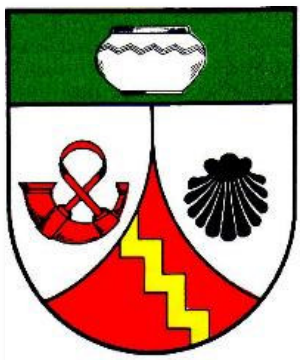
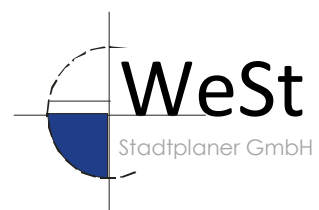


2024

OG Aflen Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Aufm Berg“



Begründung
Vorentwurf
August 2024



Die vorliegenden Planunterlagen dienen der Durchführung der frühzeitig Beteiligungsschritte nach § 3 (1) BauGB. Darüber hinaus werden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten.

Hieran schließt sich das Verfahren nach Absatz 2 auch an, wenn die Äußerung zu einer Änderung der Planung führt.

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Ortsgemeinde Alflen beabsichtigt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ‚Aufm Berg‘.

Das Erfordernis für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ergibt sich, da hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Therapeutisches Reiten‘ entstehen soll. Die Investorinnen möchten hier eine Reithalle, ein Reitplatzes, ein Longierzirkel sowie untergeordneten Einrichtungen, wie Aufenthaltsräume, Umkleidekabinen, Sattelkammer etc., Stallanlagen errichten, die der Zweckbestimmung dienen. Außerdem sind drei Unterkunftsgebäude für Kinder und Therapeuten geplant.

Zielsetzung ist, verschiedenen Personengruppen den Umgang mit Tieren näher zu bringen und mit Hilfe von Tieren Therapien durchzuführen. Weiterhin soll Reitunterricht für Kinder und Heranwachsende verknüpft werden mit viel Anleitung hinsichtlich Pflege und Haltung der Tiere. Darüber hinaus sollen verschiedene Seminare und Schulungen zu diesen Themen angeboten werden.

Schwerpunkt des Projektes sollen aber soziale Themen darstellen, wie pädagogisches Reiten oder Voltegien.

Stichpunktartig sollen folgende Angebote genannt werden:

- Pädagogische Reiten und Voltegien,
- Psychotherapeutisches Reiten - Einzeltermine Kinder und Heranwachsende,
- Kindergruppen im Bereich Tiere u. Natur,
- Tiergestützte Therapie für verhaltensauffällige Kinder in Zusammenarbeit mit Kinderärzten, Psychiatern und Psychologen,
- Therapiearbeit mit Tieren (Pferden/Ziegen/Eseln u. Hunden),
- Reitunterricht für Kinder und Heranwachsende,

Derzeit werden die Flächen als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Der angestrebte Hallenbau soll Therapieformen im Umgang mit Pferden ermöglichen.

In den geplanten Unterkünften sollen Übernachtungsmöglichkeiten für Therapeuten und Kinder geschaffen werden.

Die angedachte Halle - und hier insbesondere die damit verbundene Nutzung – ist jedoch nicht mehr mit den Privilegierungstatbeständen des § 35 BauGB vereinbar. Es handelt sich um ein Vorhaben, das nicht notwendig in den Außenbereich gehört.

Darüber hinaus sieht die Ortsgemeinde das Erfordernis, durch den Einsatz eines städtebaulichen Instrumentariums eine geordnete städtebauliche Entwicklung herbeizuführen. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur Einhaltung des Gebotes, wonach der Außenbereich grundsätzlich von ihm wesensfremder Betätigung freizuhalten ist, geleistet.

2 VORGABEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGSEBENEN

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Ulmen stellt für das Plangebiet landwirtschaftliche Flächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung entsprechend ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‚Therapeutisches Reiten‘ darstellen.



*Abbildung 1:
Auszug
aus dem
Flächennutzungsplan der
Verbandsgemeinde
Ulmen*

3 STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,55 ha.



Abbildung 2: Lage des Änderungsbereichs, Quelle TK 25.000 Landesamt für Vermessung und Geobasisinformationen

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs kann der nachfolgenden Abbildung entnommen werden. Er umfasst das Flurstück 98 der Flur 33 der OG Alflen teilweise.

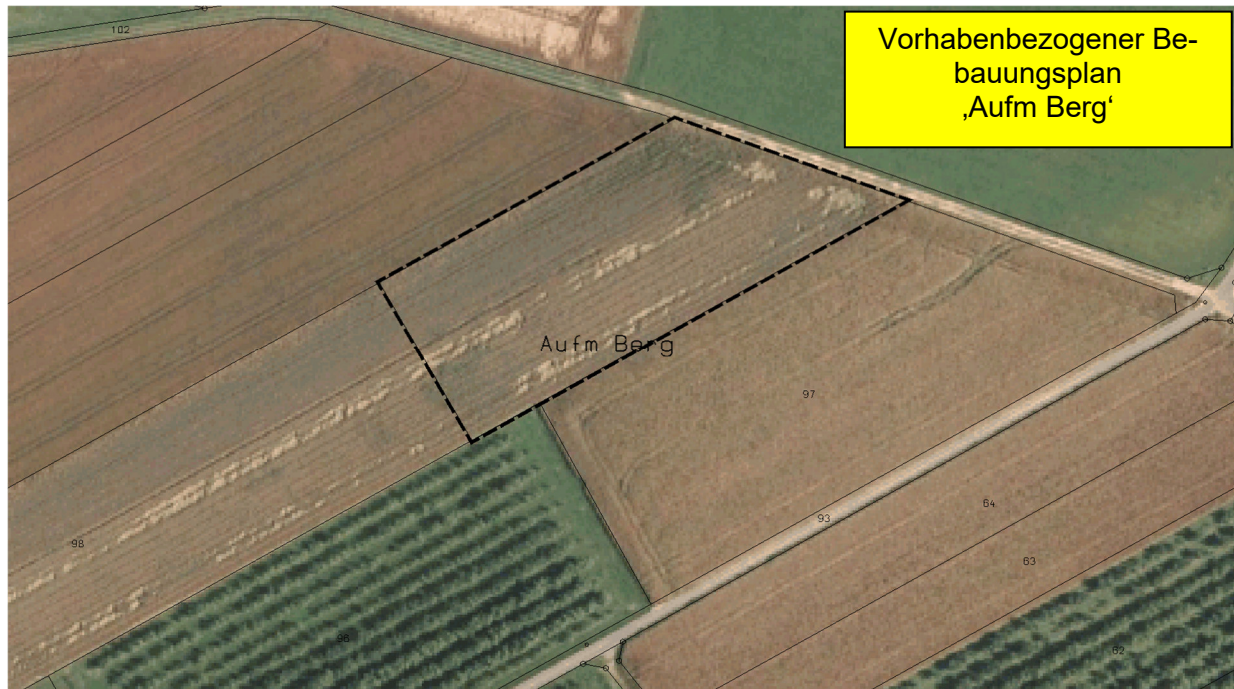


Abbildung 3: Geltungsbereich Bebauungsplan, eigene Quelle

3.2 VERKEHR

Das Plangebiet wird über die Straße ‚Auf der Hohl‘ und in der Folge über den Wirtschaftsweg 102 der Flur 33 erschlossen.

3.3 NUTZUNG

Die zur Überplanung anstehenden Flächen werden als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

3.4 BAURECHT

Die zur Überplanung anstehenden Flächen liegen aus bauplanungsrechtlicher Sicht im Außenbereich nach § 35 BauGB.

4 STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung des Plangebietes über den Wirtschaftsweg 98 vor. Es wird eine Zufahrtmöglichkeit vom Grundstück auf diese Wegeparzelle vorgesehen. Es ist eine Reithalle mit Sattelkammer, Materiallager, Büro, Sozialräume, Küche und sonstigen für das therapeutische Reiten erforderlich untergeordnete Nebenanlagen geplant. Daneben soll ein Reitplatz, Longierzirkel bzw. Roundpen errichtet werden. Darüber hinaus sind drei Unterkunftsgebäude mit jeweils maximal 50 m² Grundfläche vorgesehen. Der Plan sieht

zusätzlich Gebäude und Anlagen für das Abstellen und die Wartung von Maschinen und Geräten vor.

Grünordnerische Maßnahmen sind in erster Linie entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen angedacht. Das Erfordernis nach Eingrünung des Betriebsgrundstücks ergibt sich insbesondere aus der Lage und der daraus resultierenden Fernwirkung.

Die im Konzept enthaltenen ‚Grünflächendarstellungen‘ orientieren sich schwerpunktmäßig an den landespflegerischen Vorgaben aus dem Fachbeitrag Naturschutz.

In der folgenden Abbildung ist das Konzept abgebildet.

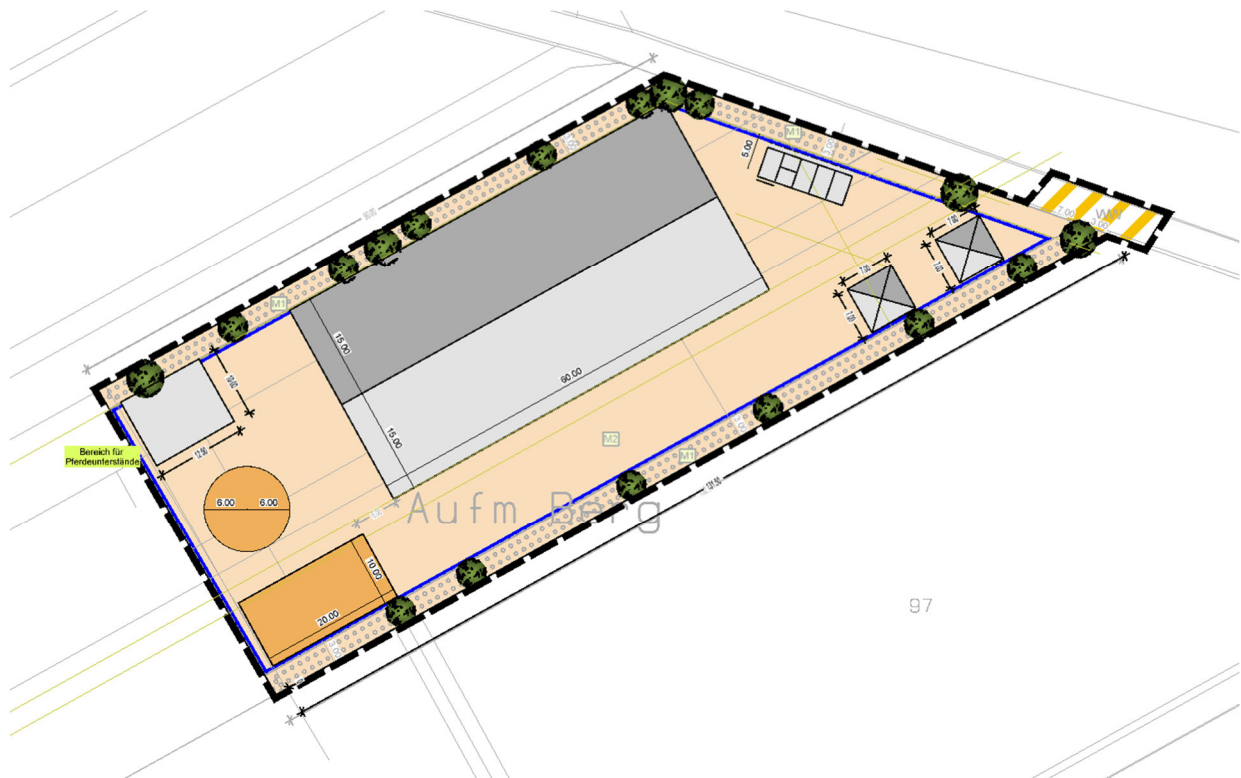


Abbildung 4: Entwicklungskonzept / Vorhabenbezogener Plan, eigene Quelle

5 STÄDTEBAULICHE PLANUNGSLEITZIELE

Aus den gewonnenen Erkenntnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und –analyse sind für die Aufstellung des Bebauungsplans folgende Leitziele zu formulieren:

- Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Entwicklung,
- wirkungsvolle Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild durch Steuerung der Höhenentwicklung sowie Erhaltung und Entwicklung des Grünanteils im Plangebiet,
- bauplanungsrechtliche Umsetzung der angestrebten Nutzung unter Berücksichtigung der Vorgaben des Flächennutzungsplans und des zuvor definierten Oberziels,

- ablesbare Gliederung von Nutzungsbereichen sowie eine Steigerung der Erlebbarkeit und der Attraktivität des Ortsbildes.

6 PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung **„Therapeutisches Reiten und Begegnungshof“** gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet **„Therapeutisches Reiten und Begegnungshof“** dient der Unterbringung einer Reithalle, eines Reitplatzes, eines Longierzirkels sowie untergeordneten Einrichtungen, wie Aufenthaltsräume, Umkleidekabinen, Sattelkammer etc., Stallanlagen. Außerdem sind drei Unterakunftsgebäude für Eltern und Kinder sowie Therapeuten geplant.

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

Einrichtungen

- Reithalle mit Sattelkammer, Materiallager, Büro, Sozialräume, Küche und sonstigen für das therapeutische Reiten erforderlich untergeordnete Nebenanlagen,
- Reitplatz, Longierzirkel bzw. Roundpen, Anlagen und Einrichtungen für die Haltung von Pferden, Ziegen und Eseln etc. zu Therapiezwecken sowie Pferdereha.
- 3 Unterakunftsgebäude mit jeweils maximal 50 m² Grundfläche,
- Gebäude und Anlagen für das Abstellen und die Wartung von Maschinen und Geräten,
- Nebenanlagen, die in einem räumlich und funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen müssen (z.B. Heulager, Mistplatz).

Der vorstehende Nutzungskatalog definiert die erforderlichen Anlagen, die zur Umsetzung des therapeutischen Reitens erforderlich sind. Die Umsetzung erfolgt in verschiedenen Bauphasen. Wobei die Unterbringung der Pferde zunächst oberste Priorität hat.

6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch folgende Bestimmungsfaktoren geregelt werden:

- Grundflächenzahl,
- Geschoßflächenzahl,
- Höhe der baulichen Anlagen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) ermöglicht im Bebauungsplan einen Beitrag zur Begrenzung der Bodenversiegelung zu leisten.

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Der festgesetzte Wert räumt dem Eigentümerinnen eine funktionsgerechte Ausnutzung ihres Betriebsgrundstücks ein.

Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da kein städtebauliches Erfordernis gesehen wird. Gründe hierfür sind

- die im Plangebiet entstehenden Nutzungen stellen erhöhte Ansprüche an eine funktions- und nutzungsgerechte Architektur; hier kann die Festsetzung einer Geschosflächenzahl hinderlich sein,
- eindeutige Bestimmungsmöglichkeit des Maßes der baulichen Nutzung durch dreidimensionale Maßfestsetzung in Form von Grundflächenzahl und Höhe baulicher Anlagen.

Zur Unterstützung der Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet ist als weiterer Bestimmungsfaktor der Höhenentwicklung eine maximale Firsthöhe (FH= der natürlichen Geländeoberfläche bis Oberkante First) festgelegt.

Mit der Begrenzung der Gebäudehöhen soll eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild angestrebt werden. Die Firsthöhe darf höchstens $FH = 7,50$ m betragen.

6.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Zwecks Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen sind Baugrenzen festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich im Wesentlichen aus dem städtebaulichen Konzept.

Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche trägt auch zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile dar. Es wird ein gewisser ökologischer Effekt geleistet, der in Verbindung mit den Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung zu einer Minimierung der Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden beiträgt und einer Zersiedelung in gewisser Weise vorbeugt.

6.4 FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG EINSCHLIEßLICH DER FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Das anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf dem Grundstück zurückzuhalten, zu verwerten oder zu versickern. Dazu sind primär Rasenflächen als flache Mulden anzulegen, in die das Regenwasser geleitet wird und über die belebte Bodenzone versickern kann. Erforderlichenfalls kann unter der Mulde eine Kiespackung zur Einlagerung des zu versickernden Niederschlagswassers vorgesehen werden. Der Oberboden der Mulden muss eine Mächtigkeit von mindestens 0,30 m aufweisen.

Ist eine vorgenannte Versickerung nachweislich teilweise oder gar nicht möglich, soll das überschüssige Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand in ein oberirdisches Gewässer unter Zwischenschaltung zentraler Rückhaltungen/Versickerungsanlagen mittelbar oder unmittelbar abgeleitet werden.

Für die Ableitung sollten die Gräben/Rinnen so ausgebildet sein, dass auch dort Teilwassermengen versickern können.

Nur wenn die oben genannten Verfahrensweisen nicht möglich sind, darf das Niederschlagswasser in andere dafür zugelassene Anlagen eingeleitet werden.

6.5 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Es werden verschiedene Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bestimmt, die sich in zusammengefasster Form wie folgt darstellen:

- Randliche Eingrünung in Form eines lockeren Gehölzstreifens auf privaten Grünflächen
- Pflanzung von Einzelbäumen
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassersgestalterische Vorgaben zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und Höhe baulicher Anlagen.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen. Deshalb hat die Ortsgemeinde festgesetzt, dass bei der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen hochglänzende Metall- und Kunststoffteile unzulässig sind.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes sichergestellt werden. Hierzu hat die Ortsgemeinde bereits einen Übergabeschacht im Rahmen der Baugebieterschließung vorgesehen.

8.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Anfallendes Niederschlagswasser ist im Plangebiet vollständig durch Rückhalte-, Versickerungs- oder Nutzungseinrichtungen zu bewirtschaften. Dies kann z.B. durch Mulden und Rigo- len oder Zisternen erfolgen. Dabei sind Beeinträchtigungen Dritter zu vermeiden. Niederschlagswasser, wie auch Drainagewasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Bei flachen Versickerungsmulden bleibt die Filterwirkung der belebten Bodenzone erhalten. Somit kann das Oberflächenwasser sowohl biologisch, z. B. durch Bakterien und Pilze (Aktinomyceten) als auch chemisch, z. B. über die Kationenaustauschkapazität (KAK) gefiltert werden.

8.3 SCHMUTZWASSER

Anfallendes häusliches Schmutzwasser ist in die vorhandene öffentliche Kanalisation einzuleiten. Hierzu hat die Ortsgemeinde bereits einen Übergabeschacht im Rahmen der Baugebieterschließung vorgesehen.

9.4 STROMVERSORGUNG

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch Erweiterung des örtlichen Netzes erfolgen.

9.5 BRANDSCHUTZ

Das Brandschutzkonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiter detailliert und mit der Feuerwehr und der Kreisverwaltung abgestimmt.

9 10 STATISTIK

Die Statistik stellt sich wie folgt dar:

	m ²	%
Größe	5.470	100
überbaubare Grundstücksfläche	5.116	94%
Pflanzmaßnahmen	354	6%
nicht überbaubare Grundstücksflächen	354	6%

10 11 BODENORDNUNG

Bodenordnerische Maßnahmen i.S. der §§ 45 ff BauGB sind nicht notwendig, da die im Plangebiet gelegenen Grundstücke den Investorinnen gehören.

Aufgestellt OG Alflen
Alflen, den2024

.....
Berthold Schäfer
Ortsbürgermeister