

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1 BauGB)
2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - a. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Ort
  - b. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - c. vorhabenbezogener Bebauungsplan
3. Planverfahren
4. Planungsrechtliche Situation
  - a. übergeordnete Planungen
    - i. Flächennutzungsplan
5. Städtebauliche Bestandssituation
  - a. vorhandene Nutzung und Bebauung
  - b. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung
  - c. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten
6. Planungskonzept
  - a. vorhabenbezogener Bebauungsplan
7. Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
  - a. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)
    - i. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)
    - ii. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - iii. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)
    - iv. überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - v. nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
  - b. Verkehrserschließung
    - i. äußere Erschließung
    - ii. innere Erschließung
    - iii. ruhender Verkehr
    - iv. ÖPNV
  - c. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - d. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 – 14 BauGB)
    - i. Trinkwasser
    - ii. Löschwasser
    - iii. Entwässerung
    - iv. Energieversorgung
    - v. Telekommunikation
    - vi. Abfallentsorgung
  - e. Grünflächen
  - f. Denkmalschutz und Archäologie
8. Planverwirklichung
9. Auswirkungen der Planung
  - a. Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB)
  - b. Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB)
  - c. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
  - d. Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)
  - e. Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)
  - f. Belange des gemeindlichen Haushaltes
10. Betriebsbeschreibung

## 1. Anlass, Ziele und Zweck der Planung (§ 1BauGB)

Das betreffende Baugrundstück ist im aktuellen Flächennutzungsplan der **Gemeinde Weberstedt** als Sondergebiet „Reiterhof“ ausgewiesen. Der Eigentümer plant als Bauherr im Einvernehmen mit der Gemeinde die entsprechende Nutzung seines Grundstückes mit erforderlicher Bebauung für optimalen Betrieb in den folgenden 5 Jahren. Es soll eine Betriebswohnung zum Reiterhof zugehörig an-/ausgebaut werden, sowie der Anbau eines Seitengebäudes zur Unterbringung einer Kleingruppe für das Angebot der „Reiterferien“ (Kinder bis 14 Jahre) erfolgen, eine Boxenanlage soll errichtet werden sowie Koppelunterstände, Paddocks, Longierplatz. Die Grundlage einer partiellen Bebaubarkeit in den erforderlichen Grenzen aufgrund der Lage im Sondergebiet ist durch den vorhabenbezogenen B-Plan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan festzulegen.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### a. Lage und Größe des Planungsgebietes, Lage im Ort

Das Baugrundstück umfasst eine Fläche von 16.114m<sup>2</sup> = **MGF (maßgebende Grundstücksfläche)**. Es befindet sich direkt an der befestigten Hainichstraße gelegen und ist an die vorhandene Bundesstraße B 247 in Richtung Bad Langensalza/Mühlhausen und die Hauptstraßen L 1042 und L 2103 angebunden. Das Grundstück ist bereits im Bestand bebaut, die Reit- und Lagerhalle sowie die Unterstände sind vorhanden und werden genutzt. Weiterhin bestehendes, leer stehendes Bürogebäude auf dem Grundstück sowie die vorhandene großflächige Befestigung/Versiegelung der Freiflächen sollen rückgebaut und landschafts- und nutzungskonform umgestaltet werden. Das Grundstück befindet sich im Teilgebiet der „ehemaligen Kaserne“ Weberstedt. Gegenüberliegend, an der Hainichstraße gelegen, befindet sich der als Sondergebiet ausgewiesene Campingplatz Weberstedt, direkt östlich angrenzend befindet sich das WaldResort – am Nationalpark (Ferienhäuser).

### b. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst folgende Grundstücke: Flurstück: 42/5

### c. vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus Textteil= Begründung und Plan, M 1: 500, mit Eintragungen Baugrenzen, vorhandener Bebauung und verkehrstechnischer Erschließung. Das Grundstück ist bereits verkehrstechnisch angebunden und voll erschlossen, hier wird nur die Wegeführung auf dem Baugrundstück aktualisiert, abgestimmt auf den neuen Bedarf. Erschließung Abwasser, Trinkwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind bereits vollständig vorhanden.

## 3. Planverfahren

Mit dem vorhabenbezogenen B-Plan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Reiterhof Weberstedt“ wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan hinsichtlich geplanter, überbaubarer Flächen sowie Grünflächen konkretisiert. Der vorhabenbezogene B-Plan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Reiterhof Weberstedt“ soll zur Aufwertung des Sondergebietes im Sinne der Naherholung und der touristischen Entwicklung vor den Toren des Nationalparks Hainich genutzt werden. Die Fläche des B-Plan Gebietes entspricht der Fläche der im Flächennutzungsplan als Sondergebiet Reiterhof ausgewiesenen Fläche. Im Rahmen der überschläglichen Prüfung der Umweltauswirkungen sind Behörden und Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, an der Vorprüfung zu beteiligen.

## Entwurf vorhabenbezogener B-Plan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Reiterhof Weberstedt“

Mit Beschluss vom 20.08.2019 hat der Gemeinderat der Gemeinde Unstrut-Hainich die Vorprüfung vorgenommen und den Aufstellungsbeschluss gefasst. Um nachzuweisen, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen durch den B-Plan zu erwarten sind und in Absprache mit zuständiger Baubehörde ist ein Umweltbericht durch den Grundstückseigentümer zu veranlassen und vorzulegen, dieser wird Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Planes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Mit dem B-Plan soll die Bestandssituation geregelt werden und die Möglichkeit zur sinnvollen Umsetzung des „Reiterhof-Konzeptes“ im Sondergebiet ermöglicht werden.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind und die Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

### *Vorentwurf Verfahrensablauf:*

<i>September</i>	<i>2018</i>	<i>Vorentwurf vorhabenbezogener B-Plan - Absprachen mit der Gemeinde</i>	
<i>August</i>	<i>2019</i>	<i>Aufstellungsbeschluss/ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses</i>	
<i>Sept./Okt.</i>	<i>2019</i>	<i>Ausarbeitung eines diskussionsfähigen Vorentwurfes mit Begründung</i>	
<i>Sept./Okt.</i>	<i>2019</i>	<i>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit</i>	
<i>2019</i>	<i>-</i>	<i>2021</i>	<i>frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange/Behörden – 1. Vorentwurfsänderung</i>
<i>März</i>	<i>2021</i>	<i>Entwurf mit Begründung und Umweltbericht</i>	
<i>.....</i>	<i>2021</i>	<i>Billigungs-/Entwurfs- und Auslegungsbeschluss; Beschluss über den Durchführungsvertrag</i>	
<i>.....</i>	<i>2021</i>	<i>Bekanntmachung im Amtsblatt</i>	
<i>.....</i>	<i>2021</i>	<i>Öffentliche Auslegung</i>	
<i>.....</i>	<i>2021</i>	<i>förmliche Beteiligung Träger Öffentlicher Belange</i>	
<i>.....</i>	<i>2021</i>	<i>Ausarbeitung der endgültigen Planunterlagen</i>	
<i>.....</i>	<i>.....</i>	<i>Satzungsbeschluss mit beschlussmäßiger Behandlung der Stellungnahmen/ Abschluss Durchführungsvertrag vor Satzungsbeschluss</i>	
<i>.....</i>	<i>.....</i>	<i>Mitteilung des Ergebnisses</i>	
<i>.....</i>	<i>.....</i>	<i>Genehmigungsverfahren</i>	
<i>.....</i>	<i>.....</i>	<i>Ausfertigung des Planes</i>	
<i>.....</i>	<i>.....</i>	<i>Inkrafttreten</i>	

## 4. Planungsrechtliche Situation

### a. übergeordnete Planungen

#### i. Flächennutzungsplan

## Entwurf vorhabenbezogener B-Plan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Reiterhof Weberstedt“

Derzeit ist für das Gebiet ein aktueller Flächennutzungsplan der **Gemeinde Weberstedt** als Sondergebiet „Reiterhof“ rechtswirksam: Az: 310-4621-2212/2016 – 16064065 – FNP – Weberstedt 5. Ä. vom 01.04.2016. Es liegt für das Flurstück 42/ 5 kein weiterer B-Plan vor. Das ausgewiesene Sondergebiet sichert die Nutzung des Grundstückes als „Reiterhof“ ab.

### 5. Städtebauliche Nutzung

#### a. vorhandene Nutzung und Bebauung

##### i. Das Sondergebiet „Reiterhof“

Auf dem Grundstück, welches Gegenstand des vorhabenbezogenen B-Planes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist, befindet sich eine Reithalle mit Lagerbereichen, Unterständen, Einstellboxen für eigene Pferde mit Zufahrtsstraße und befestigten Parkplätzen. Ein leer stehendes Bürogebäude der ehemaligen Kasernenanlage ist im östlichen Bereich vorhanden. Der ungenutzte Gebäudebestand ist in einem desolaten Zustand, eine Nachnutzung für das Konzept „Reiterhof“ ist hier nicht wirtschaftlich. Das Areal soll, nach Rückbau des Gebäudes und großflächiger Entsiegelung der Befestigungsflächen, gemäß Umweltbericht, als grünordnerische Maßnahme (M1) mit einer Hecke bepflanzt werden (Pflanzliste im Umweltbericht – Anhang).

Der vorhandene Baumbestand soll vollständig erhalten werden.

#### b. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

i. Über die vorhandene Hainichstraße ist das Grundstück, welches Gegenstand des vorhabenbezogenen B-Planes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist, verkehrstechnisch für den Pkw-Verkehr erschlossen. Die befestigte Straße befindet sich am Ortsrand, ist über die Hauptstraßen L 1042 und L2103 an die Bundesstraße 247 angebunden und erschließt sowohl Wanderparkplätze als auch den vorhandenen Campingplatz (gegenüberliegend) und das bestehende Ferienhausareal auf dem Nachbargrundstück. Radwanderweg, Hauptwanderweg **und Reitweg** führen am Grundstück vorbei. Das Grundstück ist weiterhin abwasser- und trinkwassertechnisch als auch energetisch im Bestand voll erschlossen, ebenso Telekommunikation vorhanden. Mit Beteiligung der Versorgungsträger sind Auflagen zu den bestehenden Anschlüssen allein durch den Bauherrn/Grundstückseigentümer zu tragen.

#### c. Natur und Landschaft/natürliche Gegebenheiten

i. Das Umfeld des Grundstückes, welches Gegenstand des vorhabenbezogenen B-Planes mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan ist, besteht aus einem direkt ostseitig angrenzenden Ferienhausgebiet, gegenüberliegend ein Campingplatz. Das Grundstück ist ehemaliger Bestandteil der „Kaserne“. Es besteht aus bebauten Flächen: Reithalle mit Lagergebäude, ein ungenutztes Bürogebäude, befestigten Zufahrten und Arbeitsflächen. der Großteil des betreffenden Grundstückes ist Grünfläche (Koppelfläche), der Baumbestand ist im Wesentlichen im Plan erfasst (ab Stammdurchmesser 20cm) und soll erhalten bleiben. Die Koppelfläche grenzt an die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Ferienhausfläche und Sukzessionsfläche an.

### 6. vorhabenbezogener Bebauungsplan

- a. Das betreffende Baugrundstück - Flurstück 42/5 - ist im aktuellen Flächennutzungsplan der **Gemeinde Weberstedt** als Sondergebiet „Reiterhof“ ausgewiesen.
- b. Der Eigentümer plant als Bauherr die entsprechende Nutzung seines Grundstückes mit erforderlicher Bebauung für optimalen Betrieb in den nachfolgenden 5 Jahren.

- c. Es soll ein Erweiterungsanbau an die Reithalle Richtung Norden als Betriebswohnung des Reiterhofes (SO 1a) erfolgen, sowie, an die Betriebswohnung angeschlossen, seitlich ein Unterkunftsbereich für eine Kleingruppe (Reitferienangebot in den Schulferienzeiten als Wochenangebot/**therapeutisches Reiten/Reitpädagogik/Stressbewältigungsseminare mit Pferden**) errichtet werden (SO 1a). Dabei wird die vorhandene Firsthöhe des Bestandes in Fortführung zwingend aufgenommen. Die Reithalle und das Lager (SO 1b) werden saniert und erhalten. Oberlichter/Lichtbänder in der Dachdeckung zur besseren Belichtung.
- d. Im nordwestlichen Grundstücksbereich ist die Errichtung einer Boxenanlage (SO 2) geplant, sowie die Umgestaltung der Außenanlagen mit Paddocks, Longierplatz, Sandreitplatz, Außenwaschanlage und zugehöriger Wegeführung.
- e. Die bestehenden Unterstände für die Pferdehaltung auf der Koppel (SO 3) bleiben im Bestand erhalten, bzw. werden saniert.
- f. Weiterhin werden auch anderweitig, **z. B. im HainichResort und auf dem Campingplatz**, untergebrachten Urlaubern Einstellmöglichkeiten für ihre Pferde, je nach Verfügbarkeit, angeboten (Unterstände/Koppel) **sowie Kursangebote für therapeutisches Reiten**.
- g. Das Grundstück ist für diese Nutzung gemäß Flächennutzungsplan der **Gemeinde Weberstedt** vorgesehen. Um das Verhältnis der erforderlichen Überbauung zur Grünfläche im Sinne der geplanten Nutzung optimal und umweltverträglich zu planen, sind die Flächen als SO 1a- Betriebswohnung mit Kleingruppenunterkunft (313m<sup>2</sup>), SO 1b- Reithalle (1.053m<sup>2</sup>); SO 2- Boxenanlage (300m<sup>2</sup>); SO 3-Unterstände auf der Koppel (200m<sup>2</sup>) ausgewiesen. Die Errichtung der Betriebswohnung und der Kleingruppenunterkunft erfolgt in Fortführung bzw. seitlich des Reithallengebäudes Richtung Norden auf bereits befestigter Fläche, um möglichst wenig zusätzliche Bereiche neu zu bebauen, als auch weitgehend die zusammenhängend vorhandene Koppelfläche/ Wiese und den Baumbestand zu erhalten. Die Boxenanlage ist näher am Zufahrtbereich geplant, um optimale Einstellmöglichkeiten, ohne unnötig hohen Aufwand der Wegeführung, auf dem Grundstück zu gewährleisten, als auch die Versorgung der Tiere optimal zu gewährleisten. Zur Einfassung der Boxenanlage Richtung erschließende Straße ist eine Heckenanpflanzung/ Heckenbestandspflege vollumfänglich gemäß Festlegungen im Umweltbericht (Anhang) vorgesehen.

### 7. Begründung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

In den nachfolgenden Punkten werden die einzelnen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen erläutert und begründet. Sie basieren auf den im § 9 Abs. BauGB aufgeführten, festsetzungsfähigen Inhalten des B-Planes in Verbindung mit den entsprechenden Regelungen der BauNVO.

- a. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)
  - i. **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Art der baulichen Nutzung:** Das Baugebiet ist ein Sondergebiet mit der Nutzung als „Reiterhof“. Der Bauherr plant Baumaßnahmen, um dieser Vorgabe gerecht zu werden und sein Konzept umsetzen zu können. Die Errichtung einer Betriebswohnung und Kleingruppenunterkunft, die Errichtung einer Boxenanlage, die Sanierung des Reithallen- und Lagergebäudebestandes. Die Ausweisung der Baubereiche umfasst ausschließlich notwendige Flächen für eine Nutzung als Reiterhof gemäß Flächennutzungsplan.  
Im Rahmen der der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  - ii. **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO: Maß der baulichen Nutzung:** Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden B-Plan durch maximale Geschoßanzahl und maximale Traufhöhe definiert. Ziel der Festlegung ist die Ausweisung der Bauflächen entsprechend der angestrebten Nutzung unter Einbezug des Bestandes. Die

Betriebswohnung mit Kleingruppenunterkunft im SO 1a ist als zweigeschossiger Wohnbereich geplant. Zulässig sind Pult- und Satteldächer bis 38° (PD/SD) Dachneigung, da im Sondergebiet bereits äquivalent geneigte Sattel- und Pultdächer vorhanden sind. Firsthöhe max. 6,50m in Fortführung des Bestandes Reithallenanbau. Balkone sind nicht zulässig. Dachüberstände zulässig mit max. 0,80m als vorbeugender Bautenschutz. Dachgauben sind nicht zulässig. Dachfenster-/Oberlichter/Lichtbänder sind zulässig. Im SO 1b liegt der Reithallenbestand – Traufhöhe max. 5,80m = Bestandstraufhöhe, dieser ist zu sanieren. SO 2 ist der Bereich für die neu zu errichtende Boxenanlage – eingeschossig; Traufhöhe max. 5,85m. Für die Möglichkeit zur Unterbringung der Pferde in den Boxen als auch das eingliedern von Heubereichen etc. ist diese max. Höhe erforderlich. Im SO 3 sind die bereits vorhandenen Koppelunterstände erfasst.

- iii. **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB):** Es ist eine offene Bauweise gemäß der geplanten Nutzung vorgesehen, da lediglich die Boxenanlage als ein neues, freistehendes Gebäude geplant ist und sowohl die Betriebswohnung als auch die Kleingruppenunterkunft als Anbau an den Reithallenbestand vorzusehen ist. Die Koppelunterstände sind ebenfalls freistehende Kleingebäude. Die Baugrenzen sind fest definiert. Die Einrichtung einer Betriebswohnung mit Kleingruppenunterkunft ist dringend erforderlich, um den Betrieb des Reiterhofes zu ermöglichen, bestehende Flächen sind derzeit völlig unzureichend. Das bestehende Dach und die Traufe werden in Hallenverlängerung fortgeführt, als Holzbaukonstruktion mit aufgeständerten Stützen, bzw. in Holzrahmenbauweise, dem Charakter und Grundsatz eines naturnahen Reiterhofes entsprechend. Im SO 2 ist die Boxenanlage als eingeschossiges Gebäude mit Pult- oder Satteldach geplant (Holzbauweise favorisiert). Die Koppelunterstände in SO 3 sind bereits in Holzbauweise errichtet.
- iv. **überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind exakt durch die festgelegten Baugrenzen in der Planung definiert und flächenmäßig berechnet:

1.	SO 1a = 23,30m x 11,50m + 7,50m x 6,00m	= 313,00m <sup>2</sup>
2.	SO 1b = 46,50m x 23,30m + 3,10m x 4,57m	= 1.053,00m <sup>2</sup>
3.	SO 2 = 20,00m x 15,00m	= 300,00m <sup>2</sup>
4.	SO 3 = 14,00m x 8,00m+11,00m x 8,00m	= 200,00m <sup>2</sup>
	Summe überbaubare Grundstücksfläche:	=1.866,00m <sup>2</sup>

Grundflächenzahl: GRZ= 0,25  
Geschoßflächenzahl: GFZ= 0,50

- v. **nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB):** Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen sind als nicht überbaubar festgelegt.

## b. Verkehrserschließung

### i. äußere Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Hainichstraße, welche im OT Weberstedt der Landgemeinde Unstrut-Hainich an die Hauptstraße L 1042 eingebunden ist. Weiterhin ist über die L 2103 der Anschluss an die Bundesstraße B 247 gegeben.

### ii. innere Erschließung

Die auf dem Grundstück befindliche, befestigte Zufahrt wird für die innere Erschließung genutzt, bestehender Fahrweg Richtung der geplanten Boxenanlage wird entsprechend angepasst und fortgeführt, Breite 3m, detaillierte Darstellungen im Plan.

**iii. ruhender Verkehr**

Vorhandene Parkflächen neben dem Zufahrtsbereich entlang der Hainichstraße werden auf 6 Stellplätze erweitert. Die Zahl der Stellplätze überschreitet die Forderung nach 1 Stellplatz je Beschäftigte bzw. je Wohneinheit. Für die Kleingruppe in der Ferienzeit wird der Parkbereich nur temporär für Be- und Entladen genutzt.

**iv. ÖPNV**

Es besteht eine standortnahe Busanbindung (Wanderbus), zuzüglich Anbindung an Hauptwanderwegenetz, Radwege und **Reitwegenetz**.

**c. Freiraumkonzept und Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die Vorgaben und Festlegungen zur Umgestaltung, Pflege und Neuanlage von Grünflächen im Umweltbericht (Anhang) sind vollumfänglich Bestandteil der Planung und werden verbindlich als Bestandteil der Begründung zum VBP mit integriertem V- und E-Plan „Reiterhof Weberstedt“ der Landgemeinde Unstrut-Hainich festgelegt und umgesetzt.

**d. Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 – 14 BauGB)**

i. **Trinkwasser:** Für die Trinkwasserversorgung ist der **Trinkwasserzweckverband "Hainich"; Mühlhäuser Straße 93; 99986 Oberdorla** zuständig. Das Grundstück ist laut vorliegender Stellungnahme funktionstüchtig erschlossen, erforderliche Anschlussanpassungen trägt der Grundstückseigentümer.

ii. **Löschwasser**

Für das ausgewiesene Sondergebiet „Reiterhof“ ist keine erhöhte Löschwasserbereitstellung vorgesehen. Die bestehenden Anschlussdaten für ausreichende Löschwasserbereitstellung werden im Zuge der Beteiligungsverfahren entsprechend ergänzt.

iii. **Entwässerung:** Für die Entwässerung ist der Trink- und Abwasserzweckverband "Notter"; Thomas-Müntzer-Straße 2; 99994 Schlotheim zuständig. Das Grundstück ist laut vorliegender Stellungnahme funktionstüchtig erschlossen, erforderliche Anschlussanpassungen trägt der Grundstückseigentümer. Anfallendes Regen- und Oberflächenwasser verbleibt grundsätzlich auf dem Grundstück.

iv. **Energieversorgung:** Der Standort ist laut vorliegender Stellungnahme der Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG voll erschlossen, es bestehen keine Bedenken für die geplanten Gebäudeerweiterungen/Neubebauungen.

v. **Telekommunikation:** Der Standort ist erschlossen, erforderliche Anschlussanpassungen trägt der Grundstückseigentümer.

vi. **Abfallentsorgung:** Der Standort ist erschlossen, erforderliche Anschlussanpassungen trägt der Grundstückseigentümer. Erschließungsstraße ist vorhanden. Im B-Plan ist der Mülltonnenstandort entsprechend ausgewiesen, für Transport der Tonne bis Zufahrt Grundstück hat der Eigentümer zu sorgen. Mülltrennung ist vorgesehen. Erschließungsstraße ist vorhanden, ordnungsgemäße An- und Abfahrt der Müllentsorgungsfahrzeuge gegeben.

**e. Grünflächen:** Die Vorgaben und Festlegungen zur Umgestaltung, Pflege und Neuanlage von Grünflächen im Umweltbericht (Anhang) sind vollumfänglich Bestandteil der Planung und werden verbindlich als Bestandteil der Begründung zum VBP mit integriertem V- und E-Plan „Reiterhof Weberstedt“ Landgemeinde Unstrut-Hainich festgelegt und umgesetzt.

**f. Denkmalschutz und Archäologie:** Es wird auf die Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden hingewiesen. Aufgrund der Lage außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes ist hiervon

jedoch nicht auszugehen. Im ausgewiesenen Bereich sind bisher keine Bodendenkmale/Bodenfunde entsprechend dem „Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen“ (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubek. vom 14. April 2004), § 2, Abs. 7, bekannt geworden. Bei den Erdarbeiten muss dennoch mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. a.) sowie Befunden (auffällige Häufung von Steinen, markanten Bodenverfärbungen, Mauerresten) gerechnet werden. Es wird in diesem Zusammenhang auf § 16 des v. g. Gesetzes verwiesen, nach dem Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht gegenüber dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unterliegen und durch die Mitarbeiter des Landesamtes zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden müssen. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter abzusichern und die Funde sind im Zusammenhang im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

### 8. Planverwirklichung

Der Bauherr reicht für den Einbau der Betriebswohnung mit Kleingruppenunterkunft sowie den Neubau einer Boxenanlage gemäß vorhabenbezogenen B-Plan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan im **4. Quartal 2021** einen Bauantrag ein.

Der Einbau der Betriebswohnung mit Kleingruppenunterkunft und die Errichtung der Boxenanlage ist Grundlage für die flächennutzungsplankonforme Nutzung des Grundstückes im Sondergebiet und Basis für die Durchführung des Konzeptes „Reiterhof Weberstedt“.

In den nachfolgenden 5 Jahren plant der Bauherr weiterhin die Sanierung der Reithalle, des Lagerbereiches, Errichtung der Boxenanlage, Entsiegelung der befestigten Flächen und Neuanlegung von Grünflächen/Umsetzung der Maßnahmbereiche M1 bis M3 gemäß Umweltbericht (Anhang)– in Abhängigkeit des Beschlusses zum vorhabenbezogenen B-Plan mit integrierten Vorhaben- und Erschließungsplan.

### 9. Auswirkungen der Planung

- a. **Belange der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1, 2, 3, 6 und 10 BauGB):** Der Reiterhof ist bereits vorhanden. Die Nutzung ist konform mit der ländlichen Ortsentwicklung zu sehen. Öffentliche Belange der Bevölkerung werden nicht beeinträchtigt.
- b. **Belange der Baukultur (§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 5 und 11 BauGB):** Das Grundstück liegt in der Peripherie des Ortsrandes auf dem Gelände einer ehemaligen Kaserne. Belange der Baukultur werden nicht beeinträchtigt.
- c. **Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes, Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB):** Auf dem Baugrundstück sind weitgehend in den geplanten Baubereichen bereits Gebäude und befestigte Wege/Plätze vorhanden. Diese werden bereichsweise gemäß Umweltbericht in den ausgewiesenen Maßnahmbereichen M1 bis M3 gemäß Planung rückgebaut, entsiegelt und Neuanpflanzungen umgesetzt. Der Standort für die neue Boxenanlage von 15,00m x 20,00m wird neu überbaut (SO 2). Der Anbau der Betriebswohnung/Gruppenunterkunft befindet sich ebenfalls im Bereich von versiegelten Bestandsflächen (SO1a). Zufahrtsstraßen und Wege auf dem Grundstück werden langfristig mittels Öko-Pflaster befestigt (Befestigung bereits vorhanden – Beton/Bitumen). Die Gesamtüberbaubare Fläche beträgt: SO 1a = 313m<sup>2</sup> und SO 1b = 1.053m<sup>2</sup>; SO 2 = 300m<sup>2</sup>; SO 3 = 200,00m<sup>2</sup>, Gesamtsumme der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt= 1.866m<sup>2</sup>. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 16.114m<sup>2</sup>. Der Umweltbericht befindet sich im Anhang der Begründung zum VBP mit integriertem V- und E-Plan „Reiterhof Weberstedt“ Landgemeinde Unstrut-Hainich und wird vollumfänglich Bestandteil der Planung. **Die Zwischenlagerung des Pferdemistes wird gemäß Düngeverordnung 2020 auf einer dichten Betonplatte neben der Boxenanlage mit Wandabtrennung.**
- d. **Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB):** Belange der Wirtschaft werden nicht beeinträchtigt, es liegt kein Gewerbegebiet sondern ein Sondergebiet im Sinne der Naherholung vor. Das geplante Konzept bereichert sinnvoll die Nutzung des Sondergebietes entsprechend des Naherholungsgebietscharakters am Rande des Nationalparks Hainich.



## Entwurf vorhabenbezogener B-Plan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Reiterhof Weberstedt“

- e. **Belange des Verkehrs (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB):** Die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen werden als gering eingeschätzt. Bei voller Auslastung ist von zeitgleich max. 6 Pkw's auszugehen.
- f. **Belange des gemeindlichen Haushaltes:** Die Planungs- und Baukosten trägt der Grundstückseigentümer.

### 10. Betriebsbeschreibung für das geplante Reiterhofkonzept



#### „Reiterhof Weberstedt“

##### ÜBER UNS

Der Reiterhof Weberstedt ist ein Freizeitbetrieb, der sich dem therapeutischen Reiten, der Reitpädagogik, der Reit- und Pensionspferdehaltung, Ferienfreizeit sowie der Ausbildung von Reitern und Pferden widmet.

##### UNSERE LEISTUNGEN IM ÜBERBLICK:

- Therapeutisches Reiten
- Reitpädagogik
- Stressbewältigungsseminare mit Pferden
- Pensionspferdehaltung für Urlauber (Unterstände Koppelbereich)
- Reiterferien

##### PENSIONSSTALL

Die Unterbringung Ihres Pferdes beinhaltet die komplette Fütterung und Entmistung durch das Fachpersonal des Hofes sowie die Nutzung der gesamten Reitanlage.

In den Sommermonaten stehen Koppeln zur Verfügung. Reiten im Naturpark Hainich auf ausgewiesenen Reitpfaden.

Der Reit-/Pensionsstall besteht aus:

- Laufstallanlage 220m<sup>2</sup>/H=3,00m mit Paddock-Zugängen
- Einzelbox 3m x 4m/H= 3,00m für krankes Pferd
- 2 Unterstände mit Koppelbereich (40m<sup>2</sup> und 60m<sup>2</sup>, H> 2,70m)
- Solarium
- 1 Außenwaschplatz
- Koppel
- 2 Sandpaddocks

Zur Reitanlage gehören:

- 1 Reithalle: 11 x 20 m
- 2 Außenreitplätze: Sandplatz 20m x 40m und Grasplatz
- Longierplatz

### REITERFERIEN

Während der Schulferien in Thüringen besteht für Kinder die Möglichkeit die Ferien bei uns zu verbringen.

Dazu stehen zwei gemütliche Gruppenferienzimmer zur Verfügung.

Die Kinder haben täglich zwei Reitstunden auf Schulpferden/Schulponys oder auf eigenen mitgebrachten Pferden und werden rund um die Uhr professionell betreut.

Maximale Gruppengröße beträgt 10 Kinder im Alter von 7-14 Jahren.

### THERAPEUTISCHES REITEN/REITPÄDAGOGIK

Was ist das therapeutische Reiten?

Heilpädagogisches Reiten, auch Reitpädagogik genannt, d.h. Förderung durch intensiven Kontakt zum Pferd. ... Dabei werden vor allem Menschen mit körperlicher oder geistiger Behinderung ganzheitlich körperlich, geistig, emotional und sozial angesprochen.

Was macht man beim therapeutischen Reiten?

Reittherapeuten und -therapeutinnen fördern unter pädagogischen und psychologischen Zielsetzungen durch den Umgang mit speziell ausgebildeten Therapiepferden Kinder, Jugendliche oder Erwachsene mit psychosozialen Störungen, psychischen Krankheiten bzw. körperlichen oder geistigen Behinderungen.

Was versteht man unter Reitpädagogik?

Die Reitpädagogik erfasst die spielerische Begegnung mit dem Pferd in dessen natürlicher Umgebung und bietet ein breites Spektrum an Erlebnismöglichkeiten "um das Pferd", mit dem "Pferd" und "auf dem Pferd".

Wo wird man für die Kursdauer untergebracht?

Es kann als Kleingruppe die hauseigene Kleingruppenunterkunft genutzt werden.

Ebenso sind individuelle Unterkünfte für das therapeutische Reiten im angrenzenden HainichResort oder auch auf dem angrenzenden Campingplatz möglich. Die Ferienhäuser des HainichResort sind besonders geeignet für Familien, welche das therapeutische Reiten in ihren Familienurlaub integrieren möchten. Der Hainich bietet hierfür die ideale Umgebung.

Eine bundesweite Studie an Grundschulen bestätigt, dass sich der allgemeine Gesundheitszustand von Kindern verschlechtert hat und häufiger schon vor Schuleintritt psychomotorische Störungen sowie Koordinations- und Haltungsschwächen und Übergewicht auftreten.

Die Pflege und Versorgung eines Pferdes sowie auch das Reiten können zu einer gesunden Entwicklung eines Kindes beitragen und so zur ausgeglichenen, harmonischen Entfaltung seiner Persönlichkeit führen.

Durch den Umgang mit dem Pony oder dem Pferd wird die Wahrnehmung auf spielerische Weise geschult. Alle Sinne werden angesprochen:

- Sehen - Beobachten des Pferdes und Arbeiten mit dem Pferd
- Hören - Freßgeräusche, Schnauben, Wiehern, Wittern
- Tasten - Berühren, Fühlen
- Riechen - Geruch des Pferdes, Gerüche im Stall oder auch vom Mist
- Schmecken - Futter : hartes Brot , Möhren, Hafer
- Gleichgewicht beim Reiten
- Orientierung durch „Das-Oben-Sitzen“

Pferde sind in der Wahrnehmung durch Kinder:

- groß, stark
- warm, weich, schön, vertrauensvoll

## Entwurf vorhabenbezogener B-Plan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan „Reiterhof Weberstedt“

- gute Zuhörer,
- verlässlich, einfühlsam
- ruhig, nicht Streitbar

Als erstes findet der Beziehungsaufbau zum Tier (Pferd/Pony) statt.

Kinder vertrauen sich oftmals frei von Vorurteilen dem Lebewesen Pferd an.

Sie respektieren sofort sein Verhalten, Aussehen und seine Bedürfnisse, so dass sie auch gern Verantwortung übernehmen möchten, z.B. für das Putzen des Pferdes, das Füttern, aber auch das Stall ausmisten.

Das auf dem Pferd Sitzen und auch Reiten hat positive Auswirkungen auf die Kinder und Erwachsene.

Durch das „Getragenwerden“ erkennen Kinder und Erwachsene erlebte Bewegungsmuster wieder.

So bewegt sich das Pferd mehrdimensional - das sind ähnliche Bewegungen, wie sie auch das Ungeborene im Mutterleib erfährt bzw. das Baby/Kleinkind, wenn es getragen wird.

Menschliche Bedürfnisse können so durch das Reiten "nachbefriedigt" werden.

Spannung, Anspannung sowie Entspannung werden beim Reiten kombiniert und führen so zu einem verbesserten Körpergefühl.

Es werden in natürlicher Weise das Gleichgewicht und die Fein- bzw. Grobmotorik geschult sowie alle Gelenke, Muskeln, Kreislauf und Atmung gekräftigt. Nicht nur für Kinder ist es ein besonderes Gefühl, die Welt "von oben" zu betrachten. Schon mit zwei bis drei Jahren können Kinder auf dem Pferd sich selbst bewusst spüren.

Reittherapeuten begleiten unser therapeutisches Angebot.

### BETRIEBSBESCHREIBUNG

#### Der Pferdebetrieb verfügt über:

- 2 Unterstände mit Koppelbereich auch für Pensionspferde von Urlaubern in der Saison
- 4-6 Reit- und Therapiepferde (je nach Alter) in Laufstallanlage
- 1 Reithalle a 11 x 20 m
- 1 Außenplatz: Sand 20m x 40m mit Beregnung
- Longierplatz (Sand) Durchmesser 12m (Beregnung)
- Sandpaddocks: 2 x 7,5m x 9,85m (Beregnung)
- Waschplatz und Solarium
- Koppeln direkt am Hof
- ausgebildete Reitpädagogen/Reittherapeuten

Weiterhin über:

- Die Reitwege des Hainich sind in unmittelbarer Nähe angebunden

### VERANSTALTUNGEN:

#### ES SIND JÄHRLICH FOLGENDE VERANSTALTUNGEN GEPLANT:

Frühjahr bis Herbst	Reitangebote/Schnupperreiten für Anfänger (7-14 Jahre)
Dezember	Jährliche Weihnachtsfeier
Ganzjährig Angebote:	Kursangebote Therapeutisches Reiten/Reitpädagogik Seminare Stressbewältigung mit Pferden

08.09.2021