STADT WARENDORF

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 4 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 9.05

eines Sondergebietes, das der Erholung

dient, mit der Zweckbestimmung

„Reiterhof Hardinghaus“

Inhalt:

1.0 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

3.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.0 Verfahrensablauf

6.0 Satzungsbeschluss

1.0 Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Hauptziel ist die Aufgabe einer Teilfläche des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum“ und Ausweisung als ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung, „Reiterhof Hardinghaus“ und angrenzenden privaten Grünflächen für Reitanlagen.

Der Bebauungsplan soll das derzeitige Landschaftsbild mit den Gebäudestrukturen sichern und der Etablierung baulicher Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dienen, wie

- Betriebswohnungen
- Wohnungen und Gästewohnungen
- Hofstelle (max. 100 m²)
- Reithalle und Pferdestallungen
- Gebäude für die Unterbringung von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und die Herstellung von Pellets zum Betrieb einer eigenständigen Energieversorgung sowie als Einstreugut für die Stallungen
- Sonstige Nebengebäude
- Teichanlage u. a. zur Löschwasserversorgung.

2.0 Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die Bauleitplanung die Zuordnung einer Landwirtschaftsfläche zum Sondergebiet vorsieht, sowie eine teilweise Umwandlung des Sondergebietes in private Grünfläche, wurde für die Aufstellung des Bebauungsplanes 9.05 eine Umweltprüfung durch das Planungsbüro Göttker & Schöfbeck aus Ostbevern durchgeführt, die auch gleichzeitig für die im Parallelverfahren durchzuführende 104. Änderung des Flächennutzungsplanes gilt.

Diese erbrachte, dass die in Gesetzen und Richtlinien genannten Umweltschutzziele beachtet werden bzw. nicht betroffen sind, keine Immissionskonflikte bestehen und ökologisch wertvolle Strukturen nicht beansprucht werden. Somit werden keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durch die Bebauungsplan-aufstellung vorbereitet.

3.0 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) wurde seitens der Bürger befürchtet, dass in dem Sondergebiet, die geplante Pelletierungsanlage gewerblich genutzt wird und eine Firmenansiedlung befürchtet. Die mit dem Sondergebiet verbundenen Immissionen werden als nicht hinnehmbar angesehen. Aus genannten Gründen sind die Bürger gegen die Aufstellung der Bauleitpläne.

Diese Befürchtungen wurden nicht geteilt, da eine Firmenansiedlung weder zulässig noch genehmigungsfähig ist. Die bisher anfallenden Immissionen des Sondergebietes werden als hinnehmbar angesehen. Zur Sicherstellung des Immissionsschutzes wird bei künftigen Baumaßnahmen etc. der entsprechende Nachweis im Baugenehmigungsverfahren erbracht. Dem Antrag auf Einstellung der Bauleitplanverfahren wurde nicht stattgegeben.

Seitens des Kreises Warendorf wurde der Hinweis zur Erarbeitung eines Umweltberichtes gegeben. Dieser und weitere Hinweise zur Eingrünung, zum Schutz der Teichanlage und der umliegenden Strukturen, der Beachtung der Baumschutzsatzung, zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft, die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen sowie ggf. zutreffende artenschutzrechtliche Belange wurden im weiteren Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.
In Bezug auf den Immissionsschutz wird die jetzige Situation als zumutbar angesehen. Im Bebauungsplan wurde hierzu der Hinweis aufgeführt, dass bei zukünftigen Baugenehmigungsverfahren die Untere Immissionsschutzbehörde zu beteiligen ist.
Anregungen zum Landschaftsschutz wurden mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.
Der Hinweis zur Überprüfung der Eignung des vorhandenen Teiches als Feuerlöschteich wurde berücksichtigt.
Der Anregung des Kreises Warendorf das Plangebiet bei steigendem Schmutzwasserverbrauch an die Druckrohrleitung anzuschließen wurde nicht entsprochen, da lt. Stellungnahme des Entsorgungsbetriebes die Betriebssicherheit dadurch gefährdet ist. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kleinkläranlage zugeführt, die bei Bedarf zu erweitern ist.

Seitens der RWE-Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, Münster, wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb bzw. am Rand des Plangebietes eine Freileitung und ein Kabel verlaufen. Der ordnungsgemäße Bestand und Betrieb dieser Leitungen darf nicht beeinträchtigt oder gefährdet werden.
Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Planausweisung ist keine Beeinträchtigung oder Gefährdung zu erwarten.

Von dem Landesbetrieb Wald und Holz NW kommt der Hinweis auf eine schützens- und erhaltenswerten Wallhecke, die sich jedoch außerhalb des Plangebietes befindet und dadurch in diesem Bauleitplanverfahren keinerlei Berücksichtigung findet.

Unter „Sonstige Belange“ wurde die Anregung berücksichtigt, eine auf dem Plangebiet liegende Grunddienstbarkeit über ein Wege-, Fahr- und Leitungsrecht abzusichern.

4.0 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungen für das im Außenbereich liegende Plangebiet wurden auf Grund der vorhandenen und weiter zu entwickelnden Nutzung nicht gesehen.

5.0 Verfahrensablauf

Die Beteiligungsschritte im Verfahrensablauf wurden zu folgenden Zeitpunkten bzw. in den Zeiträumen durchgeführt:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
  Zeitraum: 07.09.2009 - 25.09.2009 bzw. 31.08.2009 - 25.09.2009
  Öffentlicher Informations- und Erörterungstermin: 21.09.2010

- Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
  Zeitraum: 14.12.2009 - 18.01.2010

6.0 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 9.05 eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Reiterhof Hardinghaus“ wurde vom Rat der Stadt am 04.03.2010 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Warendorf rechtskräftig.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Warendorf, 07.07.2010

Im Auftrag

Stuke