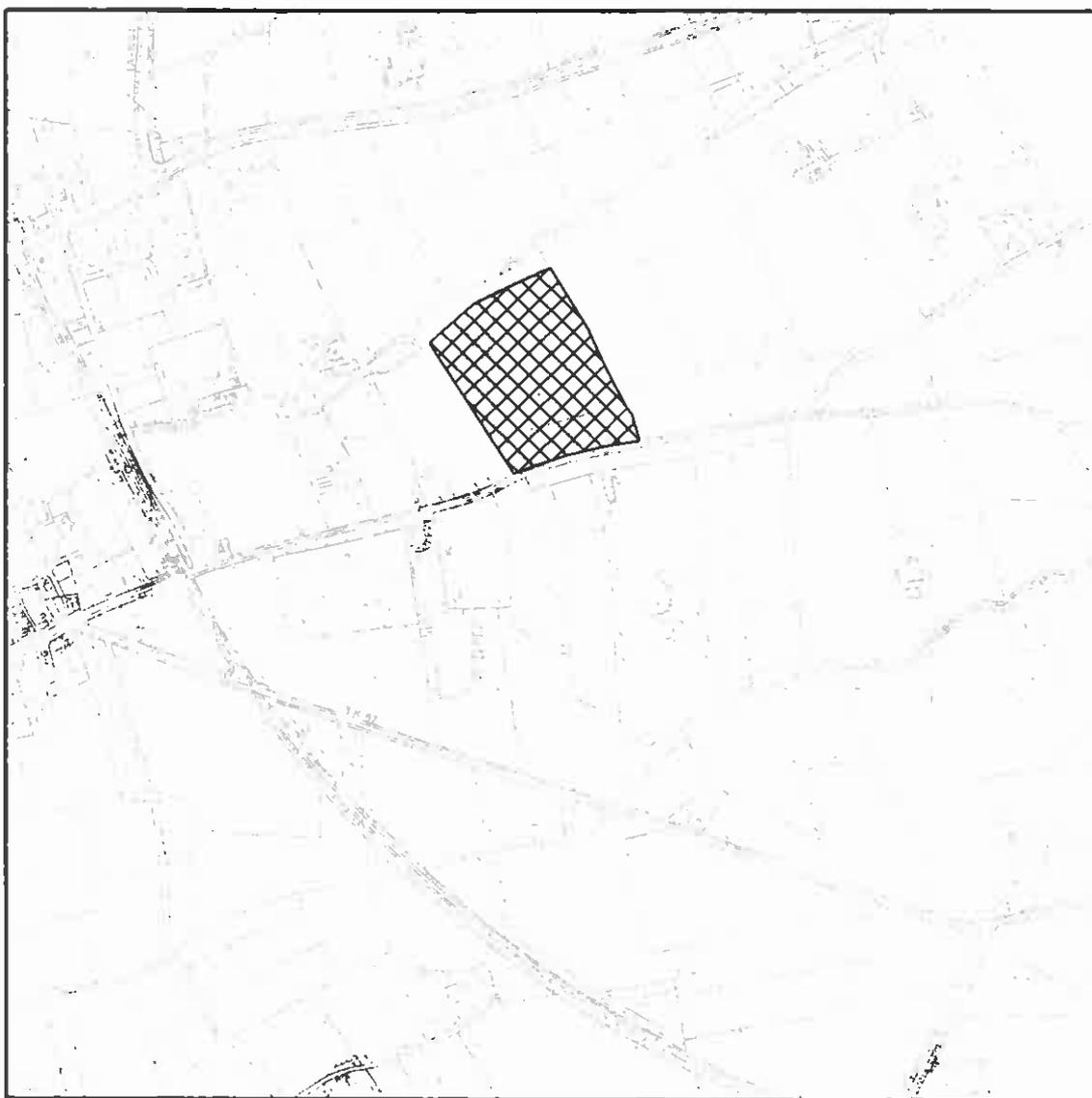




GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 68 " SONDERGEBIET REITANLAGE "

BEGRÜNDUNG



Ri/Sc-3066322-10
19.08.2003

GEMEINDE ALTENBERGE

BEBAUUNGSPLAN NR. 68

„Sondergebiet Reitanlage“

BEGRÜNDUNG

Planverfasser: Planungsbüro Hahm GmbH

Stand: August 2003

Inhalt:	Seite
	2
1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich	3
2. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis	3
3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes	3
4. Situation des Geltungsbereiches	3
5. Planungsabsichten	4
5.1 Art der Nutzung.....	4
5.2 Maß der Nutzung, Bauweise	4
5.3 Gestaltung.....	5
6. Erschließung.....	5
6.1 Verkehrserschließung.....	6
6.2 Ver- und Entsorgung	6
7. Umweltbericht.....	6
7.1 Emissionen/Immissionen.....	7
7.2 Natur/Landschaft.....	7
7.3 Wasser/Boden/Klima	8
7.4 Kultur/Erholung	8
7.5 Zusammenfassung	8
8. Planverwirklichung, Bodenordnung.....	9
9. Flächenbilanz	9
10. Erschließungskosten.....	9
11. Verfahrensvermerke	10

1. Aufstellungsbeschluss, räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat am 03.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 „Sondergebiet Reitanlage“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich zwischen der Verkehrsfläche „Schwarzer Weg“ und dem Eschhuesbach - östlich der Kläranlage der Gemeinde. Der Geltungsbereich wird durch die drei folgenden Flurstücke bestimmt:

Nr. 47, Nr. 48, Nr. 49

Alle Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Altenberge, Flur 15.

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass, Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 68 sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der im Ortsrandbereich gelegenen Flächen. Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung und Bebauung als Reitanlage geschaffen werden. Angesichts der Auslagerungsnotwendigkeit der Anlagen des Zucht-, Reit- und Fahrvereins Altenberge e. V. an dessen bisherigen Standort ergibt sich das Erfordernis zur Auswahl einer Ersatzfläche.

3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Altenberge ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Eine Änderung des FNP ist deshalb erforderlich und als 38. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB vorgesehen.

4. Situation des Geltungsbereiches

Der Planbereich grenzt im Südwesten und Nordosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südöstlich angrenzend befindet sich die Verkehrsfläche Schwarzer Weg, die in Verlängerung der Hanseller Straße aus der Ortsmitte heraus und an der Kläranlage vorbei in den östlichen Außenbereich des Ortes führt. Nach Nordwesten grenzt der Niederungsraum des Eschhuesbaches an. Dessen Beginn ist durch eine Böschungskante unmittelbar an der Plangebietsgrenze markiert.

Bei der Fläche selbst handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flurstücke.

Das Gelände fällt von Süden nach Norden zunächst leicht – zum Bachlauf etwas stärker. Insgesamt beträgt die Höhendifferenz ca. 7 m. Der Hochpunkt im südlichsten Geltungsbereich liegt bei ca. 70,30 m ü NN.

5. Planungsabsichten

5.1 Art der Nutzung

Ziel der geplanten Reitsportanlage ist es, einer breiten Gruppe von Menschen den Breiten- und Leistungssport mit dem Pferd in örtlich passender Lage zu ermöglichen.

Insgesamt sind folgende bauliche Einrichtungen mit zugehörigen Nebenanlagen vorgesehen:

1. **Reithalle mit einer Anschleppung und Casino mit einem Wintergarten** mit Blick auf den Springplatz, sowie WC-Anlagen. Im Bereich der Anschleppung entsteht außerdem ein Richterturm. Zwischen den beiden Reithallen ist eine Tribüne für bis zu 200 Besucher geplant. Vorgelagert befindet sich eine Stellplatzanlage für Kraftfahrzeuge. Parallel dazu
2. **Reithalle sowie Platz für einen späteren Ausbau einer Pflegerwohnung, Funktions- und zusätzlichen Technikräumen** sowie Pflegebereichen mit Putzplätzen, Sattelkammer, (Pferde)-Solarium usw. im Übergang zum
3. **Stallgebäude**
Das Stallgebäude ist U-förmig und schließt an die kleine Reithalle an, es sind ca. 32 Außenboxen sowie Futter- und Abstellkammer(n) geplant.
4. **Führanlage**
Führanlage mit Longiercenter
5. **Mistplatte**
parallel zur kleineren Reithalle in Verlängerung zum Stallgebäude entstehen eine überdachte Mistplatte sowie ein Stellplatz für Geräte und Nutzfahrzeuge
6. **Außenanlagen**
Springplatz
Abreitplatz Springen
Dressurplatz
Abreitplatz Dressur
Kfz-Bedarfsstellplätze (Parkweide)

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sollen zur Ermöglichung der gewünschten Nutzung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ festgesetzt werden. In diesem Bereich sind die Anlagen 1. – 5. angesiedelt.

Daneben sind zwei unterschiedlich geartete „Private Grünflächen“ geplant. Östlich und nordöstlich der „Sondergebietsfläche“ befindet sich ein Bereich, welcher als Springplatz sowie als Dressurplatz mit benachbarten Abreiteflächen genutzt werden soll. Eine gemeinsame Festsetzung erfolgt als „Spring- und Dressurplatz“. In dem hängigeren Grundstücksbereich wird schließlich eine Grünfläche mit der Bezeichnung „Parkweide“ festgesetzt. Diese soll als Weidefläche für die einstehenden Pferde dienen. Nur im Ausnahmefall (Turnierveranstaltung) wird eine Nutzung als Bedarfsparkplatz für Kfz ermöglicht.

5.2 Maß der Nutzung, Bauweise

Zur Fixierung der Obergrenze der baulichen Nutzung sind die maximalen Grundflächen in Quadratmeterangaben festgesetzt. Damit wird eine optische Einfügung der Baumassen in die umgebenden Landschaftsstrukturen gewährleistet.

Die Baugrenzen sind so gelegt, dass hinreichende Abstände zu den Grundstücksgrenzen verbleiben und die Bebauung auf klar definierte Bereiche beschränkt ist.

Spezielle Vorgaben zur Bauweise werden für nicht erforderlich erachtet. Die Abstände zu den Nachbargrenzen ergeben sich aus der Landesbauordnung.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit I (maximal eingeschossig) festgesetzt, wobei eine Beschränkung der Höhenentwicklung in Anpassung an die Umgebungsbebauung durch Festlegung von Trauf- und Firsthöhe vorgenommen wird. Für die Reithallen ist dabei eine größere Traufhöhe erforderlich und im Hinblick auf die großvolumigen Baukörper optisch auch angemessen.

5.3 Gestaltung

Die baulichen Anlagen orientieren sich zur Verkehrsfläche Schwarzer Weg, sodass nur der schwach geneigte Bereich hochbaulich genutzt und der erweiterte Niederungsraum frei gehalten wird.

Gestalterisch prägende Bauformen, die aufgegriffen werden sollten, sind in der unmittelbaren Nachbarschaft nicht vorhanden. Zudem ist eine dichte Eingrünung des Grundstückes nach Außen vorgesehen, sodass negative Beeinflussungen des Ortsbildes nicht zu befürchten sind.

Auf gestalterische Festsetzungen wird daher verzichtet.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung ist bislang für den Kfz-Verkehr über die Straße Schwarzer Weg gewährleistet. Diese bindet an die Kreisstraße 67 (Hanseller Straße) an und gewährleistet damit den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz.

Zukünftig ist mit Realisierung der Umgehungsstraße K 50n eine noch erheblich bessere Anbindung in ca. 300 m Entfernung zu erwarten.

Die Verkehrsfläche Schwarzer Weg wird zumindest teilweise eine Verbreiterung erfahren, um Begegnungsverkehre mit Pferdeanhängern zu gewährleisten.

Durch das neue Sondergebiet entstehen zusätzliche Verkehre, die sich nahezu ausschließlich Richtung Ortslage bewegen und dabei das Anwesen Wilmer (frei stehendes Wohnhaus im Außenbereich), die gemeindliche Kläranlage sowie (bis zur Realisierung der K50n) die gewerblichen und wohnbaulichen Anlagen im Bereich des Anwesens Lembeck passieren. Die Anzahl der Kfz-Bewegungen im Zusammenhang mit deren Geschwindigkeit lässt keine erheblichen Belastungen für die betroffenen Nutzungen erwarten.

Stellplätze sollen innerhalb des Sondergebiete zwischen den Reithallen und der Erschließungsstraße in hinreichender Zahl angelegt werden.

Bedarfsstellplätze, welche über eine Zufahrt an der Westseite der Fläche erreichbar sind, werden im nördlichen Grundstücksbereich vorgehalten. Es handelt sich dabei um Flächen, welche ganzjährig als Weide/Wiese genutzt und nur bei Großveranstaltungen (Turniere) kurzzeitig als zusätzliche Stellplätze genutzt werden. In der Planzeichnung ist dieser Bereich großflächig als „Private Grünfläche“ mit Zweckbestimmung als „Parkweide“ festgesetzt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Durch die Aufstellung des B-Planes ergeben sich Ableitungserfordernisse für Schmutz- und Niederschlagswässer.

Das Schmutzwasser wird angesichts des unregelmäßigen und bei Veranstaltungen erhöhten Anfalls mittels einer Rohrleitung zur westlich gelegenen Kläranlage geleitet und dort gereinigt. Das Niederschlagswasser erfährt eine Einleitung in den Eschhuesbach. Die Versickerung auf dem Grundstück selbst wird bei den in Altenberge anstehenden Böden allenfalls in geringem Umfang möglich sein.

7. Umweltbericht

Der Umweltbericht dient der Ermittlung der Auswirkungen der Planung sowie der Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Im Vorfeld der Flächenauswahl wurden Standortalternativen hinsichtlich unterschiedlicher Kriterien (u. a. Entfernung zum Siedlungsrand, Erschließung, Eignung für die Nutzung, Eigentumsübergang, Landschaftliche Integrationsmöglichkeit, Sensibilität der Umweltmedien) geprüft. Der gewählte Standort erfüllt die überprüften Aspekte in bester Weise

7.1 Emissionen/Immissionen

Durch die Änderung der Nutzungsart im Planbereich entstehen Emissionen, die vorwiegend aus der Unterbringung der Pferde sowie der nutzungsbedingten Verkehrserzeugung resultieren. Angesichts der im Umfeld bereits vorhandenen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist nicht von einer zusätzlichen Belastung (z. B. durch Gerüche) auszugehen.

Auch die verkehrliche Nutzung der benachbarten Verkehrsfläche sowie im Geltungsbereich selbst stellt für die umgebenden Nutzungen keine erhebliche Belastung dar.

Andererseits erfährt auch die neue Nutzung innerhalb des Plangeltungsbereiches keine relevante Belastung. Der Abstand zur Kläranlage kann als ausreichend erachtet werden.

7.2 Natur/Landschaft

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind u.a. die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Dies erfolgt vor allem durch Beachtung der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Die bauliche Inanspruchnahme der ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche führt zumindest teilweise zu einer Verdrängung an Tieren, die offene landwirtschaftliche Flächen als Habitat bevorzugen. Da ähnlich strukturierte Lebensräume in der unmittelbaren Nachbarschaft jedoch vorhanden sind, ist wohl von nur kleinräumigen Verdrängungsprozessen auszugehen. Kenntnisse über besonders gefährdete Arten im nahen Umfeld des Eingriffes liegen nicht vor. Der unmittelbare Niederungsraum des nördlich angrenzenden Eschhuesbaches wird nicht tangiert. Der offene Wiesenstreifen parallel des Baches wird durch eine Geländekante am Rande des Geltungsbereiches deutlich markiert. Diese natürliche Grenze soll durch eine randliche Bepflanzung gestärkt und damit der Lebensraum Bachniederung nach außen geschützt werden.

Auch zu den weiteren Geltungsbereichsaußenseiten sollen standortgerechte heimische Gehölzstreifen die landschaftliche Einbindung des Vorhabens ermöglichen und die Kleinteiligkeit der in Richtung Greven gegebenen Landschaftsform durch diese gliedernden Elemente fortführen. An der westlichen Grenze wird dies durch eine kleine Aufwallung (Höhe ca. 0,6 – 0,8 m) als ca. 200 m lange Wallhecke

verstärkt. An der östlichen Plangebietsgrenze soll ein 6,0 m breiter Sukzessionsstreifen eine spontane und anthropogen ungesteuerte Entwicklung ermöglichen.

Die Höhe des erforderlichen Ausgleiches, der notwendig ist, um das ökologische Gleichgewicht in Hinsicht auf Natur und Landschaft in der Gemeinde nicht nachhaltig zu verschlechtern, wird in einem ökologischen Fachbeitrag gesondert berechnet.

Der Minimierung bzw. dem Ausgleich von Eingriffen dienen vorwiegend Festsetzungen des Planes zur Begrünung der zum Außenbereich orientierten Grundstücksgrenzen.

Der erforderliche Ausgleich kann in vollem Umfang auf der Fläche selbst erbracht werden.

7.3 Wasser/Boden/Klima

Der Anteil der versiegelbaren Fläche wird durch die Realisierung der B-Planfestsetzungen in nennenswertem Umfang erhöht. Die rechtlich zulässige Versiegelung resultiert aus der max. festgesetzten Grundfläche. Stellplätze und deren Zufahrten sind darin enthalten. Die Grundwasserneubildungsrate wird an dieser Stelle des Ortes jedoch nicht merklich reduziert, da u. a. eine Ableitung des Niederschlagswassers in das unmittelbar angrenzende Gewässer erfolgt.

Durch die baulichen Maßnahmen wird die belebte Bodenschicht beseitigt. Ein gewisser Ausgleich wird dadurch erreicht, dass der Oberboden an anderer Stelle des Gebietes wieder eingebaut wird.

Besonders schützenswerte Biotope oder Tier- und Pflanzenarten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen auf das Kleinklima sind sicherlich durch die erhöhte Versiegelung zu verzeichnen. Da jedoch topografische Raumzusammenhänge (z. B. Tallage als Frischluftschneise) angesichts der Geländeneigung nach Osten nicht vorliegen, sind keine klimatischen relevanten Auswirkungen für den Gesamtort zu erwarten.

Im Plangebiet oder direkt angrenzend sind zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (SMBl. NW S. 876) vom 15.05.1992 bekannt.

7.4 Kultur/Erholung

Schützenswerte Kulturgüter sind im Plangebungsbereich und dessen Umfeld nicht vorhanden.

In geringem Umfang evtl. vorhandene Nahbereichserholung wird durch das Vorhaben nicht gestört; im Gegenteil ergibt sich ein neuer Ansatzpunkt für pferdebezogene Freizeitgestaltung.

7.5 Zusammenfassung

Die durch die geplanten Baumaßnahmen bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die anthropogenen Lebensverhältnisse stellen keine unwiederbringlichen Verluste an Naturgütern und Lebensgrundlagen dar. Die grundsätzliche Umweltverträglichkeit kann durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung zum Erfordernis einer UVP gemäß § 3c (1) UVPG sind angesichts der Unterschreitung der Kriterien der Nr. 18.7.2 der Anlage 1 (Liste: "UVP-pflichtige Vorhaben") nicht notwendig.

8. Planverwirklichung, Bodenordnung

Der komplette Teil der Flächen des Bebauungsplanes befindet sich in öffentlichem Eigentum. Bodenordnende Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in ha ca.	Flächen in % ca.
Sondergebiet Reitsportanlage (davon Pflanzgebot)	1,42 (0,08)	35 (6)
Private Grünfläche „Spring- und Dressurplatz“ (davon Pflanzgebot)	1,58 (0,23)	39 (15)
Private Grünfläche „Parkweide“ (davon Pflanzgebot)	1,03 (0,19)	26 (18)
Gesamtfläche	4,03	100

10. Erschließungskosten

In den Haushalt einzustellende Erschließungskosten ergeben sich primär durch den Bau einer Druckrohrleitung für Schmutzwasser. Bei ca. 300 m Leitungslänge ergeben sich (incl. Pumpe) ca. 20.000,00 € Bruttobaukosten.

Der Ausbau des Schwarzen Weges zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung kann derzeit noch nicht beziffert werden, da der Ausbaustandard noch nicht bestimmt wurde.

Aufgestellt:

Osnabrück, 19.08.2003

Rf/Sc-3066-10


Planungsbüro Hahm GmbH R.

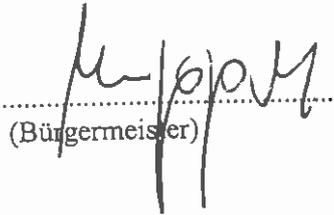
11. Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Altenberge hat der Begründung des Entwurfes am ...25.08.03... zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom 08.09.03 bis 08.10.03 einschließlich öffentlich ausgelegt.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und (ergänzt) vom Rat der Gemeinde Altenberge in seiner Sitzung am ...17.11.03... als Begründung der Satzung gebilligt.

Altenberge, den...18.11.03


.....
(Bürgermeister)