



Gemeinde Seedorf

Bebauungsplan Nr. 8

für das Gebiet

„Fläche westlich des Hornsdorfer Weges (G1K7b),
Grundstück Hornsdorfer Weg 7“

Kurzbegründung

VORENTWURF, Januar 2019

1 Allgemeines

Die Gemeindevertretung Seedorf hat in ihrer Sitzung am 21.06.2018 beschlossen, für das Gebiet „Fläche westlich des Hornsdorfer Weges (G1K7b), Grundstück Hornsdorfer Weg 7“ den Bebauungsplan Nr. 8 aufzustellen. Mit dieser Planung wird der bestehende Pferdehof Jander planungsrechtlich 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) und
- 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 Landesplanung 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. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Der Landschaftsplan (Büro für Landschaftsentwicklung, 21.11.2002) stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ohne zusätzliche Entwicklungsziele dar. Die Abweichung von der Landschaftsplanung wird aufgrund der geringen Flächengrößen als unerheblich betrachtet. Zudem unterscheidet sich die Nutzung als Pensionspferdebetrieb nur unwesentlich von einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Abweichung erfordert keine grundlegende Neubetrachtung und Neuordnung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

2 Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteiles Schlamersdorf, westlich des Hornsdorfer Weges. Es umfasst Teile des Flurstückes 1/1 der Flur 3 in der Gemarkung Seedorf und hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

Die genaue Lage und der Umfang des Plangebietes ergeben sich aus der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

3 Planungsanlass und Planungsziele

Der Pferdehof Jander wird bereits seit mehreren Jahren auf einer ehemals landwirtschaftlichen Hofstelle betrieben. Der Betrieb basiert auf einer Pensionspferdehaltung sowie der reitpädagogischen und reitsportlichen Arbeit mit Kindern. Dieser zweite Arbeitsbereich soll zum Schwerpunkt des Betriebes ausgebaut werden.

Für die Einsteller stehen derzeit 5 sehr große, helle und gut durchlüftete Boxen zur Verfügung. Im Vergleich zu vielen anderen Pensionspferdehaltungen verfügt der Betrieb bezogen auf die Anzahl der Pferde über großzügige Weideflächen. Bisher wurden die Boxen sowohl von aktiven Pferdebesitzern als auch von Besitzern älterer Tiere mit besonderen Ansprüchen genutzt. Eine volle Ausbuchung war in der Vergangenheit jedoch nur selten gegeben, da die Möglichkeit fehlte, mit den Tieren auch bei schlechtem Wetter und ungünstigen Bodenverhältnissen zu arbeiten.

Der reitpädagogische Bereich umfasst folgende Angebote:

- therapeutisch-pädagogisches Reiten in Einzelstunden,
- Reitunterricht mit 1 bis 2 Kindern,
- Arbeit in Kleingruppen mit Kindern ab 4 Jahren,
- Zusammenarbeit mit Schulen und Kindergärten,
- Projektangebote zu unterschiedlichen Themen,
- Seniorenarbeit.

Die Angebote erfolgen als eintägige Aktionen, als Kurse über einen mehrwöchigen Zeitraum oder als langfristiges Angebot mit regelmäßigen Terminen. Auch für diese Tätigkeiten ist eine wetterunabhängige Terminzuverlässigkeit unabdingbar.

Planungsziel ist es, die Pensionspferdehaltung und das Angebot für therapeutisch-pädagogisches Reiten planungsrechtlich abzusichern. Zur Optimierung des Angebotes kann in dem vorhandenen Wohn-/Wirtschaftsgebäude eine zusätzliche Wohnung eingerichtet werden. Die angestrebten Änderungen sind 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 Planungsinhalt

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich für das Teilgebiet 1 an dem vorhandenen Bestand. Sie ermöglichen geringfügige Erweiterungen ohne die bestehenden Nutzungsanteile wesentlich zu verändern.

Für Teilgebiet 2 sind die Festsetzungen bedarfsorientiert formuliert und ermöglichen die Anlage eines Reitplatzes, ggf. überdacht, oder einer Reithalle in betriebsangemessener Größe.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen wurden für beide Teilgebiete unter Berücksichtigung der Grünbestände und der naturschutzrechtlichen Beschränkungen großzügig gefasst. Damit erhält die Betreiberin die Möglichkeit, bauliche Veränderungen und Neubauten betriebsoptimiert auf dem Grundstück zu platzieren.

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

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze und mittig von West nach Ost verlaufen Knicks, die zu den gesetzlich besonders geschützten Biotopen gehören. Der mittig gelegene Knick erhält auf der Nordseite einen 3 m breiten Knickschutzstreifen, der von Versiegelung, Abgrabung und Aufschüttung freizuhalten ist. Damit sollen erhebliche Beeinträchtigungen des Knicks vermieden bzw. unterhalb der Erheblichkeitsschwelle gehalten werden. Auf der Südseite und auch entlang des im Süden gelegenen Knicks wird kein Knickschutzstreifen festgesetzt, da diese Flächen heute bereits befestigt sind und als Zufahrten genutzt werden.

4.4 Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den typischen Farben der Landschaft und sollen dazu beitragen, Gebäude nicht als Fremdkörper erscheinen zu lassen, die als solche in die freie Landschaft strahlen.

Die Festsetzung der Firstrichtung für einen überdachten Reitplatz oder eine Reithalle dient der Berücksichtigung der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz. Zudem wird durch die Festsetzung sichergestellt, dass der Baukörper aus Klimaschutzsicht für den Fall der Installation einer Photovoltaikanlage optimal ausgerichtet ist.

5 Umweltbericht

Wird im nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

6 Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Ver- und Entsorgungssituation ändert sich nicht.

Die Frischwasserversorgung erfolgt über einen Einzelbrunnen, die Abwasserbeseitigung über eine Sammelgrube.

Die Löschwasserversorgung ist lt. Auskunft der Ortswehr über eine Saugstelle mit offenem Gewässer ca. 300 m östlich des Plangebietes sichergestellt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Wege-Zweckverband der Gemeinden des Kreises Segeberg zur zentralen Mülldeponie in Damsdorf/Tensfeld.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Zufahrten mit direkter Anbindung an den Hornsdorfer Weg.

7 Hinweise

7.1 Archäologischer Denkmalschutz

Da im Nahbereich des Plangebietes archäologische Kulturdenkmale bekannt und daher im Plangebiet weitere Funde nicht auszuschließen sind, sind Erdbauarbeiten 14 Tage vor Beginn der Arbeiten beim Archäologischen Landesamt anzuzeigen.

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 Entdeckung 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.

7.2 Brandschutz

Für den Feuerwehreinsatz und den Rettungsdienst sind Zufahrten und Zugänge sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr den Anforderungen der Landesbauordnung (LBO 2016) und der Musterrichtlinien für Flächen für die Feu-

erwehr entsprechend zu planen und nachzuweisen. Der Nachweis ist auf der Vorhabenebene im Baugenehmigungs-/Anzeigeverfahren zu erbringen.

7.3 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.

Gemeinde
Der Bürgermeister

Seedorf, den

Bürgermeister