



Gemeinde Rohlstorf

Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet

„Ortsteil Krögsberg, Krögsberg 12 - Reiterhof“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1
BauGB

Ziele des Bebauungsplanes N. 7

Die Planung dient der Sicherung und Entwicklung des Standortes für den Reiterhof Krögsberg. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 erfolgt anlassbezogen, um für den Reiterhof die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Umnutzungen des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes und der Erweiterung bzw. Optimierung des Betriebes mit einer Reithalle, einem Reitplatz, einem Longierzirkel und einem Paddock zu schaffen.

Die angestrebten Änderungen sind zwingend notwendig, um den bestehenden Betrieb langfristig konkurrenzfähig zu erhalten. Ohne die Möglichkeit der Erweiterung müsste der Betrieb aufgeben oder den Standort und damit das Gemeindegebiet verlassen.

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Rohlstorf hat am 14.09.2017 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 gefasst.

Berücksichtigung der Umweltbelange während der Planerstellung

Für die Durchführung der Umweltprüfung wurde der bestehende Landschaftsplan ausgewertet und mittels zusätzlicher Datenrecherche und Ortsbesichtigungen zusammen mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft und ergänzt. Wertgebende Biotopstrukturen sind die randlichen, gesetzlich geschützten Knicks, die gehölzbestandene Grabenböschung und der Großbaumbestand. In sämtliche Strukturen wird bis auf 10 m Knickrodung für eine Durchfahrt nicht eingegriffen. Sie werden durch die Festsetzung von Knickschutzstreifen und ausreichende Abstände der Baugrenzen dauerhaft gesichert.

Auswirkungen auf geschützte Arten sind nicht wahrscheinlich.

An den Plangeltungsbereich grenzen Verdachtsflächen i.S.d. nachsorgenden Bodenschutzes an. Um eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse auszuschließen, wurde zur konkreten Abschätzung der Gefährdungen eine gutachterliche Bewertung durchgeführt (Sachverständigenring Mücke GmbH, 11.07.2019). Das Gutachten stellt bezogen auf die Pfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser fest, dass im Plangebiet keine schädlichen Bodenveränderungen gemäß Bundesbodenschutzgesetz vorliegen können.

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 12.12.2018. Den anwesenden Personen wurden die Planungsziele erläutert und die wesentlichen Inhalte der Begründung vorgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde schriftlich am 25.01.2019 durchgeführt.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen. In der Folge wurden folgende umweltrelevanten Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

- Verkleinerung des Geltungsbereichs
- Beauftragung eines Gutachtens für eine orientierende Untersuchung altlastenrelevanter Flächen im Umfeld
- Hinweis auf ein benachbartes archäologisches Interessensgebiet
- Festsetzung eines 5 m breiten Gewässerschutzstreifen entlang der Karbek

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Text und Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 27.04.2020 bis 29.05.2020 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 17.04.2020 durchgeführt.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen. In der Folge wurden folgende umweltrelevanten Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

- Erhaltungsfestsetzung für nicht gesetzlich geschützte Großbäume
- Ergänzung der Artenschutzprüfung um Aussagen zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Gebäudebrüter
- Heraufsetzen max. Traufhöhe auf 6 m, max. Firsthöhe auf 12 m

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (3), 3 (2) und 4 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Text und Begründung einschließlich Umweltbericht und den bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 05.11.2020 erneut durchgeführt.

Die Stellungnahmen wurden geprüft und abgewogen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplanes und der Standortbindung des Betriebes gibt es keine Maßnahmen, Standorte oder Planungsmöglichkeiten, bei denen davon ausgegangen werden könnte, dass die Auswirkungen auf die Umwelt geringer wären.

Gemeinde Rohlstorf
Der Bürgermeister

Rohlstorf, den

Bürgermeister