

STADT ENNIGERLOH

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan:

„Reitanlage des Reitvereins Ennigerloh-Neubeckum e.V.“

Satzung Dezember 2005

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung:

Projektplanung:

Architekturbüro Wischke, Heidenreich & Partner
Reiherweg 15, 33415 Verl
Telefon 05246/9247-0, Fax 05246/9247-40

Bauleitplanerische Begleitung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und D. Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Begründung¹ mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Reitanlage des Reitvereins Ennigerloh-Neubeckum e.V.“

Teil I: Begründung

- 1. Planungsanlass**
- 2. Lage des Plangebietes und städtebauliche Rahmenbedingungen**
 - 2.1 Geltungsbereich
 - 2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3. Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Planverfahren**
- 4. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen**
 - 4.1 Landesplanung, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
 - 4.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen
 - 4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 5. Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
 - 5.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen - bauliche Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Belange des Verkehrs, Erschließung und ruhender Verkehr
 - 5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes
 - 5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz
 - 5.6 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege und des Bodens
 - 5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 8. Bodenordnung**
- 9. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anhang (zum 1. Original):

- A.1 Eingriffsbilanzierung zum vorh. Bebauungsplan

¹ Satzung Dezember 2005

1. Planungsanlass

Der Reitverein Ennigerloh-Neubeckum e.V., Breslauer Straße 8, 59320 Ennigerloh, plant die Verlagerung und Neuerrichtung seiner Reitsportanlagen auf einem Teilbereich des Flurstückes 29, Flur 23 in der Gemarkung Ennigerloh im Bereich „Hörsters Feld / Merschweg“. Hier soll ein neuer Standort für eine Reitsportanlage mit 2 Reithallen, Sozialtrakt und Außenreitplätzen entstehen.

Nach den Vorgesprächen ist für eine Realisierung des Vorhabens im Außenbereich die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Ennigerloh sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Reitverein Ennigerloh-Neubeckum hat daher mit Schreiben vom 24.08.2004 den Antrag an die Stadt Ennigerloh gestellt, die entsprechenden Bauleitplanverfahren einzuleiten. Mit diesem Antrag wurde für die Anlage ein vorläufiges **Plankonzept im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplanes** vorgelegt (siehe Kapitel 3).

Der Rat der Stadt Ennigerloh unterstützt dieses Vorhaben und hat in seiner Sitzung am 20.09.2004 beschlossen, neben der zugehörigen 35. FNP-Änderung ein Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Reitanlage des Reitvereins Ennigerloh-Neubeckum“ gemäß § 2 i.V.m. § 12 BauGB einzuleiten.

2. Lage des Plangebietes und städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich

Der geplante Standort liegt südöstlich des Siedlungsschwerpunktes Ennigerloh am Merschweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha Größe im südlichen Teilbereich des Flurstückes 29 (Flur 23) und ist wie folgt begrenzt, die genaue Abgrenzung ist aus der Plankarte des Bebauungsplanes ersichtlich:

- Das Vorhaben schließt westlich an die Anlagen des Hofes Horstmann an und wird im Süden durch den Merschweg begrenzt, der das weitere Umfeld erschließt.
- Im Westen wird das Vorhaben durch einen schmalen Wirtschaftsweg begrenzt.
- Im Norden schließen intensiv als Acker genutzte Flächen an.

2.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das eigentliche Plangebiet wird intensiv **landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt**. Die Fläche ist leicht nach Süden bzw. Südwesten geneigt. Im Umfeld dominieren ebenfalls i.W. intensive landwirtschaftliche Nutzungen. Nach Süden hin nimmt der Grünlandanteil jedoch zu.

Besonders schützenswerte **Landschaftselemente oder Biotope** sind auf den überplanten Flächen selber nicht vorhanden. Eine höhere Wertigkeit und gliedernde Bedeutung für den umgebenden Landschaftsraum besitzen dagegen die Baumpflanzungen entlang des Merschweges (Obstbaumzeilen) sowie Hecken entlang des westlich angrenzenden Weges. Die Entwässerung erfolgt i.W. über die wegebegleitenden Grabenzüge, die in einen Graben münden, der weiter nach Süden in Richtung der Vorflut führt.

Die **städttebauliche Situation** ist durch die Lage im Außenbereich mit verstreuten Gehöften und teilweiser Streubebauung geprägt. Östlich der geplanten Reitanlage liegt der Hof Horstmann mit größerem Gebäudebestand und einem Ausstellungsgelände für den Garten-

bau. Dort ist ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb angesiedelt, angeboten werden auch Containerdienst und Tiefbauarbeiten.

3. Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Planverfahren

Der Reitverein Ennigerloh-Neubeckum e.V., Breslauer Straße 8, 59320 Ennigerloh, plant die Verlagerung und Neuerrichtung seiner Reitsportanlagen. Projektiert sind 2 Reithallen mit einem Sozialtrakt und einem kleinen Gastronomiebereich, der für den Vereinsbetrieb und bei Veranstaltungen erforderlich ist, sowie einige Ställe u.a. für die Schul- und Vereinspferde.

Neben den Hochbauten und den versiegelten Stellplatzanlagen werden ein Spring- und ein Dressurplatz als Hauptanlagen sowie zwei Abreiteplätze als Nebenplätze benötigt. Hinzu kommen Nebenanlagen wie Richterhäuschen und Wegeverbindungen etc. Die beiden Hauptreitplätze werden als Sandplatz über einer Schotterdecke angelegt. Die beiden Nebenplätze, die maximal zweimal im Jahr während des Reitturniers benutzt werden, werden unbefestigt als Grasplatz (Grünland) mit zeitweiligem Weidegang angelegt und unterhalten. Es verbleibt eine ca. 3.500 m² große Wiesenfläche, die für den täglichen Betrieb der Anlage benötigt wird.

Hinzu kommt eine kleine Wohnung für die erforderliche Aufsichtsperson und Betreuung. Das Plankonzept des Reitvereines im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplanes ist nachfolgend beigefügt.

Der Reitverein Ennigerloh-Neubeckum e.V. bietet neben Dressur- und Springunterricht auch Reit- und Voltigierunterricht auf vereinseigenen Pferden an. In Zusammenarbeit mit der Pestalozzi-Schule Ennigerloh wird zudem therapeutisches Reiten durchgeführt, dieses Angebot soll ausgebaut werden. Als Veranstaltungen, die auch durch die interessierte Öffentlichkeit besucht werden können, werden derzeit im Jahr ein großes Reitturnier, ein Voltigierturnier sowie ein vereinsinternes Turnier und eine Nikolausfeier durchgeführt. Am neuen Standort können ggf. 1-2 Veranstaltungen pro Jahr hinzukommen, die im Einzelfall mit der Ordnungsbehörde abzustimmen sind.

Der bisherige Standort in Neubeckum liegt an der Ostfelder Straße 14 auf dem Hof Meier Westhoff und umfasst lediglich eine Reithalle mit Sozialtrakt und einen Außenreitplatz. Am jetzigen Standort bestehen nur noch begrenzte Entwicklungsmöglichkeiten. Die Ziele und Aufgaben des Vereins können dort auf Dauer nicht mehr sinnvoll erfüllt werden, die wachsende Mitgliederzahl kann dort nicht mehr aufgenommen werden. Der Pachtvertrag endet im Jahr 2007.

Somit strebt der Verein die Neuerrichtung seiner Anlagen ab Ende 2005 an, mit dem Eigentümer des Plangebietes wird zur Zeit ein Entwurf des Pachtvertrages aufgestellt. Der Verein wird Flächen auf der Grundlage eines Erbaupachtvertrages pachten. Die Aufgabe des alten Standortes ist für das Jahr 2007 geplant. Geplant ist eine schrittweise Neuentwicklung, die sich nach den begrenzten finanziellen und arbeitsmäßigen Möglichkeiten des Vereins richtet. Insbesondere die 2. Reithalle kann voraussichtlich erst nach einigen Jahren errichtet werden.

Die Stadt Ennigerloh befürwortet grundsätzlich die weitere Entwicklung des Reitvereins Ennigerloh-Neubeckum e.V. und unterstützt daher die geplante Umsiedlung. Das Reitsportangebot dient auch dem öffentlichen Interesse und der gewünschten sportlichen

Vielfalt in Ennigerloh. Durch den neuen Standort ist zudem ein kürzerer Weg zur Kernstadt Ennigerloh gegeben, der gut auch von Kindern mit dem Fahrrad bewältigt werden kann.

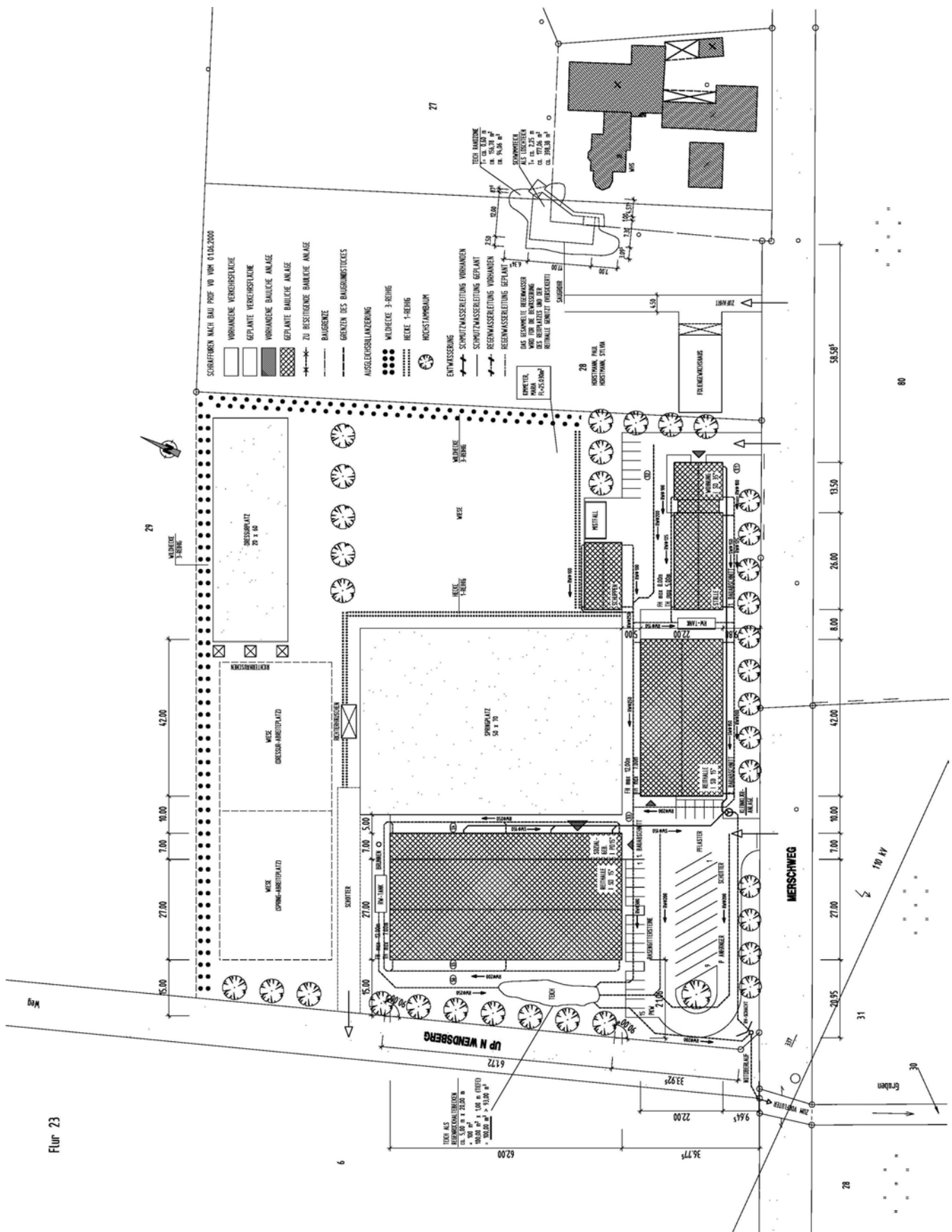
Für das Vorhaben kommen allgemein weitere Standorte im Außenbereich in Frage. Der vorgesehene Standort wird jedoch grundsätzlich als verträglich und als im Außenbereich gut erschlossen bewertet, so dass ein durchgreifender qualitativer Nachteil im Vergleich gegenüber anderen Flächen nicht gesehen wird. Zudem sprechen die „Vorbelastung“ durch den angrenzenden Gartenbaubetrieb mit Ausstellung, Erschließung und guter Ausbauzustand des Merschweges und die Beanspruchung von Ackerflächen ohne größere Biotopwertigkeit hierfür.

Ein Planerfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um die städtischen Planungsziele umzusetzen. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB bietet sich aufgrund der projektbezogenen Planung und der Anforderungen an Objektplanung, Erschließung etc. an. Das Vorhaben soll angemessen in die örtliche Situation unter Beachtung des bäuerlich geprägten Bestandes und des Außenbereiches eingebunden werden. Das Plankonzept sieht daher auch Vorgaben zur Höhenentwicklung und Gestaltung sowie Eingrünungsmaßnahmen vor, um das Gebiet gegenüber dem Umfeld und in der Ortsrandlage angemessen einzubinden. Über die Bauleitplanung hinaus werden die Realisierung des Vorhabens, Erschließung sowie Kostenübernahme durch den Vorhabenträger, Details zur Gestaltung und Grünordnung durch den vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger im Einzelnen geregelt.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Ennigerloh für die Einleitung des Planverfahrens entschieden. Der oben dargestellte Vorhaben- und Erschließungsplan wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und durch begleitende bauleitplanerische Festsetzungen ergänzt. Nach dem bisherigen Kenntnisstand werden keine weiteren Flächen für Erschließung und Realisierung des Projektes benötigt, so dass über die für den Vorhabenträger verfügbaren Flächen hinaus voraussichtlich keine sonstigen Flächen gemäß § 12(4) BauGB in den Bebauungsplan einbezogen werden müssen.

Die konkrete Objektplanung wird parallel zum Bauleitplanverfahren entwickelt. Planzeichnung und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans orientieren sich daher i.W. an weiteren Bebauungsplänen der Stadt und richten sich formal im Grundsatz nach § 9 Baugesetzbuch sowie nach Baunutzungs- und Planzeichenverordnung. Gründe hierfür sind Normenklarheit und Nachvollziehbarkeit, aber in diesem Fall auch der für den Verein aufgrund der schrittweisen Umsetzung benötigte und gewollte verbleibende Spielraum in der weiteren Umsetzung, der sinnvoll gerade durch bauleitplanerische Festsetzungen eingegrenzt werden kann.

Die Festsetzungen werden allerdings in Teilbereichen vorhabenbezogen nach § 12 BauGB konkretisiert, um hier gemäß den städtischen Planungszielen „passgenaue“ Planvorgaben treffen zu können.



Reitsportanlage Merschweg,
fortgeschriebener Lageplan als V + E-Plan
Architekturbüro Wischke, Heidenreich & Partner, Verl

Verkleinerung, Maßstab i.O. 1:500
Planungsstand: August 2005

4. Planungsgrundlagen und fachgesetzliche Anforderungen

4.1 Landesplanung, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im **Gebietsentwicklungsplan (GEP) - Teilabschnitt Münsterland** - wird das Plangebiet als allgemeiner Freiraum, d.h. als *Agrarbereich* ohne weitere Aussagen dargestellt. Im Norden, Osten und Süden sind dagegen großflächig *Erholungsbereiche* aufgenommen worden, die im Osten und Süden zudem als Bereich für den *Schutz der Landschaft* dargestellt werden.

Im **wirksamen Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Ennigerloh wird der Planbereich entsprechend als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die Stadt betreibt daher im Sinne des § 8(3) BauGB parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch das entsprechende Verfahren der 35. FNP-Änderung. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.

Standort und mögliche Größe der Vereinsanlagen sind im Vorfeld zwischen Stadt und Bezirksregierung Münster besprochen worden, die Bezirksregierung Münster hat im Grundsatz der Planung zugestimmt.

Das Plangebiet liegt bisher nicht im Bereich eines **Landschaftsplanes des Kreises Warendorf** und ist nicht Teil eines **Landschaftsschutzgebietes**.

4.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Der Stadt sind keine **Altlasten oder Kampfmittelfunde** im Plangebiet bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht generell die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf), wenn diese bei Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden auftreten. Ein entsprechender Hinweis ist ebenfalls in der Plankarte aufgenommen worden.

4.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Eingetragene **Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet nicht bekannt. Vorsorglich wird bereits auf der Plankarte auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Allgemeine denkmalpflegerische Belange sind durch das Vorhaben nach gegenwärtigem Planungsstand nicht durchgreifend berührt.

5. Inhalte und Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Reitanlage des Reitvereins Ennigerloh-Neubeckum e.V.“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebaulich geordnete Entwicklung dieses Vorhaben im Außenbereich der Gemarkung Ennigerloh geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab.

5.1 Fläche für Sport- und Spielanlagen - bauliche Nutzung

Das Vorhaben wird gemäß den Planungszielen der Stadt Ennigerloh als **Fläche für Sport- und Spielanlagen, Zweckbestimmung Reitsport** nach § 9(1) Nr. 5 BauGB festgesetzt. Die Anlagen dienen ausschließlich dem Reitsport im Rahmen der Aktivitäten des Reitvereins Ennigerloh-Neubeckum e.V. Aufgrund der in größerem Maße erforderlichen baulichen Anlagen kommt eine alternative Festsetzung z.B. als private Grünfläche nach § 9(1) Nr. 15 BauGB nicht in Frage. Der in Kapitel 3 genannte zulässige Nutzungskatalog wird explizit in der Planurkunde aufgeführt, um den Freiraum vor ansonsten unerwünschten Nutzungen zu schonen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange werden aufgrund der Lage im Außenbereich die vorhabenbezogen geplanten Bauhöhen und Standorte der Gebäude durch **Nutzungsmaße** und **Baugrenzen** auf Grundlage des § 9 BauGB und der BauNVO festgesetzt. Ziel ist die angemessene Einbindung des Vorhabens in den Landschaftsraum, wobei allerdings für den Reitverein ein gewisser Spielraum in der abschnittweisen Umsetzung verbleiben soll.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Der Umfang der maßgeblichen Hochbauten (Reithallen 1 und 2, Ställe, Scheune, Wohnhaus) wird durch eine **maximale Grundfläche GR** von 5.000 m² festgelegt. Diese Regelung ist hier als Obergrenze sinnvoll, da die Detailplanung der Baukörper noch nicht festliegt und die Baugrenzen daher ausdrücklich einen gewissen Spielraum eröffnen sollen (kein detailgenauer Baukörperplan, dennoch aber eindeutige Vorgabe der vorhabenbezogenen Obergrenze der Bebauung).
Durch die ergänzende textliche Regelung, dass durch Gebäude sowie Stellplätze, Betriebsflächen, Nebenanlagen etc. einschließlich der befestigten Hauptreitplätze insgesamt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,65 im Sinne des § 17(1) BauNVO nicht überschritten werden darf, wird die für Bebauungspläne im Regelfall geltende Obergrenze (Kappungsgrenze gemäß § 19(4) BauNVO) auch auf diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Prüfung sinngemäß übertragen und deutlich unterschritten. Die Regelungen des § 17(2) BauNVO gelten entsprechend. Zwar besteht nach § 12 BauGB keine strikte Bindung an die Obergrenzen gemäß § 17(1) BauNVO, die hier eher Leitlinienfunktion besitzen, angesichts der Rahmenbedingungen auf dem Grundstück im bisherigen Außenbereich wird diese Vorgehensweise jedoch für planerisch sinnvoll gehalten - auch um im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung eine verlässliche Größenordnung zu Grunde legen zu können.
- Die **Zahl der Vollgeschosse** wird auf ein Vollgeschoss begrenzt, da andere Nutzungen hier nicht angestrebt werden und die Entwicklung mit Blick auf den Landschaftsraum angemessen bestimmt werden soll. Die geplanten **Baukörperhöhen werden** sich nach dem jetzigen Planungsstand für die Reithallen um etwa 10-12 m über Gelände bzw. über dem Merschweg bewegen. Die Nebengebäude werden mit je nach Nutzungs-

zweck etwa 8 bis 9,5 m niedriger sein. Die **Traufhöhen** sichern eine gestaffelte Gliederung der Gebäude.

- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich an der Projektplanung, sollen aber - wie bereits erläutert - auch noch einen gewissen Spielraum eröffnen (kein detailgenauer Baukörperplan).
- Die Vorgabe einer **Bauweise** wird aufgrund der Vorhabenplanung auf diesem Grundstück ohne direkte Nachbarschaft etc. nicht für erforderlich gehalten, zumal Grenzabstände zu Nachbargrundstücken durch das Baufeld gesichert sind und ohnehin aufgrund der Länge eine abweichende Bauweise als Sonderregelung erforderlich wäre.

5.3 Belange des Verkehrs, Erschließung und ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über den **Merschweg** erschlossen. Der für den Außenbereich gut ausgebaute Merschweg dient als eine der Haupteerschließungen für den weiteren Außenbereich südöstlich der Kernstadt Ennigerloh. Er schließt im Westen an die Vellerner Straße (Kreisstraße K 23) und im Nordosten an die Oelder Straße (Landesstraße L 792) an. Dieser Anschluss wird für das Vorhaben für ausreichend leistungsfähig gehalten.

Im Regelbetrieb ist das durch das Vorhaben ausgelöste Verkehrsaufkommen überschaubar. Der **Stellplatzbedarf** kann vollständig auf dem Grundstück auf den hierfür vorgesehenen Stellplätzen gedeckt werden. Im Zuge von einzelnen Veranstaltungen kann ein erhöhtes Aufkommen erfolgen. Der Stellplatzbedarf soll dann ggf. durch provisorische Parkflächen auf dem nördlich angrenzenden Teil des Flurstückes 29 des Eigentümers erfolgen, der dem Verein auch die Baufläche zur Verfügung stellt. Hierfür sind im Einzelfall ggf. die erforderlichen Genehmigungen etc. einzuholen.

5.4 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Untersuchungsgebiet können aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes mögliche Emissionen durch die Nutzung der Anlage in der Umgebung oder Einwirkungen aus der Umgebung, hier Landwirtschaft, auf das Vorhaben von Bedeutung sein:

a) Emissionen durch die Nutzung der Anlage

Das Vorhaben ist mit den üblichen, überschaubaren Auswirkungen durch Reitbetrieb, Pferdehaltung einschl. Geruch und Verkehrslärm durch an- und abfahrende Kfz verbunden. Aufgrund der Lage im durch intensive Landwirtschaft geprägten Außenbereich, der Organisation der Anlage mit Stellplätzen im Westen und der Distanz zu dem Wohnhaus des Hofes Horstmann im Osten (Garten- und Landschaftsbaubetrieb) werden hier im Vorfeld bisher keine besonderen Probleme gesehen.

b) Einwirkungen aus der Umgebung auf das Vorhaben

Allgemeine landwirtschaftliche Beeinträchtigungen in Randlage zu intensiv genutzten Acker- und Wiesenflächen sind über das ortsübliche Maß (z.B. zur Erntezeit) hinaus langfristig nicht anzunehmen.

Weitergehende Überprüfungen der immissionsschutzrechtlichen Belange werden zum jetzigen Zeitpunkt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht für erforderlich gehalten.

5.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft und § 51a Landeswassergesetz

Die **Energieversorgung** wird über die im Außenbereich vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert².

Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebietes mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Nach den Prüfungen durch den Reitverein im Zuge der Projektplanung können die allgemeinen Anforderungen grundsätzlich gesichert werden. Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf über einen Löschwasserteich (Fassungsvermögen von 400 m³)³. Für die Trinkwasserversorgung ist ein Brunnen nördlich der Reithalle vorgesehen. Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über eine Kleinkläranlage.

Nach § 51a Landeswassergesetz ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder nach Rückhaltung gedrosselt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im Plangebiet sind im oberen und mittleren Bereich Gley-Braunerden, im unteren Bereich am Merschweg Gleye bzw. Pseudogley-Gleye kartiert worden. Diese lehmigen bis teilweise stark lehmigen Böden weisen eine mittlere bis (in den Lehmdecken) geringe Wasserdurchlässigkeit auf⁴. Aufgrund der bindigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Regenwassers nur in geringem Maße möglich.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird über Drainageleitungen auf dem Grundstück in zwei Zisternen und in den zu Regenrückhalte zwecken von Niederschlagswasser vorgesehenen Teich (Einstauvolumen von mind. 93 m³) geleitet, dort gesammelt und als Brauchwasser für die Bewässerung des Reitplatzes und der Reithalle genutzt. Über die Drainagen kann das Regenwasser - soweit möglich - anteilig auf dem Baugrundstück versickert werden.⁵ Am Rand des Plangebietes sind wegebegleitende Grabenzüge vorhanden, die weiter nach Süden in Richtung Vorflut führen. Ein auf den natürlichen Abfluss gedrosselter Notüberlauf der Teichanlagen/Zisternen an die Vorflut ist zulässig. Die Entwässerung erfolgt im gesetzlich vorgesehenen Rahmen.

5.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege und des Bodens

a) Grünordnung

Das Plangebiet liegt im Außenbereich und ist somit gegenüber dem Landschaftsraum angemessen zu gestalten und grünordnerisch einzubinden. Das grünordnerische Konzept beinhaltet daher insbesondere folgende Maßnahmen:

- Entlang Merschweg und Wirtschaftsweg im Westen werden **Baumzeilen** als Gliederung und Eingrünung vorgesehen. In der späteren Detailplanung der Baumstandorte ist die Obstbaumzeile am Merschweg zu beachten.

² Hinweis: Gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Ennigerloh im Verfahren gemäß § 3(2) BauGB ist zur Sicherstellung der niederspannungsseitigen Erschließung eine Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes erforderlich. Die notwendige Abstimmung zwischen Vorhabenträger und den Stadtwerken erfolgt derzeit.

³ Hinweis: Parallel zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB ist die konkrete Detailabstimmung mit der Fachbehörde erfolgt. Die netzunabhängige Löschwasserversorgung für das Plangebiet erfolgt über den Schwimtteich des östlich angrenzenden Hofes Horstmann (Fassungsvermögen von ca. 400 m³ zzgl. Randzone), der als Löschwasserreservoir genutzt werden kann.

⁴ Geolog. Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4114, Krefeld 1991

⁵ Hinweis: Die konkretisierte Berechnung und Dimensionierung der Anlagen ist parallel zur Offenlage gemäß § 3(2) BauGB erfolgt und mit den Fachbehörden abgestimmt worden.

- Gegenüber den größeren Ackerschlägen im Norden bzw. Nordosten werden zur Eingrünung umlaufende, mindestens **3-reihige Heckenpflanzungen** vorgesehen.
- Die **Stellplatzanlage** wird **mit Bäumen** teilweise eingegrünt, hier greifen neben gestalterischen und grünordnerischen auch kleinklimatische Gründe. Dieses dient i.Ü. durch Verschattung auch dem Komfort der Nutzer im Sommer. Zu beachten ist hierbei allerdings, dass aufgrund der häufig erfolgenden Pferdetransporte mit Hängern im mittleren Bereich eine ausreichende Bewegungsfläche verbleibt und dort kaum Bäume gepflanzt werden können.
- Auf dem Gelände erfolgen **weitere Baum- und Gehölzpflanzungen**, die im Interesse der Flexibilität in der Projektentwicklung jedoch gegenwärtig nicht verbindlich festgesetzt werden können.
- Planungsziel ist grundsätzlich die sinnvolle und vereinsbezogene Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen, die Anlage soll gegenüber dem Außenbereich nicht zu sehr ausgedehnt werden. Deshalb soll innerhalb der Anlage auf weitere umfangreiche Grün- und Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden. Der nach Abwägung für notwendig gehaltene naturschutzfachliche Ausgleich soll daher i.W. extern erbracht werden.

b) Naturschutz und Landschaftspflege, Bodenbeanspruchung, Eingriffsregelung

Das Plangebiet wird intensiv **landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt**. Im Umfeld dominieren ebenfalls i.W. intensive landwirtschaftliche Nutzungen. Besonders **schützenswerte Landschaftselemente oder Biotope** sind auf den überplanten Flächen selber nicht vorhanden. Eine höhere Wertigkeit und gliedernde Bedeutung für den umgebenden Landschaftsraum besitzen dagegen die Baumpflanzungen entlang des Merschweges (Obstbaumzeilen) sowie Hecken entlang des westlich angrenzenden Weges.

Die erstmalige Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereitet im Regelfall **Eingriffe in Natur und Landschaft** vor. Nach §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen. Zu prüfen ist bei Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob - nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune - für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet durch die Überplanung von ca. 2,5 ha bislang unbebauter Ackerfläche umfangreiche Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Prüfung und Abwägung der Eingriffswirkung ist daher eine **Eingriffsbilanzierung** nach dem Bewertungsverfahren des Kreises Warendorf und in Anlehnung an das „vereinfachte Bewertungsverfahren NRW“ erstellt worden und im Anhang der Begründung beigelegt. Die Stadt stellt nach heutigem Stand zu dieser Fragestellung fest:

- **Bestand** - *siehe auch oben bzw. Kapitel 3 und Anlage Eingriffsbilanzierung*
Auf den überplanten Ackerflächen liegt eine besondere naturschutzfachliche oder landschaftspflegerische Wertigkeit im eigentlichen Plangebiet nicht vor.
- **Bodenschutz**
Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Boden-

Veränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Im Plangebiet sind im oberen und mittleren Bereich Gley-Braunerden, im unteren Bereich Gleye bzw. Pseudogley-Gleye kartiert worden. Diese Böden im Plangebiet sind jedoch nicht als in NRW **schutzwürdigen Böden** bewertet worden⁶.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. 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, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird. Im Plangebiet werden nach der vorliegenden Planung etwa 2,5 ha Boden überplant und in weiten Teilen verändert. Auch die nicht überbauten Bereiche werden teilweise durch Befahren verdichtet oder können durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden.

Die überplante Fläche wird heute intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Durch den Bebauungsplan gehen v.a. dieser Biotoptyp Acker und die durch Versiegelung überbauten Flächen dauerhaft verloren.

Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe)Brachflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale - von der Verfügbarkeit ganz abgesehen - kommen jedoch für das vorliegende Vorhaben, das i.W. auf den Außenbereich oder zumindest auf Siedlungsrandlagen (aber: Konfliktpotenzial gegenüber Wohnbebauung ist grundsätzlich gegeben) angewiesen ist, nicht in Frage.

Um den Planungszielen gerecht zu werden, unterstützt die Stadt somit das Vorhaben (s.o.), daher werden die **Belange des Bodenschutzes** in der Abwägung zurückgestellt.

▪ **Flächenbeanspruchung, Bewertung und Standortentscheidung**

Aufgrund der o.g. Ziele räumt die Stadt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. In der Abwägung der betroffenen Belange spricht einiges dafür, dass die Inanspruchnahme der Ackerflächen auch aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege oder des Bodenschutzes letztlich für vertretbar gehalten werden kann.

▪ **Planungskonzept, Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Grünordnung**

Landschaftsraum und Nachbarschaft wird städtebaulich und teilweise eingriffsminimierend Rechnung getragen durch Regelungen zur Lage, zur Höhenentwicklung und Gestaltung der Baukörper, durch Begrenzung der Flächenversiegelung sowie zur Randeingrünung. Im Plangebiet werden darüber hinaus aufgrund des Flächenbedarfs jedoch keine zusätzlichen Minderungs-, Eingrünungs- oder Ausgleichsmaßnahmen getroffen (s.o.). Angemessene naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Umfeld des Plangebietes und im Stadtgebiet grundsätzlich möglich.

▪ **Eingriffsberechnung und Ausgleichsregelung im Sinne des § 1a BauGB**

Die Maßnahmen im Plangebiet leisten nur einen Beitrag zum Ausgleich der Ersteinriffe. Die rechnerische Bilanzierung des Eingriffs ergibt ein Kompensationsdefizit im Plangebiet. Dieses soll auf einem Teil des über den Verein bereit gestellten Flurstückes 80 (Flur 18, Gemarkung Ennigerloh) ausgeglichen werden. Als Entwicklungsziel sind hier die Anpflanzung von nicht geschnittenen Wildstrauchhecken entlang der südlichen und westlichen Flurstücksgrenze vorgesehen. Innerhalb des Grundstückes sollen zusätzlich

⁶ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Feldgehölze als vier verteilte Inseln sowie Einzelbäume angepflanzt werden.⁷ Die externe Fläche und die konkreten Maßnahmen werden Gegenstand des Durchführungsvertrages, die Umsetzung wird somit gesichert.

5.7 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

In Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Stadt werden örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NRW zur Gestaltung der baulichen Anlagen und des Umfeldes aufgenommen. Diese ergänzen die o.g. städtebaulichen Ziele mit Blick auf die Außenbereichslage. Ziel ist die Entwicklung des Vorhabens im Sinne eines landwirtschaftlichen Anwesens in der münsterländischen Parklandschaft:

- Als Haupt-Dachform werden angesichts der Größe eher flach geneigte Satteldächer vorgesehen, um neben der gestalterischen Überlegung Bauvolumen und Fernwirkung zu begrenzen. Die ortsüblichen Dachfarben werden eindeutig vorgegeben, um ggf. eine spätere Gestaltung mit völlig untypischen, aber unerwünscht fernwirksamen Farben wie grün oder blau sicher zu vermeiden.
- Ebenso werden für die Außenwandgestaltung die für landwirtschaftliche Bauvorhaben i.W. üblichen Materialien vorgegeben.
- Einfriedungen sollen sich im Straßenzug unterordnen und nicht als sofort erkennbare, ggf. massive Barrieren wirken.

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in m ² *
- geplante Hochbauten (Grundfläche GR), Summe maximal	5.000
- Parkplatzanlagen im Plangebiet, ca.	2.400
- Nebenflächen, befestigte Wege etc., ca.	1.000
- Springaußenreitplatz, ca. 50x70 m zzgl. Randstreifen max.	4.000
- Dressuraußenreitplatz, ca. 20x60 m zzgl. Randstreifen max.	2.000
- Wiese/ temp. Sondernutzung Abreiteplatz (unbefestigt), ca.	2.500
- Wiese/Grünland, tlw. eingezäunt, ca.	3.500
- Pflanzstreifen für Hecken und Bäume, ca.	3.750
- Randstreifen, Restflächen etc., ca.	880
Gesamtfläche geplante Reitanlage, ca.	25.030*

* Ermittlung auf Basis des Vorhaben- und Erschließungskonzeptes, Werte gerundet!

⁷ Hinweis: Fläche und die detaillierte Planung der Ausgleichsmaßnahme sind parallel zum Verfahren gemäß § 3(2) BauGB konkret mit Stadt und Fachbehörde abgestimmt worden.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Stadt Ennigerloh führt das im September 2004 eingeleitete Planverfahren auf Grundlage der ab dem 20. Juli geltenden Rechtsvorschriften des BauGB 2004 durch. Im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplanes ist danach im Regelfall eine Umweltprüfung gemäß § 2(4)ff BauGB und nach dem UVP-Gesetz erforderlich.

Der **Entwurf des Umweltberichtes** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden. Von den Fachbehörden nach § 4 BauGB n.F. vorgelegte Informationen sind eingearbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung im Außenbereich sowie Störungswirkungen durch den Betrieb der Anlage und durch erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch i.W. auf das Plangebiet und das enge Umfeld bzw. auf die Haupteinschließung begrenzt und insgesamt überschaubar. Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

8. Bodenordnung

Der Reitverein pachtet einen Teilbereich des o.g. Flurstückes im Rahmen eines Erbbau-pachtvertrages. Ein Entwurf des Pachtvertrages wird zur Zeit vorbereitet. Maßnahmen zur Bodenordnung werden in dieser vorhabenbezogenen Planung nicht notwendig.

9. Zusammenfassung: Auswirkungen der Planung und Hinweise zur Abwägung

Der Reitverein Ennigerloh-Neubeckum e.V., Breslauer Straße 8, 59320 Ennigerloh, plant die Verlagerung und Neuerrichtung seiner Reitsportanlagen auf einem Teilbereich des Flurstückes 29, Flur 23 in der Gemarkung Ennigerloh im Bereich „Hörsters Feld / Merschweg“. Hier soll ein neuer Standort für eine Reitsportanlage mit 2 Reithallen, Sozialtrakt, Nebenanlagen etc. sowie Außenreitplätzen entstehen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entwickelt die rechtlichen Grundlagen für diese geplante Reitanlage auf der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche südöstlich der Kernstadt Ennigerloh.

Die vorliegende Begründung erörtert die Planinhalte sowie mögliche Auswirkungen.

Die Erschließung erfolgt über das vorhandene Straßennetz im Außenbereich, der Merschweg wird insoweit als ausreichend leistungsfähig bewertet. Die vorhandene Nachbarschaft sowie die Lage im Außenbereich sollen durch Erschließung, Festsetzungen zur Gebäudehöhe und -lage, durch Pflanzmaßnahmen u.a. angemessen berücksichtigt werden, um durchgreifende negative Auswirkungen durch das Vorhaben zu vermeiden.

In dem vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger werden über die Bauleitplanung hinaus Regelungen zur Realisierung des Vorhabens, zur Erschließung und Detailgestaltung sowie zur Kostenübernahme durch den Vorhabenträger getroffen.

Auf die **Beratungs- und Abwägungsunterlagen** des Rates der Stadt Ennigerloh und seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich Bezug genommen.

Ennigerloh und Rheda-Wiedenbrück, Dezember 2005