

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 507
„Koldingen, Reitsportanlage“
der Stadt Pattensen
- Urschrift -

Ausgearbeitet
Hannover, im März 2008

Konkordiastraße 14A
30449 Hannover
☎ (05 11) 44 82 89
Fax (05 11) 45 34 40
Internet: www.eike-geffers.de
E-Mail: geffers@eike-geffers.de

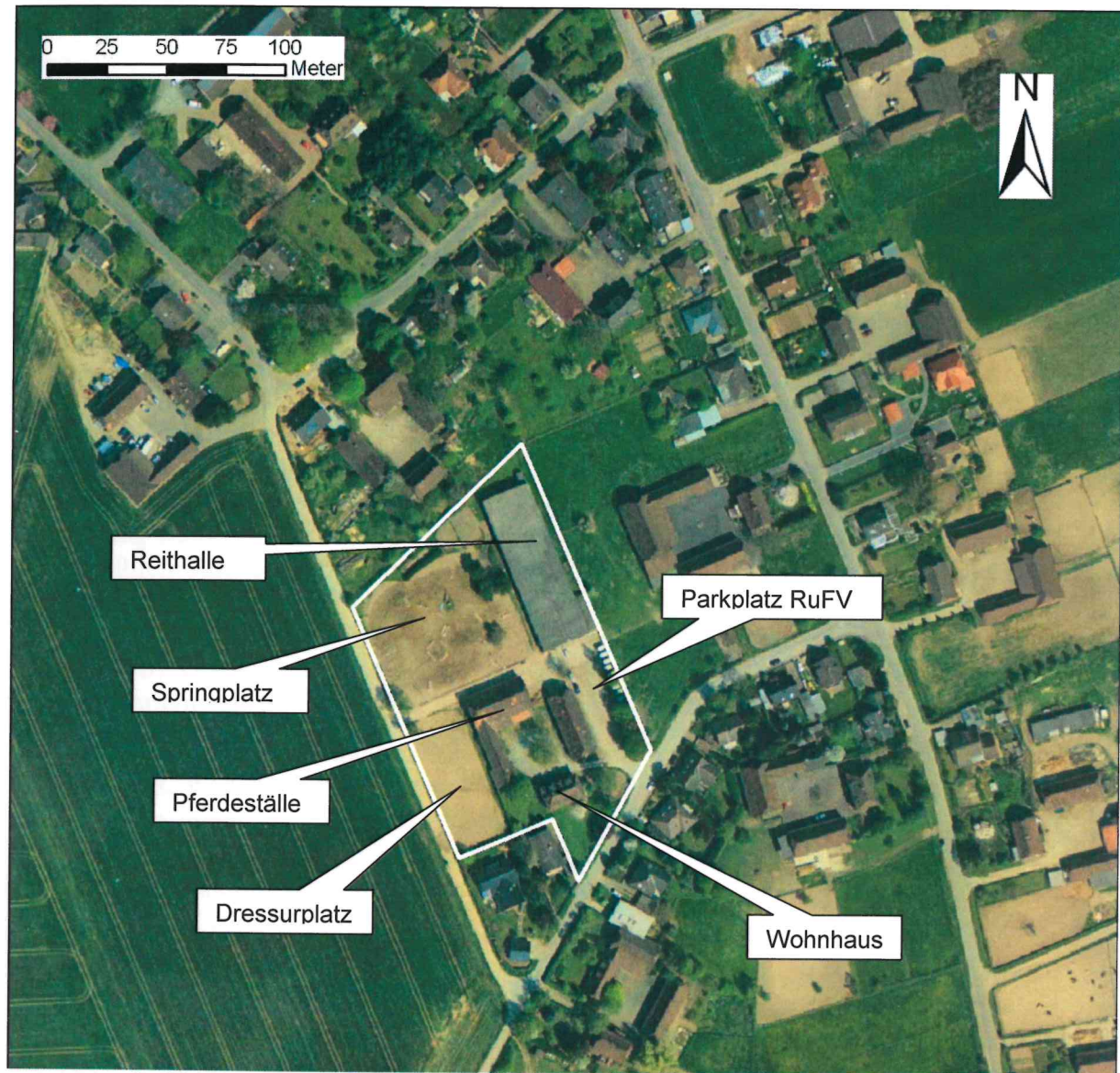
Diplom-Volkswirt

Eike Geffers

**Beratender Volkswirt
für kommunale und
staatliche Planung**

1. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die Bemühungen des **Reit- und Fahrvereins „Alt Calenberg“ (RuFV)**, die Weiternutzung der vorhandenen Reitsportanlage privatrechtlich zu vereinbaren. Ihre Lage ergibt sich aus dem folgenden **Luftbild**.



Luftbild von der Reitsportanlage in Koldingen und ihrer Umgebung
mit der Grenze des Plangebiets (Stand: 2006)

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Kataster-
verwaltung

Copyright LGN 2007

Ausgangssituation

Die vorhandene Reitsportanlage im Plangebiet besteht aus einer großen Reithalle, einem Springplatz und einem Dressurplatz. Sie bietet den Reitern aus Koldingen und Umgebung die Möglichkeit, ihren Sport auszuüben. In Koldingen werden insgesamt ca. 100 Reitpferde gehalten. Die Pferdeställe befinden sich auf der landwirtschaftlichen Hofstelle im Plangebiet und auf weiteren Hofstellen in der Ortslage. Die Pensionspferdehaltung bietet den Landwirten in Koldingen eine zusätzliche Einnahmequelle.

Der Reitsport ist folgendermaßen organisiert: Die Koldinger Reiter sind Mitglieder des RuFV. Dieser hat auf gepachteten Flächen die vorhandene Reitsportanlage geschaffen. Gepachtet

sind die Flächen von den Eigentümern der beiden landwirtschaftlichen Hofstellen, deren Flächen ganz oder teilweise im Plangebiet liegen:

- Im Norden liegt die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle Schrader (Flurstück 192/3). Die Hofstelle ist 10.355 m² groß. Auf dem Südteil der Hofstelle (rd. 4.600 m²) liegt der größte Teil der Reitsportanlage: Der Hauptteil der Reithalle und der Hauptteil des Springplatzes.
- Im Süden liegt die landwirtschaftliche Hofstelle Kubisch (Flurstück 193/3). Die Hofstelle ist rd. 8.000 m² groß. Auf dem Nordteil der Hofstelle steht das Südende der Reithalle. Auf der Hofstelle liegen außerdem der Südrand des Springplatzes und der Dressurplatz sowie an der Ostseite der Parkplatz.

Der Pachtvertrag mit der Eigentümerin der südlichen Hofstelle bereitet dem RuFV keine Probleme. Der Betrieb auf der Hofstelle ist mit den sportlichen Aktivitäten des RuFV eng verbunden. In den Wirtschaftsgebäuden auf der Hofstelle gibt es Pferdeställe für ca. 30 Reitpferde. Die Pferdehalter sind alle Mitglieder des RuFV. Sie können als Vereinsmitglieder die Reitsportanlage des Vereins nutzen.

Anders ist die Situation bei der nördlichen Hofstelle. Dort ist der landwirtschaftliche Betrieb nach dem Tode des Landwirts im Jahr 2000 eingestellt worden. Der Pachtvertrag ist ausgelaufen. Die Erben, die nach der Auflösung der Erbengemeinschaft das Eigentum erworben haben, leben nicht in Koldingen. Sie haben mit dem RuFV keine Einigung über eine Fortsetzung des Pachtvertrages erzielt. Sie verlangen vom RuFV die Räumung des Geländes einschließlich Rückbau der Reithalle. Die Räumungsklage ist beim Amtsgericht Springe anhängig. Die Eigentümer haben dem RuFV nach eigenen Angaben (Stellungnahme vom 17.12.2007) den Kauf der gepachteten Fläche für 616.000 Euro angeboten (m²-Preis rd. 130,00 Euro). Den Preis kann der RuFV nach eigenem Bekunden nicht bezahlen. Er liegt über dem Bodenrichtwert für Wohngrundstücke im Bereich der Hofstelle.

Aus der Sicht der Stadt besteht die Gefahr, dass die vorhandene Reitsportanlage aufgegeben werden muss, weil die Grundstückseigentümer die Fläche einer anderen Nutzung zuführen möchten, die einen höheren Grundstückswert / Grundstücksertrag erwarten lässt, z. B. der Wohnnutzung. Das widerspricht den Zielen der Stadt. Sie möchte die Reitsportanlage am vorhandenen Standort erhalten. Daraus ergeben sich Ziel und Zweck des Bebauungsplans:

Allgemeines Ziel der Stadt ist eine attraktive Reitsportanlage in Koldingen. Um dieses Ziel zu erreichen, sollen die Einrichtungen des Reit- und Fahrvereins „Alt Calenberg“ (RuFV) am vorhandenen Standort (Reithalle, Springplatz, Dressurplatz) langfristig erhalten bleiben. Die Stadt hat dieses Ziel bereits in ihrem Flächennutzungsplan dargestellt, der in den Jahren 1975 bis 1983 aufgestellt und am 17.02.1983 wirksam geworden ist (vgl. den folgenden Plan-ausschnitt).

Allgemeiner Zweck des Bebauungsplans ist die Sicherung der vorhandenen Nutzung des Plangebiets durch eine Reitsportanlage.

Zur Verwirklichung des Ziels der Stadt ist der Bebauungsplan erforderlich; denn das Gelände mit der Reitsportanlage liegt in einem Bereich, der bauplanungsrechtlich Teil der „im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (§ 34 BauGB) ist. In diesem Bereich ist ein Vorhaben zulässig, das sich „einfügt“. Bei der gemischten Bebauung aus Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden, die den Bereich der Reitsportanlage prägt, muss die Stadt damit rechnen, dass dort auch andere Vorhaben zugelassen werden, die möglicherweise einen höheren Ertrag erzielen und die Reitsportanlage verdrängen. Nur durch einen Bebauungsplan kann die Stadt die künftige Nutzung verbindlich so regeln, dass ihr Ziel erreicht wird.

2. Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB

Der einfache Bebauungsplan Nr. 507 „Koldingen, Reitsportanlage“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Das vereinfachte Verfahren kann angewandt werden, wenn „durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert“ wird. Das ist hier offensichtlich der Fall: Mit dem Bebauungsplan wird eine bereits vorhandene Nutzung verbindlich festgesetzt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden. Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat beschlossen, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen. Außerdem entfallen die Umweltprüfung und der Umweltbericht.

3. einfacher Bebauungsplan

Um das Ziel des Bebauungsplans zu erreichen, genügt ein **einfacher Bebauungsplan** gem. § 30 Abs. 3 BauGB, der die zulässige Art der baulichen und sonstigen Nutzung regelt.

Im Geltungsbereich dieses einfachen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Die Festsetzungen des Bebauungsplans müssen aber eingehalten werden.

4. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans (= **Plangebiet**) umfasst zunächst die Flächen der vorhandenen Reitsportanlage des RuFV Alt-Calenberg. Es handelt sich um folgende Flächen:

- Teilfläche des Flurstücks 192/3 der Flur 2, Gemarkung Koldingen, die in der Liegenschaftskarte als „Gebäude- und Freifläche, Erholung“ erfasst ist (Größe ca. 4.600 m²). Auf der Fläche steht der größte Teil des Gebäudes mit der Reithalle. Die Reithalle ist in der Liegenschaftskarte nicht vollständig eingezeichnet. Die Erweiterung nach Norden fehlt (vgl. das Luftbild). Auf der Fläche befindet sich außerdem der wesentliche Teil des Springplatzes.
- Teilfläche des Flurstücks 193/3 der Flur 2, Gemarkung Koldingen. Auf dem Nordteil des Flurstücks steht das Südende der Reithalle. Auf dem Nordteil befindet sich außerdem der Südrand des Springplatzes (vgl. das Luftbild) und an der Westseite liegt der Dressurplatz.

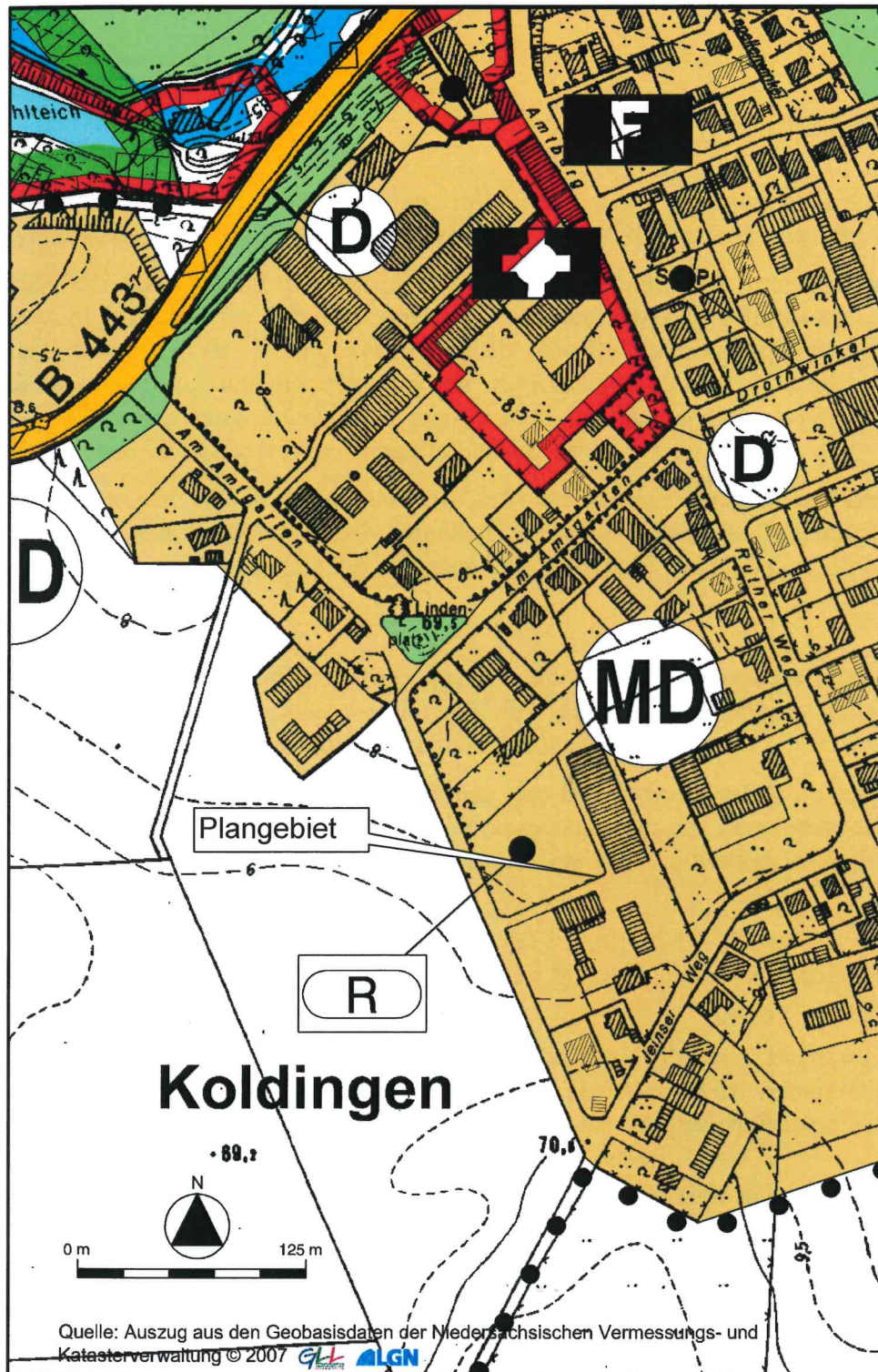
Die landwirtschaftliche Hofstelle auf dem Flurstück 193/3 ist eng mit dem Betrieb der Reitsportanlage des RuFV verbunden. In den Wirtschaftsgebäuden gibt es Pferdeställe für ca. 30 Reitpferde. Die Mitglieder des RuFV nutzen den Ostrand der Hofstelle als Parkplatz. Aus der Sicht der Stadt bildet die Hofstelle einen Teil der vorhandenen Reitsportanlage. Sie wird daher vollständig in das Plangebiet einbezogen.

Für die angrenzenden Flächen wird zur Zeit kein Planungserfordernis gesehen. Eine Festsetzung als „Dorfgebiet“ (MD), wie sie zunächst vorgesehen war, kommt für diese Flächen ohnehin nicht mehr in Betracht. Voraussetzung für die Festsetzung eines „Dorfgebiets“ (MD) ist, dass in dem Gebiet landwirtschaftliche Betriebe tätig sind (vgl. § 5 Abs. 1 BauNVO). Die landwirtschaftlichen Hofstellen, die an das Plangebiet im Norden und Osten angrenzen, werden aber nicht mehr von landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet.

Wenn sich zeigen sollte, dass zur Steuerung der baulichen Entwicklung in der Umgebung des Plangebiets weitere Regelungen erforderlich werden, um die städtebaulichen Ziele der Stadt zu verwirklichen, können weitere Bebauungspläne aufgestellt werden.

5. Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen entwickelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist als „Dorfgebiet“ (MD) und als Standort einer Reitsportanlage darstellt. Vgl. den folgenden Planausschnitt!



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Pattensen

6. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

Die Flächen im Plangebiet werden von den vorhandenen Reitsportanlagen des Reit- und Fahrvereins „Alt Calenberg“ (RuFV) und von einer landwirtschaftlichen Hofstelle genutzt. Die vorhandenen Anlagen sind oben in Abschnitt 1 bereits beschrieben. Ihre Lage ergibt sich aus dem Luftbild.

Die Flächen im Plangebiet gehören zwei privaten Grundstückeigentümern. Von diesen hat der RuFV die von ihm genutzten Flächen gepachtet.

7. Begründung der Festsetzungen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll eine Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs erreicht werden, die die oben dargestellten Zielvorstellungen verwirklicht.

Aus der Sicht der Stadt genügt die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Das gesamte Plangebiet wird als **„Fläche für Sportanlage“ mit der Zweckbestimmung „Reitsportanlage“** festgesetzt. Auf der Fläche werden die für eine Reitsportanlage typischen Anlagen durch eine textliche Festsetzung ausdrücklich zugelassen. Außerdem werden „Betriebswohnungen“ ausnahmsweise zugelassen. Damit wird das vorhandene Wohnhaus auf der landwirtschaftlichen Hofstelle im Plangebiet berücksichtigt.

Weitere Festsetzungen hält die Stadt nicht für erforderlich. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen gelten die Regelungen über das Bauen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).

8. Abwägung

Der Bebauungsplan fördert die **öffentlichen Belange von Sport, Freizeit und Erholung** (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB). Das ist das wesentliche Ziel des Bebauungsplans. Er sichert den Fortbestand der vorhandenen Reitsportanlage in Koldingen.

Der Bebauungsplan fördert außerdem die **Belange der Landwirtschaft** (§ 1 Abs. 6 Nr. 8.b); denn die Reitsportanlage ist eine wesentliche Voraussetzung für die **Pensionspferdehaltung** auf den landwirtschaftlichen Hofstellen in Koldingen, die den verbliebenen Landwirten eine zusätzliche Einkommensquelle bietet.

Die öffentlichen **Belange des Umweltschutzes** gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nicht beeinträchtigt, da der Bebauungsplan nur die Art der Nutzung regelt und dabei die bereits vorhandene Nutzung festsetzt.

Der Bebauungsplan beeinträchtigt aber **private Belange**. Private Belange, die vom Bebauungsplan „Koldingen, Reitsportanlage“ betroffen werden, sind im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes,
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage oder Geschäftslage ergeben, und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstücks.

Das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes wird gefördert. Der Bebauungsplan setzt die vorhandene Nutzung seines räumlichen Geltungsbereichs fest. Er dient der Erhaltung dieser Nutzung.

Das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, wird vom Bebauungsplan nicht berührt. Dadurch, dass die vorhandene Situation erhalten werden soll, ergeben sich keine Veränderungen einer bestimmten Wohn- oder Geschäftslage.

Das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit wird durch den Bebauungsplan aber beeinträchtigt; denn der Bebauungsplan setzt die bestehende Nutzung fest. Er verhindert damit Änderungen, die eine Nutzung mit höherem Ertrag ermöglichen. Inwieweit solche Nutzungen überhaupt möglich sind, ist nicht sicher abzuschätzen. Die Stadt hält daher die Beeinträchtigung der betroffenen privaten Belange für relativ gering.

Das sehen die betroffenen Grundstückseigentümer der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, deren Südteil im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, ganz anders. Sie haben sich im Beteiligungsverfahren gegen den Bebauungsplan ausgesprochen. Sie sehen in der Festsetzung des Südteils der Hofstelle als Fläche für die Reitsportanlage eine erhebliche Beeinträchtigung der Verfügungsmöglichkeiten über ihr Eigentum. Sie machen geltend, dass gegen ihren Willen eine Nutzung des Südteils ihres Grundstücks als Reitsportanlage nicht zu erreichen ist, und dass die gewünschten Reitsportanlagen auch ohne den Südteil ihres Grundstücks geschaffen werden können. Die Festsetzungen des Bebauungsplans seien also weder durchführbar noch notwendig.

Die Stadt teilt diese Einschätzung nicht. Sie ist der Auffassung, dass die fehlende Aussicht auf eine andere ertragsreichere Nutzung einen Sinneswandel der Eigentümer in dem Sinne begünstigt, dass sie den Südteil ihres Grundstücks für die bestehende Nutzung als Reitsportanlage weiterhin verfügbar machen. Die Stadt ist auch nicht der Auffassung, dass die gewünschten Reitsportanlage ohne den Südteil der Hofstelle geschaffen werden können. Es ist zwar grundsätzlich möglich Reitsportanlagen an anderer Stelle zu schaffen. Die damit verbundenen erheblichen Kosten können aber dazu führen, dass die Anlagen nicht geschaffen werden. Dann entfällt die Reitsportanlage und in der Folge zumindest ein Teil der Pensionspferdehaltung in Koldingen. Gerade das möchte die Stadt verhindern.

Aus der Sicht der Stadt ist es nicht die Aufgabe der städtebaulichen Planung, den Grundstückseigentümern eine Nutzung ihrer Flächen zu ermöglichen, bei der die höchste Wertsteigerung bzw. der höchsten Ertrag entsteht. Bei der städtebaulichen Planung geht es vielmehr um eine Nutzung der Flächen, die die berührten öffentlichen und privaten Belange am meisten fördert. Dabei ist es unvermeidlich, dass private Interesse zurückstehen müssen, um öffentliche Belange zu fördern. Im vorliegenden Fall sind die beeinträchtigten privaten Interesse gering; denn der Bebauungsplan greift nicht in eine ausgeübte Nutzung ein. Er beeinträchtigt lediglich die Hoffnungen auf eine ertragreichere Nutzung. Diese Hoffnungen besitzen ein erheblich geringeres Gewicht. Ihnen gegenüber hat die Förderung der Belange von Sport und Landwirtschaft ein deutlich größeres Gewicht.

Andere öffentliche und private Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, sind für die Stadt nicht ersichtlich.

Zusammenfassend haben die geförderten Belange von Sport, Freizeit und Erholung und die Belange der Landwirtschaft, die mit einer attraktiven Reitsportanlage an ihrem vorhandenen Standort erreicht werden, für die Stadt ein größeres Gewicht als die beeinträchtigten privaten Belange.

Verfahrensvermerke

Planverfasser

Der einfache Bebauungsplan Nr. 507 „Koldingen, Reitsportanlage“ und diese Begründung wurden ausgearbeitet von Diplom-Volkswirt EIKE GEFFERS, Beratender Volkswirt für kommunale und staatliche Planung, Hannover.

Hannover, im März 2008

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Pattensen hat in seiner Sitzung am 3. April 2008 den einfachen Bebauungsplan Nr. 507 „Koldingen, Reitsportanlage“ als Satzung und diese Begründung beschlossen.

Pattensen, den 3. April 2008



Der Bürgermeister