

Betreff

**Masterplan zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur der
Gemeinden im Amt Geltinger Bucht
hier: Amtsweite Abstimmung eines Einzelvorhabens in Esgrus**

Sachbearbeitende Dienststelle:

Bauamt

Datum

04.07.2019

Sachbearbeitung:

Dirk Petersen

Beratungsfolge (Zuständigkeit)

Ausschuss für Touristik des Amtes Geltinger Bucht (Beratung und Beschluss)

Sitzungstermin

05.09.2019

Status

Ö

Planungs- und Bauausschuss des Amtes Geltinger Bucht (Beratung und
Empfehlung)

05.09.2019

Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Esgrus plant zusammen mit der Vorhabenträgerin seit 2018 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Aufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Entwicklung des Pferdehofes inkl. Ferienwohnen geschaffen werden.

Im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme ist darauf hingewiesen worden, dass eine amtsweite Abstimmung -Grundlage der Masterplan- notwendig ist. Das Gebiet der Gemeinde Esgrus ist laut Masterplan „Tourismus der Entdeckerzone“ zugeordnet.

Anliegend die Detailplanung zur Beurteilung sowie der Masterplan Tourismus (auszugsweise).

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Touristik beschließt, dass das Vorhaben –im Rahmen der Einzelfallprüfungen- den Vorgaben des Masterplanes Tourismus entspricht und die Umsetzung der Infrastrukturmaßnahme in der Entdeckerzone unterstützt wird.

Anlagen:

Detailplanung

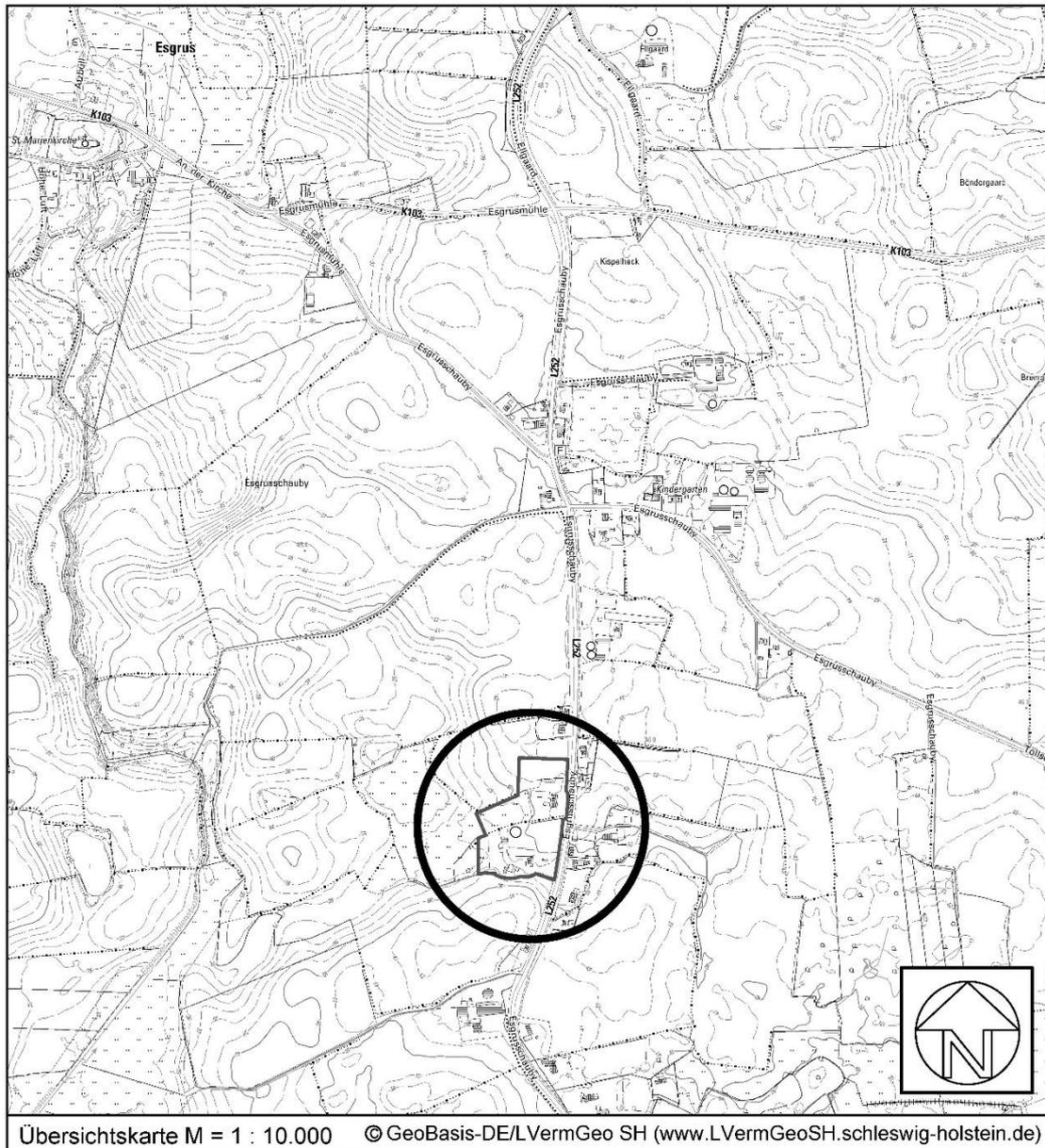
Auszug aus dem Masterplan Tourismus

„Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht– Amtsweite Abstimmung eines Einzelvorhabens in Esgrus“

Gemeinde Esgrus

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB Nr. 1 „Pferdehof Esgrusschauby“ und 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde des ehemaligen Amtes Steinbergkirche

Plangebiet

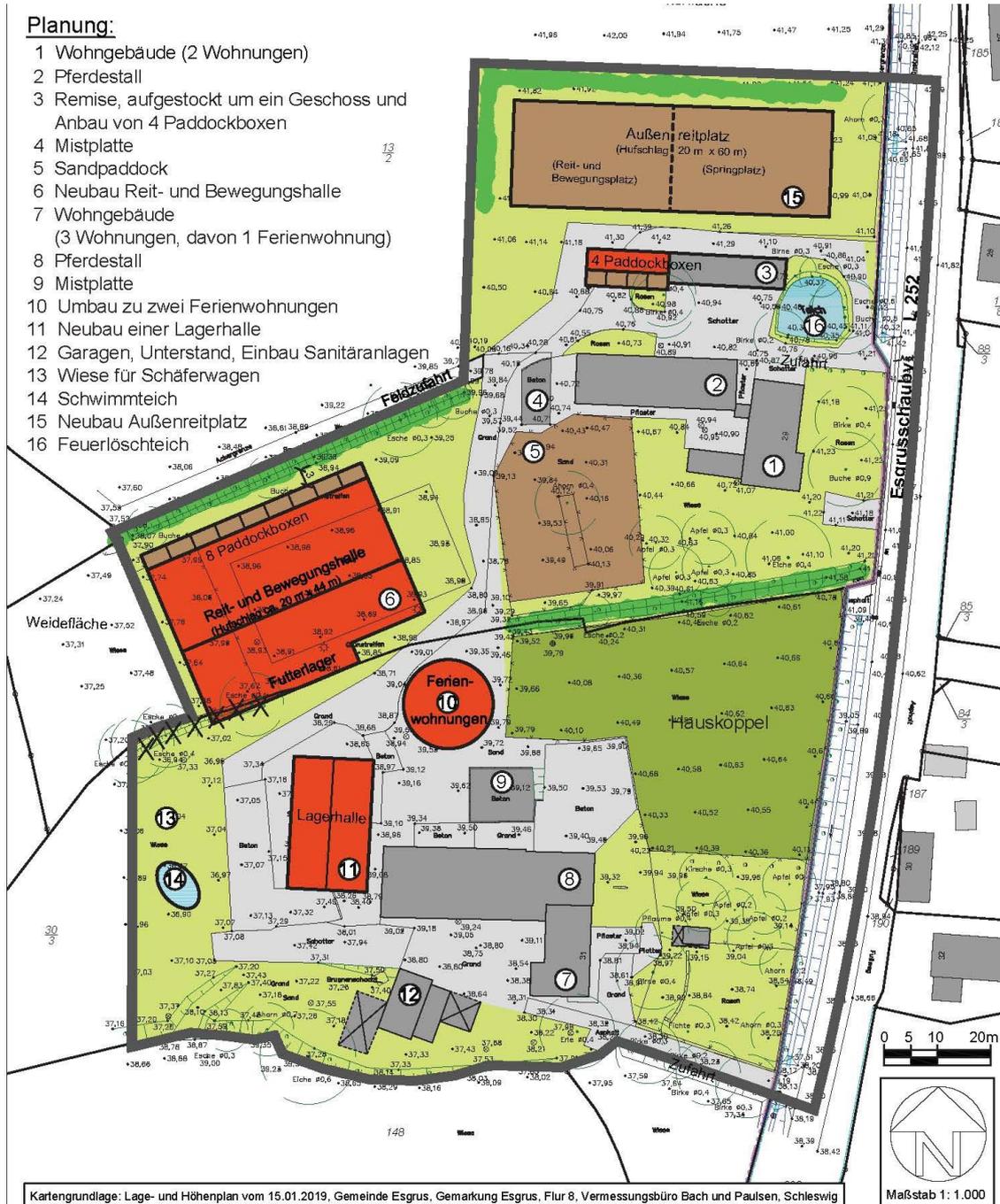


Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Esgrus, ca. 500 m südlich des Siedlungsteils Esgrusschauby. Der Geltungsbereich der Bauleitplanung umfasst die ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen Esgrusschauby 29 und 31. Bei den Gebäuden handelt es sich größtenteils um ortbildprägende Bausubstanz.

Planvorhaben

Die Vorhabenträgerin betreibt auf den zwei ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen seit 2014 Pferdezucht und -haltung im Nebenerwerb. Neben den Hofflächen und seinen Anlagen verfügt die Hofstelle über ca. 11 ha landwirtschaftliche Fläche, die der Versorgung der Pferde dient. Entlang dieser Flächen führt ein hofeigener Reitweg.

Der Betrieb möchte sein Angebot erweitern um die Bausteine: Pferdepenion für Seniorpferde und rekonvaleszente Sportpferde, Reittourismus und Freizeitreiten (Reitunterricht).



Nutzungskonzept Pferdehof Esgruschauby (Stand März 2019)

Um das Angebot des Pferdehofes ganzjährig und witterungsunabhängig anbieten zu können, ist der Bau einer Reit- und Bewegungshalle geplant. Zudem soll ein Außenreitplatz angelegt werden.

Um das Segment Reittourismus, Urlaub mit Pferd anbieten zu können, ist die Einrichtung von drei Ferienwohnungen sowie von zwei Schäferwagen geplant.

Eine Ferienwohnung soll im vorhandenen Wohngebäude Esgrusschauby 31 eingerichtet werden. Zwei weitere Ferienwohnungen sind durch Umnutzung des vorhandenen Güllebehälters vorgesehen.

Die Schäferwagen sollen am Rande des Plangebiets auf einer Wiese aufgestellt werden. Zusätzlich wird ein kleines Sanitärgebäude geschaffen.

Insgesamt ist eine Bettenkapazität von 12 Betten in den Ferienwohnungen zzgl. 4 Betten in den Schäferwagen vorgesehen.

Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht

Das Gebiet der Gemeinde Esgrus ist laut Masterplan Tourismus der Entdeckerzone zugeordnet. Die touristische Entwicklung in diesem Raum soll insbesondere der Aufwertung und Entwicklung des vielfältigen kleinteiligen Angebots dienen, um die Qualität der Entdeckerzone zu stärken.

In diesem Sinn gilt die Entwicklung von kleinen Ferienhausgebieten (Ferienwohnungen) z.B. im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Hofstellen oder Reiterhöfen, wenn dabei eine Größenordnung von bis zu 5 Ferienhäusern oder 10 Ferienwohnungen nicht überstiegen wird, als amtsweit abgestimmter Entwicklungsgrundsatz (vgl. Ziff. 6.2 des Masterplanes). Diese Planung fügt sich hinsichtlich des Umfanges der Ferienwohnungen in die Aussagen des Masterplanes ein. Da es sich hier um einen neugegründeten Pferdehof handelt und an diesem Standort zuvor Ansatz für eine touristische Nutzung gegeben war, ist die amtsweite Abstimmung erforderlich.

Fazit

Mit der Sicherung und Entwicklung des Pferdehofes incl. geplantem Bettenangebot wird das kleinteilige Angebot in der Entdeckerzone ergänzt. Die geplanten Übernachtungsangebote sind durch ihre Außergewöhnlichkeit eine Besonderheit im Raum und tragen damit zu einer Attraktivitätssteigerung des vielseitigen Angebotes bei.

Zugleich wird mit der Nachnutzung der vorhandenen landwirtschaftlichen und größtenteils ortsbildprägenden Bausubstanz ein wesentlicher Beitrag zur Pflege der Kulturlandschaft geleistet und damit zum Erhalt der Besonderheiten in der Entdeckerzone beigetragen.

7. Ergebnissicherung: Amtsweit abgestimmte Infrastrukturplanung

Der Masterplan soll dazu dienen die amtsweite Abstimmung hinsichtlich der Entwicklung der touristischen Infrastruktur herbeizuführen. Von Bedeutung ist die Abstimmung insbesondere für Vorhaben, für die die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich ist.

Die in Kap. 6 diskutierten Raumkategorien bekommen in der Abstimmung von Vorhaben eine herausragende Bedeutung. Daher hat bei einem touristischen Vorhaben mit dem Erfordernis der Bauleitplanung zunächst die Einordnung in eine der Raumkategorien zu erfolgen.

Es wurde Einigkeit über folgende Grundsätze hergestellt:

- Die Entwicklung der touristischen Infrastruktur soll sich insbesondere auf den Raum mit besonderer Eignung für touristische Infrastruktur konzentrieren. Innerhalb dieses Raumes werden nachstehend weitere differenzierte Entwicklungsvorgaben benannt.
- Auch im Raum mit begrenztem touristischem Entwicklungspotential soll sich die kleinteilige touristische Struktur weiter entwickeln können. Die Voraussetzungen werden unten benannt.

Vorhaben in Räumen mit besonderer Eignung für die touristische Infrastruktur

Die Räume mit besonderer Eignung für die Entwicklung der touristischen Infrastruktur weisen ein hohes Potential auf, Konflikte mit dem Naturschutz liegen nicht vor. In den Gemeinden des Amtes Geltinger Bucht sollen daher folgende Vorhaben ohne weitere Abstimmung zulässig sein:

- a) alle Vorhaben an Standorten mit hohem touristischem Entwicklungspotential und siedlungsstrukturell günstigen Voraussetzungen
- b) alle Vorhaben, die in den definierten überregional bedeutsamen Standorten liegen und der Sicherung und Entwicklung dieses Standortes dienen
- c) folgende Vorhaben auch ohne Voraussetzungen von a) oder b):
 - Neuerrichtung und Aufwertung von Ferienhausgebieten
 - qualitative Aufwertung von Campingplätzen
 - Neuerrichtung und Aufwertung von Wohnmobilstandorten
 - qualitative Aufwertung der Häfen.

Vorhaben in den Entdeckerzonen

Auch in den Entdeckerzonen sollen Vorhaben zulässig sein, die an den definierten überregional bedeutsamen Standorten liegen und der Sicherung und Entwicklung dieses Standortes dienen.

Zusätzlich sollen in den Entdeckerzonen kleinere Vorhaben zügig realisiert werden. Die Gemeinden des Amtes haben sich darauf verständigt, Vorhaben in folgender Größenordnung ohne weitere Abstimmung zuzulassen:

- Gebiet mit bis zu 10 Ferienwohnungen im Zusammenhang mit bestehendem touristischem Angebot
- Gebiet mit bis zu 5 Ferienhäuser im Zusammenhang mit bestehendem touristischem Angebot
- kleiner Wohnmobilstandplätze (bis zu 5 Standplätze).

Fügt sich ein Vorhaben nicht in diese definierten Voraussetzungen ein, so gilt die amtsweite Abstimmung als nicht erfolgt. Dann wäre im Einzelfall zu prüfen, ob für das einzelne Vorhaben eine amtsweite Abstimmung herbeigeführt werden kann. Die Gemeinden des Amtes haben die Aufgabe des Tourismus als eine der 5 Aufgaben nach § 8 der Hauptsatzung auf das Amt übertragen. Daher ist der Touristikausschuss des Amtes das zuständige Gremium, in dem die Einzelfälle diskutiert und anhand von sachlichen Kriterien entschieden werden.

