenden Ackerflächen weitere große Offenlandflächen vorliegen, und kein direkter Siedlungsbezug (Abflussbahn) besteht, erfüllen die Grünflächen im Plangebiet keine bedeutsame Funktion. (LFZ DRESDEN 2025).

### 3.5. Biotope, Fauna und Flora

#### Biotope und Flora

Zur planungsrechtlichen Einordnung der bestehenden und künftig vorgesehenen baulichen Anlagen wird auf den Zustand vor der pferdebezogenen Nutzung abgestellt. Dies betrifft insbesondere die bereits erfolgte Bebauung durch den Longierzirkel sowie die Nutzung der Fläche als Paddocktrail. Als Grundlage für die Bewertung dient ein Luftbild aus dem Jahr 2012 (vgl. Abb. 2).

Unter Berücksichtigung der BIOTOPTYPEN ROTE LISTE SACHSEN (LFULG 2010-B) sowie der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL 2009) wurde das Luftbild bewertet. Zum einen lässt sich anhand der Draufsicht auf die betreffende Fläche eindeutig erkennen, dass dort Heu gewonnen wurde, was auf eine regelmäßige Mahdnutzung schließen lässt. Die sichtbaren Strukturen – insbesondere die gleichmäßige Befahrung und die typische Gliederung einer frisch gemähten Wiese – deuten auf eine intensive landwirtschaftliche Nutzung hin. Vor diesem Hintergrund ist die Zuordnung zum Biotoptyp „Intensivgenutztes Dauergrünland frischer Standorte“

nachvollziehbar und fachlich schlüssig. Zum anderen lässt sich auf der Fläche das bereits bestehende Wohnhaus mit Nebengebäuden und Garten erkennen (vgl. Abb. 5).



Abb. 5 Detailliertes Luftbild des Plangebiets (orange) von 2012

Die beiden Biotoptypen werden wie folgt eingeordnet: Intensivgenutztes Dauergrünland frischer Standorte (06.03.220) und Einzelhaussiedlung mit Gärten (11.01.410): Vier Einzelbäume befinden sich ebenso auf der Fläche (vgl. Abb. 6 und Tab. 5).

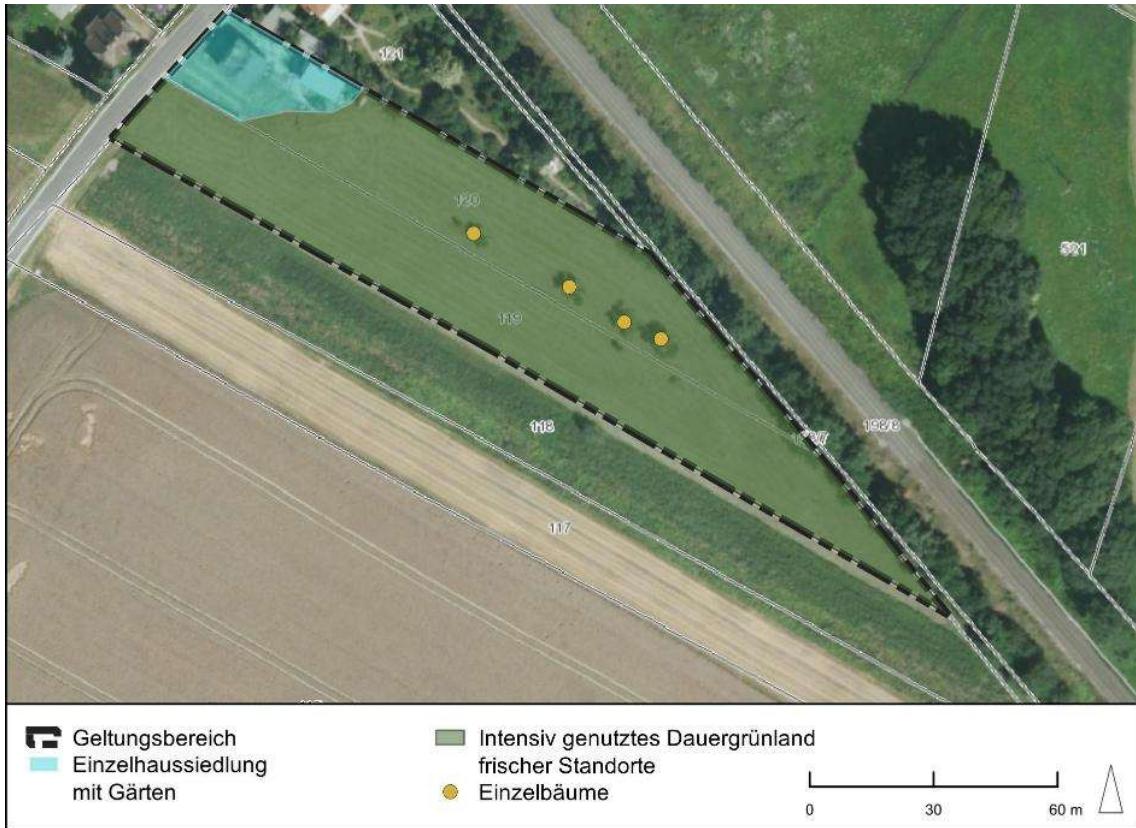


Abb. 6 Vergleich der Übersichtskarten zur natürlichen Bodenfruchtbarkeit auf Basis der BK50

Tab. 5 Biotoptypen – Flächenverteilung Bestand 2012

Code nach Biotoptypen – Rote Liste Sachsens (LFULG 2010)	Nutzung/Bezeichnung	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Biotoptwert (WE)*
06.03.220	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	6.322	10
11.01.410	Einzelhaussiedlung mit Gärten	688	7

\* Werteinheiten nach SMUL (2009)

## Fauna

Im Folgenden wird nicht der Zustand der Planfläche von 2012 angenommen, sondern die aktuelle Situation bewertet. Dies unterscheidet sich von der Bilanzierung der Fläche (Anlage1), welche den Zustand vor Baubeginn der nicht legalisierten Bauten beurteilt und so den Eingriff bewertet.

Im Plangebiet wurden anhand von zwei Vor-Ort-Kartierungen im Februar und März 2025 und unter Berücksichtigung der BIOTOPTYPEN ROTE LISTE SACHSEN (LFULG 2010-B) sowie der HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL 2009) fünf verschiedene Biotoptypen zur Abschätzung von potentiellen Lebensräumen festgestellt. Es handelt sich um vier Einzelbäume (02.02.430), intensiv

genutzte Weide frischer Standorte (06.03.220), Sport- und Freizeitanlagen (Reitplatz 11.03.330), sonstige vegetationsarme Fläche (09.05.300), sowie Einzelanwesen (11.01.410) (siehe Tab. 6).

Tab. 6 Biotoptypen – zur Abschätzung von potentiellen Lebensräumen

<b>Code nach Biotoptypen – Rote Liste Sachsens (LFULG 2010)</b>	<b>Nutzung/Bezeichnung</b>	<b>Fläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Biotoptwert (WE)*</b>
02.02.430	Einzelbaum	4x	23
06.03.220	Intensiv genutzte Weide frischer Standorte	5107	10
09.05.300	sonstige vegetationsarme Fläche (Paddocktrail)	889	10
11.01.410	Einzelanwesen (dörfliche Siedlung mit Garage und Carport, Nebengebäude)	321	7
11.03.330	Sport- und Freizeitanlagen (Reitplatz mit Stallungen, sonstigen Wirtschaftsgebäuden, kleineren Parkplätzen)	693	5
<b>Gesamt:</b>		<b>7010 m<sup>2</sup></b>	

\* Werteinheiten nach SMUL (2009)

#### Einzelbaum (02.03.430) - Biotoptwert: 23 WE

Im hinteren Teil des Grundstücks befinden sich mittig vier einzelne, ältere Apfelbäume



Abb. 7 zwei der vier Apfelbäume im hinteren nord-östlichen Teil des Grundstücks

Intensiv genutzte Weide frischer Standorte (06.03.220) – *Biotopwert: 10 WE*

Die Weidefläche nimmt den größten Anteil der Grundstücke ein. Hierbei handelt es sich um ehemalig intensiv genutztes Dauergrünland, was für Weidezwecke eingezäunt wurde.



Abb. 8 Teil der intensiv genutzten Weide im hinteren Teil der Grundstücke, Blick Richtung Süden

Sonstige vegetationsarme Fläche (09.05.300) – *Biotopwert: 10 WE*

Die vegetationsarme Fläche verläuft um die Weidefläche und wird als Paddocktrail genutzt. Er unterstützt die natürliche Wanderbewegung der Pferde und fordert mit verteilten Futterstellen zur Bewegung auf. Durch das häufige Begehen der Pferde auf diesem Pfad sind die Flächen nahezu vegetationslos. Wie bei der Weidefläche handelt es sich um ehemalig intensiv genutztes Dauergrünland.



Abb. 9 nahezu vegetationslose Fläche durch Nutzung als Paddocktrail, Sicht Richtung Norden

Einzelanwesen (11.01.410) - Biotopwert: 7 WE

Im nordwestlichen Teil des Flurstücks 120 befindet sich ein Einfamilienhaus mit angeschlossenem Carport und Garage sowie ein gepflasterter Vorplatz als Zuwegung. Im rückwärtigen Teil des Hauses liegt eine gepflasterte Terrasse.



Abb. 10 Frontansicht des Einfamilienhauses mit gepflasterter Zufahrt, Carport und Garage



Abb. 11 Rückansicht des Einfamilienhauses mit gepflasterter, teils überdachter Terrasse

Sport- und Freizeitanlagen (11.03.330) - Biotopwert: 5 WE

Im nördlichen Teil des Flurstücks 120 befinden sich Pferdewirtschaftsgebäude (Ställe und Futterlager) sowie eine Ausbildungsfläche (Roundpen/Longierzirkel).



Abb. 12 links: massives Nebengebäude aus den 1930er Jahren, Nutzung als Lager für Pferdeutensilien und Heuboden, rechts: Offenstall mit Schleppdachausführung



Abb. 13 Blick Richtung Südosten auf den Roundpen/Longierzirkel und Teile des Paddock

Im Osten grenzt das Plangebiet im vorderen Teil an das Nachbargrundstück und im hinteren Teil an eine lineare Gehölzstruktur an, die den Bahndamm bewächst. In diese Strukturen erfolgt kein Eingriff.



Abb. 14 Blick Richtung Norden auf die Gehölzstruktur entlang der hinteren Grundstücksgrenze in direktem Anschluss zur Bahnlinie

Bei den Vorortbegehungen durch das Büro Knoblich im Februar und März 2025 gab es keine Hinweise auf dauerhaft besetzte Lebensstätten besonders oder streng geschützter Tierarten im Plangebiet. Zudem wurde im März 2025 eine Artdatenabfrage für das Vorhabengebiet und 50 m Umkreis gestellt (= Untersuchungsraum, UR) (uNB LANDKREIS LEIPZIG 2025). Ältere Artdaten vor 2020 wurden aufgrund ihrer Verjährung nicht mit einbezogen. Das Ergebnis wird in Tab. 7 dargestellt.

Tab. 7 faunistische Artnachweise der letzten 5 Jahre (seit 2020) im 50 m-Radius (uNB LANDKREIS LEIPZIG 2025).

Artbezeichnung (deutsch)	Artbezeichnung (wissenschaftlich)	RL D	RL S	FFH-RL, Anh. II, IV	BNatSchG	letzter Nachweis
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V*	-	-	§	2020
Singschwan**	<i>Cygnus cygnus</i>	-	-	-	§	2022
Zwergschwan**	<i>Cygnus columbianus</i>	-	-	-	§	2022

\*Vorwarnliste

\*\* Nachweis im November – Einordnung als Rastvogel / Nahrungsgast

Über die Datenrecherche hinaus wurden zudem anhand der vorhandenen Biotopausstattung Aussagen zu Lebensräumen möglicher Artengruppen bzw. zum Bestand der Fauna abgeleitet (hier: indikatorischer Artenschutz; für europarechtlich geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie europäische Vogelarten siehe Kap.0).

Es ist davon auszugehen, dass das faunistische Vorkommen im Plangebiet dem typischen ubiquitären Artenbestand für die derzeit anzutreffenden jeweiligen anthropogenen und durch Pferdehaltung beeinflussten Biotoptypen entspricht: Einzelbäume auf intensiv genutzter Weide, sonstige vegetationsarme Fläche (Paddocktrail), Gebäude mit Garage und Carport, Reitplatz mit Stallungen. Insgesamt ist mit störungsunempfindlichen, an anthropogene Störungen angepasste Arten zu rechnen. Zusätzlich wurde die Rasterverbreitungskarte im betreffenden Messtischquadranten zu besonders geschützten Arten abgeprüft (LFULG-G 2025)

### Vögel

Die europäischen Brutvögel sind nach Vogelschutzrichtlinie geschützt und entsprechend in der artenschutzrechtlichen Einschätzung umfänglich zu betrachten (vgl. Kap.7).

### Säugetiere

Ein Vorkommen von Kleinsäugern, wie diversen Mäusearten, kann nicht ausgeschlossen werden. Es ist nicht bekannt, ob im UR Baue oder andere Lebensstätten von Säugetieren allgemeiner Bedeutung vorhanden sind und es konnten auch bei den Ortsbegehungen keine gefunden werden. Es ist potentiell möglich, dass weitere Säugetiere wie Maulwurf, Igel, Fuchs, Marder, Reh oder Wildschwein das Plangebiet zum Übergang in andere Habitate nutzen. Eine Beschreibung und Bewertung der streng geschützten Säugetierarten, wie bspw. dem Fischotter, erfolgt zusammenfassend im Kap. 0.

### Reptilien

Die nebenliegende Bahntrasse/Böschung mit Gehölzaufwuchs und Saumbereich bietet ein strukturreiches Habitat für z.B. die Kreuzotter. Weitere Arten nach Rasterverbreitungskarte im MTB-Q 4741 sind Ringelnatter, Waldeidechse und Blindschleiche. Das Plangebiet selbst ist

jedoch für Reptilien durch die Pferdehaltung mit intensiver Beweidung und ständigem Überstreifen der Pferde über die Flächen eher unattraktiv.

### Amphibien

Innerhalb des Plangebietes kommen keine Kleingewässer vor. Etwa 170 m südöstlich liegt der Nischegraben, ein kleines linienhaftes Fließgewässer, das nach Süden in den Göselbach entwässert. Zwar können Gewässer grundsätzlich potenziell als Laichhabitatem für Amphibien dienen und im MTB-Quadranten kommen Arten wie Seefrosch, Teichfrosch und Erdkröte vor; jedoch weist der Nischegraben aufgrund seiner geringen Tiefe, Wasserstandsschwankungen und strukturellen Einfachheit keine geeigneten Fortpflanzungsbedingungen auf. Zwischen Graben und Plangebiet liegen zudem intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, die eine Querung für Amphibien eher unattraktiv machen, zumal keine weiteren potenziellen Laichgewässer oder Lebensraumstrukturen im Umfeld vorkommen (Wanderbewegungen im Plangebiet unwahrscheinlich). Da das Plangebiet selbst keine Feuchtstrukturen oder potenziellen Sommerlebensräume bietet, ist eine Einwanderung von Amphibien in das Plangebiet nicht zu erwarten.

### Fische/ Rundmäuler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geeigneten Gewässer. Die Artengruppe der Fische und Rundmäuler wird deshalb im Folgenden nicht näher betrachtet.

### Käfer

Potentiell können in den Strukturen der Altbäume, auf der nebenliegenden Ackerfläche und am Saum des Bahndamms ein Vorkommen von ubiquitären Arten erwartet werden.

### Heuschrecken

Im UR wird ein Vorkommen von allenfalls ubiquitären Arten erwartet. Das Habitat beschränkt sich jedoch auf den Saumbereich am Bahndamm und gerade nicht beweideten Flächen.

### Schmetterlinge

Aufgrund der stark anthropogen geprägten und strukturarmen Flächen sind die Lebensraumangebote für Schmetterlinge im Plangebiet sehr begrenzt. Lediglich ubiquitäre, an menschlich genutzte Flächen angepasste Arten, wie Kohlweißling oder Tagpfauenauge, können gelegentlich vorkommen. Arten mit speziellen Ansprüchen an Nektarquellen oder strukturreichen Habitaten sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

### Libellen

Das Plangebiet bietet keine stehenden Gewässer oder feuchten Strukturen, die für die Fortpflanzung und Entwicklung von Libellen erforderlich sind. Die intensiv genutzten oder vegetationsarmen Flächen stellen kein geeignetes Habitat dar. Daher ist das Vorkommen von Libellen im Plangebiet nicht zu erwarten.

Tab. 8 Übersicht zu potenziellen faunistischen Vorkommen

Artengruppe	Vorkommen bei gleichzeitig möglicher Betroffenheit	indikatorische Prüfung der Betroffenheit	Prüfung der Betroffenheit gem. § 44 BNatSchG (Kap. 13)
Vögel	X	-	X
Säugetiere	X	X	X
Reptilien	X	X	-
Amphibien	-	-	-
Fische / Rundmäuler	-	-	-
Käfer	X	X	-
Heuschrecken	X	X	-
Schmetterlinge	X	X	-
Libellen	-	-	-

Weitere Ausführungen zur Fauna sind der artenschutzrechtlichen Betrachtung in Kapitel 7 zu entnehmen.

### 3.6. biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt umfasst die folgenden drei Ebenen:

- Vielfalt an Ökosystem bzw. Lebensgemeinschaften, Lebensräumen und Landschaften,
- Artenvielfalt und
- genetische Vielfalt innerhalb der verschiedenen Arten

und bildet die existenzielle Grundlage allen Lebens.

Insgesamt ist das Plangebiet mit einer geringen Wertigkeit hinsichtlich der Biodiversität ausgestattet.

Jedoch befinden sich einzelne, für einige Arten höherwertige Strukturen innerhalb des Grundstückes. So können die Altbäume und die offenen Pferdeställe als Rast- und Brutplätze für einzelne Arten dienen.

### 3.7. Landschaftsbild

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG besteht ein Eingriff auch in der möglichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Eingriffsregelung schützt Natur und Landschaft damit nicht nur in ihrer ökologischen Bedeutung, sondern ebenso in ihrer ästhetischen, den Naturgenuss prägenden Funktion. Das Landschaftsbild umfasst dabei die sinnlich wahrnehmbare Erscheinungsform der Landschaft.

Ein Vorhaben greift in Natur und Landschaft ein, wenn es zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung in der sinnlichen Wahrnehmung kommt. Eine derartige Beeinträchtigung liegt in jeder sichtbaren und nachteiligen Veränderung der Landschaft in ihrer gegenwärtigen Gestalt vor. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes besteht nicht erst bei einer Verunstaltung der Landschaft durch das Vorhaben, sondern schon dann,

wenn das Vorhaben als besonderer Fremdkörper in der Landschaft erscheint bzw. eine wesensfremde Nutzung darstellt.

Der Beurteilungsraum für Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes umfasst – insbesondere abhängig von der Topographie des Vorhabenortes - den Sichtraum, d.h. die Flächen, von denen aus ein Eingriffsobjekt gesehen werden kann. Potenzielle Beeinträchtigungen der Erholungsvoraussetzungen durch Lärm oder Emissionen können zu einer Ergänzung des Beurteilungsraumes führen.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Belgershain, westlich grenzt die Oelzschauer Straße an. Im Norden und Nordwesten besteht bereits Wohnbebauung, etwa 500 m weiter nordwestlich beginnt das SPA Gebiet „Laubwaldgebiete östlich Leipzig“. Nordöstlich des Plangebiets schließt sich die Bahnlinie mit höherem, abschirmenden Gehölzbestand an.

Das Landschaftsbild wird südlich der Bahnlinie durch die kleinteilige und zerstreute, dörfliche Wohnbebauung beiderseits der Oelzschauer Straße geprägt. Nördlich der Bahnlinie befindet sich das Zentrum von Belgershain mit vorwiegend mit Einfamilienhäusern bebauten Flächen.

Nach Süden hin wird das Landschaftsbild von großräumigen, landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen dominiert. Kleinere Forst- und Gehölzbestände sind in die Ackerflächen eingebettet.

Etwa 1.000 m weiter südöstlich und vom Plangebiet nicht einsehbar beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“ (RAPIS 2025).

Das Plangebiet liegt in einer Übergangszone zwischen Siedlungsraum und offener Agrarlandschaft. Das Landschaftsbild ist insgesamt unspektakulär, jedoch weitgehend strukturiert, mit einer moderat ausgeprägten Eigenart, mittlerer Vielfalt und einer gering bis mittleren ästhetischen Qualität. Besondere landschaftsprägende oder empfindliche Sichtbezüge bestehen nicht.

### **3.8. Mensch**

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung und Siedlungsnutzung eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch. Als Sehenswürdigkeiten und touristische Anziehungspunkte in der Umgebung gelten die barocke Johanneskirche und das Schloss und Rittergut Belgershain mit Schlosspark im Ortskern von Belgershain (mindestens 200 m Entfernung).

Direkt nordwestlich des Plangebietes verläuft Oelzschauer Straße. Diese dient als Zuwegung und zur Erschließung der umliegenden Anlieger-Grundstücke, woraus sich bereits Vorbelastungen auf das Schutzgut Mensch bezüglich Lärmemissionen ergeben.

Durch die umliegenden Ackerflächen können potenziell temporär olfaktorische Belastungen auftreten. Weitere Emissionsquellen (erklärungspflichtige) wie Industrieanlagen sind im Umfeld des Plangebietes nicht verzeichnet (LFULG 2025-F).

Wanderwege oder Erholungsinfrastruktur sind nicht vorhanden, sodass insgesamt keine besonders wertvollen oder empfindlichen Strukturen für das Schutzgut Mensch vorliegen. Dennoch sind die Siedlungsbereiche von Bedeutung für die Wohnfunktion.

### **3.9. Kultur- und Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keine Kultur- und sonstige Sachgüter im Plangebiet.

Gemäß § 20 SächsDSchG besteht bei Bodenfunden im Zuge von Bauarbeiten die Meldepflicht bei einer Denkmalschutzbehörde. Bauausführende Firmen sind darüber in Kenntnis zu setzen.

Als Sachgut wird alles gefasst, das unter § 90 BGB als Sache verstanden wird. Dazu zählen „die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude“ und Pflanzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden demnach im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 4 UVPG sonstige Sachgüter, insbesondere bestehende Gebäude sowie die Bestandsbäume, umfasst.

### **3.10. Schutzgebiete und Objekte**

Das Plangebiet befindet sich gänzlich außerhalb von Schutzgebieten nach Naturschutz- und Wasserrecht.

Etwa 500 m nordwestlich beginnt das EU-Vogelschutzgebiet „Laubwaldgebiete östlich Leipzig“. Hier befindet sich zudem das FFH-Gebiet „Oberholz und Störmthaler Wiesen“. Nördlich bis nordöstlich liegt ein Trinkwasserschutzgebiet für Grundwasser und Uferfiltrat mit Zone III B (äußere Wasserschutzzone), wobei der Bahndamm die südliche Grenze bildet. Das LSG „Partheaue“ beginnt etwa 1.000 m entfernt in östliche Richtung. Hier befinden sich zudem das FFH-Gebiet „Rohrbacher Teiche und Göselbach“ sowie eine weitere Teilfläche des EU-Vogelschutzgebietes „Laubwaldgebiete östlich Leipzig“. Südöstlich befindet sich das Naturschutzgebiet Rohrbacher Teiche. Die gesamte Schutzgebietskulisse kann in Abb. 15 eingesehen werden.

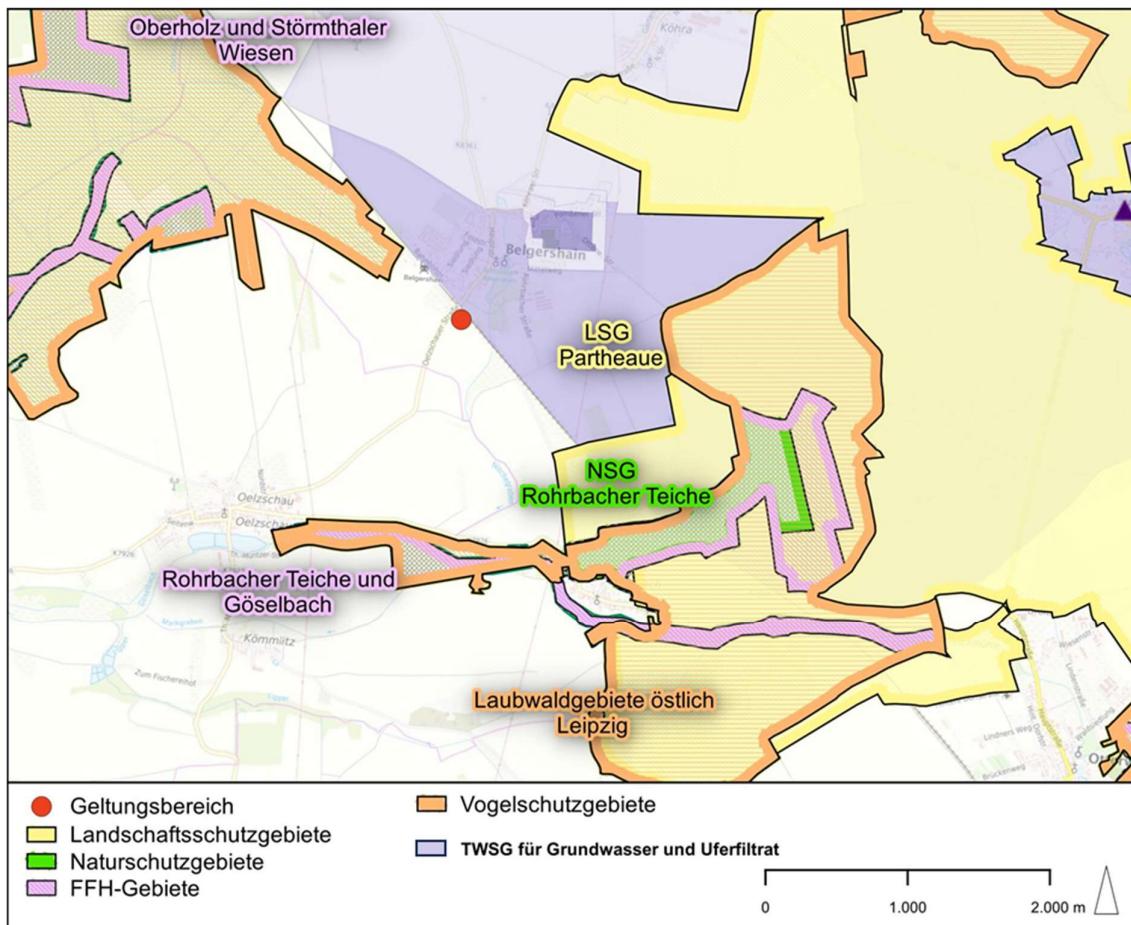


Abb. 15 Übersichtskarte zu den umliegenden Schutzgebieten

### 3.10.1. gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG

Es befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Plangebiets. Die alten Obstbäume im Plangebiet weisen keine nach VwV Biotopschutz vom 27. November 2008 beschriebenen Höhlenstrukturen auf. Etwa 500 m nordwestlich beginnt ein Traubeneichen-Hainbuchenwald mäßig trockener Standorte als nächstgelegenes gesetzlich geschütztes Biotop.

Durch den vorliegenden B-Plan ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf besonders geschützte Biotopstrukturen.

### 3.10.2. Denkmale im Sinne des SächsDSchG

Derzeit liegen keine Kenntnisse über Denkmale im Plangebiet vor. Etwa 500 m nordöstlich befindet sich das Kulturdenkmal St. Johanneskirche Belgershain, sowie das Schloss und Rittergut Belgershain (Sachgesamtheit) in ca. 200 m Entfernung.

Gemäß § 20 SächsDSchG besteht bei Bodenfunden im Zuge von Bauarbeiten die Meldepflicht bei einer Denkmalschutzbehörde. Bauausführende Firmen sind darüber in Kenntnis zu setzen.

#### 4. Relevante Wirkfaktoren

Aufgrund der Ausweisung des Plangebietes als Sonstiges Baugebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ und dazugehörigen Nebenanlagen im Vorentwurf des vorhabenbezogenen B-Plans „Wohnen mit Pferdehaltung an der Oelzschauer Straße“ ist in Zukunft mit Veränderungen im Vergleich zu dem bisherig angenommenen Ausgangszustand zu rechnen.

Es soll die Nutzung des Plangebiets als privates Wohngrundstück erhalten werden und die weitere Nutzung durch die Errichtung von Nebenanlagen unter anderem zur privaten Pferdehaltung ermöglicht werden.

Zulässig im ca. 0,31 ha großen Baugebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ sind das bereits bestehende Wohnhaus, bestehend aus einer Wohneinheit und den bestehenden Nebenanlagen in Form eines Carports, einem Stall und zwei Schuppen und den entsprechenden Zufahrten und Stellplätzen.

Zudem sind zukünftig Nebenanlagen in Form einer Mehrzweckhalle, einer Mistplatte, eines Containers zur Hühnerhaltung und einem Reitplatz mit dazugehörigem Loungierzirkel sowie einer Grillhütte zulässig. Zusätzlich sind Ausläufe (in Form eines Paddocktrails) für Pferde sowie die Errichtung eines Naturteichs zulässig.

Für die Einzelhausbebauung im Baugebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50% für Nebenanlagen ist zulässig. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die der vorhandenen baulichen Situation im Plangebiet Rechnung trägt.

Hinsichtlich der Höhen der baulichen Anlagen sind zwei Höhenbereiche festgesetzt (Teilfläche A und B mit maximalen Firsthöhen von 9,5 bzw. 5 m), die sich an den bestehenden Gebäudebestand orientieren und den Anforderungen an die bauliche Höhe der geplanten Mehrzweckhalle gerecht werden.

Weiterhin wird der östliche Teil des Plangebiets als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Erholungsgarten mit Pferdenutzung“ festgesetzt. Diese ca. 0,39 ha große Fläche zählt nicht zum bebaubaren Bereich und ist grundsätzlich von Versiegelung freizuhalten. Hier können Grünmaßnahmen vorgesehen werden. Es sind hier Ausläufe für Pferde und Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig. Zudem wurde in diesem Bereich eine Fläche für Nebenanlagen von maximal 25 m<sup>2</sup> als zulässig festgelegt.

Dadurch sind die nachfolgend aufgelisteten bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen zu erwarten:

Tab. 9 potenzielle Wirkfaktoren im Zusammenhang mit dem Vorhaben (\*unerheblicher Wirkfaktor)

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X	-
visuelle Beeinträchtigungen	X	X	(X)*
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	(X)*
Lärmimmissionen	X	-	(X)
Lichtimmissionen	X	-	(X)*

Erschütterungen	X	-	-
Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen	X	-	X
Bodenverdichtung	X	-	-

Durch den Bau von Gebäuden/Anlagen im Zusammenhang mit Pferdehaltung und landwirtschaftlicher Nutzung im sonstigen Baugebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ werden Flächen dauerhaft in Anspruch genommen und Boden versiegelt. Es ist laut Festlegung des B-Plans eine Grundflächenzahl von 0,3 (0,45 mit Überschreitung durch Nebenanlagen) zulässig. Dadurch kann eine maximale Versiegelung von 1.391 m<sup>2</sup> auf der mit „Wohnen mit Pferdehaltung“ festgesetzten Fläche erreicht werden.

Durch die zu erwartenden Baumaßnahmen, Gebäude und die nachfolgende Pferdehaltung (hier nur temporär) können für die Anwohner der benachbarten Grundstücke visuelle Veränderungen entstehen, die potenziell beeinträchtigend wirken.

Im Rahmen der Baumaßnahmen erfolgen kurzzeitig vermehrt Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge im Baustellenbereich. Betriebsbedingt ist für das Plangebiet eine temporäre Erhöhung des Fahrzeugaufkommens (PKW mit und ohne Pferdeanhänger, Hoflader) zu erwarten.

Durch die Umsetzung des Bauvorhabens ist mit Schall- und Lichtimmissionen, partiell auch mit Erschütterungen und Bodenverdichtungen zu rechnen. Auch betriebsbedingt kann es durch die Pferdehaltung zu geringfügig höheren Schall- und Lichtimmissionen kommen.

## 5. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 5.1. bei Durchführung der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen mit Pferdehaltung an der Oelzschauer Straße“ wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des Grundstücks mit weiteren baulichen Anlagen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Schaffung von Rechtssicherheit der bereits vorhandenen baulichen Anlagen zu schaffen.

#### 5.1.1. Fläche

Für die Bewertung des Eingriffs durch Versiegelung ist die festgesetzte Grundflächenzahl zur Berechnung der überbaubaren Fläche gem. Baunutzungsverordnung heranzuziehen. Dabei ist lediglich für das sonstige Baugebiet die Grundflächenzahl von 0,3 (0,45 mit Überschreitung durch Nebenanlagen) zulässig. Bei einer Gesamtfläche des sonstigen Baugebiets von 3.091 m<sup>2</sup> dürfen max. 1.391 m<sup>2</sup> versiegelt werden. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelung durch das Wohngebäude und dessen Nebenanlagen von 199 m<sup>2</sup> entspricht die maximale Neuversiegelung 1.192 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zur gesamten Grundstücksfläche von 7.010 m<sup>2</sup> werden maximal etwa 20 % dauerhaft versiegelt.

In folgender Tabelle werden die bestehenden aktuellen Versiegelungsflächen den geplanten zulässigen anlagebedingten Versiegelungsflächen des Bebauungsplans gegenübergestellt:

Tab. 10 Flächenbilanz: Bodenversiegelung im Bebauungsplangebiet

Biototyp	Nutzungsart	Gesamt-fläche Bestand	Versiegelung Bestand	Versiegelung Planung	Differenz
Wohnen mit Pferdehaltung	Gebäudeflächen, Carport und Schuppen (vollversiegelt)	3.091 m <sup>2</sup>	199 m <sup>2</sup>	1.391 m <sup>2</sup>	<b>1.192 m<sup>2</sup></b>
	gärtnerisch genutzte (nicht bebaubare) Fläche		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Privater Erholungs-garten mit Pferdenutzung	Intensiv genutzte Weide frischer Standorte (nicht bebaubar)	3.919 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
	Sonstige vegetationsarme Fläche (nicht bebaubar)		0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>Versiegelung, gesamt</b>		<b>7.010 m<sup>2</sup></b>	<b>199 m<sup>2</sup></b>	<b>1.391 m<sup>2</sup></b>	<b>1.192 m<sup>2</sup></b>

Nach derzeitigem **Bestand** ergibt sich eine anrechenbare versiegelte Fläche von insgesamt **199 m<sup>2</sup>**, die sich aus vollversiegelten Bereichen bestehender Gebäude- und Stallflächen ergibt. Demgegenüber wird in der **Planung** davon ausgegangen, dass gemäß der vorgegebenen bebaubaren Grundstücksfläche im sonstigen Baugebiet künftig eine zusätzliche Fläche von **1.192 m<sup>2</sup>** dauerhaft in Anspruch genommen werden kann und eine Neuflächeninanspruchnahme in diesem Bereich (Biototyp „Wohnen mit Pferdehaltung“) stattfindet. Es ist somit zulässig die dauerhafte Versiegelung um **1.192 m<sup>2</sup>** zu erhöhen, was zu einer negativen Flächenbilanz mit entsprechendem Kompensationsbedarf führt (s. Anlage 1). Mögliche bauzeitliche Flächeninanspruchnahmen (Lagerplätze, Baustellenflächen) werden nur kurzfristig in Anspruch genommen und nach Umsetzung des vorhabenbezogenen B-Plans wieder zurückgebaut. Aufgrund der temporären Nutzung ergeben sich hierbei keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen.

### 5.1.2. Boden

Baubedingte Beeinträchtigungen, wie Verfestigungen und Verdichtungen, Überlagerungen des gewachsenen Bodens mit Baumaterial und Bodenaushub wirken nur zeitweise. Durch das Einhalten der Regeln der Technik und der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (vgl. Kap. 6.1, Vermeidungsmaßnahme V3) können baubedingte Beeinträchtigungen weitgehend ausgeschlossen werden. Baubedingte Beeinträchtigungen des Bodens durch Öl- und Kraftstoffverluste können durch die Vermeidungsmaßnahme V2 (Schutz des Grundwassers) auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Anlagebedingt ergeben sich Beeinträchtigungen durch die dauerhafte Versiegelung bisher unversiegelten Bodens. Hiermit gehen dem Boden mittlerer Wertigkeit (vgl. Kap. 3.2) Teilfunktionen hoher Wertigkeit verloren (Funktionsverlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit, Funktionsverlust des Filter- / Puffervermögens). Diese Beeinträchtigung wird als **Konflikt K1** geführt (Verlust von besonderen Bodenfunktionen von maximal 1.192 m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich die Notwendigkeit eines funktionsbezogenen Ausgleichs. Dafür werden die Funktionen des Bodenbewertungsinstrumentes (LFULG 2022) in die entsprechenden Funktionen nach der

Sächsischen Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen (SMUL 2009) übersetzt (vgl. Tab. 11). Die eigentliche Bilanzierung dazu erfolgt über Anlage 1, Formblatt F II.

Positive Auswirkungen auf die Bodenfunktionen ergeben sich durch die Pflanzung von Gehölzen (vgl. Kap.6.3, Maßnahme M2) und die Entwicklung eines extensiven Grünlandes (Maßnahme M3).

Tab. 11 Funktionsentsprechung zwischen Bodenbewertungsinstrument und Handlungsempfehlung für die im Plangebiet als hochwertig ermittelten Bodenfunktionen

Bodenbewertungsinstrument (LfULG 2022)		Sächs. Handlungsempfehlung (SMUL 2009)
Bodenfunktion	Bewertungsgrundlage	
Lebensraumfunktion	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Biotische Ertragsfunktion
Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe	Filter- und Puffervermögen für Schadstoffe	Grundwasserschutzfunktion

Zur Bilanzierung der anlagebedingten Wirkungen auf die Bodenfunktionen wird die HANDLUNGSEMPFEHLUNG ZUR BEWERTUNG UND BILANZIERUNG VON EINGRIFFEN IM FREISTAAT SACHSEN (SMUL, 2009) herangezogen.

#### Einwirkung von Nähr- und Schadstoffen

Als betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind sehr geringfügig mit Schadstoffeinträgen durch den privaten Verkehr anzunehmen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen beschränkt sich dabei aber auf die Bewohner des bereits bestehenden Einfamilienhauses. Lediglich aufgrund der Pferdehaltung kann zeitweise eine minimale Zunahme der Fahrzeuge auf dem Grundstück erfolgen, da mit Fahrten für die Versorgung oder Transport der Pferde zu rechnen ist. Da das Plangebiet im Norden und Nordwesten an bestehende Wohnbebauung und im Westen an die Straße angrenzt und zudem bereits zu Wohnzwecken genutzt wird, liegt eine vorhandene Beanspruchung des Bodens vor. Die Auswirkungen der zusätzlichen geringfügigen Schadstoffeinträge durch den Verkehr im künftigen Plangebiet werden in äußerst geringem Umfang wirksam und werden als unerheblich eingeschätzt. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Bodens durch betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind demnach nicht zu erwarten.

Weiterhin ist innerhalb des Plangebiets der Bau einer Mistplatte für Pferde-Festmist vorgesehen. Diese muss flüssigkeitsundurchlässig und gegen zu erwartende mechanische, thermische und chemische Einflüsse widerstandsfähig sein. Damit durch Niederschlags- oder Schmelzwasser kein Stoffeintrag (z.B. Ammonium oder Nitrat) in den Boden erfolgt, sollte der Bereich überdacht oder das verunreinigte Niederschlagswasser in einen Sammelbehälter abgeführt und gesondert entsorgt werden (KREIS WAREN DORF 2020). Bei Umsetzung dieser Lösungen innerhalb der Planungsfläche ist nur geringfügig mit Stoffeintrag durch die Koppelhaltung der Pferde zu rechnen (vgl. Kap.6.1, Vermeidungsmaßnahme V3).

#### **5.1.3. Wasser**

Der chemische und mengenmäßige Zustand des Grundwassers wird durch die vorliegende Planung nicht verändert bzw. verschlechtert, da durch die Aufstellung des B-Plans bzw. die zukünftigen Nutzungen keine Einträge wassergefährdender Stoffe in nennenswertem Umfang zu erwarten sind (vgl. Kap.6.1, Vermeidungsmaßnahme V2, V3).

Aufgrund einer weiterhin zu gewährleistenden Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet wird die Grundwasserneubildungsrate des Grundwasserkörpers nicht nachhaltig bzw. erheblich beeinträchtigt.

Insgesamt ist damit keine Beeinträchtigung des qualitativen und quantitativen Zustands des Grundwassers zu erwarten.

Oberflächengewässer sind, wie in Kap. 2.6 erwähnt, im Plangebiet nicht vorhanden.

Um das nördlich-nordwestlich liegende Trinkwasserschutzgebiet für Grundwasser und Uferfiltrat mit Zone III B (äußere Wasserschutzzzone) nicht zu beeinträchtigen, ist wie bereits in Kap. 5.1.2 ausgeführt, eine Mistplatte für Pferde-Festmist vorgesehen. Hierdurch wird der Stoffeintrag durch den Boden in den Grundwasserleiter vermieden (vgl. Kap. 6.1, Vermeidungsmaßnahme V3).

#### 5.1.4. Klima/Luft

Der Bebauungsplan hat keine relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft, da weder in bedeutsame Kaltluft-/Frischluftentstehungsgebiete noch in Abflussbahnen eingegriffen wird.

Es ist aufgrund der laut B-Plan höheren zulässigen Versiegelung von 1.192 m<sup>2</sup> potenziell mit einer geringfügigen Verringerung der Grünflächen zu rechnen. Diese wirkt sich jedoch nicht erheblich und nachhaltig auf die kleinklimatischen Verhältnisse im Plangebiet und dessen Umfeld aus.

#### 5.1.5. Biotope, Fauna und Flora

##### Biotope und Flora

Erhebliche oder nachhaltige baubedingte Beeinträchtigungen werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen V3 (Bodenschutz) und V4 (Schutz vorhandener Vegetationsbestände) nicht gesehen. Es handelt sich im Plangebiet um rasch wiederherstellbare Biotoptypen, die bei einer potenziellen temporären bauzeitlichen Beanspruchung kurzfristig wiederhergestellt werden können.

Anlagebedingt kommt es durch die Nutzungsänderungen im Plangebiet durch das festgesetzte sonstige Baugebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ zu Veränderungen des Biotoptbestandes mit einhergehenden zusätzlichen Versiegelungen von 1.192 m<sup>2</sup>. Davon sind die Biotoptypen „Einzelhaussiedlung mit Gärten“ und „intensiv genutztes Dauergrünland“ betroffen. Das sonstige Baugebiet beträgt eine Gesamtfläche von 3.091 m<sup>2</sup>, indem zukünftig die in Kap. 4 beschriebenen Nutzungen zulässig sind. Demnach wurde der Ziel-Biotoptyp „Einzelhaussiedlung mit landwirtschaftlicher Prägung“ (11.02.350) abgeleitet, auf dem eine Pferdehaltung mit Ställen und Reitplatz, Hühnerstall, Mistplatte, Naturteich etc. möglich sind.

Aus der damit verbundenen Biotopwertminderung mit einhergehendem Biotopverlust durch Neuversiegelung wird der **Konflikt K2** abgeleitet.

Im südöstlichen Teil ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „privater Erholungsgarten mit Pferdenutzung“ festgesetzt. Diese bietet Spielraum für biotopauflaufende Maßnahmen unter Berücksichtigung einer partiellen Pferdenutzung (vgl. Ausführungen Kap. 6.3 und Bilanzierung Anlage 1).

Die innerhalb des Grundstückes bestehenden Altbäume sollen durch die Festlegungen des Bebauungsplanes und die Maßnahme M1 (vgl. Kap.6.3) gesichert werden, sodass hier Beeinträchtigungen unterbunden werden.

## Fauna

Nach der Darlegung in Kap. 3.5 können potentiell Säugetiere, Reptilien, Käfer, Heuschrecken und Schmetterlinge im Plangebiet vorkommen. Im Folgendem wird die Betroffenheit indikatorisch geprüft.

### baubedingte Auswirkungen

Es kann für die im Geltungsbereich vorkommenden ubiquitären (Klein-)Säugetierarten aufgrund ihrer weiten Verbreitung bzw. fehlenden Gefährdung sowie ihrer Ökologie angenommen werden, dass die Funktionalität ihrer Lebensstätten durch das hier betrachtete Planvorhaben und die damit ermöglichten Eingriffe nicht erheblich beeinträchtigt wird. Die Baumaßnahmen erfolgen dabei ausschließlich auf intensiv bewirtschaftetem Grünland und Siedlungsstrukturen. Andere Säugetiere (Fuchs, Reh dgl.) suchen den Geltungsbereich aufgrund der bereits bestehenden, umliegenden Nutzung als Siedlungsbereich mit Auftreten von Autos und Menschen bereits hauptsächlich nachts bzw. in der Dämmerung auf. Da die Baumaßnahmen nur tagsüber stattfinden werden, sind Beeinträchtigungen für diese Arten nur in der Verfügbarkeit von Nahrung durch die baubedingte Inanspruchnahme von Vegetationsflächen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass diese Arten sich dann auf störungärmeren Bereiche, beispielsweise auf die umliegenden Ackerflächen konzentrieren.

Die baubedingten Auswirkungen der Planung betreffen eine Fläche, die derzeit als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet wird und daher nur ein eingeschränkt geeignetes Habitat für Reptilien darstellt. Zwar kann ein gelegentliches Vorkommen einzelner Individuen nicht ausgeschlossen werden, jedoch fehlen der Fläche die für Reptilien wichtigen Struktur- und Rückzugsangebote wie Lesesteinhaufen, Totholz, Brachestreifen oder sonnenexponierte Kleinstrukturen. Durch den Eingriff ist daher nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Reptilienfauna auszugehen. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass die Artengruppe in die struktureicherer und ökologisch hochwertigeren Bereiche der Umgebung ausweichen wird, die deutlich bessere Lebensraumbedingungen bieten.

Weiterhin beherbergt die Fläche aufgrund fehlender Strukturvielfalt nur ein begrenztes Artenspektrum an Insekten. Aufgrund der regelmäßigen Nutzung treten dort überwiegend ubiquitäre, an Störungen angepasste Arten von Käfern, Heuschrecken und Schmetterlingen auf. Für diese Artengruppen stellt der Eingriff daher keine erhebliche Beeinträchtigung dar. Zudem verfügen die angrenzenden Bereiche über höhere Strukturvielfalt und damit attraktivere Ressourcen wie Gehölzstrukturen oder Säume, sodass die betroffenen Arten voraussichtlich problemlos in die umliegenden, ökologisch günstigeren Lebensräume ausweichen können.

### anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung gehen keine spezialisierten oder bedrohten Habitate verloren, und die betroffenen Arten können in angrenzende Offenland- und Grünflächen ausweichen. Typische Rückzugsräume, essentielle Nahrungsflächen oder nur kleinräumig auf das Plangebiet beschränkt vorkommende Habitatstrukturen sind nicht betroffen. Daher sind durch die Maßnahme keine erheblichen Beeinträchtigungen der genannten Artengruppen zu erwarten.

## **betriebsbedingte Auswirkungen**

Als betriebsbedingte Wirkungen auf die Fauna sind insbesondere Emissionen durch Lärm und Scheuchwirkungen durch optische Reize zu erwarten. Diese gehen allerdings nicht über die bereits vorherrschende Kulisse durch umliegende Wohnnutzung und Landwirtschaft hinaus. Die neu entstehenden Emissionen, die nur zeitweise und in sehr geringem Umfang auftreten, sind demnach vernachlässigbar.

### **5.1.6. biologische Vielfalt**

Es ist davon auszugehen, dass die biologische Vielfalt im Plangebiet nicht erheblich bzw. nachhaltig beeinträchtigt wird.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen im Plangebiet sowie der geringen Strukturvielfalt – es fehlen kleinteilige Nutzungsstrukturen und Nischen – kommt dem Gebiet für die dort vorkommenden Arten und die Flora lediglich eine untergeordnete Bedeutung zu.

### **5.1.7. Landschaftsbild**

Durch den Bebauungsplan wird die grundsätzliche Nutzungsart des Plangebiets von Wohnnutzung nicht verändert, sondern nur um die Pferdehaltung erweitert. Diese Erweiterung fügt sich in die bestehende dörfliche Struktur ein. Die Umgebung ist sowohl von Wohnnutzung, als auch landwirtschaftlichen Flächen, teils auch mit Pferdenutzung, geprägt. Pferdehaltung ist typischerweise mit Offenflächen, Paddocks und Weiden verbunden, die sich harmonisch in die offene Landschaft einfügen, ohne die Sichtbeziehungen wesentlich zu stören. Die bestehende Bebauung und die Bahnlinie mit Gehölzbestand wirken zudem als natürliche Abschirmungen, sodass die zusätzliche Nutzung weder dominant noch störend wahrgenommen wird. Somit ist nicht von einer maßgeblichen Veränderung bzw. einer nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigung der Eigenart des Landschaftsbildes auszugehen.

### **5.1.8. Mensch**

Es findet keine nachhaltige bzw. erhebliche Beeinträchtigung des Schutzwertes Mensch durch die Aufstellung des Bebauungsplans statt.

Im Norden und Westen des Plangebietes schließen sich bereits hauptsächlich von Wohnnutzung geprägte Grundstücke mit Einzelhäusern mit Nebenanlagen an. Aufgrund dessen verändert sich für die Anwohner und Nutzer der angrenzenden Grundstücke der Landschaftscharakter nicht wesentlich durch eine Nutzungserweiterung des Grundstücks um die Pferdehaltung mit potenzieller Errichtung von neuen Gebäuden (z.B. Leichtbauhalle für Pferdehaltung oder andere landwirtschaftliche Baulichkeiten).

Zusätzliche Lärmbelastungen oder visuelle Reize beschränken sich auf die Bauzeiten bzw. temporäre Versorgungsvorgänge der Pferde z.B. mit einem Hoflader und sind nicht als nachhaltige bzw. erhebliche Beeinträchtigungen anzusehen. Auch mögliche Lichtimmissionen werden als unerheblich eingeschätzt.

Neben der Wohnnutzung mit Pferdehaltung wird auch die Freizeit- und Erholungsnutzung im Umfeld des Plangebietes nicht nachhaltig bzw. erheblich beeinträchtigt.

### **5.1.9. Kultur und Sachgüter**

Durch das geplante Vorhaben wird nicht in Sachgüter gemäß § 90 BGB eingegriffen (bspw. Ackerflächen).

Kulturgüter sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

### **5.1.10. Schutzgebiete und Naturschutzrecht**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Schutzgebiete oder Flächen des Naturschutz- und Wasserrechtes betroffen.

Zwischen dem Plangebiet und dem Landschaftsschutzgebiet „Partheaue“, dem Naturschutzgebiet „Rohrbacher Teiche“, den FFH-Gebieten „Oberholz und Störmthaler Wiesen“, „Rohrbacher Teiche und Göselbach“ und dem SPA-Gebiet „Laubwaldgebiete östlich Leipzig“ befinden sich Straßen (Oelzschauer Straße, Rohrbacher Straße), kleinere Siedlungsflächen, landwirtschaftliche Flächen und kleinere Waldflächen. Durch diese dazwischenliegenden Nutzungen können Beeinträchtigungen der Schutzziele bzw. der Schutzgebietsverordnungen durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass die in etwa 200 m Entfernung befindliche, Sachgesamtheit Schloss und Rittergut Belgershain, bzw. das ca. 500 m nordöstlich liegende Kulturdenkmal St. Johanneskirche Belgershain durch die geplanten, bauzeitlichen Bauarbeiten (Einwirkungen von Erschütterungen) beeinträchtigt werden.

### **5.1.11. Beschreibung von möglichen Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen im ständigen Austausch untereinander und beeinflussen sich gegenseitig. Aus diesem Grund ist eine Betrachtung der Wechselwirkungen über die isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter hinaus vorzunehmen.

Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind unterschiedlich ausgeprägt. Diese hängen von der Wertigkeit, der Empfindlichkeit und der Vorbelastung der einzelnen Schutzgüter und von der Intensität sowie der Empfindlichkeit der Wechselbeziehungen ab.

Im gesamten Geltungsbereich sind die Schutzgüter anthropogen überprägt. Durch diese Vorbelastung sind die Empfindlichkeiten und die Wertigkeiten der Schutzgüter gemindert. Diese betrifft im Plangebiet vor allem Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Biotope, Fauna und Landschaftsbild, die hier nur eingeschränkt ausgeprägt sind und durch das Planverfahren nicht weiter negativ beeinflusst werden.

Weitere Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Klima/Luft werden vom Planverfahren nicht negativ beeinträchtigt.

## **5.2. bei Nichtdurchführung der Planung**

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan, es ist jedoch in den Flächennutzungsplan der Stadt Naunhof aufgenommen. Die Flächen des Flurstücks 119 und 120 der Gemarkung Belgershain sind dabei zum Teil als sonstiges Baugebiet (Wohnen mit Pferdehaltung, nordwestlich) und zum Teil als private Grünfläche (südöstlich) dargestellt

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die baurechtliche Situation der bereits errichteten baulichen Anlagen (ausgenommen des Wohnhauses und dessen Nebenanlagen) ungeklärt.

Da für die bestehenden Schwarzbauten – insbesondere den Longierzirkel – ohne Bebauungsplan keine Genehmigungsfähigkeit hergestellt werden kann, wäre mittelfristig ein Rückbau dieser Anlagen zu erwarten. Die geplanten weiteren baulichen Anlagen könnten ebenfalls nicht umgesetzt werden, sodass die Nutzung des Grundstücks dauerhaft eingeschränkt bliebe.

Der Versiegelungsgrad würde sich im Vergleich zur Durchführung der Planung nicht wesentlich erhöhen. Dies bedeutet ein Ausbleiben der im Falle der Aufstellung des B-Plans möglichen maximalen Versiegelung von 30 % (45 % mit Überschreitung durch Nebenanlagen) der nordwestlichen Grundstücksfläche (potenziell 1.391 m<sup>2</sup> maximale Versiegelung). Jedoch würde auch keine Extensivierung des intensiv genutzten Dauergrünlands im hinteren Grundstücksteil stattfinden. Hierdurch erfolgt eine Erhöhung der Biotopwertigkeit auf der Grundstücksfläche. Durch das bestehende, intensiv genutzte Dauergrünland würde die geringe Artenvielfalt der Fläche fortgeführt.

### **5.3. Alternativen**

Mit der Planung wird eine maßvolle Abrundung des Siedlungskörpers des Ortsrandes von Belgershain verfolgt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden von Belgershain an der Oelzschauer Straße.

Da das Plangebiet an den vorhandenen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anknüpft, ist eine effiziente verkehrliche und infrastrukturelle Anbindung gewährleistet, die in der Regel dazu beiträgt, Wege zu verkürzen und somit sowohl zu Zeit- und Kostenersparnissen als auch zur Reduzierung von Umweltbelastungen führt.

Der Gemeinde Belgershain liegt der konkrete Bauwillen eines Interessenten vor, in diesem Fall einer Familie, die plant, die gesamte Grundstücksnutzung zu erweitern, womit sich der Bebauungsplan an den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung mit dörflicher Prägung orientiert und sich auf die Eigenentwicklung der Gemeinde Belgershain beschränkt. Da die Grundstücke bereits Eigentum der Familie sind, ist davon auszugehen, dass es keinen geeigneteren Standort für das geplante Vorhaben gibt.

Ein Grundstück mit Pferdehaltung stellt am Siedlungsrand der Gemeinde Belgershain eine bereichernde Ergänzung dar, da es die traditionelle ländliche Prägung stärkt und einen harmonischen Übergang zwischen bebautem Bereich und offener Kulturlandschaft schafft. Die mit der Pferdehaltung verbundenen Grünflächen, Weiden und Bewegungsflächen fügen sich natürlich in die dörfliche Umgebung ein und fördern ein abwechslungsreiches, lebendiges Landschaftsbild.

Zusammenfassend ist das Plangebiet als Wohngrundstück mit Nutzung zur Pferdehaltung geeignet.

### **5.4. weitere umweltrelevante Merkmale des Vorhabens**

#### **5.4.1. Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Die geplante Nutzung führt im Vergleich zum bisherigen Zustand zu geringen lokalen Veränderungen in Bezug auf Emissionen und Belästigungen. Lärm kann überwiegend durch die Haltung und Bewegung von Pferden entstehen, die gelegentliche Nutzung des Reitplatzes sowie private Fahrzeugbewegungen auf Zufahrten und Stellplätzen. Aufgrund der privaten Nutzung und der Ortsrandlage sind die Beeinträchtigungen lokal begrenzt und nehmen keine

erheblichen oder überregionalen Ausmaße an. Durch Tierhaltung und Mistlagerung treten temporär Geruch und organische Emissionen auf; welche durch ordnungsgemäße Lagerung und Pflege werden diese Emissionen minimiert werden.

Insgesamt ist die zu erwartende Emissions- und Belästigungsbelastung gering, auf die unmittelbare Umgebung begrenzt und mit den Zielen des Immissionsschutzes vereinbar. Die geplante Nutzung steht damit im Einklang mit den Anforderungen an eine verträgliche Entwicklung im Ortsrandbereich.

#### **5.4.2. Art und Menge der erzeugten Abfälle sowie ihre Beseitigung und Verwertung**

Im Plangebiet sind im Rahmen der Nutzung als Wohnhaus mit privaten Pferdehaltungsanlagen nur geringe Mengen an Abfällen zu erwarten. Dies umfasst haus- und haushaltsübliche Abfälle, Garten- und Grünabfälle sowie organische Abfälle aus der Tierhaltung (Mist, Einstreu). Die anfallenden Abfälle werden ordnungsgemäß gesammelt, getrennt und über die kommunalen Entsorgungssysteme entsorgt oder verwertet. Organische Abfälle aus der Pferdehaltung können nach den geltenden Vorschriften als Dünger oder Kompost verwertet werden. Durch die private Nutzung und die überschaubare Anzahl an Tieren ist mit keiner relevanten Mehrbelastung für die kommunalen Entsorgungseinrichtungen zu rechnen, und es entstehen keine besonderen Umweltbelastungen durch Abfall.

Im Rahmen der Festmistlagerung ist die Vermeidungsmaßnahme V2/V3 anzuwenden

#### **5.4.3. Nutzung erneuerbarer Energien und sparsame und effiziente Nutzung von Energie, Klimaschutz**

Für das Plangebiet wird die Nutzung erneuerbarer Energien im Rahmen der Wohn- und Pferdehaltungsnutzung empfohlen, z. B. durch die Installation von Photovoltaik auf den Dächern der Wohn- und Nebenanlagen. Die Gebäude sollen energieeffizient errichtet oder modernisiert werden, um Wärmeverluste zu minimieren und den Energiebedarf zu reduzieren. Grünflächen, Paddockausläufe und die Begrünung von Dach- und Nebenanlagen tragen zusätzlich zur Kohlenstoffbindung und zur Förderung eines lokalen Mikroklimas bei. Insgesamt unterstützt das Vorhaben die Ziele des Klimaschutzes durch ressourcenschonende Nutzung und die Möglichkeit der dezentralen Energiegewinnung.

#### **5.4.4. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle, Katastrophen oder gegenüber den Folgen des Klimawandels**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Belgershain und ist keinem erhöhten Risiko für schwere Unfälle, Katastrophen oder Hochwasser ausgesetzt. Aufgrund der Art der Nutzung als Wohnhaus mit privater Pferdehaltung bestehen keine besonderen Gefährdungen.

#### **Einwirkungen von außen auf das Gebiet**

##### **Störfälle**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier keine negativen Auswirkungen abzuleiten sind.

##### **Gefahr durch Starkregenereignisse**

Trotz des leichten Gefälles des Plangebiets ist aufgrund seiner Kleinflächigkeit bei einem Starkregenereignis (z.B. durch Sturzfluten oder Schlammlawinen) nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen.

#### **5.4.5. eingesetzte Techniken und Stoffe**

Im Plangebiet werden typische Techniken und Baustoffe für Wohngebäude und Nebennutzungen eingesetzt. Dies umfasst die Errichtung von Stallungen, Mehrzweckhalle und sonstigen Nebenanlagen mit konventionellen Baustoffen wie Mauerwerk, Holz, Beton und Metall. Bei der Pferdehaltung werden für die Ställe und Paddockbereiche einstreu- und futterbezogene Materialien verwendet. Die eingesetzten Baustoffe und Techniken entsprechen den üblichen Standards für private Wohn- und landwirtschaftlich geprägte Nutzungen und verursachen keine besonderen Gefahren für Mensch oder Umwelt.

#### **5.5. Kumulationswirkungen**

Das hier gegenständliche Vorhaben ist nach Anlage 1 Nr. 2 b) ff) BauGB auf die Kumulationswirkung der Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen zu betrachten.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind keine benachbarten Plangebiete vorhanden.

### **6. Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, ökologische Eingriffs-Ausgleichsbilanz**

Das Ziel der Umweltprüfung ist die Regeneration des Landschaftsraumes nach Beendigung der Umsetzungen der Planung. Zur Erreichung dieses Ziels sind Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich, die sich an folgenden Grundsätzen orientieren:

- Vermeidung und Verminderung des Eingriffs durch Unterlassen vermeidbarer Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft (Vermeidungs-/Verminderungsmaßnahmen),
- Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Ausgleichsmaßnahmen). Ausgeglichen ist ein Eingriff, wenn nach seiner Beendigung keine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild wiederhergestellt oder landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 BNatSchG),
- Alternativ sind an anderer Stelle Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes durchzuführen, die geeignet sind, die durch den Eingriff gestörten Funktionen der Landschaft an anderer Stelle zu gewährleisten,
- dabei prioritäre Prüfung der Möglichkeit von Entsiegelungsmaßnahmen.

#### **6.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

##### **V1 Vermeidung von Emissionen**

Im potenziellen Fall von Baumaßnahmen im Plangebiet, z.B. der Errichtung einer pferdehaltungsbezogenen Leichtbauhalle, ist aufgrund der nördlich und nordwestlich angrenzenden Wohnnutzung und der Fauna des umgebenden Landschaftsraums auf eine möglichst lärmemissionsarme Bauweise zu achten.

Während der Bauarbeiten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – zu beachten (AVV Baulärm). Hier ist insbesondere auf die

Einhaltung der Vorgaben der zulässigen Lärmimmissionswerte entsprechend der vorhandenen Gebietsnutzungen sowie die Festlegung des Nachtzeitraumes von 22.00 bis 7.00 Uhr zu achten.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen sind ausschließlich Maschinen und Fahrzeuge, die den Anforderungen der 32. BlmSchV genügen und mit dem RAL-Umweltzeichen (RAL - UZ 53) ausgestattet sind, einzusetzen.

## **V2 Schutz des Grundwassers**

Schadstoffe, die eine Beeinträchtigung des Grundwassers und des Bodenwasserhaushalts herbeiführen können, z.B. Betriebsstoffe für die eingesetzten Baumaschinen, sind sachgemäß zu verwenden und zu lagern.

Eine Niederschlagsdurchsickerung von Pferde-Festmistansammlungen und damit Stoffeintrag ins Grundwasser ist zu vermeiden (siehe V3, Absatz 6).

## **V3 Schutz des Bodens**

Die im Plangebiet zu erwartende Flächenneuversiegelung ist generell auf ein Minimum zu reduzieren. Baubedingte Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen, Erosion, Durchmischung mit Fremdstoffen) sind auf das den Umständen entsprechende notwendige Maß zu beschränken.

Bei jeglichen Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sowie bei Befahren mit Arbeitsmaschinen sind Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Der nutzbare Zustand des bei Bauarbeiten abgetragenen Mutterbodens ist zu erhalten und der Boden vor Vernichtung bzw. vor Vergeudung zu schützen. Anfallender Bodenaushub ist auf dem Grundstück zu belassen und möglichst wieder zu verwerten. Sollte eine Verwendung nicht möglich sein, so ist der Boden gemäß den Grundpflichten nach Kreislaufwirtschaftsgesetz einer stofflichen Verwertung zuzuführen.

Die Beeinträchtigung auch des nicht verlagerten Bodens ist zu vermeiden bzw. zu minimieren. Die DIN-Vorschriften 18.300 „Erdarbeiten“ sowie DIN 18.915 „Bodenarbeiten“ sind einzuhalten. Zur Vermeidung von Bodenbelastungen durch die Lagerung von Bau- und Betriebsstoffen sind geeignete Vorkehrungen, wie Auslegung von Folienböden und Abdeckung mit Folien, zu treffen.

Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen.

Ausgehobener Boden ist vor dem Wiedereinbau auf seine Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Entsprechend ist die DIN 19.731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten.

Um im Rahmen der Pferdehaltung einen Eintrag von Stoffen wie Ammonium oder Nitrat in den Untergrund zu verhindern, ist die Anlage einer Mistplatte erforderlich. Durch eine Überdachung kann das Eindringen von Regenwasser und somit das Abfließen belasteter Flüssigkeiten in den Boden unterbunden werden. Alternativ muss bei einer offenen Ausführung das anfallende Schmutzwasser aufgefangen und fachgerecht entsorgt werden.

#### **V4 Schutz vorhandener Vegetationsbestände**

Während der Bauvorhaben ist die Vegetation innerhalb und angrenzend an das Plangebiet, v.a. der bestehende Altbaumbestand, zu schützen. Die zu erhaltenen Vegetationsbestände sind so zu schützen, dass eine Beschädigung ausgeschlossen werden kann. Eine mögliche Gefährdung der Vegetation muss durch entsprechende Schutzmaßnahmen auf ein Mindestmaß herabgesetzt werden. Hierzu ist die DIN 18.920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ unbedingt zu beachten.

#### **V5 Bauzeitenregulierung**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung baubedingter Störungen von boden- und gehölzbrütenden Vogelarten ist der Beginn der Bauarbeiten jahreszeitlich außerhalb der Hauptreproduktionszeiten, zwischen dem 30. September und 01. März einzuordnen.

Ist aus bautechnischen / vergaberechtlichen Gründen ein Baubeginn zwischen dem 30. September und 01. März nicht möglich, so sind die zu beanspruchenden Flächen durch fachkundiges Personal (öBB) auf Vorkommen geschützter und streng geschützter Tierarten zu kontrollieren.

Kommt es zu der Feststellung, dass sich Bruthabitate von Vogelarten im bebaubaren Bereich befinden, ist mit dem Baubeginn bis zum Ende der Reproduktionsphase zu warten. Andernfalls können die Flächen nach der artenschutzrechtlichen Kontrolle freigegeben werden.

#### **V6 Schutz von Kultur- und Sachgütern**

Sollten bei Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese entsprechend § 20 SächsDSchG durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich gegenüber der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

##### **6.2. verbleibende Konflikte**

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen und nach den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbliebenen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter stellen Konflikte dar, die im Rahmen der Eingriffsregelung zu lösen sind.

Demnach verbleiben folgende Konflikte:

K 1: potenzieller Verlust von besonderen Bodenfunktionen durch Neuversiegelung

K2: Biotopwertminderung bzw. Biotopverlust durch das sonstige Baugebiet

##### **6.3. Maßnahmen zur Kompensation**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nachzuweisen. Das kann durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan geschehen, wie nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bzw. nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) und/oder als Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Die Festsetzungen können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs vorgenommen werden (Ersatz). Außerdem können auch vertragliche Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB oder

sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Biotope vorbereitet.

## M1 Bindung und Erhaltung von Altbäumen

Die 5 bestehenden und landschaftsbildprägenden Altbäume innerhalb des Grundstückes sind vollständig zu erhalten.

Die Gehölze dürfen nicht beschädigt oder entfernt werden. Zum Schutz der Gehölze dürfen diese nur fachgerecht zurückgeschnitten werden. Eventuelle Schnittmaßnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

## M2 Pflanzung von Bäumen

Um den vom Eingriff betroffenen Naturhaushalt im funktionalen, räumlichen und zeitlichen Bezug wiederherzustellen, sind innerhalb des Grundstückes 10 Laub- oder Obstbäume zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte Bäume in einer Qualität der Bäume als Hochstamm 2xv oB StU 10-14 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzenauswahl für die Pflanzung von Laubbäumen kann an den in Tab. 12 aufgeführten Gehölzarten orientiert werden. Bei alternativer Pflanzung von Obstbäumen sind vorzugsweise regionaltypische Sorten oder Wildsorten zu verwenden, wobei die Qualität mind. H 2xv StU 8-10 betragen sollte.

Die Ersatzpflanzungen haben spätestens eine Vegetationsperiode nach Beendigung der jeweiligen Bauvorhaben zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Zur Einbindung in das Landschaftsbild wird die Pflanzung der Einzelbäume entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 119 empfohlen. Es sind ein Stammschutz und eine Pflanzensicherung vorzusehen, sowie eine einjährige Fertigstellungspflege und eine 3-jährige Entwicklungspflege. Abgängige Pflanzen sind fachgerecht zu ersetzen.

Tab. 12 Auswahl zu verwendender Gehölzarten für M2 - einheimisch, standortgerecht (BMU 2012)

Bäume, einheimisch, standortgerecht	
Deutscher Name	Botanischer Name
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

### M3 Entwicklung eines extensiven Grünlandes

Zur Förderung der Biodiversität und zur ökologischen Aufwertung von Teilen des Plangebiets ist die Entwicklung eines extensiven, artenreichen Grünlandes vorgesehen. Hierzu erfolgt im ersten Jahr zunächst eine dreimalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes zur Ausmagerung des Bodens. Anschließend wird die bestehende Vegetationsschicht oberflächlich angerissen und regionales Saatgut zur Entwicklung einer kräuterreichen Frischwiese eingebracht. Als Ansaat ist die Regelsaatgutmischung RSM Regio 5 (Mitteldeutsches Tief- und Hügelland) in der Ausführung als Grundmischung Frischwiese zu verwenden.

Zur dauerhaften Etablierung der artenreichen Vegetation ist eine extensive Pflege mit zweimaliger Mahd jährlich (jeweils mit Abtransport des Mahdgutes) oder alternativ eine kurzzeitige Beweidung durch Pferde im Zeitraum von zwei bis drei Wochen während der Sommermonate vorgesehen. Es ist ein vollständiger Verzicht von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln vorzusehen.

Durch die Extensivierung des intensiv genutzten Dauergrünlands frischer Standorte wird eine Aufwertung mit Erhöhung des Artenspektrums erreicht. Damit erhöht sich das Habitatpotential für Insekten und die dem höherem Nahrungsangebot folgenden Arten.

#### 6.4. ökologische Bilanz

Es wurde eine biotopgenaue Bilanzierung gemäß dem SMUL (2009) vorgenommen. Dabei wurde der Ist-Zustand (aus 2012) im Plangebiet mit den geplanten Festsetzungen der Neuaufstellung des Bebauungsplans gegenübergestellt.

Der Kompensationsbedarf ist auf Grundlage der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL 2009) pauschal für die vorhandenen Biotoptypen sowie unter Berücksichtigung der im Plangebiet laut B-Plan maximal zulässigen Versiegelung und Biotopveränderungen ermittelbar. Dabei fließen dem methodischen Ansatz der Handlungsempfehlung folgend, auch die unerheblichen Beeinträchtigungen (z.B. die bauzeitlichen Beeinträchtigungen unter der Erheblichkeitsschwelle) mit ein.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzte, maximale Versiegelung von 30 % (45 % mit Überschreitung durch Nebenanlagen) der nordwestlichen Grundstücksfläche einschließlich Nebenanlagen und den notwendigen Zufahrten und Stellplätzen können im Plangebiet max. 1.192 m<sup>2</sup> Fläche neu versiegelt werden. Die biotopbezogene Bilanzierung in Anlage 1 ermittelt den Kompensationsbedarf sowie den durch die vorgeschlagenen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes möglichen Ausgleich bzw. das nach Durchführung der Maßnahme innerhalb des Plangebietes verbleibende Defizit.

Aus der Bewertung der geplanten Biotoptypen ergibt sich ein Gesamtwert von 70.436 WE.

Bei der Gegenüberstellung von Bestands- und Planwert ergibt sich ein biotopbezogener Kompensationsüberschuss von 2.400 WE.

Dieser Überschuss kompensiert die Wertminderung der funktionsbezogenen Bilanzierung von 2.009 WE, die mit dem Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit/biotischen Ertragsfunktion sowie dem Filter- und Puffervermögen auf einer Fläche von 1.192 m<sup>2</sup> einhergeht.

In der Gesamtbetrachtung der biotop- und funktionsbezogenen Bilanzierung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 391 WE. Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Eingriffe sind damit vollständig ausgeglichen und das Vorhaben steht im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG.

## 6.5. Überwachung

### 6.5.1. bauzeitliche Überwachung

Sollten bei potenziellen Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, sind diese gemäß § 20 SächsDSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Leipzig oder dem sächsischen Landesamt für Archäologie anzuseigen.

Während der Bauphase ist die Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik sicherzustellen.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen und extensives Grünland) haben spätestens bis eine Vegetationsperiode nach dem Eingriff zu erfolgen.

Nach § 4c BauGB hat die Kommune weiterhin die erheblichen Umweltauswirkungen zu überwachen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können. Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem einsetzen, wenn es durch eine vorgesetzte Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Dies gilt insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen.

Entsprechend der in diesem Umweltbericht festgehaltenen Ergebnisse sind in Bezug auf die einzelnen Schutzwerte unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen keine verbleibenden erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Für alle vorgesehenen Maßnahmen besteht eine hinreichende Prognosesicherheit. Ein Artenschutz-Monitoring ist für das Projekt nicht durchzuführen, da es zum Zeitpunkt der Planung keine Anzeichen für den dauerhaften Verlust von Lebensräumen/Lebensraumfunktionen gibt.

### 6.5.2. anlagebedingte Überwachung

Die Umsetzung des Bebauungsplans erfordert nach gegenwärtigem Kenntnisstand eine Überwachung gemäß § 4c BauGB. Dies ist dadurch begründet, dass die zukünftig auf den Flächen des Plangebietes erfolgenden Bauvorhaben nur in Verbindung mit den in Kap. 6.3 beschriebenen Kompensationsmaßnahmen zulässig sind.

Es ist hier im Rahmen der zukünftig erfolgenden Bauvorhaben zu prüfen, in wie weit erforderlichen Baumpflanzungen und die Extensivierung von intensiv genutztem Grünland durchgeführt wurden. Zudem wird empfohlen, den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu überprüfen.

## 7. Artenschutzfachbeitrag

### 7.1. rechtliche Grundlagen

In der Bebauungsplanung sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG (aktuelle Fassung) zu beachten. Diese Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Vorhaben, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässig sind, für europäische Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie („europarechtlich geschützte Arten“). Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln.

Soweit im Bebauungsplan bereits vorauszusehen ist, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen, ist dieser

Konflikt schon auf der Planungsebene zu lösen, um die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu gewährleisten.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- I. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- II. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert
- III. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören
- IV. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

## 7.2. Bestands situation / Datengrundlagen

Grundlage für die artenschutzrechtliche Betrachtung bildet der aktuell vorzufindende Ist-Zustand. Das Plangebiet setzt sich aus intensiv genutztem Dauergrünland, einer eher vegetationsarmen Fläche (Paddocktrail) und einzelnen Bestandsbäumen, sowie den bestehenden Gebäude und Ställen zusammen. Ansonsten sind keine weiteren Habitatstrukturen vorzufinden. Insgesamt ist eine Vorbelastung aus den umgebenden Nutzungen heraus festzustellen (Verkehrswege, Wohnbebauung).

Eine Abfrage über mögliche Artvorkommen bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Leipzig für das Plangebiet inkl. einem Radius von 50 m um das Plangebiet lieferte drei Arten, welche in den vergangenen fünf Jahren kartiert wurden: Haussperling (*Passer domesticus*), Singschwan (*Cygnus cygnus*) und Zwergschwan (*Cygnus columbianus*). Das Vorkommen der Bachstelze im Jahr 2017 fließt aufgrund von Verjährung nicht in die Bewertung ein (siehe Kap. 3.5, Tab. 7).

Des Weiteren stützt sich die Bestandserfassung auf die Abfrage der Angaben der Rasterverbreitungskarte im betreffenden Messtischquadranten (LFULG-G 2025), als auch auf eine fachplanerische Potenzialabschätzung, welche 2025 durch Vor-Ort-Begehungen des Büro Knoblich ergänzt wurde. Im Rahmen der Untersuchung wurde unter Anwendung des Worst-Case-Ansatzes davon ausgegangen, dass in Gebieten mit günstigen Habitatstrukturen ein Vorkommen der jeweiligen Tierarten anzunehmen ist.

## 7.3. Methodisches Vorgehen

Die methodische Vorgehensweise des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erfolgt in Anlehnung an das Ablaufschema zur Prüfung des Artenschutzes in Sachsen (SMUL o.J.) anhand der folgenden 5 Hauptschritte:

### 1) Relevanzprüfung: Ermittlung des prüfrelevanten Artenspektrums

Durch eine projektspezifische Abschichtung des zu prüfenden Artenspektrums brauchen die Arten einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung nicht unterzogen werden, für die eine Relevanz durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle).

In einem ersten Schritt können dazu die Arten „abgeschichtet“ werden, die aufgrund vorliegender Daten (Lebensraum-Grobfilter) als zunächst nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können. Dies sind Arten, die in Sachsen gemäß der Roten Liste ausgestorben oder verschollen sind bzw. die nachgewiesenermaßen im Untersuchungsraum nicht vorkommen oder deren erforderlicher Lebensraum/Standort im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommt.

Die Grundgesamtheit der zu prüfenden Artenkulisse des AFB setzt sich demnach zusammen aus Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der EU-VSRL.

Zur Abgrenzung der zu prüfenden Artenkulisse wurden zudem die Listen zur artenschutzrechtlichen Prüfung planungsrelevanter Arten in Sachsen herangezogen.

## **2) Bestandsaufnahme: Bestandssituation der relevanten Arten im Bezugsraum**

In einem zweiten Schritt ist für die relevanten Arten durch Bestandsaufnahmen die einzelartenbezogene Bestandssituation im Vorhabengebiet zu erheben. Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden geringen naturräumlichen Ausstattung und dem damit einhergehenden gleichermaßen geringfügig ausfallenden potenziellen Habitatwert (vgl. Kap. 3.5 wird hinsichtlich der einzelarten- und artengruppenbezogenen Bestandserfassung auf eine faunistische Potenzialanalyse mit Worst-Case-Abschätzung zurückgegriffen. Die Ergebnisse der in der Relevanzprüfung vorgenommenen Abschichtung sind nochmals auf Plausibilität zu überprüfen.

## **3) Betroffenheitsabschätzung**

Im Rahmen der Betroffenheitsanalyse werden alle artenschutzrelevanten Arten, deren Vorkommen durch die Datenrecherche und Potenzialabschätzung zunächst nicht ausgeschlossen werden kann, unter dem Aspekt geprüft, ob diese vom Vorhaben tatsächlich betroffen sind oder sein können. Diese möglicherweise betroffenen Arten unterliegen einer weiterführenden Betrachtung in der artenschutzrechtlichen Prüfung (Konfliktanalyse).

## **4) Maßnahmenplanung zur Vermeidung und Kompensation von Konflikten**

Im Zuge der Maßnahmenplanung ist ein Konzept aus Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen zu erstellen, welche als Ziel die Konfliktvermeidung sowie das Abwenden einschlägiger Verbotstatbestände haben. Die Maßnahmenplanung kann in der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse berücksichtigt werden.

## **5) Konfliktanalyse / Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände**

Die zuvor herausgestellten, möglicherweise betroffenen Arten unterliegen der weiterführenden Betrachtung in der artenschutzrechtlichen Prüfung. Hier wird, unter Berücksichtigung der Maßnahmenplanung zur Vermeidung und Kompensation von Konflikten geprüft, ob die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 Nr.1 - 4 BNatSchG erfüllt werden.

Wenn unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen funktionserhaltenden Maßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sind, ist abschließend zu prüfen, ob die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG gegeben sind.

#### 7.4. Relevanzprüfung

Auf Grundlage der vorliegenden Daten können ohne vertiefende Darstellungen bereits zahlreiche Arten, die im Wirkungsbereich des Vorhabens keine Vorkommen besitzen, ausgeschlossen werden.

Eine Übersicht zu den Artengruppen, deren Vorkommen ausgeschlossen werden kann sowie die Begründung zur Einschätzung des Vorkommens ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Tab. 13 Vorkommen und Relevanz der Artengruppen

Artengruppe	kein Vorkommen/ keine Relevanz	potentielles Vorkommen / Relevanz	/ Begründung
Großäuger	X	-	<p>Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche mit intensiv bewirtschaftetem Grünland, sowie durch Pferdenutzung vegetationsloser Fläche. Im MTB-Q 4741 ist ein Vorkommen des Fischotters nachgewiesen. Dieser kann potenziell den in 170 m südöstlich entfernten Nischegraben als Strukturelement zur Wanderung nutzen. Ein Einwandern ins Plangebiet ist wegen der strukturosen Grünflächen und fehlendem Gewässer nicht zu erwarten (LfULG 2025-G). Gleiches gilt für den Biber, der habitatstrukturell ausgeschlossen wird.</p> <p>Der Geltungsbereich ist kein Teil von Wolfsterritorien (DBBW 2024). Ein dauerhaftes Vorkommen streng geschützter Großäuger wird daher ausgeschlossen.</p>

<b>Artengruppe</b>	<b>kein Vorkommen/ keine Relevanz</b>	<b>potentielles Vorkommen / Relevanz</b>	<b>Begründung</b>
Fledermäuse	X	-	<p>Laut MTB-Q 4741 können folgende Fledermausarten im Gebiet vorkommen: Braunes Langohr, Mopsfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus und Großes Mausohr. Das Plangebiet eignet sich wegen seines meistens kurz beweideten, artenarmen Intensivgrünlands und den vegetationslosen Flächen, welche mit geringeren Vorkommen von Insekten verbunden sind, jedoch nicht als vorrangiges Jagdhabitat für Fledermäuse. Eine essentielle Bedeutung des Gebietes als Nahrungsraum kann deswegen nicht abgeleitet werden, zumal sich im Umfeld vielfach bessere Strukturen befinden, insb. entlang der Waldränder im Nordwesten und Südosten sowie in Gewässernähe der „Rohrbacher Teiche“.</p> <p>Auch als Sommer- Zwischen- oder Winterquartier bietet das Plangebiet keine geeigneten Strukturen: die Gebäude sind geschlossen bzw. ohne geeignete Lebensraumstrukturen (in Benutzung bzw. mit Beleuchtung bzw. zu ungeschützt, zumal diese im Bestand erhalten blieben und somit keine Betroffenheit besteht). Auch jegliche Gehölze (Obstbäume im östlichen Teil) bleiben vollumfassend erhalten und weisen zudem keine offensichtlichen Fledermausquartierstrukturen auf. Ein dauerhaftes Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet wird damit nicht erwartet. Es wird keine Relevanz festgestellt.</p>
Kleinsäuger	X	-	<p>Für das Plangebiet wird kein Vorkommen streng geschützter Kleinsäuger (Feldhamster, Haselmaus) angenommen, da die Habitatstrukturen im Plangebiet keine ausreichende Eignung besitzen.</p>
Amphibien	X	-	<p>Laut MTB-Q 4741 können folgende Amphibienarten im Plangebiet vorkommen: Springfrosch, Moorfrosch, Laubfrosch und Knoblauchkröte. Im Plangebiet befinden sich jedoch keine Habitatstrukturen für Amphibien. Sowohl stehende Gewässer, mit flachen Uferbereichen als auch Mikrostrukturen, wie Gebüsche oder extensive Wiesen, kommen im Plangebiet nicht vor. Für ein Winterquartier z.B. für die Knoblauchkröte ist der Boden im Plangebiet durch die Pferdenutzung zu fest. Es wird daher sowohl das Vorkommen als auch eine Einwanderung von Amphibien ins Plangebiet ausgeschlossen.</p>

<b>Artengruppe</b>	<b>kein Vorkommen/ keine Relevanz</b>	<b>potentielles Vorkommen / Relevanz</b>	<b>Begründung</b>
Reptilien	X	-	Lt. Messtischblattquadrant (MTBQ) 4741 (LfULG 2025-G) können Zauneidechsen und Europäische Sumpfschildkröten in der Umgebung vorkommen. Die Flächen des Plangebiets gestalten sich durch die Pferdehaltung mit intensiver Beweidung und ständigem Überstreifen der Pferde jedoch eher als unattraktiv. Ein Einwandern ins Plangebiet z.B. im Stallbereich durch Zauneidechsen ist jedoch potentiell möglich, wenn auch unwahrscheinlich. Optimale Habitatbedingungen mit kleinteiligem Wechsel von Strukturen, grabbaren Böden, Sonnenplätzen, Versteckmöglichkeiten etc. liegen im Plangebiet nicht vor. Zumal ist mit siedlungsbegleitenden Prädatoren zu rechnen (Katzen). Aktive bauliche Eingriffe werden nur im vorderen Teil des Grundstücks auf eher intensiv bewirtschaftetem Flächen vorgenommen, welche weder als Habitatflächen noch als Winterquartiere geeignet sind. Eine Relevanz der unwahrscheinlich vorkommenden Zauneidechse liegt somit nicht vor.
Schmetterlinge	X	-	Lt. Messtischblattquadrant (MTBQ) 4741 (LfULG 2025-G) kann der Dunkle Wiesenknopf-Ameisenbläuling vorkommen. Aufgrund der intensiven Nutzung des Plangebietes sind etwaige Schmetterlingsarten dauerhaften Störungen ausgesetzt und können in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Der Große Wiesenknopf als Nahrungspflanze wurde nicht vorgefunden.
Libellen	X	-	Nach MTB-Q 4741 wurden keine streng geschützten Libellenarten in der Umgebung kartiert. Das Plangebiet weist weder stehende Gewässer noch feuchte Lebensräume auf, die für die Fortpflanzung und Entwicklung von Libellen notwendig wären. Die intensiv genutzten bzw. vegetationsarmen Bereiche bieten zudem keine geeigneten Habitatstrukturen. Ein Vorkommen von artenschutzrelevanten Libellen im Plangebiet ist daher sicher nicht zu erwarten.
Käfer	X	-	Geeignete Habitate, vor allem für xylobionte Käferarten können im Plangebiet nicht ausgemacht werden, da geeignete Totholzstrukturen innerhalb des Plangebiets fehlen. Eine weitere Betrachtung kann ausgeschlossen werden.
Fische	X	-	Fische können wegen fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden.
Weichtiere	X	-	Weichtiere können wegen fehlender Habitatstrukturen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Artengruppe	kein Vorkommen/ keine Relevanz	potentielles Vorkommen / Relevanz	Begründung
Vögel	-	X	<p>Im Plangebiet sind keine geeigneten Strukturen für Offenland- oder Bodenbrüter vorhanden, da sich die Flächen angrenzend zu linearen, vertikalen Baumstrukturen befinden (Bahnlinie) (LfULG 2015). Horstbewohnende Greifvögel, wie Milane oder Bussarde, können aufgrund fehlender geeigneter Großbäume und der Siedlungslage im Plangebiet ausgeschlossen werden (u.a. vergrämende Bahnanlage). Horste konnten bei der Begehung nicht gesichtet werden.</p> <p>Die Offenställe, Schuppen und der Carport im Plangebiet bieten potenziellen Lebensraum für <u>Gebäudebrüter</u>, wie Haussperling, Mehlschwalbe oder Blaumeise, sodass diese eine Relevanz entfalten, zumal der Haussperling Ergebnis der Datenabfrage war. Die älteren Obstbäume im östlichen Bereich der Fläche können als Habitat für <u>Freibrüter</u> sowie potenziell für <u>Gehölz- und Höhlenbrüter</u> dienen. Bei der Vor-Ort-Begehung konnten jedoch keine Nester und Höhlen ausgemacht werden.</p> <p>Der Eingriff in Gebäude bzw. die Rodung des Gehölzbestands ist nicht Bestandteil der B-Planung, sodass v.a. der Störungstatbestand näher zu beleuchten ist.</p> <p>Ganz allgemein gilt der Geltungsbereich nicht als vorrangige Rast- und Nahrungsfläche, da es sich um intensiv bewirtschaftetes Grünland und vegetationsarme Flächen mit wenig Artenreichtum handelt. Die Betrachtung von Nahrungsgästen, sowie der Gruppe der Zug- Und Rastvögel ist deswegen nicht erforderlich. Auch wenn Singschwan (<i>Cygnus cygnus</i>) und Zwergschwan (<i>Cygnus columbianus</i>) festgestellt wurden, ist damit zu rechnen, dass die Arten auf den umliegenden, großflächigen Offenlandflächen mit freier Sicht gefunden wurden, da die Arten große, ungestörte Flächen bevorzugen und Gebiete mit intensiver menschlicher Aktivität meiden. Sie benötigen eine freie Sicht, um Gefahren frühzeitig erkennen zu können. Eine Relevanz für Rastvögel und Nahrungsgäste liegt nicht vor.</p>
Farn- und Blütenpflanzen	X	-	Vorkommen von streng geschützten Pflanzenarten wurden bei der Vor-Ort-Begehung nicht festgestellt und sind auch nicht bekannt.

## 7.5. artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Berücksichtigt werden alle Wirkfaktoren von potenziellen Bauvorhaben im Plangebiet, die im Zusammenhang mit dem aufzustellenden B-Plan stehen und eine Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG bewirken können. Die möglichen Beeinträchtigungen werden in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

unterschieden. Zu berücksichtigen sind dabei auch Wirkungen, welche zwar außerhalb der besiedelten Habitate einwirken, u.U. aber indirekt auf die Population bzw. das Individuum einwirken können.

Verluste von Nahrungs- oder Wanderhabitaten werden nur dann erfasst, wenn sie direkt einen Funktionsverlust der Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten bewirken und diese nicht durch Ausweichen auf besiedelbare Habitate im Umfeld kompensiert werden können.

Im Hinblick auf die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG sind folgende Wirkfaktoren des Vorhabens relevant:

Tab. 14 artenschutzrelevante Wirkfaktoren

Wirkfaktor	baubedingt	anlagebedingt	betriebsbedingt	potenzielle Auswirkungen
Flächeninanspruchnahme einschließlich Bodenversiegelungen	X	X	-	Lebensraum- bzw. Habitatverlust; Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen
Bewegungen durch Maschinen und Fahrzeuge	X	-	X	Tötung von Einzelindividuen bzw. Entwicklungsformen; Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lärmimmissionen	X	-	X	Störung, Scheuchwirkung, evtl. Aufgabe von Habitaten
Lichtimmissionen	X	-	X	
Erschütterungen	X	-	-	
Bodenverdichtung	X	-	-	

## 7.6. Betroffenheits- und Konfliktanalyse artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmenplanung

Ein sicheres Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie ist für das Plangebiet nicht bekannt. Als einzige, relevante Artengruppe wurde die Avifauna (Brutvögel) ermittelt.

Es ist damit zu rechnen, dass Gebäudebrüter im Plangebiet vorkommen, aber auch potenziell gehölzbrütende Arten die Bäume im Osten des Plangebiets besiedeln. Im Folgenden werden die Verbotstatbestände geprüft.

Dabei werden folgende Maßnahmen berücksichtigt (vgl. Kap. 6.1 und Kap. 6.3):

### V5 Bauzeitenregelung

### V4 Schutz vorhandener Vegetationsbestände

## M1 Bindung und Erhaltung von Altbäumen

### Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 1 BNatSchG)

Eine Verletzung oder Tötung der Brutvogelarten kann ausgeschlossen werden, wenn durch die Vermeidungsmaßnahme V5 (vgl. Kap. 6.1) der Baubeginn innerhalb der Reproduktionszeiten zwischen dem 01. März und 30. September ausgeschlossen ist. Sollte ein Baubeginn außerhalb der Reproduktionszeiten nicht möglich sein, ist vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Begehung der Fläche durchzuführen. Erst nach artenschutzrechtlicher Freigabe der Fläche kann mit dem Bau begonnen werden, sofern keine Artnachweise geführt werden konnten. Ggf. ist bei Nachweisen artenschutzrechtlich relevanter Arten mit dem Bau bis zum Abschluss der Reproduktionsphase abzuwarten.

Es werden keine Gebäude abgerissen oder baulich verändert, sondern im Wesentlichen neue bauliche Strukturen im Umfeld vorhandener baulicher Anlagen errichtet. Daher tritt für die gebäudebewohnenden Arten kein Tötungstatbestand ein.

Auch für die gehölzbrütenden Arten kann der Tötungstatbestand ausgeschlossen werden. Die Gehölze werden allesamt zum Erhalt festgelegt (Maßnahme M1 - Bindung und Erhaltung von Altbäumen). Durch die Maßnahme V5 werden direkte Beeinträchtigungen vermieden.

### Störungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 2 BNatSchG)

Es ist generell nicht auszuschließen, dass durch potenzielle Bauvorhaben Störwirkungen gegenüber Brutvögeln erfolgen können (v.a. Lärm- und Lichtimmissionen sowie Erschütterungen). Diese Wirkungen können beispielsweise zu einer temporären Vergrämung von Vogelarten im Umfeld der Eingriffsflächen führen. Erheblich wirkt eine solche Störung jedoch allenfalls während der Brutzeit. Das Störungsverbot kann jedoch durch die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme V5 (Bauzeitenregelung) (vgl. Kap. 6.1) ausgeschlossen werden.

Der Baubeginn kann auch während der Brutzeit erfolgen, wenn sich nach artenschutzrechtlicher Kontrolle im Eingriffsbereich und dessen Umfeld keine Brut-, Lebens- und Ruhestätten (alter Obstbaumbestand, Gebäude) befinden. Die Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen potenzieller Arten durch die Umsetzung des B-Plans wird ausgeschlossen.

### Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1. Nr. 3 BNatSchG)

Im Hinblick auf das Schädigungsverbot wird auf die vorangestellten Erläuterungen zum Tötungs- und Störungsverbot verwiesen. Es werden keine Niststätten potenziell vorkommender Brutvögel durch das Vorhaben zerstört. Auch essentielle Ruhestätten sind nicht betroffen. Damit bleibt die Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der gebäude- und gehölzbewohnenden Arten erhalten.

Abschließend kann somit festgestellt werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen V4 und V5 keine Verbotsstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 BNatSchG erfüllt werden.

Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist nicht erforderlich.

## 8. Zusätzliche Angaben

### 8.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Der erste Schritt der Umweltprüfung besteht in der Bestandserfassung und -bewertung. Die Angaben und Aussagen dazu basieren auf der Bestandserhebung des Ist-Zustands im Plangebiet, da ein rechtskräftiger Bebauungsplan nicht besteht.

Im zweiten Schritt erfolgt die prognostizierte Darstellung der Entwicklung des Umweltzustands unter Betrachtung der einzelnen Wirkfaktoren des Vorhabens, welche zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter im Plangebiet führen können. Hierzu werden zunächst die wesentlichen Merkmale des Vorhabens und seine Vorhabenbestandteile erläutert.

Darauf aufbauend folgt die schutzgutbezogene Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung sowie im Falle der Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante). Im Fall der Durchführung der Planung werden alle möglichen Beeinträchtigungen schutzgutbezogen analysiert und ihre Erheblichkeit gegenüber dem jeweiligen Schutzgut ermittelt.

Nachfolgend werden Maßnahmen zur Vermeidung- bzw. Verringerung von Umweltauswirkungen identifiziert und unvermeidbare Konflikte des Vorhabens ermittelt. Im nächsten Schritt sind geeignete naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahmen herauszuarbeiten, die den verbleibenden Konflikten entgegenwirken und die Beeinträchtigungen ausgleichen bzw. die beeinträchtigten Elemente und Funktionen in geeigneter Art und Weise ersetzen und wiederherstellen.

Als methodische Grundlage für die Durchführung der Eingriffsregelung wurde die „Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen“ (SMUL 2009) verwendet. Es erfolgte eine vollständig biotopbezogene Erfassung der Eingriffe, denen entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt werden, um die Auswirkungen dieses B-Plans zu kompensieren.

Die Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft steht grundsätzlich unter der Problematik, dass die im Rahmen der guten fachlichen Praxis üblichen bzw. in Leitfäden und Empfehlungen vorgesehenen Kartierungen immer nur eine Momentaufnahme sind und nur ein idealisiertes Abbild der Realität erzeugen können. Die Vielschichtigkeit und Komplexität von Ökosystemen sind weder vollständig zu erfassen noch umfassend zu beschreiben. Insofern ist darauf zu achten, dass die einzelnen Erfassungen das betrachtete System in Hinsicht auf die entscheidungserheblichen Sachverhalte repräsentativ abbilden. Dieser rechtlich orientierte methodische Ansatz der Umweltplanung führt mitunter zu Missverständnissen.

Alle Erfassungen leiden zudem unter dem methodischen Schwachpunkt, dass sie nur eine oder wenige Jahresperioden abbilden. Damit kann zwar der entsprechende Zustand von Natur und Landschaft für den erfassten Zeitraum oder den maßgeblichen Zeitpunkt beschrieben werden. Dies führt aber nicht unbedingt zu sicheren Prognosen über die Situation in den nächsten Jahren. Ähnlich wie der Zustand der Natur ist auch die Landschaft in ihrer Vielfalt und Variabilität nicht umfassend abzubilden. Anders als die Natur unterliegt die Landschaft zudem gesellschaftlichen Anforderungen. Für eine nachvollziehbare und reproduzierbare Bewältigung von Eingriffsfolgen sind standardisierte und damit vereinfachende aber verbindliche Methoden anzuwenden.

Diese methodischen Schwächen sind bei der mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmenden Interpretation der Erfassungen und Erhebungen sowie bei der Auswirkungsermittlung zu berücksichtigen.

Weitere wesentliche Hinweise auf Schwierigkeiten und Unsicherheiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen im Sinne von Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB sind nicht erkennbar.

## **9. allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das von intensiv bewirtschaftetem Grünland, vegetationsfreier Fläche durch Pferdebewegung und bereits bestehenden Wohngebäuden geprägte, 7.010 m<sup>2</sup> große Plangebiet in Belgershain wird durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Plans „Wohnen mit Pferdehaltung an der Oelzschauer Straße“ baurechtlich gesichert und für weitere bauliche Änderungen vorbereitet. Dazu wird der nordwestliche Teil der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches als Sonstiges Baugebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ und der südöstliche Teil als private Grünfläche „privater Erholungsgarten mit Pferdenutzung“ ausgewiesen.

Aufgrund der im B-Plan festgelegten Grundflächenzahl von 0,3 (0,45 mit Überschreitung durch Nebenanlagen) ist eine Überbauung bzw. Versiegelung von maximal 1.391 m<sup>2</sup> möglich. 199 m<sup>2</sup> sind dabei bereits mit dem bestehenden Wohnhaus und dessen Nebenanlagen versiegelt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb naturschutz- und wasserrechtlicher Schutzgebiete, weshalb sich der wesentliche Konfliktpunkt aus der zusätzlichen Versiegelung und der Entwicklung eines sonstigen Baugebiets im westlichen Teil des Plangebiets ergibt, der mit einem Verlust von intensiv bewirtschafteten Grünflächen einhergeht. Dadurch sind insbesondere die Schutzgüter Biotope und Boden betroffen.

Erhebliche Beeinträchtigungen der umliegenden Schutzgebiete: LSG „Partheaue“, NSG „Rohrbacher Teiche“, den FFH-Gebieten „Oberholz und Störmthaler Wiesen“, „Rohrbacher Teiche und Göselbach“ und dem SPA-Gebiet „Laubwaldgebiete östlich Leipzig“ und der TWSZ für Grundwasser und Uferfiltrat mit Zone III B (äußere Wasserschutzzone) können ausgeschlossen werden.

Zum Schutz von Flora und Fauna, aber auch dem Boden und Grundwasser sind Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten.

Der Kompensationsbedarf wird nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung im Freistaat Sachsen (SMUL 2009) ermittelt. Das sich ergebende biotop- sowie funktionsbezogene Defizit wird durch Anlage eines extensiven, artenreichen Grünlandes sowie Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

Nach Umsetzung der genannten Kompensationsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter des Naturhaushalts und das Landschaftsbild ist landschaftsgerecht wiederhergestellt. Das Vorhaben steht damit im Einklang mit § 15 Abs. 2 BNatSchG und ist hinsichtlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung zulässig.

In der artenschutzrechtlichen Betrachtung wird festgestellt, dass bei Durchführung des Vorhabens bzw. im Rahmen der Bauantragsverfahren unter Berücksichtigung der getroffenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der Kompensationsmaßnahme keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgen. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG i.V.m. Art. 16 FFH-RL ist deshalb nicht erforderlich.

---

Büro Knoblich GmbH Landschaftsarchitekten

Zschortau, den 27.11.2025

## Quellenverzeichnis

### Planungen/Gutachten/Satzungen

**GEMEINDERAT BELGERSHAIN (2024):** Beschluss Nr. 45/IX/24 des Gemeinderates der Gemeinde Belgershain vom 14.10.2024: Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen mit Pferdehaltung an der Oelzschauer Straße“

**LFULG (2010-A):** Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Bericht zum Zustand der sächsischen Wasserkörper 2009, Europäische Wasserrahmenrichtlinie. Vom 25.10.2010.

**LFULG (2010-B):** Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Biotoptypen – Rote Liste Sachsen. Vom 01. September 2010.

**LFULG (2015):** Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Bericht über die sächsischen Beiträge zu den Bewirtschaftungsplänen der Flussgebietseinheiten Elbe und Oder nach § 83 WHG bzw. Art. 13 der Richtlinie 2000/60/EG für den Zeitraum von 2016 bis 2021. Anlage V Bewertungstabellen - Tabelle 9-2: Bewertung der Grundwasserkörper im Teilbearbeitungsgebiet „Untere Weiße Elster/Pleiße“. Vom 30. November 2015.

**LFULG (2022):** Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie. Bodenbewertungsinstrument Sachsen, Redaktionsschluss März 2009, Aktualisierung Januar 2010, Oktober 2014, Mai 2022.

**SMUL (2009):** Sächsisches Ministerium für Umwelt und Landwirtschaft. Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen. Dresden. Fassung von Mai 2009.

### Internetquellen

**BfN (2025):** Bund für Naturschutz. „Landschaften in Deutschland“, interaktiver Kartendienst, im Internet unter: <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de>; mit Landschaftssteckbrief „46700 Halle-Leipziger Land“, im Internet unter: <https://www.bfn.de/landschaftssteckbriefe/halle-leipziger-land>, Stand: 28.10.2025.

**GEOSN (2025):** Staatsbetrieb Geobasisinformation Sachsen, Geländehöhe über Sachdatenabfrage, abgerufen über Geoviewer, im Internet unter: <https://geoportal.sachsen.de/mapviewer/resources/apps/sachsenatlas/index.html>, Stand: 28.10.2025.

**GEOTECHNIK NEUDORF (2025):** Geotechnischer Bericht Nr.25/5865, Büro für Geotechnik P. Neudorf GmbH, Eilenburg vom 23.09.2025

**KREIS WARENDRD (2020):** Pferdemist richtig lagern, Praxislösungen. im Internet unter: [https://www.kreis-warendorf.de/fileadmin/publikationen/serviceportal/66/festmist/pferdemist\\_rightig\\_lagern\\_2020\\_03.pdf](https://www.kreis-warendorf.de/fileadmin/publikationen/serviceportal/66/festmist/pferdemist_rightig_lagern_2020_03.pdf), Letzter Abruf am 28.03.2025.

**LFL BAYERN (2025):** Bayrische Landesanstalt für Landwirtschaft: Böden und ihre Nutzung, im Internet unter: [https://www.lfl.bayern.de/iab/boden/nutzung/034105/index.php?auswahl=typ&typ\[\]=%Pseudogley](https://www.lfl.bayern.de/iab/boden/nutzung/034105/index.php?auswahl=typ&typ[]=%Pseudogley), Letzter Abruf am 28.10.2025.

**LfULG (2015):** Das Bodenbrüterprojekt im Freistaat Sachsen 2009-2013. Zusammenfassender Ergebnisbericht. Schriftenreihe des LfULG, Heft 4, Jg. 57.

**LFULG (2022):** Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie; Geoportal Sachsenatlas. Interaktive Karte. Nutzung der Themenkarten zu Wasser, Grundwasserdynamik 2022: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/pages/map/command/index.xhtml?mapId=278f0b27-8961-4082-a75b-0268c0eb9a27&useMapSrs=true&mapSrs=EPSG%3A25833&mapExtent=324774.89547731116%2C5676067.710821183%2C334545.5694572945%2C5679515.622167004>. Letzter Abruf am 20.11.2025.

**LFULG (2025-A):** Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie; Geoportal Sachsenatlas. Interaktive Karte. Nutzung der Themenkarten zu Naturschutz, Potentielle natürliche Vegetation in Sachsen: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>, Letzter Abruf am 27.10.2025.

**LFULG (2025-B):** Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie; Geoportal Sachsenatlas. Interaktive Karte. Nutzung der Themenkarten zu Geologie, Hydrogeologische Übersichtskarte (HÜK 200): <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>, Letzter Abruf am 28.10.2025.

**LFULG (2025-C):** Geodaten Sachsen (BÜK400); via iDA Datenportal Umwelt. Hrsg. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden. Im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/Boden,0eOdDnLHlo50Xpl0vjI2/workbooks/Bodenuebersichtskarte-Sachsen-1400.000,gNhDle6a8JmTORTjnqgc/worksheets/Bodenuebersichtskarte-1400.000,RuDLAwPyerbRA6o-HMRO?workbookHash=5iMpnnMqhk1VRxUHcszYyNGAqG8vQZ46MP22O3uAV2obLQ9N>. Abruf am 20.11.2025.

**LFULG (2025-D):** Geodaten Sachsen (BK50); via iDA Datenportal Umwelt. Hrsg. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden. Im Internet unter: [https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/Boden,0eOdDnLHlo50Xpl0vjI2/workbooks/Bodenkarte-150.000,jxBPR2bMAaVbYLdweB0T/worksheets/Bodenkarte-1-50.000,Z1PIR6OZCptmGlet2l67?workbookHash=bokNujiCPZgPr3O68u0PCBeabaqFzxzRrkXZ\\_edfG6523wq56&embeddingTargetId=bk50](https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida-workbooks/repositories/Boden,0eOdDnLHlo50Xpl0vjI2/workbooks/Bodenkarte-150.000,jxBPR2bMAaVbYLdweB0T/worksheets/Bodenkarte-1-50.000,Z1PIR6OZCptmGlet2l67?workbookHash=bokNujiCPZgPr3O68u0PCBeabaqFzxzRrkXZ_edfG6523wq56&embeddingTargetId=bk50). Abruf am 30.10.2025.

**LFULG (2025-E):** Geodaten Sachsen (Bodenabschätzung); via iDA Datenportal Umwelt. Hrsg. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden. Nutzung der interaktiven Karten für Bodenempfindlichkeit und Bodenfunktionen. Im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>. Abruf am 20.11.2025.

**LFULG (2025-F):** Geodaten Sachsen (Thema Luft, Lärm und Strahlen); via iDA Datenportal Umwelt. Hrsg. Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Dresden. Nutzung der interaktiven Karten für Bodenempfindlichkeit und Bodenfunktionen. Im Internet unter: <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>. Abruf am 23.11.2025.

**LFULG (2025-G):** Sächsisches Landesamt für Umwelt Landwirtschaft und Geologie; Geoportal Sachsenatlas. Interaktive Karte. Nutzung der Themenkarten zu Naturschutz, Artdaten, Rasterverbreitungskarte (MTB-Q): <https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/infosysteme/ida/>, Letzter Abruf am 24.11.2025.

**LFZ DRESDEN (2025):** Landschaftsforschungszentrum e.V. Dresden. Naturräume. Interaktiver Kartendienst. <https://ioer-fdz.de/oekosysteme-deutschland/landschaft-und-oekosysteme>. Letzter Abruf am 20.11.2025.

**RAPIS (2025):** Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen 2025. Interaktiver Kartendienst. Im Internet unter: <https://rapis.ipm-gis.de/client/>. Letzter Abruf am 27.03.2025.

**UBA (2015):** Umweltbundesamt: Stauwasserboden: Boden des Jahres. Im Internet unter: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/stauwasserboden-boden-des-jahres>. Letzter Abruf am 20.11.2025.

**WASSERBLICK (2025):** Wasserkörpersteckbriefe aus dem 3. Zyklus der WRRL (2022-2027): Eulagebiet. Im Internet unter: [https://geoportal.bafg.de/birt\\_viewer/frameset?\\_\\_report=GW\\_WKSB\\_21P1.rptdesign&param\\_wasserkoerper=DEGB\\_DESN\\_SAL-GW-058&agreeToDisclaimer=true](https://geoportal.bafg.de/birt_viewer/frameset?__report=GW_WKSB_21P1.rptdesign&param_wasserkoerper=DEGB_DESN_SAL-GW-058&agreeToDisclaimer=true). Letzter Abruf am 20.11.2025.

## Fachdaten von Behörden

**uNB LANDKREIS LEIPZIG (2025):** E-Mail vom 26.03.2025. Auskunft zu naturschutzfachlichen Daten des Landratsamtes Leipzig. Umweltamt SG Natur- und Landschaftsschutz. Untere Naturschutzbehörde.

**Anlage 1**

**Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung**

Anlage 1:

Formblatt F I

Quantitative Eingriffs - Ausgleichs - Bilanzierung

nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009)

Ausgangswert und Wertminderung der Biotope

<b>Code nach Biotoptypenliste (2004)</b>	<b>Bestand</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Biotoptwert</b>	<b>WE<sub>Bestand</sub></b>
06.03.200	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	6.322	10	63.220
11.01.410	Einzelhaussiedlung mit Gärten	688	7	4.816
<b>Σ</b>	<b>7.010</b>			
Summe der Werteinheiten als dimensionsloser Ausdruck durch Multiplikation des Biotoptwerts mit der Fläche, die durch den derzeitigen Bestand vorliegen				68.036

<b>Code nach Biotoptypenliste (2004)</b>	<b>Planung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Planungswert</b>	<b>WE<sub>Planung</sub></b>
06.02.200	Grünland frischer Standorte (extensiv, Beweidung 2-3 Wochen/a)	850	22	18.700
06.03.200	Intensiv genutztes Dauergrünland frischer Standorte	3.069	10	30.690
11.02.350	Einzelhaussiedlung mit landwirtschaftlicher Prägung ( <i>Pferdehaltung mit Ställen und Reitplatz, Hühnerstall, Mistplatte, Naturteich, ect.</i> )	3.091	6	15.546
<b>Σ</b>	<b>7.010</b>			
02.02.430	Einzelbaum (10 Stück á 25m <sup>2</sup> kronenüberschirmte Fläche)	250	21	5.500
Summe der Werteinheiten als dimensionsloser Ausdruck durch Multiplikation des Planungswerts mit der geplanten Flächennutzung				70.436
<b>Differenz von WE<sub>Bestand</sub> und WE<sub>Planung</sub></b>				<b>+ 2.400</b>
<b>Funktionsminderung (siehe Formblatt F II)</b>				<b>2.009</b>
<b>Summe Wertverlust Eingriff</b>				<b>+ 391</b>

<sup>1</sup> ausschließlich Flächen der Bestandsgebäude, versiegelt, daher Wert „0“

<sup>2</sup> Gesamtfläche Garten- und Grabeland (2.895 m<sup>2</sup>) - baumkronenüberschirmte Fläche durch Baumpflanzungen (150 m<sup>2</sup>)

**Formblatt F II Wertminderung und funktionsbezogener Ausgleich bzw. Ersatz**  
nach der Handlungsempfehlung zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Freistaat Sachsen (SMUL, 2009)

14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
Funktionsraum-Nr.*	Funktion	Funktionsminderungsfaktor (FM)**	Fläche (m <sup>2</sup> )	WE Mind. Funkt. A bzw. E (Spalte 16 x 17)	Funktionsraum Kompenstation Nr.	Maßnahmen	Funktionsaufwertungsfaktor (FA)	Fläche (in m <sup>2</sup> )	WE Aufwertung Funktion A (Spalte 21 x 22)	WE Aufwertung Funktion E (Spalte 21 x 22)	WE Funktionsausgleichs-überschuss (+) WE Funktionsausgleichs-defizit (-) WE Funktion A (Spalte 23 - 18A)
<b>+Ausgleich</b>											
	Verlust der natürlichen Bodenfruchtbarkeit/ biotischen Ertragsfunktion (hoch)	0,5 <sup>1</sup>	1.192 <sup>3</sup>	596		Pflanzung von 10 Stück Bäumen (M4)	1,5	250	375		
	Verlust der Grundwasserschutzfunktion (Filter-/ Puffervermögen) (hoch)	1,5 <sup>2</sup>	1.192 <sup>3</sup>	1.788						375	-2.009
				2.384							

<sup>1</sup> Funktionsverlust nach (SMUL 2009) A13.3 S.69, Wertstufe II da Bodenzahl Ausprägung 50

<sup>2</sup> Funktionsverlust nach (SMUL 2009) A13.7 S.71, Wertstufe II

<sup>3</sup> Fläche ermittelt sich aus Wohngebiet mit Pferdehaltung ( $3.091 \text{ m}^2 * 0,45 \text{ GRZ} = 1.391 \text{ m}^2 - 199\text{m}^2 \text{ Bestandsgebäude} = 1.192 \text{ max. Neuversiegelung netto}$ )