

**Zusammenfassende Erklärung
zum Bebauungsplan Nr.42-8
"Sondergebiet Pferdepenion Alte Ziegelei"
Gemeinde Hohe Börde**

Nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Planaufstellung	2
2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	2
4. Belange von Natur und Umwelt	3
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	3
6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	3

1. Ziel der Planaufstellung

Nördlich von Bebertal westlich der Kreisstraße K 1150 nach Bodendorf befindet sich die ehemalige Ziegelei. Der Siedlungsbereich besteht aus vier Wohnhäusern und zwei landwirtschaftlichen Betriebsstätten. Die Splittersiedlung stellt keinen im Zusammenhang bebauten Bereich dar, sie ist dem Außenbereich zu zuordnen. Die Siedlung entstand aus einer ehemaligen Ziegelei, von der noch ein Gebäude vorhanden ist.

In den landwirtschaftlich als Strohlager genutzten Hallen im Nordwesten des Gebietes ist die Errichtung einer Pferdepenion beabsichtigt. Eine Pferdepenion dient dem Freizeitreiten. Den Schwerpunkt bildet die Möglichkeit zum Einstellen von Pensionspferden oder eine zeitweise Betreuung oder Urlaubspflege von Pferden. Weiterhin soll das Planvorhaben als Station eines Reitnetzes dienen, dass Übernachtungsmöglichkeiten bei Mehrtagesausflügen mit Pferd einschließlich der damit verbundenen Verpflegungsleistungen anbietet bzw. als Station für Ausritte vom Reiterhof Altenhausen. Ergänzend ist eine Urlaubsbetreuung von Katzen geplant. Der Standort eignet sich für das Vorhaben. Er ist eingebettet in Waldbereiche, die bisher wenig intensiv für die Erholung genutzt werden und ein erhebliches Potential für Reittouristik in der Landschaft bieten. Weiterhin ordnet sich der Standort in ein landesweites Netz von Stützpunkten für Reittouristik ergänzend ein.

Das Vorhaben einer Pferdepenion ist den gewerblichen Betrieben zu zuordnen. Als landwirtschaftlicher Betrieb sind nur Betriebe einzustufen, die eine Pferdezucht auf überwiegend eigener Futtergrundlage betreiben. Dies ist vorliegend nicht gegeben. Insofern fällt das Vorhaben nicht unter die Privilegierung im Außenbereich nach § 35 Abs.1 Nr.1 BauGB. Geplant ist derzeit ausschließlich die Umnutzung bestehender baulicher Anlagen. Mit einer Umnutzung entfällt jedoch der Status der Privilegierung im Außenbereich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für eine Umsetzbarkeit des Vorhabens erforderlich wird. In diesem Zusammenhang soll auch eine maßvolle Entwicklung des Standortes ermöglicht werden.

Ziel der Planung ist es nicht, den Umfang baulicher Anlagen auf den Flächen wesentlich zu erhöhen. Die vorhandenen Gehölze sollen erhalten und in die Bereiche der Pferdekoppeln einbezogen werden.

Der Bebauungsplan dient den Belangen des Sports (Pferdesport), der Freizeit und Erholung im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.3 BauGB. Er ist städtebaulich erforderlich, um das Vorhaben umsetzen zu können.

2. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes

Aufgrund der bestandsorientierten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind erhebliche Auswirkungen auf private Belange nicht zu erwarten. Die aus der Nachbarschaft vorgetragenen Bedenken zum Vorentwurf gegen eine Ausdehnung der Pensionstierhaltung auf Hunde wurde berücksichtigt.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB erfolgte parallel zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Abwägungsrelevante Anregungen wurden nicht vorgebracht.

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Planung ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet eine weitgehend bestandsorientierte Entwicklung durch die Ansiedlung einer Pferdepenion auf dem Grundstück einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte. Planungsziel ist die Ermöglichung einer Nutzungsänderung zu der im Außenbereich nicht privilegierten Nutzung. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Anpassung der baulichen Anlagen an aus der geänderten Nutzung resultierende zusätzliche Versiegelungen in geringem Umfang. Diese sind gemäß der textlichen Festsetzungen durch Entsiegelungen oder durch die Anpflanzung von Baum-Strauch-Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen auszugleichen. Durch mögliche zusätzliche Versiegelungen sind ausschließlich Flächen betroffen, die derzeit intensiv zur Lagerhaltung genutzt werden. Hochwertige Biotoptypen sind nicht betroffen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nur maßvoll notwendige Eingriffe in überwiegend geringwertige Biotoptypen zulässig sind und diese durch die Anpflanzung hochwertiger Biotoptypen kompensiert werden.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung beinhaltet eine weitgehend bestandsorientierte Nutzung des bebauten Standortes durch eine Nachnutzung der baulichen Anlagen für eine Pferdepenion. Durch die Nachnutzung des Standortes sind erheblich geringere Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten als dies bei einer Neuansiedlung außerhalb baulich genutzter Anlagen der Fall wäre. Planalternativen am Standort bestehen nur hinsichtlich des Umfangs der geplanten Bebauung. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft wären bei einer weiteren Reduktion des Bauumfangs zwar geringer, sie nehmen jedoch nicht proportional zum Umfang der Baugrundstücke ab. Eine Minderung des Versiegelungsgrades würde zu einer Erhöhung des Gesamtflächenbedarfes führen. Eine optimale Ausnutzung des Standortes ist auch im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da hierdurch zusätzliche Eingriffe in den Außenbereich an anderer Stelle vermieden werden können.

6. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.42-8 "Sondergebiet Pferdepenion Alte Ziegelei" stehen die Belange der Freizeitgestaltung und des Reittourismus im Vordergrund. Der Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung einer touristischen Infrastruktur in einem Bereich der gemäß den Zielen der Raumordnung als Vorsorgegebiet für Tourismus und Erholung vorgesehen ist. Die weiteren Belange wurden beachtet. Private Belange werden nicht erkennbar beeinträchtigt. Insgesamt rechtfertigt die mit dem Bebauungsplan verbundene Bestandssicherung die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Gemeinde Hohe Börde, Februar 2022

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin