

# Begründung

zum Bebauungsplan Nr.2.09 „Ameke Berg“

## 1. Planerfordernis

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.2.05 „Ameke Berg“ liegt zwischen dem Wirtschaftsweg Bergweg im Westen, der freien Landschaft im Osten und jeweils einem Vorfluter im Norden und Süden. Es umfasst die Flurstücke 12,14,15,16,17,22 und 23 der Flur 20 Gemarkung Walstedde mit einer Fläche von 6,5 ha.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich zuzuordnen bzw. zugewiesen. Der Eigentümer nutzt diese Fläche als Reiterhof, der sowohl von Drensteinfurter Bürgerinnen und Bürgern als auch aus der übrigen näheren Umgebung gut frequentiert wird.

Im wesentlichen wird die Fläche in zwei Nutzungsbereiche unterteilt. Zum einen in das S0 Reiten zum anderen in die dazugehörige Grünfläche „Reiten“.

Die zum Betrieb des Reiterhofes errichteten Einrichtungen und deren Weiterentwicklung sind durch eine verbindlichen Bauleitplanung abzusichern.

Damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes gewährleistet werden kann ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Einfügung in die Bauleitplanung

Parallel zum B-Plan Nr.2.05 „Ameke Berg“, wird das Verfahren zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Drensteinfurt durchgeführt. Zur Zeit ist das Gebiet im FNP als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Entsprechend den Festsetzungen des B-Planes soll das Gebiet künftig als S0-Fläche „Reiten“ ausgewiesen werden. Nördlich und südlich des S0 „Reiten“ wird die Fläche als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Reiten ausgewiesen. „Flächen zum Ausgleich“ sind in den Randbereichen des Plangebietes ausgewiesen, um einen verträglichen Übergang in die freie Landschaft herzustellen.

Die bisherige Erschließung wird nachrichtlich durch die Darstellung der Verkehrsfläche übernommen.

### 3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung des Plangebietes wird als S0 „Reiten“ festgesetzt.

Diese Nutzungskategorie entspricht im Wesentlichen der bereits vorhandenen baulichen Nutzung. Für das Sondergebiet „Reiten“ werden folgende zulässigen Nutzungen mit den durch die Nutzung verursachten Nebenanlagen für zulässig erklärt:

- Reithallen und Pferdestallungen/Pferdeführanlagen
- Scheunengebäude für die Unterstellung von Maschinen, Geräten, Heu und Futtermitteln.
- Gaststube für Nutzer der Reitanlage
- Spielplatz
- Nebenanlage für heimische, bäuerliche Kleintierhaltung
- Betriebsleiterwohnhaus (insgesamt jedoch nicht mehr als zwei Wohneinheiten).

Eine heimische, bäuerliche Kleintierhaltung im Sinne eines Streichelzoos ist ebenfalls zulässig.

Das Sondergebiet „Reiten“ wird in zwei Teilbereiche untergliedert. S0 „Reiten 1a“ ist für eingeschossige Bauweise vorgesehen, während S0 1b mit bis zu zwei Geschossen bebaut werden kann. S01a ist wegen der Nutzung der Gebäude von einer größeren Geschosshöhe auszugehen, während S0 1b im Wesentlichen für das Betriebsleiterwohnhaus vorgesehen ist. Die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6 ist für beide Bereiche gleich festgesetzt. Auch die Höhe der baulichen Anlagen ist einheitlich mit einer Firsthöhe von 10,0 m festgelegt worden.

Die Ausweisung des S0 „Reiten“ erfolgt in sehr engem Rahmen und orientiert sich im Wesentlichen am Bestand. Hieraus resultierend ergibt sich, dass die Grenze des Gebietes S0 „Reiten“ gleichzeitig Baugrenze ist.

Untergeordnete Erweiterungen sind möglich, indem das Baufeld entsprechende Spielräume berücksichtigt. Die Verdichtung der vorgenannten Bereiche wird über GRZ/GFZ geregelt, welche die

überbaubaren Grundstücksfläche im Verhältnis zum SO „Reiten“ darstellen.

Nordwestlich des Plangebiets SO „Reiten“ befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen (ursprünglich Standort für eine Trafostation). Hierfür ist eine eigene Parzelle mit der Nr. 15 ausgewiesen. Diese bleibt den Versorgern vorbehalten und ist mit der Festsetzung „Geschlossene Bauweise“ versehen, um die Wahrung von Grenzabständen unnötig zu machen.

Der gesamte übrige Bereich ist als „Grünfläche“ festgesetzt, um den Charakter einer Reitanlage langfristig zu sichern.

Alle vorhandenen baulichen Anlagen sind gem. §9 (6) BauGB als Bestandsdarstellung nachrichtlich übernommen.

Der Bereich der heimischen, bäuerlichen Kleintierhaltung ist durch eine gestrichelte Flächenbegrenzung dargestellt und mit „A“ benannt.

#### **4. Lärmschutz**

Entfällt

#### **5. Brandschutz**

**Hinweis:** Die Löschwasserversorgung ist über Löschwasserteiche, -behälter etc.

sicherzustellen und der reibungslose Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen muss gewährleistet sein.

#### **6. Altlasten**

Die bisherige Nutzung lässt nicht darauf schließen, dass im Plangebiet Altlasten zu erwarten sind. Der Vorhabenträger bescheinigt dies.

**Hinweis:** An der nordöstlichen Plangebietsgrenze hat ein Versuchsschacht für den Strontiatbergbau bestanden, der im Jahre 1896 verfüllt wurde und im Jahr 1968 in den Bereich eines Tagebruches fiel.

#### **7. Erschließung, ruhender Verkehr, Versorgung und Entsorgung**

Das Gebiet wird über den Wirtschaftsweg „Bergweg“ im Osten erschlossen. Das Sondergebiet „Reiten“ ist durch eine private Erschließungsstraße an diesen Wirtschaftsweg angebunden. Nördlich dieser Anbindung ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen. Während ein Teil der Parkplatzfläche derzeit als Stellplätze für Besucher genutzt wird, ist eine Erweiterungsfläche bereits vorbereitet, jedoch erst durch die Rechtskraft des zu entwickelnden B-Planes legitimiert. Um die Parkplatzanlage, welche sich in direkter Nachbarschaft zur offenen Landschaft befindet, umgebungsverträglich einzupassen, wird das Umgebungsgrün als Bestandsgrün festgesetzt. Zu- und Abfahrten sind durch entsprechende Planzeichen kenntlich gemacht. Weitere Anbindungen sind nicht erwünscht. Um den Wirtschaftsweg nicht zusätzlich durch Abbiegeverkehr zu beeinträchtigen, ist entlang des Wirtschaftsweges darüber hinaus ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Das anfallende häusliche Abwasser wird in einer 2-stufigen Kläranlage gemäß DIN 4261 gereinigt. Die Kläranlage besteht aus einer ausreichend bemessenen Mehrkammer-Kläranlage und einer nachgeschalteten biologischen Stufe in Form eines Klärteiches mit einer Oberfläche von insgesamt 300 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche ist im Verhältnis 1/3 zu 2/3 aufgeteilt. Das gereinigte Abwasser wird dem südlich am Plangebiet angrenzenden Graben zugeleitet.

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen wird über Rohrleitungen ebenfalls dem Graben zugeleitet.

**Hinweis:** Die Trinkwasserversorgung ist über die vorhandene Eigenwasserversorgung sichergestellt, da ein Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung wirtschaftlich nicht möglich ist.

## **8. Siedlung und Landschaft**

### **Eingriffsregelung nach §8a BNatSchG**

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach §8a BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) Veränderungen der Gestalt oder

Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Verursacher hat den Eingriff entweder zu vermeiden, zu vermindern oder in geeignetem Umfang auszugleichen.

Mit der Landschaftsökologischen Begleitplanung wird die ökologische Bestandssituation und deren potentielle Beeinträchtigung durch das geplante Vorhaben ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen im erforderlichen Umfang geplant.

Im Bebauungsplan ist der Hinweis: „Bepflanzungen am Gewässer sind im Einvernehmen mit dem Wasser- und Bodenverband Werse-Drensteinfurt durchzuführen“ enthalten, um eine entsprechende Abstimmung während die Maßnahme sicherzustellen.

## **Landschaftsökologische Begleitplanung**

### **Potentielle natürliche Vegetation**

Nach Burrichter ist die potentielle natürliche Vegetation des Plangebietes der Artenreiche Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (Stellario-Carpinetum stachyetosum) mit folgenden Bäumen und Sträuchern der natürlichen Waldgesellschaft:

Quercus robur (Stieleiche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Acer campestre (Feldahorn)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Viburnum opulus (Schneeball)  
Rubus spec. (Brombeeren)  
Gehölze der Pionier- und Ersatzgesellschaften:  
Prunus spinosa (Schlehe)

Salix caprea	(Salweide)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
Clematis vitalba	(Waldrebe)

Die im Plangebiet vorgesehene standortgerechte Bepflanzung bezieht sich auf die o.a. Auflistung.

### **Eingriffsbewertung**

Grundlage der Bewertung war die Arbeitshilfe zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ des Landes NRW (1996).

Das Untersuchungsgebiet wurde in 20 Teilflächen aufgeteilt, die in der Vegetationskarte im Anhang dargestellt sind. Die Bewertung der einzelnen Biotoptypen erfolgte in der Tabelle 1.

Insgesamt wird durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche bzw. der Bebauung eben dieser Fläche ein Eingriff von einem Gesamtflächenwert von 121.176 Punkten erfolgen.

Die Bewertung des Zustandes des Untersuchungsgebietes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt laut Tabelle 2 einen Flächenwert von 121.173 Punkten. Hierbei entfällt der bestehende Extensivrasen und ein Teil der Ziergartenfläche.

Als Ersatz ist eine Heckenpflanzung durch Pflanzschema vorgesehen. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

Bearbeitet im Auftrag der

Stadt Drensteinfurt

Im Juli 2001

Im Juli 2001

gez. Jenny Herriger  
Drensteinfurt

Stadt

Stadtplanerin  
Bürgermeister

Der