

Vorhabens- und Erschließungsplan „Reitverein Kühlenhagen“

VORENTWURF



1. Ziele.....	4
2. Beschreibung des Plangebiets	5
3. Fristsetzung	5
4. Grundstückseigentum	5
5. Erschließungskonzept	5
6. Nutzungskonzept.....	5
7. Grünanlagen	6

Vorentwurf (Mai 2025)

1. Ziele

Gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzustimmender Plan zur Durchführung der Vorhaben und Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) abzuschließen. Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan. Ein gemeinsamer Vertrag über Durchführung und Erbringung der notwendigen Mittel innerhalb einer festgesetzten Frist bildet die rechtliche Grundlage für den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Durchführungsvertrag). Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und Anlage des Durchführungsvertrages. Er bestimmt die umzusetzenden Vorhaben im Vorhabengebiet.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden; die §§ 14 bis 18, 22 bis 28, 39 bis 79, 127 bis 135c BauGB sind nicht anzuwenden. Soweit der vorhabenbezogene Bebauungsplan auch im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans Festsetzungen nach § 9 BauGB für öffentliche Zwecke trifft, kann gemäß § 85 Absatz 1 Nummer 1 BauGB enteignet werden

Das Vorhabengebiet umfasst die Flächen des Ponyreitvereins Kühlenhagen e.V., welcher seit 1994 in der Gemeinde ansässig ist. Im Mittelpunkt des Vereins stehen die Pferde zusammen mit den Kindern und Jugendlichen. Im täglichen Umgang mit Pferden lernen die Mitglieder des Vereins Verantwortungsbewusstsein zu übernehmen, entwickeln eine hohe Teamfähigkeit und bauen im Laufe der Zeit ein großes Selbstbewusstsein auf. Der Verein plant nun die Umgestaltung der Vereinsflächen. Die unkoordiniert gewachsenen und veralteten Strukturen sollen durch neue ersetzt werden, die die Tagesabläufe im Vereinsleben erleichtern, gleichzeitig die Fläche sowohl optimal nutzen als auch gliedern und dabei unter Wahrung der Nutzung möglichst wenig Boden versiegeln. Geplant ist konkret der Bau einer dem aktuellen Stand der Technik entsprechenden Mistplatte nördlich der Reithalle, kombiniert mit Werkstatt-, Lagerräumen und Unterstellmöglichkeiten für die Landmaschinen. Vor der Reithalle soll der Parkplatz befestigt und begrenzt werden sowie gleichzeitig als Putzplatz dienen. Südlich hiervon sollen als Ersatzneubau Außenboxen mit Sattelkammer entstehen, die Zusammen mit der bestehenden Halle den Außenreitplatz rahmen. Im angrenzenden Bereich auf den Winterkoppeln sollen befestigte Heuraufen den Pferden Witterungsschutz bieten. Die derzeit überbauten und teils recht willkürlich angeordneten Bestandsanlagen sollen zurückgebaut und zu Weideland umstrukturiert werden, sodass sich durch die sinnvollere Anordnung unterm Strich ein Mehrgewinn an Grünland ergibt.

2. Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich stellt sich als klassischer Reiterhof dar. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine ca. 50 x 50 m große Reithalle mit vorgelagertem geschottertem Parkplatz zwischen mehreren Pferdekoppeln erbaut. Auf dem Flurstück 24 sowie 25/1 befinden sich veraltete Holzaußenboxen, mehrere Nebenanlagen zur Aufbewahrung von Trainingszubehör, Werkstätten als auch Lager und ein 20x50m großes Dressurviereck neben einem weiteren befestigten Parkplatz.

3. Fristsetzung

Üblicherweise sind für die Durchführung Fristen von ein bis fünf Jahren. Da jedoch der Vorhabenträger als gemeinnütziger Verein nicht selbst wirtschaften darf und Kosten über die Akquise von projektbezogenen Fördermitteln und Spenden gedeckt werden müssen, wird abweichend eine Frist von 30 Jahren gesetzt. Konkret ist in einem ersten Schritt die teilweise Umsetzung mit LEADER-Projektmitteln vorgesehen. Die lange Frist hat das Ziel realistisch und langfristig die schrittweise Umsetzung der Vorhaben zu ermöglichen. Der Verein besteht seit über 30 Jahren und die bisherigen Entwicklungen und Erfahrungen zeigen, dass eine Durchführung der Vorhaben innerhalb von 30 Jahren realistisch ist. Dabei kann zudem darauf geachtet werden, dass Pferdehaltung, Vereinsaktivität und Belange anliegender Wohnbevölkerung bei Umsetzung einzelner Vorhaben möglichst wenig beeinträchtigt werden.

4. Grundstückseigentum

Die Flurstücke im Vorhabengebiet sind allesamt im Besitz der Vorhabenträgerin.

5. Erschließungskonzept

Das Vorhabengebiet ist bereits verkehrstechnisch erschlossen. Es wird keine weitere Erschließung angedacht. Die Erschließung im Bestand ist ausreichend, da die Nutzung insgesamt der rezenten entsprechen wird.

6. Nutzungskonzept

Die zukünftig geplante Nutzung entspricht der Nutzung im Bestand. Der in den Bebauungsplan integrierte Vorhabens- und Erschließungsplan zeigt ein Konzept zukünftiger Entwicklung. Wobei

größtmäßig oder lagemäßig leichte Abweichungen möglich sind, welche bei Bauausführung jeweils berücksichtigt werden müssen.

Geplant ist insgesamt eine Verlagerung der derzeitigen Anlagen. Nördlich der Reithalle sind notwendige Anlagen für die Lagerung von Heu und Stroh sowie Unterstellmöglichkeiten für Landmaschinen geplant. Außerdem eine Mistplatte nach neuestem Stand der Technik und eine Fläche für Werkstatt- und Aufenthaltsräume. Der Parkplatz östlich der Reithalle soll befestigt und begrenzt werden und gleichzeitig als Putzplatz dienen. Südlich des Parkplatzes sollen Ersatzneubauten (Außenboxen, Sattelkammer) für den derzeitigen ungeordneten Gebäudebestand südöstlich der Reithalle dienen. Somit werden alle notwendigen Gebäude und baulichen Anlagen nach Norden verlagert. Im Süden sind Winterkoppeln/die Hauptkoppel für die Pferde geplant. Im Bestand liegen hier bereits Koppeln, hinzu kommen die derzeit versiegelten Flächen, an denen kleinere Bestandsgebäude abgerissen werden sollen. Innerhalb der Koppeln liegen zudem Pflanzflächen, die für Ausgleichsmaßnahmen dienen sollen.

Integriert werden außerdem kleinere Anlagen für artgerechte Haltung. Geplant sind eine Diätkoppel für den Bedarf bestimmter Arten und Krankenpaddocks. Auf den Winterkoppeln sollen befestigte Heuraufen den Pferden Witterungsschutz und Nahrungsquelle bieten.

7. Grünanlagen

Grünanlagen sind Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Über die Pflanzflächen und zu erhaltenden und pflanzenden Bäume des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinaus sind die Grünanlagen um weitere Bereiche ergänzt.

Für die Pferde sind Koppeln geplant. Die Hauptkoppel ist im Bestand vorliegend direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6. Diese Koppel wird durch Abbruch von Bestandsgebäuden an den Flurstücken 23/2 und 23/1 sowie den Bestandsgebäuden zwischen den Flurstücken 24, 25/1 und 25/3 vergrößert. Abgegrenzt wird die Koppel durch Zaun- und Heckenanlagen. Eine neue Hecke an den zu pflanzenden Kirschen am Dressurviereck bildet eine natürliche optische Grenze.

Im Nordosten ist eine private Grünfläche angedacht. Diese gliedert sich in einen nördlichen Teil, hier ist die Grünfläche eine Grenze Richtung Wohnbebauung und orientiert sich an dem vorliegendem Gehölzbestand an der Flurstücksgrenze. Im südlichen Teil sind

Markante Einzelbäume sowie Baumbestand am Straßenzug der Feldstraße wurden als zu erhalten gekennzeichnet. Das am Grundstück grenzende Gehölz im nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs soll grundsätzlich nicht verändert werden.

Zu pflanzen sind standorttypische, gebietsheimische Arten als 3x verpflanzte Baumschulware und Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12/14cm angelehnt an folgende Liste:

Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hundsröse (*Rosa canina*), Kartoffel-Rose (*Rosa rugosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Weide (*Salix* i.s.), Gemeine Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Zusätzlich müssen eine Dreibockanbindung und ein Wildverbisschutz angebracht werden.