

# **Fahrsport-Trainings-Zentrum** **Vossmar**

**Heinz Kosmann**  
Sommerzell 33a  
59320 Ennigerloh

**Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) - Vorhaben- und Erschließungsplan -

mit

allgemeinverständlicher Zusammenfassung des  
landschaftspflegerischen Fachbeitrages

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ziele der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Abgrenzung des Geltungsbereiches</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Bestand</b>	<b>4</b>
3.2.	Nutzung vorhandene Bebauung / Ortsbild Leitungen	4
3.3.	Verkehr	5
2.4.	Geologie / Hydrologie	
3.5.	Immissionen Geruch Lärm	
<b>3.</b>	<b>Planungsrecht</b>	<b>6</b>
3.1	Gebietsentwicklungsplan	
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Landschaftsplan	6
3.4	Sonstige Vorhaben	6
3.5	Bebauungsplanverfahren	7
<b>4.</b>	<b>Planung</b>	<b>8</b>
4.1.	Nutzungskonzept	8
4.2.	Plankonzept	9
4.3.	Städtebau – Gestaltung	9
4.4.	Verkehr / verkehrliche Erschließung	10
4.5.	Verkehrslärm	10
4.6.	Versorgung	10
4.7.	Entwässerung	10
4.8.	Grünordnung – Einbindung in die Landschaft	11
4.9.	Altlasten	11
	<b>Informeller Hinweis</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Umweltrelevanz</b>	<b>12</b>
5.1	Neuregelung im UVPG – BauGB-Novelle 2001	12
5.2	Eingriffs- Ausgleichbilanzierung (EAB)	12
<b>7.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b><u>Anhang</u></b>	
	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages</b>	

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan** gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) - Vorhaben- und Erschließungsplan -

# **" Fahrspport-Trainings-Zentrum** **Vossmar "**

### **1. ZIELE DER PLANUNG**

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kommt die Stadt Ennigerloh der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Stadt Ennigerloh ist es, durch die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Fahrspport-Trainings-Zentrums den ehemaligen Standort der militärischen Anlage an der Hoetmarer Straße ( K 20 ) einer umwelt- und landschaftsverträglichen Nachnutzung im Außenbereich zu ermöglichen.

Bedingt durch den mit der überregionalen Ausbildung von Pferden für den Fahr- und Reitsport verbundenen Werbeeffect der Anlage soll zudem eine Stärkung der einheimischen Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur zur Steigerung des Bekanntheitsgrades der Stadt Ennigerloh und des Ortsteils -Westkirchen erreicht werden.

Entsprechend der in § 1 Abs. 5 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

### **2. ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS**

Das Plangebiet liegt westlich des Ortsteils Westkirchen südlich der Hoetmarer Straße ( K 20 ), ca. 1,5 Km vom Ortsrand entfernt.

Der Planungsbereich umfasst im Flur 17 die Flurstücke 106, 114, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 134, 135, 137, 138, 139.

Die Größe des Plangebietes beträgt 123.458 m<sup>2</sup>

### **3. BESTAND**

#### **3.1 Lage und Topografie**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein relativ ebenes Areal in einer flachen „Münsterländer Talmulde“. Das Gelände fällt von Süden nach Norden in Richtung K 20 gleichmäßig ab; der höchste Punkt liegt bei ca. 85 m ü NN, der tiefste Punkt bei ca. 80 m ü NN. Das Gefälle beträgt hierbei insgesamt ca. 1 %.

#### **3.2 Nutzung**

##### **landwirtschaftliche Nutzung - Vegetation - Landschaftsbild**

Im gesamten Umfeld des Plangebiets dominiert die land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Eine Ausnahme bildet lediglich der B - Planbereich selbst. Durch die Aufschüttungen für die Raketenstellungen wirkt es zur Zeit eher deplaziert.

In unmittelbarer bzw. näherer Umgebung befindet sich folgende landschaftsräumlich wirksame Vegetation:

im Nordwesten als Abgrenzung des Plangebiets zur freien Landschaft ein Waldstück mit einer Größe von ca. 90 ha,

im Norden direkt angrenzend der Mussenbach und, bis auf ein nordöstlich liegendes kleines Waldstück, landwirtschaftliche Nutzfläche,

im Osten, Süden und Südwesten landwirtschaftliche Nutzflächen.

##### **vorhandene Bebauung / Ortsbild**

Bis auf das Plangebiet ist die nähere Umgebung frei von Bebauung. Die nächsten landwirtschaftlichen Hofstellen / Wohngebäude befinden sich an der Hoetmarer Straße in einem Abstand von ca. 300 m zum Plangebiet.

Auf dem Gelände besteht eine Bebauung mit 1-geschossigen militärischen Zweckbauten und Erdwällen der ehemaligen Raketenstellungen. Die Bebauungsdichte durch Gebäude beträgt z.Zt. weniger als 3,5 %.

Die Raketenstellungen sollen jedoch im Vorgriff auf den Bebauungsplan durch Abtragung der Aufschüttungen und weitgehender Wiederherstellung der ursprünglichen Geländetopographie beseitigt werden. Für den Geländerückbau ist ein selbständiges Genehmigungsverfahren bei der entsprechenden Genehmigungsbehörde, dem Kreis Warendorf, beantragt worden.

##### **Leitungen**

Westlich des Geltungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 250 m eine 10-kV-Freileitung. Zum Plangebiet hin und innerhalb des Plangebietes sind die Leitungen unterirdisch verkabelt.

### **3.3 Verkehr**

Das gesamte Plangebiet wird von Nordwesten verkehrlich über die öffentliche Verkehrsfläche „Römerweg“, die an die Kreisstraße 20 anbindet, erschlossen. Die sonstige Erschließung, auch die Wasserversorgung, erfolgt durch den Anschluss an die öffentlichen Netze, die Entsorgung über eine eigene Kläranlage.

### **3.4 Geologie / Hydrologie**

#### **Baugrunduntersuchung und hydrogeologische Beurteilung**

Eine neue Baugrunduntersuchung und hydrogeologische Beurteilung wurde nicht vorgenommen, da ein Bodengutachten zur Errichtung der Raketenbasis aus dem Jahr 1987 vorliegt und keine relevanten Veränderungen erwartet werden.

Demnach setzt sich das Untersuchungsgebiet aus eiszeitlichen überprägten steifplastischen-halbfesten Tonen mit einer Deckschicht aus humosem Ton zusammen. Die Bodenzusammensetzung der oberen Schichten weist folglich eine hohe Frostempfindlichkeit auf. Die Schichten sind zur Aufnahme von Tragwerkslasten nicht geeignet, so dass zusätzliche gründungstechnische Maßnahmen erforderlich sind.

Grundwasser wurde in Teilbereichen des Geländes vorzugsweise im Bereich sandiger Zwischenlagen als gestautetes Sickerwasser bereits in Tiefen von 0,30 - 0,60 m angetroffen. In vernässten Bereichen stand die Staunässe oberflächlich der Grasnabe bzw. frei in Einmuldungen an.

Die Deckschichten weisen für eine Regenwasserversickerung eine zu geringe Durchlässigkeit auf. Eine Versickerung von Dach- und Hofflächenwasser auf dem eigenen Grundstück erscheint unter den gegebenen Umständen nicht sinnvoll.

### **3.5 Immissionen**

#### **Geruch**

Durch die landwirtschaftsnahe Nutzung als Fahrspport-Trainings-Zentrum und auch durch die Entfernung zu den Hofstellen / Wohnungen sind keine wechselseitigen Beschränkungen zwischen Landwirtschaft und beabsichtigter Nutzung zu erwarten. Die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Hofstellen werden durch die beabsichtigte Nutzung nicht beeinträchtigt.

#### **Lärm**

Maßgebliche Lärmquellen, deren Emissionen vorhanden sind, bildet die K 20, die wegen des Verkehrsaufkommens, der gefahrenen Geschwindigkeiten und der freien Lage der Strecke Lärmbelastungen hervorrufen kann.

Eine im Jahr 2000 durchgeführte amtliche Verkehrszählung ergab eine Belastung von 1.656 Kfz / 24 Std., mit einem Schwerlastverkehrsanteil von 7,7 %.

## **4. PLANUNGSRECHT**

### **4.1 Gebietsentwicklungsplan**

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster –Teilabschnitt Münsterland- als “Bereich für besondere öffentliche Zwecke” dargestellt. Eine Änderung entsprechend der Planabsicht ist mit der Bezirksregierung vorabgestimmt.

### **4.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebietes bzw. Änderungsbereiches als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dar.

Im Rahmen der “32. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Vossmar”, im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB, soll eine Änderung in die Darstellung „Sonderbauflächen“ erfolgen.

Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes gilt der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Auf Grund der allgemeinen Zielsetzung der Stadt Ennigerloh, im Bereich des Bebauungsplanes die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Sondergebietes für ein Fahrsportzentrum zu ermöglichen, ist die geplante Festsetzung als aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet zu sehen.

### **4.3 Landschaftsplan**

Das Plangebiet ist nicht von Zielen und Festsetzungen eines Landschaftsplanes betroffen. Für das Gebiet liegt jedoch eine Schutzausweisung als Landschaftsschutzgebiet gem. § 21 LG NW vor.

### **4.4 Sonstige Vorhaben**

Das Plangebiet ist nicht von sonstigen Vorhaben bzw. Fachplanungen betroffen.

## 4.5 Bebauungsplanverfahren

Basis der Planung ist ein Rahmenplan, der insgesamt kurzfristig verwirklicht werden wird. Auf der Grundlage dieses Rahmenplans wurde mit Beschluss des Rates der Stadt Ennigerloh ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

### Verfahrensübersicht:

<u>Termin:</u>	<u>Verfahrensschritt:</u>
----------------	---------------------------

#### abgeschlossene Verfahrensschritte

03.05.2004	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB
12.05. - 28.05.2004	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB
03.08. - 20.08.2004	Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
09.08. - 24.08.2004	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
19.08.2004	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

#### zur Zeit laufende Verfahrensschritte

29.09. - 08.11.2004	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
07.10. - 08.11.2004	Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB
07.10. - 08.11.2004	Beteiligung der TÖB

## **5. PLANUNG**

### **5.1 Nutzungskonzept**

Die ehemalige militärische Raketenstellung an der Hoetmarer Straße soll unter Weiterverwendung der bestehenden Gebäude in ein Fahrsportzentrum umgenutzt werden. Neben der Nutzung durch das Deutsche Olympische Komitee ( DOKR ) als Trainingszentrum für den Fahrsport und dem Vielseitigkeitsreiten sind die Ausbildung von Fahr- und Reitpferden sowie die Schulung von Fahrern und Reitern - auch im Rahmen von Seminaren - vorgesehen.

Für diese Zwecke werden im Zentrum folgende Bereiche geschaffen:

- Stallungen für die: Unterbringung von Fahrsportpferden  
Unterbringung von Reitpferden  
Unterbringung von Fremd- und Pensionspferden  
Aufzucht von Jungpferden

Die Grundbelegung der Anlage wird aus ca. 30 zum Großteil Leistungspferden bestehen, hinzu kommen ca. 30 – 40 Fremd- und Pensionspferde.

- Ausbildungs- und Korrekturbereiche
- Fahr- und Reitplätze
- Fahrweg
- Reitweg
- Unterrichtsbereich und Übernachtungsräume für Seminargäste mit angeschlossener Gastronomie
- großflächige Weideflächen mit Teich
- Nebenanlagen wie Kleintierbereich, Kinderspielplatz usw.
- 4 Betriebswohnungen für Platzwart, Gastronom / Hausmeister, Stallmeister und Verwalter

## 5.2 Plankonzept

Bei der Umnutzung der Gebäude sind größere äußere Veränderungen nicht vorgesehen; lediglich einige Fassadenänderungen wie die Anordnung einzelner Fenster und Außentüren sind beabsichtigt.

An zusätzlichen Gebäuden ist die Neuerrichtung einer Fahr- und Reithalle im südwestlichen Grundstücksbereich beabsichtigt. In den im südlichen Grundstücksbereich liegenden Gebäuden sind Pferdestallungen und die Lagerung von Stallungs- und Futtermitteln vorgesehen. Hier sind, für eventuell später erforderliche Erweiterungen, überbaubare Flächen vorgesehen.

Im ehemaligen Hauptunterkunftsbauwerk ist neben der Einrichtung von Büro- und Präsentationsräumen die Einrichtung von Seminarräumen, einer internen Gastronomie, Gästezimmern und einer Wohnung für den Wirt / Hausmeister geplant.

In der alten Werkstatthalle sollen weitere Gästezimmer, Seminarräume und die Stallmeisterwohnung eingerichtet werden.

Direkt am Eingang, im ehemaligen Wachgebäude, wird die Wohnung für den Platzwart entstehen.

Im ehemaligen Kontroll- und Leitgebäude ist die Errichtung der Betriebsinhaber- / Betriebsleiterwohnung beabsichtigt.

In den sonstigen vorhandenen kleinen Gebäuden sind Nebennutzungen wie das Unterstellen von, für die vorgesehene Nutzung erforderlichen Gerätschaften und ein Kleintierstall geplant. Für den Betrieb der Anlage ist die Errichtung von Außeneinrichtungen wie Fahr- und Reitplätzen, Führ- und Longierplätzen und ein entlang der vorhandenen Außeneinzäunung verlaufender Reitweg erforderlich, die insgesamt wasserdurchlässige Oberflächen erhalten. Erforderliche Dungplatten werden an den Ställen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben errichtet.

## 5.3 Städtebau - Gestaltung

Die vorhandenen Gebäude bleiben, bis auf die eventuell spätere Erweiterung der Pferdeställe, in ihren heutigen Außenabmessungen und -formen erhalten und werden durch relativ enge Baugrenzen in ihren Größen eingegrenzt.

Auf die Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahlen wurde, da diese auf Grund der geringen Bebauungsdichte und der Größe des Plangebietes unangebracht erscheinen, verzichtet und statt dessen ein eindeutiger Standort durch maximal ausnutzbare Baufenstergrößen, im Rahmen der jeweils zulässigen Geschossigkeit, festgeschrieben. Für Gebäude mit gestrichenen Außenfassaden sind freundliche und helle, sich in die Münsterländer Landschaft einfügende Anstriche vorgesehen. Bei im Einzelfall erforderlichen Änderungen an Baukörpern und Fassaden wird auf die Gestaltung im landschaftstypischen Baustil geachtet.

Auf örtliche Bauvorschriften hinsichtlich der Außengestaltung wurde gänzlich insoweit Rücksicht genommen.

#### **5.4 Verkehr / verkehrliche Erschließung**

Das Baugebiet ist nur über einen Anschlusspunkt, den Römerweg, angebunden. Dieser mündet ca. 300 m nördlich in die Hoetmarer Straße ( K 20 ). Eine weitere Anschlussmöglichkeit ist auf Grund der Örtlichkeit nicht möglich und auch nicht vorgesehen. Der Römerweg ist auf Grund seines Ausbaues und des nicht zu erwartenden höheren Verkehrsaufkommen als bei der militärischen Nutzung, als Zufahrtstraße geeignet. Die Erschließung beinhaltet auch den Anschluss der Erschließungsstraße für das Fahrsport-Trainings-Zentrum „Römerweg“ an die „Hoetmarer Straße“ ( Kreisstraße 20 ). Die Art und der Zeitpunkt eines eventuell erforderlichen Ausbaues werden im Durchführungsvertrag mit der Stadt Ennigerloh geregelt. Die internen Erschließungsstraßen und Plätze werden auf das für die neue Nutzung erforderliche Maß zurückgebaut. Die Zufahrten zu den Raketenstellungen sowie deren Aufstellflächen werden komplett beseitigt.

#### **5.5 Verkehrslärm**

Auf Grund der geringen Verkehrsdichte auf der Hoetmarer Straße ( K 20 ) und der Entfernung von über 300 m zum Plangebiet sind von hier keine belastenden Auswirkungen auf die beabsichtigten Betriebswohnungen gegeben. Die gemäß der TA-Lärm für die Betriebswohnungen vorgegebenen Werte von Tag/Nacht, 60/50 dB(A) werden bei den schalltechnisch prognostizierten Schallpegeln von Tag/Nacht, 43/35 dB(A) eingehalten. Erhöhter Verkehrslärm oder sonstige, von dem Reit- und Fahrsportzentrum ausgehende Immissionen sind weder durch die Nutzung der Anlagen noch durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten.

#### **5.6 Versorgung**

Die Versorgung des Plangebietes, auch die mit Trink- und Brauchwasser, erfolgt über die vorhandenen Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze. Eventuell erforderliche Änderungen an der Wasserzuleitung sind vom zuständigen Versorgungsträger, der Wasserversorgung Beckum GmbH, überprüft worden. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist neben dem Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz ( ca. 48 m<sup>3</sup> /Std.) eine Zisterne mit einem Inhalt von 50 m<sup>3</sup> auf dem Grundstück vorhanden.

#### **5.7 Entwässerung**

Die Oberflächenentwässerung der gesamten Anlage erfolgt über das vorhandene Entwässerungssystem unverändert über Vorfluter in den Mussenbach. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Kläranlage die, entsprechend der gesetzlichen Vorgaben auf den heutigen Stand der Technik umgerüstet wird.

## 5.8 Grünordnung - Einbindung in die Landschaft

Der Schwerpunkt grünordnerischer Festsetzungen befindet sich im zentralen Bereich des Plangebietes. Hier wird fast der gesamte Bereich der ehemaligen Raketenstellungen auf das ursprüngliche topographische Niveau der Bunkeraufschüttungen und Befestigungsflächen in Grün- und Weideland zurückgeführt. Lediglich im nördlichen und südlichen Teil werden jeweils zwei Fahr- bzw. Reitplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche angelegt.

Bei der Rückbildung dieses Bereiches wird auf den ökologischen Bestand weitestgehend Rücksicht genommen.

Das Plangebiet beinhaltet Bereiche, die sich nicht innerhalb der vorhandenen Anlage befinden. Für diese Bereiche ist ein Pflanzgebot für Anpflanzungen mit heimischen Heckengehölzen bzw. die Anlage von Sukzessionsstreifen festgelegt.

In der außerhalb, nördlich der Anlage liegenden Fläche ist die Anlegung eines Teiches als Ersatz für die bei der Anlegung des südlichen Fahrplatzes entfallende Wasserfläche vorgesehen.

Die genauen grünordnerischen Festlegungen sowie die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Fachbüros für Landschaftsplanung und Stadtökologie Dipl.-Ing. Peter Düphans beschrieben. Dieser „Landschaftspflegerische Begleitplan“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 5.9 Altlasten

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ( § 4 (3) LbodSchG ) liegen nicht vor.

### Informeller Hinweis

Auf dem Gelände des Fahrsportzentrums sind im Jahresmittel zwei Großveranstaltungen fahr- und reitsportlicher Art vorgesehen.

Kfz-Stellplatzmöglichkeiten für diese Veranstaltungen sind auf dem Grundstück vorhanden und können durch die Anmietung von landwirtschaftlichen Nutzflächen im höherliegenden Bereich nördlich der Anlage, die vom Römerweg aus anfahrbar sind, erweitert werden. Eine entsprechende verkehrliche Regelung für diese Tage wird jeweils mit den Ordnungsbehörden abgestimmt.

## **6. UMWELTRELEVANZ**

### **6.1 Neuregelung im UVPG - BauGB-Novelle 2001**

Das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie dient der Umsetzung europäischen Gemeinschaftsrechts insbesondere bei der Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten. Mit dieser Änderung werden die speziellen Verfahrensanforderungen der UVP auch im Baugesetzbuch selbst geregelt.

Für die Bebauungsplanung ist auf die Ausweitung UVP-pflichtiger bauplanungsrechtlicher Vorhaben nach Nr. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG hinzuweisen. Maßgebend sind hier zwei Schwellenwerte, bezogen auf die zulässige Grundfläche nach § 19 (2) BauNVO. Bei Erreichen oder Überschreiten des oberen Schwellenwertes (100.000 m<sup>2</sup>) ist das Vorhaben förmlich UVP-pflichtig, bei Erreichen oder Überschreiten des unteren Schwellenwertes (20.000 m<sup>2</sup>) ist eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die Entscheidung der UVP-Pflicht ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Baufläche innerhalb des Geltungsbereichs beträgt ca. 26.000 m<sup>2</sup>. Bei maximaler Ausnutzung der ausgewiesenen Baufenster beträgt die Grundflächenzahl 0,3; d.h. es wird eine größtmögliche überbaubare Fläche von ca. 7.800 m<sup>2</sup> erreicht. Hieraus ergibt sich, dass auch der untere Schwellenwert nicht erreicht wird. Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP bzw. einer Vorprüfung des Einzelfalls ergibt sich für diese Planung daher nicht. Bestehen bleibt die Pflicht einer Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

### **6.2 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (EAB)**

Die Umnutzung stellt mit den vorgesehenen baulichen Maßnahmen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Zur Feststellung des Eingriffsgrades und ggf. erforderlicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag durch das Fachbüro für Landschaftsplanung und Stadtökologie Dipl.-Ing. Peter Düphans erstellt.

## 7. FLÄCHENBILANZ

<b>Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Gesamtfläche von</b>		<b>123.458 m<sup>2</sup></b>
Sonderbauflächen	2,6 ha	20,8 %
Private Verkehrsflächen, zugleich Trainingsbahn ( Bestand )	1,1 ha	8,8 %
Private Grünflächen	8,8 ha	70,4 %
Plangebiet gesamt:	12,5 ha	100,0 %

Ahlen / Ennigerloh, den 29.09.2004

Dipl.-Ing. Manfred Heitkamm  
Architekt

Heinz Kosmann  
Bauherr und Investor

## 8. Anhang

**Allgemeinverständliche Zusammenfassung des  
landschaftspflegerischen Fachbeitrages**

## ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

### Ausgangssituation

Herr Heinz Kosmann, Sommersell 33 a, 59320 Ennigerloh, plant das Bauvorhaben:

*Nutzungsänderung der Bundeswehranlage zum Fahr- und Reitsportzentrum*

in der Gemarkung Westkirchen, Flur 17, Flurstücke 119, 120, 124, 125 126, 128, 137 und 138. Herr Dipl. Ing. Architekt M. Heitkamm, Halberg 3, 59229 Ahlen-Dolberg, erstellte den Vorhaben- und Erschließungsplan „*Fahrsportzentrum Vossmar*“.

Gemäß des Landschaftsgesetzes NRW handelt es sich bei dieser Planung um einen Eingriff in die Natur und Landschaft. Dieser Eingriff ist durch einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu bewerten.

Inhalt dieses landschaftspflegerischen Fachbeitrag ist die Ermittlung der Beeinträchtigung der Biotope (z.B. Wiese, Gebüsch, Wald etc.) unter Beachtung der hier vorkommenden Pflanzen und Tiere. Weiterhin werden die Auswirkungen auf den Boden, das Wasser und das Klima beschrieben.

### Das Plangebiet

Bei der ehemaligen Bundeswehranlage handelt sich um eine mit einem Sperrzaun versehene Fläche, die von militärischen Gebäuden (Wachtürmen, Unterkünfte, etc.) in Tarnfarben, unter Aufschüttungen liegende Bunkeranlagen sowie acht eingewallte Raketenabschussflächen geprägt ist. Eine befestigte, umlaufende Straße verbindet die Anlagen.

Geplant ist eine Umnutzung des Geländes zu einem Reit- und Fahrsportzentrum. Dabei sollen die Gebäude überwiegend in ihrer jetzigen Ausdehnung, z.B. als Stallung für die Pferde, weitergenutzt werden.

Folgende Beseitigung von Asphaltdecke (Entsiegelung), Neuanlage von Asphaltdecken (Versiegelung) und Neubauten sind vorgesehen:

- die Abschussflächen einschließlich der Zufahrtswege werden entsiegelt
- sieben Verwallungen im Bereich der Abschussflächen werden zurückgebaut
- es wird eine neue Reithalle mit einer Hoffläche gebaut
- vorhandene Stallanlagen im Süden werden erweitert
- Reit- und Fahrplätze sowie
- Longierplätze

werden angelegt.

Für das Gebiet liegt eine Schutzgebietsausweisung als Landschaftsschutzgebiet (LSG) vor. Es handelt sich um das LSG „Finkenberg“. Der *Mussenbach* bildet die LSG-Grenze nach Norden. Weitere Schutzgebietsausweisungen liegen nicht vor.

### Datenerfassung Biotope (Tiere und Pflanzen)

Für den Bereich des Planungsgebietes wurden in einer einmaligen Begehung am 28.07.2004 die Biotope mit ihrem Pflanzenbestand sowie die Tiere erfasst. Diese Biotope und auch die verschiedenen erfassten Tierarten unterliegen zum Teil einer Zuordnung zu einer Roten Liste. Hier sind alle Arten aufgeführt, die vom Aussterben bedroht oder anderweitig gefährdet sind.

Erfasst wurden zum Beispiel die Biotope Gebüsch, Weiden-Ufergehölze, Baumreihen, Röhrichtsäume, Grünländer etc. Es wurden unter anderem folgende Tier beobachtet:

Baumfalke, Nachtigall, Rauchschnalbe, Turteltaube, Wespenbussard, Kammolch, Laubfrosch, die Libellenart Südliche Binsenjungfer, die Schmetterlingsart Admiral, der Nachtigall-Grashüpfer etc.

## Datenbewertung Biotop (Tiere und Pflanzen)

Die vorgefundenen Biotop und Arten werden anschließend unter verschiedenen Kriterien wie Seltenheitswert der Arten, Artenvielfalt etc. bewertet. Es werden Punkte von **1** (sehr geringer Wert) bis **10** (sehr hoher Wert) vergeben.

Nach der Vergabe dieser Wertzahlen und Ermittlung eines Mittelwertes werden entsprechende Wertebereiche deutlich:

- **sehr hoher funktionaler Wert: IST-Werte 9 - 10**  
Diese für den Biotop- und Artenschutz besonders bedeutenden Flächen sind bei einer erheblichen Beeinträchtigung durch den Eingriff generell nicht ausgleichbar.
- **hoher funktionaler Wert: IST-Werte 7 - 8**  
Für den Biotop- und Artenschutz bedeutsam.
- **mittlerer funktionaler Wert: IST-Werte 5 - 6**  
Für den Artenschutz wertneutrale, also weder deutlich positiv noch deutlich negativ wirkende Flächen.
- **geringer funktionaler Wert: IST-Werte 2 - 4**  
Stellen ungünstige Bereiche dar.
- **sehr geringer funktionaler Wert: IST-Werte 0 – 1**  
Hier wurden Flächen erfasst die für Flora und Fauna gänzlich unbedeutend sind, z.B. Versiegelungen oder Gebäude.

Es handelt sich um ein stark kulturbetontes Gebiet (ehemaliges Bundeswehrgelände). Flächen mit **sehr hohem funktionalem Wert** konnten nicht nachgewiesen werden.

Flächen mit **hohem funktionalem Wert** sind der nördliche Teich, die hochwüchsigen Röhrichte, insbesondere das Schilfröhricht sowie die umgebenden Feuchtgrünländer.

Die geringe Reife der Gehölzbestände, die überwiegend der potenziell-natürlichen Vegetation entsprechen, führte zu einer **durchschnittlichen** Bewertung.

Bei den **geringwertigen** Flächen handelt es sich um Biotoptypen, die keiner Gefährdung unterliegen.

Viele Grünländer und Feuchtbrachen im Plangebiet sind von Bodenaufträgen geprägt, die die Natürlichkeit stark einschränken und die ursprünglichen Standortverhältnisse beeinträchtigen.

## Beschreibung Boden

Nach der KARTE DER SCHUTZWÜRDIGEN BÖDEN (Geologischer Dienst NRW, 1998) befinden sich im Bereich des Plangebietes keine schutzwürdigen Böden. Es ist von einer allgemeinen Bedeutung des Bodens für den Naturhaushalt auszugehen.

## Beschreibung Wasser

Die Kleingewässer im Plangebiet wurden vor ca. 15 Jahren angelegt. Das nördliche Gewässer mit Röhrichtzone und Weiden-Ufergebüsch ist von der Planung betroffen. Da die Gewässer z.T. stark verlanden, sind Unterhaltungsmaßnahmen (Entschlammungsmaßnahmen) erforderlich.

Grundwasser wurde in Teilbereichen des Geländes vorzugsweise im Bereich sandiger Zwischenschichten als gestautetes Sickerwasser bereits in Tiefen von 0,3-0,6 m angetroffen.

Besonders die Bereiche, in denen das Grundwasser oberflächennah ansteht, sind besonders empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen bzw. Versiegelung.

## Beschreibung Klima

Das Plangebiet gehört aufgrund seiner Lage in der Westfälischen Bucht zur gemäßigten, nemoralen Klimazone und wird vom ozeanischen Klimaeinfluss mit geprägt. Der mittlere jährliche Niederschlag ist mit ca. 700 - 750 mm und einem deutlichen Sommermaximum typisch für das noch gering vom Meer geprägte Niederungsklima.

Gehölzstandorte sind vom Eingriff nur sehr kleinflächig betroffen. Das Regional-Klima erfährt durch den Eingriff keine Veränderung.

## Vermeidung und Verminderung

Gemäß des Landschaftsgesetzes NRW sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen. Es kommen die folgenden Vermeidungs- bzw. Verminderungsmaßnahmen in Betracht:

### Biotope

- Weidengehölze und Schilfbestand werden in ein neues Kleingewässer umgesetzt.
- Der Schilfbestand wird durch zusätzliche Schilfpflanzungen vergrößert.
- Versiegelte Flächen werden entsiegelt und landschaftsgerecht wiederhergestellt.
- Hofplätze sind als wassergebundene Decken anzulegen.
- Anlage eines weiteren Kleingewässers als Ersatzlebensraum für Amphibien.

### Boden

- Die Baufelder entsprechen den Baukörpern.
- Versiegelte Flächen werden entsiegelt und landschaftsgerecht wiederhergestellt (Grünland, Obstwiese).

### Wasser

- Zum Einbau kommen nur wasserungefährdende Materialien und Stoffe.
- Aufgrund der sehr geringen bis geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden wird Regenwasser und Sickerwasser in einem naturnah angelegten Oberflächenteich bzw. in bestehenden Versickerungsmulden aufgefangen und zur Versickerung gebracht, sowie im bestehenden Rundgraben in den *Mussenbach* abgeführt.

### Klima

Da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, werden hier keine Maßnahmen genannt.

## Ermittlung der erforderlichen Größe der Kompensationsfläche

### Biotope

Bei der Berechnung werden die direkten Eingriffsflächen berücksichtigt. Die Größe des jeweiligen Biotops wird mit einem zuvor festgelegten Faktor multipliziert. Als Resultat erhält man die Berechnungsgröße. Für Ausgleichsflächen ist eine mittlere Biotopwertstufe, die nach einer Menschengeneration zu erreichen ist (ca. 25 bis 30 Jahre), anzustreben.

Basierend auf einer für jeden betroffenen Biotop durchgeführten Berechnung erhält man als Summe eine Größe der Ausgleichsfläche. Für den Bereich des Plangebietes ergibt sich eine Flächengröße von **2,663 ha**.

### Landschaftsbild

Eine Bewertung des Eingriffs in das Landschaftsbild wird aufgrund der ehemaligen Nutzung nicht vorgenommen. Bei den Kompensationsmaßnahmen werden landschaftsästhetische Belange berücksichtigt.

### **Boden**

Da der Eingriff in Böden mit allgemeiner Bedeutung stattfindet, ist ein Ausgleich im Rahmen der Mehrfachfunktionalität über den Ausgleich Biotope möglich.

### **Wasser**

Der Eingriff in ein angelegtes Kleingewässer ist im Rahmen der Mehrfachfunktionalität über den Ausgleich Biotope möglich.

### **Klima**

Die Kompensation ist über die Biotope/Vegetation abgedeckt.

## Ermittlung der Gesamtkompensationsfläche

Es wird die Addition der Einzelermittlungen der berechneten Kompensationsflächen als Berechnungsgrundlage gewählt.

Landschaftsökologische Kompensationsfläche	2,663 ha
Landschaftsästhetische Kompensationsfläche	0,0 ha
Boden, Wasser, Klima	0,0 ha
<b>Summe:</b>	<b>2,663 ha</b>

Die zu erbringende rechnerische Flächengröße für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung der Eingriffsfläche beträgt somit 2,663 ha.

## Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Zur Kompensation des Eingriffs sind verschiedene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen. Die Flächen auf denen die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden sollen, befinden sich im Eigentum des Antragsstellers. Gegenüber der Kompensationsforderung von 2,663 ha stehen Kompensationsmaßnahmen von 2,786 ha. Damit ist der Eingriff ausgeglichen.

Die folgenden aufgeführten Ausgleichs-, Ersatz- und Anreicherungsmaßnahmen schaffen neue Lebensräume für z.B. Vogelarten, erhöhen die Biotopvielfalt und schaffen entsiegelte Bodenzone mit der Möglichkeit der Grundwasseranreicherung. Sie führen das Gebiet in einen naturnäheren Zustand zurück und stellen die historische Grünlandnutzung wieder her.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

#### *Anlage der Obstwiese*

Im Norden des Plangebietes wird eine Grünlandbrache in eine Obstwiesennutzung (Wiese in 2-Schnitt-Nutzung) umgewandelt.

#### *Anlage extensiven Wirtschaftsgrünlandes*

Hier ist die Anlage von extensivem Wirtschaftsgrünland vorgesehen. Überwiegend handelt es sich um Bereiche, die entsiegelt werden, sowie um Flächen, die durch Aufschüttungen geprägt waren.

#### *Anlage eines Kleingewässers*

Nördlich des *Mussenbach* wird auf einer Ackerfläche auf ca. 650 m<sup>2</sup> ein Kleingewässer angelegt. Das Kleingewässer wird mit flachen Böschungen gestaltet. Die Schilfanlage basiert auf Umpflanzung der Schilfballen aus dem überplanten Kleingewässer. Das Weiden-Ufergehölz

wird ebenfalls vom Bereich des überplanten Gewässers entnommen und umgesetzt. Weite Flächen verbleiben einer natürlichen Entwicklung.

Der westlich angrenzende Wirtschaftsweg (*Römerweg*) wird mit einer mobilen Amphibien-schutzanlage versehen.

#### *Anlage von ebenerdigen Hecken*

Als eine Maßnahme, die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege stützt, ist die Anlage einer Gebüschreihe zu sehen. Diese kann sich zu einem ökologisch und landschaftlich wichtigen Element, die Hecke, entwickeln.

#### *Anlage von Dorngebüsch*

Hier sollen kleinflächige Dornengebüsche angelegt werden.

#### *Anlage von Sukzessionsstreifen*

Der Saumbereich im Süden des Plangebiet sollte der natürlichen Sukzession überlassen werden. Es können sich blütenreiche Säume entwickeln.

### **Ersatzmaßnahmen**

#### *Anlage eines Kleingewässers*

Im Zentrum der Anlage, westlich eines bestehenden Kleingewässers wird im Bereich eines Grünlandes auf ca. 615 m<sup>2</sup> ein Kleingewässer als Ersatzgewässer angelegt.

#### *Anlage einer Stiel-Eichen-Baumreihen*

Als Ersatz für ca. 10 Einzelbäume die im Bereich von Plangebiet-Flächen liegen, ist eine Pflanzung von Stiel-Eichen vorgesehen. Weiden werden an die Kleingewässer umgesetzt.

### **Anreicherungsmaßnahmen**

#### *Fledermäuse*

An der Bunkeranlage im Nordwesten werden die Einfluglöcher für Fledermäuse vergrößert.

#### *Insekten*

Aus sandigem, nährstoffarmen Substrat werden im östlichen Bereich Erdhügel modelliert, die Insekten als Brutstätte dienen sollen (NABU 2004).

### **Abstimmung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die geplanten Maßnahmen wurden dem Amt für Planung und Naturschutz, Kreis Warendorf, sowie dem anerkannten Naturschutzverband (Naturschutzbund) vorgestellt und abgestimmt.

### **Zeitpunkt der Ausführung**

Die Maßnahmen werden im Herbst bzw. Winter in den Jahren 2004 und 2005 realisiert.

Gütersloh, den 16.09.2004

**DIPL. GEOGR. PETER DÜPHANS**  
Landschaftsplanung & Stadtökologie,  
Geographische Datenverarbeitung  
Herzebrocker Str. 50, 33330 GÜTERSLOH  
Email:  
team@landschaftsplanung-duephans.de  
Tel: 05241 / 337276 Fax: 05241 / 337277