

Soltau, 02.04.2019

Antrag

In dem Bebauungsplan Nr. 47 „Zwischen Winsener Str. und Buchholzer Bahn“ fehlt eine ausreichende Existenzsicherung des benachbarten Reit- und Fahrvereins Soltau e.V.. Deshalb beantragt die Fraktion der Gruppe Bürgerunion / FDP:

1. Im Bebauungsplan Nr. 47 „Zwischen Winsener Str. und Buchholzer Bahn“ wird ein Schutzstreifen von mindestens 25 m zum Gelände des Reit- und Fahrvereins Soltau e.V. von der Wohnbebauung freigehalten.
2. Es werden Maßnahmen ergriffen, die geeignet sind, das künftige Wohngebiet vor den Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen des Reit- und Fahrvereins zu schützen.
3. Es wird eine Eintragung im Grundbuch veranlasst, die zukünftige Eigentümer und Mieter der Häuser bzw. Wohnungen auf die vom Reitverein ausgehenden Emissionen hinweist, und darauf, dass diese im Rahmen des Bestandsschutzes zu akzeptieren sind.
4. Die Erschließung des Baugebietes ist den Änderungen nach Punkt 1 und 2 anzupassen.

Begründung:

Wir wollen mit diesem Antrag einen gesicherten Bestandsschutz für einen der ältesten Soltauer Traditionsvereine, den Reit- und Fahrverein Soltau, erreichen. Der RuF Soltau ist seit über 60 Jahren Eigentümer des Grundstücks an der Winsener Strasse, auf dem er mit Eigenmitteln eine Stall- und Reitanlage errichtet hat, die er bis heute rein ehrenamtlich erfolgreich betreibt. Dieses Alleinstellungsmerkmal hebt den Soltauer Reitverein niedersachsenweit hervor.

Darüber hinaus hat der Verein den Namen Soltaus bundesweit durch 4 Deutsche Jugendmeisterschaften und Auszeichnungen seiner vielseitigen Reitausbildung positiv bekannt gemacht. Der RuF ist eine überregionale hochwertige Adresse für den Amateurreitsport mit einem Schwerpunkt auf inklusiver Kinder- und Jugendarbeit. Der Verein besitzt eigene Schulpferde für die reiterlich-sportliche Ausbildung von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen, sowie speziell ausgebildete Therapiepferde für die Bewegungs- und Reittherapie für Menschen mit Behinderungen.

Insbesondere für die Kinder und Jugendlichen und ihren Familien ist die stadtnahe Lage der Reitanlage bedeutend, da sie für diese Personen ohne lange Anfahrten per Fahrrad und zu Fuß erreichbar ist. Auch das ist ein besonderes Alleinstellungsmerkmal, um das uns andere Kommunen durchaus beneiden.

Bürgerunion

Unabhängige Politik für die Heideregion

-Seite 2-

Der Reit- und Fahrverein beansprucht im Gegensatz zu anderen Sportvereinen keine kommunale Unterstützung, sondern unterhält und betreibt seine vereinseigene Stall- und Reitanlage mit Eigenmitteln und dank Unterstützung überwiegend ortsansässiger Sponsoren. Einen solchen Soltauer Verein durch eine Bebauungsplanung der Stadt zu beeinträchtigen oder gar zu gefährden, wirft ein negatives Bild auf unsere Kommune und ist ein schlechtes Signal für ehrenamtliches Engagement, Eigeninitiative und Sponsorenengagement.

Die Befürchtungen des RuF in seinen Stellungnahmen sind nachvollziehbar. Das Konfliktpotential durch den Betrieb der Reitanlage ist durchaus nennenswert, denn zur Zeit sieht die Planung nur einen Abstand von wenigen Metern zwischen der künftigen Wohnbebauung und der Stall- und Reitanlage vor. Die zur Aufstellung des F-Planes angefertigten Gutachten haben die Situation im „Ruhebetrieb“ erfasst und hochgerechnet. Der landwirtschaftsähnliche Tierhaltungsbetrieb sowie die zahlreichen Trainings- und Turniersituationen mit ihren typischen Lärm- Geruchs- und Staubimmissionen wurden nicht erfasst. Deutlichere Ausführungen zu seinen Betriebsabläufen machte der RuF in den Anschreiben vom 18. 11. 2018 und 30. 1. 2019, die inzwischen auch in die Vorlage 28/2019 eingefügt wurden und der Einfachheit halber nochmals diesem Antrag beigelegt wurden.

Der derzeitige geringe Abstand der künftigen Wohnbebauung zu dem RuF-Bestandbetrieb läßt keine effektiven Emissionsschutzmaßnahmen zu. Der in der Vorlage 12/2019 erwähnte „Sichtschutzzaun“ wird nicht ausreichen, die künftigen Anwohner vor Belästigungen durch den Stall- und Reitbetrieb zu bewahren. Der Schutzstreifen und die Gestaltung der Grenze zum Reitverein muss mindestens die gleiche Breite und sogar eine bessere Qualität haben, wie die Schutzzone, mit der das vorhandenen Wohngebiet Kantweg vor dem neuen Wohnquartier geschützt werden soll, sonst sind Konflikte vorprogrammiert.

Damit zukünftige Käufer und Mieter der Wohnungen in diesem Quartier vor Abschluß eines Kauf- oder Mietvertrages verbindlich von diesen möglichen Belastungen Kenntnis erhalten, fordern wir eine gerichtsfeste grundbuchliche Absicherung des Bestandsbetriebes.



Reit- und Fahrverein Soltau e.V.



Vorsitz: Helge Theissen, Mühlenstraße 11, 29614 Soltau
E-Mail: info@ruf-soltau.de

RuF Soltau, Mühlenstraße 11, 29614 Soltau

An
den Rat der Stadt Soltau
Herrn Bürgermeister Röbbert
Herrn Ersten Stadtrat Cassebaum



Rathaus

29614 Soltau

Soltau, den 18. 11. 2018

Betr.: 55. Änderung des F-Planes „Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha Klinik“

Sehr geehrte Mitglieder des Rates der Stadt Soltau!
Sehr geehrter Herr Bürgermeister.
Sehr geehrter Herr Cassebaum!

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB möchte ich im Namen des Reit- und Fahrvereins Soltau (RuF) als direkt betroffener Nachbar Stellung beziehen zur 55. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“.

Vorausschicken möchte ich, dass der RuF Soltau die Planung grundsätzlich begrüßt, durch die benötigter Wohnraum in Soltau geschaffen werden kann. Nicht nur im Interesse der Stadtentwicklung hoffe ich, dass sich dort viele junge Familien mit (pferdebegeistertem!) Nachwuchs ansiedeln werden. Auch in der Hoffnung auf neue Vereinsmitglieder wird sich der RuF Soltau, werden wir uns um gute Nachbarschaft bemühen.

Allerdings birgt diese Nachbarschaft viel Konfliktpotential, denn der Betrieb unserer Reitanlage mit Stallungen, Weiden, Trainings- und Wettkampfstätten ist gleichzusetzen mit dem eines landwirtschaftlichen Betriebes inklusive einer großen Sportanlage. Der Anlagenbetrieb verursacht Lärm, Gestank und Staub und das jeden Tag von morgens bis abends, besonders auch an den Wochenenden, wenn z.B. Turniere, Lehrgänge und Feriencamps dort stattfinden. Das kann durchaus als störend empfunden werden.

Unsere weitsichtigen Vereinsväter hatten bereits in den 1950er Jahren das Grundstück weit vor den Toren der Stadt Soltau an der Winsener Straße gekauft. Dort haben wir ehrenamtliche Vereinsmitglieder in Eigenleistung über viele Jahre eine vorbildliche Reitanlage mit Reithalle, Gastronomie, Ställen, Reitplätzen und Pferdepaddocks geschaffen. Sie ist im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises als einzige „regional bedeutsame Sportanlage für den Reitsport“ ausgewiesen. Nun ist die Stadt an unser Reitgelände herangewachsen und wir sind sehr besorgt, dass der Betrieb unserer Reitanlage durch die Wohnbaufläche in unmittelbarer Nachbarschaft beeinträchtigt oder eingeschränkt werden könnte.

Die Reitanlage hat vier Hauptfunktionen. Sie dient der

1. Pferdehaltung,
2. der Reit- und Fahrsportsportausbildung und des –trainings,
3. Reitsportveranstaltungen / Reitturnieren sowie
4. dem Vereinsleben der Mitglieder.

Jede dieser Funktionen ist eine existenzielle Einnahmequelle für den Verein durch

1. Boxenmiete und Futtergeld,
2. Gebühren für Reitstunden und Lehrgänge,
3. Nenn- und Startgelder, Nutzungsgebühren, Sponsorengelder
4. Mitgliederbeiträge.

Die Pferdehaltung verursacht Tag und Nacht Stallgeräusche und Gerüche (z.B. Ammoniak), die nach außen dringen. Futterzeiten und das Ausmisten des Stalls sind dabei intensive Höhepunkte. Tagsüber bewegen sich die Tiere draußen in Ausläufen geräuschvoll, ziehen Insekten an und wirbeln Staub auf.

Reitausbildung und Training finden täglich ganztags zu wechselnden Zeiten und mit unterschiedlicher Intensität statt. Pferdegeräusche, laute Stimmen und Verladegepolter begleiten den Reitbetrieb.

Für Reit- und Fahrsportveranstaltungen, Reitturniere, Zuchtschauen etc. wird die Reitanlage mehrmals im Jahr genutzt. Dank idealer Lage und Erreichbarkeit ist sie bei überregionalen und regionalen Veranstaltern als Wettkampf- und Lehrgangsstätte auch für große Pferdesportevents beliebt. Jüngstes Beispiel eines eher kleinen regionalen Turniers aus dem Oktober 2018 das Jugendbezirkschampionat des Bezirksreiterverbandes Lüneburger Heide (s. PR Beitrag im Anhang). An- und Abreise der Teilnehmer, Verladen der Pferde, Beschallung durch Lautsprecheranlagen, allgemeiner Turnierbetrieb etc. verursachen oft über mehrere Tage ganztägig Lärm unterschiedlichen Grades.

Für das Vereinsleben der Mitglieder ist die Reitanlage der zentrale Treffpunkt für gemeinsame Veranstaltungen, Feiern, Arbeitseinsätze. Typisch für ehrenamtliche Tätigkeiten spielen sie sich überwiegend nach Feierabend und an den Wochenenden ab.

Jede dieser unverzichtbaren Funktionen ist mit speziellen, graduell unterschiedlichen Emissionen verbunden. Die dahinterstehenden Betriebsabläufe habe ich Ihnen für das bessere Verständnis in Anlage 1 beschrieben. Bitte betrachten Sie sie als Bestandteil dieser Stellungnahme.

Im Rahmen der F-Planung wurden gutachterlichen Stellungnahmen erstellt, zu denen wir bereits am 20.10.2018 Stellung genommen haben. Sie bescheinigen unseren Emissionen zwar Geringfügigkeit unterhalb gesetzlicher Schwellenwerte. Allerdings spiegeln sie nur eine kurze Momentaufnahme wieder und erfassen viele regelmäßig wiederkehrende emittierende Ereignisse nicht. Aber genau diese führen ja oft zu Unmut in der Nachbarschaft, so dass unsere Bedenken sicher nicht von der Hand zu weisen sind, dass der Gesamtbetrieb der Reitanlage die Toleranz und Geduld der künftigen Nachbarn stark strapazieren dürfte. Die Erfahrung zeigt, dass bei gerichtlichen Nachbarschaftskonflikten unabhängig von gesetzlichen Schwellenwerten auch Bestandsbetriebe oft mit Einschränkungen belegt werden. Uns als ehrenamtlich tätigen Verein könnte das schwer schädigen.

Um dem vorzubeugen bitten wir in der F-Planung bereits folgende Hinweise umzusetzen:

- Die künftige Bebauung sollte zu unserem Betrieb Abstände einhalten die vergleichbar sind zu denen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. Großsportanlagen. Der vorläufige Entwurf des B-Planes ist entsprechend zu überprüfen bzw. anzupassen.
- Die neuen Grenzen zu unserem Grundstück sind so zu gestalten, dass die künftigen Anwohner vor den vom Betrieb der Reitanlage ausgehenden Emissionen geschützt sind. Eine Schutzwand bzw. ein Schutzwall ist vorzusehen, nachhaltige Schutzbepflanzungen in angemessener Breite und Intensität sind anzulegen.
- Die in dieser Stellungnahme geschilderten betrieblichen Abläufe und ihre Auswirkungen sind ins Grundbuch der künftigen Grundstücke einzutragen, um den Bestand des Betriebes auf unserem Grundstück zu sichern. Künftige Mieter sind durch entsprechende Hinweise in Mietverträgen über die betrieblichen Auswirkungen der Reitanlage zu informieren.

Die Reitanlage an der Winsener Straße ist seit knapp 65 Jahren die Heimat unseres Vereins und die Basis unserer Existenz. Bitte tragen Sie dafür Sorge, dass dem Betrieb an diesem Standort ein dauerhafter uneingeschränkter Bestandsschutz garantiert wird.


Helge Theissen, Vorsitzender

Reit- und Fahrverein Soltau e.V.

Vorsitz: Dorothea Bockelmann, c/o Winsener Str. 84-86, 29614 Soltau
E-Mail: info@ruf-soltau.de

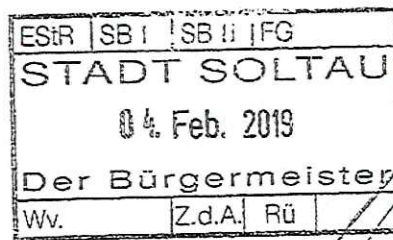


RuF Soltau, Winsener Str. 84-86, 29614 Soltau

An
den Rat der Stadt Soltau
Herrn Bürgermeister Röbbert
Herrn Ersten Stadtrat Cassebaum

Rathaus

29614 Soltau



Soltau, den 30.01.2019

Betr.: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit örtl. Bauvorschrift „Zwischen Winsener Str. und Buchholzer Bahn“

Sehr geehrte Mitglieder des Rates der Stadt Soltau,
Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
Sehr geehrter Herr Cassebaum,

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB möchte ich im Namen des Reit- und Fahrvereins Soltau (RuF) als direkt betroffener Nachbar Stellung beziehen zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 47 mit örtl. Bauvorschrift „Zwischen Winsener Str. und Buchholzer Bahn“.

Der RuF Soltau hatte am 18.11.2018 bereits eine Stellungnahme abgegeben zur 55. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes „Wohnbaufläche zwischen Winsener Straße und Reha-Klinik“, die jetzt nach Aussage der Verwaltung im B-Planverfahren bearbeitet werden soll. Daraus gehen die Betriebsabläufe auf unserer vereinseigenen Reitanlage hervor, die denen eines landwirtschaftlichen Betriebes in Kombination mit einer Großsportanlage entsprechen. Die Erfahrung zeigt, dass bei gerichtlichen Nachbarschaftskonflikten unabhängig von gesetzlichen Schwellenwerten auch Bestandsbetriebe oft mit Einschränkungen belegt werden. Die Tendenz dazu wird bereits jetzt in den Erläuterungen zur aktuellen Planung erkennbar. Uns als ehrenamtlich tätigen Verein könnte das schwer schädigen. Zum Schutz unserer Belange muss der B-Plan also die künftigen Anwohner vor den Emissionen von unserem Grundstück dergestalt schützen, dass sie nicht gestört fühlen können.

Deshalb wiederhole und konkretisiere ich hier meine Bitte mit Nachdruck, in der B-Planung folgende Maßnahmen aufzunehmen:

- In der verbindlichen Textlichen Festsetzung für die WA 1, 2, und 3 sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, wie im §9 Abs.1 u.3 i.V.m. §4 u. §18 BauNVO gefordert, textlich festgesetzt. Diese verbindliche Festsetzung fehlt für WA 4, welches direkt an unsere Stallanlage grenzt und maßgeblich unsere Belange berührt. Deshalb bitte ich die **fehlenden verbindlichen Angaben zur baulichen Nutzung des WA 4 nachzuholen** und dem RuF eine Stellungnahme dazu zu ermöglichen. Die Anzahl der Vollgeschosse und die Firsthöhe dieser und der weiteren WA sind ggf. so zu reduzieren, dass ein Lärmschutz Richtung Reitanlage durch eine Maßnahme in städtebaulich realistischer Bauhöhe erreicht werden kann.
- Die **Abstände der künftigen Bebauung zu unserem Betrieb sollen denen zu landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Großsportanlagen entsprechen**. Der Entwurf des B-Planes ist dahingehend zu überprüfen bzw. anzupassen.
- Die Abstandsstreifen an der Grenze zur Reitanlage sind zu verbreitern und die neuen Grenzen zu unserem Grundstück so zu gestalten, dass die künftigen Anwohner vor den Emissionen, die vom Betrieb der Reitanlage ausgehen, geschützt sind. Eine Schutzwand bzw. ein Schutzwall ist vorzusehen, nachhaltige Schutzbepflanzungen in angemessener Breite und Intensität sind anzulegen. Es ist weder sachgerecht noch nachvollziehbar, warum der Schutzstreifen zum bestehenden Wohngebiet doppelt so breit ist, wie zu unserem stärker emittierenden Bestandsbetrieb. **AM 2 ist also entsprechend AM 1 auf 10 m zu verbreitern und Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Erläuterung S 18, Kap. 5.2.2) auf die gesamte nördliche Grenze zur Reitanlage auszuweiten**. Die Bepflanzung ist gem. Kap. 6.2. der textlichen Festsetzung auf der gesamten Länge durchzuführen. Sie darf keine für Pferde giftige oder schädliche Pflanzen enthalten.
- Die in dieser Stellungnahme geschilderten betrieblichen Abläufe und ihre Auswirkungen sind ins **Grundbuch der künftigen Grundstücke einzutragen**, um den Bestand des Betriebes auf unserem Grundstück zu sichern. Künftige Mieter sind auch durch entsprechende Hinweise in Mietverträgen über die betrieblichen Auswirkungen der Reitanlage zu informieren. Das ersetzt aber nicht die grundbuchliche Sicherung.

Die Reitanlage an der Winsener Straße ist seit knapp 65 Jahren die Heimat unseres Vereins und die Basis unserer Existenz. Bitte tragen Sie dafür Sorge, dass dem Betrieb an diesem Standort ein dauerhafter uneingeschränkter Bestandsschutz garantiert wird.

Mit freundlichem Gruß

Dorothea Bockelmann, 1. Vorsitzende