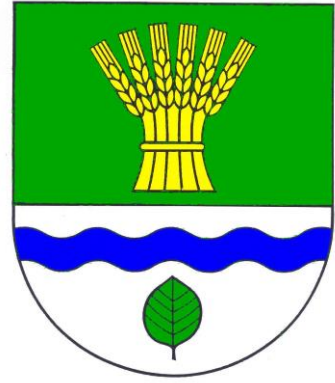




Gemeinde Rohlstorf

Bebauungsplan Nr. 7

für das Gebiet

„Ortsteil Krögsberg, Krögsberg 12 - Reiterhof“

Kurzbegründung

VORENTWURF, DEZEMBER 2018

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Rohlstorf hat in ihrer Sitzung am 14.09.2017 beschlossen, für das Gebiet „Ortsteil Krögsberg, Krögsberg 12 - Reiterhof“ den Bebauungsplan Nr. 7 aufzustellen. Mit dieser Planung wird die Umnutzung eines ehemals landwirtschaftlichen Betriebes zu einem Reiterhof planungsrechtlich vorbereitet und abgesichert.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58).

Der Landesentwicklungsplan 2010 stellt den Plangeltungsbereich innerhalb des ländlichen Raumes als Fläche für Tourismus und Erholung dar. Im Regionalplan für den Planungsraum I (heute III) liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Weitere Funktionen sind der Gemeinde nicht zugeordnet. Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom bestätigt, dass die Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Parallel zum Bebauungsplan wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Landschaftsplan (Umweltbüro Segeberg, 22.12.1998) stellt das Plangebiet in der Entwicklungskarte als landwirtschaftlich geprägte Betriebsfläche und im nördlichen Teilbereich als nicht gesetzlich geschütztes Grünland dar. Die Abweichung von der Landschaftsplanung wird als unerheblich betrachtet, da die Umnutzung zu einem Reiterhof zwar planungsrechtlich relevant, in der Ausführung jedoch nahezu identisch ist mit der landwirtschaftlichen Nutzung. Sie begründet nicht die Notwendigkeit einer Änderung oder Fortschreibung des Landschaftsplanes.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Außenbereich im Siedlungssplitter Krögsberg, nördlich der B 432. Es umfasst das Flurstück 33/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 33/5 und 37/8, alle Flur 1 in der Gemarkung Krögsberg und besitzt eine Größe von ca. 2,64 ha.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1000.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die Hofstelle eines ehemaligen landwirtschaftlichen Schweinemastbetriebes. Dieser wurde vor längerer Zeit aufgegeben und der Betrieb wurde von einem landwirtschaftlichen Betrieb in einen gewerblich genutzten Reiterhof überführt. Sämtliche vorhandenen baulichen Anlagen werden heute vom Reiterhof genutzt. Zum Betriebskonzept gehören neben der Pensionspferdehaltung auch eigene Pferde, mit denen Reitunterricht angeboten wird. Dieser wird insbesondere von Kindern wahrgenommen.

Der Reiterhof betreibt eine Pferdehaltung, die sich von der konventionellen Methode unterscheidet. Anders als bei der herkömmlichen Haltung erfolgt die Haltung hier als Aktiv-/Offenstall. Bei dieser Form der Haltung bekommen die Pferde das Futter nicht vorgelegt, sondern es sind verschiedene Futterplätze eingerichtet, die von den Pferden selbständig aufgesucht werden müssen. Zudem erhalten die Pferde die Möglichkeit, jederzeit das Stallgebäude zu verlassen und sich auf den angrenzenden Weideflächen frei zu bewegen. Diese Form der Pferdehaltung gilt als besonders tiergerecht, da sie dem natürlichen Verhalten stärker entspricht als die konventionelle Boxenhaltung. Zusätzlich gibt es einen jederzeit von außen zugänglichen Gemeinschaftsstall, in dem die Begegnung von Pferd und Reiter unabhängig von Fütterungen, Pflege oder Auf-/Absatteln möglich ist („einfach mal zusammen sein“).

Für seine Pferdehaltung wurde der Betrieb bereits ausgezeichnet. Die Nachfrage nach Einstellplätzen in Aktiv-/Offenstallhaltung nimmt stetig zu.

Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung des Standortes für den Reiterhof. Sie erfolgt anlassbezogen, um für den Reiterhof die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Umnutzungen und der Erweiterung des Betriebes zu schaffen.

Die angestrebten Änderungen sind zwingend notwendig, um den Betrieb langfristig konkurrenzfähig zu erhalten. Die Möglichkeiten für bauliche Veränderungen im Rahmen des § 35 (4) BauGB sind mittlerweile ausgeschöpft bzw. sind als Genehmigungsgrundlage für die angestrebte Erweiterung aufgrund des Widerspruchs zum Flächennutzungsplan nicht ausreichend. Alternativen am Standort gibt es nicht. Ohne die Möglichkeit der Erweiterung müsste der Betrieb den Standort und damit das Gemeindegebiet verlassen.

4 Planungsinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ festgesetzt. Da neben der Umwandlung eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes in einen Reiterhof kein weiteres Gewerbe angesiedelt werden soll und der Betrieb eines Reiterhofes sich stark von einem herkömmlichen Gewerbebetrieb unterscheidet, kommt eine Festsetzung als Gewerbegebiet oder Mischgebiet nicht in Betracht.

Zusätzlich zu den Einrichtungen eines Reiterhofes wird die Schaffung von 2 Ferienwohnungen zugelassen. Diese komplettieren das Angebot eines Reiterhofes und schaffen die Möglichkeit für Pferdebesitzer oder Pferdeliebhaber hier Ferientage „in tierischer Gesellschaft“ zu verbringen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand und setzt für die einzelnen baulichen Anlagen differenzierte maximale Grundflächen fest. Vorhandene bauliche Anlagen erhalten zur Bestandssicherung und für die Zulässigkeit einer betriebsangemessenen Erweiterung moderat erweiterte Grundflächen. Die Grundflächen für zusätzliche bauliche Anlagen orientieren sich an dem die Planung auslösenden Bedarf.

Die Festsetzung von maximaler Gebäudehöhe und maximaler Traufhöhe tragen dazu bei, dass neue Gebäude nicht als Fremdkörper erscheinen, die in die Landschaft strahlen, sondern sich vielmehr harmonisch in den Bestand und die landschaftliche Lage einfügen.

Die Baugrenzen werden großzügig festgesetzt, um eine optimale Betriebsgestaltung zu ermöglichen.

4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entlang der im und am Plangebiet gelegenen Knicks wird ein 3 m breiter Knickschutzstreifen festgesetzt. Der Knickschutzstreifen ist von jeglicher (auch genehmigungsfreier) Bebauung, Ablagerung, Aufschüttung oder Abgrabung freizuhalten. Damit wird sichergestellt, dass es dauerhaft zu keinen Beeinträchtigungen kommt bzw. mögliche Beeinträchtigungen unterhalb der Erheblichkeitsschwelle bleiben.

Zur Abgrenzung des Reiterhofes gegen die angrenzende freie Landschaft und das Travetal wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die Neuanlage eines landchaftstypischen Knicks festgesetzt.

4.4 Gestaltung

Das Plangebiet liegt am Rand der Splittersiedlung und bildet somit den Übergang in die unbebaute Landschaft und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Aus diesem Grund wird besonderer Wert gelegt auf ein harmonisches Gesamtbild. Alle gestalterischen Festsetzungen tragen dazu bei, neue Gebäude nicht als landschaftsuntypische Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die Landschaft einwirken. Alle gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen Bestand und an den Farben der freien Landschaft.

5 Umweltbericht

Wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandene Zufahrt zur B 432. Dabei muss das Flurstück 33/3 überfahren werden, weshalb dieses mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt wird.

7 Ver- und Entsorgung einschl. Löschwasser

Der Hof verfügt über eine eigene Hauskläranlage. Oberflächenwasser wird über ein eigenes Regenrückhaltebecken mit Überlauf in die Vorflut und dann in die Trave abgeleitet.

Die Löschwasserversorgung ist über den südlich der B 432 gelegenen Löschwasserteich gesichert. Auf den großflächig versiegelten bzw. befestigten Hofflächen sind ausreichend Aufstellflächen für die Feuerwehr vorhanden.

8 Hinweise

8.1 Grundwasserschutz

Sofern im Rahmen der Neubebauung Wasserhaltungsmaßnahmen zur Trockenhaltung der Baugrube geplant sind, ist die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

8.2 Archäologie

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entde-

ckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Gemeinde Rohlstorf
Der Bürgermeister

Rohlstorf, den

Bürgermeister