

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 1 „Wohnen und Pferdehaltung“ der Gemeinde Belsch**

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen, gewählt wurden.

#### **Inhaltsübersicht**

- 1. Ziel der Planung**
- 2. Verfahrensablauf**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5. Planungsalternativen**

#### **1. Ziel der Planung**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnen und Pferdehaltung“ 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.

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.

#### **2. Verfahrensablauf**

##### **Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Belsch hat in ihrer Sitzung am 28.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohnen und Pferdehaltung“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Belsch wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zusammen mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB einzuleiten.

Der Aufstellungsbeschluss, sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 10.03.2017 im Kommunalanzeiger Hagenow ortsüblich bekannt gemacht.

#### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**

Mit Schreiben vom 16.06.2017 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde damit bis 17.07.2017 die Möglichkeit gegeben, zu der anstehenden Änderung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auch die Abstimmung mit den Nachbargemeinden. Damit wurden die gesetzlichen Anforderungen aus § 2 Abs. 2 BauGB erfüllt.

Grundlage der Beteiligung bildete ein vierseitiges Informationsblatt. Weiterhin wurden die folgenden Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1. Vorentwurf des Bebauungsplanes mit
2. Vorentwurf des Umweltberichtes

Aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ergab sich insgesamt eine Reihe von sachdienlichen Hinweisen zur Berücksichtigung in der Abwägung und zur entsprechenden Aufnahme in die Begründung. Einzelheiten sind der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte ist.

Von den beteiligten Städten und Gemeinden wurden keine der Planung des Vorhabens entgegenstehenden Belange geltend gemacht.

#### **Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 19.10.2017 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 24.11.2017 gebeten.

#### **Abwägungsbeschluss**

Aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB ergaben sich keine Anregungen und Hinweisen.

Die Überprüfung und Auswertung der Stellungnahmen erfolgte unter Zugrundelegung der für eine Abwägung geltenden Maßstäbe nach planerischen und fachspezifischen Belangen und Erfordernissen.

#### **Satzungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat den Satzungsbeschluss am 19.02.2018 gefasst.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Die Umweltauswirkungen der 1. Flächennutzungsplanänderung wurden im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung geprüft.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bestehender bebauter Ortsteile (Innenbereich). Natura 2000-Gebiete sowie Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG noch Biotopverbundflächen.

Das Vorhaben führt unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse zu keinen Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG.

Der Verlust von schutzwürdigen Böden ist aufgrund des bestehenden hohen Versiegelungsgrades und des Fehlens natürlicher Bodenschichtungen als nicht erheblich einzustufen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gewässer sind nicht vorhanden. Durch die Sanierung bekannter Bodenbelastungen sind keine schädlichen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Das Vorhaben führt nach fachlicher Einschätzung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der klimatischen Bestandssituation.

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb bestehender bebauter Ortsteile führt die geplante Umnutzung und Bebauung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes.

Zur Ermittlung der Geruchssituation im Plangebiet wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Geruchsimmissionsprognose nach den Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) erstellt. Um sicherzustellen, dass sowohl die Belange der zukünftigen Anwohner als auch die der betroffenen Landwirte berücksichtigt werden, wurden bei den Berechnungen die Planungen der Tierhaltungsbetriebe im Umfeld der geplanten Bebauung berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen worden, dass die geplante Pferdehaltung zu keinen erheblichen Geruchsbelastungen führen wird.

Es sind derzeit keine bekannten Kultur- und sonstigen Sachgüter betroffen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine erheblichen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft feststellbar.

#### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

##### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Plankonzepts sowie der oben aufgeführten ergänzenden Unterlagen vom 20.03.2017 bis 20.04.2017.

##### **Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes / Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohnen und Pferdehaltung“ einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 23.10.2017 bis einschließlich 24.11.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 13.10.2017 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

#### **5. Planungsalternativen**

Im Umweltbericht sind gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB in Betracht kommende andere Planungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen nur solche in Betracht, mit denen die mit der Bauleitplanung verfolgten städtebaulichen Ziele gleichfalls mit einem verhältnismäßigen Aufwand erreicht werden können. Die Alternativenprüfung bei der Planerarbeitung ergab, dass die Nutzung und Revitalisierung innerörtlicher Bebauung und damit der innerörtlichen Entwicklung Vorrang vor einer Entwicklung im Außenraum hat.