

planaufstellende
Kommune:

**Gemeinde Rackwitz
Hauptstraße 11
04519 Rackwitz**



Vorhabenträger:

**Herr Frank Müller
Stiftstraße 54
45470 Mülheim/Ruhr**

Projekt:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Reiterhof an der Schladitzer Bucht“**

**Teil 1
Begründung zum Entwurf**

Erstellt:

August 2021

Auftragnehmer:

büro.knoblich 
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Landschaftsarchitekten BDLA/IFLA
Zur Mulde 25
04838 Zscheplin

Bearbeiter:

B. Knoblich
A. Müller / K. Lange

Projekt-Nr.

18-021

geprüft:

.....
Dipl.-Ing. B. Knoblich



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis.....	4
2 städtebauliches Konzept.....	5
3 Verfahren.....	5
3.1 Plangrundlage.....	5
3.2 Planungsverfahren.....	6
3.3 Änderungen am Bebauungsplan nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB.....	7
4 Lage, Abgrenzung.....	8
5 Bestandsaufnahme.....	9
5.1 Beschreibung des Plangebietes.....	9
5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht.....	10
5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes.....	11
5.4 Immissionsschutz.....	11
5.5 Bergbau.....	11
6 übergeordnete Planungen.....	12
6.1 Landesplanung.....	12
6.2 Regionalplanung.....	13
6.2.1 Vorranggebiet Natur und Landschaft.....	14
6.2.2 Regionaler Grünzug.....	15
6.2.3 Maßgaben.....	16
6.2.4 in Aufstellung befindlicher Regionalplan Leipzig-West-sachsen.....	17
6.3 Flächennutzungsplanung.....	17
7 geplante bauliche Nutzung.....	18
7.1 Art der baulichen Nutzung.....	18
7.2 Maß der baulichen Nutzung.....	18
7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	19
7.4 Verkehrsflächen.....	19
7.5 Grünflächen.....	20
7.6 Naturschutz und Landschaftspflege.....	20
7.6.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b BauGB).....	20
7.7 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....	21
8 Nachrichtliche Übernahmen.....	21
9 Vorhaben- und Erschließungsplan/ Durchführungsvertrag.....	22
10 Erschließung.....	22
10.1 Verkehrserschließung.....	22
10.2 Anbindung an das Reitwegenetz.....	23
10.3 Trinkwasserversorgung.....	23
10.4 Löschwasserversorgung.....	23
10.5 Abwasserentsorgung.....	24
10.6 Niederschlagswasser.....	24
10.7 Stromversorgung.....	25
10.8 Telekommunikation.....	25
10.9 Abfallentsorgung.....	25

11	Flächenbilanz	26
12	Hinweise	27
13	Quellenverzeichnis	30

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	6
Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet.....	26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage Plangebiet (aus RAPIS, 2017)	9
Abb. 2: geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und SächsWG (aus RAPIS, 2017)	10

1 Aufgabenstellung und städtebauliches Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Gemeinde Rackwitz westlich des Ortsteils Neu-Schladitz am Schladitzer See. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die für die Erschließung erforderlichen Flurstücke 171 und 172 (anteilig) sowie den einen Teilbereich des Flurstücks 216 direkt südlich der angrenzenden Waldfläche und eines Teilstück des Flurstücks 209 auf einer Fläche von ca. 15.000 m².

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall haben sich im Plangebiet bereits Nutzungen mit Weideflächen und kleineren Pferdestallungen entwickelt, welche jedoch derzeit nicht bauplanungsrechtlich gesichert sind. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen daher die zulässigen Nutzungen auf dem Grundstück abschließend definiert sowie nicht zulässige Nutzungen dauerhaft ausgeschlossen werden. Dies ist auch im Sinne der Sicherung einer naturverträglichen Entwicklung der reittouristischen Nutzungen am Standort erforderlich.

Der Standort des gewerblich genutzten Reiterhofes befindet sich im ehemals bebauten Teil der Ortslage Kömmnitz. Früher befand sich hier die Siedlungsbebauung der alten Ortslage Kömmnitz, u. a. mit landwirtschaftlich genutzten Anlagen. Diese wurden im Rahmen der Bergbautätigkeit nur oberflächlich devastiert. Befestigte Flächen (z. B. Fundamente, Straßen, Plätze) sollten mit Großgeräten des Tagebaus beseitigt werden und sind größtenteils noch vorhanden. Inzwischen haben sich hier Offenlandbereiche mit charakteristischen Wiesen, Einzelbäumen und Buschgruppen, welche das Landschaftsbild prägen, entwickelt. Die Nutzung als gewerblicher Reiterhof ist dazu geeignet, diese Flächen zu erhalten und die Verbuschung zu vermeiden. Zudem schafft die Gemeinde mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Voraussetzungen für den Ausbau des touristischen Angebots für die Erholungsfunktion am Schladitzer See. Im Vordergrund steht dabei der Ausbau der ganzjährigen Erholungsangebote am See zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit mit anderen touristischen Standorten in der Region. Das Plangebiet zeichnet sich dabei insbesondere durch die Nähe zu den wassertouristischen Nutzungen aus, bei einem gleichzeitig ausreichenden Abstand zur Vermeidung von Nutzungskonflikten sowie einer guten infrastrukturellen Anbindung.

Besonderer Beachtung bedarf auch die Lage des Plangebiets im Siedlungsbeschränkungsgebiet (SBB) für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle. Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2013 ist mit Ziel 2.2.1.11 festgeschrieben, dass innerhalb des SBB neu für Bebauung vorgesehene Flächen in den Bebauungsplänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete zulässig sind. Durch die Errichtung eines gewerblich genutzten Reiterhofes werden jedoch lediglich Nutzungsmöglichkeiten für einen kurzzeitigen Aufenthalt der Besucher geschaffen. Eine besondere Schutzbedürftigkeit gegenüber dem Fluglärm wird dadurch nicht begründet. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind im Plangebiet nur die Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger auch im Durchführungsvertrag verpflichtet. Andere schutzbedürftige Nutzungen, die etwa denen in Wohngebieten gleichkommen, werden somit ausgeschlossen. Aus diesem Grund ist nach Ansicht der Gemeinde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb des SBB möglich.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Plangebiet als „sonstige Weise einer baulichen Nutzung“ im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB als „Reiterhof“ festgesetzt. Auf die Ausweisung eines Baugebiets gemäß Baunutzungsverordnung wird bewusst verzichtet, um die Zulässigkeit von Vorhaben exakt auf den Reiterhof einzuschränken. Flankierend wird in entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB auch definiert, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 städtebauliches Konzept

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird der Reiterhof als „sonstige Weise einer baulichen Nutzung“ festgesetzt. Ziel sind die Errichtung eines gewerblich genutzten Reiterhofs mit den im Durchführungsvertrag geregelten Nutzungen sowie die Pflege der Offenlandbereiche durch die naturnahe Pferdehaltung. Im Vorhaben- und Erschließungsplan, als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, sind die geplanten Nutzungen dargestellt.

Danach sind bauliche Anlagen mit einem überdachten Reitplatz, Stallungen und einem Servicegebäude im östlichen Teil des Plangebiets an der Zufahrtsstraße gruppiert. Außerdem soll eine Betriebswohnung zugelassen sein, die für den Betrieb des Reiterhofes notwendig ist. Im Baubereich sind zudem auch Stellflächen und Einrichtungen für die technische Infrastruktur vorgesehen. Die übrigen Flächen sind als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen *Pferdekoppel* und *naturbelassene Gehölzfläche* festgesetzt. Durch die Anordnung der Gebäude wird vorrangig der Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes von 30 m gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG nachgekommen. Außerdem sollen Bäume und eine Gehölzflächen in ihrem Bestand erhalten bleiben. Die öffentliche Erschließung erfolgt über die Zufahrt von der Haynaer Straße im Norden.

Auf dem Reiterhof ist nach derzeitiger Planung Platz für bis zu etwa 50 Tiere vorgesehen. Bei normalem Reitbetrieb ist daher zu erwarten, dass sich maximal bis zu 20 Personen (zzgl. Personal) gleichzeitig auf dem Gelände aufhalten. Dies gilt v.a. für besucherstarke Tage am Wochenende. Im allgemeinen Tagesdurchschnitt ist zu erwarten, dass sich maximal 10 Personen (zzgl. Personal) gleichzeitig auf dem Gelände aufhalten. Die notwendigen Stellflächen stehen auf dem Reiterhof und darüber hinaus auf dem nahegelegenen Parkplatz am Schladnitzer See zur Verfügung, was vertraglich zwischen Vorhabenträger und Parkplatz Eigentümer gesichert wird.

Zusammengefasst sollen die folgenden Planungsziele erreicht werden:

- Errichtung eines gewerblichen Reiterhofs zur Erweiterung des touristischen Nutzungsangebots an der Schladitzer Bucht und damit verbunden Planungssicherheit für den Vorhabenträger
- Pflege der Freiflächen durch Bewirtschaftung als Weideflächen,
- Erhalt von Gehölzen,
- Sicherung von Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen,

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse werden in einem Umweltbericht dargestellt.

3 Verfahren

3.1 Plangrundlage

Der Bebauungsplan ist im Maßstab 1:500 dargestellt. Als zeichnerische Unterlage dient der digitale Katasterauszug der Gemeinde Rackwitz, Gemarkung Schladitz Flur 4 (Stand Oktober 2016, bereitgestellt durch das Vermessungsamt des Landratsamtes Nordsachsen).

3.2 Planungsverfahren

Tab. 1: Verfahrensschritte für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Verfahrensschritte (in zeitlicher Reihenfolge)	Gesetzliche Grundlage	Grund-	Datum
1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	§ 2 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB		29.06.2017 Beschluss-Nr. 51/2017
2. ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	§ 2 Abs. 1 BauGB		
3. ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung im Amtsblatt und im Internet frühzeitige Bürgerbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB		19.05.2018 18.06.2018 – 20.07.2018
4. frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	§ 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB		11.06.2018
5. Beschluss über die Billigung und die Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes durch den Gemeinderat; ortsübliche Bekanntmachung des Offenlegungsbeschlusses	§ 3 Abs. 2 BauGB		
6. Einholen der Stellungnahmen der Nachbargemeinden, Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zum Planentwurf und der Begründung	§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB		
7. öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinden wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen	§ 3 Abs. 2 BauGB		
8. Behandlung der Anregungen und Bedenken der Bürger, der Stellungnahmen der beteiligten Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden im Gemeinderat im Rahmen einer umfassenden Abwägung	§ 3 Abs. 2 Satz 4 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB		
9. Information der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden über nicht berücksichtigte Anregungen und Bedenken	§ 3 Abs. 2 BauGB		
10. Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB		
11. Genehmigung des Bebauungsplans durch das Landratsamt Nordsachsen	§ 10 Abs. 2 BauGB		
12. ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung und somit in Kraft treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	§ 10 Abs. 3 BauGB		

3.3 Änderungen am Bebauungsplan nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Änderung

Der Bereich des Mülkaugrabens inklusive eines beidseitigen Gewässerrandstreifens mit einer Breite von je 10 m sowie Bereiche des Flächennaturdenkmals (FND) „Auwaldrest (Bauerngarten Kömmlitz)“ wurden aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, der Geltungsbereich entsprechend angepasst.

Begründung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Regionalen Grünzugs sowie eines Vorranggebiets Natur und Landschaft, welche Flächen beidseitig des Mülkaugrabens sowie den Graben selbst umfassen. Regionale Grünzüge und Vorranggebiete Natur und Landschaft stellen Ziele der Raumordnung dar. Da der Bebauungsplan gegen diese beiden Ziele verstoßen würde, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Zielabweichungsverfahren nach § 6 ROG i.V.m. § 15 SächsLPlIG durchgeführt. Die Zielabweichung wurde mit Bescheid vom 30.09.2019 zugelassen. Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit ist jedoch u.a., dass der Mülkaugraben zuzüglich des Gewässerrandstreifens sowie das FND nicht durch die Planung beeinträchtigt wird. Daher war dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen.

Änderung

Die Festsetzung zu den auf den Flächen des Reiterhofs zulässigen Nutzungen wird dahingehend ergänzt, dass Ferienwohnungen nicht zulässig sind.

Begründung

Mit dem Ausschluss von Ferienwohnungen auf dem Reiterhof wird sichergestellt, dass neben der Betreiberwohnung keine weiteren Unterkünfte auch nur zum zeitweisen Übernachten geschaffen werden. Einerseits wird somit die Etablierung schutzbedürftiger, dem Wohnen ähnlicher Nutzungen innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereichs des Verkehrsflughafens Leipzig/Halle vermieden. Andererseits wird somit auch einer zusätzlichen Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets „Loberaue“, des Regionalen Grünzugs und des Vorranggebiets Natur und Landschaft vorgebeugt.

Änderung

Für die Grünfläche „Pferdekoppel“ wurde die Festsetzung ergänzt, dass die Errichtung einer Bewegungsfläche für Pferde mit Sandbettung und Beleuchtung zulässig ist.

Begründung

Die Bewegungsfläche für Pferde mit Sandbettung und Beleuchtung wurde gemäß Stellungnahme des Landratsamtes Nordsachsen vom 18.07.2018 als flächenmäßig bedeutsame bauliche Anlage eingeordnet. Im Vorentwurf zum Bebauungsplan wurde deren Zulässigkeit innerhalb der Grünfläche jedoch nicht geklärt. Um die Bewegungsfläche als eine in der Grünfläche zulässige Nutzung zu definieren, wurde die Festsetzung im Punkt 5.2 entsprechend ergänzt.

Änderung

Es wurde die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme V_{UB}6 als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach Container zur Lagerung von Festmist dicht sein müssen und so aufgestellt werden sollen, dass sie vor dem Zutritt von Niederschlag geschützt sind. Ortsfeste Ausläufe an den Ställen sind zudem zu befestigen.

Begründung

Die Festsetzung dient dem Schutz des Grundwassers. Somit wird die Stoffeintragung in den Boden aus der Festmistlagerung vermieden. Der Schutz vor dem Zutritt von Niederschlagswasser kann z.B. durch das Aufstellen der Container unter einer Überdachung oder in einer Scheune gewährleistet werden.

Änderung

Es wurde die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme V_{UB}9 als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, wonach durch naturnahe Pferdehaltung und durch geeignete Maßnahmen zum Umgebungsschutz durch den Betreiber des Reiterhofs zu gewährleisten ist, dass das Flächennaturdenkmal „Auwaldrest (Bauerngarten Kömmlitz)“ und der Mühlkaugraben insbesondere durch Verbiss, Trittschäden und Eutrophierung nicht beeinträchtigt werden.

Begründung

Der Hinweis begründet sich ebenfalls aus dem Zulassungsbescheid zu Zielabweichung. Als Voraussetzung für die Zielabweichung wurden im Bescheid definiert, dass der Mühlkaugraben und das FNP „Auwaldrest (Bauerngarten Kömmlitz)“ durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die Inhalte des Hinweises zur Vermeidungs- und Minderungsmaßnahme V_{UB}7 dienen somit der Umsetzung dieser Maßgabe im Bebauungsplan. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan.

Aufgrund einer Nachforderung der Unteren Naturschutzbehörde wurde für das Vorhaben eine Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Loberaue“ notwendig. Das Verfahren zur LSG-Ausgliederung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zudem wurde zum Bebauungsplan ein Umweltbericht mit integriertem Artenschutzfachbeitrag erstellt. Die Kompensations- und Vermeidungsmaßnahmen aus dem Umweltbericht wurden in den Bebauungsplan übernommen bzw. sind im Durchführungsvertrag zu sichern.

4 Lage, Abgrenzung

Die Gemeinde Rackwitz befindet sich im Landkreis Nordsachsen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ca. 2 km westlich des Ortszentrums der Gemeinde Rackwitz und etwa 1 km westlich des Ortsrands des Ortsteils Neu-Schladitz im Außenbereich. Das Ufer des Schladitzer Sees befindet sich ca. 340 m westlich des Plangebiets (Abb. 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst größtenteils den Bereich des Flurstücks 216 der Gemarkung Schladitz Flur 4, Gemeinde Rackwitz, welcher sich südöstlich der Waldfläche befindet. Die Waldgrenze markiert gleichzeitig die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans. Weiterhin schließt die Geltungsbereichsgrenze die Zufahrt zum Reiterhof auf den Flurstücken 171 und 172 sowie eine Fläche im südwestlichen Teil des Flurstücks 209 mit ein. Die Gesamtfläche des Plangebiets umfasst 14.998 m².

Der Geltungsbereich wird von den folgenden Flurstücken der Gemarkung Schladitz Flur 4, Gemeinde Rackwitz begrenzt:

- im Norden: Flurstücke 167/2 (öffentliche Verkehrsfläche „Haynaer Straße“), 209 (teilweise) und Waldgrenze auf dem Flurstück 216
- im Osten: Flurstücke 171 (teilweise), 172 (teilweise), 224, 226 und 227
- im Süden: Flurstücke 139, 208 und 217
- im Westen: Flurstücke 209 (teilweise), 216 (teilweise)

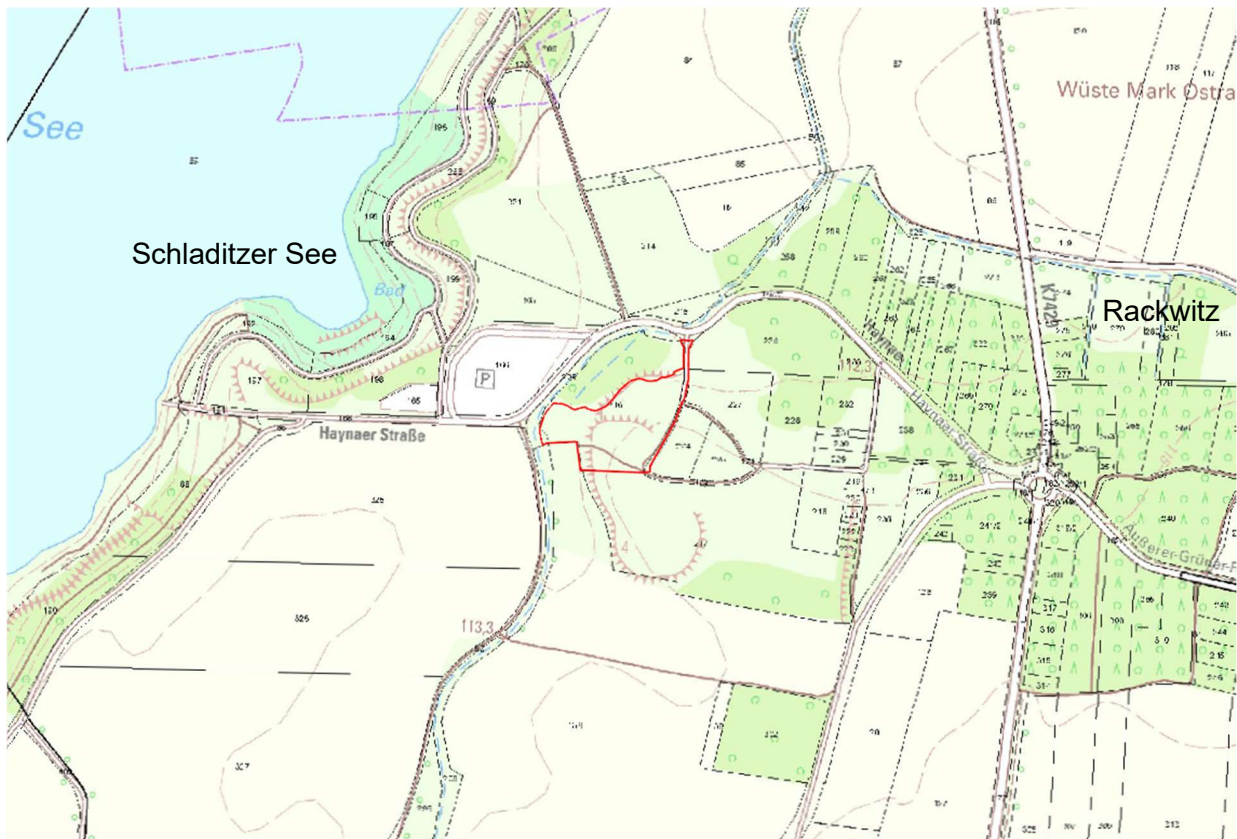


Abb. 1: Lage Plangebiet (Kartengrundlage aus RAPIS, 2018)

5 Bestandsaufnahme

5.1 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 171 (vollständig), und Teilflächen der Flurstücke 172, 209 und 216 der Gemarkung Schladitz Flur 4, Gemeinde Rackwitz. Im südwestlichen Bereich des Flurstücks 216 befinden sich ein Reitplatz sowie kleinere Pferdestallungen. Die Offenlandbereiche werden als Wiesen- und Weideflächen bewirtschaftet. Die Weideflächen sind vollständig umzäunt. Im Norden verläuft der Zaun entlang der dortigen Waldgrenze. Hier verläuft auch die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans.

Auf den Flurstücken 171 und 172 verläuft eine Zufahrt, welche den Anschluss des gewerblich genutzten Reiterhofs an die Haynaer Straße im Norden sicherstellt. Die Flächen befinden sich in kommunalem Eigentum. In Höhe des Reitplatzes befindet sich ein Tor als Zugang von dieser Zufahrt zum Gelände.

Auf dem Flurstück 209 verläuft der Mülkaugraben. Dieser wurde im Jahr 2004 unter bergrechtlicher Genehmigung revitalisiert. Hier befinden sich zudem Gehölzstrukturen. Im Westen grenzt das Flurstück 209 an das Flurstück 150, welches wiederum einen landwirtschaftlichen Betriebsweg darstellt.

5.2 geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und Wasserrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Loberaue. Dies wurde in Textform auf das Plandokument nachrichtlich (§9 Abs. 6 BauGB) übernommen.

Bauliche Vorhaben müssen mit den Schutzziele innerhalb des LSG vereinbar sein und sind genehmigungspflichtig. Dazu wird auf § 26 Abs. 2 BNatSchG hingewiesen. Demnach sind im Landschaftsschutzgebiet alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Wie bereits erwähnt wird mit dieser Planaufstellung ein Antrag auf Ausgliederung einer Fläche aus dem LSG „Loberaue“, Gemarkung Schladitz, Flur 4, Flurstücke 171, 172, 209 (anteilig) und 216 (anteilig) gestellt, um das Einvernehmen der Planung mit den Schutzzwecken des LSG herzustellen.

Das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Agrarraum und Bergbaufolgelandschaft bei Delitzsch“ beginnt ca. 2 km nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Aufgrund dieser Entfernung sind durch die Errichtung eines Reiterhofs im Plangebiet keine Auswirkungen auf dieses SPA-Gebiet zu erwarten. Auch FFH-Gebiete werden durch die Planung nicht berührt. Somit liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Auch gesetzlich geschützte Biotope (vgl. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 SächsNatSchG) werden vom Vorhaben nicht berührt.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von festgesetzten Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiet.

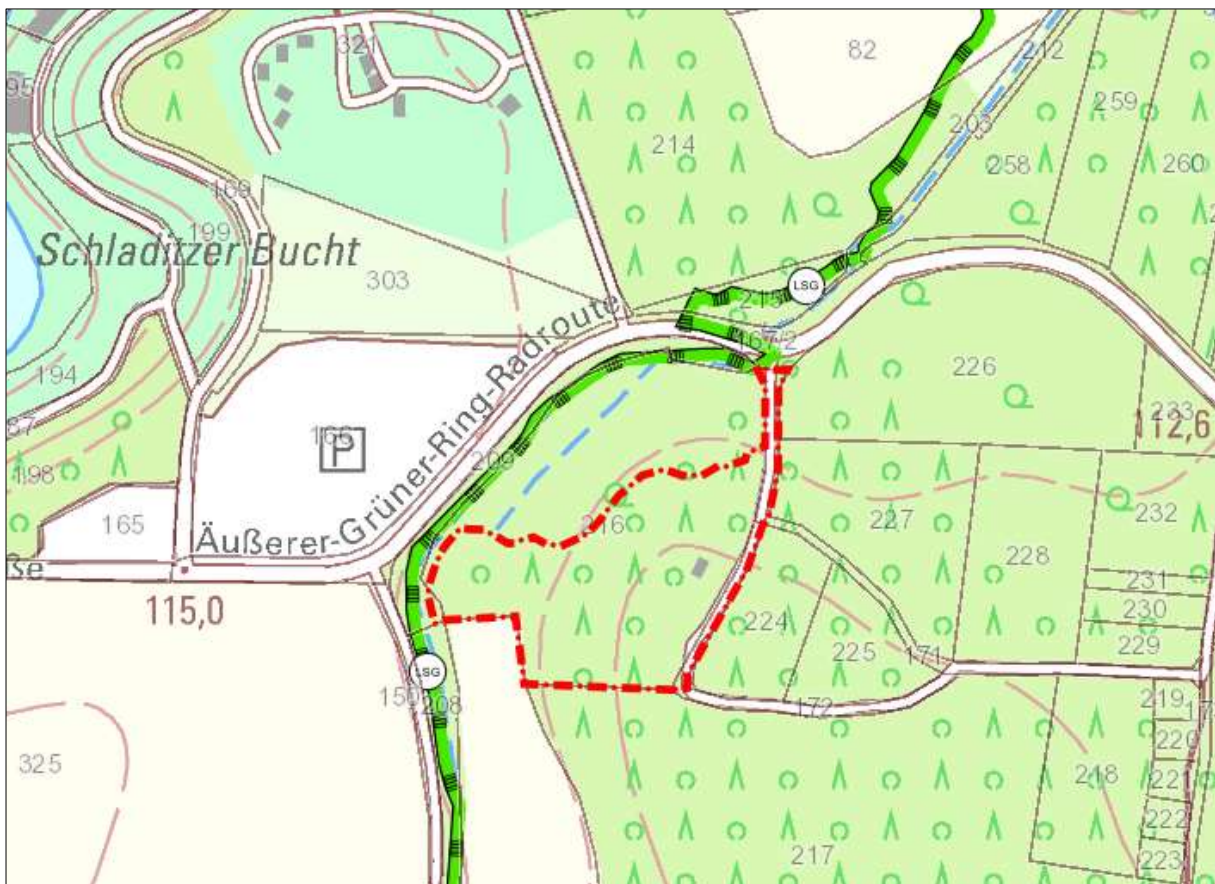


Abb. 2: geschützte Gebiete nach Naturschutzrecht und SächsWG (eigene Darstellung)

5.3 Flächen und Objekte des Denkmalschutzes

Innerhalb des Plangebiets und in dessen unmittelbarer Umgebung sind keine Kulturdenkmäler bzw. archäologische Bodendenkmäler bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebiets in der ehemaligen Ortschaft Kömmlitz ist jedoch davon auszugehen, dass zumindest Zeugnisse dieser Nutzung bei Bodenarbeiten angetroffen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 20 SächsDSchG Funde, bei denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Nordsachsen oder dem Landesamt für Archäologie Sachsen anzuzeigen sind. Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen der Fund entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

5.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Nachtschutzzone des Flughafens Leipzig-Halle. Gemäß Lärmkartierung des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) sind daher Schallpegel zwischen 50 und 55 dB(A) nachts zu erwarten. Insofern wird als Lärmschutzmaßnahme insbesondere für die geplante Betriebswohnung empfohlen, dass die Außenbauteile bewertete Luftschalldämmmaße (R_w, res) aufweisen müssen, die den Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich I entsprechen. Zudem werden schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen, da der Außenschallpegel nachts 50 dB(A) überschreitet. Die Nutzung des Reiterhofs erfolgt in der Regel in den Tagesstunden. Daher sind für diese Nutzungen durch den Flugverkehr keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Zur Vermeidung von schädlichem Fluglärm, insbesondere für schutzbedürftige Räume innerhalb der Anlage des Reiterhofs, ist eine Festsetzung zum Lärmschutz auf dem Plandokument getroffen, vgl. dazu Kap. 7.7 in der Begründung.

5.5 Bergbau

Das Vorhaben befindet sich innerhalb einer Fläche, die für den Abbau von Bodenschätzen vorgesehen ist. Es handelt sich um das Bergwerkseigentum „Breitenfeld“ (Feldnummer 3246, Bodenschatz Braunkohle). Diese Tatsache ist auf dem Plandokument gem. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes (ABP) „Tagebau Breitenfeld“ der LMBV. Das Gebiet steht unter Bergaufsicht. In der 42. Ergänzung zum ABP Tagebau Breitenfeld, zugelassen am 17.10.2012, ist für das Plangebiet eine Folgenutzung als Fläche für Natur und Landschaft, teils Sukzession geplant.

Das Sächsische Oberbergamt wurde am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.07.2018 liegt vor. Hierin werden keine Bedenken hinsichtlich der Änderung der Folgenutzung geäußert.

Auf die Lage des Plangebiets im Geltungsbereich o.g. ABP wird auf dem Plandokument hingewiesen.

6 übergeordnete Planungen

6.1 Landesplanung

Im LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013) (LEP 2013) wird die Gemeinde Rackwitz als verdichteter Bereich im ländlichen Raum an der überregional bedeutsamen Verbindungs- und Entwicklungsachse von Leipzig nach Dessau und Berlin dargestellt. Gemäß Grundsatz 1.2.3 des LEP 2013 sollen zur Entwicklung des ländlichen Raumes und seiner eigenständigen Potenziale insbesondere Planungen und Maßnahmen unterstützt werden, die unter anderem zur Stärkung der Funktionen als Freizeit- und Erholungsraum beitragen. Die Errichtung eines gewerblichen Reiterhofes an der Schladitzer Bucht trägt zur Stärkung des vor Ort bereits bestehenden Freizeitangebotes bei und dient auch der Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Erholungsgebiets. Insofern entspricht die Planung den Grundsätzen des LEP, da durch die Stärkung bereits vorhandener Potenziale die Erholungsfunktion im ländlichen Raum weiter ausgebaut wird.

Mit Grundsatz 2.3.3.3 definiert der LEP 2013, dass die Bergbaufolgelandschaften im Hinblick auf die touristische, einschließlich tagestouristische, Nutzung entwickelt werden sollen. Die bereits vorhandenen Angebote am Schladitzer See als Tagebaufolgesee dienen bereits der Entwicklung der touristischen Erholungsfunktion und ergeben sich aus o.g. Grundsatz. Auch die Angebotserweiterung durch den gewerblich genutzten Reiterhof dient der weiteren touristischen Entwicklung. Zudem wird so die Wettbewerbsfähigkeit der touristischen Angebote vor Ort weiter gestärkt, was auch dem Grundsatz 2.3.3.1 entspricht. Des Weiteren wird mit dem Reiterhof eine Nutzung am Schladitzer See etabliert, welche gemäß Grundsatz 2.3.3.7 naturverträglich ist.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des **Siedlungsbeschränkungsbereichs (SBB) für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle**. Der SBB ist im Regionalplan Westsachsen 2008 auf Grundlage des Ziels 2.2.1.11 des LEP 2013 festgelegt. Gemäß Ziel 2.2.1.12 des LEP 2013 sind innerhalb des SBB neu für Bebauung vorgesehene Flächen in den Bebauungsplänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Dies dient dem Schutz neuer Wohngebiete und anderer schutzbedürftiger Einrichtungen gegen Fluglärm.

In einem Gewerbegebiet ist ein gewerblicher Reiterhof zulässig. Allerdings ist eine Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet i. S. eines ‚Baugebietes‘ nach § 8 BauGB nicht möglich, da dann im Gebiet zu viele Nutzungen zulässig wären, welche hier gar nicht gewollt oder aus verschiedenen Gründen (Naturschutz, Erschließung etc.) nicht umsetzbar sind. Bei einer Festsetzung als Gewerbegebiet wären alternativ so viele Nutzungen auszuschließen, dass letztendlich nur noch ein Reiterhof im Gebiet zulässig wäre. Allerdings bliebe somit nicht mehr die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt, was gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig wäre. Daher hat sich die Gemeinde Rackwitz zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen gewerblichen Reiterhof entschlossen, um die Festsetzungen im Bebauungsplan passgenau auf einen Reiterhof zuschneiden zu können. Entsprechend wird der Reiterhof als „sonstige Weise einer baulichen Nutzung“ im Sinne des § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt und die Nutzung als „Reiterhof“ definiert. Mit dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger gegenüber der Gemeinde zur Umsetzung ausschließlich dieser Nutzung.

Die konkrete Festsetzung als Reiterhof bedingt im Vergleich zu einem Gewerbe- und Industriegebiet keinen höheren Schutzanspruch gegenüber Lärmimmissionen, auch wenn die Fläche selbst nicht einem der Baugebiete nach §§ 8 oder 9 BauNVO zugeordnet ist. Im Bebauungsplan wird eine ausschließlich tagestouristische Nutzung festgesetzt, welche im Durchführungsvertrag geregelt wird. Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste werden nicht geschaffen (Ausschluss von Ferienwohnungen). Es entsteht lediglich eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, welche dem Reiterhof gegenüber in Grundflä-

che und Baumasse untergeordnet ist. Dies ist zur Pflege der Tiere und zum Schutz vor Vandalismus notwendig. Diese Betreiberwohnung steht dem Ziel 2.2.1.12 des LEP 2013 jedoch nicht entgegen, da diese auch in Gewerbe- (§ 8 Abs. 3 S. 1 BauNVO) und Industriegebieten (§ 9 Abs. 3 S. 1 BauNVO) zulässig wäre und damit auch innerhalb des SBB entsprechend dem o.g. Ziel des LEP 2013.

Demzufolge entsteht mit dem Vorhaben keine Nutzung, welche gegenüber dem Fluglärm in einem ähnlichen Maße schutzbedürftig ist, wie etwa ein Wohngebiet. Im LEP 2013 wird zum Zweck des SBB folgendes ausgeführt:

„Mit dem Siedlungsbeschränkungsbereich kann die Bauleitplanung langfristig so gesteuert werden, dass neue Flächen und Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung und schutzbedürftigen Einrichtungen nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in einem ausreichenden Abstand vom Gelände bestehender Flughäfen ausgewiesen werden.“

Somit wird deutlich, dass mit dem SBB vor allem Wohngebiete oder Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime, Schulen, Kindergärten o.ä. (gemäß § 5 Abs. 1 FluLärmG) geschützt werden sollen. Ein Reiterhof ist hier nicht mit einzuordnen. Da die Festsetzung eines Gewerbegebiets, in welchem ein gewerblicher Reiterhof zulässig wäre, im Sinne des Ziels 2.2.1.12 möglich wäre, geht die Gemeinde Rackwitz davon aus, dass auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, welcher ausschließlich einen gewerblichen Reiterhof festsetzt und die Zulässigkeiten in einem stärkeren Maße regelt, als dies bei der Festsetzung als Gewerbegebiet möglich wäre, unproblematisch ist. Aufgrund des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrags wird in hohem Maße sichergestellt, dass der Reiterhof künftig ausschließlich tagestouristisch genutzt wird. Es entstehen daher weder für die Betreiber und Besucher des Reiterhofs erhöhte Beeinträchtigungen aufgrund der Lage innerhalb des SBB, noch wird der Flughafen selber in seiner Entwicklung beeinträchtigt. Die Planung stellt eher einen planungsrechtlichen Sonderfall dar, welcher vermutlich formell im Rahmen der Zielfestschreibung zum LEP 2013 nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt wurde, jedoch aufgrund des Plankonzepts diesen Zielen nicht entgegensteht.

6.2 Regionalplanung

Gemäß dem REGIONALPLAN WESTSACHSEN 2008 liegt das Plangebiet in einem Vorranggebiet Natur und Landschaft (Ziel 4.2.1) sowie in einem Regionalen Grünzug (Ziel 5.1.10). Somit liegen zwei Zielkonflikte vor. Daher hat die Gemeinde Rackwitz per Schreiben vom 13.11.2018 einen Antrag auf Abweichung von den o.g. Zielen bei der Landesdirektion Sachsen als oberste Raumordnungsbehörde eingereicht. Gemäß § 6 Abs. 2 ROG kann von Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hierfür ist von der Behörde ein Zielabweichungsverfahren durchzuführen. Per Bescheid vom 30.09.2019 hat die Landesdirektion Sachsen die Zielabweichung zugelassen.

Im Bescheid heißt es dazu:

„Die Abweichung von den o.g. Zielen des Regionalplans Westsachsen 2008 wird unter Beachtung nachfolgender Maßgaben zugelassen:

Maßgabe 1

Eine Beeinträchtigung der Hauptachsen und Kernflächen des landesweiten Biotopverbundnetzes „Mülkaugraben“ und FND „Auwaldrest (Bauerngarten Kömmlitz)“ ist zu vermeiden. Hierzu ist der Mülkaugraben zuzüglich eines Gewässerrandstreifen von 10 m auf dessen Ostseite aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im nördlichen Abschnitt soweit zurückzunehmen, dass das o.g. FND nicht mehr berührt wird. Beide Gebiete sind von der Zielabweichung ausgenommen und verbleiben im Vorranggebiet: Natur und Landschaft und im Regionalen Grünzug. Der Betreiber hat durch naturnahe Pferdehaltung und durch geeignete Maßnahmen zum Umgebungsschutz zu gewährleisten, dass Mülkaugraben und FND insbesondere durch Verbiss, Trittschäden und Eutrophierung nicht beeinträchtigt werden.

Maßgabe 2

Innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft Mülkaugraben sind geeignete raumbedeutsame Kompensationsmaßnahmen festzulegen, zu konzentrieren und so miteinander zu vernetzen, dass sie unter Wahrung des funktionalen Bezugs zur Umsetzung von Entwicklungserfordernissen entsprechend der raumordnerischen Festlegungen beitragen.

Die genannten Maßnahmen wurden im weiteren Planungsprozess beachtet und sind in den Planungsunterlagen nachvollziehbar dokumentiert.

6.2.1 Vorranggebiet Natur und Landschaft

Gemäß Ziel 4.2.1 sollen Nutzungsformen und -intensitäten in Vorranggebieten Natur und Landschaft dahingehend ausgerichtet sein, dass sie eine Reaktivierung der Landschaftspotenziale ermöglichen, einer naturnahen Entwicklung von Flora und Fauna dienen und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden. Das betreffende Vorranggebiet umfasst die Flächen entlang des Mülkaugrabens und schließt im Norden an das Vorranggebiet Natur und Landschaft entlang des Lobers an.

Die Landesdirektion Sachsen kommt als oberste Raumordnungsbehörde im Bescheid zum Zielabweichungsverfahren zu dem Fazit, dass durch das Vorhaben die Planungskonzeption zur Ausweisung von Vorranggebieten Natur und Landschaft mit den Schutz- und Entwicklungsfunktionen zum Arten- und Biotopschutz, wesentlichen Naturhaushaltsfunktionen sowie landschaftliche Vielfalt, Eigenart und Schönheit gewahrt bleiben. Die Grundzüge der Planung des Vorranggebietes Natur und Landschaft werden nicht berührt. Eine Abweichung von dem Ziel 4.2.1 des Regionalplans Westsachsen ist somit vertretbar.

Von besonderer Bedeutung der Beurteilung der Vertretbarkeit ist die geringe Flächenversiegelung, die Vermeidung von Straßenneubau und die anthropogene Vorprägung im Plangebiet. Wertvolle Bereiche bzw. schützenswerte Biotope werden nicht beansprucht. Auch kann durch die naturnahe Pferdehaltung ein Beitrag zur Offenhaltung des Gebietes sowie zur Vermeidung von Vermüllung geleistet werden.

Durch die Planung kommt es zu einer Verstetigung des Gebäudebestandes im Außenbereich sowie zu weiteren teilversiegelnden baulichen Maßnahmen innerhalb des Vorranggebietes Natur und Landschaft. Diese Auswirkungen konzentrieren sich auf eine ca. 4.970 m² große, im Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als „sonstige Weise einer baulichen Nutzung“ mit Zweckbestimmung „Reiterhof“ festgesetzte Fläche. Diese Fläche macht ca. 31 % des ca. 15.000 m² großen Geltungsbereichs des Bebauungsplans aus. Von dieser Fläche sind ca. 3.500 m² bebaubar. Die verbleibenden ca. 1.470 m² dürfen nicht überbaut werden. Mit der bebaubaren Grundstücksfläche werden lediglich ca. 23 % des Plangebietes versiegelt. Bezogen auf die Gesamtfläche des Vorranggebietes Natur und Landschaft „Mülkaugraben“ von ca. 99 ha beträgt diese zusätzliche Versiegelung ca. 0,35 %. Aus Sicht der Raumordnungsbehörde ist dies keine substanzielle Veränderung. Durch den Bebauungsplan werden keine schützenswerten Biotope baulich überplant, sondern nur anthropogen vorbelastete, z.T. bereits versiegelte Flächen. Weiterhin wird mit der Freihaltung wertvoller Bereiche als private Grünfläche, Zweck-

bestimmung „Pferdekoppel für den Reiterhof“*) ein Beitrag zum Erhalt des Offenlandschaftscharakters geleistet. Demzufolge schätzt die Raumordnungsbehörde ein, dass das Vorranggebiet Natur und Landschaft in seiner Struktur und Funktion nicht substantiell beeinträchtigt wird.

*) *Mit dem vorliegenden Entwurf wurden Grünflächenanteile mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Gehölzfläche“ festgesetzt.*

6.2.2 Regionaler Grünzug

Das Plangebiet befindet sich in einem regionalen Grünzug, Gebiets-Nr. 83*) -, welcher Flächen entlang der Rietzschke in Leipzig und Waldflächen nördlich von Lindenthal umfasst, sich dann über die Autobahn A 14 hinweg entlang von Feldern zum Mülkaugraben fortsetzt und im Norden an den Lober anschließt. Zu den Zielen des Regionalen Grünzugs wird im Regionalplan 2008 wie folgt definiert: „Regionale Grünzüge sind siedlungsnahe, zusammenhängende Bereiche des Freiraums mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten, die von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzung freizuhalten sind“. Die Freihaltung von Bebauung im Sinne einer Besiedlung oder anderen funktionswidrigen Nutzungen ist mit Ziel 5.1.10 festgeschrieben. Als Ausweisungsgrundlage für den regionalen Grünzug sind gemäß dem Regionalplan insbesondere die Funktion der Luftregeneration durch die Vegetationsbestände sowie der Landschaftsverbund und die Einbindung der Bergbaufolgelandschaft angegeben. In Teilbereichen wird auch die Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, für die landschaftliche Erlebniswirksamkeit und die Grundwasserneubildung als hoch bzw. sehr hoch eingeschätzt.

Gemäß den Ausführungen der Landesdirektion Sachsen sei durch das Vorhaben qualitativ und quantitativ nicht von einer substantiellen Veränderung bzw. erheblichen Beeinträchtigung der raumordnerisch bedeutsamen Freiraumfunktionen des Regionalen Grünzugs auszugehen. Bereiche mit sehr hoher und hoher Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz liegen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und werden damit nicht beeinträchtigt. Die naturnahe Pferdehaltung auf der „privaten Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Pferdekoppel“, kann zum Erhalt der Offenlandbiotope beitragen. Für zusätzlichen Schutz und Kompensation werden Maßgaben bestimmt, z. B. Heckenpflanzung und Gehölz innerhalb des Plangebiets, als auch Ersatzmaßnahmen außerhalb, auf die in der Planung noch näher eingegangen wird.

Aufgrund der geringen Flächen-Neuversiegelung, der Höhenbegrenzung der Gebäude sowie der Festsetzung von mehr als 60 % des Plangebietes als „private Grünfläche (Pferdekoppel, und naturbelassene Gehölzfläche)“ sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimal und nicht erheblich. Durch Offenhaltung wird das charakteristische Landschaftsbild erhalten, die naturnahen Erholungsmöglichkeiten im Umfeld des Schladitzer Sees werden erweitert. Der Regionale Grünzug Nr. 83 weist im Vorhabenbereich eine Breite von ca. 750 m auf. Bei Realisierung der Planung ist von einer Reduzierung der Breite des Regionalen Grünzugs durch Versiegelungen um maximal 50 m auszugehen. Die Funktionsfähigkeit des Landschaftsverbundes sowie die Einbindung der Bergbaufolgelandschaft bleiben bestehen, da keine Unterbrechung bzw. Abriegelung des Regionalen Grünzugs erfolgt und dessen ökologische Funktion und / oder naturnahe Erholungsmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Bereiche mit hoher Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz werden nicht beansprucht bzw. können durch Vermeidungsmaßnahmen vor erheblich negativen Auswirkungen bewahrt werden. Aus Sicht der Raumordnungsbehörde ist die Abweichung raumordnerisch sinnvoll, da die Freiraumfunktionen erhalten bleiben und im Falle der naturnahen Erholungsmöglichkeiten sogar eine Aufwertung erfahren, was dem Z 5.1.10 RPIWS entspricht.

Die Planungskonzeption zur Ausweisung von Regionalen Grünzügen zur Sicherung zusammenhängender Freiräume für landschaftsökologische Funktionen sowie Landschaftserleben

und Erholung bleibt durch das Vorhaben gewahrt und wird nicht konterkariert. Die Grundzüge der Planung des Regionalen Grünzugs werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht berührt.

**) Derzeit liegt der Regionalplan Leipzig-West Sachsen auf Grundlage des Satzungsbeschlusses der Regionalen Planungsverbände vom 11.12.2020 zur Genehmigung vor. Mit Inkrafttreten ist der besagte Grünzug mit der Gebietsnummer 8 festgesetzt (vgl. PLWS 2020, Festlegungskarte 14 i. V. m. Karte 5).*

6.2.3 Maßgaben

Die Landesdirektion erteilte den Bescheid zur Abweichung von den Zielen der Regionalplanung mit Verweis auf die folgenden Maßgaben, welche im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind:

Maßgabe 1:

Der Mülkaugraben ist zuzüglich eines Gewässerrandstreifens von 10 m auf dessen Ostseite aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herauszunehmen. Zudem ist der Geltungsbereich im nördlichen Abschnitt soweit zurückzunehmen, dass das Flächennaturdenkmal (FND) „Auwaldrest (Bauerngarten Kömmlitz)“ nicht mehr berührt wird. Der Betreiber hat durch naturnahe Pferdehaltung und durch geeignete Maßnahmen zum Umgebungsschutz zu gewährleisten, dass Mülkaugraben und FND insbesondere durch Verbiss, Trittschäden und Eutrophierung nicht beeinträchtigt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird daher so festgesetzt, dass der Mülkaugraben zuzüglich des Gewässerrandstreifens und das FND nicht vom Vorhaben berührt werden. Auf Grundlage der Maßgabe, dass der Betreiber durch naturnahe Pferdehaltung und andere geeignete Maßnahmen zum Umgebungsschutz zu gewährleisten hat, dass Mülkaugraben und FND insbesondere durch Verbiss, Trittschäden und Eutrophierung nicht beeinträchtigt werden, werden Maßnahmen im Umweltbericht festgelegt und in den Bebauungsplan übernommen, die im Weiteren mittels des abzuschließenden Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert werden.

Maßgabe 2:

Innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft Mülkaugraben sind geeignete raumbedeutsame Kompensationsmaßnahmen festzulegen, zu konzentrieren und so miteinander zu vernetzen, dass sie unter Wahrung des funktionalen Bezugs zur Umsetzung von Entwicklungserfordernissen entsprechend der raumordnerischen Festlegungen beitragen.

Die Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen entsprechend Maßgabe 2 erfolgt im Umweltbericht i. V. m. mit der vertraglichen Sicherung im Durchführungsvertrag.

Innerhalb des Vorranggebietes für Natur und Landschaft Mülkaugraben sind geeignete Kompensationsmaßnahmen mit raumbedeutendem Charakter außerhalb des Plangebiets festgelegt. Es handelt sich dabei:

- um die Anlage eines Gewässerrandstreifens am Mülkaugraben (M_{UB}1),
- um die Entwicklung einer mageren Frischwiese durch Mähweidenutzung (M_{UB}3)
- und die Reaktivierung einer Streuobstbrache (M_{UB}4), vgl. Umweltbericht Kap.6.3.

Die Maßnahmen sind naturräumlich eng am Plangebiet angeordnet und werten in ihren jeweiligen Funktionen das natürliche Gefüge von Natur und Landschaft auf.

Die Sicherung, der außerhalb des Plangebiets liegenden Kompensationsmaßnahmen, erfolgt im Durchführungsvertrag.

6.2.4 in Aufstellung befindlicher Regionalplan Leipzig-West Sachsen

Der REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN in der derzeit rechtskräftigen Fassung 2008 ist am 25.07.2008 in Kraft getreten. Dieser wurde an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans Sachsen 2013 angepasst. Er wurde am 11.12.2020 als Satzung beschlossen und im Januar 2021 zur Genehmigung eingereicht. Bis zum Inkrafttreten gelten die regionalplanerischen Ziele und Grundsätze entsprechend des Regionalplans 2008.

Im Entwurf zum REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2017 (Stand: 14.12.2017) sind der Schladitzer See und die umliegenden Gebiete neu als „Gebiet mit bereits vorhandenem Tourismus“ eingeordnet. Gemäß Ziel 2.3.3.1.2 sollen in diesen Gebieten die räumlichen Voraussetzungen für den Tourismus als Wirtschaftsfaktor nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden, wobei ein qualitativer und bedarfsgerechter Ausbau der touristischen Infrastruktur erfolgen soll. Die Errichtung des gewerblich genutzten Reiterhofes am Schladitzer See dient dabei der Verbesserung und Erweiterung der saisonal nutzbaren touristischen Angebote im Freiraum entsprechend dieser Zielvorstellung. Zudem werden somit eine zielgruppenspezifische Profilschärfung des Erholungsgebiets am Schladitzer See insgesamt sowie die Behebung von Defiziten in der Ausstattung mit ganzjährig nutzbaren Sport- und Freizeiteinrichtungen erreicht. Da der Reittourismus als naturverträgliche Erholungsfunktion einzuschätzen ist, erfolgt dies zudem unter Berücksichtigung der begrenzten Belastbarkeit des Naturhaushalts. Hinsichtlich des Natur- und Landschaftsschutzes ergeben sich durch die Aufwertung des Schladitzer Sees für Naherholung und Tourismus auch insofern Vorteile, dass dadurch der bereits vorhandene Besucherdruck auf das Vogelschutzgebiet um den Werbeliner See reduziert werden kann. Insofern ist auch davon auszugehen, dass die Planung auch mit den künftigen Zielen des Regionalplans in Einklang steht.

Im als Satzung beschlossenen Regionalplan Leipzig-West Sachsen 2020 (Stand: 11.12.2020) ist die Gemeinde Rackwitz als Gemeinde mit besonderer Gemeindefunktion „Tourismus“ festgelegt (Z. 1.4.3). In den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion ist die für die jeweilige Funktion erforderliche infrastrukturelle Ausstattung zu sichern und zu entwickeln (Z 1.4.1). Die Festlegungen als Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion sollen die vorhandenen besonderen Eignungen von Standorten sichern. Dazu ist es erforderlich, die mit der jeweiligen Funktion verbundene infrastrukturelle Ausstattung zu sichern und zu entwickeln. Entsprechend der vorherigen Ausführungen, steht die Planung mit den künftigen Zielen des Regionalplans im Einklang.

6.3 Flächennutzungsplanung

Für die Gemeinde Rackwitz liegt derzeit kein Flächennutzungsplan vor. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitiger Bebauungsplan anzusehen. Die erforderliche Dringlichkeit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der bereits zum Teil stattfindenden Nutzung mit Pferdekoppeln auf dem Grundstück. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die zulässigen Nutzungen abschließend definiert und unzulässige Nutzungen ausgeschlossen. Zudem werden erforderliche grünordnerische Festsetzungen getroffen, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Planung entspricht der von der Gemeinde beabsichtigten Weiterentwicklung der touristischen Nutzungsmöglichkeiten am Schladitzer See, welche unter anderem bereits aus dem Masterplan zur touristischen und infrastrukturellen Entwicklung des Schladitzer Sees aus dem Jahr 2015 ersichtlich sowie im beschlossenen REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN 2020 festgeschrieben ist (siehe Kapitel 6.2 Regionalplanung). Damit ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

7 geplante bauliche Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche des Reiterhofs wird als „sonstige Weise einer baulichen Nutzung“ gemäß § 12 Abs. 3a BauGB als „Reiterhof“ festgesetzt. Damit soll die Nutzung der Fläche als gewerblicher Reiterhof mit den zugehörigen Servicegebäuden, Stallungen, einem überdachten Reitplatz sowie einer Pferdekoppel ermöglicht werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Durchführung der Nutzungen gemäß dem Durchführungsvertrag.

Die geplanten Gebäude mit den entsprechenden Nutzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Demnach sind zulässig:

- ein Servicegebäude mit den folgenden Nutzungen:
 - Lagerflächen und einer Sattelkammer im Untergeschoss
 - Sanitäranlagen, ein Aufenthaltsraum, ein Schulungsraum und Räumlichkeiten für die Verwaltung des Reiterhofs im Erdgeschoss
 - eine Betreiberwohnung im 1. Obergeschoss
- ein überdachter Reitplatz
- zwei Stallungen
- ein Futterlager

sowie als Außenanlagen:

- eine Bewegungsfläche für Pferde mit Sandbettung und Beleuchtung
- ein Putzplatz
- eine Hoffläche (geschottert oder gepflastert)
- ein Mistplatz mit einer Abstellfläche für zwei große Mistcontainer und einer zum Befahren mit LKW geeigneten Zufahrt (Asphalt oder Pflaster)
- eine Abstellfläche für bis zu 10 Pferdeanhänger (geschottert) mit einer Zufahrt (Asphalt oder Pflaster)
- ein Carport
- eine Pferdekoppel mit 2 Offenställen

Eine Unterkunft zur Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist zulässig, soweit sie dem Reiterhof untergeordnet ist. Damit sollen die Möglichkeit für die Sicherung eines bedarfsgerechten Wachschatzes auf dem Grundstück geschaffen und die ganztägige Pflege der Pferde sichergestellt werden.

Um die Etablierung weiterer schutzbedürftiger Nutzungen, welche eine zumindest zeitweise Übernachtung auf dem Reiterhof ermöglichen würden, zu vermeiden, wird zudem festgesetzt, dass Ferienwohnungen auf dem Reiterhof nicht zulässig sind.

Mit den Festsetzungen wird die Sicherung der notwendigen baulichen Anlagen für den Betrieb eines gewerblich genutzten Reiterhofs ermöglicht, während gleichzeitig alle Nutzungen, die nicht auf diese Nutzung abzielen, ausgeschlossen werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebiets wird das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) orientiert sich an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäuden und den zugehörigen befestigten Nebenanlagen. Demnach

wird eine GR von 3.500 m² festgesetzt. Die maximal zulässige GR bezieht sich auf die Summe aller baulichen Anlagen auf dem Reiterhof.

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich insbesondere an dem geplanten Servicegebäude, welches als einziges zweigeschossig werden soll und damit das höchste Gebäude auf dem Reiterhof werden wird. Unter Beachtung normaler Bauhöhen wird daher eine Traufhöhe von 8,00 m als Höchstmaß für die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt der gemäß Planeinschrieb gekennzeichnete Höhenbezugspunkt (114,0 m über NHN).

Von einer Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse wird abgesehen, da durch die festgesetzte GR und die Höhe der baulichen Anlagen die mögliche Bebauung in ausreichendem Maße definiert wird.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Für das Baugebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

Zudem wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO eine Baugrenze festgesetzt. Diese verläuft in einem Abstand von 3 m zum Erschließungsweg (Flurstück 172) und umschließt die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten geplanten Gebäude. Im Westen ergibt sich zum Flurstück 139 somit ein Abstand von ca. 31,5 m. Im Nordwesten orientiert sich der Verlauf der Baugrenze an dem 30-Meter-Abstand zur angrenzenden Waldfläche gemäß § 25 Abs. 3 SächsWaldG. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in Richtung Zuwegung und Fläche „Reiterhof“ bis zu 0,5 m ist zulässig.

7.4 Verkehrsflächen

Der Anschluss des gewerblichen Reiterhofs erfolgt über eine gemäß Planeinschrieb gekennzeichnete Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Wirtschaftsweg. Die Nutzung dieser Verkehrsfläche ist eingeschränkt. Das Befahren ist für den Kunden-, Besucher- und Lieferverkehr sowie für Fahrzeuge des Betriebsinhabers zulässig. Darüber hinaus ist die Zufahrt zum Reiterhof für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge gemäß § 5 SächsBO zu gewährleisten. Der Wirtschaftsweg verbindet den Reiterhof mit der Haynaer Straße im Norden.

Für die Zufahrt zum Reiterhof ist gemäß Planzeichnung ein Einfahrtbereich festgesetzt. Die Errichtung von Zufahrten zum Reiterhof ist nur in diesem gekennzeichneten Bereich zulässig.

Der Wirtschaftsweg sowie die Zufahrten auf dem Grundstück sind so herzustellen, dass sie ganzjährig auch mit Fahrzeugen der Feuerwehr (auch überörtlichen) und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ bzw. die „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ mit Stand Mai 2011, erschienen als Anhang I zur Liste der eingeführten Technischen Baubestimmungen, sind entsprechend zu berücksichtigen. Die Tragfähigkeit muss für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Eine lichte Breite der Zufahrt von mindestens 3 m ist zu garantieren. Baumbestände im Bereich der Zufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mindestens 3,50 m gewährleistet wird. Auf dem Grundstück des Reiterhofs sind Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge herzustellen. Als solche kommen insbesondere die Abstellfläche für Pferdeanhänger sowie die Hoffläche in Frage. Diese können in Teilen auch als Wendefläche genutzt werden.

7.5 Grünflächen

Festgesetzt sind private Grünflächen mit den Zweckbestimmungen: *Pferdekoppel und naturbelassene Gehölzfläche*.

private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdekoppel

Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung baulicher Anlagen, die dem Nutzungszweck als Pferdekoppel dienen, zulässig. Zulässig ist zudem die Errichtung von bis zu zwei Offenställen mit einer Länge von jeweils maximal 10 m x 10 m. Dies trägt zu der angestrebten naturnahen Pferdehaltung auf dem gewerblich genutzten Reiterhof bei. Außerdem ist innerhalb der Grünfläche „Pferdekoppel“ eine Bewegungsfläche für Pferde mit Sandbettung und Beleuchtung von 20 m x 20 m zulässig. Ein Verortung der Flächen wird im B-Plan nicht vorgenommen. Die jeweilige Nutzung soll den betrieblichen Erfordernissen entsprechen.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung naturbelassene Gehölzfläche

Dabei handelt sich um Flächen innerhalb des Plangebietes, die mit Gehölzen bestanden sind. Ziel der Festsetzung ist es, diese Flächen vor anderweitigen Nutzungen, insbesondere der Pferdekoppelnutzung, zu schützen. Die Flächen sind jeweils mit einer Pflanzbindung zum Erhalt des Gehölzbestandes überlagert.

7.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Nach § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beizulegen, in dem die nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. In § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bestimmt, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a 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.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauGB legt die Gemeinde dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung kann sich dabei auf das beziehen, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in angemessener Weise verlangt werden kann.

7.6.1 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 b BauGB)

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft entwickelt.

Festgesetzt sind Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahme V_{UB6} - Herstellung von Zufahrten und Zuwegungen sowie Stellplätzen

Es wird festgesetzt, dass Zufahrten und Zuwegungen auf dem gewerblichen Reiterhof wasser-durchlässig herzustellen sind.

Hinweis:

Der Versiegelungsgrad sollte hierbei maximal 50 % des gewachsenen Bodens betragen. Die Maßnahme dient dem Schutz des Bodens und zum sparsamen Umgang mit ihm.

Maßnahme M_{UB}2 - Anlagen von Heckenpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes, außerhalb der Flächen für Pflanzbindungen E1, sind auf mindestens 1.500 m² Heckenpflanzungen, 2-reihig und mit min. 5 m Breite, anzulegen und zu unterhalten.

Die Anlage der Heckenpflanzung soll vom Vorhabenträger individuell, entsprechend der Bedürfnisse des Reiterhofes angelegt werden können. Geplant ist unter anderem die räumliche Unterteilung der Weidefläche, so dass eine Art Weideraster entsteht. Damit wird der Entwicklung von Stäuben entgegengewirkt. Gleichzeitig trägt die Heckenpflanzung zur Gewährleistung der Funktionen als Bestandteil eines regionalen Grünzugs bei (vgl. UB Kap. 6.3.2).

Bei den zu verwendenden Pflanzenarten (vgl. UB Tab. 10) handelt es sich zum Teil um giftige Pflanzen. Grundsätzlich wurden Pflanzenarten gewählt, die von Pferden als Futterpflanze gemieden werden. Somit kann ein natürlicher Verbisschutz gewährleistet werden. Die Festlegung der Pflanzenauswahl erfolgte in Abstimmung mit dem Vorhabenträger.

Maßnahme V_{UB}9 – Schutz des Flächennaturdenkmals (FND) „Auwaldrest (Bauerngarten Kömmlitz)“ und des Mülkaugrabens

Durch naturnahe Pferdehaltung und durch geeignete Maßnahmen zum Umgebungsschutz (z.B. Errichtung von Einfriedungen) ist durch den Betreiber des Reiterhofs zu gewährleisten, dass das Flächennaturdenkmal „Auwaldrest (Bauerngarten Kömmlitz)“ und der Mülkaugraben insbesondere durch Verbiss, Trittschäden und Eutrophierung nicht beeinträchtigt werden.

Festgesetzt sind Bindungen für den **Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB, die in der Vermeidungsmaßnahme V_{UB}7 im Umweltbericht Kap. 6.1 beschrieben sind:

Pflanzbindung E1 - Erhalt von Laubgebüsch (Gebüsch feuchter Standorte)

Der jeweils vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

Pflanzbindung E2 - Erhalt von Bäumen

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten.

Bei Verlust sind sie innerhalb der privaten Grünfläche „Pferdekoppel“ sowie der Baufläche „Reiterhof“ mit Pflanzenarten gemäß Pflanzliste (vgl. UB Tab. 7) zu ersetzen.

7.7 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor Fluglärm ist festgesetzt:

Zum Schutz vor Fluglärm für die zulässige Wohnnutzung (Betriebswohnung) müssen die Außenbauteile bewertete Luftschalldämmmaße (R'_w, res) aufweisen, die den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 für den Lärmpegelbereich I entsprechen. Die Norm ist archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patentamt.

8 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sollen nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler

nach Landesrecht in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Demnach enthält das Plandokument folgende nachrichtliche Übernahmen:

Das Plangebiet liegt:

- vollständig im Landschaftsschutzgebiet "Loberaue".
- innerhalb des Bergwerkseigentums „Breitenfeld“ (Feldnummer 3246, Bodenschatz Braunkohle).
- im Siedlungsbeschränkungsbereich (SBB) für den Verkehrsflughafen Leipzig/Halle gem. LEP 2013 (Ziel 2.2.1.11).
- in einem Vorranggebiet Natur und Landschaft gem. Regionalplan Westsachsen (Ziel 4.2.1.).
- im Regionalen Grünzug, Gebiets-Nr. 83, gem. Regionalplan Westsachsen (Z 5.1.10).

9 Vorhaben- und Erschließungsplan/ Durchführungsvertrag

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 Abs. 3 BauGB).

Im abzuschließenden Durchführungsvertrag, verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens, entsprechend der zulässigen festgesetzte Nutzungen (§ 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB).

10 Erschließung

10.1 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Plangebiets an das öffentliche Straßennetz erfolgt über die Haynaer Straße. Der Reiterhof ist über die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dieser Verbunden. Die Zufahrt soll im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Reiterhof saniert werden. Eine verkehrliche Erschließung ist somit gegeben.

Die Haynaer Straße schließt im Osten an die Kreisstraße K 7429 an. Weiter östlich verläuft auch die Bundesstraße B 184. Über diese besteht ein Anschluss nach Norden in Richtung Delitzsch sowie nach Süden zur Bundesautobahn A 14 und nach Leipzig.

Gemäß § 49 SächsBO sind für Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, Stellplätze in dem erforderlichen Umfang auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist. Da sich nordwestlich des Plangebiets bereits der Parkplatz der Schladitzer Bucht befindet, wird auf die Festsetzung zusätzlicher Stellplätze im Bebauungsplan verzichtet. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird lediglich eine Abstellfläche für Pferdeanhänger definiert.

Mit dem nahegelegenen Parkplatz an der Schladitzer Bucht (Entfernung ca. 300 m Fußweg) stehen für die geplante Besucherzahl Stellplätze in ausreichender Menge zur Verfügung. Eine kleine Anzahl an Stellplätzen soll auch im Plangebiet selbst errichtet werden (siehe Abstellfläche im Vorhaben- und Erschließungsplan).

Die Sicherung der Stellplätze auf dem besagten Parkplatz wird zwischen Vorhabenträger und dem Eigentümer des Parkplatzes vertraglich vereinbart.

Die fußläufige Entfernung vom bestehenden Parkplatz zum Plangebiet beträgt lediglich ca. 300 m. Damit wird dem Stellflächennachweis nach § 49 SächsBO in ausreichendem Maße nachgekommen.

10.2 Anbindung an das Reitwegenetz

Der Reiterhof dient kurzfristig vor allem als Baustein zum Ausbau der lokalen Reitwege für den wöchentlichen regelmäßigen Ausritt von 2 – 4 Stunden im Umfeld des Schladitzer Sees. Für die Anbindung an die vorhandenen Regional- und Fernreitrouuten sind mittelfristig Ausbaubemühungen notwendig, welche jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind. Der derzeit nächstgelegene offizielle Reitweg endet im Ortsteil Kletzen der Gemeinde Krostitz ca. 5 km nordöstlich des Plangebiets.

Mit dem Bericht zur Erstellung eines Reitwegeverbundes der Landkreise Leipzig und Nordsachsen vom Januar 2015 wurde bereits ein Konzept zur Anbindung u.a. des Schladitzer Sees als besonders zu berücksichtigender Landschaftsraum erstellt. Darin wird unter anderem eine neue Fernreitroute von Kletzen über Wolteritz, Zwochau, Delitzsch und Benndorf nach Löbnitz vorgeschlagen. Der Teil des Reitwegs zwischen Delitzsch und Löbnitz wurde bereits umgesetzt. Bei einem Ausbau des gesamten vorgeschlagenen regionalen Reitwegs kann der Reiterhof entsprechend dem Reitwegekonzept an diesen angeschlossen werden. Als Möglichkeit wird eine Wegführung neben dem Rad- und Gehweg entlang der Süd- und Westseite des Schladitzer Sees und eine Anbindung an die geplante Fernreitroute bei Wolteritz vorgeschlagen.

10.3 Trinkwasserversorgung

Für die Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Rackwitz ist der Zweckverband Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA) zuständig. Die Versorgung der Einrichtungen an der Schladitzer Bucht kann über das vorhandene kundeneigenes Trinkwassernetz gesichert werden. Die Versorgung des Reiterhofs ist über dieses zu realisieren. Eine Trinkwasserleitung verläuft im Radweg entlang der Haynaer Straße. An dieser Leitung ist die Herstellung eines Anschlusses vorgesehen. Die Wasserversorgung für die Pferde soll nach derzeitigem Planungsstand durch einen Brunnen vor Ort gesichert werden.

10.4 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserbereitstellung und die Sicherung des Brandschutzes sind Aufgabe der Gemeinde Rackwitz. Für das Plangebiet ist gemäß DVGW-Regelwerk – Arbeitsblatt W 405 für einen Zeitraum von zwei Stunden eine Löschwassermenge von mindestens 48 m³/h bereitzustellen.

Nach Aussagen der Gemeinde auf Grundlage der Abstimmung mit der Feuerwehr, kann die Löschwasserversorgung gewährleistet werden. Der Löschwasserbrunnen im Parkplatzbereich am Schladnitzer See ist ausreichend. Die Verlegung der Schläuche vom Brunnen zum Reiterhof erfolgt über eine Lange-Wege-Strecke und ist umsetzbar. Nach Rücksprache mit der zuständigen Feuerwehr genügt der vorhandene Löschwasserbrunnen.

Außerdem wurde die Option geprüft, über einen zu errichtenden Unterflurhydranten im Rahmen der Trinkwassererschließung, Löschwasser zur Verfügung zu stellen. Als zusätzliche Option wäre im Verlauf der neuen Trinkwasserleitung die Errichtung eines zusätzlichen Unterflurhydranten möglich, um zusätzlich Löschwasser aus dem Trinkwassernetz

zur Verfügung zu stellen. Die Errichtung einer Zisterne auf dem Vorhabengrundstück wäre ebenfalls möglich.

Diese Option wurde in Abstimmung mit der Delitzsch-Rackwitzer Wasserversorgung (DERAWA) eröffnet.

Baumbestände (Neupflanzung oder im Bestand) im Bereich von Feuerwehrezufahrten sind so zu gestalten, dass für Feuerwehrfahrzeuge (auch überörtliche) jederzeit eine ungehinderte Durchfahrtsbreite von mindestens 3,50 m gewährleistet wird.

10.5 Abwasserentsorgung

Die Beseitigung/Entsorgung des Abwassers erfolgt durch den Abwasserzweckverband (AZV) Oberer Lober. Eine Abwasserleitung verläuft im Radweg entlang der Haynaer Straße. Es ist geplant, das Abwasser in diese Leitung einzuleiten.

10.6 Niederschlagswasser

Die Niederschlagsentwässerung ist im Rahmen der Erschließungsplanung so zu konzipieren, dass die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserhaushalt möglichst gering sind. Daraus ergibt sich folgende Priorisierung:

1. Wenn die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens gegeben ist, ist das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück selbst zu versickern.
2. Sollte eine Versickerung nicht uneingeschränkt möglich sein, ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung des nicht verunreinigten Niederschlagswassers über den im Westen verlaufenden Mülkaugraben möglich. Die Rückhaltung vermindert die Auswirkungen auf die Hochwasserabflüsse.
3. Als Ausnahmelösung ist auch eine ungedrosselte Ableitung möglich, jedoch nur bei ausreichend leistungsfähigen Gewässern.

Bei einer Rückhaltung richtet sich die Größe des Drosselabflusses nach dem durchschnittlichen Niederschlagsabfluss des natürlichen (unversiegelten) Einzugsgebietes. Als Richtwert haben sich $4\text{l/s}\cdot\text{ha}$ im Raum Leipzig bewährt. Die Festlegung eines Einleitungswertes in l/s hat immer in Bezug auf ein Bemessungsereignis zu erfolgen. Dies ist durch Niederschlagshöhe, Dauer und Wiederkehrintervall definiert. Für die Bewertung des Regenabflusses aus Gütegesichtspunkten ist das Merkblatt DWA-M 153 zu verwenden.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 in Kombination mit Versickerungsuntersuchungen zu ermitteln und mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Für die konkreten Versickerungsmaßnahmen wird eine fachgerechte Planung gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 empfohlen.

Der Niederschlagswasserversickerung wird in jedem Fall der Vorzug gegeben, da die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt am geringsten sind. Als sichere Planungsgrundlage soll jedoch die Versickerungsfähigkeit des Bodens durch eine Baugrunduntersuchung ermittelt werden. Dies ist mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Da die Beseitigung des Niederschlagswassers durch die bestätigte Möglichkeit der Ableitung über den Mülkaugraben in jedem Fall gesichert ist, muss der Nachweis zur Versickerung nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erbracht werden. Entsprechend der Aussage der

zuständigen Wasserbehörde des Landkreises kann das nicht verunreinigte Niederschlagswasser über den im Westen verlaufenden Mülkaugraben abgeleitet werden, so dass auf der Ebene dieses Bebauungsplans die Niederschlagswasserversickerung bzw. -ableitung gesichert ist.

Sowohl die Regenwasserversickerung, als auch die Einleitung in den Mülkaugraben sind erlaubnispflichtig. Die Errichtung eines Einleitbauwerkes am Mülkaugraben ist genehmigungspflichtig. Vor Realisierung ist ein frühzeitiger Kontakt mit der unteren Wasserbehörde aufzunehmen. Eine zusätzliche Belastung des Mülkaugrabens durch Stoffeintragungen ist auszuschließen. Auf die Erlaubnispflicht zur Versickerung sowie zur Einleitung von Niederschlagswasser in den Mülkaugraben wird auf dem Plandokument hingewiesen.

10.7 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom). Entlang der Haynaer Straße sowie des landwirtschaftlichen Wegs, welcher westlich des Mülkaugrabens verläuft, befinden sich Mittelspannungskabel. Die Stromversorgung soll vom Sport Resort nordwestlich des Plangebiets an den gewerblichen Reiterhof herangeführt werden.

10.8 Telekommunikation

Das Plangebiet ist derzeit nicht an das Telekommunikationsnetz der Telekom Deutschland GmbH als Netzeigentümerin angeschlossen. Dies ist erst bei entsprechender Bedarfsanmeldung möglich.

10.9 Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung ist in der Gemeinde Rackwitz die Kreiswerke Delitzsch GmbH im Auftrag des Landkreises Nordsachsen zuständig. Es besteht eine Anschlusspflicht.

Die Abfallentsorgung über die Haynaer Straße möglich. Am Tag der Abholung sollen die Abfallbehälter an die Haynaer Straße auf Höhe der Zufahrt zur Entsorgung verbracht werden.

Für die Abfallentsorgung gilt die jeweils gültige Fassung der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen im Landkreis Nordsachsen für das Teilgebiet des ehemaligen Landkreises Delitzsch (Abfallwirtschaftssatzung Delitzsch – AWS DZ)

Die Entsorgung des Pferdemists ist durch den Betreiber des Reiterhofs zu organisieren. Dazu soll der Mist zunächst in zwei Containern gesammelt und dieser anschließend per LKW abtransportiert werden. Die Zufahrt zu den Containern ist entsprechend für den LKW-Verkehr befahrbar herzustellen. Für den anfallenden Festmist ist eine ausreichende Lagerkapazität vorzuhalten. Diese richtet sich nach den Anforderungen aus der Düngeverordnung und ist rechnerisch dem LfULG, Außenstelle Wurzen gegenüber nachzuweisen. Für die Lagerung sind die Anforderungen der Anlage 7 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) zu beachten.

11 Flächenbilanz

Tab. 2: Flächenbilanz nach Festsetzungen im Gesamtgebiet

Nutzung	Fläche (m²)	Anteil am Gesamtgebiet (%)
Reiterhof	4.964	33,1
bebaubare Grundstücksfläche	3.500	23,3
nicht bebaubare Grundstücksfläche	1.464	9,8
private Grünfläche	8.849	59,0
Verkehrsfläche	1.185	7,9
Summe	14.998	100,0

12 Hinweise

Denkmalschutz

Es wird auf § 20 SächsDSchG hingewiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Fachbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Sollte ein Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 12 SächsDSchG genehmigungspflichtig sein, ist eine entsprechende denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordsachsen einzuholen.

Baugrunduntersuchung

Für das Errichten von Neubauten wird empfohlen, als sichere Planungsgrundlage eine standortkonkrete und auf die Bauaufgabe ausgerichtete Baugrunduntersuchung nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durchzuführen. Diese kann mit einer Versickerungsuntersuchung kombiniert werden. Dies gilt insbesondere zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Böden bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers.

Werden im Rahmen der Planungen Erkundungen mit geologischem Belang (Bohrungen, Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen) durchgeführt, sind die Ergebnisse gemäß § 11 SächsABG dem LfULG zu übergeben. Es besteht Bohranzeige- und Bohrergebnismittlungspflicht.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung und der geplanten Tragwerkkonstruktion sollen gemäß § 110 bis § 113 BBergG bei der LMBV mbH, Abteilung Bergschadensmanagement/Sperrbereiche (KF 1) eingereicht werden. Daraus ableitbare Forderungen hinsichtlich einer Anpassungs- bzw. Sicherungspflicht werden dem Antragsteller von der LMBV mbH zugestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 112 BBergG der Anspruch auf Ersatz eines Bergschadens ausgeschlossen ist, wenn die §§ 110 bis 113 BBergG bei der Errichtung, Erweiterung und Änderung von Bauwerken nicht beachtet wurden/werden.

Fundamente im Erdreich

Nach Angaben der LMBV befindet sich das Plangebiet im Bereich der ehemaligen Ortslage Schladitz. Sämtliche Anlagen wurden nur oberflächlich abgebrochen. Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten von Fundamenten und ähnlichem zu rechnen.

Schachtschein

Vor Baubeginn ist ein Schachtschein bei der LMBV mbH, Markscheiderei Mitteldeutschland zu beantragen.

Verwendung resistenter Baustoffe

Aufgrund der stattgefundenen Belüftungs- und Mobilisierungsprozesse (Pyrit- und Markasitverwitterung) in den tertiären Schichtfolgen im Zuge des umfangreichen Braunkohlenbergbaus in der Umgebung ist das Vorhandensein höher bis hoch mineralisierter, saurer (pH-Wert < 6) und nach DIN 4030 als betonaggressiv einzustufender Grundwässer am Standort gegenwärtig und zukünftig möglich bzw. zu erwarten. Es wird daher empfohlen, für alle Bauteile, welche sich aktuell oder zukünftig im Grundwasser befinden oder befinden können, entsprechend resistente Baustoffe zu verwenden.

Abschlussbetriebsplan „Tagebau Breitenfeld“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Abschlussbetriebsplanes (ABP) „Tagebau Breitenfeld“ der LMBV. Das Gebiet steht unter Bergaufsicht. Bis zur Beendigung der bergrechtlichen Verantwortung ist zu gewährleisten, dass noch ausstehende Verpflichtungen aus der Umsetzung des Abschlussbetriebsplanes und des noch ausstehenden wasserrechtlichen Planfeststellungsbeschlusses zur Gewässerherstellung des Schladitzer Sees jederzeit uneingeschränkt und ohne zusätzlichen finanziellen Aufwand für die LMBV umgesetzt werden können. Aus dem Vorhaben dürfen sich keine Gefährdungen für den Sanierungsbergbau oder Dritte ergeben.

vorsorgender Radonschutz

Das Plangebiet liegt nach bisher vorliegenden Kenntnissen in einem Gebiet, in dem erhöhte Radonkonzentrationen in der Bodenluft wahrscheinlich kaum auftreten. Es ist jedoch nicht mit Sicherheit auszuschließen, dass auf Grund lokaler Gegebenheiten und der Eigenschaften des Gebäudes hinsichtlich eines Radonzutrittes dennoch erhöhte Werte der Radonkonzentration in der Raumluft auftreten können.

Auf Grundlage der Richtlinie 2013/59/EURATOM des Rates vom 05.12.2013 wurde im Juni 2017 das neue Strahlenschutzgesetz (StrlSchG) verabschiedet. In diesem wurde zum Schutz vor Radon für Aufenthaltsräume und Arbeitsplätze in Innenräumen erstmalig ein Referenzwert für die über das Jahr gemittelte Radon-222-Aktivitätskonzentration in der Luft von 300 Bq/m³ festgeschrieben. Dieser Referenzwert tritt zum 31. Dezember 2018 in Kraft.

Zum vorsorgenden Schutz vor erhöhter Strahlenbelastung durch Zutritt von Radon in Aufenthaltsräumen wird empfohlen, bei geplanten Neubauten generell einen Radonschutz vorzusehen oder von einem kompetenten Ingenieurbüro die radiologische Situation auf dem Grundstück und den Bedarf an Schutzmaßnahmen abklären zu lassen. Bei geplanten Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden wird empfohlen, die Radonsituation durch einen kompetenten Gutachter ermitteln zu lassen und ggf. Radonschutzmaßnahmen bei den Bauvorhaben vorzusehen.

Trinkwasserversorgung

Bei der Errichtung eines Brunnens zur Trinkwasserversorgung der Pferde ist die Niederbringung einer Bohrung gemäß § 49 WHG einen Monat vor Beginn der Maßnahme bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Die Entnahme von Grundwasser bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist ebenfalls bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Niederschlagswasser

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens mit den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Für die konkreten Versickerungsmaßnahmen wird eine fachgerechte Planung gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 empfohlen.

Sowohl eine Versickerung des Niederschlagswassers, als auch die Einleitung in den Mülkaugraben sind erlaubnispflichtig. Die Errichtung eines Einleitbauwerks am Mülkaugraben ist genehmigungspflichtig. Eine zusätzliche Belastung des Mülkaugrabens durch Stoffeintragungen ist auszuschließen.

Stromversorgung

Vor Beginn von Bauarbeiten ist der aktuelle Anlagenbestand bei der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH (MITNETZ Strom) erneut einzuholen.

Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind seitens des Erschließungsträgers Abstimmungen mit der Deutschen Telekom Technik GmbH zum Anschluss des Plangebiets an das Telekommunikationsnetz zu führen.

Büro Knoblich

Zschepplin, den 28.08.2021

13 Quellenverzeichnis

Gesetze/Urteile/Richtlinien/Verordnungen

- AWSV (2020):** Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- BAUGB (2021):** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.
- BAUNVO (2021):** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- BBERG (2021):** Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1760) geändert worden ist
- BBodSCHG (2021):** Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) .
- BBodSCHV (2020):** Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).
- BNATSchG (2021):** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert .
- ROG (2017):** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) .
- SÄCHSNATSchG (2021):** Sächsisches Naturschutzgesetz vom 6. Juni 2013 (SächsGVBl. S. 451), geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (SächsGVBl. S. 243).
- SÄCHSBO (2021):** Sächsische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 2016 (SächsGVBl. S. 186), zuletzt geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517).
- SÄCHSDSCHG (2021):** Sächsisches Denkmalschutzgesetz vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Mai 2021 (SächsGVBl. S. 578).
- SÄCHSLPLG (2021):** Landesplanungsgesetz vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 12. April 2021 (SächsGVBl. S. 517).
- SÄCHSWALDG (2019):** Waldgesetz für den Freistaat Sachsen vom 10. April 1992 (SächsGVBl. S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 11. Mai 2019 (SächsGVBl. S. 358) .
- SÄCHSWG (2016):** Sächsisches Wassergesetz vom 12. Juli 2013 (SächsGVBl. S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (SächsGVBl. S. 287).

DIN 4109 (2018): DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau, Teil 1 Mindestanforderungen
DIN Deutsches Institut für Normung e. V.

VwVSächsBO (2019): Verwaltungsvorschrift des Sächsischen Staatsministeriums des Innern zur Sächsischen Bauordnung vom 18. März 2005 (SächsABl.SDr. S. S 59; SächsABl. S. 363), zuletzt durch die Verwaltungsvorschrift vom 9. Mai 2019 (SächsABl. S. 782) geändert.

WHG (2021): Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699) geändert worden ist.

Planungen

LANDESENTWICKLUNGSPLAN SACHSEN (2013): Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen vom 14. August 2013.

REGIONALPLAN WESTSACHSEN (2008): beschlossen durch Satzung des Regionalen Planungsverbandes vom 23. Mai 2008, genehmigt durch das Sächsische Staatsministerium des Innern am 30. Juni 2008, in Kraft getreten mit der Bekanntmachung nach § 7 Abs. 4 SächsLPIG am 25. Juli 2008. Regionaler Planungsverband Westsachsen, Leipzig.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2017): Entwurf für das Verfahren nach § 9 ROG i.V.m. § 6 Abs. 1 SächsLPIG, Stand: 14.12.2017.

REGIONALPLAN LEIPZIG-WESTSACHSEN (2020): Satzung gemäß § 7 Abs. 2 SächsLPIG vom 11.12.2020.

TOURISMUSVERBAND SÄCHSISCHES BURGEN- UND HEIDELAND E.V. (2015): Erstellung eines Reitwegeverbundes der Landkreise Leipzig und Nordsachsen, Büro Knoblich Landschaftsarchitekten BDLS/IFLA, Zschepplin.

Literatur

MINISTERIUM FÜR INFRASTRUKTUR UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (2020): Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Potsdam.

Internetseiten

LFULG (2018): Interaktive Karten zu den Themen Wasser, Natur- und Landschaftsschutz, potenzielle natürliche Vegetation im Freistaat Sachsen. Geo-Informationen des Sächsischen Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG). Im Internet unter: <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/index.html>, letzter Abruf am 27.03.2018.

RAPIS (2018): digitales Raumordnungskataster der Landesdirektionen Sachsen. Im Internet unter http://egov.rpl.sachsen.de/rapis_portal.html, letzter Aufruf am 27.03.2018.