

Gemeinde Ziegendorf

Bebauungsplan Nr. 6 „Reiter- und Ferienhof“ für den Ortsteil Neu Drefahl

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Ziegendorf ist am 25.07.2025 in Kraft getreten.

Das Bauleitplanverfahren wurde im Parallelverfahren mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ziegendorf durchgeführt.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) durchgeführt.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes ist eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

Planungsanlass / Planungsziel

Seit 2011 befindet sich am westlichen Ortsrand von Neu Drefahl der Gemeinde Ziegendorf ein Reiter- und Ferienhof, der für die Gemeinde und die Region mittlerweile einen sehr wichtigen touristischen und pferdespezifischen Anziehungspunkt darstellt. Mit der Planung soll der bestehende Standort / Betrieb planungsrechtlich abgesichert und künftige Entwicklungsmöglichkeiten vorbereitet werden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ziegendorf hat deshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 beschlossen.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt.

Eine voraussichtliche, erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter besteht nicht.

Tab.: Voraussichtliche, nicht erhebliche Beeinflussung der Schutzgüter

Schutzgut	Nicht erhebliche Beeinflussung
Mensch	Beeinträchtigungen durch Lärm, Licht, Staub und Erschütterungen, insbesondere während der Bauphasen

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ○ Überplanung von Biotopen mit allgemeiner Funktionsausprägung ○ Gehölzfällungen nicht gesetzlich geschützter Bäume ○ artenschutzrechtliche Belange
Boden	Versiegelung bisher offener Bodenbereiche
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ○ Verlust von versickerungsfähigen Flächen und für die Grundwasserneubildung ○ Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses
Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert	Landschafts-/Ortsbildveränderung durch zusätzliche Bebauung
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> ○ archäologisch relevante Funde möglich ○ Bodendenkmalsverdachtsfläche im westlichen Plangebiet

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die Beeinflussung der Schutzgüter wurde geprüft und in einem Umweltbericht (gesonderter Teil der Begründung) bewertet.

Eine Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen sind in die Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB eingeflossen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 07.09.2022 bis zum 12.10.2022 statt.

Stellungnahmen

Es wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 4a Abs. 3 BauGB)

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 statt.

Stellungnahmen

Es wurden keine Anregungen und Hinweise vorgebracht.

4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Gem. § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 31.08.2022 frühzeitig unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

- Veränderung der Bodenoberfläche
- Bodendenkmale
- Landschaftsschutzgebiet
- Artenschutz
- Ver- und Entsorgung

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

Anregung / Hinweis	Berücksichtigung
Veränderung der Bodenoberfläche	<ul style="list-style-type: none">○ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung○ Bestimmung minimierender und vermeidender Maßnahmen
Bodendenkmale	Nachrichtliche Übernahme einer Verdachtsfläche von Bodendenkmalen
Landschaftsschutzgebiet	Antrag auf Herausnahme des Plangeltungsbereiches aus dem LSG
Artenschutz	Erstellung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages
Ver- und Entsorgung	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung

5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Gem. § 4 Abs. 2 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.10.2024 beteiligt worden.

Stellungnahmen

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen geäußert:

- Immissionsschutz sowie Beeinflussung der Lebensqualität in der Nachbarschaft
- Bodendenkmale
- Oberflächengewässer II. Ordnung
- Landschaftsschutzgebiet
- Artenschutz
- Eingriff / Ausgleich
- Mögliche Munitionsfunde
- Ver- und Entsorgung

Art und Weise der Berücksichtigung:

Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden in die Abwägung eingestellt. Die Abwägungsergebnisse sind wie folgt in die Planung eingeflossen:

Anregung / Hinweis	Berücksichtigung
Immissionsschutz sowie Beeinflussung der Lebensqualität in der Nachbarschaft	<ul style="list-style-type: none">○ Hinweis auf eine wohnadäquate Ausrichtung der geplanten Nutzung unter Würdigung der direkt-nachbarlichen Interessen○ Hinweis auf die einschlägigen Fachgesetze/-regelungen zum Immissionsschutz bei Vollzug der Planung
Bodendenkmale	Nachrichtliche Übernahme einer Verdachtsfläche von Bodendenkmalen
Gewässer II. Ordnung	Kenntnisnahme und Bestimmung eines Gewässerschutzstreifens
Landschaftsschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none">○ Antrag auf Herausnahme des Plangeltungsbereiches aus dem LSG nebst Kompensation○ Herauslösung wurde seitens der zuständigen Behörde in Aussicht gestellt
Artenschutz	Festsetzung artenschützender/-schutzrechtlicher Maßnahmen
Eingriff / Ausgleich	<ul style="list-style-type: none">○ Minimierung des Eingriffs○ Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie daraus resultierende Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen
Mögliche Munitionsfunde	Kenntnisnahme
Ver- und Entsorgung	Kenntnisnahme und Darlegung in der Begründung

6. Planungsalternativen

Nach städtebaulicher Abwägung drängt sich das Plangebiet aus Bestandsgründen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Reiter- und Ferienhof - ohne Alternative auf.

28.07.2025
.....
Datum



.....
Unterschrift