



Gemeinde Negernbötel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9
für die

„Fläche südlich der Kieler Straße (K 60) und östlich der
Straße Rützenhagen 1 und 1a, Sondergebiet Reitsport“

und das Vorhaben „Errichtung einer Mehrzweckhalle für
Reitsport und Tierschauen“

Begründung

1 Allgemeines

2 Lage und Umfang des Plangebietes

3 Planungsanlass und Planungsziele

4 Planungsinhalte

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Durchführungsvertrag
- vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Festsetzungen

5 Umweltbericht

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

7 Hinweise

8 Kosten

Anlagen

Vorhaben- und Erschließungsplan

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Negernbötel hat in ihrer Sitzung am 20.8.2019 beschlossen, die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 aufzustellen. Mit dieser Planung soll der bestehende Reiterhof Rützenhagen in seinem Bestand und seiner weiteren betrieblichen Entwicklung planungsrechtlich gesichert werden. Konkret ist beabsichtigt, eine weitere Mehrzweckhalle für Reitsport und Tierschauen zu errichten.

Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 9 sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) und
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan vom 5.4.1989 stellt das heutige Betriebsgelände teilweise als Sondergebiet „Reithalle“ und teilweise als Grünfläche „Reitplatz“, im Übrigen als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Änderungsbereich östlich der Straße Rützenhagen ist vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Ergänzend zur Änderung des Flächennutzungsplans wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 aufgestellt.

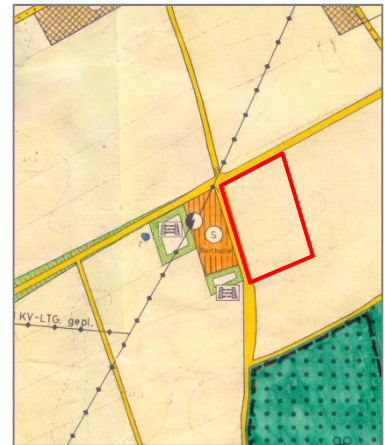


Abb.1: F-Plan 1989 mit aktuellem Änderungsbereich

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich der 8. Änderung liegt südlich der Ortslage Negernbötels und südlich der K60. Er umfasst die Betriebsflächen des dort bestehenden Reiterhofes östlich der Straße Rützenhagen in der Gemarkung Negernbötel. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 2,85 ha. Die genaue Lage und Abgrenzung der Fläche ergibt sich aus der Planzeichnung 1:1000.

3 Planungserfordernis und Planungsziele

Der Hof Rützenhagen besteht als Reiterhof seit den 1970er Jahren. Es handelt sich heute um einen ursprünglich landwirtschaftlichen Betrieb mit 150 ha Eigenland, dessen betrieblicher Schwerpunkt sich jedoch im Laufe der Jahre in den Bereich Reitsport mit Lehrgängen und Turnieren verschoben hat. Heute bildet der Hof Rützenhagen ein regional bedeutsames Veranstaltungs- und Ausbildungszentrum für den Reitsport. Er liegt damit planungsrechtlich außerhalb der landwirtschaftlichen Privilegierung und bedarf zur Bestandssicherung und weiteren betrieblichen Entwicklung einer entsprechenden Darstellung im Flächennutzungsplan. Auf dem Betrieb sind heute ein Betriebsleiter, ein Pferdewirtschaftsmeister, eine Bereiterin, ein

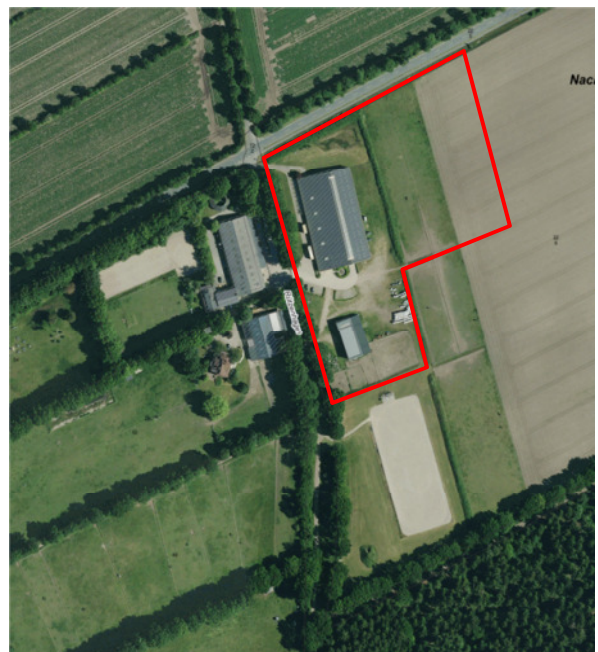


Abb. 2: Luftbild Hof Rützenhagen mit Plangeltungsbereich

landwirtschaftlicher Mitarbeiter und zwei Lehrlinge beschäftigt.

Vorhaben- Kurzbeschreibung

Die zunehmenden Turnierveranstaltungen und die ganzjährigen Lehrgänge erfordern neben der vorhandenen Reithalle eine weitere Reithalle. Turniere, Lehrgänge und Zuchtschauen finden teilweise parallel statt. Auch wird mehr Platz zum Anreiten der eigenen Nachwuchspferde, Berittpferde und auszubildenden Fahrpferde benötigt. Die neue Halle ist unbeheizt und benötigt keine Wasserversorgung. Weiterhin bedarf es mehr Unterstellfläche für die benötigten Maschinen und Geräte sowie das Hindernismaterial und die Einzäunungen. Der vorhandene Knickwall an der Straße wird östlich verlängert und parallel zur neuen Halle nach Süden geführt. Die zwischen der neuen Halle und dem neuen Knickwall liegende Grünlandfläche soll im Bedarfsfall bei großen Turnierveranstaltungen temporär für Zelte genutzt werden.

Neben der ganzjährigen Pensionspferdehaltung finden künftig jährlich ca. 10 Springturniere, drei Zuchtschauen, Spring- und Dressur-Nachwuchslehrgänge (wöchentlich), 10 Ferienlehrgänge und 5 Hunde-Agility-Turniere statt.

4 Planungsinhalte

Die bauliche Erweiterung des Betriebes auf der Ostseite des Weges wird über den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan planerisch gesteuert. Dieser regelt auch die in diesem Zusammenhang naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag.

▪ Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundlage des Bebauungsplans ist der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 28.10.2019, der eigenständiger Bestandteil der Bebauungsplansatzung ist. Abb. 3 zeigt eine unmaßstäblich verkleinerte Abbildung des Vorhaben- und Erschließungs-

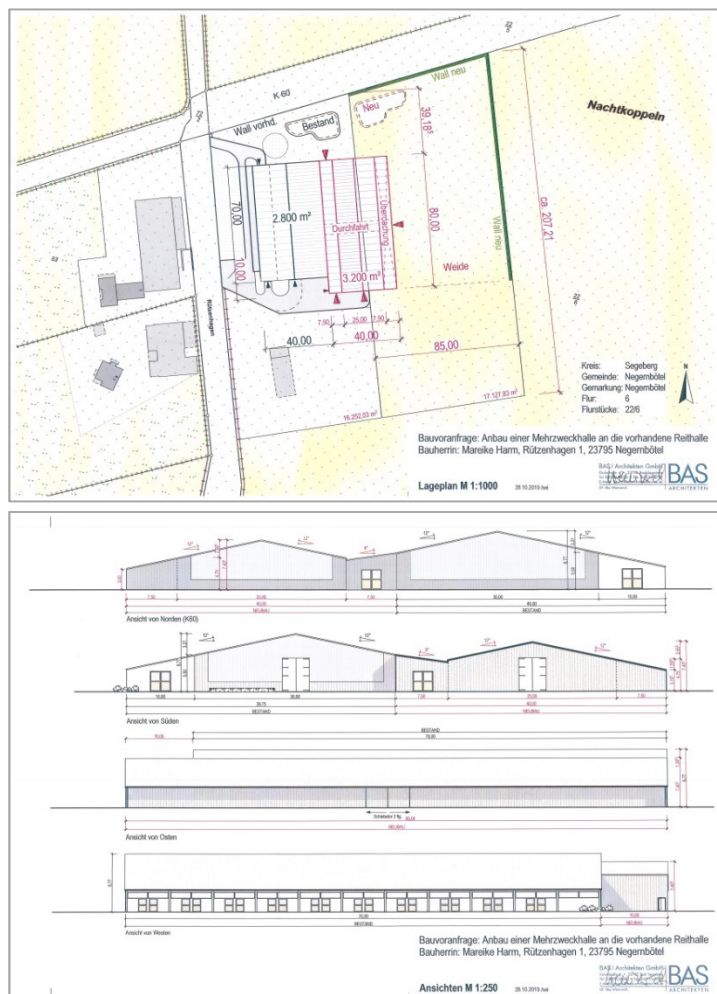


Abb. 3: Vorhaben- und Erschließungsplan

plans mit Lageplan und Ansichten.

- Durchführungsvertrag

Ergänzend zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist weiterer Bestandteil der Bebauungsplansatzung der Durchführungsvertrag. Dieser regelt insbesondere den Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens und weitere relevante Randbedingungen.

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die vorhandenen Betriebsgebäude liegen beiderseits des Weges Rützenhagen. Während die ursprüngliche Hofstelle mit dem Betriebsleiterwohnhaus, den Ställen, einer kleinen Reithalle und einem kleinen Reitplatz auf der Westseite des Weges liegen, befindet sich die große Reithalle, eine Lagerhalle und ein großer Reitplatz auf der Ostseite. Hier soll auch die bauliche Erweiterung in Gestalt einer weiteren Reithalle und zusätzlicher Unterstellmöglichkeiten erfolgen. Die baulich genutzten bzw. für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Teilflächen westlich und östlich des Weges Rützenhagen werden baulich nicht verändert. Die für eine bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen östlich des Weges werden im Flächennutzungsplan als „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Reitsport“ dargestellt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Reitsport“ umfasst insbesondere die folgenden baulichen und sonstigen Nutzungen:

- 1 Reithalle mit 20 Pferdeboxen
- 1 Reithalle mit beidseitiger Anschleppung für Lagerung- und Abstellflächen
- 1 Lagerhalle für Futter und Einstreu sowie Kutschen, Zaun- und Hindernismaterial und sonstiges reitsportliches Zubehör
- Stellplätze mit Zufahrten und Fahrflächen

Die Festsetzung des Reitplatzes im Süden des Plangebietes erfolgt als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitsport“. Hiervon abgedeckt sind insbesondere:

- 1 Reit- und Fahrplatz
- Nebengebäude für reitsportliches Kleinmaterial

Ergänzend zu dem reitsportlichen Schwerpunkt soll künftig auch die Möglichkeit gegeben sein, in den Hallen Zuchtschauen für Pferde, Hunde oder Rassegeflügel oder auch Hunde-Agility Turniere durchzuführen.

- Festsetzungen

Der für eine bauliche Nutzung vorgesehene Teil des Plangebietes wird als Sondergebiet-Reitsport festgesetzt. Zulässige bauliche Anlagen sind hier die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Hallen mit dem Nutzungszwecken Reitsport, Pferdeboxen, Zuchtschauen für Pferde, Hunde oder Rassegeflügel, Hunde-Agility Turniere sowie Lager- und Abstellflächen für betriebsnotwendige Maschinen und Geräte. Als weitere bauliche Anlage ist der bestehende Maschinenunterstand im Süden des Sondergebietes (ca. 550 m² GR) zulässig.

Der für die o.g. baulichen Anlagen erforderliche Bereich wird durch eine Baugrenze als überbaubare Fläche festgesetzt. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf eine maximal zulässige Grundfläche (6.600 m²) und eine maximal zulässige Gebäudehöhe (9m), um den Eingriffsumfang klar zu begrenzen. Von der zulässigen Grundfläche entfallen ca. 3.400 m² auf die bereits bestehenden baulichen Anlagen, so dass sich der Umfang der neu zugelassenen Grundfläche auf 3.200 m² beschränkt.

Die erforderlichen befestigten Erschließungsflächen sind in einem Umfang von ca. 1.750 m² bereits vorhanden und werden auf der Südseite der neuen Halle in einem Umfang von ca. 240 m² erweitert, so dass insgesamt ca. 2.000 m² befestigte Erschließungsflächen vorhanden sein werden. Eine textliche Festsetzung modifiziert die Mitrechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO entsprechend (Überschreitung um 35 vom Hundert).

Nördlich der Hallen ist eine Versickerungsfläche für das anfallende Oberflächenwasser vorhanden. Aufgrund der sandigen Bodenverhältnisse und der hohen Versickerungskapazität kann diese Versickerungsfläche auch das zusätzlich anfallende Niederschlagswasser aufnehmen. Östlich der Hallen schließt sich ein ca. 50m breiter Streifen mit Wirtschaftsgrünland an, der im Bedarfsfall bei einmal jährlich stattfindenden Großveranstaltungen als Ausweichfläche für die befristete Aufstellung von Zelten genutzt werden kann. Jenseits dieser Fläche ist der neu anzulegende Knick festgesetzt.

Zur Kompensation der verlorengegangenen Werte und Funktionen des Schutzgutes Boden wird eine ca. 2.000 m² große externe Fläche, die derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die externe Ausgleichsfläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und sich selbst zu überlassen. Als Initialpflanzung ist mittig ein Feldgehölz von 200 m² und entlang der südlichen Grenze ein dreireihiger Gehölzstreifen von 5 m mit heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Nähere Angaben enthält der Umweltbericht.

5 Umweltbericht

Wird zu einem späteren Verfahrensstand erstellt.

6 Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Betriebsflächen sind verkehrlich über den befestigten Wirtschaftsweg Rützenhagen direkt angebunden an die K60. Parallel zur K60 besteht nach § 29 StrWG ein Anbauverbot in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Hier dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet

werden. Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Auch sind hier direkte Zufahrten zur K60 als Sondernutzungen erlaubnispflichtig nach § 24 StrWG.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt vor Ort über eine vorhandene Versickerungsfläche, die ggf. bedarfsgerecht erweitert wird.

Die Wasserversorgung erfolgt zentral über die Stadt Wahlstedt.

Die Löschwasserversorgung mit 96m³/h ist durch einen Hydranten im Zufahrtsbereich zum Betriebsgelände sichergestellt.

7 Hinweise

Zum aktuell vorliegenden Entwurfsstand sind keine Hinweise zu vermerken.

8 KOSTEN

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt anlassbezogen auf Antrag des Vorhabenträgers. Nach § 12 Abs. 1 BauGB ist der Vorhabenträger zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet. Für die Gemeinde entstehen keine Kosten.

Gemeinde Negernbötel
Der Bürgermeister

Negernbötel, den

(Bürgermeister)