



**STADT VISSELHÖVEDE
DER BÜRGERMEISTER**

Sitzungsvorlage

Lfd. Nr.: **070-2024**

Sachbearbeiter/in:

Gerd Köhnken

Az.: 611-21 kö.

Datum: 04.04.2024

Beratungsfolge Gremium	Beratung / Status	Sitzungsdatum	Beschluss:	Z
Ortsrat Wittorf	öffentlich	18.04.2024	mit Ergänzung 4:0:0	Hg
Bauausschuss	öffentlich	18.04.2024	mit Ergänzung 7:0:0	Hg
Verwaltungsausschuss	nicht öffentlich	23.04.2024	7:0:0	Hg

Tagesordnungspunkt:

**Neuaufstellung Bebauungsplan Nr. 99 „Sondergebiet Reitsport“ und 61. Änderung des Flächennutzungsplanes
- Zustimmungs- und Aufstellungsbeschluss und
frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung der o. g. Bauleitpläne gemäß § 1 und § 2 Abs. 1 BauGB soll erfolgen. **Es soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt werden.**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt werden.

Sachverhalt:

Das Plan(änderungs)gebiet befindet sich innerhalb der Ortschaft Wittorf (Ortslage Bretel) und umfasst das Flurstück 2/6 der Flur 1, Gemarkung Wittorf, welches südlich an die Straße „Neu Bretel“ anschließt. Die Ortschaft Bretel bzw. Neu Bretel liegt im Außenbereich der Stadt Visselhövede an der Grenze zu Bothel bzw. teilweise bereits innerhalb des Gemeindegebietes Bothel. Die kleinteiligen Siedlungsansätze von Bretel werden durch überwiegend landwirtschaftliche und reitsportliche Nutzungen geprägt. Zum Teil werden ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen nur noch zum Wohnen genutzt. Aufgrund der Lage im Außenbereich bieten sich die Nutzungen zur Tierhaltung an, da die Konflikte zwischen Landwirtschaft und dem Wohnen auf dem Lande in den vergangenen Jahrzehnten stark zugenommen haben und hier ein Standort besteht, der durch Pferdehaltung und Landwirtschaft geprägt ist.

Die Stadt Visselhövede hat in der jüngeren Vergangenheit ein spürbares Wachstum hinsichtlich reitsportlicher Aktivitäten in ihrem ländlichen Stadtgebiet festgestellt. Aufgrund zahlreicher zersiedelter älterer Strukturen und kleinerer Ortslagen außerhalb des Kernes von Visselhövede scheint sich für viele Menschen eine reitsportliche Nutzung in dieser Region über die Hobbytierhaltung hinaus anzubieten.

Ziel dieser Bauleitplanung ist es, eine weitere reitsportliche gewerbliche Nutzung zu ermöglichen und den Reitsport in Visselhövede weiter zu etablieren. Die Eigentümer des Plan(änderungs)gebietes in Bretel, welches mit einem Wohnhaus, einer Garage und einem kleinem Pferdestall bebaut ist und einer verbleibenden Fläche, die als Pferdeweide genutzt wird, sieht es vor, einen Vollerwerbsbetrieb zu gründen, der sich im Wesentlichen mit dem Angebot einer Physiotherapie für Reitsportpferde beschäftigt. Inhalt dieses Angebotes ist es, die Tiere zu behandeln und reiterlich auszubilden. Dazu ist es erforderlich, die Tiere als Pensionspferde vor Ort über einen längeren Zeitraum zu therapieren und sowohl auf den Außenbereichsflächen als auch in einer dafür vorgesehenen Halle zu bewegen. Nach erfolgter Therapie werden die Tiere an die Pferdehalter zurückgegeben. Neben den tierbezogenen Tätigkeiten soll eine bereits bestehende Unternehmung, die sich mit der Produktion von Schweifoupets in Handarbeit beschäftigt, ausgeweitet werden. Die Eigentümerin, als ausgebildete Pferdewirtin /

Pferdewirtschaftsmeisterin und zertifizierte Pferdephysiotherapeutin und Osteopathin, sowie der ausgebildete Berufsreiter möchten diese „Nische“ des Reitsports als Haupterwerb an diesem Standort etablieren.

Zunächst ist die Errichtung einer neuen Reithalle Voraussetzung, um die Tiere neben dem freien Auslauf vor Ort therapieren und somit das Unternehmen als Vollerwerbsbetrieb an diesem Standort betreiben zu können.

Der Standort bietet sich für die angestrebten Nutzungen an, da er bereits teilweise bebaut ist und sich zwischen weiteren reitsportlichen, landwirtschaftlichen und wohnbaulichen Nutzungen befindet. Im Norden befindet sich eine große Reitsportanlage, östlich angrenzend ebenfalls eine Reithalle, nach Süden weitere reitsportliche Nutzungen und nach Westen wird der Siedlungsbereich durch ein Waldgebiet abgegrenzt. Würde Neu Bretel insgesamt in seiner Beschaffenheit etwas größer sein, wäre dieser Bereich sicherlich dem Innenbereich zuzuordnen und als „Baulücke“ einzustufen. Da sich das Plan(änderungs)gebiet jedoch planungsrechtlich im Außenbereich befindet, kann eine Baugenehmigung weiterer baulicher Anlagen nur über eine Bauleitplanung ermöglicht werden. Dahingehend möchte die Stadt das junge Unternehmen unterstützen und ein Sondergebiet „Reitsport“ ausweisen, um die reitsportlichen Aktivitäten in Bretel zu fördern.

Neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes, durch den die vorgesehene Planung verbindlich geregelt wird, ist es zusätzlich erforderlich, den Flächennutzungsplan zu ändern und somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Die Änderung soll im Parallelverfahren erfolgen.

Im Auftrag

Gerd Köhnken
Bereichsleiter Bauamt

Zur Beratung freigegeben

André Lüdemann
Bürgermeister

Anlagen: Antragstellung
Übersichtskarte
Vorentwurf 61. Änderung Flächennutzungsplan
Vorentwurf B'plan99 „Sondergebiet Reitsport“