

Bebauungsplan Nr. 1.26
„Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“

Begründung

17.01.2023

Verfasser

in Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner

Stadtplaner PartGmbH

Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
 - 3.5 Gewässer
 - 3.6 Boden
 - 3.7 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und Festsetzungen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
 - 5.4 Erschließung und Verkehr
 - 5.5 Immissionsschutz
 - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
 - 6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
 - 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 6.4 Eingriffsregelung
 - 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

(inklusive Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 1.26)

Teil III: Anlagen

- A.1 Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“, Soest. November 2022.
- A.2 Planungsbüro Hahm (2022): Bebauungsplan Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ – Verkehrstechnische Untersuchung, Osnabrück. Februar 2022.
- A.3 IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG (2022): VUS B-Plan 1.26 in Warendorf – Erläuterungsbericht, Wallenhorst. 10.05.2022.
- A.4 HeWes Umweltakustik GmbH (2022): Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ Warendorf, Osnabrück. 26.08.2022.
- A.5 Fides Immissionschutz & Umweltgutachter GmbH (2022): Messbericht Nr. G21112.1/03 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich sowie der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 1.26 sowie der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf, Lingen. 14.07.2022.

1. Einführung

Der **Reit- und Fahrverein Warendorf e. V.** wurde bereits 1925 gegründet und betreibt seinen Standort seit vielen Jahren im Osten des Warendorfer Stadtgebiets nördlich der Ems und östlich der B 475. Mitte der 1970er Jahre wurde die erste Reithalle gebaut, die zweite folgte 1993. Darüber hinaus verfügt die ca. 9,5 ha große Reitanlage über einen Dressurplatz, einen großen Springplatz und eine Rennbahn mit Geländesprüngen. Die ebenfalls vorhandenen Stallungen werden von großflächigen Weiden und Paddocks umgeben. Seit einigen Jahren beabsichtigt der Verein sich räumlich zu verändern, um einerseits der anhaltenden Nachfrage in den Bereichen Reiten und Voltigieren sowie der Nachwuchsförderung gerecht zu werden und andererseits den wachsenden Anforderungen an Pferdesportveranstaltungen zu entsprechen. Zudem haben sich die Eigentumsverhältnisse auf der Reitanlage verändert, so dass sich auch daraus der Impuls zur **Standortverlagerung** ergibt.

Vor diesem Hintergrund wurden einige potenzielle neue Standorte geprüft und mit der Bezirksregierung Münster als Regionalplanungsbehörde abgestimmt. Im Ergebnis wurde nun ein **neuer Standort in der Bauernschaft Gröblingen** im Nordosten des Warendorfer Stadtgebiets westlich der Sassenberger Straße (B 475) gefunden, wo die Pferdesportanlage neu angesiedelt werden soll. In dem bisher i. W. von Ackerbau geprägten Bereich sollen Pferdeställe, Reithallen und -plätze sowie großflächige Weiden neu eingerichtet werden. Um diese Nutzungen im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB bauleitplanerisch abzusichern, führt die Stadt die **30. Änderung des Flächennutzungsplans 2010** (FNP) und die **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“** im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durch. Im Zuge der FNP-Änderung werden die Flächen für die Landwirtschaft im Bereich der geplanten Stallungen, Reithallen und sog. Ebbe-Flut-Reitplätze in ein Sondergebiet und für den Teil der Weideflächen und Sand-Reitplätze in private Grünflächen umgewandelt. Der Bebauungsplan Nr. 1.26 setzt entsprechend Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Pferdehaltung und Pferdesport fest. Die geplanten Weiden und Sand-Reitplätze werden als private Grünflächen ausgewiesen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist somit gegeben, um die Flächen gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich fortzuentwickeln.

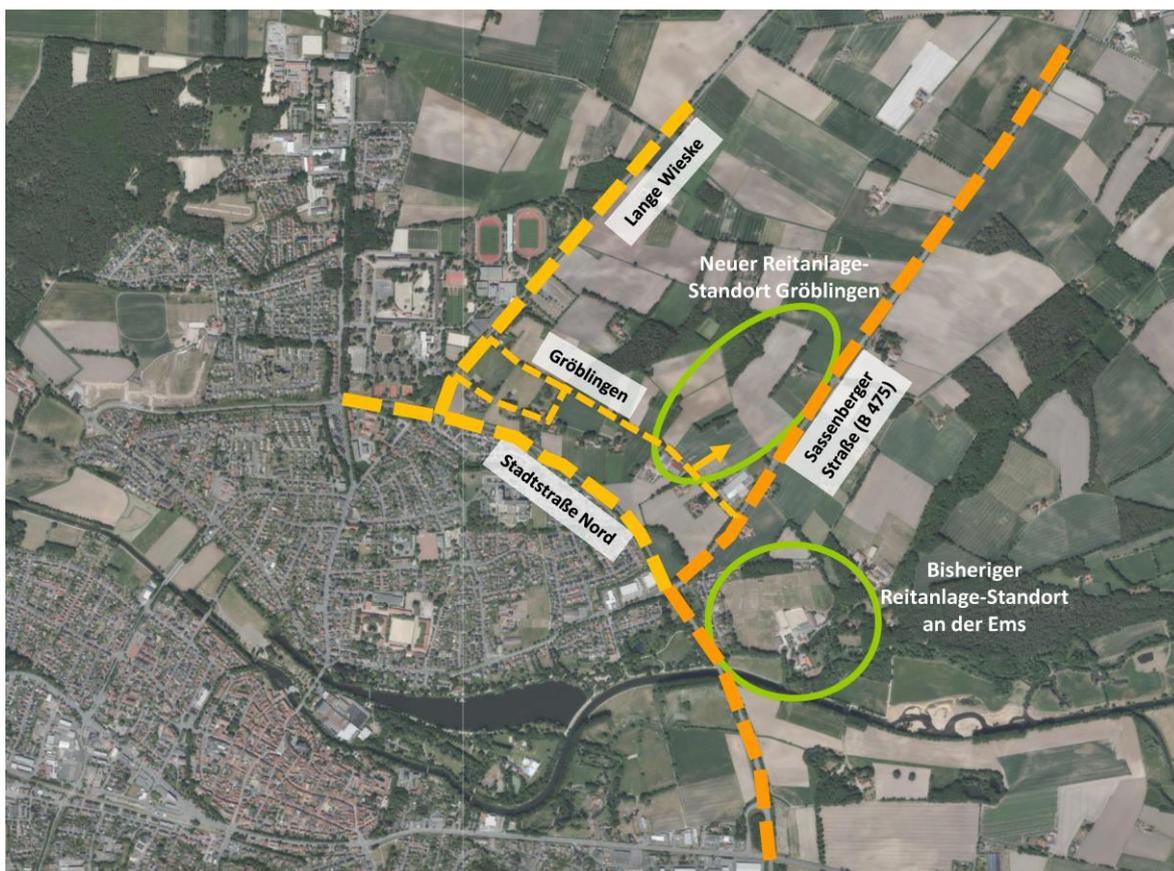
Im Sinne einer landesplanerisch geforderten bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung ist eine Voraussetzung für die Entwicklung der neuen Pferdesportanlage die **Aufgabe des bisherigen Standorts** an der Ems. Vor diesem Hintergrund wird im Sinne eines Flächentauschs im Zuge der 29. FNP-Änderung die bisher im FNP dargestellte Sonderbaufläche S 4 Reitanlagen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt; der Bebauungsplan Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ wird in weiten Teilen im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft und des ausgewiesenen Sondergebiets Reitanlagen aufgehoben. Es erfolgt hier ein vollständiger Rückbau sämtlicher Anlagen, die Flächen werden dem Freiraum zugeführt. Insgesamt verfolgt die Stadt Warendorf mit diesen vier Bauleitplanverfahren das **Ziel**, die seitens des Reit- und Fahrvereins angestrebte Standortverlagerung planerisch zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ wird in einem sog. **regulären Aufstellungsverfahren** gemäß §§ 2, 10 BauGB aufgestellt. Zudem wird der Bebauungsplan als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt. Somit ist der Standort unabhängig vom Vorhabenträger als Pferdesportanlage flexibel zu nutzen.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das vorliegende Plangebiet mit einer Größe von **ca. 10,2 ha** liegt im Nordosten des Warendorfer Stadtgebiets westlich der Sassenberger Straße (B 475) und nordöstlich der Straße Gröblingen. Die Fläche liegt in der Bauernschaft Gröblingen und wird i. W. von Acker- und Waldflächen umgeben. Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebiets ergeben sich aus der Plankarte.

Die räumliche Einordnung des Plangebiets zeigt die folgende Abbildung:



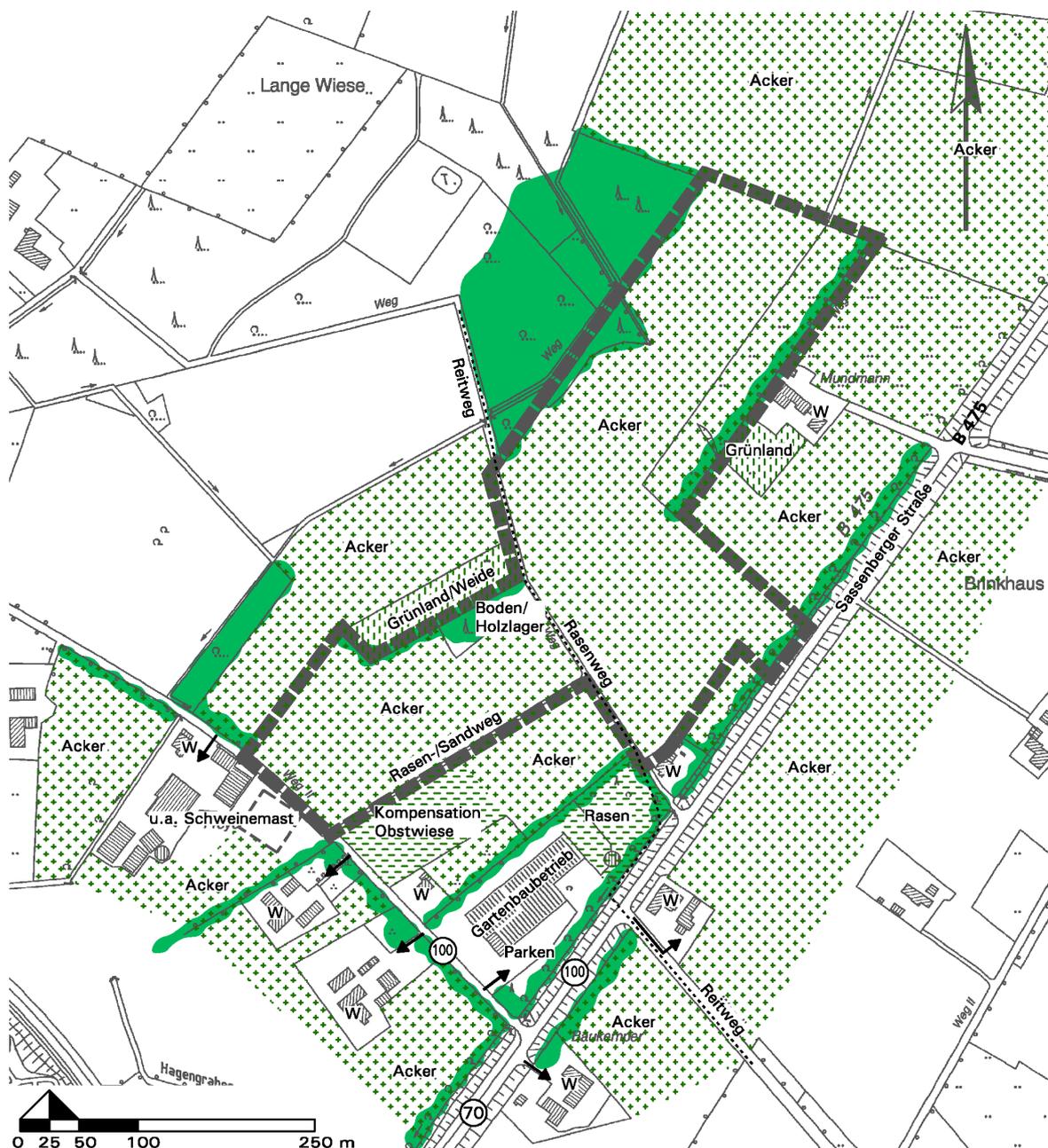
Lage im Raum und verkehrliche Anbindung (eigene Darstellung, ohne Maßstab)

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Die vorliegend überplanten Flächen werden derzeit i. W. **ackerbaulich genutzt**. Randlich ragen im Nordwesten zwei Laubwaldflächen in das Plangebiet. Im Anschluss an die westliche Waldfläche wird Holz und Bodenmaterial gelagert, ein Teil der Bäume wurde dafür entfernt. Von Westen führt ausgehend von der Straße Gröblingen ein privater Sandweg in die Fläche, der im Osten auf einen weiteren Weg im zentralen Bereich trifft. Dieser ist mit Rasen bewachsen und führt Richtung Südosten auf die Sassenberger Straße und nach Nordwesten in den freien Landschaftsraum. Beide Wege dienen derzeit i. W. der Erschließung der anliegenden Grünland- und Ackerflächen und stellen somit die Bewirtschaftung dieser Flächen sicher. Auch Fußgänger und Reiter können insbesondere den östlichen städtischen Weg nutzen. Er ist u. a. Teil eines zusammenhängenden

Reitwegenetzes im Münsterland und führt ein kurzes Stück auf dem Grünstreifen parallel zur Bundesstraße, bis er auf Höhe der im Osten gelegenen Einmündung einer Wegeverbindung über die Sassenberger Straße führt. Hier gelangt man weiter in den Naherholungsraum an der Ems.



Übersicht: Nutzungen, Baustruktur mit Geltungsbereich (ohne Maßstab, Stand August 2021)

Südwestlich der Straße Gröblingen liegen **mehrere landwirtschaftliche Betriebe**, die nach örtlicher Inaugenscheinnahme teils nicht mehr aktiv betrieben werden und i. W. von Wohnnutzungen geprägt sind. Der nördlichste Betrieb ist ein Vollerwerbsbetrieb mit Sauenhaltung und Schweinemast. Ackerflächen umgeben diese Betriebe insgesamt. Nordwestlich und nördlich des Plangebiets schließen weitere Acker-, Grünland- und Laubwaldflächen an, während im Osten eine weitere Hofstelle liegt. Diese wird ebenfalls von Acker und Grünland umgeben. Südöstlich des Plangebiets liegt an der Bundesstraße ein einzelnes Wohngrundstück mit Garten, während im weiteren Verlauf der Bundesstraße nach Westen ein Gartenbaubetrieb mit eingeschossigem Marktgebäude

bzw. Gewächshäusern und vorgelagerter Stellplatzanlage folgt. Nordwestlich des Gartenmarkts liegen ein Wohngebäude mit kleinem Grundstück sowie weitere Ackerflächen. Direkt an das Plangebiet schließt zudem eine Streuobstwiese an, die eine Kompensationsmaßnahme für andere Eingriffe im Stadtgebiet darstellt.

Es überwiegen insgesamt ein- bis maximal zweigeschossige Baukörper mit roten Klinker- bzw. Backsteinfassaden und rot bis rotbraunen Satteldächern. Der Gartenbaubetrieb hat Holz- und Glasfassaden. Der bestehende freie Landschaftsraum ist gegliedert durch Laubbaumreihen und kleinere Laubwaldflächen. Entlang der Westseite der Straße Gröblingen und entlang der Bundesstraße Richtung Stadt stocken über lange Abschnitte alte Eichen. Richtung Sassenberg befinden sich zunächst Birken. Zudem durchziehen einzelne Entwässerungsgräben den gegebenen Landschaftsraum im Umfeld des Plangebiets.

Die **verkehrliche Erschließung** der geplanten Pferdesportanlage erfolgt i. W. ausgehend von der B 475 im Osten über die Straße Gröblingen und den privaten Weg, der als private Straßenverkehrsfläche künftig bedarfsgerecht und leistungsfähig auszubauen ist. Fußgänger und Radfahrer können aus dem Stadtgebiet von Westen ausgehend von der Straße Lange Wieske über die Straße Gröblingen sicher zur neuen Anlage gelangen. Untergeordnet kann diese öffentliche Wegeverbindung auch von Kraftfahrzeugen als Anbindung genutzt werden. Nicht komfortabel, aber möglich ist zudem die Nutzung des Mehrzweckstreifens der Bundesstraße für Fußgänger und Radfahrer, um zur Pferdesportanlage zu gelangen.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind zum einen auf Landesebene im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) und zum anderen für die Ebene des Regierungsbezirks Münster im Regionalplan Münsterland verankert. Während Ziele der Raumordnung Normcharakter haben und bindend im nachgelagerten Bauleitplanverfahren zu beachten sind, stellen Grundsätze Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen dar.

Der **Landesentwicklungsplan NRW** (LEP NRW) weist der Stadt Warendorf im Rahmen des zentralörtlichen Systems die Funktion eines Mittelzentrums zu. Sie ist auf das Oberzentrum Münster ausgerichtet. Im LEP NRW ist das vorliegende Plangebiet als **Freiraum** ausgewiesen. Mit dieser zeichnerischen Festlegung ist zudem eine Reihe von textlichen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung verbunden. Nach **Grundsatz 7.1-1** soll der Freiraum erhalten werden; seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist im vorliegenden Planungsfall insbesondere folgendes **Ziel 2-3** des LEP NRW relevant:

Als Grundlage für eine nachhaltige, umweltgerechte und den siedlungsstrukturellen Erfordernissen Rechnung tragende Entwicklung der Raumnutzung ist das Land in Gebiete zu unterteilen, die vorrangig Siedlungsfunktionen (Siedlungsraum) oder vorrangig Freiraumfunktionen (Freiraum) erfüllen oder erfüllen werden.

Die Siedlungsentwicklung der Gemeinden vollzieht sich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. (...) Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

Weitere Erläuterungen oder Konkretisierungen sind zu diesem Ausnahmetatbestand zu Ziel 2-3 im LEP NRW nicht aufgeführt. Darüber hinaus hat die Siedlungsentwicklung gemäß **Ziel 6.1-1** des LEP NRW flächensparend und bedarfsgerecht zu erfolgen. Bisher in Regional- oder Flächennutzungsplänen für Siedlungszwecke vorgehaltene Flächen, für die kein Bedarf mehr besteht, sind wieder dem Freiraum zuzuführen, sofern sie noch nicht in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind. Ergänzend wird auf den LEP NRW verwiesen.

Der **Regionalplan Münsterland** legt das Plangebiet und die umliegenden Flächen als **Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich** fest. Diese Bereiche sind Vorbehaltsgebiete und haben somit Grundsatzzarakter. Nordwestlich angrenzende Wälder sind als **Waldbereiche** im Regionalplan festgelegt und stellen als Vorranggebiete Ziele der Raumordnung dar. Die B 475 ist entsprechend ihrer Funktion im Verkehrsnetz als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr in den Regionalplan aufgenommen. Gemäß Grundsatz 16 sollen die bestehenden Freiräume wegen ihrer Nutz- und Schutzfunktionen, ihrer Erholungs- und Ausgleichsfunktion sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere grundsätzlich erhalten werden. Eine Zerschneidung von vorhandenen großen, zusammenhängenden Freiräumen soll verhindert werden. Eine Inanspruchnahme soll auf das unbedingt erforderliche Maß reduziert werden. Zu den Details wird auf den Regionalplan Münsterland verwiesen, im Folgenden wird ein Auszug aus der Plankarte abgebildet.



Auszug aus dem Regionalplan Münsterland¹ mit Kennzeichnung des Plangebiets (ohne Maßstab)

Die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.26 und die parallel erfolgende 30. FNP-Änderung beinhalten die bedarfsgerechte Ausweisung eines Sondergebiets für die Neuentwicklung einer Pferdesportanlage. Die geplanten Weideflächen und Sand-Reitplätze sowie unbefestigten Bewegungsplätze und Reitwege werden als private Grünflächen ausgewiesen. Die regionalplanerisch festgelegten Waldbereiche am nordwestlichen Rand werden auch im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Parallel führt die Stadt die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 und

¹ Bezirksregierung Münster, Hg. (2014): Interaktive Anzeige der zeichnerischen Darstellungen des Regionalplans Münsterland. Download unter: https://www.bezreg-muenster.de/de/regionalplanung/regionalplan/interaktiver_regionalplan/index.html, zugegriffen am 19.08.2021. Münster.

die 29. FNP-Änderung durch. Diese beinhalten auf Bebauungsplanebene die Rücknahme des bisher festgesetzten Sondergebiets Reitanlagen und umliegender zugehöriger Flächen für die Landwirtschaft sowie auf FNP-Ebene die Umwandlung der entsprechenden Sonderbaufläche in eine Fläche für die Landwirtschaft. Im Zuge der Umsiedlung der gesamten Reitanlage an ihren neuen Standort werden die vorhandenen Gebäude und Einrichtungen vollständig zurück gebaut und die Flächen dem Freiraum zugeführt. Hierzu hat sich der Eigentümer vertraglich verpflichtet. Vorhandene wertvolle Gehölzstrukturen sollen erhalten werden und unterliegen darüber hinaus in Teilen dem Schutz ausgewiesener Schutzgebiete. Somit erfolgt im Zuge der Standortverlagerung der Pferdesportanlage von der Ems in die Bauernschaft Gröbblingen ein Flächentausch. Dies dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und entspricht zudem dem o. g. Ziel 6.1-1 des LEP NRW.

Im vorliegenden Planungsfall sieht die Stadt die o. g. **Ausnahmetatbestände des Ziels 2-3** des LEP NRW als erfüllt an. Der Bebauungsplan Nr. 1.26 lässt entsprechend der konkreten Vorhabenplanung im westlichen Bereich (SO1 Pferdehaltung) die Errichtung von Stallgebäuden für Pferde einschließlich zugehöriger Nutzungen, wie z. B. Sattelkammern, Waschboxen und Pferdevorbereitungsf lächen, sowie ein Stroh-, Heu- und Mistlagergebäude, eine Fütteranlage und ein Betriebsgebäude mit Büro-, Lager, Werkstatt- und Sanitärnutzungen sowie einer baulich integrierten Wohnung für den Betriebsinhaber/Betriebsleiter zu. Die jeweiligen Baufelder beschränken sich auf die konkret geplanten Gebäude. Zur Klarstellung lassen die Festsetzungen im SO1 darüber hinaus Paddocks, bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen, Erschließungsflächen, Stellplätze, unbefestigte Reitwege und Niederschlagswasserversickerungsmulden zu. Im Osten (SO2 Pferdesport) werden zwei Reithallen mit umliegender Feuerwehrezufahrt und vorgelagerter Stellplatzanlage zugelassen. Auch hier orientieren sich die Baugrenzen eng an der Vorhabenplanung. Sie wurden zur Offenlage im Zuge der Konkretisierung der Vorhabenplanung insgesamt geringfügig angepasst. Darüber hinaus beschränken die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung die bauliche Ausnutzung des Standorts.

Der Reitverein hat sich im Zuge der Konkretisierung der Vorhabenplanung dazu entschieden, die Böden der beiden großen Reitplätze im sog. Ebbe-Flut-System auszubauen. Das bedeutet, dass die gesamte Fläche zur Abdichtung zum natürlichen Untergrund mit einer sehr strapazierfähigen Folie ausgestattet wird, auf die die Technik für ein Anstausystem zur Bodenbewässerung aufgebaut wird. So werden die Reitböden von unten bewässert; ein unter den Plätzen verlaufendes Rohrsystem reguliert bedarfsgerecht den Wasserhaushalt der Böden durch Abpumpen und Zuführung von Wasser. Damit wird eine gleichmäßige Verteilung der Feuchtigkeit in den Reitböden ermöglicht, zudem kann die Festigkeit der Reitböden je nach Nutzung bedarfsgerecht angepasst werden. Ziel dieses Ebbe-Flut-Systems ist auch, den Wasserverbrauch insgesamt zu verringern. Hochbauliche Anlagen sind damit nicht verbunden, aber diese Reitplätze sind unter der Bodenoberfläche vollständig versiegelt. Daher wurden diese Flächen zur Offenlage insgesamt in das Sondergebiet SO2 aufgenommen, der Ausweisung von überbaubaren Flächen bedarf es hingegen nicht. Der begrünte Zuschauerwall mit innen liegender Zisterne zur Löschwasserversorgung wurde ebenso in das SO2 einbezogen. Der südwestlich ggf. künftig geplante Dressurplatz soll nach Angaben des Reitvereins als herkömmlicher Sandplatz ausgebaut werden, so dass dieser als unversiegelte Fläche weiterhin in der privaten Grünfläche liegt.

Die Baufelder des SO1 und SO2 umfassen bei einer Plangebietsgröße von ca. 10,2 ha eine Fläche von insgesamt ca. 12.085 m². Die für die Pferdehaltung erforderlichen großflächigen Weideflächen sind im Nordosten und Südwesten vorgesehen. Diese im Bebauungsplan insgesamt als private Grünflächen festgesetzten Bereiche umfassen weiterhin, auch nach Ausdehnung des SO2 zur Offenlage, den größten Flächenanteil an diesem Standort (ca. 70 %), so dass die **bauliche Nutzung im Ergebnis deutlich untergeordnet** ist.

Die vorliegend angestrebte Freiraumnutzung dient somit ausschließlich dem Pferdesport. Die dafür erforderlichen baulichen Anlagen, wie Stallungen, Heu-/Strohlager, Fütteranlage und Reithallen, stehen in einem engen **räumlich-funktionalen Bezug zu dieser Freiraumnutzung**. Ohne die vorgesehenen baulichen Anlagen wäre der Pferdesportstandort weder für den Freizeitsport noch für den darüber hinaus angestrebten Turniersport funktionsfähig. Zudem können die Reiter die umgebenden landwirtschaftlichen Wege, die teils schon im überregionalen Reitwegenetz geführt werden, für Ausritte gut nutzen. Darüber hinaus lässt sich eine derartige Anlage und Nutzung im gewachsenen Siedlungsbereich insbesondere aufgrund des mit der Pferdehaltung verbundenen Flächenbedarfs und der auf ggf. umliegende Wohnnutzungen einwirkenden Immissionen (Gerüche, Schall, Staub) gar nicht bzw. nur eingeschränkt umsetzen. Somit lassen sich Pferdesportanlagen insbesondere im Freiraum realisieren.

Im Ergebnis werden im Zuge der vorliegenden Bauleitplanverfahren die Ausnahmetatbestände des Ziels 2-3 des LEP NRW erfüllt. Dies entspricht auch den Erläuterungen des Landes NRW in der Handreichung zu Ziel 2-3 im Zuge der Neuaufstellung des LEP NRW, auf die ergänzend verwiesen wird.²

Abgesehen von dieser Einschätzung sind die im SO1 geplanten Nutzungen mit Pferdeställen, Stroh-/Heulager, Betriebsgebäude mit Büro-, Lager, Werkstatt- und Sanitarnutzungen sowie einer baulich integrierten Wohnung für den Betriebsinhaber/Betriebsleiter und Pferdeweiden voraussichtlich nach § 35 BauGB als privilegierte Nutzungen im Außenbereich zulässig, zumal sie künftig Teil eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs im direkten Umfeld sind.

Aufgrund der untergeordneten baulichen Nutzung an dem geplanten Pferdesportstandort und der großflächigen Pferdeweiden sowie der geplanten Erhaltungs- und Anpflanzungsmaßnahmen im Übergang zum angrenzenden freien Landschaftsraum sowie im Inneren des Gebiets wird darüber hinaus keine maßgebliche Einschränkung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums gesehen. Die wertvollen Gehölzstrukturen und Waldflächen können erhalten und durch Baum-Strauchhecken, Strauchhecken und Baumreihen ergänzt werden. Die gegebene Erholungsfunktion des bestehenden Freiraums bleibt erhalten, die Bedingungen werden zudem optimiert. Die Artenschutzbelange werden ebenfalls in der Planung und späteren Umsetzung angemessen berücksichtigt. Hierzu wird auf die gutachterliche Artenschutzprüfung verwiesen. Somit entspricht die vorliegende Planung den oben genannten landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Im Ergebnis erachtet die Stadt die vorliegende Planung zur planerischen Vorbereitung der Neuansiedlung einer Pferdesportanlage als vertretbar und **an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB angepasst**. Im Rahmen der **landesplanerischen Abstimmung** nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Bezirksregierung Münster mitgeteilt, dass die parallel erfolgende 29. FNP-Änderung und die damit einhergehende Freiraum-Rückführung die Voraussetzung für die landesplanerische Zustimmung zur 30. FNP-Änderung zur Ausweisung des Sondergebiets am neuen Standort ist. Ohne den Flächentausch ist die 30. FNP-Änderung nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Daher ist der Flächentausch zwingend parallel durchzuführen. Im Zuge der parallel zur frühzeitigen Beteiligung erneut durchgeführten Abstimmung mit der Bezirksregierung gemäß § 34 (5) LPIG hat diese der Stadt im Dezember 2021 mitgeteilt, dass sowohl die 29. als auch die 30. FNP-Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

² Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW, Hg. (2018): Handreichung zu Ziel 2-3 des LEP NRW. Download unter: https://www.wirtschaft.nrw/sites/default/files/asset/document/handreichung_ziel_2-3_lep.pdf, zugegriffen am 23.08.2021. Düsseldorf.

Der in der aktuellen Fassung seit Juni 2014 rechtskräftige **Regionalplan Münsterland** wird derzeit **fortgeschrieben**.³ Der formale Aufstellungsbeschluss für die Einleitung der Fortschreibung erfolgte auf Basis der Planentwurfsunterlagen im Regionalrat im Dezember 2022. Rechtliche Bedeutung haben die im Regionalplan-Entwurf vorgesehenen Neuregelungen als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung. Diese gelten gemäß § 3 (1) Nr. 4 ROG als sonstige Erfordernisse der Raumordnung und sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Im Ergebnis enthält der Entwurf des Regionalplans Münsterland aus Sicht der Stadt keine regionalplanerischen Zielvorgaben, die dem Bebauungsplan Nr. 1.26 entgegenstehen. Die zeichnerischen Inhalte des rechtskräftigen Regionalplans für das vorliegende Plangebiet wurden in den Entwurf der Fortschreibung übernommen. Die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird weiterhin gesehen. Ergänzend wird auf den Entwurf des Regionalplans Münsterland verwiesen. Somit entspricht der Bebauungsplan Nr. 1.26 den landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt.

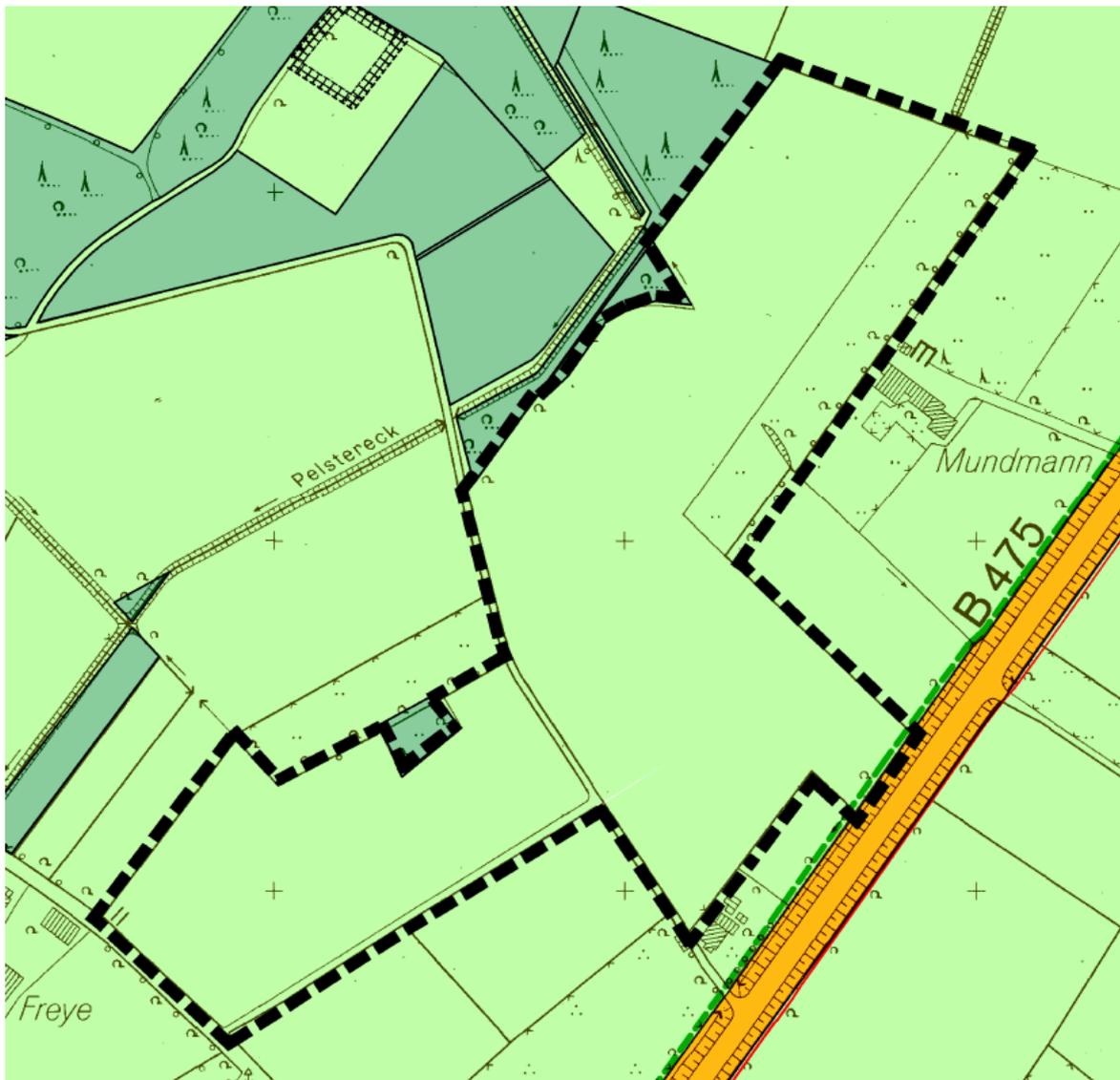
Zum 01.09.2021 ist darüber hinaus der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) in Kraft getreten. Dieser nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG). Ziel ist insgesamt, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.26 nicht. Die im Plangebiet anstehenden Sandböden weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, so dass eine gute Ausgangslage zur Versickerung des Niederschlagswassers besteht. Der u. g. geotechnische Bericht hat jedoch u. a. ergeben, dass insgesamt nur ein sehr geringer Grundwasserabstand vorherrscht. Dieser ist im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen. Nach derzeitigem Stand der Entwässerungsplanung und Abstimmung mit den Fachbehörden soll das Niederschlagswasser auf den überplanten Grundstücken versickert und teilweise gedrosselt in das nordwestlich des Plangebiets verlaufende Fließgewässer (Nr. 83) eingeleitet werden. Die Versickerung erfolgt im Zuge der Umsetzung über mehrere auf dem gesamten Gelände angelegte flache, oberflächennahe Mulden. Für die Flächen des SO1 im Bereich der Pferdehaltung besteht kein Notüberlauf in ein Gewässer, so dass die angrenzenden privaten Grünflächen bei Starkregenereignissen der Regenrückhaltung dienen können. Die Versickerungsmulden für das SO2 im Bereich des Pferdesports sind an das nordwestlich verlaufende Fließgewässer angebunden. Im Überflutungsfall wird das Wasser auf dem südöstlich gelegenen Ebbe-Flut-Platz eingestaut und der Wasserspiegel über die vorhandene Technik abgesenkt. Die abschließende Klärung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt auf Genehmigungsebene.

Nach Auffassung der Stadt ist die vorliegende Planung mit den Zielen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz vereinbar. Im Zuge der parallel zur frühzeitigen Beteiligung erneut durchgeführten Abstimmung mit der Bezirksregierung gemäß § 34 (5) LPlG hat diese der Stadt im Dezember 2021 mitgeteilt, dass aus Sicht der Raumordnung aufgrund der im Kontext erfolgenden vier Bauleitplanverfahren (Flächentausch) keine Bedenken hinsichtlich der Ziele des BRPH gegen die 30. FNP-Änderung bestehen. Im Ergebnis wird im vorliegenden Planungsfall kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

³ Bezirksregierung Münster, Hg. (2022): Sitzungsvorlage 35/2022 aus dem Regionalrat Münster. Download unter: https://www.regionalrat-muenster.nrw.de/vorgang/?__=UGhVM0hpd2NXNFdFcExjZYkLfCOQypmaJmoK0Y1TO4c, zugegriffen am 16.01.2023. Münster.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Warendorf stellt die vorliegend überplanten Flächen i. W. als **Flächen für die Landwirtschaft** dar. Am nordwestlichen Rand ragen zwei **Waldflächen** in das Plangebiet. Für die angestrebte Entwicklung der neuen Pferdesportanlage wird somit eine **Änderung des FNP im Parallelverfahren** gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt (30. FNP-Änderung). Der FNP wird das Plangebiet im Bereich der geplanten Stallungen und Reithallen sowie der im Ebbe-Flut-System vorgesehenen Reitplätze künftig als Sondergebiet und den Teil der Weideflächen und des Sand-Dressurplatzes als private Grünflächen darstellen. Der Bebauungsplan Nr. 1.26 wird damit später gemäß § 8 (2) BauGB aus den Darstellungen des FNP entwickelt sein.



Auszug aus dem wirksamen FNP 2010 der Stadt Warendorf mit Geltungsbereich der 30. FNP-Änderung (ohne Maßstab)

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege, Wald

Das vorliegende Plangebiet wird derzeit **i. W. ackerbaulich bewirtschaftet**. Randlich reichen im Nordwesten zwei Laubwaldflächen in das Plangebiet hinein. Im weiteren Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ragt die Kronentraufe der angrenzenden Eichen in die überplanten Flächen. Darüber hinaus stockt im Südosten randlich eine Reihe alter Eichen entlang der bisherigen Ackerfläche. Von Westen führt ausgehend von der Straße Gröblingen ein privater Sandweg in das Plangebiet, der im Osten auf einen weiteren Weg im zentralen Bereich trifft. Dieser ist mit Rasen bewachsen und führt Richtung Südosten auf die Sassenberger Straße und nach Nordwesten in den freien Landschaftsraum. Im Bereich der geplanten Pferdeweiden im Nordosten verläuft zentral ein schmaler Entwässerungsgraben durch das Plangebiet. Er ist weitgehend verrohrt und wird nur im Nordwesten im Nahbereich des Walds offen geführt.

Naturschutzfachliche Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des nordrhein-westfälischen Naturschutzgesetzes bestehen weder für das Plangebiet noch sein näheres Umfeld. Räumliche und/oder funktionale Beziehungen zu gesetzlich geschützten oder schutzwürdigen Teilen von Natur und Landschaft liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt jedoch im Geltungsbereich des **Landschaftsplans „Warendorf-Milte“**. Dieser enthält in der Entwicklungskarte für den hier betroffenen Entwicklungsraum am Warendorfer Stadthagen (1.1.16) das Entwicklungsziel: Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselemente reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Konkrete Festsetzungen werden im Landschaftsplan nicht getroffen. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Die vorliegend überplanten Flächen dienen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur **untergeordnet als Naherholungsraum**. Die innerhalb des Gebiets bestehenden Wegeverbindungen werden von Fußgängern und Reitern genutzt, der östliche öffentliche Weg ist zudem Teil eines überörtlichen Reitwegenetzes. Die Straße Gröblingen dient als Radweganbindung in den freien Landschaftsraum.

Die im Nordwesten des Plangebiets liegenden **Ausläufer angrenzender Laubwaldflächen** werden im Bebauungsplan vollständig als Wald festgesetzt. Zudem wird die darüber hinaus in die überplanten Flächen hineinragende Kronentraufe und der darunter liegende Wurzelbereich des angrenzenden Walds planerisch gesichert. Im Vorfeld des Planverfahrens haben bereits Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW zum Umgang mit den bestehenden Waldbereichen stattgefunden. Insbesondere der im Bebauungsplan vorgesehene Abstand zwischen dem Wald und den festgesetzten Baufeldern für die Stallgebäude wurde mit der Forstbehörde geklärt. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Offenlage hat der Landesbetrieb darüber hinaus angeregt, die randlich u. a. im Südosten bestehenden Baumreihen ebenfalls als Wald festzusetzen. Nach dem BauGB-Kommentar ist die Grundlage für die Festsetzung von Wald die Definition nach § 2 Bundeswaldgesetz (BWaldG), nicht jedoch die Definition gemäß Landesforstgesetz NRW (LFoG).⁴ Nach § 2 (2) Nr. 4 BWaldG sind Baumreihen etc. kein Wald im Sinne des Gesetzes. Daher wird dieser Anregung im Ergebnis nicht gefolgt. Die bereits im Bebauungsplan erfolgte planerische Sicherung des Walds mit Kronentraufe und Wurzelbereich sowie der weiteren Gehölzbestände gewährleistet den dauerhaften Erhalt der wertvollen Gehölzstrukturen. Im Ergebnis wird daher weder eine Beeinträchtigung der wertvollen Waldbereiche noch eine Gefahr für die bauli-

⁴ Ernst, Dr. Dr. h. c. W.; Zinkahn, Dr. W.; Bielenberg, Dr. W.; Krautzberger, Dr. M., Hg. (2021): BauGB Kommentar, Randnummer 146 ff.. München: Verlag C. H. Beck oHG.

chen Anlagen oder Pferde gesehen. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanebene besteht somit nicht.

Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des Planverfahrens darüber hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

3.5 Gewässer

Mit Ausnahme eines **namenlosen Entwässerungsgrabens** befinden sich im vorliegenden Plangebiet keine Gewässer. Der genannte Entwässerungsgraben stellt ein Fließgewässer nach § 3 (3) Landeswassergesetz dar (Nr. 83 e, Flurstück 171) und dient i. W. als Vorflut für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Er verläuft im Bereich der geplanten Pferdeweiden im Nordosten und ist nach örtlicher Inaugenscheinnahme weitgehend verrohrt. Nur im Nordwesten im Nahbereich des Walds wird er offen geführt. Es wird von einer nicht dauerhaften Wasserführung ausgegangen.

Der Bebauungsplan Nr. 1.26 setzt den offen geführten Teil des Fließgewässers bestandsorientiert als **Wasserfläche** fest. Der im Nahbereich des Grabens teilweise stockende Baumbestand wird ebenfalls inklusive Kronentraufe und Wurzelbereich planerisch gesichert, so dass hier keine baulichen Anlagen zulässig sind. Diese Herangehensweise trägt den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) angemessen Rechnung. Auch im Bereich der geplanten Weiden, durch die der verrohrte Graben diagonal verläuft, sind, ausgenommen Weidezäune und ggf. offene Weideunterstände, keine baulichen Anlagen möglich. Im Zuge der Planumsetzung sind die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes NRW (LWG) zu beachten. Bauliche Anlagen (z. B. Weideunterstände, Einfriedungen) am Gewässer und innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß LWG und WHG sind genehmigungspflichtig. Zur Offenlage wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Auf Bauleitplanungsebene wird nach derzeitigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des Planverfahrens darüber hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW⁵ stehen im südwestlichen Teil des Plangebiets **Sandböden als Podsol-Gley** (pG8) an. Diese Böden sind allgemein durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe Sorptionsfähigkeit und bei abgesenkten Grundwasserständen durch eine geringe nutzbare Wasserkapazität geprägt. Das Grundwasser steht bei 4 bis 8 dm unter Flur. Im Nordosten der überplanten Flächen stehen **Sandböden als Gley-Podsol** (gP8) an. Diese Böden weisen meist eine hohe Wasserdurchlässigkeit, eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine geringe nutzbare Wasserkapazität auf. Das Grundwasser steht bei 8 bis 13 dm, stellenweise 13 bis 20 dm unter Flur. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf die hier vorherrschenden Sandböden nicht zu.⁶

⁵ Geologisches Landesamt (1983): Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld.

⁶ Geologischer Dienst NRW (2017): Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld.

Aufgrund der gegebenen Bodeneigenschaften wird die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung nach gegenwärtigem Stand als eher hoch beurteilt.

Im Zuge der Vorbereitung des Bauantrags und der späteren Baumaßnahmen hat der Architekt für die Vorhabenträger einen **geotechnischen Bericht** eingeholt.⁷ Die Bodenuntersuchungen haben u. a. ergeben, dass eine Flachgründung des Betriebsgebäudes nach Durchführung von Fundamentvertiefungen nach derzeitigem Kenntnisstand möglich ist. Es wurde zudem festgestellt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich im Bereich des Bauvorhabens möglich ist; dabei sei aber zu beachten, dass ein sehr geringer Grundwasserabstand vorherrscht, der ggf. durch Geländemodellierungen angepasst werden kann. Die Rammsondierungen haben ergeben, dass die oberflächennah anstehenden Mutterböden sowie auch die darunter folgenden Fein-Mittelsande, die teilweise stark schluffig sind, eine lockere Lagerung bzw. weiche Konsistenz aufweisen. Darunter stehen dann mitteldicht gelagerte oder steife, stark schluffige Fein-Mittelsande an. Diese Böden werden durchweg von steif bis halbfesten Böden unterlagert. Zu den Details wird auf den geotechnischen Bericht verwiesen.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Altlastenstandorte sind weder innerhalb des Plangebiets noch im näheren Umfeld bekannt. Darüber hinaus gilt grundsätzlich, dass nach Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder die Polizei zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des Planverfahrens darüber hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau-, Boden- oder Naturdenkmale sind derzeit weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Auch befinden sich im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die als zu schützendes Kulturgut eingestuft werden oder kulturhistorisch von besonderem Wert sind.

Der LWL Archäologie für Westfalen hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde sowie bislang unbekanntes paläontologische Bodendenkmale

⁷ Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH sowie Urbanski & Versmold GmbH (2022): Geotechnischer Bericht BoG 037-2200080, Münster. 28.02.2022.

in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können. Es besteht jedoch kein belegbarer Verdacht auf derartige Bodenfunde. Im Zuge der Planumsetzung ist darauf zu achten.

Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, nicht unmittelbar berührt. Auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen wird verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§ 14 ff. Nordrhein-Westfälisches Denkmalschutzgesetz). Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

4. Planungsziele und Plankonzept

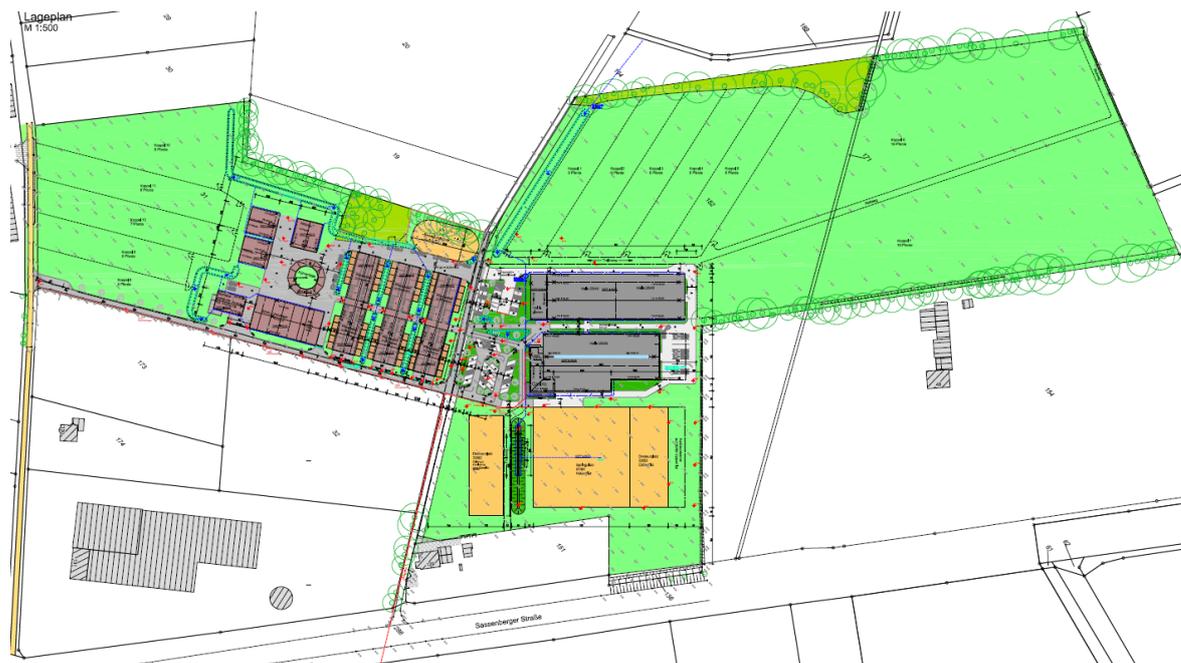
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ und der parallel durchzuführenden 30. FNP-Änderung verfolgt die Stadt das Ziel, die angestrebte **Standortverlagerung des Reit- und Fahrvereins Warendorf** von dem bisherigen Standort an der Ems in die Bauernschaft Gröblingen westlich der Sassenberger Straße (B 475) **planerisch abzusichern**. Die Schaffung des Planungsrechts dient als Grundlage für die Errichtung der neuen Anlage für Pferdehaltung und Pferdesport im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, den traditionsreichen Reit- und Fahrverein in der von Pferdesport und -zucht stark geprägten Stadt Warendorf zu halten und ihm einen zukunftsfähigen neuen Standort zu ermöglichen.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissions-schutzbelange in der gegebenen, gewachsenen Nachbarschaft zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange in Bezug auf planinduzierte zusätzliche Verkehre.

Das konkrete **Plankonzept** sieht innerhalb des ausgewiesenen Sondergebiets zwei Nutzungsschwerpunkte vor. Im südwestlichen Teil ist eher die Pferdehaltung untergebracht, während im nördlichen Bereich der Pferdesport angeordnet ist. Die **Pferdehaltung** erfolgt einerseits in drei voneinander baulich getrennten Aktivställen mit je zehn Pferden und andererseits in drei weiteren Stallgebäuden, in denen jeweils mittig die Pferde Vorbereitungsf lächen, Sattelkammern, Solarien etc. untergebracht und davon ausgehend zu beiden Seiten jeweils zehn Pferdeboxen angeordnet sind. Diese Boxen verfügen zudem über kleine, eingezäunte „Terrassen“ (Paddocks), so dass sich die Pferde selbstständig innen oder außen aufhalten können. Diese drei Stallgebäude sind über einen mittig verlaufenden Weg verbunden. Während diese großen Stallungen giebelständig zur Erschließungsstraße orientiert sind, schließt sich im Südwesten ein Stroh- und Heulager mit überdachter Mistplatte an. Aus Brandschutzgründen etwas abgesetzt folgt ein Betriebsgebäude mit Büro-, Lager-, Werkstatt- und Sanitärnutzungen sowie baulich integrierter Betriebsleiterwohnung. Die Aktivställe und das Lagergebäude orientieren sich um eine zentrale Platzsituation mit einer mittig gelegenen F ühranlage. Nach derzeitigem Stand ist nordöstlich des angrenzenden Walds zudem ein eingezäunter Bewegungsplatz als Sandfläche vorgesehen. In diesem Bereich sind weitgehend alle Gebäude eingeschossig geplant, das Betriebsgebäude im Westen wird nach derzeitigem Stand zweigeschossig. Insgesamt erfolgt die verkehrliche Anbindung dieses Teilbereichs ausgehend von der Straße Gröblingen im Südwesten über einen Privatweg, von dem zwischen Stroh- und Heulager sowie Stallungen eine Anbindung besteht. Eine breitere Zu- und Abfahrt ist im Nordosten ausgehend von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche vorgesehen. Südwestlich der Stallungen schließen sich großflächig Pferdeweiden an.

Der Reit- und Fahrverein Warendorf e. V. plant im Nordosten die **Anlagen des Pferdesports**. Während hier im Norden zwei eingeschossige Reithallen mit integrierten Trainingsräumen für die Voltigierer und einer vereinsgebundenen Gastronomie sowie Sozial- und Schulungsräumen angeordnet sind, liegen südöstlich davon großflächig die Spring- und Dressurplätze. Ein insbesondere für Veranstaltungen vorgesehener begrünter Zuschauerwall gliedert diesen Bereich und ermöglicht den Blick auf alle Plätze. Trecker, Sprünge und andere Gerätschaften sind auf der Südostseite der südlichen Halle geplant. Wie in Kapitel 3.2 erläutert, hat sich der Reitverein im Zuge der Konkretisierung der Vorhabenplanung dazu entschieden, die Böden der beiden großen Reitplätze im sog. Ebbe-Flut-System auszubauen. Das bedeutet, dass die gesamte Fläche zur Abdichtung zum natürlichen Untergrund mit einer sehr strapazierfähigen Folie ausgestattet wird, auf die die Technik für ein Anstausystem zur Bodenbewässerung aufgebaut wird. So werden die Reitböden von unten bewässert; ein unter den Plätzen verlaufendes Rohrsystem reguliert bedarfsgerecht den Wasserhaushalt der Böden durch Abpumpen und Zuführung von Wasser. Damit wird eine gleichmäßige Verteilung der Feuchtigkeit in den Reitböden ermöglicht, zudem kann die Festigkeit der Reitböden je nach Nutzung bedarfsgerecht angepasst werden. Ziel dieses Ebbe-Flut-Systems ist auch, den Wasserverbrauch insgesamt zu verringern. Hochbauliche Anlagen sind damit nicht verbunden, aber diese Reitplätze sind unter der Bodenoberfläche vollständig versiegelt. Daher wurden diese Flächen zur Offenlage insgesamt in das Sondergebiet SO2 aufgenommen, der Ausweisung von überbaubaren Flächen bedarf es hingegen nicht. Ebenso wurde der begrünte Zuschauerwall mit integrierter Zisterne zur Löschwasserversorgung in das SO2 einbezogen. Der südwestlich ggf. künftig geplante Dressurplatz soll nach Angaben des Reitvereins als herkömmlicher Sandplatz ausgebaut werden, so dass dieser als unversiegelte Fläche weiterhin in der privaten Grünfläche liegt.

Für diesen Bereich des Pferdesports erfolgt die verkehrliche Anbindung ebenfalls ausgehend von der Straße Gröbblingen im Westen über die private Erschließung, die dann auf den öffentlichen Weg führt. Dieser wird im Zuge der Planumsetzung auf Höhe der geplanten Anlage ertüchtigt und breiter ausgebaut. Die durchgrünte Stellplatzanlage ist den Reithallen vorgelagert und über drei Zu- und Abfahrten an die öffentliche Straße angeschlossen. Eine Feuerwehrumfahrt führt insgesamt um die Reithallen und Stellplätze, ein Verbindungsweg führt zudem zwischen den Reithallen entlang. Nordöstlich der voraussichtlich zunächst kleineren Reithalle sind ergänzend Parkplätze für Gespanne oder Transporter vorgesehen. Nordöstlich der Reithallen sind weitere großflächige Pferdeweiden geplant. Der folgende Lageplan zeigt den derzeitigen Stand des Plankonzepts:



Neubau eines Pferdesportzentrums – Lageplan, Stand April/Mai 2022 (Fockenbrock.Ing Architektur & Statik, ohne Maßstab, nicht genordet)

5. Inhalte und Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des angestrebten neuen Pferdesportbetriebs getroffen. Aufgrund der Lage im freien Landschaftsraum und mit Blick auf die baulichen Strukturen auf den umgebenden Hofstellen ist eine aufgelockerte, ortstypische Bebauung vorgesehen, die sich im Kontext der gesamten Anlage deutlich unterordnet.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die im vorliegenden Plangebiet vorgesehenen Nutzungen eines Pferdesportzentrums mit Pferdehaltung und -sport lassen die Festsetzung eines typisierten Baugebiets gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht zu. Die standort- und zweckgebundene Nutzungsmischung aus Pferdehaltung und Pferdesport stellt einen eigenen Gebietscharakter dar. Der Bebauungsplan Nr. 1.26 setzt für den zentralen Bereich daher ein **Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO** fest. Die Zweckbestimmung umfasst entsprechend der konkreten Vorhabenplanung Pferdehaltung und Pferdesport.

Das südwestlich gelegene **Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung** dient i. W. der Unterbringung von Stallgebäuden für Pferde einschließlich Sattelkammern, Waschboxen und Pferdevorbereitungsflächen. Zudem ist u. a. ein Betriebsgebäude mit Büro-, Lager-, Werkstatt- und Sanitärnutzungen sowie baulich integrierter Betriebsleiterwohnung zulässig. Diese ist dem Pferdehaltungsbetrieb zugeordnet sowie in ihrer Grundfläche und Baumasse dem Pferdehaltungsbetrieb deutlich unterzuordnen. Diese betriebsbezogene Wohnnutzung wird an diesem Standort für sinnvoll und erforderlich gehalten, da so die Versorgung der hier untergebrachten ca.

90 Pferde dauerhaft und somit auch z. B. in tierärztlichen Notfällen sichergestellt ist. Darüber hinaus sind im SO1 Stroh-, Heu- und Mistlagergebäude, eine Föhranlage, bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen sowie bedarfsgerecht Erschließungsflächen, Stellplätze zum vorübergehenden Parken, unbefestigte Reitwege und Niederschlagswasserversickerungsmulden zulässig. Sollten zunächst nicht alle Stallgebäude gleichzeitig errichtet werden, sind im Sinne der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten auch Weiden und Paddocks in diesem Bereich zulässig.

Das **Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung Pferdesport** dient i. W. der Unterbringung von zwei Reithallen einschließlich Versorgungs- und Wirtschaftsräumen (u. a. Küche, Duschen, Toiletten, Umkleieräume, Technikräume) sowie Pferdevorbereitungsflächen, Sattelkammern, Schulkungs- und Gymnastikräumen. Darüber hinaus sind eine vereinsgebundene Gastronomie, Lagerflächen und -gebäude, die dem Zweck der Pferdehaltung und des Pferdesports dienen (u. a. für Trecker, Pferdehänger, Stangen und Fänge für den Springsport, Schubkarren), bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen sowie bedarfsgerecht Erschließungsflächen, Stellplätze und Niederschlagswasserversickerungsmulden zulässig. Darüber hinaus wurden zur Offenlage die geplanten Ebbe-Flut-Reitplätze und der begrünte Zuschauerwall mit integrierter Zisterne zur Löschwasserversorgung in das SO2 aufgenommen. Sollte sich die Lage der im Südosten geplanten Reitplätze etwas verschieben oder falls zunächst nur eine Reithalle errichtet wird, sind Weiden und Paddocks ebenfalls innerhalb des SO2 umsetzbar. Dies wird im Sinne der zeitlich flexiblen Umsetzung des Vorhabens für angemessen gehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB orientieren sich am geplanten Nutzungszweck und der Lage in der freien Landschaft. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Im Vorfeld des Planverfahrens wurde eine Einmessung der Geländehöhen im gesamten Plangebiet sowie im unmittelbaren Anschlussbereich eingeholt. Zudem wurde die Ausbauhöhe der umliegenden öffentlichen Straßen im Einmündungsbereich ermittelt. Auf dieser Basis trifft der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der konkreten Projektplanung Festsetzungen zu **maximalen Trauf- und Firsthöhen** über NHN („Normalhöhennull“, Höhensystem DHHN 2016). Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet. Zudem wird Planungssicherheit für den Vorhabenträger bzw. den Reitverein erreicht.

In Anlehnung an die konkrete Projektplanung und die zur Offenlage nun vorliegende Ausbau- und Höhenplanung der Straßen setzt der Bebauungsplan im **SO1** im Bereich der geplanten drei Aktivställe im Nordwesten eine Traufhöhe von 60,1 m und eine Firsthöhe von 62,4 m über NHN fest. Dies entspricht in der Örtlichkeit einer Traufhöhe von ca. 4,0 m und einer Firsthöhe von etwa 6,3 m. Die im großen Baufenster für die Boxenpferdehaltung zugelassenen Trauf- und Firsthöhen ermöglichen in der Örtlichkeit etwa eine Traufhöhe von 4,0 m und eine Firsthöhe von ca. 6,0 m. Der Bebauungsplan lässt mit den festgesetzten Höhenvorgaben im Bereich des Lagergebäudes eine Traufhöhe von ca. 6,2 m und eine Firsthöhe von etwa 9,5 m zu. Das Wohngebäude soll diese Firsthöhe nicht überschreiten, eine Traufhöhe ist bis zu 5,0 m zugelassen. Für die geplante eingeschossige Föhranlage ist eine Traufhöhe von 60,0 m über NHN und eine Firsthöhe von 60,7 m über NHN festgesetzt.

Im **SO2** orientieren sich die Höhenvorgaben an den konkret geplanten Reithallen. Für das nördliche Baufeld wird eine Traufhöhe von bis zu 63,0 m über NHN und eine Firsthöhe von maximal

65,5 m über NHN zugelassen. Für die südliche Reithalle ist voraussichtlich eine Translozierung der Reithalle vom alten zum neuen Standort vorgesehen. Hierfür werden bedarfsgerechte Höhengvorgaben getroffen.

Insgesamt werden die im Bebauungsplan zugelassenen Höhengvorgaben mit Blick auf die geplanten Nutzungen in dieser eher landwirtschaftlich geprägten Umgebung für angemessen und vertretbar gehalten. Die zulässigen Firsthöhen liegen unterhalb der im Umfeld teilweise zu findenden Firsthöhen der bestehenden Wohnhäuser. Diese Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in Kombination mit den Vorgaben zur Geschossigkeit sowie zu Dachform und -neigung dienen insgesamt dem verträglichen Einfügen des Pferdesportzentrums in das landwirtschaftlich geprägte Umfeld. Die bestehenden Gehölzstrukturen sowie neu geplanten Baum-Strauchhecken, Strauchhecken und Baumreihen unterstützen ebenfalls dieses Ziel. Aufgrund der Ausrichtung der baulichen Anlagen und der gegebenen Abstände werden zudem keine unverträglichen Verschattungen angrenzender Ackerflächen oder Wohnnutzungen erwartet.

- Die Festsetzung der **Grundflächenzahl GRZ** von 0,8 orientiert sich an der konkret geplanten Überbauung und lässt eine intensive und kompakte Ausnutzung des Sondergebiets insgesamt zu. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad von 80 % wird auch aufgrund der geplanten Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie des hohen Anteils an umliegenden Grünflächen für verträglich gehalten.
- Die Festsetzung einer i. W. **maximalen Eingeschossigkeit** orientiert sich am konkreten Vorhaben und entspricht der üblichen Bauweise von Stallungen und Reithallen. Die maximale Zweigeschossigkeit wird ausschließlich für den Bereich des geplanten Betriebsgebäudes im Westen zugelassen. Diese Vorgaben werden mit Blick auf die zulässigen Höhen baulicher Anlagen für städtebaulich verträglich gehalten.
- Eine Festsetzung der **Bauweise** erfolgt im Sinne der planerischen Zurückhaltung nicht; diese ist bereits durch die Dimensionierung der überbaubaren Bereiche ausreichend bestimmt.
- Die **überbaubaren Grundstücksflächen** orientieren sich i. W. an der konkreten Vorhabenplanung und lassen aufgrund der Lage im freien Landschaftsraum nur einen geringfügigen Spielraum zu. Das geplante Betriebsgebäude im Westen wird aus Brandschutzgründen von dem Heu- und Strohlager baulich abgesetzt und daher mit einem eigenen Baufeld umfasst.

Die der Versorgung der Sondergebiete (SO1, SO2) mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden **Nebenanlagen** (z. B. Löschwassertank, Transformatorstation) können in den Sondergebieten (SO1, SO2) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen werden. Die **Stellplatzanlagen** sind entsprechend der konkreten Vorhabenplanung ausschließlich in der festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Weiterer Regelungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Als nachrichtliche Übernahme enthält der vorliegende Bebauungsplan die **Bauverbots- und Baubeschränkungszone** gemäß § 9 FStrG. Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind entlang der B 475 außerhalb der Ortsdurchfahrten Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20,0 m (Bauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig. In einer Entfernung von 20,0 m bis 40,0 m (Baubeschränkungszone) bedürfen solche Werbeanlagen gemäß § 9 (6) i. V. m. (2) FStrG der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde. Bedürfen diese Werbeanlagen keiner Genehmigung, so tritt nach § 9 (5) FStrG an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der Obersten Landesstraßenbaubehörde. Diese Vorgaben sind im Zuge der Planrealisierung zu beachten. Jede einzelne Werbeanlage

ist gesondert zu beantragen. Der vorliegende Bebauungsplan enthält eine entsprechende Kennzeichnung der Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie einen ergänzenden Hinweis. Weiterer Handlungsbedarf auf Bebauungsplanungsebene wird nicht gesehen.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Das vorliegende Plangebiet ist durch bestehende und neu geplante Grünstrukturen in den freien Landschaftsraum eingebunden. Zur weiteren Unterstützung eines harmonischen Übergangs in die umgebenden landwirtschaftlich geprägten Strukturen und analog zu anderen Planungen von Reitanlagen im bisherigen Außenbereich werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die Festsetzungen sind insgesamt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig ein.

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung in den umgebenden Landschaftsraum zu. Mit dem Ziel, eine städtebaulich verträgliche Entwicklung der neuen Pferdesportanlage zu erreichen, wird die Dachform analog zu den bestehenden Gebäuden im Umfeld auf regionaltypische Satteldächer mit eher flachen Neigungen bis zu maximal 15° begrenzt. Ausschließlich für das zweigeschossige Betriebsgebäude wird bedarfsgerecht eine Neigung bis 45° zugelassen. Für die spezielle Bauform der geplanten Föhranlage wird ein geneigtes Dach mit einer Dachneigung von ebenso maximal 15° planerisch ermöglicht. Großformatige Dachaufbauten etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch entsteht der Eindruck eines Vollgeschosses. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten im Bereich des geplanten Betriebsgebäudes werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand und Anordnung in einer Ebene erkennbar untergeordnet sind. Als Dacheindeckung sind glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen, ausgenommen Solaranlagen, unzulässig. Hiermit sollen eine Beeinträchtigung des Ortsbilds und störende Fernwirkungen vermieden werden. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind im Plangebiet ausdrücklich zulässig.

Auch werden im Sinne eines harmonischen Einfügens Vorgaben zur einheitlichen Gestaltung von **Solaranlagen** auf Dachflächen getroffen. Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Bei Flachdächern von Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Die maximal zulässige Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Der erforderliche Abstand von aufgeständerten Anlagen von den Gebäudeaußenkanten steht in Relation zur Anlagenhöhe, so dass der Abstand mit Anlagenhöhe im Sinne eines harmonischen Einfügens in das Umfeld steigt.

Mit Blick auf die im Umfeld des Plangebiets vorherrschenden münsterlandtypischen roten Backstein- oder Klinkerfassaden trifft auch der vorliegende Bebauungsplan **Festsetzungen zur Fassadengestaltung**. Im Sinne des behutsamen Umgangs mit der wertvollen Kulturlandschaft Münsterland wird für die Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptbaukörper Sicht- und Verblendmauerwerk in der Farbe Rot bis Rot-Bunt vorgegeben. Helles oder schwarzes bzw. anthrazitfarbenes Verblendmauerwerk ist ausdrücklich nicht zulässig. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien ebenfalls kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Klinker mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als Rot oder Rot-Bunt angeboten, die

alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel bzw. notwendig. Im Sinne einer ökologischen und innovativen Bauweise sowie in Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung werden auch Holzfassaden zugelassen. Damit sollen insbesondere die für die Reithallen i. W. angestrebten Holzfassaden planerisch abgesichert werden.

Ebenerdige Pkw-Sammelstellplatzanlagen sind im Sinne der weiteren Durchgrünung des Pferdesportstandorts sowie als Minderungsmaßnahme für den eher hohen Versiegelungsgrad in regelmäßigen Abständen mit standortgerechten, heimischen Bäumen zu bepflanzen. Dies stellt zudem eine gestalterische Aufwertung des Geländes dar.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der vorliegend geplanten Pferdesportanlage erfolgt ausgehend von der öffentlichen Straße **Gröblingen** im Westen über einen privaten Erschließungsweg, der im zentralen Bereich auf eine öffentliche Wegeverbindung trifft. Die sich im Bestand als Sand- und Rasenwege darstellende Anbindung dient bisher ausschließlich der Erschließung der angrenzenden Acker- und Grünlandflächen. Im Zuge der Planumsetzung ist der **Privatweg** leistungsfähig und bedarfsgerecht auszubauen, die erforderlichen Breiten und Schleppkurven von Gespannen mit Pferdehängern und Pferdetransportern sind dabei zu berücksichtigen. Der **öffentliche Weg** im zentralen Bereich ist auf Höhe des Vorhabens ebenfalls leistungsfähig auszubauen und auf den östlich angrenzenden Vorhabenflächen zu verbreitern. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Reitverein vereinbart, der vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans geschlossen wird. Die zur Offenlage festgesetzten öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen berücksichtigen die gemäß Straßenausbauplanung erforderlichen Breiten. Somit ist auch die Erschließung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Umfeld des Plangebiets weiterhin gewährleistet. Entlang der B 475 setzt der Bebauungsplan im Sinne der Verkehrssicherheit und zur Klärstellung ein Verbot von Ein- und Ausfahrten fest.

Die Straße Gröblingen führt im Süden auf die Sassenberger Straße (B 475), über die insbesondere der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet ist. Zudem führt die Bundesstraße nach Südwesten Richtung Warendorfer Stadtkern und Siedlungsgebiet, so dass hierüber auch diese Anbindung sichergestellt ist. Über diesen Anschluss an die Bundesstraße ist der geplante Pferdesportstandort somit optimal für die zu erwartenden Kfz-Verkehre angebinden. Untergeordnet können und werden die Reiter die Straße Gröblingen aus nordwestlicher Richtung kommend nutzen, um aus dem Warendorfer Siedlungsraum zu ihren Pferden zu fahren. Die Straße Gröblingen trifft im Nordwesten auf die Straße Lange Wieske (K 44), die Richtung Nordwesten in das Stadtgebiet führt. Auch für **Radfahrer** stellt diese Wegeverbindung eine sichere Anbindung des neuen Pferdesportstandorts dar. Eine neue Anbindung aus dem südwestlich gelegenen Siedlungsgebiet wurde zur Offenlage gutachterlich geprüft (s. u.).

Der durch das Plangebiet führende östliche Weg ist darüber hinaus **Teil eines überörtlichen, zusammenhängenden Reitwegenetzes** im Münsterland (Münsterland Reitroute). Er führt Richtung Norden in den freien Landschaftsraum und nach Süden ein kurzes Stück auf dem Grünstreifen parallel zur Bundesstraße, bis er auf Höhe der im Osten gelegenen Einmündung einer Wegeverbindung über die Sassenberger Straße führt. Hier gelangt man weiter in den Naherholungsraum an der Ems. Der Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, der im Bebauungsplan liegt, wird im Zuge der Planumsetzung ausgebaut und asphaltiert. Eine durchgängige Bereitbarkeit und öffentliche Nutzung sind damit weiterhin gewahrt. Darüber hinaus soll im Sinne der Qualitätssicherung des überörtlichen Reitwegs auf den privaten Flächen des SO1 ein unbefestigter Reitweg parallel

zur Straße angelegt werden. Entsprechende Regelungen werden ebenso im städtebaulichen Vertrag mit dem Reitverein getroffen. Im Ergebnis wird dieser Reitweg durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, sondern eher aufgewertet. Für Wanderreiter besteht hier künftig z. B. die Option einer Einkehr und Pause. Zudem wird eine optimierte Querung der Bundesstraße im Zuge der Umsetzung geschaffen (s. u.).

Ein unmittelbarer Anschluss an den **ÖPNV** ist für das vorliegende Plangebiet bisher nicht gegeben. Bushaltestellen liegen im westlich gelegenen Siedlungsgebiet.

Im Zuge des Planverfahrens sind **zwei gutachterliche verkehrliche Untersuchungen** durchgeführt worden.^{8,9} Die verkehrstechnische Untersuchung des Planungsbüros Hahm hat unter Berücksichtigung des bestehenden bzw. künftig ohne Planrealisierung zu erwartenden Verkehrsaufkommens auf der Sassenberger Straße (B 475) und der zusätzlichen planinduzierten Verkehre die Leistungsfähigkeit und Umsetzbarkeit dieser verkehrlichen Anbindung der vorliegend geplanten Pferdesportanlage an das übergeordnete Straßennetz geprüft. Betrachtet wurden hierbei der Normalbetrieb und der für einige Tage im Jahr angestrebte Turnierbetrieb. Insgesamt geht der Gutachter im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung zum einen davon aus, dass alle planinduzierten Verkehre über den Knoten an der Bundesstraße abgewickelt werden und zum anderen nimmt er am Knoten eine gleichmäßige Verkehrsverteilung in beide Richtungen an. Im Zuge der Planumsetzung wird im Normalbetrieb ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 310 Fahrten am Tag und bei Turnierveranstaltungen ein Volumen von insgesamt 972 Fahrten am Tag erwartet. Diese Zahlen basieren auf den Angaben des Reitvereins zur konkreten Betriebs- und Nutzungsbeschreibung des künftig zulässigen Pferdesportstandorts. Die Stadt hält die Zahlen für plausibel und geht im Sinne der Angebotsplanung auch bei künftig planerisch zulässigen Pferdesportanlagen ähnlicher Größenordnung von vergleichbaren Verkehrsmengen aus. Für die maßgebliche Spitzenstunde ergeben sich für den Alltagsverkehr 25 Kfz in der Zufahrt und 17 Kfz in der Ausfahrt. An Turniertagen sind es 48 Kfz in der Zufahrt und 72 Kfz an der Ausfahrt. Auf Basis dieser Zahlen hat der Gutachter für die bestehende Zufahrt und Abfahrt an der B 475 im Normalbetrieb eine Qualitätsstufe des Verkehrsablaufs von „D“ (ausreichend) ermittelt. Aufgrund der längeren Wartezeiten an Turniertagen bei den Ausfahrten (ca. 5 Pkw) ändert sich die Qualitätsstufe auf „E“, was seitens des Gutachters als noch verträglich angesehen wird. Somit ist die **Leistungsfähigkeit** des bestehenden Knotens an der Bundesstraße im Normalbetrieb künftig gegeben. Die planinduzierten Verkehre können sicher aufgenommen werden. Insbesondere aufgrund der zu erwartenden Verkehre bei Turnierereignissen empfiehlt der Gutachter die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der B 475 auf Höhe der Einmündung der Straße Gröblingen. Für den Verkehrsfluss auf der Sassenberger Straße hat das Planungsbüro mit und ohne Abbiegespur eine Qualitätsstufe „A“ ermittelt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Anbindung des vorliegenden Plangebiets über die Sassenberger Straße **aus verkehrsplannerischer Sicht als unproblematisch** einzuschätzen ist. Ergänzend wird auf die Untersuchung verwiesen.

Im Rahmen des Planverfahrens hat auch unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse eine intensive Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW und den weiteren Fachbehörden stattgefunden. Die gutachterlich empfohlene Linksabbiegespur auf der Bundesstraße ist zudem eine Forderung des Straßenbaulastträgers. Mit Blick auf die Umsetzung des Bebauungsplans hat die IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG diese im Zuge ihrer Verkehrsuntersuchung konzeptionell geplant. Zudem wurden sichere Erschließungswege für Fußgänger und Radfahrer aus dem Waren-

⁸ Planungsbüro Hahm (2022): Bebauungsplan Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ – Verkehrstechnische Untersuchung, Osnabrück, Februar 2022.

⁹ IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG (2022): VUS B-Plan 1.26 in Warendorf – Erläuterungsbericht, Wallenhorst, 10.05.2022.

dorfer Siedlungsgebiet geprüft und mögliche Maßnahmen zur Sicherung der Querungsstelle des vorhandenen übergeordneten Reitwegs über die B 475 untersucht. Auf Höhe der Einmündung der Straße Gröblingen darf auf der zweistreifig ausgebauten Bundesstraße bisher 100 km/h gefahren werden, wenige Meter nach der Einmündung folgt Richtung Innenstadt die Geschwindigkeitsreduzierung auf 70 km/h. Randlich sind Mehrzweckstreifen geführt. Auf der Straße Gröblingen sind grundsätzlich 100 km/h zulässig, können aber aufgrund des Ausbauszustands nicht gefahren werden.

Wie oben erläutert, sind **Maßnahmen zur Leistungssteigerung des Knotens B 475/Straße Gröblingen an Turniertagen** erforderlich. Zu den Details des Ausbaus der Linksabbiegespur wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen. Darüber hinaus ist bei Veranstaltungen an der Einmündung B 475/Straße Gröblingen eine Beschilderung vorgesehen, die nur die Fahrtrichtung rechts ermöglicht. Dadurch können Verkehre sicher abfließen und über den südwestlich am Ortseingang folgenden Kreisverkehr Richtung Nordosten ausfahren. Zur Vermeidung von Begegnungsverkehren auf der Straße Gröblingen im weiteren nördlichen Verlauf ist zudem an der Ausfahrt des Privatwegs im Plangebiet eine Beschilderung mit der vorgeschriebenen Fahrtrichtung links vorgesehen. Diese verkehrsregelnden Maßnahmen sind an Turniertagen sicher umsetzbar; vor Ort werden üblicherweise Parkeinweiser eingesetzt. Entsprechende Hinweise können allen Teilnehmern und Besuchern zudem schon im Vorfeld der Veranstaltungen in den offiziellen Zeiteinteilungen zur Verfügung gestellt werden.

Über die oben erläuterte **Radwegeverbindung** aus dem Siedlungsgebiet über die Straße Gröblingen und die Straße Lange Wieske hinaus besteht grundsätzlich die Option, den bestehenden Mehrzweckstreifen entlang der Bundesstraße zu verwenden. Er wird jedoch seitens der Stadt und des Gutachters als unzureichend angesehen. Vor diesem Hintergrund wurden im Planverfahren verschiedene alternative Radwegeführungen geprüft, von denen einige aufgrund der nicht gegebenen Flächenverfügbarkeit verworfen werden mussten. Im Ergebnis entscheidet sich die Stadt für die im Gutachten dargelegte Variante 4 „Ost B“, die einen gemeinsamen Fuß- und Radweg auf der Nordseite der B 475 ausgehend vom südwestlich gelegenen Kreisverkehr am Ortseingang bis zur Straße Gröblingen bzw. bis zur Querung des Reitwegs über die Bundesstraße umfasst. Für eine sichere **Querung der B 475 durch Reiter auf der Münsterland Reitroute** südöstlich des Plangebiets soll zudem eine Lichtsignalanlage und eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 70 km/h eingerichtet werden. Zu den Details wird auf die Untersuchung verwiesen. Der Landesbetrieb Straßen NRW bewertet diese Lösung ebenfalls positiv. Im Ergebnis hat die Verkehrsuntersuchung gezeigt, dass eine sichere verkehrliche Erschließung der geplanten Pferdesportanlage im Zuge der Umsetzung sowohl für den Kfz-Verkehr als auch für Radfahrer und Fußgänger mit den aufgeführten Maßnahmen möglich ist. Ergänzend wird auf die Verkehrsuntersuchung verwiesen.

Die Stadt folgt der Auffassung der Gutachter und hält die vorliegende Planung aus verkehrlicher Sicht unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander für vertretbar und angemessen. Es wird keine unverträgliche Mehrbelastung auf dem umliegenden Straßennetz erwartet. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

Mit dem Landesbetrieb Straßen NRW laufen derzeit die letzten Abstimmungen. Die Ausbaueinbarung zwischen der Landesbehörde und der Stadt Warendorf zur Realisierung der baulichen Maßnahmen an der Bundesstraße wird seitens des Landesbetriebs vorbereitet und voraussichtlich vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 1.26 getroffen. Die final abgestimmte Ausführungsplanung liegt entsprechend vor. Eine zeitnahe Realisierung der aufgeführten Maßnahmen ist daher zu erwarten. In dem o. g. städtebaulichen Vertrag werden mit dem Reitverein zudem Regelungen zur Übernahme von Kosten für die planinduzierten Maßnahmen an der B 475 getroffen. Die baulichen Maßnahmen des Reitvereins sollen im Winter 2022/2023 beginnen. Somit geht die

Stadt davon aus, dass bei Aufnahme des Betriebs der Pferdesportanlage die Maßnahmen an der B 475 vollständig umgesetzt sind. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans Nr. 1.26 ist auch unter diesem Gesichtspunkt gegeben.

Private Stellplätze sind in den ausgewiesenen Sondergebieten unterzubringen. Wie in Kapitel 4 erläutert, ist die geplante Stellplatzanlage den Reithallen im Westen vorgelagert und nach derzeitigem Konzept über drei Zu- und Abfahrten an die öffentliche Straße angeschlossen. Nordöstlich der voraussichtlich zunächst kleineren Reithalle sind ergänzend Parkplätze für Gespanne oder Transporter vorgesehen. Temporär, z. B. zum Auf- und Abladen von Pferden oder bei Futterlieferungen, wird voraussichtlich auch auf den Erschließungsflächen im SO1 geparkt. Bei Turnierveranstaltungen sind vorübergehende Parkplatzlösungen auf den großen Weideflächen möglich. Öffentliche Straßen sind davon nicht betroffen. Weiterer Handlungsbedarf wird auf Bauleitplanungsebene hierzu nicht gesehen.

Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des Planverfahrens darüber hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen. Konflikträchtige **Vorbelastungen** für das Plangebiet (Immissionen von Verkehrswegen, aus der Landwirtschaft, von bestehenden Gewerbenutzungen etc.) sind insbesondere mit Blick auf die geplante Betriebsleiterwohnung zu ermitteln. Für die vorliegende Planaufstellung sind darüber hinaus die durch die Vorhabenplanung **verursachten Immissionen** auf die umgebenden Nutzungen (i. W. Wohnen im Außenbereich) zu betrachten. Dies betrifft insbesondere die durch die Nutzung der Anlage (u. a. Reit- und Voltigierunterricht, Turniere, Lehrgänge) und durch planinduzierte Verkehre hervorgerufenen Schallemissionen. Die Verkehrslärmauswirkungen sind auf Basis der o. g. Verkehrsgutachten zu ermitteln. Insgesamt sind hierbei der Regelbetrieb und der Veranstaltungsbetrieb (Reit- oder Voltigierturniere) zu unterscheiden. Um die Verträglichkeit der geplanten Pferdesportnutzung in dieser bisherigen Außenbereichslage in Nachbarschaft zu umgebenden Wohnnutzungen sicher beurteilen zu können, wurde im Zuge des Planverfahrens eine **schalltechnische Untersuchung** eingeholt.¹⁰ Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Verkehrslärmeinwirkungen

Südöstlich des Plangebiets verläuft die überregional bedeutsame B 475 (Sassenberger Straße). Sie weist gemäß o. g. Verkehrsgutachten nach offizieller Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 12.879 Kfz/Tag auf, davon entfallen 1.129 auf den Schwerlastverkehr. Der Gutachter geht bei dem Prognosehorizont 2030 von einer Steigerung der Pkw-Verkehre von 2,85 % und der Lkw-Verkehre von 13,2 % aus. Hinsichtlich des Parameters der zulässigen Geschwindigkeit auf der Bundesstraße betrachtet das Schallgutachten zwei Fälle, zum einen die bestehende Situation auf Höhe des Plangebiets mit einer maximalen Geschwindigkeit von 100 km/h für Pkw und 80 km/h für Lkw und zum anderen die im o. g. Verkehrsgutachten erläuterte und künftig angestrebte Reduzierung der Geschwindigkeit auf 70 km/h für alle Kfz. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden **Ergebnissen**:

¹⁰ HeWes Umweltakustik GmbH (2022): Schalltechnische Untersuchung B-Plan Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ Warendorf, Osnabrück. 26.08.2022.

Am geplanten Betriebsgebäude mit integrierter Wohnnutzung im SO1 werden unter Berücksichtigung der aktuell geltenden Geschwindigkeit Beurteilungspegel je nach Ausrichtung bis zu 56 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts erreicht. Unter Berücksichtigung der angestrebten Geschwindigkeitsreduzierung auf der Bundesstraße hat das Gutachten am Betriebsgebäude Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts ergeben. Die Stadt ordnet der künftig im Sondergebiet liegenden betriebsgebundenen Wohnnutzung im Bereich der geplanten Pferdehaltung den Schutzanspruch analog zu Wohnnutzungen im Außenbereich nach § 35 BauGB zu. Dies wird aufgrund der Lage, der künftigen Nutzungsstruktur und räumlichen Rahmenbedingungen für angemessen gehalten. Für Wohnnutzungen im Außenbereich sind gemäß ständiger Rechtsprechung mischgebietstypische Werte in den jeweiligen Regelwerken anzusetzen. Die im Städtebau heranzuziehenden idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (für Verkehrslärm) werden somit in beiden betrachteten Fällen an allen Immissionsorten sicher eingehalten. Dies gilt auch für die am Tag zu bewertenden Außenwohnbereiche. Hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen herrschen an den am konkret geplanten Betriebsgebäude untersuchten Immissionsorten künftig **gesunde Wohnverhältnisse**. Hiervon geht die Stadt aus, da auch in Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO Wohnen allgemein zulässig ist. Schallschutzmaßnahmen sind gemäß Schallgutachten nicht erforderlich.

Da der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1.26 als sog. angebotsorientierter Bebauungsplan aufgestellt wird, ist das künftig im SO1 zulässige Betriebsgebäude mit betriebsgebundener Wohnnutzung auch in einem der anderen Baufelder zulässig und grundsätzlich möglich. Die weiteren Baufelder im SO1 sind ähnlich weit von der B 475 entfernt, so dass die Stadt insgesamt im SO1 von der Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete in der Tag- und Nachtzeit und somit von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgeht. Im Ergebnis besteht auf Bauleitplanungsebene kein weiterer Handlungsbedarf.

Gewerbelärmeinwirkungen

Südlich des Plangebiets liegt etwas abgesetzt ein Gartenbaubetrieb mit eingeschossigem Marktgebäude bzw. Gewächshäusern und nach Südosten zur Bundesstraße ausgerichteter Stellplatzanlage. Die Zu- und Abfahrt erfolgt von der westlich des Markts verlaufenden Straße Gröblingen. Auf Bebauungsplanebene ist in der Abwägung zu ermitteln, ob im Plangebiet trotz der von dem angrenzenden Gewerbe ausgehenden Emissionen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne der geplanten Sondernutzung gewährleistet sind. Dies wurde im Vorfeld des Planverfahrens im Rahmen des o. g. Schallgutachtens untersucht. Darüber hinaus ist zu konstatieren, dass im direkten Umfeld des Gartenbaumarkts bereits unmittelbar nördlich und westlich sowie weiter abgesetzt östlich des Geländes Wohnnutzungen im Außenbereich bestehen. Dies sind zum einen einzelne Wohngebäude und zum anderen Wohnnutzungen auf bestehenden Hofstellen. An diesen bereits bestehenden Immissionsorten muss der Gartenbaumarkt schon heute die bei der Bewertung von Gewerbelärm zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete von 60/45 dB(A) tags/nachts einhalten. Das Schallgutachten hat darüber hinaus die Verträglichkeit dieser Gewerbenutzung mit der im Plangebiet vorgesehenen betriebsgebundenen Wohnnutzung geprüft. Hierfür wurde für die Flächen des Gartenbaubetriebs insgesamt ein gemäß TA Lärm gewerbegebietstypischer Schallleistungspegel von 65/50 dB(A) tags/nachts angenommen. Unter Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die gewerbliche Nutzung außerhalb des Plangebiets an den betrachteten Immissionsorten des konkret geplanten Betriebsgebäudes an Werktagen Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) tags und 33 dB(A) in der lautesten Nachtstunde hervorruft. Somit werden hier die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete sicher eingehalten. In Bezug auf Gewerbelärm herrschen künftig **gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse** im Sinne des BauGB.

Der angebotsorientierte Bebauungsplan Nr. 1.26 lässt künftig das Betriebsgebäude mit betriebsgebundener Wohnnutzung grundsätzlich auch in einem der anderen Baufelder des SO1 zu. Aufgrund der teils größeren Entfernung der anderen Baufelder zu den Flächen des Gartenbaumarkts sowie der ermittelten deutlich unterschrittenen Immissionsrichtwerte geht die Stadt auch für die anderen Baufelder von ähnlichen Werten und somit von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen aus. Weiterer Handlungsbedarf auf Bauleitplanungsebene besteht nicht.

Sportlärmauswirkungen

Der Bebauungsplan Nr. 1.26 weist ein Sondergebiet mit zwei Teilflächen und Nutzungsschwerpunkten aus. Wie in Kapitel 5.1 der Begründung erläutert, dient das südwestlich gelegene **SO1 mit der Zweckbestimmung Pferdehaltung** i. W. der Unterbringung von Stallgebäuden für Pferde einschließlich Sattelkammern, Waschboxen und Pferdevorbereitungsflächen. Zudem ist u. a. ein Betriebsgebäude mit Büro-, Lager-, Werkstatt- und Sanitärnutzungen sowie baulich integrierter Betriebsleiterwohnung zulässig. Das **Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung Pferdesport** dient i. W. der Unterbringung von zwei Reithallen einschließlich Versorgungs- und Wirtschaftsräumen sowie Pferdevorbereitungsflächen, Sattelkammern, Schulungs- und Gymnastikräumen. Darüber hinaus sind eine vereinsgebundene Gastronomie, Lagerflächen und -gebäude, die dem Zweck der Pferdehaltung und des Pferdesports dienen, bauliche Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen sowie bedarfsgerecht Erschließungsflächen, Stellplätze und Niederschlagswasserversickerungsmulden zulässig. Darüber hinaus wurden zur Offenlage die geplanten Ebbe-Flut-Reitplätze in das SO2 einbezogen. Details ergeben sich aus dem Bebauungsplan.

Die mit diesen Nutzungen verbundenen schalltechnischen Auswirkungen werden nach der Sportanlagenlärmverordnung (18. BImSchV) bewertet. Um die Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnnachbarschaft zu untersuchen, betrachtet das Gutachten hierbei nach Abstimmung mit der Stadt und dem Reitverein die konkret geplanten Anlagen, Nutzungen und Betriebsabläufe in **drei Szenarien**: täglicher Ablauf werktags – hier samstags im Sinne einer Worst-Case-Untersuchung, Ablauf sonntags, Turniertage sonntags (Worst-Case-Ansatz). Dies wird mit Blick auf den realistisch abzubildenden künftigen Betrieb der vorliegend planerisch zugelassenen Pferdesportanlage für angemessen und sinnvoll gehalten. Zu den jeweils berücksichtigten Eingangsparametern der Lärmquellen wird auf das Schallgutachten verwiesen. Gemäß schalltechnischer Untersuchung kommen durch den künftig zulässigen Betrieb der Pferdesportanlage an den außerhalb des Plangebiets liegenden Wohnnutzungen im Außenbereich im „Szenario werktags“ Beurteilungspegel in der Ruhezeit morgens von bis 46 dB(A), in der Ruhezeit abends bis zu 48 dB(A), tagsüber außerhalb der Ruhezeiten bis zu 50 dB(A) und in der lautesten Nachtstunde bis zu 39 dB(A) an. Somit werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Mischgebiete an allen gutachterlich betrachteten Immissionsorten eingehalten. Auch das Spitzenpegelkriterium wird insgesamt eingehalten. Die für das „Szenario sonntags“ ermittelten Beurteilungspegel liegen jeweils etwas höher, die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete werden aber ebenfalls eingehalten. Die seitens des Reitvereins angestrebten Turnierveranstaltungen werden schalltechnisch als sog. seltene Ereignisse gewertet. Auch in diesem „Szenario Turniertage sonntags“ werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete und das Spitzenpegelkriterium tags innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten sowie in der lautesten Nachtstunde an allen Immissionsorten eingehalten. Zu den konkreten Ergebnissen wird auf das Schallgutachten verwiesen. Schallschutzmaßnahmen sind aus Gutachtersicht insgesamt nicht erforderlich.

Die schalltechnische Untersuchung hat der Ermittlung der Sportlärmauswirkungen bereits **organisatorische und bauliche Maßnahmen** zugrunde gelegt. Zum einen ist der Schallleistungspegel der Lautsprecher auf jeweils maximal 108 dB(A) zu begrenzen. Zum anderen darf sonntags Fahrver-

kehr durch den Hoflader ausschließlich im Tagzeitraum ab 7 Uhr stattfinden. Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan bestehen hierzu nicht, entsprechende Beschränkungen erfolgen auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets werden damit im Rahmen der Planrealisierung weiterhin sicher gewährleistet.

In der Gesamtschau ermittelt die schalltechnische Untersuchung projektbezogen die Auswirkungen der konkret geplanten Pferdesportanlage mit ihren vorgesehenen Betriebsabläufen sowie Gebäuden, Materialien und Bauformen. Sie zeigt im Ergebnis auf, dass dieses geplante Vorhaben an dem Standort in der gewachsenen Nachbarschaft mit den umliegenden Wohnnutzungen im Außenbereich funktioniert. Im Sinne der Angebotsplanung geht die Stadt davon aus, dass auch andere Pferdesportanlagen vergleichbarer Größenordnung ähnliche Betriebsabläufe und Gebäudestrukturen aufweisen würden, so dass sich auch diese im Ergebnis an dem vorliegend überplanten Standort verträglich ansiedeln könnten. Weiterer Untersuchungsbedarf wird daher nicht gesehen.

Verkehrslärmauswirkungen

Die äußere verkehrliche Erschließung der vorliegend geplanten Pferdesportanlage erfolgt ausgehend von der öffentlichen Straße Gröblingen im Westen über einen privaten Erschließungsweg, der im zentralen Bereich auf eine öffentliche Wegeverbindung trifft. Die Straße Gröblingen führt im Süden auf die Sassenberger Straße (B 475), über die insbesondere der Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz gewährleistet ist. Zudem führt die Bundesstraße nach Südwesten Richtung Warendorfer Stadtkern und Siedlungsgebiet. Untergeordnet kann die Straße Gröblingen aus nordwestlicher Richtung kommend genutzt werden, um aus dem Warendorfer Siedlungsraum zum Standort zu gelangen. Die Straße Gröblingen trifft im Nordwesten auf die Straße Lange Wiese (K 44), die Richtung Nordwesten in das Stadtgebiet führt.

Gemäß o. g. Verkehrsgutachten ist im Zuge der Planrealisierung im Normalbetrieb ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 310 Fahrten am Tag und bei Turnierveranstaltungen ein Volumen von insgesamt 972 Fahrten am Tag zu erwarten. Diese Zahlen basieren auf den Angaben des Reitvereins zur konkreten Betriebs- und Nutzungsbeschreibung des künftig zulässigen Pferdesportstandorts. Die Stadt hält die Zahlen für plausibel und geht im Sinne der Angebotsplanung auch bei künftig planerisch zulässigen Pferdesportanlagen ähnlicher Größenordnung von vergleichbaren Verkehrsmengen aus. Zudem nimmt die Stadt an, dass auch im Normalbetrieb der Großteil der planinduzierten Verkehre über den Anschluss an der Bundesstraße an- und abfährt. Eine deutlich untergeordnete Erschließungsfunktion für Kfz wird, aufgrund des Ausbauszustands und der Wegeführung, für die Straße Gröblingen in nordwestliche Richtung angenommen. Am Knotenpunkt B 475/Straße Gröblingen geht das Verkehrsgutachten von einer gleichmäßigen Verteilung der planinduzierten Verkehre aus. Insbesondere aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Erhalts des Verkehrsflusses dürfen die Fahrzeuge bei Turnierveranstaltungen das Plangebiet aus dem Privatweg kommend nur nach links ausfahrend verlassen, an der Bundesstraße darf zudem nur rechts abgelenkt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Stadt weist die Straße **Gröblingen** als landwirtschaftlicher Weg im Außenbereich eine eher geringe verkehrliche Belastung auf. Konkrete Verkehrszahlen liegen nicht vor. Die zusätzlichen 310 Fahrten, die im Zuge der Planrealisierung erwartet werden, führen gemäß Schallgutachten zu einem Beurteilungspegel bis zu 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts. Da die Stadt nicht davon ausgeht, dass es durch die 310 Fahrten zu einer Verdoppelung des Verkehrs kommt, was zu einer Erhöhung der Beurteilungspegel um 3 dB(A) führen würde,

wird durch den zusätzlichen Verkehr keine Überschreitung der mischgebietstypischen Verkehrslärmbelastung an den entlang der Straße Gröblingen gelegenen Wohnnutzungen ausgelöst.

Südöstlich des Plangebiets verläuft die **überregional bedeutsame B 475 (Sassenberger Straße)**. Sie weist gemäß o. g. Verkehrsgutachten nach offizieller Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2015 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 12.879 Kfz/Tag auf, davon entfallen 1.129 auf den Schwerlastverkehr. Aus dem Schallgutachten ist bekannt, dass unter Berücksichtigung der heutigen Parameter an den Immissionsorten an der Bundesstraße eine hohe Verkehrslärmvorbelastung vorherrscht. Am Gebäude Gröblingen 129 beträgt die Belastung bis zu 68,2 dB(A) tags und 61,6 dB(A) nachts. Die im Städtebau heranzuziehenden idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden nur im straßenabgewandten Bereich eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) für Mischgebiete von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts werden an den anderen Seiten ebenfalls überschritten. Die höchstzulässige Schwelle der Gesundheitsgefahr wird bei Dauerschallpegeln von 70/60 dB(A) tags/nachts bei Wohngebieten bzw. 72/62 dB(A) bei Mischgebieten erreicht.¹¹ Diese wird am betrachteten Wohnhaus im Außenbereich in der Nachtzeit erlangt. Die Stadt geht davon aus, dass die planinduzierten Verkehre sowohl im Normalbetrieb als auch bei Turnierveranstaltungen nur geringfügige Steigerungen der bestehenden Beurteilungspegel an den Immissionsorten an der Bundesstraße hervorrufen werden. Ausgewiesene Wohngebiete sind nicht betroffen, es handelt sich dabei um einzelne Wohnnutzungen im Außenbereich. Im Ergebnis hält die Stadt diese geringfügige Erhöhung der Verkehrslärmbelastung insbesondere aufgrund der übergeordneten Erschließungsfunktion der B 475 für zumutbar. Straßenabgewandte Bereiche weisen zudem verträgliche mischgebietstypische Belastungen auf.

Angesichts der an der Bundesstraße bestehenden Verkehrslärmvorbelastung auf gesundheitsgefährdendem Niveau in der Nachtzeit ist gemäß geltender Rechtsprechung¹² im Rahmen der Abwägung zu vorliegender Planung zu prüfen, welche Auswirkungen eine **Summation der Lärmquellen** für die betroffenen Gebäude hat. Nach den Ergebnissen des Schallgutachtens kommt es im künftigen Betrieb der Pferdesportanlage durch die Summation der Lärmquellen zu keiner maßgeblichen Erhöhung der Beurteilungspegel an den betrachteten Immissionsorten des Wohngebäudes Gröblingen 129. Im Ergebnis löst die vorliegende Planung in der Betrachtung der Summation somit keine Veränderung der gegebenen schalltechnischen Situation aus. Zu den Details wird auf das Schallgutachten verwiesen.

Im Zuge der Umsetzung der oben erläuterten baulichen Maßnahmen an der B 475 werden die schalltechnischen Auswirkungen nach der 16. BImSchV ermittelt, sofern die entsprechenden Kriterien erfüllt sind. Auf Bauleitplanungsebene besteht hierzu kein weiterer Handlungsbedarf.

Die Stadt hat sowohl die Verkehrsgutachten als auch das Schallgutachten geprüft und hält diese für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung der Gutachter. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander erachtet die Stadt die vorliegende Planung aus schalltechnischer Sicht im Ergebnis als vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Schallschutzbelange im Rahmen der Planaufstellung im Ergebnis angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

¹¹ OVG NRW, Urteil vom 10.02.2015, 2 B 1323/14.NE.

¹² OVG NRW, Urteil vom 26.04.2018, 7 B 1459/17.NE.

Landwirtschaft und Pferdehaltung

Darüber hinaus können im künftigen Betrieb landwirtschaftliche Gerüche von der Pferdehaltung ausgehen. Hierzu wurden im Zuge des Planverfahrens **geruchstechnische Untersuchungen als Immissionsmessungen (Rastermessungen)** zur Ermittlung der Geruchsimmersionssituation im Plangebiet und im Bereich der umgebenden Wohnnutzungen durchgeführt.¹³ Hierbei wurde geprüft, ob die Geruchsvorbelastung durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe im Hinblick auf die geplante Betriebsleiterwohnung im Plangebiet verträglich ist und ob die Gesamtbelastung der Geruchsimmersionen einschließlich der Gerüche aus der geplanten Pferdehaltung im Umfeld des Plangebiets die Immissionswerte des Anhangs 7 der TA Luft einhält. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen stellen sich wie folgt dar:

Im Umfeld des Plangebiets liegen diverse landwirtschaftliche Betriebe mit unterschiedlich intensiv betriebener Tierhaltung. Rinder-, Schweine- und Pferdehaltung überwiegt, aber auch Hühnerhaltung liegt vor. In Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde des Kreises Warendorf wurden bestehende Genehmigungen und inzwischen erfolgte Nutzungsänderungen der Betriebe aktuell geprüft. Zudem wurden die Landwirte im Planverfahren darum gebeten, der Stadt ihre realistischen Entwicklungsabsichten auf den Hofstellen mitzuteilen. Die Ergebnisse sind in die Untersuchung eingeflossen.

Die Immissionsmessungen zur Ermittlung der Immissionsbelastung (Geruchsstundenhäufigkeit) haben ergeben, dass **innerhalb des vorliegenden Plangebiets** im Bereich des im SO1 konkret geplanten Betriebsgebäudes mit integrierter Wohnnutzung eine **Vorbelastung von 12 %** erreicht wird. Dies ist die Angabe der relativen flächenbezogenen Häufigkeit der Geruchsstunden in Prozent der Jahresstunden. Damit wird der Immissionswert des Anhangs 7 der TA Luft für die Gesamtbelastung an Geruchsimmersionen für das Wohnen im Außenbereich von 20 % (Regelfall) bis zu 25 % (begründete Ausnahme) sicher eingehalten. Dies gilt auch für den Fall, dass auf drei der umliegenden Hofstellen die geplanten bzw. genehmigten erweiterten Tierbestände gehalten werden und daher von einer um bis zu 2 % der Jahresstunden höheren Geruchsstundenhäufigkeit auszugehen ist. Analog zum Vorgehen in der Abwägung zu den Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen wird es für angemessen gehalten, dem im künftigen Sondergebiet zulässigen betriebsgebundenen Wohnen ebenso den Schutzstatus einer Wohnnutzung im Außenbereich zuzuordnen.

Der angebotsorientierte Bebauungsplan Nr. 1.26 lässt künftig das Betriebsgebäude mit betriebsgebundener Wohnnutzung grundsätzlich auch in einem der anderen Baufelder des SO1 zu. Aufgrund der vergleichbaren Entfernungen dieser zu den umliegenden Hofstellen und landwirtschaftlichen Nutzungen geht die Stadt auch für die anderen Baufelder von einer Einhaltung der Immissionswerte aus. Weiterer Handlungsbedarf auf Bauleitplanungsebene besteht daher nicht.

Im Bereich der untersuchten Wohngebiete im westlich gelegenen Warendorfer Siedlungsbereich sowie an den umliegenden betrachteten Wohnhäusern im Außenbereich wurde durch die Geruchseinwirkungen von den umgebenden Hofstellen eine **Vorbelastung** an Geruchsimmersionen mit maximal 9 % ermittelt. Die **Zusatzbelastung** durch die vorliegend planerisch zugelassene Pferdehaltung beträgt gemäß Gutachten maximal 4 % der Jahresstunden im Nahbereich des Plangebiets. Im Bereich der weiter westlich gelegenen Wohngebiete sinkt die Zusatzbelastung bis auf 1 %.

¹³ Fides Immissionsschutz & Umweltgutachter GmbH (2022): Messbericht Nr. G21112.1/03 über die Durchführung von Immissionsmessungen (Rasterbegehung) im Bereich sowie der Umgebung des Bebauungsplanes Nr. 1.26 sowie der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Warendorf, Lingen. 14.07.2022.

Die Betrachtung der **summierten Gesamtbelastung der Geruchsmissionen** (Vorbelastung + planinduzierte Geruchseinwirkungen durch Pferdehaltung) hat im Bereich der untersuchten Wohngebiete maximal 2 % der Jahresstunden und für die Wohnhäuser im Außenbereich maximal 12 % der Jahresstunden ergeben. Somit wird der Immissionswert des Anhangs 7 der TA Luft für Wohngebiete mit 10 % sicher eingehalten. Auch die o. g. Immissionswerte für Wohnen im Außenbereich (20 % bzw. 25 %) werden weit unterschritten. Das Gutachten führt ergänzend aus, dass auch, sofern auf drei der umliegenden Hofstellen die geplanten bzw. genehmigten erweiterten Tierbestände gehalten würden und von einer um bis zu 2 % der Jahresstunden höheren Geruchsstundenhäufigkeit auszugehen ist, die maßgeblichen Immissionswerte an allen Immissionspunkten im Umfeld des Plangebiets weiterhin sicher eingehalten werden. Zu den Details wird auf das Geruchsgutachten verwiesen.

Im Ergebnis werden weder im Plangebiet noch außerhalb der überplanten Flächen unverhältnismäßige Störwirkungen durch Geruchseinwirkungen aus der Landwirtschaft erwartet. Zudem werden keine Beeinträchtigungen für die Nutzung und Entwicklung der umliegenden Hofstellen durch die vorliegende Planung gesehen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird auf die Inhalte des Geruchsgutachtens verwiesen. Die Stadt hat das Geruchsgutachten geprüft und hält es für nachvollziehbar und plausibel und folgt der Auffassung des Gutachters. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander erachtet die Stadt die vorliegende Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Ergebnis als vertretbar und angemessen. Sie geht davon aus, die Immissionsschutzbelange im Rahmen der Planaufstellung im Ergebnis angemessen zu berücksichtigen. Weiterer Untersuchungsbedarf wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Sonstige Immissionen

Zudem kann ein **Auftreten von Staub, Sandflug und Pferdehaaren** in der direkten Nachbarschaft der Pferdesportanlage nicht generell ausgeschlossen werden. Dies betrifft i. W. das unmittelbar südöstlich angrenzende Wohnhaus, die weiter entfernt liegenden Wohnhäuser sind nicht betroffen. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass die geplanten Ebbe-Flut-Reitplätze eine geringere Staubentwicklung als konventionelle Reitplätze aufweisen und die Beeinträchtigungen durch die genannten Immissionen auch aufgrund der Wohnlage im Außenbereich vertretbar sind. Weiterer Untersuchungsbedarf auf Bebauungsplanebene wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

Die Reitplätze im Südosten des Plangebiets werden voraussichtlich mit Flutlichtanlagen ausgestattet. Für die Stallungen und den Bereich der Reithallen sind eher bedarfsgerechte, räumlich begrenzte Beleuchtungen zu erwarten. Auf Baugenehmigungsebene ist abschließend zu prüfen, ob unverträgliche **Blend- und Aufhellungswirkungen** durch die Flutlichtanlagen zu erwarten sind. Hierbei sind das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der Erlass des Landes NRW zur Messung, Beurteilung und Verminderung von Lichtimmissionen sowie die in der Nachbarschaft geltenden Schutzansprüche zu berücksichtigen. Die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte sind einzuhalten. Bei Bedarf können in der Baugenehmigung entsprechende Minderungsmaßnahmen (z. B. Auswahl, Anzahl, Platzierung, Ausrichtung, Abschirmung) festgelegt werden. Darüber hinaus wird zu den Lichtimmissionen auf Kapitel 6.3 der vorliegenden Begründung zur artenschutzrechtlichen Prüfung verwiesen.

Die Problematik möglicher Luftschadstoffe, hier insbesondere Stickstoffoxid, Benzol, Ruß und Staub-PM10 (vorwiegend Kfz-bedingt), wird nach heutigem Kenntnisstand als nicht durchgreifend relevant angesehen. Wesentliche Auswirkungen der Planung aufgrund sonstiger Immissionen, wie z. B. Erschütterungen etc., sind bislang ebenfalls nicht erkennbar. Die Fachbehörden haben der

Stadt im Zuge des Planverfahrens darüber hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die technische Ver- und Entsorgung erfolgt insgesamt durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die städtische Kläranlage. Das bestehende Leitungsnetz wird im Zuge der Planumsetzung entsprechend erweitert.

Der Abwasserbetrieb Warendorf hat im Zuge der Planverfahrens Hinweise zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers und zur Niederschlagswasserbeseitigung vorgetragen. Diese wurden zur Beachtung im Rahmen der Planumsetzung an den Eigentümer und seinen Architekten weitergeleitet und zur vollständigen Information in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach Abstimmung mit dem Abwasserbetrieb Warendorf erfolgt die **Ableitung des Schmutzwassers** im Zuge der Umsetzung der Pferdesportanlage mittels Druckentwässerung. Ausgehend von einer bestehenden öffentlichen Schmutzwasserdruckrohrleitung südlich der Bundesstraße wird eine neue Leitung in den öffentlichen Weg (Flurstück 287) gelegt, der u. a. mittig durch das Plangebiet führt. Hierüber werden die Anlagen im SO2 (Zweckbestimmung Pferdesport) angeschlossen. Das Betriebsgebäude und ggf. weitere sanitäre Anlagen im SO1 (Zweckbestimmung Pferdehaltung) werden über eine weitere geplante Druckrohrleitung in dem privaten Erschließungsweg angebunden. Diese führt zur südwestlich des Plangebiets liegenden Hofstelle. Über diese neu geplanten Leitungstrassen ist die Ableitung des Schmutzwassers in das öffentliche Kanalnetz mit Anschluss an die städtische Kläranlage gewährleistet. Eine abschließende Klärung hierzu erfolgt auf der Genehmigungsebene.

Die **Erreichbarkeit für die Feuerwehr** ist ebenso wie die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Löschwasser** zu gewährleisten. Die DVGW-Regelwerke sind dabei insgesamt zu beachten. Nach Abstimmung mit den Fachbehörden und dem beteiligten Brandschutzgutachter ist für die neu geplante Pferdesportanlage eine Mindestlöschwassermenge von 1.600 l/min (96 m³/h) für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Dies erfolgt gemäß derzeitigem Stand der Entwässerungsplanung zum einen über die in der südwestlich verlaufenden Straße Gröblingen vorhandene öffentliche Trinkwasserleitung und zum anderen über einen neu geplanten Löschwassertank bzw. Zisterne in dem Zuschauerwall südwestlich der Reitplätze. Dieser fasst ein Volumen von mindestens 144 m³. Die vorgesehene verkehrliche Erschließung über die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen, die im Zuge der Planumsetzung ausgebaut und ertüchtigt werden, wird für den Einsatz von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen als ausreichend erachtet. Eine abschließende Klärung zum Brandschutz erfolgt auf der Genehmigungsebene.

Die **Stromversorgung** des Standorts ist durch Anschluss an die bestehende Stromleitung in der südwestlich verlaufenden Straße Gröblingen gewährleistet. Ausgehend hiervon wird eine neue Stromleitung in die Verkehrstrassen gelegt. Zudem ist jeweils eine Transformatorenstation in den Sondergebieten SO1 und SO2 geplant. Darüber hinaus sollen im Sinne der Nutzung erneuerbarer Energien alle Dachflächen mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Die Wärmeversorgung des Pferdesportstandorts (Betriebsgebäude, Sozialräume etc.) erfolgt autark voraussichtlich über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die i. W. über die Photovoltaikanlage mit Strom versorgt wird. Eine abschließende Klärung hierzu erfolgt auf der Genehmigungsebene.

Die **Müllabfuhr** wird voraussichtlich über die Abholung der Tonnen an der Straße Gröbblingen erfolgen. Die Tonnen sind bei der jeweiligen Abfuhr entsprechend an der Einmündung der Privatstraße aufzustellen. Weiterer Handlungsbedarf wird hierzu auf Planungsebene nicht gesehen.

b) Wasserwirtschaft

Nach den Vorgaben des Landeswassergesetzes (LWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder unverschmutzt einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die im Plangebiet anstehenden **Sandböden** weisen eine hohe Wasserdurchlässigkeit auf, so dass eine gute Ausgangslage zur Versickerung des Niederschlagswassers besteht. Der o. g. geotechnische Bericht hat jedoch u. a. ergeben, dass insgesamt nur ein sehr geringer Grundwasserabstand vorherrscht. Dieser ist im Zuge der Umsetzung zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Stand der Entwässerungsplanung und Abstimmung mit den Fachbehörden soll das **Niederschlagswasser auf den überplanten Grundstücken versickert** und teilweise gedrosselt in das nordwestlich des Plangebiets verlaufende Fließgewässer (Nr. 83) eingeleitet werden. Die Versickerung erfolgt im Zuge der Umsetzung über mehrere auf dem gesamten Gelände angelegte flache, oberflächennahe Mulden. Für die Flächen des SO1 im Bereich der Pferdehaltung besteht kein Notüberlauf in ein Gewässer, so dass die angrenzenden privaten Grünflächen bei Starkregenereignissen der Regenrückhaltung dienen können. Die Versickerungsmulden für das SO2 im Bereich des Pferdesports sind an das nordwestlich verlaufende Fließgewässer angebunden. Im Überflutungsfall wird das Wasser auf dem südöstlich gelegenen Ebbe-Flut-Platz eingestaut und der Wasserspiegel über die vorhandene Technik abgesenkt. Zu den Details wird auf die konkrete Entwässerungsplanung verwiesen.

Im Sinne der Angebotsplanung und des Gebots der planerischen Zurückhaltung wird von konkreten Regelungen zu den Niederschlagswasserversickerungsmulden im Bebauungsplan Abstand genommen. Diese sind innerhalb der ausgewiesenen Sondergebiete und privaten Grünflächen zulässig. Die abschließende Klärung zum Umgang mit dem im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser erfolgt auf Genehmigungsebene.

Im Ergebnis ist der vorliegende Bebauungsplan Nr. 1.26 auch unter dem Aspekt der technischen Ver- und Entsorgung vollzugsfähig. Konkrete technische Details werden im Zuge der Baugenehmigung geregelt. Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des Planverfahrens darüber hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

a) Grünordnung

Der vorliegende Bebauungsplan setzt die im Nordwesten teilweise in das Plangebiet hineinreichenden Waldflächen bestandsorientiert als **Wald** fest. Darüber hinaus werden die im Nordwesten und Südosten vorhandenen hochwertigen, alten **Laubbaumbestände** inklusive Kronentraufe und Wurzelbereich zum Erhalt festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen einerseits dem behutsamen Umgang mit wertvollem Baumbestand und andererseits der angemessenen Einbindung der geplanten Anlage in den umgebenden freien Landschaftsraum.

Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der Offenlage hat der Landesbetrieb Wald und Holz darüber hinaus angeregt, die randlich u. a. im Südosten bestehenden Baumreihen ebenfalls als Wald festzusetzen. Wie oben erläutert, wird dieser Anregung im Ergebnis nicht gefolgt. Die bereits im Bebauungsplan erfolgte planerische Sicherung des Walds mit Kronentraufe und Wurzelbereich sowie der weiteren Gehölzbestände gewährleistet den dauerhaften Erhalt der wertvollen Gehölzstrukturen. Weiterer Handlungsbedarf auf Planungsebene besteht somit nicht.

Mit der Zielsetzung der Einbindung der neuen Pferdesportanlage in den umgebenen freien Landschaftsraum setzt der Bebauungsplan an den wesentlichen äußeren Rändern des Geltungsbereichs eine **Baum-Strauchhecke bzw. eine Wildstrauchhecke** aus standortgerechten, heimischen Gehölzen fest. Vorhandene standortgerechte Gehölze können angerechnet werden. In nordwestlicher und südöstlicher Richtung wird auf eine Eingrünung verzichtet, da hier bereits bestehende Gehölzstrukturen außerhalb des Geltungsbereichs diese Funktion übernehmen. Eine weitere Eingrünung wird in diesem Bereich daher nicht für erforderlich gehalten.

Im Inneren, baulich teils vorgeprägten Bereich des Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan entlang den Straßen- und Wegeflächen eine **Baumreihe** aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen zweiter Ordnung oder aus regionaltypischen Obstbäumen fest. Dies erfolgt analog zu den bestehenden Baumreihen an den öffentlichen Straßen und Wegen und dient insgesamt der Eingrünung des Pferdesportstandorts im bisherigen Außenbereich. Die Baumreihen sollen nicht aus Laubbäumen und Obstbäumen gemischt werden, sondern die Betreiber der Anlage sollen sich für eine Option entscheiden, um eine entsprechende Wirkung im Landschaftsraum zu erzielen.

Die Anpflanzungen im Bereich der geplanten Weideflächen sind insgesamt mit einem sog. Verbissschutz auszustatten, um eine Entwicklung und den dauerhaften Erhalt der Gehölze sicherzustellen. Entsprechende Regelungen zur Herstellung und zur dauerhaften fachgerechten Pflege der gesamten Anpflanzungs- und Erhaltungsmaßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Reitverein getroffen. Ergänzend wird zur Umsetzung der konkreten Pflanzmaßnahmen auf den Umweltbericht verwiesen.

In der Gesamtschau werden die geplanten Festsetzungen zum Erhalt wertvoller Gehölzbestände und zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen für angemessen und vertretbar gehalten. Eine Beeinträchtigung der auf der Anlage geplanten Nutzungen und der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen wird nicht gesehen. Zudem haben die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen positive Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima und die Artenschutzbelange.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplans sichert die städtische **Baumschutzsatzung** die mit ihrem Stamm innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bäume zusätzlich; ein inhaltlicher Widerspruch mit den Regelungen des Bebauungsplans wird nicht gesehen. Zur konkreten Berücksichtigung dieser Satzung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt in Anlehnung an die konkrete Vorhabenplanung zudem **großflächige private Grünflächen** fest. Die im Westen und Nordosten vorgesehenen Grünflächen (PG 1) dienen i. W. der Pferdehaltung und sollen die Unterbringung der Pferdeweiden mit teils offenen Weideunterständen ermöglichen. Ein unbefestigter Bewegungsplatz ist im Nahbereich der Stallungen hier ebenfalls geplant. Die im Südosten festgesetzten Grünflächen (PG 2) dienen i. W. der Unterbringung des Dressur-Sandplatzes und weiterer Pferdeweiden. Diese Anlagen sind somit dem Pferdesport zugeordnet. Die ausgewiesenen Grünflächen weisen insgesamt einen konkreten Bezug zu der geplanten Pferdesportanlage auf.

Mit dem Ziel, die **Stellplatzanlagen** angemessen zu begrünen, beinhaltet der Bebauungsplan die baugestalterische Festsetzung, je angefangene vier Stellplätze einen standortgerechten, heimischen Laubbaum zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit niedrigwachsenden Sträuchern und Stauden zu bepflanzen.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Erfordernis konkreter Vorkehrungen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans im Hinblick auf naturschutzrechtliche Schutzobjekte und Schutzgebiete ist aufgrund der großen Entfernungen dazu und der jeweiligen standortbezogenen Schutzziele nicht erkennbar. Dem im o. g. **Landschaftsplan** genannten Entwicklungsziel der Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselemente reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft wird im vorliegenden Bebauungsplan angemessen Rechnung getragen. Wie unter a) erläutert, werden wertvoller Baumbestand und vorhandene Waldbereiche planerisch gesichert und darüber hinaus die Anpflanzung von Baum-Strauchhecken, Strauchhecken und Baumreihen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen festgesetzt. Somit werden landschaftstypische Elemente aufgegriffen und weiterentwickelt.

Die im Plangebiet bestehenden Wegeverbindungen werden im Zuge der Planaufstellung und -realisierung vollständig erhalten, eine Beeinträchtigung gegebener Funktionen als **Naherholungsraum** wird daher nicht gesehen. Darüber hinaus werden die Wege im Plangebiet entsprechend der angestrebten Nutzung leistungsfähig und bedarfsgerecht ausgebaut, so dass alle Nutzer von dieser Aufwertung profitieren.

Des Weiteren wird der Lage des Plangebiets im freien Landschaftsraum durch Festsetzungen zur Bauhöhe, zu den überbaubaren Flächen und zur Eingrünung im Bebauungsplan angemessen Rechnung getragen. Zudem werden insgesamt künftig angemessene Abstände zum Wald eingehalten, die Baufelder wurden entsprechend nach Süden abgerückt. Eine Beeinträchtigung der Waldbereiche wird daher nicht erwartet. Weiterer Handlungsbedarf auf Planungsebene wird derzeit nicht gesehen. Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des Planverfahrens darüber hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden. Da die 30. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ im sog. Parallelverfahren bearbeitet werden, wird ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt.¹⁴

Wie für die einzelnen Umweltbelange/Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach bisherigem Kenntnisstand durch das planerisch vorbereitete Vorhaben Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. In dem Kontext der Aufgabe des

¹⁴ Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2023): Gemeinsamer Umweltbericht zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“, Soest. Januar 2023.

alten Standorts der Pferdesportanlage mit dem dort stattfindenden vollständigen Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen werden diese aber als nicht erheblich angesehen. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln sind einzuhalten und im Bebauungsplan verankert. Weitere Vermeidungsmaßnahmen betreffen die Bauphase und sind dabei zu beachten. Entsprechende Regelungen können auf Baugenehmigungsebene getroffen werden. Im Ergebnis werden die planbedingten Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als nicht erheblich bewertet. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Öffentlichkeit, Fachbehörden und sonstige Träger öffentlicher Belange werden gebeten, ggf. vorliegende umweltrelevante Informationen und Einschätzungen der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Im Zuge der BauGB-Novelle zur Stärkung der Innenentwicklung aus dem Jahr 2013 wurde die Bodenschutzklausel gemäß § 1a (2) BauGB geändert. Danach soll die Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen Möglichkeiten der Innenentwicklung (z. B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) geprüft werden.

Das vorliegende Plangebiet umfasst insgesamt ca. 10,2 ha, wovon innerhalb des im Bebauungsplan ausgewiesenen Sondergebiets bei einer zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 ca. **2,3 ha erstmals versiegelt** werden können. Die mit dem Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen verbundene Versiegelung bedeutet 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. Auch nicht überbaute Bereiche können durch Befahren verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, Neuversiegelungen zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende Brach- oder Restflächen sowie sonstige vorgeprägte bzw. vorbelastete Flächen vorrangig zu reaktivieren. Die im vorliegenden Bebauungsplan planerisch ermöglichte Anlage für Pferdehaltung und -sport ist aufgrund des Flächenbedarfs insbesondere für Weiden und Reitplätze sowie der damit verbundenen Emissionen nicht innerhalb des Siedlungsbereichs umsetzbar. Daher wäre eine ggf. brach gefallene Fläche im Siedlungszusammenhang kein geeigneter Standort für die vorliegend geplanten Nutzungen. Unabhängig von dem hier gewählten Standort bedingt die Planung einer Anlage für Pferdehaltung und -sport die Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich.

Die Stadt betreibt das vorliegende Planverfahren, um die angestrebte Standortverlagerung des Reit- und Fahrvereins Warendorf von dem bisherigen Standort an der Ems in die Bauernschaft Gröblingen westlich der Sassenberger Straße (B 475) planerisch abzusichern. Voraussetzung für die Entwicklung dieser neuen Pferdesportanlage ist jedoch die Aufgabe des bisherigen Standorts an der Ems. Vor diesem Hintergrund wird **im Sinne eines Flächentauschs** im Zuge der 29. FNP-Änderung die bisher im FNP dargestellte Sonderbaufläche S 4 Reitanlagen in Flächen für die Landwirtschaft umgewandelt; der Bebauungsplan Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ wird in weiten Teilen im Bereich der festgesetzten Flächen für die Landwirtschaft und des ausgewiesenen Sondergebiets Reitanlagen aufgehoben. Es erfolgt hier ein vollständiger Rückbau der gesamten Anlagen

inklusive Stallungen, Hallen, Reitplätze und Weidezäune sowie eine Entsiegelung sämtlicher Flächen. Die Flächen werden im Anschluss wieder dem Freiraum zugeführt. Hierzu hat sich der betroffene Flächeneigentümer vertraglich verpflichtet. Auf die Planunterlagen wird entsprechend verwiesen.

Aufgrund dieses auf Planungs- und Umsetzungsebene erfolgenden Flächentauschs sowie der im vorliegenden Plangebiet vorgesehenen Maßnahmen zum Erhalt und zur Anpflanzung von wertvollen Gehölzstrukturen wird die unvermeidbare **Inanspruchnahme des Bodens am neuen Standort für vertretbar** gehalten. Lokal können die Auswirkungen auf den Boden und seine vielfältigen ökologischen, klimatischen oder wasserwirtschaftlichen Funktionen durch die geplanten konkreten Regelungen des Bebauungsplans zur Gebietsrandeingrünung und durch Ausweisung großflächiger Grünflächen gemindert werden. Gleiches gilt für den Bereich der zu erhaltenden Gehölzstrukturen.

Die Belange des Flächenverbrauchs und des Bodenschutzes sind darüber hinaus aus **Sicht der landwirtschaftlichen Produktion** zu betrachten. Die Flächeninanspruchnahme durch das angestrebte Sondergebiet erfolgt im Einvernehmen mit dem Eigentümer, der die überplanten Flächen bisher selbst bewirtschaftet und sie künftig teilweise an den Reitverein verpachtet. Die Vermietung bzw. Bewirtschaftung der Pferdeställe wird seitens des Eigentümers als ein neuer Betriebszweig seines bisherigen landwirtschaftlichen Betriebs geführt. Der Betrieb verfügt nach eigenen Angaben über ausreichend große Acker- und Grünlandflächen, so dass die im Zuge der Planumsetzung zu erwartende Herausnahme der vorliegend überplanten Flächen aus der aktiven ackerbaulichen Bewirtschaftung zu keiner Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebs führt. Er funktioniert weiterhin. Ein Konflikt mit der örtlichen Landwirtschaft durch die Flächeninanspruchnahme ist daher nicht zu erwarten.

Im Übrigen ist in Bezug auf die allgemeine Frage der Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für die Siedlungsentwicklung im Hinblick auf das vorliegende, konkrete Vorhaben festzuhalten, dass ein erheblicher Anteil der Flächen für landwirtschaftliche Nutzungen als Weiden vorbehalten bleibt. Eine derartige Nutzung wäre auch unabhängig von dem Vorhaben im bisherigen Außenbereich bereits zulässig.

In der Gesamtbetrachtung kann daher aus Sicht der Stadt in der vorliegenden Planung eine Zurückstellung der Bodenschutzbelange gegenüber den Planungszielen der Gebietsentwicklung als vertretbar angesehen werden. Ergänzend wird zu den Belangen Bodenschutz und Flächenverbrauch auf den Umweltbericht verwiesen.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG). Insbesondere aufgrund der im Zuge der Planrealisierung zu erwartenden Inanspruchnahme von bisher ackerbaulich genutzten Flächen wurde im Vorfeld des Planverfahrens eine fachgutachterliche Artenschutzuntersuchung durchgeführt, die

im Zuge des Verfahrens aktualisiert wurde. Die Ergebnisse des **Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags**¹⁵ stellen sich wie folgt dar:

Nach der Auswertung vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten fanden von Frühjahr und Sommer 2021 Ortsbegehungen sowie Brutvogel- und Fledermauserfassungen innerhalb des Plangebiets und des Wirkraums im Umfeld statt. Potenziell vorkommende Reptilien wurden per Sichtbeobachtung erfasst. Im Ergebnis konnten zwei planungsrelevante Brutvogelarten (Star und Rauchschwalbe) festgestellt sowie der Turmfalke, die Waldohreule, Bluthänflinge und der Mäusebussard als Nahrungsgäste beobachtet werden. Die kartierten Fortpflanzungsstätten der **mindestens fünf Brutpaare des Stars** liegen außerhalb des vorliegenden Plangebiets und werden durch das geplante Vorhaben nicht zerstört, so dass nach Einschätzung des Gutachters die Verbotstatbestände der Tötung oder Zerstörung von Lebensstätten nicht ausgelöst wird. Da Stare als relativ tolerant gegenüber Störung gelten, ist auch mit keiner bau-, anlage- oder betriebsbedingten Beeinträchtigung durch das Vorhaben zu rechnen. Die festgestellten Brutplätze der **Rauchschwalbe** befinden sich in Hofgebäuden im nordöstlichen Wirkraum, aber außerhalb des vorliegenden Plangebiets. Eine bauliche Inanspruchnahme löst der Bebauungsplan somit nicht aus, so dass es bei Planumsetzung weder zu einer Tötung von Tieren noch zur Zerstörung von Lebensstätten kommt. Zudem werden keine essentiellen Habitatbestandteile innerhalb des Plangebiets zerstört. Eine Beeinträchtigung durch Störung wird im Zuge der Umsetzung ebenfalls nicht erwartet. Die Brutplätze der beobachteten **Nahrungsgäste** liegen insgesamt außerhalb des vorliegenden Plangebiets. Die Strukturen innerhalb der überplanten Flächen stellen nach Einschätzung des Gutachters für keine der Arten ein essentielles Nahrungshabitat dar. Im erweiterten Umfeld des Vorhabens befinden sich gleichwertige Flächen in ausreichendem Umfang, die zur Nahrungssuche genutzt werden können. Zudem führt die großflächige Umnutzung von Acker zu Weideland für die meisten Arten voraussichtlich zu einer Verbesserung der Nahrungssituation. Die darüber hinaus nachgewiesenen Arten der sog. allgemeinen Brutvogelfauna sind als Individuen durch eine Bauzeitenregelung zu schützen.

Voraussetzung für die Einrichtung der neuen Pferdesportanlage ist die Aufgabe des bisherigen Standorts an der Ems. Im Zuge der dafür erforderlichen Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Dackmarer Esch“ wurde insbesondere aufgrund der dort anstehenden Abrissarbeiten ebenso eine artenschutzrechtliche Untersuchung eingeholt. Im Ergebnis wurden u. a. in den Pferdeställen **zehn Brutpaare der Rauchschwalbe** nachgewiesen, deren Lebensstätten durch den geplanten Rückbau entfernt werden. Diese müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahme) ersetzt werden. Vor Abbruch des Stallgebäudes sind 20 Nisthilfen für die Rauchschwalbe in räumlich-funktionaler Verbindung zu bestehender Fortpflanzungs-/Ruhestätte zu schaffen. Dies erfolgt nach Abstimmung mit den Fachbehörden an den im vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1.26 geplanten Stallgebäuden.

Innerhalb des vorliegenden Plangebiets und dessen Wirkraum konnten **Zwergfledermäuse, Breitflügelfledermäuse, Wasserfledermäuse und Kleine Abendsegler** nachgewiesen werden. Fledermausquartiere, wie Wochenstuben, wurden nicht festgestellt. Die meisten Fledermauskontakte wurden an den Gehölzreihen in den Randbereichen des Plangebiets aufgezeichnet. Neben der Funktion als Jagdhabitat erfüllen die Gehölze auch eine wichtige Rolle als Leitstruktur zur Orientierung in der Landschaft. Um diese Funktionen aufrecht zu erhalten, sind diese Gehölze zu erhalten. Die Gehölzreihen entlang der Plangebietsgrenzen werden planerisch gesichert. Die darüber hinaus geplanten Heckenstrukturen und Baumreihen in den Randbereichen verbessern voraus-

¹⁵ Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2022): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“, Soest, November 2022.

sichtlich die Jagd- und Vernetzungsfunktion. Im Ergebnis werden nach Einschätzung des Gutachters im Zuge der Planumsetzung keine planungsrelevanten Fledermausquartiere zerstört oder gestört und keine Individuen getötet. Durch eine angepasste fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung können weitere Beeinträchtigungen vermieden werden.

Planungsrelevante Reptilien konnten innerhalb des Plangebiets nicht nachgewiesen werden, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Zuge der Umsetzung ausgelöst werden.

Um die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Zuge der geplanten Neubaumaßnahmen insgesamt auszuschließen, gibt der Artenschutzgutachter zusammenfassend folgende **zwingende Maßnahmen** vor:

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Rauchschwalbe: Vor Beginn der Abrissarbeiten der Stallgebäude am bisherigen Standort der Reitanlage sind an den im Bebauungsplan Nr. 1.26 geplanten Stallgebäuden mindestens 20 Nisthilfen für Rauchschwalben anzubringen. Die Nisthilfen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Bauzeitenregelung: Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z. B. die Räumung des Baufelds und der Beginn der Bauarbeiten, sind ausschließlich in der Zeit vom 01.08. bis einschließlich 14.03. zulässig.
- Zeitlich eingeschränkte Entfernung von Gehölzen: Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis einschließlich 28.02. zulässig – Abweichung nur in Ausnahmefällen unter Einbeziehung eines Experten.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung dieser Maßnahmen **keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen; Verbotstatbestände werden nicht erfüllt** und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden. Als freiwillige Maßnahme schlägt er darüber hinaus eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung vor. Die Stadt schließt sich diesen Ergebnissen der Untersuchung an. Daher wird die CEF-Maßnahme zur Beachtung im Rahmen der Planrealisierung als bindende Festsetzung in den Bebauungsplan Nr. 1.26 aufgenommen. Die weiteren Maßnahmen zur Bauzeitenregelung, zur zeitlich eingeschränkten Entfernung von Gehölzen und zur Beleuchtung werden zur Information und Beachtung bei der Planumsetzung als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Verbindliche Regelungen können auf der nachgelagerten Baugenehmigungsebene getroffen werden. Die aufgeführte CEF-Maßnahme für die Rauchschwalbe wird in den Stallgebäuden des neuen Reitvereinsstandorts vor Abriss der alten Stallungen durch die Stadt umgesetzt. Dies erfolgt in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Der dauerhafte Erhalt und die fachgerechte Pflege der Nisthilfen werden im städtebaulichen Vertrag mit dem Reitverein vereinbart. Im Ergebnis hält die Stadt den vorliegenden Bebauungsplan auch unter artenschutzrechtlichen Aspekten für vollzugsfähig. Ergänzend wird auf den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und den Umweltbericht verwiesen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. Darüber hinaus haben die Fachbehörden der Stadt im Zuge des Planverfahrens keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

6.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtischen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Zu den Planungszielen wird auf Kapitel 4 der Begründung verwiesen.

Die Ausweisung eines Sondergebiets zur Entwicklung des neuen Vereinsstandorts für Pferdehaltung und -sport im bisherigen Außenbereich wird insbesondere vor dem Hintergrund des erfolgreichen vollständigen Rückbaus des bisherigen Standorts grundsätzlich für vertretbar angesehen. Unter Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Dafür wurde zur Offenlage im Zuge der Erarbeitung des Umweltberichts eine **rechnerische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung** erstellt, auf die ausdrücklich verwiesen wird.¹⁶

Grundlage für die Beurteilung der Höhe des durch die Planung ausgelösten Eingriffs ist die Lage des Plangebiets im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB unter Berücksichtigung der konkret vorhandenen Biotoptypen. Mit der Eröffnung der zusätzlichen Baumöglichkeiten wird ein Eingriff in Natur und Landschaft planerisch vorbereitet. Eingriffsmindernd wirken hingegen die Festsetzungen zur Anpflanzung der Baum-Strauchhecke, der Strauchhecken, der Baumreihen und die Festsetzungen zum Erhalt der vorhandenen Baumreihen an den Rändern des Plangebiets. Ebenso wirkt sich die zwingend vorgegebene Begrünung der Stellplatzanlage positiv auf die Bilanzierung aus. Sowohl die Herstellung als auch die dauerhafte Pflege und Instandhaltung der Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Reitverein gewährleistet. Die voraussichtlich im Zuge des Radwegebaus an der Bundesstraße teils erforderliche Entfernung von Bäumen ist Gegenstand der Bilanzierung der Straßenbaumaßnahme und nicht des Bebauungsplans Nr. 1.26. Im Ergebnis hat das Büro Stelzig einen Kompensationsüberschuss von 248 Biotopwertpunkten ermittelt. Dieser kann anderen Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet werden. Ein zusätzlicher planexterner Ausgleich ist somit nicht erforderlich, so dass auch keine weiteren ggf. bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen durch die vorliegende Planung in Anspruch genommen werden müssen.

Die Untere Naturschutzbehörde hat im Zuge des Planverfahrens mitgeteilt, dass aus naturschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bestehen. Darüber hinaus haben die Fachbehörden der Stadt im Zuge des Planverfahrens keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

¹⁶ Büro Stelzig Landschaft Ökologie Planung (2023): Gemeinsamer Umweltbericht zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum Bebauungsplan Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“, Soest. Januar 2023.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das vorliegende Plangebiet liegt im Nordosten des Warendorfer Stadtgebiets westlich der Sassenberger Straße und nordöstlich der Straße Gröbblingen. Die überplanten Flächen werden derzeit **i. W. ackerbaulich bewirtschaftet**, randlich reichen im Nordwesten zwei Laubwaldflächen in das Plangebiet hinein. Im weiteren Verlauf der Geltungsbereichsgrenze ragt die Kronentraufe der angrenzenden Eichen in die überplanten Flächen. Darüber hinaus stockt im Südosten randlich eine Reihe alter Eichen entlang der bisherigen Ackerfläche. Zwei landwirtschaftliche Wege durchqueren das Plangebiet. Im Bereich der geplanten Pferdeweiden im Nordosten verläuft zentral ein schmaler Entwässerungsgraben durch das Plangebiet. Er ist weitgehend verrohrt und wird nur im Nordwesten im Nahbereich des Walds offen geführt. Weitere Wald-, Acker- und Grünlandflächen grenzen an das Plangebiet an.

Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung im Geltungsbereich oder im Umfeld liegen nicht vor. Die Stadt Warendorf hat 2013 ein **Klimaschutzkonzept** für ihre Stadt erstellen lassen.¹⁷ Dieses enthält u. a. Anregungen für Bauleitplanverfahren zur Entwicklung neuer Gebiete. Hier wird u. a. vorgeschlagen, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen auf eine klimagerechte Bauweise zu achten. Dies betrifft im Hinblick auf eine Solarenergienutzung insbesondere die Ausrichtung der Dachflächen. Nach Auffassung des Gutachters sind im Rahmen eines Energiekonzepts CO₂-Bilanzen zu erstellen. Darüber hinaus sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) grundsätzlich fördern. Seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) wird dieser Belang im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander einhergeht.

Der Bebauungsplan gibt als Dachform das regionaltypische Satteldach vor. Sowohl die Dachform als auch die jeweils zulässige Dachneigung und die Ausrichtung der Baufelder sind grundsätzlich für eine Solarenergienutzung geeignet. Ebenso ist eine Nutzung weiterer umweltverträglicher Energietechniken (z. B. Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme) auf Grundlage der im Bebauungsplan getroffenen Regelungen umfassend möglich. Die Vorhabenplanung sieht nach derzeitigem Stand vor, sämtliche Dachflächen mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Die Wärmeversorgung des Pferdesportstandorts (Betriebsgebäude, Sozialräume etc.) erfolgt autark voraussichtlich über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe, die i. W. über die Photovoltaikanlage mit Strom versorgt wird.

Die vorliegende Planung dient der planerischen Absicherung der Standortverlagerung des Reitvereins von dem bisherigen Standort an der Ems in die Bauernschaft Gröbblingen. Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz bereitet die Planung ausschließlich im Bereich des Sondergebiets den dauerhaften Verlust und die Versiegelung von landwirtschaftlichen Freiflächen für eine Bebauung durch Pferdeställe und Reithallen etc. vor. Die geplanten Grünflächen bleiben abgesehen von vereinzelt Weideunterständen unversiegelt und wären zudem bereits heute nach § 35 BauGB zulässig. Auch die zulässige Bebauung weist künftig eine eher aufgelockerte Struktur auf. Des Weiteren werden mit den getroffenen Regelungen zu den ergänzenden Eingrünungs-/Anpflanzungsvorgaben zum Landschaftsraum, zum Erhalt bestehender Waldbereiche und Gehölzreihen sowie zur Stellplatzbegrünung auf Ebene des Bebauungsplans wirksame Minderungsmaßnahmen getroffen.

Wesentliche negative klimatische Auswirkungen auf das Ortsklima werden nach bisheriger Kenntnis durch die geplante Sondergebietsausweisung unter Berücksichtigung der genannten Minde-

¹⁷ e&u Energiebüro GmbH (2013): Klimaschutzkonzept Warendorf – Teil 2: Endbericht, Bielefeld. April 2013.

rungsmaßnahmen sowie mit Blick auf die angrenzenden Freiflächen und die örtlichen Rahmenbedingungen voraussichtlich nicht erwartet. In der Gesamtschau wird die bedarfsgerechte Ausweisung des Sondergebiets unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen auf Bebauungsplanebene zur Abdeckung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen.

Darüber hinaus wirkt sich der verbindlich vorgegebene Flächentausch und der damit verbundene Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen am Altstandort positiv auf die Klimaschutzbelange aus. Ergänzend wird hierzu auf den Umweltbericht verwiesen.

Vor dem Hintergrund der Planungsziele wird auf Bebauungsplanebene von speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung Abstand genommen. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen und sind im Rahmen der Regelungen des Bebauungsplans umsetzbar. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung des Betriebsgebäudes mit Wohnung die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

Die Fachbehörden haben der Stadt im Zuge des Planverfahrens darüber hinaus keine weiteren Informationen zur Verfügung gestellt.

7. Bodenordnung

Die überplanten Flächen befinden sich mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen in Privateigentum. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Fläche in m ² *	In Anspruch genommener Boden (GRZ 0,8)
Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO (SO), davon	28.700	22.960
SO 1, Zweckbestimmung Pferdehaltung	10.590	
SO 2, Zweckbestimmung Pferdesport	18.110	
Private Grünflächen, davon	68.990	
PG 1	62.080	
PG 2	6.910	
Straßenverkehrsflächen, davon	1.335	
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	380	
Straßenverkehrsflächen, privat	955	
Waldflächen	2.955	
Wasserflächen	100	
Gesamtfläche Plangebiet ca.	102.080	

* Ermittelt auf Basis der Plankarte Bebauungsplan 1:1.000, Werte gerundet

9. Planentscheidung

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ ist nach vorangegangener Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 09.12.2020 durch den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss am 22.12.2020 (SV-3275/2020) gefasst worden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ und der parallel durchzuführenden 30. FNP-Änderung verfolgt die Stadt das Ziel, die angestrebte Standortverlagerung des Reit- und Fahrvereins Warendorf von dem bisherigen Standort an der Ems in die Bauernschaft Gröblingen westlich der Sassenberger Straße (B 475) planerisch abzusichern. Die Schaffung des Planungsrechts dient als Grundlage für die Errichtung der neuen Anlage für Pferdehaltung und Pferdesport im bisherigen Außenbereich nach § 35 BauGB. Insgesamt wird das Ziel verfolgt, den traditionsreichen Reit- und Fahrverein in der von Pferdesport und -zucht stark geprägten Stadt Warendorf zu halten und ihm einen zukunftsfähigen neuen Standort zu ermöglichen.

Die Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Flächen, zur Baugestaltung etc. berücksichtigen eine angemessene Einbindung in den umgebenden freien Landschaftsraum. Zudem gewährleisten die Festsetzungen zur Anpflanzung von standortgerechten, heimischen

Gehölzen sowie zum Erhalt vorhandener wertvoller Laubbäume und Waldbereiche eine weitgehend durchgängige Eingrünung des gesamten Standorts.

Weitere wesentliche Planungsziele liegen in der angemessenen Berücksichtigung der Immissionschutzbelange in der gegebenen, gewachsenen Nachbarschaft zu den im Umfeld gelegenen Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Betrieben sowie einer angemessenen Behandlung der verkehrlichen Belange in Bezug auf planinduzierte zusätzliche Verkehre.

In der Gesamtschau hält die Stadt die vorliegende Planung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander aus städtebaulicher Sicht für angemessen und sinnvoll. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Warendorf und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Ausarbeitung des Bebauungsplans Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ durch Tischmann Loh & Partner Stadtplaner PartGmbH, Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung der Stadt Warendorf.

Die Begründung ist dem Bebauungsplan Nr. 1.26 beigelegt.

Warendorf, den 27.02.2023

gez. Krause

.....
Amtsleitung Amt 61 – Stadtentwicklung