

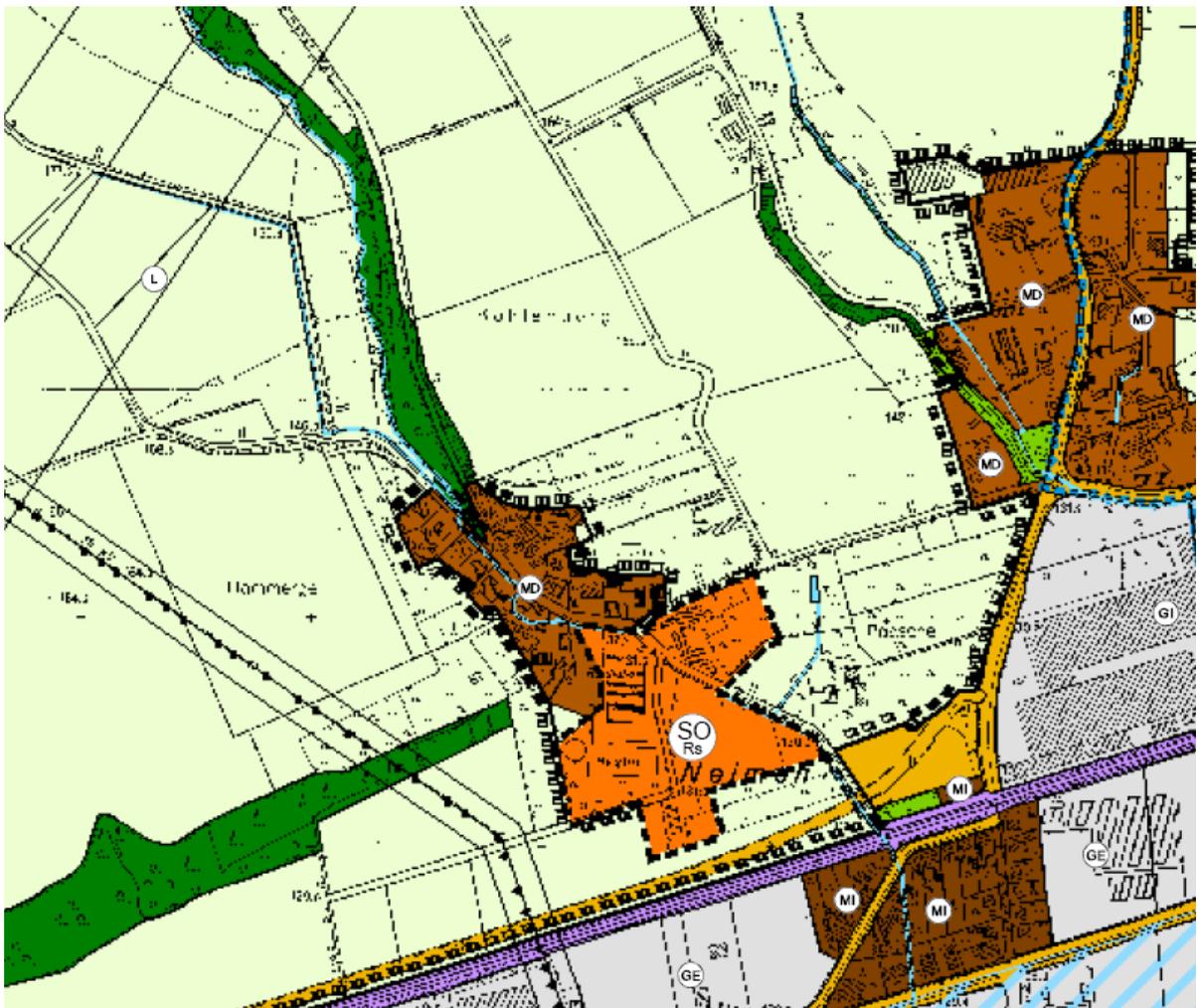


Stadt Fröndenberg/Ruhr

Begründung

**zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fröndenberg/Ruhr
für das Sondergebiet Reitsport**

Lageplan:



Begründung

I Allgemeine und rechtliche Erläuterungen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr ist seit Mai 2005 wirksam.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat in seiner Sitzung am 21.01.2010 den Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Sondergebiet Reitsport, sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Zentrum für Pferdeleistungssport“ im Ortsteil Neimen gefasst. Die Bauleitplanverfahren werden im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

II Anlass und Ziel der Änderung

Mit Datum vom 01.12.2009 beantragt der Betreiber der Reitsportanlage in Neimen die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entlang des Neimener Weges mit der Zielrichtung seine vorhandene Reitanlage zu einem „Zentrum für Pferdeleistungssport“ auszubauen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fröndenberg/Ruhr weist das Vorhabengebiet als Dorfgebiet und überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft aus. Darüber hinaus befindet es sich bis auf die Fläche der bestehenden Reithalle im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Fröndenberg/Ruhr "Gewerbe- und Industriegelände Westick-Ost/Frohnhausen", der den gesamten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft festsetzt.

Der Vorhabenträger erläutert in seinem Antrag die vorhandenen Betriebsteile der Hof- bzw. Reitsportanlage wie folgt:

Der Hof gliedert sich in einen landwirtschaftlichen Teil, der Pensionspferdehaltung mit entsprechender Bereitstellung der Futtergrundlage, und dem gewerblichen Teil in Form von Pferdeausbildung für den Sport (Dressur Klasse A - S) und die Erteilung von Reitunterricht. Die Reitsportanlage verfügt zurzeit über eine Reithalle (20 m x 60 m), 35 Pferdeboxen, 3 Außenplätze, Weidepaddocks, eine Vielseitigkeitsbahn mit Wassergraben, Gesellschaftsräume, Waschplätze, 3 Pferdesolarien und 4 Sattelkammern.

Damit die Anlage weiterhin wirtschaftlich betrieben werden kann, soll sie zu einem Zentrum für Pferdeleistungssport im gehobenen Sektor ausgebaut werden. Hierzu ist die Errichtung einer Führanlage mit Equiground Boden, ein überdachter Longierzirkel für die Bewegung von kranken Pferden, eine neue Heuhalle und mit Kunststoffziegel ausgelegte Stallgassen, eine Boxengasse und Waschplätze geplant. Zudem ist der Neubau eines Wohngebäudes mit Büro und anschließenden Wohntrakt für Lehrgangs- und Ausbildungsteilnehmer vorgesehen.

Die Stadt Fröndenberg/Ruhr verfügt über ca. 15 Reitsportbetriebe und ist damit überdurchschnittlich gut in diesem Freizeitsektor ausgestattet. Da in der Bauleitplanung auch die Belange von Sport und Freizeit zu berücksichtigen sind und im Fröndenberger Stadtgebiet der Reitsport grundsätzlich gefördert werden soll, hat der Ausschuss die o. g. Aufstellungsbeschlüsse gefasst. Ohne den Einsatz bauleitplanerischer Instrumente könnte der Vorhabenträger seine Erweiterungsabsichten nicht realisieren. Zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen soll daher der Flächennutzungsplan geändert und parallel dazu ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Die Darstellung des Änderungsgebiets soll von „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Dorfgebiet“ in Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitsport geändert werden.

III Lage, Begrenzung und Größe des Änderungsbereiches

Das Plangebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemarkung Neimen und erfasst die Grundstücksbereiche der Reitsportanlage Neimener Weg 3:

Gemarkung Neimen, Flur 2, Flurstücke 73, 74, 95 sowie 76/39 tlw.

Das Sondergebiet wird im Norden von der Siedlungsfläche „Dorf Neimen“ (MD-Gebiet), im Osten von Grünflächen sowie im Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen begrenzt. In südlicher und östlicher Richtung ist die nähere Umgebung durch Gewerbeflächen geprägt.

Der Änderungsbereich umfasst ca. 3,4 ha.

IV Planungsrechtliche Vorgaben

Regionalplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Teilabschnitt Dortmund - Kreis Unna – Hamm) von 2004 als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung (BSLE) dargestellt. Zudem berührt die Fläche den Trassenverlauf der geplanten Verlängerung der L 673 zwischen Fröndenberg/Ruhr und Wickede (sonstige regionalplanerische bedeutsame Straße).

Mit Schreiben vom 20.05.2010 erfolgte seitens der Verwaltung eine Anfrage bei dem Regionalverband Ruhr hinsichtlich der zu berücksichtigenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Mit Schreiben vom 07.07.2010 erklärte der Regionalverband, dass gegen die Flächennutzungsplanänderung keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Für die weitere Vorgehensweise wurde daraufhin gewiesen, dass u. a. artenschutzrechtliche Belange und angemessene Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen sind sowie die südliche Grenze des Sondergebietes entsprechend den geforderten Abstände anzupassen ist, um die geplante Verlegung der L 673 zwischen Fröndenberg und Frohnhausen als sonstige geplante regionalplanerisch bedeutsame Straße zu gewährleisten. Die Rücknahme der südlichen Abgrenzung ist bereits während des Anpassungsverfahrens erfolgt, so dass der Hinweis zur Landesstraße berücksichtigt wurde.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr weist im Änderungsgebiet überwiegend die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ auf. Der Grundstücksbereich, auf dem sich die vorhandene Reithalle befindet, liegt in dem für den Ortsteil Neimen festgelegten Dorfgebiet (MD).

Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich bis auf die Fläche der bestehenden Reithalle im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Fröndenberg/Ruhr "Gewerbe- und Industriegelände Westick-Ost/Frohnhausen", der den gesamten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft festsetzt.

Landschaftsplan Nr. 7

Das Plangebiet befindet sich z. T. im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 7 Raum Fröndenberg und ist Teil des LSG 10 „Fröndenberg - Ost“. Der Landschaftsplan formuliert für diesen Raum u. a. folgende Schutzziele:

- Erhalt und Stabilisierung des ökologischen Gleichgewichtes der Landschaft mit ihren vielfältigen und naturnahen Lebensbereichen und den damit verknüpften Wechselbeziehungen.
- Erhalt der naturnahen Laubmischwaldbestände und Umbau von nicht bodenständigen Aufforstungen in naturnahe heimische Laubmischwälder.
- Erhalt bzw. Verbesserung der Wasserqualität der Kleingewässer

In der Gemarkung Neimen, Flur 2 liegen insgesamt 5 geschützte Landschaftsbestandteile (LB 122 - 126), wobei sich die LB 123, 125 und 126 in Teilbereichen innerhalb des Änderungsgebietes befinden.

Nördlich des Reitbetriebes Neimener Weg 3 befindet sich eine Baumgruppe, bestehend aus 8 alten Stieleichen (LB 123). Die Festsetzung erfolgte zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes für bestimmte wildlebende Tierarten und zur Belebung, Gliederung und Pflege des Landschaftsbildes.

Ebenso auf den Betriebsflächen in östlicher Richtung liegt ein ca. 5 ha großer Grünland-Obstwiesenkomplex, der durch Obstbäume, Baum- und Strauchweiden sowie solitäre Stieleichen gegliedert ist (LB 125).

Im südlichen Änderungsbereich vom Reitplatz begrenzt befindet sich eine Obstwiese (LB 126), die insgesamt durch Nachpflanzung von alten Lokalsorten in ihrem Bestand ergänzt und gesichert werden sollte.

V Nutzungsrelevante Belange

Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind derzeit nicht erkennbar.

Die bisherige Nutzung der Reitanlage als Aufzucht- und Schulungsbetrieb wird durch die Planung nicht intensiviert. Auf dem Betriebsgelände sind keine Veranstaltungen von Reitturnieren oder sog. Reitertagen vorgesehen. Darüber hinaus wird die Anzahl der Pferdeboxen von ursprünglich 60 Boxen im Jahr 2000 auf 50 Boxen reduziert. Neben den zurzeit 35 vorhandenen sind weitere 15 Boxen geplant.

Insgesamt wird daher der mit der Planung verbundene Kfz-Verkehr nicht erhöht. und

Erschließung

Das Änderungsgebiet ist über die Straßen Neimener Kirchweg und Neimener Weg an die L 673 angebunden. Eine Haltestelle des ÖPNV (Buslinie C 74 Stadtmitte - Ortsteil Bentrop) befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Landstraße.

Die Energie- und Wasserversorgungsanlagen sind bereits hergestellt. In der Verkehrsfläche „Neimener Weg“ liegt ein Schmutzwasserkanal, wobei das Schmutzwasser der Kläranlage Menden-Böesperde zugeleitet wird. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt für den größten Teil des Plangebietes über den Vorfluter „Neimener Bach“. Weitere Einzelheiten hierzu sind im verbindlichen Bauleitplan geregelt.

Altlasten

Im Änderungsgebiet befindet sich keine im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasste Verdachtsfläche.

Denkmalschutz und Kulturgüter

Das Grundstück Neimener Weg 4 grenzt unmittelbar westlich an das geplante Sondergebiet an. Das aus dem Jahre 1870 aufstehende Hofgebäude wurde 1987 in die Denkmalliste der Stadt Fröndenberg/Ruhr eingetragen. Bei dem Gebäude handelt es sich um einen quer aufgeschlossenen Hof mit einem massiven Anbau.

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind weitere schützenswerte Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb der Änderungsfläche nicht bekannt. Sollten im Rahmen der Errichtung von Bauvorhaben Bodendenkmäler gefunden werden, erfolgt die Beteiligung der zuständigen Fachbehörde.

Kampfmittelüberprüfung

Das Plangebiet liegt nicht im Bombenabwurfgebiet. Anhaltspunkte für eine Kontaminierung durch Kampfmittel liegen nicht vor.

Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird zur Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchgeführt. Aufgabe der Umweltprüfung ist, die mit der Planung verbundenen, voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Ergebnisse dieser Prüfung werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist Teil dieser Begründung.

Fröndenberg/Ruhr, im Oktober 2011

Der Bürgermeister

I.A.

Gez. Korte