

Zusammenfassende Erklärung

**zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hohe Börde
"Sonderbaufläche Pferdepenion Alte Ziegelei" in der Ortschaft Bebertal**

Nach § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan 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 Änderung des Flächennutzungsplanes	2
2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	3
4. Belange von Natur und Umwelt	3
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	3
6. Zusammenfassung	4

1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohe Börde trat mit öffentlicher Bekanntmachung vom 26.11.2014 in Kraft. Änderungen erfolgten bisher nicht. Planungsanlass für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Planungsabsicht eine bestehende, landwirtschaftliche Betriebsstätte im Außenbereich zu einer Pferdepension zu entwickeln.

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 Pferdepension beabsichtigt. Eine Pferdepension 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 Pferdepension 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. Dies erfordert auch die Änderung des Flächennutzungsplanes, der die Flächen bisher als Flächen für die Landwirtschaft darstellt. 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.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes 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 der Änderung des Flächennutzungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 30.09.2021 bis zum 15.10.2021 in der Zentrale des Dienstgebäudes der Gemeinde Hohe Börde OT Irxleben, Bördestraße 8 in 39167 Hohe Börde und im Internet auf der Homepage der Gemeinde Hohe Börde unter www.hoheboerde.de unter dem Punkt Menü - Wirtschaft, Bauen, Verkehr – Öffentlichkeitsbeteiligungen.

Die aus der Nachbarschaft vorgetragenen Bedenken zum Vorentwurf gegen eine Ausdehnung der Pensionstierhaltung auf Hunde werden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 27.12.2021 bis einschließlich zum 28.01.2022 in der Zentrale des Dienstgebäudes der Gemeinde Hohe Börde OT Irxleben, Bördestraße 8 in 39167 Hohe Börde und im Internet auf der Homepage der Gemeinde Hohe Börde unter www.hoheboerde.de unter dem Punkt Menü - Wirtschaft, Bauen, Verkehr – Öffentlichkeitsbeteiligungen. Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 16.09.2021 unter Zusendung des Vorentwurfes um Stellungnahme gebeten.

Unter Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Erarbeitung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 15.12.2021 unter Zusendung des Entwurfes um Stellungnahme gebeten.

Abwägungsrelevante Sachverhalte wurden nicht vorgetragen.

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.

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 Änderung des Flächennutzungsplanes nur maßvoll notwendige Eingriffe in überwiegend geringwertige Biotoptypen zulässig sind. Kompensationsmaßnahmen sind im Bebauungsplanverfahren festzulegen.

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 Bebauungsumfangs 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. Zusammenfassung

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes "Sonderbaufläche Pferdepenion Alte Ziegelei" in der Ortschaft Bebertal stehen die Belange der Freizeitgestaltung und des Reittourismus im Vordergrund. Die Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt das Ziel der 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. Die Nachnutzung der landwirtschaftlichen Betriebsstätte für eine Pferdepenion ist städtebaulich am Standort verträglich und fördert die Belange der Freizeitgestaltung und des Tourismus.

Hohe Börde, Februar 2022

gez. Trittel (Siegel)

Trittel
Bürgermeisterin