

49. Änderung des Flächennutzungsplans „Reitanlage Eickendorf“

hier: Begründung

Entwurf, März 2024

Bearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, FB Planen, Bauen, Umwelt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer und Boden
 - 3.5 Bergbau
 - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
 - 4.1 Verkehr
 - 4.2 Immissionsschutz
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 4.5 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung: Umweltbericht zur 49. Änderung des Flächennutzungsplanes „Reitanlage Eickendorf“ der Stadt Drensteinfurt, Soest, März 2024 mit Anhang/Anlagen.

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

Hinweis: Die 49. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Die aufgeführte Anlage ist i. W. zu dem Bebauungsplan Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ erstellt worden.

- A.1 Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ der Stadt Drensteinfurt, Soest, März 2024 mit Anhang/Anlagen.

1. Einführung

Für die bereits seit vielen Jahren bestehende Reitanlage auf dem Grundstück am Eickendorfer Weg 2a (Gemarkung Drensteinfurt, Flur 51, Flurstück 149) besteht seitens des Eigentümers der Wunsch zur baulichen Erweiterung. Es ist geplant die bestehende Reitanlage um eine Bergehalle zur Lagerung von Stroh, Heu etc., einen Anbau zur Lagerung von Maschinen und Hindernissen, eine Überdachung einer Mistlagerstätte, zusätzliche Carports sowie um mehrere Außenflächen (Reit- und Bewegungsplätze, Paddocks) zu erweitern.

Die geplante bauliche Erweiterung ist im Rahmen der bestehenden Baugenehmigung des zum Halten von Pferden genehmigten landwirtschaftlichen Betriebs nicht zulässig. Um die geplanten und die bestehenden Nutzungen im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB bauleitplanerisch abzusichern, führt die Stadt Drensteinfurt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ und die 49. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB durch.

Im Sinne einer landesplanerisch geforderten bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung können Bauflächen/Baugebiete ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum festgesetzt werden, wenn die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind. Vor diesem Hintergrund sind die zur Reitanlage zugehörigen i. W. als Grünland-/Weideflächen genutzten Grünflächen nördlich des Eickendorfer Wegs in den Änderungsbereich einbezogen worden, um diese im Sinne ihrer heutigen Funktion als Grünflächen langfristig planungsrechtlich zu sichern.

Des Weiteren wird die östlich an das Plangebiet angrenzende Hofstelle in den Geltungsbereich der 49. FNP-Änderung einbezogen, um die bestehende Hofstelle im Sinne einer aufeinander abgestimmten städtebaulichen Entwicklung in ihrer heutigen Funktion auf Ebene des Flächennutzungsplans im Rahmen eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reiterhof zu sichern.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ und der 49. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) verfolgt die Stadt Drensteinfurt das Ziel, die im Plangebiet bestehenden Reitanlage einschließlich der angestrebten baulichen Erweiterung und die zugehörigen Grün-/Freiflächen planerisch abzusichern. Insgesamt wird mit der Planung das Ziel verfolgt, den im Plangebiet bestehenden Betrieb langfristig zu halten und die planerischen Voraussetzungen zur Sicherung und Weiterentwicklung eines zukunftsfähigen, modernen Standorts für die Pferdehaltung und den Pferdesport zu schaffen. Hierdurch soll eine Etablierung des Standorts im Segment des hochklassigen internationalen Pferdesports ermöglicht werden.

Das **Plankonzept** sieht nach derzeitigem Planungsstand die Erweiterung der bestehenden Reitanlage um eine Bergehalle zur Lagerung von Stroh, Heu etc., einen Anbau zur Lagerung von Maschinen und Hindernissen, eine Überdachung einer Mistlagerstätte, zusätzliche Carports sowie um mehrere Außenflächen (Reit- und Bewegungsplätze, Paddocks) vor. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Reitanlage weiterhin über die hier bereits bestehende private Zu-/Abfahrt erschlossen werden soll. Eine ursprünglich im nordwestlichen Bereich der Reitanlage angedachte

zweite Zu-/Abfahrt zur Reitanlage bzw. zur geplanten Bergehalle ist gemäß derzeitigem Planungsstand nicht mehr vorgesehen.

Zudem sollen die nördlich des Eickendorfer Wegs zur Reitanlage zugehörigen Grünland-/Weideflächen im Sinne ihrer heutigen Funktion als private Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden. Auch die im nördlichen und nordwestlichen Randbereich bestehenden Waldflächen nördlich des Eickendorfer Wegs sollen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden planerisch gesichert werden. Des Weiteren sollen die bestehenden Grün-/Freiflächen südlich des Eickendorfer Wegs im Sinne der angestrebten Weiterentwicklung der Reitanlage neu strukturiert und langfristig planerisch gesichert werden. Außerdem sollen die innerhalb des Plangebiets liegenden Wasserflächen bzw. Grabenzüge und Gewässerrandstreifen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden in ihrer heutigen Funktion gesichert werden.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Drensteinfurt wird, anknüpfend an die Planungsziele und -inhalte des Bebauungsplans Nr. 1.45, im Rahmen der **49. FNP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB** geändert. Im Zuge der 49. FNP-Änderung sollen die südlich des Eickendorfer Wegs im Änderungsbereich bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport sowie in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reit- und Bewegungsplätze sowie der Zweckbestimmung Streuobstwiese umgewandelt werden. Außerdem sollen die nördlich des Eickendorfer Wegs im Änderungsbereich aktuell dargestellten landwirtschaftlichen Flächen im Sinne ihrer heutigen Funktion in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grün- und Weideland umgewandelt werden. Zudem sollen die nördlich des Eickendorfer Wegs im westlichen und nördlichen Randbereich des Änderungsbereichs im FNP dargestellten Waldflächen weiterhin als „Flächen für den Wald“ dargestellt werden. Des Weiteren wird die östlich an das Plangebiet angrenzende Hofstelle in den Geltungsbereich der 49. FNP-Änderung einbezogen, um die bestehende Hofstelle im Sinne einer aufeinander abgestimmten städtebaulichen Entwicklung in ihrer heutigen Funktion auf Ebene des Flächennutzungsplans im Rahmen eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reiterhof planerisch zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 1.45 wird somit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der **Änderungsbereich** liegt im Außenbereich nordöstlich des Siedlungszusammenhangs der Stadt Drensteinfurt an der Straße Eickendorfer Weg. Die Teilfläche des Änderungsbereichs südlich des Eickendorfer Wegs ist durch die hier seit vielen Jahren bestehende Reitanlage mit den zugehörigen baulichen Anlagen sowie Grün- und Außenflächen (Reit- und Bewegungsplätze, Paddocks, etc.) geprägt. Östlich der bestehenden Reitanlage befindet sich die zugehörige Hofstelle mit den zugehörigen Grün-/Außenflächen. Die Teilfläche des Änderungsbereichs nördlich des Eickendorfer Wegs ist i. W. durch die zu dieser Reitanlage zugehörigen Grünland-/Weideflächen mit vereinzelten Nebenanlagen (wie z. B. offene Weideunterstände, Einfriedungen etc.) geprägt. Teilflächen entlang der bestehenden Straße westlich und nördlich angrenzend an diese Grünland-/Weideflächen sind mit z. T. markanten Baum-/Gehölzbeständen bepflanzt, die gemäß derzeitigem

Kenntnisstand als Waldflächen eingestuft und im Sinne ihrer heutigen Funktion planerisch als Waldflächen gesichert werden.

Das **städtebauliche Umfeld** des Plangebiets ist vorwiegend durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Westlich des Plangebiets sind an der nördlichen Straßenseite am Eickendorfer Weg 45 bis 55 aktuell sechs bebaute Wohngrundstücke vorhanden. Diese sind i. W. mit 1 ½-geschossigen Wohngebäuden in einer offenen Bauweise bebaut. Südwestlich des Plangebiets verläuft ein Teilbereich der Bundesstraße B 58. Südlich des Plangebiets fließt der Fluss die Werse.

Eine **umweltfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung** erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans, der als Teil II der Begründung beigelegt wird und auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind zum einen auf Landesebene im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und zum anderen für die Ebene des Regierungsbezirks Münster im Regionalplan Münsterland verankert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar.

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Stadt Drensteinfurt im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Grundzentrums zu. Sie ist auf das Oberzentrum Münster ausgerichtet. Im LEP NRW ist das vorliegende Plangebiet als Freiraum ausgewiesen. Teilflächen im Bereich der Werseauen/Werse sind im LEP NRW zudem als Teil der Gebiete für den Schutz der Natur sowie als Überschwemmungsbereiche festgelegt. Mit diesen zeichnerischen Festlegungen ist eine Reihe von textlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung verbunden. Aus städtebaulicher Sicht betrifft die vorliegende Planung insbesondere Ziele und Grundsätze des LEP NRW unter 7. Freiraum sowie das Ziel 7.4-6 Überschwemmungsbereiche (siehe hierzu nachfolgende Erläuterungen zum Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz). Nach Grundsatz 7.1-1 soll der Freiraum erhalten werden; seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist im vorliegenden Planungsfall insbesondere folgendes **Ziel 2-3** des LEP NRW relevant:

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. [...] Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn [...] die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

Darüber hinaus hat die Siedlungsentwicklung gemäß Ziel 6.1-1 des LEP NRW flächensparend und bedarfsgerecht zu erfolgen. Ergänzend wird auf den LEP NRW verwiesen.

Der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) vom 01.09.2021 nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit dem Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten

Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Teilflächen im südlichen Randbereich der Änderung liegen innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Werse“, die gemäß § 9(6) BauGB entsprechend nachrichtlich übernommen wurden (siehe Plankarte). Die Planung ist mit den Anforderungen der in diesen Teilflächen geltenden Überschwemmungsgebietsverordnung „Werse“ vom 06.12.2006 zu vereinbaren. Es sind entsprechend u. a. die baulichen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 WHG zu beachten. Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Planungsinhalte des der 49. FNP-Änderung ist die Planung nach Auffassung der Stadt gemäß derzeitigem Kenntnisstand mit den Zielen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar (ergänzende Ausführungen siehe Umweltbericht).

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil der Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche festgelegt worden. Ein Teilbereich im südlichen Randbereich der Änderung entlang der Werse wird im Regionalplan Münsterland zudem als Überschwemmungsbereich dargestellt. Teilbereiche des südlichen Änderungsbereichs liegen zudem im Bereich der Werseauen. Die Werseauen sind als Biotopverbund von herausragender Bedeutung eingestuft (Kernbereiche und weitere herausragende Funktionsbereiche des Biotopverbundes NRW) und werden somit als Bereich zum Schutz der Natur (BSN) und Bereich für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung (BSLE) im Regionalplan festgelegt.

Gemäß Grundsatz 16 sollen die bestehenden Freiräume wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktion sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere grundsätzlich erhalten werden. Eine Zerschneidung von vorhandenen großen, zusammenhängenden Freiräumen soll verhindert werden. Eine Inanspruchnahme soll auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Zu den Details wird auf den Regionalplan Münsterland verwiesen.

Der in der aktuellen Fassung seit Juni 2014 rechtskräftige **Regionalplan Münsterland wird derzeit fortgeschrieben**.¹ Der formale Aufstellungsbeschluss für die Einleitung der Fortschreibung erfolgte auf Basis der Planentwurfsunterlagen im Regionalrat im Dezember 2022. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3(1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4(1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Die zeichnerischen Inhalte des rechtskräftigen Regionalplans für das vorliegende Plangebiet wurden in den Entwurf der Fortschreibung übernommen. Ergänzend wird auf den Entwurf des Regionalplans Münsterland verwiesen.

Die vorliegende 49. FNP-Änderung beinhaltet u. a. die bedarfsgerechte Ausweisung eines Sondergebiets für die angestrebte Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlage sowie für die angestrebte planerische Sicherung der zugehörigen Hofstelle. Außerdem werden die nördlich des Eickendorfer Wegs bestehenden Grün-/Weideflächen als private Grünflächen sowie die in den Randbereichen des Plangebiets bestehenden Waldflächen im Sinne ihrer heutigen Funktion planungsrechtlich gesichert. Ebenso werden die zur Reitanlage zugehörigen Grün-/Freiflächen südlich des Eickendorfer Wegs im Sinne der angestrebten Weiterentwicklung als private Grünflächen planerisch gesichert.

¹ Bezirksregierung Münster, Hg. (2022): Sitzungsvorlage 35/2022 aus dem Regionalrat Münster. Download unter: https://www.regionalrat-muenster.nrw.de/vorgang/?__=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZYklfCOQypmaJmoK0Y1TO4c, zugegriffen am 02.05.2023. Münster.

Im vorliegenden Planungsfall sieht die Stadt die Ausnahmetatbestände des Ziels 2-3 des LEP NRW als erfüllt an, da die bestehenden und die geplanten baulichen Nutzungen der zugehörigen Freiraumnutzung im Änderungsbereich deutlich untergeordnet sind.

Im Ergebnis erachtet die Stadt die vorliegende Planung zur planerischen Vorbereitung der angestrebten Weiterentwicklung der im Änderungsbereich bestehenden Reitanlage als vertretbar und gemäß derzeitigem Kenntnisstand **an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst.**

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Für den Änderungsbereich und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Der Änderungsbereich liegt im Außenbereich der Stadt Drensteinfurt und wird von den Darstellungen des **Landschaftsplans „LP Drensteinfurter Platte“** erfasst (Details hierzu s. Umweltbericht, Kap. 1.4).
- Teilflächen im südlichen Bereich des Änderungsbereichs, südlich der bestehenden Reitanlage, liegen innerhalb eines **Gebiets für den Schutz der Natur** (GSN-0520).
- Die nächstgelegenen geschützten Alleen befinden sich südlich der Werse.
- Teilflächen im südlichen Randbereich des Änderungsbereichs, die derzeit i. W. als Streuobstwiese genutzt werden, liegen zudem im Bereich des **Biotopverbunds „Werseauen“** (VB-MS-4012-004) und im Bereich eines **schutzwürdigen Biotops** mit der Bezeichnung **„Werse von Ahlen bis Drensteinfurt“** (BK-4112-0127). Die Werseauen sind als Biotopverbund von herausragender Bedeutung eingestuft (Kernbereiche und weitere herausragende Funktionsbereiche des Biotopverbundes NRW). Die mit den aufgeführten Schutzgebieten verknüpften Schutz- und Entwicklungsziele sind entsprechend zu beachten.
- Darüber hinaus liegen im Änderungsbereich und im näheren Umfeld weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete** noch befinden sich dort **geschützte Landschaftsbestandteile** oder **Naturdenkmale**.
- **Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete)** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Änderungsbereich oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Weitere Ausführungen hierzu können dem Umweltbericht zu dieser 49. FNP-Änderung entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

3.4 Gewässer und Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Änderungsbereich unterschiedliche Bodentypen an (siehe hierzu auch Umweltbericht, Kap. 2.1.3). Die nördlich des Eickendorfer Wegs gelegenen Teilflächen des Plangebiets sind durch die Bodentypen Gley-Braunerde, Braunerde-Pseudogley und Braunerde-Rendzina geprägt. Im Teilbereich der bestehenden Reitanlagen südlich des Eickendorfer Wegs stehen gemäß Bodenkarte NRW überwiegend lehmige und schluffige Sandböden als Gley, zum Teil Podsol-Gley an. Die Teilflächen im südlichen Plangebiet, südlich der bestehenden Reitanlage, sind gemäß Bodenkarte NRW durch schluffig-tonige Lehm Böden als Auenpseudogley-Auengley geprägt. Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen³ treffen auf die Böden im Plangebiet nicht zu.

Innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind mehrere kleinere Grabenflächen bzw. Gewässer vorhanden. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Grabenflächen und Gewässerrandstreifen werden im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplans Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ in ihrer heutigen Funktion und Ausprägung, als Grabenzug mit Böschung und als Fläche für die Wasserwirtschaft (Gewässerrandstreifen entlang des Grabens für Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung), planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus sind keine Wasserflächen im Plangebiet bekannt.

Im näheren Umfeld des Änderungsbereichs fließt südlich des Plangebiets der Fluss **Werse**. Südöstlich des Änderungsbereichs ist zudem ein offener Grabenzug bzw. ein kleines Fließgewässer vorhanden, das entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft. Südöstlich dieses Grabenzugs befindet sich außerhalb des Änderungsbereichs ein stehendes Gewässer (bzw. eine mittlere bis kleine Gewässerfläche), das durch den Grabenzug vom Änderungsbereich getrennt ist und durch die Planung nicht verändert wird. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs verlaufen zudem entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze Teilflächen des Autermanngrabens, die außerhalb des Änderungsbereichs liegen und durch die Planung ebenfalls nicht verändert werden.

Teilflächen im südlichen Randbereich des Änderungsbereichs liegen innerhalb des **festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Werse“**. Die Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets werden daher gemäß § 9(6) BauGB weiterhin in den Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommen bzw. gekennzeichnet. Die Ge- und Verbote der Überschwemmungsgebietsverordnung „Werse“ vom 06.12.2006 sind hier zu beachten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet zu rechnen. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Änderungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

3.5 Bergbau

Drensteinfurt liegt in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist, ohne dass genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind. Grundsätzlich können als Folge dieses Bergbaus auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen, so dass im Zuge von Baumaßnahmen auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen, Hohlräume und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten ist. Durch geeignete Maßnahmen auf nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsebenen kann sachgerecht mit dieser möglichen Gefährdung umgegangen werden. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf

² Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf; Krefeld 1991.

³ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich. Die grundsätzliche Entscheidung für die vorliegende Planung wird dadurch nicht infrage gestellt.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich der 49. FNP-Änderung sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Stadt und der zuständigen Behörde (hier: Kreis Warendorf) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Durch geeignete Maßnahmen auf nachfolgenden Planungs- und Umsetzungsebenen kann sachgerecht mit ggf. möglichen Funden von Altlasten bzw. Kampfmitteln umgegangen werden.

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine **Boden- oder Baudenkmäler** bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden durch die FNP-Änderung soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt weiterhin über den Eickendorfer Weg (K 21), welcher an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Das bestehende Straßensystem wird durch die Planung nicht verändert. Eine leistungsfähige Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz ist somit insgesamt gewährleistet. Relevante Verkehrsprobleme werden durch die vorliegende Planung nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht erwartet.

4.2 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes und des heutigen Kenntnisstands auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie folgt bewertet:

- **Gewerbliche Immissionen:** Die bestehende landwirtschaftliche Betriebsstätte ist im Plangebiet bereits vorhanden, so dass bereits im Bestand mit möglichen Emissionen durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen ist. Aufgrund der Planungsziele und Planinhalte der 49. FNP-Änderung sind gemäß derzeitigem Kenntnisstand keine unverhältnismäßigen Mehrbelastungen bezüglich möglicher gewerblicher Emissionen zu erwarten. Im Verfahren haben sich bislang keine Anhaltspunkte ergeben, die bereits auf der Ebene des FNP die geplanten Nutzungen aus Immissionsschutzgründen ausschließen würden. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Gewerbelärms wird derzeit nicht gesehen.
- **Verkehrliche Immissionen:** Konflikträchtige Vorbelastungen für den Änderungsbereich werden insbesondere durch die vergleichsweise hohe Verkehrsbelastung des nördlich an die bestehende Reitanlage angrenzenden Eickendofer Wegs (K 41) sowie der südwestlich des Änderungsbereichs verlaufenden Bundesstraße (B 58) hervorgerufen. Die verkehrlichen Immissionen durch diese Straßen sind allerdings bereits seit Jahren gegeben und werden nicht durch die vorliegende Planung hervorgerufen. Die bestehende Verkehrsbelastung mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr führt daher bereits im Bestand zu beeinträchtigenden Emissionen durch Lärm, Abgas, Gerüche etc. für die Nutzer des Änderungsbereichs. Aufgrund der mit der Planung vorgesehenen maßvollen baulichen Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlage ist gemäß aktueller Kenntnis durch die mögliche planinduzierte Zunahme der Verkehre eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Bestandsbebauung im näheren Umfeld nicht zu erwarten. Insgesamt wird die Planung als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Im Verfahren haben sich bislang keine Anhaltspunkte ergeben, die bereits auf der Ebene des FNP die geplanten Nutzungen aus Immissionsschutzgründen ausschließen würden. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Verkehrslärms wird derzeit nicht gesehen.
- **Landwirtschaftliche Immissionen:** Im Änderungsbereich und im weiteren Umfeld befinden sich landwirtschaftlichen Flächen. Die bestehende Reitanlage ist als landwirtschaftlicher Betrieb zum Halten von Pferden im Plangebiet bereits vorhanden, so dass bereits im Bestand mit möglichen Geruchsemissionen durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen ist. Aufgrund der geplanten maßvollen baulichen Erweiterung der bestehenden Reitanlage wird gemäß aktueller Kenntnis die Bestandsbebauung im näheren Umfeld nicht unverhältnismäßig durch die mögliche planinduzierte Zunahme von Geruchsemissionen beeinträchtigt. Insgesamt wird die Planung als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung von möglichen Geruchsemissionen erachtet. Im Verfahren haben sich bislang keine Anhaltspunkte ergeben, die bereits auf der Ebene des FNP die geplanten Nutzungen aus Immissionsschutzgründen ausschließen würden. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Geruchsemissionen wird derzeit nicht gesehen.
- **Sonstige Immissionen:** Es liegen bislang auch keine Kenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Staub, Erschütterungen) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten.

Zusammenfassend wird nach bisherigem Kenntnisstand davon ausgegangen, dass der Standort vom Grundsatz her aus Sicht des Immissionsschutzes für die Planung bzw. die geplante Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlage geeignet ist. Ein weiterer Handlungsbedarf wird auf Ebene des vorbereitenden FNP derzeit nicht gesehen.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Nach heutigem Kenntnisstand werden überschlägig folgende Aussagen für den Änderungsbereich getroffen:

- Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr ist hier gemäß derzeitigem Kenntnisstand durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt. Besondere Anforderungen oder eventuelle Probleme durch die vorgesehene Planung werden mit derzeitiger Kenntnis nicht erwartet.
- Die Belange des vorbeugenden **Brandschutzes** sind im Rahmen konkreter Vorhabenplanungen mit den zuständigen Behörden abzustimmen. Die Regelungen der einschlägigen DVWG-Arbeitsblätter sind zu beachten.
- Teilflächen im südlichen Randbereich des Plangebiets liegen innerhalb des **festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Werse“**. Die Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets werden daher gemäß § 9(6) BauGB weiterhin in den FNP nachrichtlich übernommen bzw. gekennzeichnet. Die Ge- und Verbote der Überschwemmungsgebietsverordnung „Werse“ vom 06.12.2006 sind hier zu beachten. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet zu rechnen. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Änderungsbereich und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Weitergehende Fragen der technischen Erschließung und der Wasserwirtschaft sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bzw. einzelfallbezogen im Rahmen der Umsetzung abschließend zu klären. Weitergehender Handlungsbedarf auf FNP-Ebene wird hier nicht gesehen.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Der **Umweltbericht zur 49. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Drensteinfurt** ist als **Teil II der Begründung** beigelegt.

Der Änderungsbereich wird heute vorwiegend landwirtschaftlich bzw. durch die bestehende Reitanlage mit den zugehörigen Grün- und Freiflächen genutzt und ist hierdurch bewirtschaftungsbedingt geprägt und vorbelastet. Bislang sind keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

Zusammenfassend ergeben sich nach den vorliegenden Erkenntnissen keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Öffentlichkeit und Fachbehörden werden gebeten, ggf. vorliegende weitere umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Stadt zur Verfügung zu stellen.

4.5 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 sowie den Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie die Befestigung von Freiflächen bewirken die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung. Daher ist die Stadt grundsätzlich bestrebt, Neuversiegelungen im Außenbereich zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende geeignete Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele und Planinhalte kann die angestrebte Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlage sinnvollerweise nur im Einzugsbereich des vorhandenen Standorts erfolgen. Die Stadt hält die angestrebte bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlage unter Berücksichtigung der geplanten umfassenden Sicherung von Grün- und Waldflächen sowie der im Rahmen Bebauungsplanverfahrens Nr. 1.45 dargelegten Kompensationsmaßnahmen für vertretbar und bewertet das Vorhaben vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte als sinnvoll. Die Planung wird mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes aus den genannten Gründen somit als angemessen und vertretbar bewertet.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen und zu behandeln.

Eine Beschreibung und Bewertung der umweltrechtlichen Belange bzw. Schutzgüter erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zur 49. FNP-Änderung, der als Teil II der Begründung beigelegt wird und auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Im Verfahren haben sich bislang keine Anhaltspunkte ergeben, die bereits auf der Ebene des FNP die geplanten Nutzungen aus Gründen des Naturschutzes oder der Landschaftspflege ausschließen würden. Sofern erforderlich können weitergehende Regelungen im Sinne des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf der nachgelagerten Planungs-/Umsetzungsebene getroffen werden. Weitergehender Handlungsbedarf auf FNP-Ebene wird hier nicht gesehen.

Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Ausgleich: Konflikte mit konkurrierenden oder schutzbedürftigen Nutzungen können u. a. durch erstmalige Versiegelung, Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds etc. verursacht werden. Die Abhandlung der Eingriffsregelung ist im Rahmen der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren durchzuführen. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung ist vor diesem Hintergrund die Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Vorliegend wird die Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen des nachgelagerten Planungsverfahrens unter Zugrundelegung der konkreten und parzellenscharfen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ erfolgen. Die dort definierten verbindlichen Rahmenbedingungen für Baumaßnahmen etc. im Änderungsbereich werden für die fachlich-rechnerische Bilanzierung des Eingriffs herangezogen.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Bezug genommen wird auf die im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 1.45 erfolgten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag der Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.45.⁴ Die Ergebnisse dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrags lassen sich wie folgt zusammenfassen (siehe dort, Kapitel 7):

„Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- *die Baufelddräumung und der Beginn der Bauarbeiten zum Schutz von Rauchschwalben und von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden,*
- *vom 1.3. bis 30.9. Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG),*
- *das Umhängen von Nistkästen als Vermeidungsmaßnahme für den Feldsperling außerhalb der Brutzeit und vor den Gehölzfällungen stattfindet,*
- *die Heckenstrukturen und Baum-/Gehölzreihen, insbesondere im Bereich der Werse von Beleuchtungseinrichtungen freigehalten werden.*

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.“

Die Stadt teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ist die Planung unter Beachtung der hier aufgeführten Maßnahmen unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Sofern erforderlich können weitergehende Regelungen im Sinne des Artenschutzes auf der nachgelagerten Planungs-/Umsetzungsebene getroffen werden. Weitergehender Handlungsbedarf auf FNP-Ebene wird hier nicht gesehen.

Zusammenfassend ist nicht erkennbar, dass die Umsetzbarkeit der Planung bzw. der geplanten Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlage in Frage zu stellen wäre. Weitergehende Maßnahmen auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung werden nicht als erforderlich angesehen.

⁴ Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ der Stadt Drensteinfurt, Soest, März 2024 mit Anhang/Anlagen.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung grundsätzlich fördern. Mit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB 2011 wurde darüber hinaus klargestellt, dass hierzu auch der globale Klimaschutz durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u. v. m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel sinnvoll sein oder erforderlich werden. Die Belange werden seit der genannten Änderung des BauGB besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz gehen durch die geplante Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlage Freiflächen dauerhaft durch Versiegelungen für die geplanten baulichen Anlagen, Erschließungsflächen etc. mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf.

Weitere Ausführungen u. a. zum Schutzgut Luft und Klima können dem Umweltbericht entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird (s. Umweltbericht, insb. Kap. 2.3.5).

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** werden nach heutigem Stand insbesondere folgende Maßnahmen im Planverfahren vorbereitet, die weitere Umsetzung kann aber erst im Zuge der Realisierung und in der Objektplanung erfolgen:

- umfassende planerische Sicherung von Grünflächen
- Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlage, die eine effektive Flächennutzung ermöglicht
- grundsätzlich gelten u. a. die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
- eine umfassende Nutzung regenerativer Energien ist möglich (z. B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen)

Im Rahmen des Umweltberichts werden weitere Ausführungen u. a. zum Schutzgut Klima dargelegt.

Im Ergebnis werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach derzeitigem Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die Einleitung der 49. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 2(1) BauGB ist nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 22.02.2021 durch den Rat der Stadt Drensteinfurt am 15.03.2021 beschlossen worden (s. Vorlage-Nr. I/016/2021).

Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB ist vom 11.07.2023 bis einschließlich 09.08.2023 durchgeführt worden.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt am 16.10.2023 wurden die eingegangenen Stellungnahmen beraten und der Beschluss zur Beteiligung gemäß § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB gefasst (s. Vorlage-Nr. I/095/2023).

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen nunmehr die weiteren Abwägungsmaterialien im Rahmen der Beteiligungsschritte gemäß § 3(2), 4(2) BauGB gesammelt werden.

b) Planentscheidung

Die Stadt hält die angestrebte bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlage unter Berücksichtigung der geplanten umfassenden Sicherung der Grün- und Waldflächen für vertretbar und bewertet das Vorhaben vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte als sinnvoll.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Unterlagen der Verwaltung für die Beratungen des Rats der Stadt Drensteinfurt und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Drensteinfurt, im März 2024

.....
Bürgermeister