



Anlage 4
BVL Nr.: 26.1/2004

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 „Reitsporthof Hembergen“

Vorhabenträger

Stefan Ahmann und Jutta Holz- Ahmann
Dettener Straße 10, 48282 Emsdetten

Bearbeitung:

Stadt und Landschaft

Dipl.-Ing. Architektin Heike Bühning

Dipl.- Ing. Landschaftsarchitekt Ullrich Schultewolter

B e g r ü n d u n g
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
„Reitsporthof Hembergen“**

- 1. Anlass der Planung**
- 2. Geltungsbereich**
- 3. Planungsrechtliche Vorgaben**
 - 3.1 Gebietsentwicklungsplan**
 - 3.2 Flächennutzungsplan**
- 4. Städtebauliche Planung**
 - 4.1 Projektbeschreibung**
 - 4.2 Ziele und Zweck der Planung**
- 5. Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
 - 5.1 Flächen für die Landwirtschaft**
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 5.3 Bauweise**
 - 5.4 Höhe baulicher Anlagen**
 - 5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
 - 5.6 Leitungsrechte**
- 6. Sonstige Belange**
 - 6.1 Belange des Ortsbildes**
 - 6.2 Erschließung**
 - 6.21 Regenwasser
 - 6.22 Schmutzwasser
 - 6.3 Ruhender Verkehr**
 - 6.4 Landschafts- und Naturschutz**
 - 6.5 Ver- und Entsorgung**
 - 6.6 Immissionsschutz**
 - 6.7 Altlasten**
 - 6.8 Denkmalschutz**
 - 6.9 Bodenordnung**
- 7. Aspekte der Umweltverträglichkeit zur Feststellung der UVP-Pflicht aufgrund UVPG §3**
- 8. Flächenbilanz**

1. Anlass der Planung

Für die landwirtschaftliche Hofstelle Holz-Ahmann im Ortsteil Hembergen wurde ein Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Das Hauptziel dieses Verfahrens ist die Umstrukturierung des landwirtschaftlichen Betriebes. Die landwirtschaftliche Nutzung soll beibehalten und der Schwerpunkt von der Schweinehaltung zur Pensionspferdewirtschaft verlagert werden. Die Aufgabe der Schweinehaltung erfolgt aus wirtschaftlichen, betrieblichen und immissionsbedingten Gründen. Die Umstrukturierung soll den vorhandenen Betrieb erhalten, vorhandene Gebäude sollen weiter genutzt und die Weiterbewirtschaftung der Flächen sichergestellt werden. Der Betrieb soll als Pensionsbetrieb insbesondere Pensionstierhaltern die Möglichkeit zur Ausübung des Pferdesports bieten. Daneben sollen eigene Pferde für den Turniersport ausgebildet und gezüchtet werden. Da die Pferdehaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage basiert, bleibt die Flächenbewirtschaftung weiterhin ein Betriebszweig des Hofes. Insgesamt sollen rund 30 Pferde gehalten werden. Dabei handelt es sich um ca. 25 Pensionspferde sowie ca. 5 Reitpferde, die trainiert, ausgebildet und vermarktet werden.

In Hembergen sind der Reit- und Kutschenfahrtsport traditionell verankert, was sich sowohl in den hochqualifizierten Auszeichnungen mit hohem nationalen und internationalen Stellenwert als auch in der landwirtschaftlichen Struktur Hembergens niederschlägt. Innerhalb des Stadtgebietes weist dieser Bereich die höchste Dichte an Höfen mit Pferdehaltung auf. Ein Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung nach einer Mehrfachbewegungshalle kann damit festgestellt werden.

2. Geltungsbereich

Der zur Überplanung anstehende Bereich liegt im Südosten des Stadtgebietes im Bereich der Ortslage Hembergen. Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Kreisstraße 54
- im Osten durch die Dettener Straße
- im Süden durch die Parzellengrenze des Flurstücks 877, Flur 71
- im Westen durch den vorhandenen Markenweg (Flurstück 878)

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit als landwirtschaftliche Hoffläche und als Weideflächen genutzt. Die Größe des Plangebietes erstreckt sich über eine Fläche von ca. 2,1 ha.

3. Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Münsterland ist der Geltungsbereich als „Agrarbereich“, als „Erholungsbereich“ und als „Bereich zum Schutz der Gewässer“ dargestellt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Reitsporthof Hembergen wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und erfüllt an diesem Standort die Zielvorgaben des Gebietsentwicklungsplans. Der Hof Holz-Ahmann bleibt landwirtschaftlicher Betrieb, da die Flächen weiterhin der Landwirtschaft im Sinne des § 201 BauGB dienen.

Reiten ist eine ruhige, landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungsnutzung. Konflikte mit dem Ziel „Erholungsbereich“ werden daher nicht gesehen. Eine Gefährdung der Gewässer entsteht durch die Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung nicht. Das Angebot richtet sich besonders an die ortsansässige Bevölkerung und greift die ortstypischen Potentiale auf.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten stellt den Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht als Art der baulichen Nutzung ausschließlich „Flächen für die Landwirtschaft“ vor. Damit wird die Planung aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

4. Städtebauliche Planung

4.1 Projektbeschreibung

Der landwirtschaftliche Betrieb Holz-Ahmann soll neu ausgerichtet werden. Neuer Betriebsschwerpunkt ist die Pensionspferdehaltung sowie Pferdeausbildung und -verkauf und die dazugehörige Flächenbewirtschaftung. Auf überwiegend eigener Futtergrundlage sollen rund 30 Pferde gehalten werden.

Im Zuge der landwirtschaftlichen Umstrukturierung wurde ein Vorhaben und Erschließungsplan (siehe Abb. 1) erarbeitet. Es ist geplant die Hofstelle um fünf Gebäude zu ergänzen. Dazu gehören eine Mehrfachbewegungshalle, Pferdeställe, eine Führanlage sowie ein Wohnhaus als Betriebsleiterwohnung. Der vorhandene Schweinestall soll ebenfalls zu einem Pferdestall und für die Unterbringung von Nutzfahrzeugen umgebaut werden. Weiterhin gehört ein Wohnhaus zur Hofstelle, das als Altenteiler genutzt und in die Vorhabenplanung einbezogen wird.

Das Vorhaben erhält eine Zufahrt von der Dettener Straße auf die Hofstelle und eine Zufahrt vom Markenweg zum Wohnhaus. Die Schaffung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen ist nicht erforderlich. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt künftig ausschließlich auf privaten Flächen (s. Pkt. 6.9 Bodenordnung) und braucht nicht näher differenziert zu werden.

Die Freifläche im östlichen Plangebiet soll als Weidefläche genutzt werden. Verbleibende Freiflächen sollen als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt bzw. gärtnerisch angelegt und dauerhaft erhalten werden. Die der Pferdehaltung zuzuordnenden Flächen befinden sich in Eigentum und in Pacht des Vorhabenträgers. Die „überwiegend eigene Futtergrundlage“ liegt nach Veröffentlichungen der Landwirtschaftskammer dann vor, wenn die Flächenausstattung des Betriebes mindestens 0,5 ha selbstbewirtschaftetes Grün- und Weideland pro

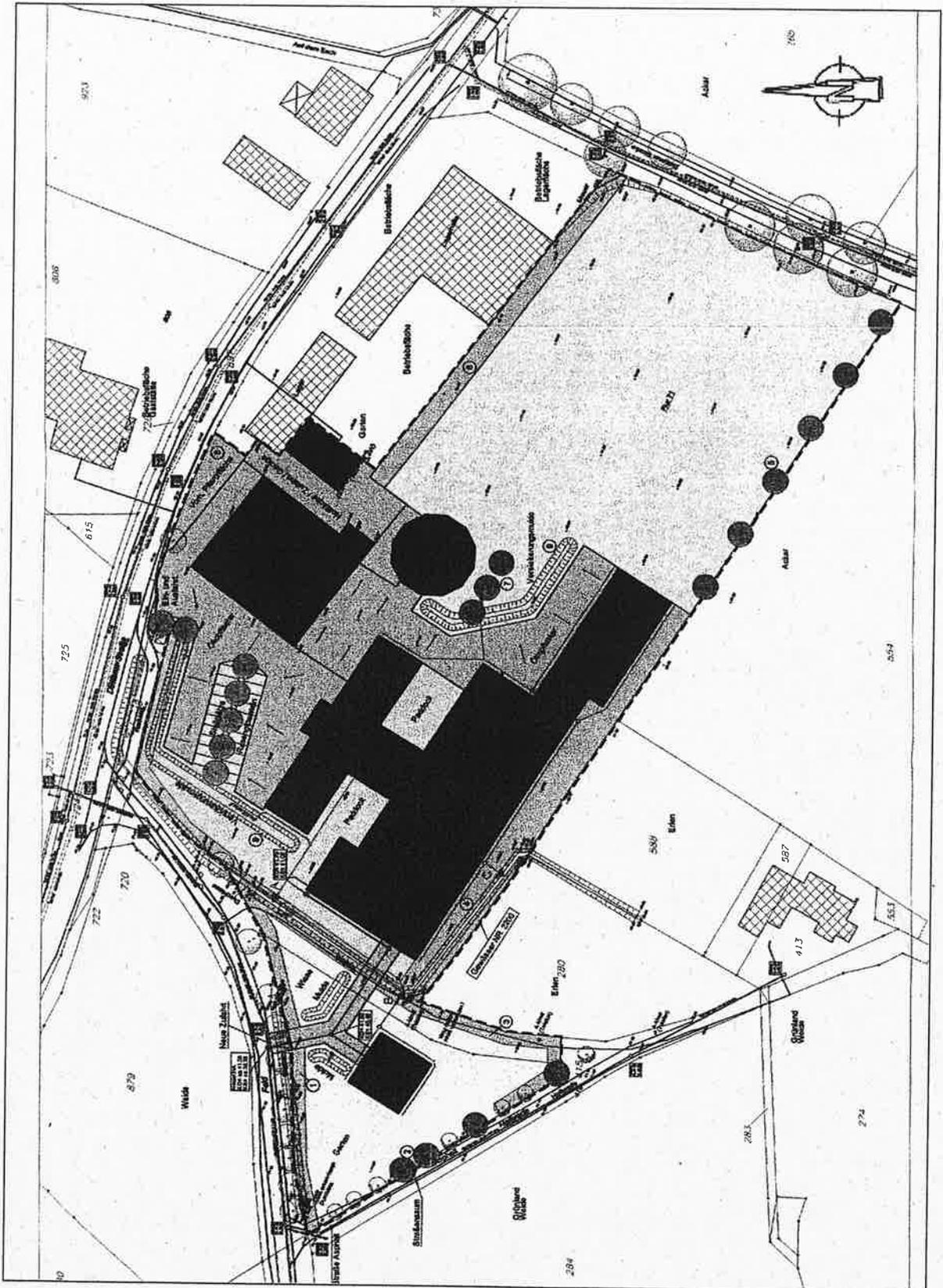


Abbildung 1: Vorhaben- und Erschließungsplan Reitsporthof Hembergen

Pferd beträgt. Zum Betrieb gehören 16,62 ha Grünlandfläche, die sich größtenteils in unmittelbarer Nähe zum Standort der Betriebsstätte befinden. Die „überwiegend eigene Futtergrundlage“ ist für die geplanten 30 Pferde hinreichend gegeben. Insbesondere die notwendigen Weideflächen grenzen an den Betrieb an und können von den Stallungen mit dem geführten Pferd bequem und gefahrlos erreicht werden (Weglänge max. 100 m). Die weiter entfernten Flächen werden zur Erzeugung von Grassilage und Heu genutzt.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Das Hauptziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Umstrukturierung des landwirtschaftlichen Betriebes und die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Da die geplanten Gebäude einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, ist die Voraussetzung für ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB gegeben. Eine Genehmigung der Erweiterung wäre grundsätzlich auch durch einen einfachen Bauantrag mit Zustimmung durch den Kreis Steinfurt zu erlangen. Allerdings kann durch eine schrittweise Erweiterung der Hofstelle durch Baugenehmigungen nach § 35 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung nicht hinlänglich definiert und gesteuert werden. Eine städtebauliche und stadtgestalterische Steuerung der räumlichen Entwicklungen ist in diesem Bereich besonders wichtig, da der Standort im Übergangsbereich zweier Siedlungen liegt. Dabei handelt es sich zum einen um die Siedlung am Sandhügel und zum anderen um den Dorfkern Hembergen. Die räumliche Nähe zu den bestehenden Siedlungen macht die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig, der eine geordnete Entwicklung des Projektes ermöglicht.

Darüber hinaus werden auch die folgenden Ziele verfolgt:

- Unterstützung des Strukturwandels in der Landwirtschaft und dadurch Erhaltung der vorhandenen typischen ländlichen Strukturen
- Erhaltung des agrarisch geprägten Erscheinungsbildes Hembergens und die langfristige Nutzung vorhandener Gebäude und die Bewirtschaftung von Freiflächen
- Wirtschaftliche Weiterentwicklung des Ortsteils Hembergen
- Stärkung des touristischen Potentials der Ortslage Hembergen
- Schaffung neuer Grünstrukturen als Übergang zur Landschaft
- Förderung des Reit- und Fahrsports als regionale Kernkompetenz des Münsterlandes in konsequenter Umsetzung der Leitziele des „Masterplans Pferde-region Münsterland“

Mit den vorgenannten Zielen der Planung orientiert sich die Planung an den Leitgedanken des Dorfentwicklungskonzeptes Hembergen, welches die grundsätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Ortsteils aufzeigt. Es benennt das Ziel, die Attraktivität des Ortes und den Fremdenverkehr weiter auszubauen. „Die Maßnahmen sollten aber so ausgewählt und umgesetzt werden, dass nicht nur die Ausflügler profitieren, sondern dass auch die Hemberger Bevölkerung die notwendigen Einrichtungen nutzen kann.“ (Dorfentwicklungskonzept Hembergen, 1995, S. 46). Die Aufgabe der Schweinemast in der Ortslage unterstützt diese Zielsetzung, da eine Außengastronomie von Geruchsbelastungen entlastet wird.

Als Zwecke der Planung sind die Regelung der rechtsverbindlichen Festsetzungen zur Nutzung und Überbaubarkeit des Grundstücks und sonstiger Flächen sowie die Gestaltung der baulichen Anlagen und die Umsetzung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu nennen.

5. Inhalte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB ist nicht an die Vorgaben des § 9 Abs. 1 BauGB, die Planzeichenverordnung und die Baunutzungsverordnung gebunden. Deshalb beziehen sich die Darstellungen und Festsetzungen nur in Teilen auf die vorgenannten Gesetze.

5.1 Flächen für die Landwirtschaft

Für den gesamten Geltungsbereich werden „Flächen für die Landwirtschaft“ festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der zulässigen Nutzungen in der nächsten Umgebung.

Die konkret zulässigen Nutzungen der überbaubaren Flächen werden unter Verwendung von Kennziffern wie folgt festgesetzt:

Kennziffer	Gebäudeart	
Geb. 1a	Betriebsgebäude	(Bestand), Pferdestall, Fahrzeuge
Geb. 1b	Wohnhaus	(Bestand), Betriebsleiterwohnhaus, max. 1 Wohneinheit zulässig
Geb. 2	Betriebsgebäude	Führanlage
Geb. 3	Betriebsgebäude	Mehrfachbewegungshalle, Ställe, Bergehalle, Nebenräume
Geb. 4a		
Geb. 4b		
Geb. 4c		
Geb. 5	Wohnhaus	Altenteiler, max. 1 Wohneinheit zulässig

Mit den o.g. Festsetzungen der zulässigen Nutzungen werden gleichzeitig nicht-landwirtschaftliche Nutzungen, wie z.B. zusätzliche Unterkünfte, Betriebe des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes oder Einzelhandel ausdrücklich ausgeschlossen.

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird mit einer Wohnung pro Haus (Altenteiler, Betriebsleiterwohnhaus) festgesetzt. Damit entspricht die Regelung dem tatsächlichen Bedarf, der aus der bestehenden und künftigen Betriebsstruktur entsteht. Der Zuzug weiterer Personen und damit verbundene Verkehrsbewegungen usw. kann damit verhindert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximale Grundstücksausnutzung wird für die Gebäude 1 bis 5 mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird mit Ausnahme des Betriebsleiterwohnhauses einheitlich mit eins festgesetzt. Auf-

grund der eingeschossigen Bebauung kann auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) verzichtet werden. Für das Betriebsleiterwohnhaus werden maximal zwei Vollgeschosse und eine maximale GFZ von 0,7 festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss soll als Dachgeschoss ausgebildet werden.

Mit diesen Festsetzungen soll die Nutzungsdichte auf ein verträgliches Maß beschränkt und eine angemessene und verträgliche Bebauung entstehen. Damit entspricht das Maß der baulichen Nutzung dem üblichen Erscheinungsbild der münsterländischen Hofstellen und fügt sich in die umgebende Bebauung ein.

5.3 Bauweise

Als Bauweise wird für die Gebäude 1a, 1b, 2 und 5 die offene Bauweise festgesetzt. Damit paßt sich die Festsetzung an der in der Umgebung üblichen Bauweise an.

Für die Gebäude 4a bis 4c wird aufgrund der Eigenart der Gebäude die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf 50m überschreiten und ist an die üblichen Grenzabstände der offenen Bauweise und den § 6 BauONW gebunden.

Die Länge der Gebäude ergibt sich aus den betrieblichen Abläufen z. B. der Mehrfachbewegungshalle. Eine Unterschreitung der Länge würde die Nutzbarkeit der Gebäude deutlich beeinträchtigen.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Ein ruhiges Erscheinungsbild der gesamten Bebauung soll durch die Festsetzung der Dachneigungen und der maximal zulässigen First- und Traufhöhen bezogen auf NN der baulichen Anlagen erzielt werden. Auf die Festsetzung der Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB) im Erdgeschoss wurde bewusst verzichtet, um ausreichend Bewegungsraum für die Sohle der Gebäude im Rahmen der Detailplanung zu erhalten.

Die voraussichtliche Firsthöhe für die Mehrfachbewegungshalle, als höchstes betriebliches Gebäude, soll ca. 7,70 m und die Traufhöhe ca. 5,30 m ab OKFFB Erdgeschoss bei einer Dachneigung von ca. 10 ° betragen. Das Betriebsleiterwohnhaus soll voraussichtlich eine Firsthöhe von ca. 9,00 m und eine Traufhöhe von 5,30 m über OKFFB Erdgeschoss mit einem Steildach erhalten.

Aus Rücksichtnahme auf die Hochbaukonstruktionen der Dächer soll die Dachneigung mit einem Toleranzbereich festgesetzt werden. Mit dieser Regelung orientiert sich die Höhenentwicklung an der Umgebung und fügt sich in das örtliche Erscheinungsbild ein.

5.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Ausweisung der überbaubaren Flächen soll die maximal zulässige horizontale Ausdehnung der geplanten Gebäude regeln. Die dargestellten Gebäudeumrisse stellen die zurzeit geplanten Gebäudegrößen dar, die sich im Rahmen der Detail-

planung noch geringfügig ändern können. Aus diesem Grunde sollen die überbaubaren Flächen etwas größer als die Gebäudeumrisse ausgewiesen werden.

Nicht überbaubare Flächen sollen der Erschließung, der Landwirtschaft und den erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dienen bzw. gärtnerisch angelegt werden.

5.6 Leitungsrechte

Im westlichen Plangebiet ist ein Graben vorzufinden. Das Gewässer II. Ordnung mit der Gewässernummer 2200 fließt dem Walgenbach zu. Das Gewässer unterliegt dem Unterhaltungsverband Greven. Es dient den Anliegern zur Einleitung von Oberflächenwasser und wird in seiner Funktion und Struktur dauerhaft erhalten. Ein Eingriff in das Schutzgut Wasser - hier des Vorfluters erfolgt nicht.

Die neue Querung des Gewässers soll als Brücke hergestellt werden. Verrohrungen sind nicht vorgesehen. Deshalb wird hier ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger zur Einleitung des Oberflächenwassers und des Unterhaltungsverbandes Greven festgesetzt. Weiterhin soll die vorhandene Wasserleitung im Bereich des Grabens mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Emsdetten gesichert werden.

6. Sonstige Belange

6.1 Belange des Ortsbildes

Die geplanten Gebäude sollen städtebaulich so angeordnet werden, dass sie den Charakter einer landwirtschaftlichen Hofstelle beibehalten. Dieser Leitgedanke soll in der Architektursprache fortgesetzt werden. Die Gebäude sollen ihrer Nutzung entsprechend geneigte Dächer und eine Vorgabe der Hauptfirstrichtung erhalten. Die Außenwände sollen überwiegend rotes Verblendmauerwerk erhalten. Erschließungsflächen sollen entsprechend befestigt und eingegrünt werden, so dass sich die Planung in die umgebende Bebauung einfügt.

6.2 Erschließung

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Hofstelle ist über die angrenzende Kreisstraße 56/ Dettener Straße gesichert. Die Anbindung des Plangebietes soll ausschließlich innerhalb der Bereiche erfolgen, die mit „Einfahrtbereich“ gekennzeichnet sind. Hier sind die vorhandene Einfahrt im Bereich der Dettener Straße und die künftige Einfahrt an der Kreisstraße 54/ Markenweg zu nennen.

Im Anschluss an einen Ortstermin am 24.03.04 mit dem Straßenbauamt des Kreises Steinfurt, dem Vorhabenträger und dem Planungsbüro wurde seitens des Straßenbauamtes der Planung unter Angabe von Hinweisen und Auflagen zugestimmt. Es wurde darauf hingewiesen dass die Sicht im Bereich der Zufahrt zur K 54, Dettener Straße eingeschränkt ist und seitens des Straßenbauamtes keinerlei Maßnahmen zur Verbesserung der Situation getroffen werden. Die Dettener

Straße wird mit nur mäßiger Geschwindigkeit befahren, so dass die beschränkten Sichtverhältnisse keine Gefährdungspunkte beim Verlassen des Hofes darstellen.

Weiterhin wurde für die neu anzulegende Zufahrt zum Markenweg/ K54 zur Auflage gemacht, dass der vorhandene Wegeseitengraben mit einer Betonrohrleitung DN 300 L=8,00 m zu verrohren ist. Die Ein- und Ausläufe sind mit Böschungspflaster zu umpflastern und verfugen. Der Bereich zwischen Fahrbahn K54 ist mit entsprechendem Unterbau und nicht rollfähigem Material zu befestigen. Weiterhin ist darauf zu achten, dass an den dort befindlichen Birken bei den Baumaßnahmen keinerlei Beschädigungen entstehen.

Alle späteren Mehrkosten, die sich im Ausbau bzw. der Unterhaltung der Kreisstraße 54 aus der neuangelegten Zufahrt ergeben, gehen zu Lasten des Grundstückseigentümers. Das Landesstraßenbauamt wünscht nach Beendigung der Baumaßnahme eine gemeinsame Abnahme mit dem Vorhabenträger in der Öffentlichkeit.

6.21 Regenwasser

Als direkter Anlieger kann entsprechend der Abstimmung mit der Stadt Emsdetten und der Unteren Wasserbehörde (UWB) das anfallende Niederschlagswasser in den angrenzenden Wasserlauf Nr. 2200 in vollem Maße eingeleitet werden. Ein entsprechender Einleitungsantrag wird im Rahmen der Realisierung bei der UWB gestellt. Die Entwässerung des Plangebiets ist damit grundsätzlich gewährleistet.

Darüber hinaus soll gem. § 51a LWG eine Regenwasserversickerung nach Möglichkeit durchgeführt werden. Entsprechend dem Erschließungsplan soll das Regenwasser der Pflasterflächen (Ökopflaster und Rasengittersteine) über Versickerungsmulden flächenmäßig versickert und mit Notüberläufen mit dem Vorfluter verbunden werden. Um die Möglichkeit einer Versickerung zu prüfen wird ein Bodengutachten erstellt. Für die eventuelle Versickerung in Mulden wird eine Genehmigung gem. § 7 WHG beantragt. In Abstimmung mit der Wasserbehörde muß die Möglichkeit einer Regenwasserversickerung im Bebauungsplanverfahren nicht abschließend geklärt werden, da die Entwässerung grundsätzlich gewährleistet ist.

6.22 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden. Abwasser aus der Tierhaltung und der Mistplatte werden über die landwirtschaftlichen Flächen ausgebracht.

6.3 Ruhender Verkehr/ Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sollen auf dem eigenen Grundstück in ausreichender Anzahl hergestellt werden. Es wird von einem geschätzten Stellplatzschlüssel von 1/2 ausgegangen. Das heißt, für rund 30 Pensionspferde sind mindestens 15 Stellplätze nachzuweisen. Im Bebauungsplan werden 21 Stellplätze vorgeschlagen. Die erforderlichen Stellplätze können im Einfahrtsbereich auf der Hofflä-

che nachgewiesen werden. Der Hof soll zum Wenden von Kraftfahrzeugen mit Hängern ausreichend dimensioniert werden.

Für das Wohnhaus können zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Sie werden als Garage im Bauteil 4c und im Bereich der Garagenzufahrt entstehen.

6.4 Landschafts- und Naturschutz

Der Planbereich liegt im äußeren Bereich der Stadt Emsdetten. Die neu beanspruchten Flächen sind bereits heute überwiegend als Weideflächen für Pferde genutzt. Besonders schützenswerte Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind nicht erkennbar. Das Vorhaben soll durch freiwachsende und geschnittene Heckenpflanzungen und Einzelbaumpflanzungen gestalterisch in die Landschaft eingefügt werden. Die Pflanzungen sind sowohl seitlich an den Grundstücksgrenzen als auch innerhalb des Plangebietes an den Stellplatzanlagen und innerhalb der Erschließungsflächen vorgesehen. Die randlichen Eingrünungen sollen festgesetzt werden. Die vorhandenen Bestandsgehölze an den Wegen und am Gewässer werden erhalten. Im Bereich des Grabens wird eine neue Überfahrt hergestellt. Die Querung soll als Brücke hergestellt werden. Die nicht für die Erschließung notwendigen Bereiche sollen begrünt und landschaftsgerecht hergestellt werden.

Der nach § 1a BauGB erforderliche Ausgleich des Eingriffs soll auf einer externen Fläche erfolgen. Flächen stehen dafür in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Im parallel erarbeiteten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden der Bestand und die Planung aufgrund ihrer Biotope nach dem Osnabrücker Modell bewertet. Hier ergibt sich ein Defizit von 4517 Punkten, die nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können. Dafür stellt der Vorhabenträger das Grundstück Flur Emsdetten/ Hembergen Nr. 70, Flurstück Nr. 65 Gesamtgröße 3858 qm zur Verfügung (z. Zt. Acker), um hier eine Forstanpflanzung von 3011 qm durchzuführen.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Bereitstellung der technischen Infrastruktur (Strom, Gas, Wasser, Kommunikation) wird durch einen Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt.

6.6 Immissionsschutz

Grundsätzlich können von der geplanten Nutzung Emissionen ausgehen. Um die Emissionen zu beschränken soll auf Wunsch des Vorhabenträgers das vorhandene Betriebsleiterwohnhaus in das Plangebiet einbezogen und die künftige Anzahl der Tiere auf rund 30 zu beschränken. Um die zu erwartenden Immissionen zu untersuchen wurde ein Gutachten des qualifizierten Büros Richters und Hüls in Ahaus angefertigt. Das Gutachten basiert auf der erhöhten Zahl von 49 Pferden, was 49 Großvieheinheiten (GVE) entspricht. Dem Gutachten ist zu entnehmen, dass sich im Umfeld des Hofes keine weiteren relevanten Betriebe mit Tierhaltung befinden und sich als Geruchsvorbelastung in der Berechnung niederschlagen. Durch die Errichtung eines Reitsporthofes mit Stallungen für 49 Pferde sowie einer

Festmistplatte, kommt es in nordöstlicher Richtung an der Gaststätte, die sich im Außenbereich befindet, zu einer Geruchswahrnehmungshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden. Für den Außenbereich sind gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinien (GIRL) die Werte für GI- und GE-Gebiete zu berücksichtigen, die auch einem MD-Gebiet zugeordnet werden können. Damit orientiert sich der Wert an der oberen Grenze des Immissionswertes von 0,15. An allen übrigen zu berücksichtigenden Wohnhäusern liegt der Wert für die Wahrnehmungshäufigkeit von Gerüchen bei maximal 6%. Der Immissionswert für Wohn- und MI- Gebiete liegt bei 0,10. Somit werden auch hier die Werte der GIRL eingehalten.

Folglich sind im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens keine Immissionsschutzmaßnahmen vorzunehmen.

Um diesen Status auch künftig festzuschreiben, soll eine entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag bzw. ins Baugenehmigungsverfahren aufgenommen werden.

Quelle: R+H - Richters und Hüls, Ingenieurbüro für Abfallwirtschaft und Immissionsschutz, Bericht Nr. G-740-01

6.7 Altlasten

Altstandorte oder Altablagerungen sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand aufgrund früherer oder heutiger Nutzung im Änderungsbereich nicht bekannt.

6.8 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht berührt. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschützes zu beachten.

6.9 Bodenordnung

Die Flächen befinden sich überwiegend im privaten Eigentum und sollen im Sinne der Planaussagen genutzt werden. Das Grundstück Flur 71, Flurstück 415 befindet sich im Eigentum der Stadt Emsdetten. Es wird geprüft, ob der im Planbereich gelegene Teil des Grundstücks an den Vorhabenträger veräußert werden kann.

7. Aspekte der Umweltverträglichkeit zur Feststellung der UVP-Pflicht aufgrund des §3 UVPG

In der Anlage 1 des UVPG sind nach § 3 Abs. 1 Satz 1 zahlreiche UVP-pflichtige Vorhaben aufgelistet. Nach Punkt 7.12 ist bei Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Nutztieren mit Plätzen für 50 Großvieheinheiten oder mehr und mehr als 2 GVE je ha eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Aufgrund der Beschränkung der Großvieheinheiten auf rund 30 Pferde entfällt die Notwendigkeit einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 UVPG. Auch nach der 4. BImSchV ist keine Prüfung der Umweltverträglichkeit erforderlich.

Durch die geplante Nutzung ist eine Zunahme des Besucherverkehrs zu erwarten. Die Lage an der Kreisstraße K 54 und die Entfernungen zu benachbarter Wohnbebauung geben hier keine Anhaltspunkte für weitere Untersuchungen.

Das Vorhaben kann als nutzungsverträglich eingestuft werden. Eine kumulierende Wirkung mit anderen geplanten Vorhaben innerhalb der Stadt oder in angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist nicht festzustellen.

Eine allgemeine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG ist nicht erforderlich. Die entstehenden Beeinträchtigungen werden über Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	Ca. 20.690 m ²	100 %
Überbaubare Fläche	Ca. 5.170 m ²	25 %
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes	Ca. 2.085 m ²	10 %
Flächen für die Landwirtschaft	Ca. 6.908 m ²	33,4 %
Flächen für Erschließung und gärtnerische Nutzung	Ca. 6.527 m ²	31,6 %

Emsdetten, im November 2004

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt
Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)