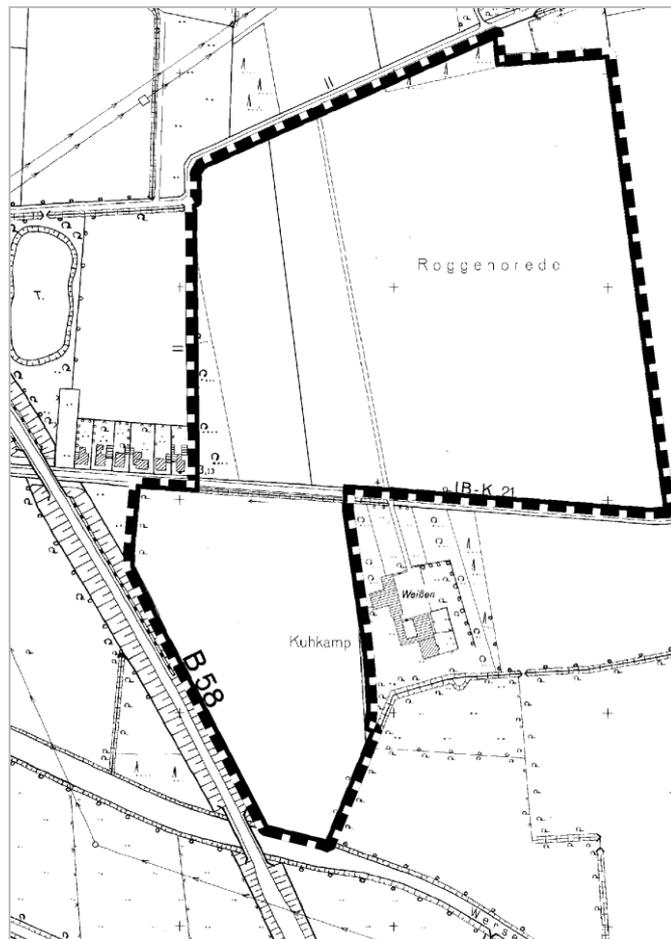


Bebauungsplan Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“

hier: Begründung



Entwurf, März 2024

Bearbeitung:

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

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

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Boden und Gewässer
 - 3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung: Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ der Stadt Drensteinfurt, Soest, März 2024 mit Anhang/Anlagen.

Teil III: Anlagen (zum 1. Original)

- 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.

Der Bebauungsplan Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ wird in einem sogenannten regulären Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt. Zudem wird der Bebauungsplan als sogenannter angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt. Somit ist der Standort unabhängig vom Vorhabenträger im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans flexibel zu nutzen.

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 das Plangebiet einbezogen worden, um diese im Sinne ihrer heutigen Funktion als Grünflächen langfristig planungsrechtlich zu sichern.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ mit einer Gesamtgröße von ca. 21 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch die die nördliche Grenze der Grün-/Weideflächen nördlich des Eickendorfer Wegs und südlich des Autermanngrabens bzw. durch die südliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Drensteinfurt, Flur 51, Flurstücke 39 und 40.
- Im Nordosten durch die östliche Grenze der Grün-/Weideflächen nördlich des Eickendorfer Wegs sowie im Südosten durch die östliche Grenze des durch die Reitanlagen geprägten Grundstücks Gemarkung Drensteinfurt, Flur 51, Flurstück 149.
- Im Süden durch die südliche Grenze des durch die Reitanlagen geprägten Grundstücks Gemarkung Drensteinfurt, Flur 51, Flurstück 149.
- Im Südwesten durch die westliche Grenze des durch die Reitanlagen geprägten Grundstücks Gemarkung Drensteinfurt, Flur 51, Flurstück 149 sowie im Nordwesten durch die östliche Grenze der hier nördlich an den Eickendorfer Weg anknüpfenden Straße.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** liegt im Außenbereich nordöstlich des Siedlungszusammenhangs der Stadt Drensteinfurt an der Straße Eickendorfer Weg. Die Teilfläche des Plangebiets 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. Die Teilfläche des Plangebiets nördlich des Eickendorfer Wegs ist i. W. durch die zu dieser Reitanlage zugehörigen Grünland-/Weideflächen mit vereinzelt Nebenanlagen (wie z. B. offene Weidenunterstände, 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 als Waldflächen eingestuft und im Sinne ihrer heutigen Funktion planungsrechtlich als Waldflächen gesichert werden.

Das **städttebauliche 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** wurde im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 1.45 erstellt, der als Teil II der Begründung beigelegt wird und auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

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 vor-

rangig 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 des südlichen Plangebiets 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 des Plangebiets 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 Bebauungsplans Nr. 1.45 ist die Planung nach Auffassung der Stadt mit den Zielen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar (weitere Erläuterungen siehe Kapitel 3.4 und 5.6 sowie zugehöriger Umweltbericht).

Im **Regionalplan Münsterland** ist das Plangebiet als Teil der Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche festgelegt worden. Ein Teilbereich des südlichen Plangebiets entlang der Werse wird im Regionalplan Münsterland zudem als Überschwemmungsbereich dargestellt. Teilbereiche des südlichen Plangebiets 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. Vom 06. März 2023 bis einschließlich zum 30. September 2023 bestand die Möglichkeit, zum Planentwurf des Regionalplans Stellung zu nehmen. 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

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.

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.

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 Änderungsbereich 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 zu sichern. Der Bebauungsplan Nr. 1.45 wird somit aus den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplans entwickelt.

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.45 und die 49. FNP-Änderung beinhalten u. a. die bedarfsgerechte Ausweisung eines Sondergebiets für die angestrebte Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlage. 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.

Im vorliegenden Planungsfall sieht die Stadt die Ausnahmetatbestände des Ziels 2-3 des LEP NRW als erfüllt an, da die baulichen Nutzungen der zugehörigen Freiraumnutzung im Plangebiet deutlich untergeordnet sind. Der Bebauungsplan Nr. 1.45 setzt entsprechend dem Vorhaben zur maßvollen baulichen Erweiterung und Neustrukturierung der bestehenden Reitanlage ein Sondergebiet Pferdehaltung und Reitsport fest (Details s. Kap. 5.1). Die jeweiligen Baufelder beschränken sich auf die Sicherung der bestehenden sowie der konkret geplanten Gebäude und orientieren sich eng an dem geplanten Vorhaben.

Im Ergebnis erachtet die Stadt die vorliegende Planung zur planerischen Vorbereitung der angestrebten Weiterentwicklung der im Plangebiet bestehenden Reitanlage als vertretbar und **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 das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt im Außenbereich der Stadt Drensteinfurt und wird von den Darstellungen des **Landschaftsplans „LP Drensteinfurter Platte“** erfasst (Details hierzu siehe Umweltbericht, Kapitel 1.4).
- Teilflächen im südlichen Bereich des Plangebiets, 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 Plangebiets, 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 Plangebiet 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 Plangebiet oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.

Weitere Ausführungen hierzu können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 1.45 entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

3.4 Boden und Gewässer

Gemäß Bodenkarte NRW² stehen im Plangebiet unterschiedliche Bodentypen an (siehe hierzu auch Umweltbericht, Kapitel 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 Reitanlage 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.

Im näheren Umfeld des Plangebiets fließt südlich des Plangebiets der Fluss **Werse**. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend an das Plangebiet mehrere kleinere Grabenflächen bzw. Gewässer vorhanden. Die innerhalb des Plangebiets liegenden Grabenflächen und Gewässerrandstreifen werden auf Basis der erfolgten Einmessung gemäß Plankarte 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. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass nur die gemäß

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.

Einmessung innerhalb des Plangebiets liegenden Grabenflächen und Gewässerrandstreifen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1.45 planungsrechtlich gesichert werden können. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die gemäß Einmessung konkrete Ausprägung der jeweiligen Grabenflächen und Gewässerrandstreifen bei der Abgrenzung der jeweiligen Flächen berücksichtigt worden ist.

Teilflächen im südlichen Randbereich des Plangebiets liegen innerhalb des **festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Werse“**. Die Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets werden daher gemäß § 9(6) BauGB in den Bebauungsplan 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, u. a. da die innerhalb des Überschwemmungsgebiets geltenden Vorgaben, unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplans, auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Genehmigungsebene zu beachten sind. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Drensteinfurt liegt in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist, ohne dass genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind. Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Erdreich zu achten. Treten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung auf, besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, umgehend die Stadt Drensteinfurt und die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zu verständigen.

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.

Gemäß Schreiben vom 21.07.2023 des Fachbereichs Sicherheit und Ordnung der Stadt Drensteinfurt werden hiermit zudem folgende Hinweise vermerkt:

„Nach den der Stadt Drensteinfurt vorliegenden Unterlagen befindet sich die o.g. Fläche in einem Gebiet, in dem im letzten Krieg Kampfmittel niedergegangen sind und von denen sich auch heute noch sog. ‚Kampfmittel-Blindgänger‘ im Erdreich befinden können. Bevor mit der Durchführung zukünftig beabsichtigten Bautätigkeit begonnen werden kann, muss sichergestellt sein, dass das Grundstück frei von ‚Kampfmittelblindgängern‘ ist. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn eine entsprechende Bestätigung des Kampfmittelräum-dienstes (Bezirksregierung Arnsberg) vorliegt. Zu den Flurstücken liegt bereits eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt demnach: ‚Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.‘ Dieser Empfehlung schließt sich die Stadt Drensteinfurt als Ordnungsbehörde an. Die Flächenüberprüfung muss vor dem Eingriff in das Erdreich erfolgen. Nach Freigabe durch die Ordnungsbehörde darf mit den bodeneingreifenden Maßnahmen (Erdaushub) begonnen werden.“

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt. Es befinden sich hier auch keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden.

4. Planungsziele und Plankonzept

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.

5. Inhalte und Festsetzungen

Aufgestellt wird ein angebotsorientierter Bebauungsplan (kein Realisierungszwang). Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im vorliegenden Plangebiet bzw. im Bereich der Reitanlage vorgesehenen Nutzungen lassen die Festsetzung eines typisierten Baugebiets gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zu. Die standort- und zweckgebundene Nutzungsmischung aus Pferdehaltung und Reitsport stellt einen eigenen Gebietscharakter dar. Der Bebauungsplan Nr. 1.45 setzt für den zentralen Bereich der bestehenden Reitanlage daher ein **sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO** fest. Die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebiets umfasst Pferdehaltung und Reitsport.

Das **Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport** dient der Unterbringung folgender Nutzungen:

- Reithallen (Bewegungs- und Longierhallen) einschließlich aller zugehörigen Gebäudeteile und Anlagen, wie z. B. Sattelkammern, Pferdevorbereitungsflächen, Seminar-/Schulungsräumen, Gymnastikräumen, sowie aller zugehörigen Versorgungs- und Wirtschaftsräumen (u. a. Küchen, Duschen, Toiletten, Umkleieräume, Technikräume),
- Stallgebäude für Pferde einschließlich aller zugehörigen Gebäudeteile und Anlagen, wie z. B. Sattelkammern, Waschboxen, Pferdevorbereitungsflächen, Sanitäranlagen,
- eine Betriebsleiterwohnung, die dem Pferdehaltungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- Lagergebäude und Lagerflächen (einschließlich Bergehallen bzw. Lagergebäude für Tierfutter wie Stroh, Heu etc. sowie Lagergebäude für Maschinen, Hindernisse etc.), die dem Zweck der Pferdehaltung und des Pferdesports dienen,
- Mistlagergebäude und Mistlagerstätten mit und ohne Überdachung,
- Führanlagen,
- bauliche Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen,
- Reit- und Bewegungsplätze (wie z. B. Ebbe-Flut-Reitplätze und/oder Rasenplätze),
- Weiden und Paddocks,
- Stellplätze, Garagen und Carports,
- Erschließungsflächen sowie Erschließungs- und Nebenanlagen (einschließlich Regenrückhalteanlagen, Löschwassertanks/-teiche, Zisternen, Überdachungen, Gewächshäuser).

Durch die Regelungen werden insgesamt zum einen die bereits vorhandenen Nutzungen abgedeckt, zum anderen wird das angestrebte Vorhaben zur baulichen Erweiterung der Reitanlage berücksichtigt. Die differenzierte Regelung zur Nutzungsart soll die konkret vor Ort als vertretbar angesehene Nutzungszusammenstellung sichern. Die in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungen werden hiermit ausreichend konkretisiert, gleichzeitig verbleibt ein als angemessen angesehener

Spielraum für die Umsetzung. Damit soll eine möglichst große Planungssicherheit für den Eigentümer, die Stadt und die Nachbarschaft im gegenseitigen Verhältnis geschaffen werden.

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebiets nur die positiv aufgeführten Nutzungen zugelassen werden. Ein besonderer Ausschluss von z. B. allgemeinen Einzelhandelnutzungen, Vergnügungsstätten o. ä. ist somit hier nicht erforderlich, diese Nutzungen sind von vornherein nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB orientieren sich am geplanten Nutzungszweck und der Lage des Plangebiets. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** innerhalb des festgesetzten Sondergebiets orientiert sich mit 0,6 an der bestehenden und der konkret geplanten Überbauung und lässt einen ausreichenden Spielraum für eine kompakte Ausnutzung des Sondergebiets insgesamt zu. Unter Berücksichtigung der in wesentlichen Teilen des Sondergebiets bereits vorhandenen Versiegelung sowie des hohen Anteils an umliegenden Grünflächen wird der hierdurch innerhalb des Sondergebiets mögliche Versiegelungsgrad für verträglich gehalten.
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für die Flächen des Sondergebiets eine maximale Anzahl von zwei **Vollgeschossen** vor.
- Diese Regelungen zum Nutzungsmaß werden um die Festsetzung von einer **maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhe (als Höchstmaß)** ergänzt. In Kombination mit den festgesetzten Höhenbeschränkungen (maximale Trauf-/Gesamthöhe) wird sichergestellt, dass die Bestandsbebauung im Plangebiet gesichert wird und sich die geplanten baulichen Anlagen in die Umgebung einfügen.

Die exakten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets wurden durch einen öffentlich bestellten Vermesser erfasst, um darauf aufbauend die einzuhaltenden Gebäudehöhen festzusetzen. Die maximal zulässige Trauf- und Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

Definition der oberen Bezugspunkte

- **Maximal zulässige Traufhöhe** bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- **Maximal zulässige Gesamthöhe:** Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Satteldach, Krüppelwalmdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.
- Die festgesetzte maximale Traufhöhe (gemäß Plankarte) kann für **Zwerchgiebel/-häuser etc.** auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge um maximal 2 m überschritten werden.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Gewählt wird hier die Begrenzung der maximalen Trauf-

und Gesamthöhe unter Berücksichtigung der jeweilige Nachbarbebauung sowie erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

Innerhalb des Sondergebiets wird eine maximale Traufhöhe von 69,0 m ü. NHN (ca. 6,60 m ü. Gelände⁴) und eine maximale Gesamthöhe von 72,0 m ü. NHN (ca. 9,60 m ü. Gelände⁵) zugelassen. Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt und orientieren sich an den bestehenden sowie den gemäß aktueller Vorhabenplanung geplanten Gebäudehöhen. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Mit der Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden. Insgesamt werden die im Bebauungsplan zugelassenen Höhenvorgaben mit Blick auf die bestehenden und die geplanten baulichen Anlagen in dieser eher landwirtschaftlich geprägten Umgebung für angemessen und vertretbar gehalten.

- In den Flächen des Sondergebiets wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, um auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 50 m zu ermöglichen. Es gelten hier die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude über 50 Meter Länge zulässig sind.
- Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich den bestehenden und den gemäß aktueller Vorhabenplanung geplanten baulichen Anlagen und lassen aufgrund der Lage im freien Landschaftsraum nur einen begrenzten Spielraum zu. Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen geben einen Rahmen für mögliche Neubauten im Plangebiet vor.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Das vorliegende Plangebiet ist durch bestehende und teilweise neu strukturierte Grünstrukturen in den freien Landschaftsraum eingebunden. Zur weiteren Unterstützung eines harmonischen Übergangs in die umgebenden landwirtschaftlich geprägten Strukturen werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die Festsetzungen sind insgesamt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. In Anlehnung an die im Bestand vorhandenen Dachformen sind zur Wahrung eines aufeinander abgestimmten, harmonischen Ortsbilds für die Hauptbaukörper innerhalb des Sondergebiets Satteldächer (einschließlich Krüppelwalmdächer) und Flachdächer zulässig. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sowie bei Sonderbauten (wie z. B. Longierhallen) sind auch andere Dachformen zulässig.

⁴ Bei einer beispielhaft angenommenen Bezugshöhe des Geländes von 62,40 m ü. NHN.

⁵ Bei einer beispielhaft angenommenen Bezugshöhe des Geländes von 62,40 m ü. NHN.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über den Eickendorfer Weg (K 21), welcher an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist. Gemäß aktuellem Planungsstand soll die südlich des Eickendorfer Wegs gelegenen Reitanlage weiterhin über die hier bereits bestehende private Zu-/Abfahrt erschlossen werden. Eine ursprünglich im nordwestlichen Bereich der Reitanlage angedachte zweite Zu-/Abfahrt zur Reitanlage bzw. zur geplanten Bergehalle ist gemäß derzeitigem Planungsstand nicht mehr vorgesehen. Das bestehende Straßen-/Wegesystem wird durch die Planung nicht verändert und ist gemäß derzeitigem Kenntnisstand ausreichend leistungsfähig.

Eine nachteilige Verkehrsentwicklung durch die Planung wird gemäß aktuellem Kenntnisstand, angesichts der Lage des Plangebiets, dem bestehenden gut ausgebauten Straßennetz und der geplanten maßvollen Verdichtung, nicht erwartet. Daher wird aktuell kein näherer verkehrsgutachterlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

a) Gewerbliche Emissionen

Im Plangebiet werden private Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung (s. Kap. 5.7) sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport (s. Kap. 5.1) festgesetzt, um die bestehenden und die angedachten Nutzungen im Sinne der Planungsziele planungsrechtlich zu sichern. Innerhalb des festgesetzten Sondergebiets sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die sich im Rahmen des in dem Sondergebiet festgesetzten Nutzungsspektrums im Sinne der Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport bewegen (Details s. Kap. 5.1). 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 geplanten maßvollen baulichen Erweiterung der bestehenden Reitanlage sind gemäß derzeitigem Kenntnisstand keine unverhältnismäßigen Mehrbelastungen bezüglich möglicher gewerblicher Emissionen zu erwarten. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Gewerbelärms wird derzeit nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

b) Verkehrliche Immissionen

Konflikträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet werden insbesondere durch die vergleichsweise hohe Verkehrsbelastung des nördlich an die bestehende Reitanlage angrenzenden Eickendorfer Wegs (K 41) sowie der südwestlich des Plangebiets verlaufenden Bundesstraße (B58) 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 Plangebiets.

Aufgrund der geplanten maßvollen baulichen Erweiterung 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. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Verkehrslärms wird derzeit nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im Plangebiet und im weiteren Umfeld des Plangebiets 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. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich der Geruchsemissionen wird derzeit nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Betriebsbereiche nach Störfallverordnung sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche nicht bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Stadt eventuelle weitere oder andere Informationen sowie Anforderungen an ggf. einzuholende fachgutachterliche Prüfungen gemäß § 4 BauGB zur Verfügung zu stellen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Ver- und Entsorgung

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.

Brandschutz

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr sind auch für die neu hinzukommenden Gebäude zu gewährleisten. Die entsprechenden Vorgaben der BauO NRW sowie die fachlichen Anforderungen der einschlägigen DVGW-Regelwerke sind im Rahmen der Umsetzung zu beachten.

Wasserwirtschaft

Im näheren Umfeld des Plangebiets fließt südlich des Plangebiets der Fluss Werse. Innerhalb des Plangebiets sowie unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind zudem mehrere Gräben vorhanden, die gemäß Schreiben des Kreises Warendorf vom 09.08.2023 teilweise als namenlose Gewässer gemäß § 3 Wasserhaushaltsgesetz eingestuft werden. Südöstlich des Plangebiets ist ein offener Grabenzug bzw. ein kleines Fließgewässer vorhanden, das entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft. Südöstlich dieses Grabenzuges befindet sich außerhalb des Plangebiets ein stehendes Gewässer (bzw. eine mittlere bis kleine Gewässerfläche), das durch den Grabenzug vom Plangebiet getrennt ist und durch die Planung nicht verändert wird. Unmittelbar nördlich des Plangebiets verlaufen zudem entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze Teilflächen des Atermanngrabens, die außerhalb des Plangebiets liegen und durch die Planung nicht verändert werden. Südlich entlang des Eickendorfer Wegs sowie entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein weiterer Graben mit dem zugehörigen Gewässerrandstreifen, die ebenfalls durch die Planung nicht verändert werden sollen.

Die gemäß Einmessung innerhalb des Plangebiets liegenden Grabenflächen und Gewässerrandstreifen werden somit unter Berücksichtigung der Bestandssituation gemäß Plankarte in ihrer heutigen Funktion als **Grabenzug mit Böschung bzw. als Fläche für die Wasserwirtschaft / Gewässerrandstreifen** planungsrechtlich gesichert.

Teilflächen im südlichen Randbereich des Plangebiets liegen innerhalb des **festgesetzten Überschwemmungsgebiets „Werse“**. Die Flächen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets werden daher gemäß § 9(6) BauGB in den Bebauungsplan 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, u. a. da die innerhalb des Überschwemmungsgebiets geltenden Vorgaben, unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplans, auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Genehmigungsebene zu beachten sind. Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden.

Nach Landeswassergesetz i. V. m. dem Wasserhaushaltsgesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die Entwässerung im Plangebiet soll gemäß derzeitigem Kenntnisstand weiter über die bestehenden Entwässerungssysteme erfolgen. Eine zweckdienliche Steuerung der Entwässerung der einzelnen Grundstücke im Plangebiet kann und soll in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden auf der nachgelagerten Genehmigungsebene erfolgen. Sofern erforderlich sind entsprechende wasserrechtliche Anträge im Rahmen der Vorhabenzulassung im nachgelagerten Genehmigungsverfahren neu zu beantragen und durch die zuständige Fachbehörde zu prüfen. Regelungen hierzu sind auf Ebene des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Im Plangebiet sind mehrere **Grün-/Freiflächen** unterschiedlicher Funktion und Ausprägung vorhanden, die im Sinne der Planungsziele im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ planungsrechtlich gesichert werden. Die südlich des Eickendorfer Wegs zur Reitanlage zugehörigen Grün-/Freiflächen werden im Sinne der angestrebten Weiterentwicklung bzw. Neustrukturierung der bestehenden Grün-/Freiflächen als private Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen planerisch gesichert.

Unmittelbar südlich des festgesetzten Sondergebiets sind im Sinne des Plankonzepts (s. Kap. 4) gemäß Plankarte **private Grünflächen (PG1) mit der Zweckbestimmung Reit- und Bewegungsplätze, teilweise mit Wegeführung**, festgesetzt. Zur Klarstellung werden die innerhalb dieser privaten Grünflächen (PG1) zulässigen Nutzungen gemäß Festsetzung Nr. D.4.1 definiert. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reit- und Bewegungsplätze (PG1) sind gemäß Festsetzung Nr. D.4.1 folgende Nutzungen zulässig:

- Unbefestigte Reit- und Bewegungsplätze (Rasenplätze),
- Weiden und Paddocks,
- Offene Weideunterstände,
- Löschwasserteiche,
- Niederschlagswasserversickerungsmulden,
- Fuß-/Reitwege,
- Einfriedungen.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze bzw. westlich der bestehenden Reitanlage werden **private Grünflächen (PG2) mit der Zweckbestimmung Gebietseingrünung** festgesetzt, um hier eine flächenhafte Sichtschutzabschirmung und eine Eingrünung des Plangebiets zu gewährleisten.

Außerdem werden im südlichen Teilbereich des Plangebiets **private Grünflächen (PG3) mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese, teilweise mit Wegeführung**, festgesetzt, um für diese Teilfläche weiterhin eine Nutzung als Streuobstwiese planerisch zu sichern.

Die nördlich des Eickendorfer Wegs zur Reitanlage zugehörigen Grünland-/Weideflächen werden im Sinne ihrer heutigen Funktion als **private Grünflächen (PG4) mit der Zweckbestimmung Grün- und Weideland, teilweise mit Wegeführung und mit offenen Weideunterständen**, festgesetzt.

Zudem ist der gemäß Plankarte **zeichnerisch festgesetzte standortgerechte, heimische Gehölzbestand** innerhalb der jeweiligen Teilflächen der privaten Grünflächen PG2, PG3 und PG4 fachgerecht zu erhalten (Details s. Plankarte / Festsetzung Nr. D.5.1). Zur Sicherung einer entsprechenden Begrünung werden auch im Sinne des Klima-/Umweltschutzes hiermit die jeweiligen Gehölzbestände unmittelbar nördlich entlang des Eickendorfer Wegs (Teilfläche PG4), entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze (Teilfläche PG2) sowie im Bereich der bestehenden Streuobstwiese (Teilfläche PG3) planungsrechtlich gesichert.

Teilflächen entlang der bestehenden Straße westlich und nördlich angrenzend an diese Grünland-/Weideflächen sind mit z. T. markanten Baum-/Gehölzbeständen bepflanzt, die als Waldflächen eingestuft und im Sinne ihrer heutigen Funktion planungsrechtlich als **Waldflächen** gemäß § 9(1) Nr. 18 BauGB gesichert werden.

Auf die Ausführungen in Kapitel 3.3 sowie den zugehörigen Umweltbericht wird an dieser Stelle ergänzend verwiesen. Die Stadt hält die angestrebte bauliche Weiterentwicklung der bestehenden Reitanlage unter Berücksichtigung der geplanten umfassenden Sicherung von Grün- und Waldflächen sowie der mit der Planung verbundenen Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 6.4) für vertretbar und bewertet das Vorhaben vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte als sinnvoll. Die Planung wird mit Blick auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege aus den genannten Gründen somit als angemessen und vertretbar bewertet.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 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 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.45 der Stadt Drensteinfurt** ist als **Teil II der Begründung** beigelegt.

Das Plangebiet wird heute vorwiegend landwirtschaftlich bzw. durch die bestehenden Reitanlagen 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.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind 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 Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 6.4) 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.

6.3 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).

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.45 durch ein Fachbüro erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.⁶ Die Ergebnisse dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrags lassen sich wie folgt zusammenfassen (siehe dort, Kapitel 7):

„Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- *die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten zum Schutz von Rauchschnalben 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 Wese 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

⁶ 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.

aufgeführten Maßnahmen unter artenschutzrechtlichen Aspekten insgesamt vollziehbar und vereinbar mit den Belangen des Artenschutzes. Zur Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wird auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags die Festsetzung Nr. D.6.1 zur Beachtung der hier festgesetzten Vermeidungsmaßnahme mit dem Entwicklungsziel „Erhalt bzw. das Umhängen von zwei Nistkästen als potenzielle Lebensstätten für Feldsperlinge“ in den Bebauungsplan Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ aufgenommen (Details siehe Festsetzung Nr. D.6.1). Die übrigen in diesem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen und die Vorgaben der zuständigen Fachbehörde sind zudem, unabhängig von den Vorgaben des Bebauungsplans, auf der nachgelagerten Umsetzungs-/Genehmigungsebene zu beachten (siehe hierzu Hinweis Nr. F.6).

Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Abbrucharbeiten, Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten zu beachten sind. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung nach dem sogenannten Warendorfer Modell wurde im Rahmen des Umweltberichts erstellt (siehe Umweltbericht, Kap. 4.1). Gemäß dieser Eingriffsbewertung und -bilanzierung ergibt sich im Zuge der Planumsetzung ein Defizit von **17.208 Ökologischen Werteinheiten**. Das ermittelte Biotopwertdefizit von 17.208 Ökologischen Werteinheiten wird gemäß dem Umweltbericht durch die Ökokonten „Rehkamp“, „Rehkamp II“ und „Grote Diek Werse“ vollständig ausgeglichen (Details s. Umweltbericht, Kap. 4.1 und 5.3).

Die Stadt hält die Planung unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen zusammenfassend grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Anpassung an Folgen des Klimawandels grundsätzlich fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung geht hiermit aber 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, u. a. Kap. 2.3.5).

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Dichtemaßen ermöglichen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper. Positive kleinklimatische Effekte bewirken zudem die festgesetzten privaten Grünflächen (s. Kap. 5.7). Angesichts der festgesetzten Dachformen werden insgesamt sehr günstige Voraussetzungen zur solarenergetischen Nutzung der Dachfläche geschaffen.

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind zudem im Rahmen der Umsetzung entsprechend weiter zu berücksichtigen. Unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung sind in den Projektplanungen jeweils die maßgebenden gesetzlichen Vorgaben zum Baustandard, zur Energieversorgung etc. wie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – GEG zu beachten. Im Rahmen des Umweltberichts werden weitere Ausführungen u. a. zum Schutzgut Klima dargelegt.

7. Bodenordnung

Das Erfordernis besonderer Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung etc.) ist nicht erkennbar. Die Flächen im Plangebiet verbleiben jeweils in privatem bzw. städtischem Besitz.

8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in ha* (ca.)
Sondergebiet Pferdehaltung und Reitsport	2,68
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	0,18
Private Grünflächen mit Zweckbestimmung:	17,03
▪ <i>Reit- und Bewegungsplätze, teilweise mit Wegeführung (PG1)</i>	<i>1,43</i>
▪ <i>Gebietseingrünung (PG2)</i>	<i>0,38</i>
▪ <i>Streuobstwiese, teilweise mit Wegeführung (PG3)</i>	<i>0,57</i>
▪ <i>Grün- und Weideland, teilweise mit Wegeführung und mit offenen Weidenunterständen (PG4)</i>	<i>14,65</i>
Flächen für Wald	0,84
Grabenzug mit Böschung	0,04
Gesamtfläche Plangebiet ca.	20,77

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

a) Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf“ 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/015/2021).

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/096/2023).

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