

GEMEINDE BELSCH

AMT HAGENOW-LAND

1. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet „Wohnen und Pferdehaltung“

Entwurf

August 2017

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsrechtliche Grundlagen	3
2. Rechtsgrundlagen.....	3
3. Lage des Plangebiets	3
4. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
5. Anlass der Änderung.....	3
6. Regionales Raumordnungsprogramm	4
7. Derzeitige Nutzung und planungsrechtlicher Stand.....	4
8. Darstellung im Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes	5
9. Verfahren	5

UMWELTBERICHT

als gesonderter Teil gem. §2 Abs. 2 BauGB

1. Planungsrechtliche Grundlagen

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt auch für die Änderung von Flächennutzungsplänen.

Parallel zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet „Wohnen und Pferdehaltung“ aufgestellt.

2. Rechtsgrundlagen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsgrundlagen zu Grunde:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

PlanzV-Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

BnatSchG – Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474).

3. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Belsch der Gemeinde Belsch (Großlandschaft 51, Südwestliche Niederungen). Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand der zusammenhängenden Siedlungskörpers des Ortsteiles Belsch und hat eine Größe von ca. 0,6 ha.

4. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft dar. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, soll parallel eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden.

In der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der gesamte Geltungsbereich als Sondergebiet „Wohnen und Pferdehaltung“ dargestellt.

5. Anlass der Änderung

Anlass zur 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP) der Gemeinde Belsch ist die planungsrechtliche Absicherung des Projektes Wohnen mit Pferdehaltung im Planbereich. Das Konzept sieht eine Koppelung der Wohnnutzung an die Freizeitgestaltung durch Pferdehaltung vor.

Das Grundstück und seine Bebauung weisen die typischen Merkmale der dörflichen Bebauung der griesen Gegend auf. An das Wohnhaus in vorderer Reihe schließt sich der Wirtschaftshof mit Ställen und Wirtschaftsgebäuden an. Der hintere Teil des Grundstückes wurde traditionell landwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung des Standortes erfolgt von der Dorfstraße.

Die zukünftigen Nutzungen sollen in den Landschaftsraum verträglich eingebunden werden und auf die Belange der themenbezogenen Nutzergruppen Pferdehaltung (Wohnen mit Pferden, Erholungs- und Freizeitnutzung) ein optimiertes Angebot darstellen. Der Standort erfüllt die maßgeblichen Anforderungen von Seiten der Projektinitiatoren sowie die maßgeblichen stadt- und regionalplanerischen Kriterien, insbesondere eine integrierbare Lage am Rande einer Siedlungsstruktur, ohne Konkurrenz zu Wohnbaunutzung und in der direkten Anbindung an die landschaftsgebundene Erholungsnutzung.

Für die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens ist die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Wohnen und Pferdehaltung erforderlich.

Im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde auch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 „Wohnen und Pferdehaltung“ beschlossen, dessen Aufstellungsverfahren parallel zum Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt wird.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bildet die Voraussetzung für die Aufstellung des Bebauungsplanes, der die wesentlichen Belange nach dem Baugesetzbuch und insbesondere die umweltrelevanten Aspekte berücksichtigt und für die Umsetzung bestimmt.

Zur Realisierung der genannten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

6. Regionales Raumordnungsprogramm

Aus regionalplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der Ausweisung des Bebauungsplans „Wohnen und Pferdehaltung“. Das Plangebiet liegt innerhalb einer Siedlungsfläche; das Vorhaben entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

Stellungnahme der Landesplanungsbehörde

Im Rahmen der landesplanerischen Vorabstimmung zur Ausweisung von einem Sondergebiet „Wohnen mit Pferdehaltung“ im Flächennutzungsplan, wurde Einverständnis signalisiert. „Wohnen mit Pferdehaltung“ im Flächennutzungsplan, wurde Einverständnis signalisiert. Mit der schriftlichen Stellungnahme vom 22.01.2013 bestehen gegen die Ausweisung eines Sondergebietes "Wohnen mit Pferden" aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken.

7. Derzeitige Nutzung und planungsrechtlicher Stand

Das Grundstück und seine Bebauung weisen die typischen Merkmale der dörflichen Bebauung der griesen Gegend auf. An das Wohnhaus in vorderer Reihe schließt sich der Wirtschaftshof mit Ställen und Wirtschaftsgebäuden an. Der hintere Teil des Grundstückes wurde traditionell landwirtschaftlich genutzt.

Die Zulässigkeit des Bauvorhabens beurteilt sich daher nach § 34 Abs. 2 BauGB. Das Maß der vorhandenen und geplanten Bebauung fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Nutzung der angrenzenden Bebauung als Hofstellen kleinbäuerlicher Landwirtschaft ist in den vergangenen Jahrzehnten aber aufgegeben worden, und seine Bebauung befinden sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die planungsrechtliche

In der Bauvoranfrage ist die umgebende Bebauung als allgemeines Wohngebiet definiert worden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugrundstück - mit Ausnahme der Kirche, die ebenfalls in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sei - finden sich ausschließlich Wohnnutzungen. Die vereinzelt gewerblichen und sonstigen Nutzungen seien ausschließlich als nicht störendes Gewerbe oder Dienstleistungen bzw. selbständige Tätigkeiten zu qualifizieren und seien gegenüber der Wohnnutzung nur von untergeordneter Bedeutung. Sämtliche Nutzungen seien in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die Bauaufsichtsbehörde geht davon aus, dass die Haltung von Pferden nicht der Eigenart eines allgemeinen Wohngebietes entspricht. Denn ein Sand-/Reitplatz sei nach der Art der baulichen Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig. Dort seien allenfalls untergeordneten Nebenanlagen zulässig.

In der näheren Umgebung ist auf vielen Grundstücken Tierhaltung üblich. Die Aufzucht von Hühnern, Enten und Gänsen gehört hier zum gewohnten Bild. Auch eine Pferdehaltung kann sich in die Umgebung eines allgemeinen Wohngebietes einfügen, wenn diese Umgebung einen eher dörflichen Charakter aufweist. Dies ist hier nicht der Fall. Eine Dorfgebietsnutzung liegt auch nicht vor. Eine solche ist nämlich nicht durch ein ländliches Ambiente geprägt, sondern muss sich als „ländliches Mischgebiet“ darstellen. Dazu sind Landwirtschaftsbetriebe, nicht störende Gewerbebetriebe und sonstiges Wohnen erforderlich.

Die angestrebte Nutzung lässt sich somit in diesen Baugebieten nicht realisieren. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für das Vorhaben wird deshalb ein Sondergebiet „Wohnen und Pferdehaltung“ festgesetzt. Die Sondergebietsnutzung ist hier zulässig, weil mit einer „normalen“ Baugebietsfestsetzung die geplante Nutzung nicht hätte erreicht werden können.

8. Darstellung im Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche und Fläche für die Landwirtschaft wird zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferdehaltung“ umgewidmet.

Eine abgestufte Strukturierung zum angrenzenden Landschaftsraum wird mit den Festsetzungen innerhalb des zukünftigen Bebauungsplanes Rechnung getragen.

9. Verfahren

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.11.2016 ist der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst worden. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zusammen mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB einzuleiten.

Für die Behördenbeteiligung wurde vom Vorhabenträger/Grundstückseigentümer ein Gutachten erarbeitet.

Gemäß § 2a BauGB ist bei Bauleitplanungen im Regelverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis wird als gesonderter Umweltbericht der Begründung dokumentiert.

In der Zeit vom 20.03.2017 bis 20.04.2017 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in Form der öffentlichen Auslegung der Ziele und Zwecke der Planung statt. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Anregung vorgetragen. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am 07.03.2017 durch Abdruck im Bekanntmachungsblatt „Hagenower Kleinanzeiger“ ortsüblich bekanntgemacht.

Parallel zur Unterrichtung der Öffentlichkeit sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die vorgesehene Planung unterrichtet worden. Auch ist die vorgeschriebene Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB) begonnen worden.

Das Planverfahren kann mit der öffentlichen Auslegung und der Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum unveränderten Entwurf des Bebauungsplanes fortgesetzt werden.

Es sind lediglich die Rechtsgrundlagen und die Daten der einzelnen Verfahrensschritte in der Legende sowie die Begründung redaktionell vor allem um die bisher durchgeführten und wei-

teren Verfahrensschritte sowie um Angaben zu den Auswirkungen der Planung ergänzt worden

Belsch,

.....
Der Bürgermeister

Dieser Begründung ist ein Umweltbericht beigefügt. Weitere Informationen zur Umwelt sind der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 mit dem beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.