Stadt Warendorf

Begründung
einschließlich Umweltbericht
gemäß §9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

zum
Bebauungsplan Nr. 9.05
für das Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Reiterhof Hardinghaus“

im Parallelverfahren zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes

Stand : Satzungsbeschluss

Inhaltsübersicht

Begründung Teil A

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele 4

1.1 Aufstellungsbeschluss 4

1.2 Räumlicher Geltungsbereich 4

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4

1.4 Planungsanlass und Planungsziel 4

1.5 Derzeitige Situation 5

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben 5

2 Städtebauliche Konzeption 6

3 Festsetzungen zur Nutzung 6

3.1 Art der Nutzungen 6

3.2 Maß der baulichen Nutzung 6

3.2.1 Bauweise und Gebäudehöhen 6

3.2.2 Grundflächenzahl 7

3.3 Überbaubare Flächen 7

3.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 7

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung 8

4.1 Straßenanbindung 8

4.2 Versorgung 8

4.3 Entsorgung 8

4.4 Abfallentsorgung 9

5 Natur und Landschaft 10

5.1 Grün- und Freiraumkonzeption 10

5.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung 10

5.3 Eingriffsregelung 10

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange 11

5.5 Forstliche Belange 11

6 Immissionsschutz 11

7 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise 12

7.1 Denkmalschutz 12

8 Fragen der Durchführung und Bodenordnung 12

9 Flächenbilanz 12

10 Umweltbericht 13
10.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele 13
10.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes 15
10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes.....17
10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....19
10.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen 22
10.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 22
10.7 Zusätzliche Angaben.....22
11 Zusammenfassung.....24

Begründung Teil A

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrausschuss der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung vom 02.06.2009 beschlossen, im Außenbereich westlich der Stadt Warendorf, im Bereich westlich der alten Zufahrt von der K3 zur B64, einen Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen, um für die Reiterhofanlagen „Hardinghaus“ mit der Festsetzung als Sondergebiet, welches der Erholung dient, gem. §10 BauNVO planungsrechtlich abzusichern und die Festigung und Weiterentwicklung der Reiterhofanlagen zu ermöglichen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Plangebietes (6,38ha) sind entsprechend dem Aufstellungsbeschluss im Bebauungsplan festgesetzt.
Der Geltungsbereich umfasst die für die im Folgenden beschriebene Nutzung benötigten Flächen im Eigentum der beiden Hofbetreiber Yvonne Hardinghaus und Guido Hardinghaus.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan weist das Plangebiet in einem Sondergebiet gelegen mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum“, sowie die Teichanlage mit Umfeld als Fläche für die Landwirtschaft aus.
Die im Parallelverfahren zum Bebauungsplan erforderliche 104. Flächennutzungsplanänderung sieht danach die Änderung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum, Reitanlage und Zentrum für den modernen Fünftkampf“ in ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“, sowie die Umwandlung von Teilen der Sonderfläche in private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Reitanlagen“ und der Zuordnung einer Landwirtschaftsfläche zum Sondergebiet, das der Erholung dient, vor.

1.4 Planungsanlass und Planungsziel

Der hier dargestellte Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes liegt im Gebiet des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9.02 „Moderner Fünfkampf“. Im Zuge des Strukturwandels im Bereich des Modernen Fünfkampfes haben sich die Eigentümer der Reiterhofanlagen Hardinghaus gezielt auf die Etablierung, den Ausbau und die Festigung der Nutzung rund um die Reiterei konzentriert. Die planungsrechtlichen Vorgaben sollen Nutzungen aus den Bereichen Betriebswohnungen, Gästezimmer und –wohnungen, Hofcafe, Reithallen und Pferdestallungen, Gebäude zur Unterbringung von Maschinen und

Fahrzeugen, der Herstellung von Pellets, der Unterbringung einer eigenständigen Energieversorgung, der Lagerung von Einstreumaterial aus Pellets und sonstigen Nebengebäuden ermöglichen. Der Eigenenergiebedarf soll durch Biomasse sichergestellt werden. Primär sollen die auf den Hofstellen anfallenden Biomassen verwendet werden. Ein Zukauf von Stroh und anderen Biomassen über den Eigenenergiebedarf hinaus ist daher nicht vorgesehen. Aus Gründen der derzeitig unwirtschaftlichen Zwischenspeicherung von elektrischen Strom im eigenen Betrieb, ist ggf. eine Einspeisung ins öffentliche Netz, als ökonomisch und ökologisch sinnvoll zu erachten und angestrebt, wie es auch bei Betreibern von Solaranlagen zur Stromerzeugung heutzutage üblich ist. Die beiden Reiterhofanlagen liegen teilweise im Außenbereich. Somit ist eine Umsetzung des weiteren Ausbaus und der Verfestigung der Hofanlagen mit verschiedenen Nutzungen unter dem Oberbegriff der Reiterei planungsrechtlich nur möglich, wenn der vorgenannte Geltungsbereich als Sondergebiet gem. §10 (2) BauNVO „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterei“ dargestellt wird.

1.5 Derzeitige Situation

Die derzeitige Situation zeigt die Hofstelle Hardinghaus mit mehreren baulichen Anlagen (Betriebsleiterwohnhaus, Stallungen, Pferdeställen, Reithalle, Wohnungen, Nebengebäuden für Geräte und Maschinen) mit dem landschaftstypischen Umfeld von Weideflächen, Wiesen und Löschteichanlage, sowie Gehölzbereichen unterschiedlicher Arten, von hochstämmigen Bäumen, bis hin zu strauchartigen Hecken unterschiedlicher Breiten. Die Topographie der hofnahen Wiesen und Weiden ist annähernd eben.

1.6 Planungsrechtliche Vorgaben

Entsprechend den Darstellungen des Regionalplanes „Münsterland“ des Regierungsbezirkes Münster liegt das Plangebiet westlich des Stadtgebietes der Stadt Warendorf. Teilflächen des Geltungsbereiches liegen heute im Bebauungsplan Nr. 9.02 der Stadt Warendorf „Moderner Fünfkampf“.

Nach landesplanerischer Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster soll die Ausweisung als Sondergebiet gemäß §10 (2) BauNVO das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ für die, im Geltungsbereich liegenden, Hofstellen Hardinghaus, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.05 erfolgen.

Die nördlichen und südlich des Sondergebietes gelegenen Freiflächen werden als „private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Reitanlagen“ zugeordnet.

Außerdem wird die Teichanlage im Sondergebiet als Löschwasserteichanlage für das Bebauungsplangebiet gesichert.

2 Städtebauliche Konzeption

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

3 Festsetzungen zur Nutzung

3.1 Art der Nutzungen

Das dargestellte Plangebiet gliedert sich in folgende Nutzungsbereiche hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung und geplanten Nutzungen :

Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Reiterei.
Die zentral im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegene Fläche (1,63ha), die die Gebäude der Hofstellen Hardinghaus beinhaltet, wird als Sondergebiet gemäß §10 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung Reiterhof festgesetzt.

Private Grünfläche
Die nördlich und südlich der vorgenannten Fläche gelegenen Bereich mit einer Größe von ca. 4,78ha, werden als eine, dem Sondergebiet der Zweckbestimmung Reiterei zugeordnete private Grünfläche mit Zweckbestimmung Reitanlagen gemäß §9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.
Sie dienen der Umsetzung und Unterstützung der verschiedenen Nutzungen aus dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterei wie Grünland bzw. Weideflächen zur Unterbringung von Freianlagen der Reiterei.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise und Gebäudehöhen

Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise, um auch eine grenzübergreifende Bebauung zwischen den beiden Hofstellen Hardinghaus zu ermöglichen. Einige Bestandsgebäude sind in der Vergangenheit bereits ohne Grenzabstand errichtet worden.
Als Anpassung an den baulichen Bestand wird eine maximale Baukörperhöhe von 10,0m festgesetzt. Die Bezugshöhe für die festgesetzte Baukörperhöhe ist die Höhe der unmittelbar erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche der ehemaligen K3 östlich des Geltungsbereiches.

3.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Die Möglichkeit zur Überschreitung nach §19 (4) BauNVO wird nicht ausgeschlossen, um eine weitere Möglichkeit zur Versiegelung für Stellplätze und eventuell erforderlich werdende Nebenanlagen zu ermöglichen.

3.3 Überbaubare Flächen

Die festgesetzten überbaubaren Flächen umfassen die bestehenden baulichen Anlagen und bieten darüber hinaus eine ausreichende Flexibilität für die Etablierung baulicher Anlagen zur Ausnutzung der zulässigen Grundflächenzahl.

3.4 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Eine Vorgabe baugestalterischer Festsetzungen bis auf die Dachform und Neigung erfolgt bewusst nicht, da bauliche Anlagen im Einzelnen noch nicht detailliert bekannt sind und somit zielgerichtete Aussagen im Bezug auf weitere gestalterische Vorgaben noch nicht möglich sind. Auf Grund der vorliegenden Konzepte und den Abstimmungen im Vorfeld zur Bebauungsplanaufstellung wird davon ausgegangen, dass auch im Sinne des Nutzungsziels eine ländlich-regionaltypische Einpassung neuer Gebäude einzelner Bauvorhaben erfolgt.

4 Erschließung / Ver- und Entsorgung

4.1 Straßenanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von Osten her über die alte K3. Das Plangebiet grenzt übermittelbar an diese öffentliche Verkehrsfläche. Die Erschließung ist somit sichergestellt. Letzteres trifft auch in Bezug auf bestehende Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden zu. Hierzu wurde ein, im Grundbuch abgesichertes Geh- und Fahrrecht, sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks 337 in den Bauleitplan aufgenommen.

4.2 Versorgung

Durch die unmittelbar angrenzende K3 als Erschließungsanlage ist auch die Versorgung des Plangebietes sichergestellt. Durch entsprechende Abstimmungen mit den lokalen Versorgern soll das Plangebiet an das öffentliche Versorgungsnetz angebunden werden.
Die Stromversorgung wird derzeit über RWE AG sichergestellt. Das Plangebiet wird von einer 10kV-Leitung gequert.
Eine Gasversorgung erfolgt momentan dezentral. Die Wasserversorgung erfolgt über Brunnen (Grundwasserentnahmestellen). Die entsprechenden Genehmigungen liegen vor.

4.3 Entsorgung

Das anfallende häusliche Schmutzwasser (keine gewerblich belasteten Abwasser) wird in Klärgruben gereinigt und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt. Dies geschieht montan auf unterschiedliche Weise. In Betracht kommen hier die Einleitung in einen oberirdischen Graben, die Versickerung über die belebte Bodenzone, oder die Einleitung in das Grundwasser über ein Pflanzbeet.
Bis zur Fertigstellung weiterer baulicher Anlagen im Sondergebiet ist die vorhandene Kleinkläranlage an die neuen Schmutzwasseraufkommen anzupassen, bzw. neue Kleinkläranlagen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen und betriebsbereit herzustellen.
Das Niederschlagswasser wird vor Ort über die belebte Bodenzone versickert.

4.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsmäßig über die städtische Müllabfuhr durch einen regionalen Anbieter (Organisation der Stadt Warendorf).

5 Natur und Landschaft

5.1 Grün- und Freiraumkonzeption

Die im Sondergebiet geplanten Nutzungen integrieren sich in hervorragender Weise in einen vorhandenen, von Hofstellen, Weide-, Wiese- und landwirtschaftlichen Flächen und Wallhecken geprägten Landschaftsraum. Besondere Maßnahmen zur Grüngestaltung des Plangebietes sind daher nicht erforderlich.
Die nördlich und südlich des Sondernutzungsgebietes gelegenen „privaten Grünflächen“ sind als Freiflächen mit der Zweckbestimmung „Reitanlagen“ vorgesehen. Auf Grund der unmittelbaren Anbindung dieser Freiflächen an das Sondergebiet mit den Bestandsgebäuden und einer möglichen neuen Bebauung, sind diese ausgezeichnet erreichbar. Eine zusätzliche Ausweisung von Verkehrswegen innerhalb des Sondergebietes ist nicht notwendig.

5.2 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die für die Ausübung des Reitsports erforderlichen Freiflächen für Bewegung, Übung und Ausritt werden als private Grünflächen gem. §9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Reitanlagen“ festgesetzt.

5.3 Eingriffsregelung

Mit der Planung werden die bestehenden Hofstellen gesichert und für diese die Möglichkeiten zur Erweiterung mit der Zweckbestimmung Reiterhof angeboten. Zudem werden die erforderlichen Freiflächen und bebaubaren Flächen festgesetzt. Diese planungsrechtlich möglichen Nutzungen entsprechen in weiten Teilen dem derzeitigen Bestand an den beiden Hofstellen. Die festgesetzten privaten Grünflächen werden heute schon als Freiflächen mit der Zweckbestimmung Reitanlagen genutzt. Die zukünftige Errichtung von Baukörper jeglicher Art, auch von zweckgebundenen baulichen Anlagen, innerhalb der Grünflächen wird grundsätzlich nicht zugelassen.
Mit der Planung ist kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §18 FF BNatSchG verbunden, der nach §21 BNatSchG i.V.m. §1a BauGB im Plangebiet durch die Anlage von Gehölzstreifen und Streuobstwiese kompensiert nicht wird.
Der Umweltbericht (Teil B) bildet einen gesonderten Teil der Begründung und in dieser Form ebenfalls einen Teil des Entwurfs der 104. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Die im Plangebiet liegende Wasserfläche soll u.a. als Löschwasserteich genutzt werden und ist Teil des Planungskonzeptes. Die Eignung des Teiches als Löschwasserteich im Bezug auf die Anforderungen der DIN 14210 ist zu überprüfen und mit dem zuständigen Brandschutzingenieur abzustimmen.
Der im Norden, außerhalb des Plangebietes gelegene, oberirdische Wassergraben bleibt von den Planungszielen des aufzustellenden Bebauungsplanes unberührt.

5.5 Forstliche Belange

Im Plangebiet sind mehrere Baumbestände unterschiedlicher Art und Wuchsfortschritt vorhanden. Wallhecken und Strauchwerk grenzen das Plangebiet zu angrenzenden Flächen und auch gegen fremdes Eigentum (Grundstücksflächen) ab. Die festgesetzten bebaubaren Flächen greifen in diesen Bestand weitestgehend nicht ein.

6 Immissionsschutz

Das Thema der vorh. typisch ländlich auftretenden Immissionen ist gutachterlich nicht beurteilt worden.
Das Plangebiet liegt in einem typisch ländlich strukturierten Bereich. Sicherlich gehen von den benachbarten Hofstellen zeitweise ortstypische Gerüche und Geräusche aus, was in einem so geprägten Landschaftsabschnitt als „normal“ angesehen wird. Den Bewohner und Urlaubern im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof mit den dazu gehörigen Betriebswohnungen, den Stallungen und sonstigen Nebengebäuden wird eine Geruchsbelastung dieses ländlichen Ursprungs keinesfalls negativ auffallen.

Das Plangebiet unterliegt geruchlichen Immissionen ausgehend von den im Umfeld gelegenen aktiven Hofstellen, die jedoch als typisch für einen landwirtschaftlich geprägten Landschaftsraum einzustufen sind. Es unterliegt auch Geräuschimmissionen die von der B64 und der Bahnlinie Münster - Rheda-Wiedenbrück ausgehen. Dieser werden jedoch als zumutbar angesehen.
Immissionsgutachten erscheinen daher entbehrlich.
Zum beabsichtigten Betrieb einer Eigenenergieversorgung auf Basis von regenerativen Rohstoffen (Pellets aus Stroh, Pferdemist und Holz-Hackschnitzel) liegen zum jetzigen Planstand noch keine detaillierten Angaben vor. Es wird daher in den Bebauungsplan mit aufgenommen, dass der unteren Immissionsschutzbehörde im Bauantragsverfahren zu einer solchen Anlage die Sicherstellung des Immissionsschutzes auf Verlangen nachgewiesen werden muss.

7 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

7.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von archäologischen Bodenfunden bei Ausschachtungsarbeiten sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

8 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Fragen der Durchführung und Bodenordnung sind nicht betroffen. Die beplanten Flächen im Plangebiet sind im Eigentum der Hofbesitzer.

9 Flächenbilanz

Eine Bilanzierung der im Plangebiet vorhandenen Flächen ergibt folgende Bild :

Gesamtfläche	**6,41 ha**	**-**	**100 %**
aufgeteilt nach -			
- Sondergebiet	1,63 ha	-	25 %
- Private Grünfläche	4,78 ha	-	75 %

Begründung Teil B

10 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. §1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfungen zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§2 (4) und 2a BauGB.
Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichtes umfasst im Wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplanes.

10.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- Vorhaben -

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes sind in den Punkten 1.1, 1.3, 3 und 5 der Begründung erläutert. Im Wesentlichen handelt es sich um die Sicherung bestehender Gebäude und die Möglichkeit des Ausbaus verschiedener Nutzungen mit der Zweckbestimmung Reiterhof (siehe hierzu textl. Festsetzungen).
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen die Entwicklung eines ca. 1,63ha großen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Reiterhof für Festigung des baulichen Bestandes und die Etablierung von neuer Bebauung in maximaler 2-Geschossigkeit.
Im Norden und Süden der Sondergebietsfläche sind „private Grünflächen“ festgesetzt, die im Planungsgebiet ca. 75% der Flächen einnehmen und als Zweckbestimmung vornehmlich Reitanlagen dienen.
Unter Berücksichtigung der max. möglichen Versiegelungen im Sondergebiet kann im Plangebiet eine Fläche von max. ca. 1,3 ha versiegelt werden. Bereits bestehende Versiegelungen durch Gebäude, Hofflächen und Verkehrswege sind in dieser Betrachtung enthalten.
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die bestehenden Versorgungsnetze bzw. die vorhandene Eigenversorgung sichergestellt.

- Umweltschutzziele -

Die auf den im folgenden genannten Gesetze bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Erfordernis, Gewichtung und Relevanz inhaltlich bei der Betrachtung einzelner Schutzgüter untersucht und abgehandelt.

Tabelle 1 : Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz den Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. BauGB, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Zu beachten sind die Emissionen der im Umfeld gelegenen bewirtschafteten Hofstellen. Bezüglich der Erholungsmöglichkeiten (Zweckbestimmung des Plangebietes) sind Vorgaben im BauGB (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten. Diese Vorgaben sind einzuhalten bzw. umzusetzen.
Tiere, Pflanzen, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftgesetz NRW und in den entsprechenden §§ des BauGB (Sicherung der leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume) gesetzlich vorgegeben. Schutzgebietsausweisungen liegen für das Plangebiet nicht vor.
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben und Richtlinie des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel), sowie das Wasserhaltshaltsgesetz und das Landeswassergesetz (z.B. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Die im Plangebiet vorhandenen Bodenstrukturen werden im Bestand als Weide- und Wiesenflächen in unversiegelter Form genutzt. Eine Erhaltung dieser Nutzungen ist durch den Ausschluss jeglicher Bebauung und Festsetzung als Private Grünfläche gegeben. Der nördlich des Plangebietes gelegene oberirdische Wassergraben bleibt von den Planungszielen des aufzustellenden Bebauungsplanes unberührt und behält seine natürliche Funktion im vorhandenen Lebensraum für Tiere und Pflanzen.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzgutes wird gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW (Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie Erholungswert der Landschaft) und dem BauGB in entsprechenden §§ geregelt. Schutzgebietsausweisungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Das nächste Landschaftsschutzgebiet liegt nördlich in einer Entfernung von ca. 750m.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des BauGB, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten (hier sind im Bezug auf die örtliche Situation die nächstgelegenen bewirtschafteten Hofstellen und die geplante Eigenenergieversorgung für die Hofstellen Hardinghaus zu berücksichtigen).
Kultur- und Sachgüter	Die Behandlung von Bau- und Bodendenkmalen sind durch das Denkmalschutzgesetz geregelt. Der Schutz von bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbildern ist in den entsprechenden §§ des BauGB und des

	Bundesnaturschutzgesetzes und den Landschaftsgesetzes NRW geregelt.

10.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Tabelle 2 : Beschreibung des vorhandenen Umweltzustandes

Schutzgut	Beschreibung im Bestand	Wertigkeit
Mensch	Die bereits vorhandene Nutzung des Gebietes als Reiterhof und Reitanlagen in der Landschaft übernehmen schon heute Funktionen der Erholung in landschaftstypischer Umgebung.	mittel
	Im Plangebiet treten heute schon Immissionen aus den eigentlichen Hofstellen hervor.	mittel
	Die landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet und im angrenzenden Nahbereich dienen der Nahrungs- und Futtermittelerzeugung entsprechend ihrer Ertragsfähigkeit.	nachrangig
Tiere, Pflanzen, Arten- und Biotopschutz	Die Freiflächen im Plangebiet werden heute als Weide- und Wiesenflächen für die Reitnutzung, bzw. Pferdehaltung genutzt. Sie bieten Tierarten der offenen Feldflur einen entsprechenden Lebensraum und der Avifauna (Vogelarten) einen Nahrungsraum. Auf Grund der intensiven Nutzung dieser Grünflächen ist mit einem Brutaufkommen von Wiesenvögeln nicht zu rechnen.	nachrangig
	Die im Plangebiet bereits vorhandenen Hofstellen bestehend aus Wohngebäuden, Stallungen, Wirtschaftsgebäuden, sowie teil- und vollversiegelten Flächen (Hofraum, Lagerplatz, etc.).	nachrangig
	Im direkten Umfeld, am Rand des Plangebietes stehen zum Teil ältere Bäume, wie zum Beispiel Birken, Eichen und Tannengehölze. An mehreren Stellen des Plangebietes bilden vorhandene Hecken und Gehölzstreifen unterschiedlicher Arten eine Art Abgrenzung zu fremden Eigentumsflächen außerhalb des Plangebietes. Diese Gehölzstreifen aus Hainbuche, Haselnuss, Holunder bieten Vogelarten einen Lebensraum und eine Singwarte. Im Zusammenhang mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bieten sie Greifvögeln und Eulen einen Ansitz und Arten der Feldflur eine Deckungsmöglichkeit. Die Gehölzstreifen übernehmen als Bindeglied zwischen Freiflächen der Landwirtschaft und privaten Grünflächen Funktionen im Biotopverband.	mittel bis hoch
	Die mitten im Sondergebiet gelegene Teichanlage ist zweiseitig mit einem dichten Schilffgürtel, vorwiegend aus Rohrkolben bestanden und bietet als Wasserfläche einen Lebensraum für an Wasser gebundene Wirbellose und einen Lebensraum bzw. eine Laichmöglichkeit (Habitat) für Amphibien. Weiterhin wird der Teichkörper als Fischteich mit Karpfenbesatz genutzt.	mittel bis hoch
	Der nördlich des Plangebietes gelegene offene Wassergraben	

	bleibt in seiner heutigen Struktur erhalten und wird durch die Vorhaben im Plangebiet nicht berührt. Er übernimmt durch seine lineare Struktur Funktionen im Biotopverbund und bietet Siedlungsraum für Pflanzen der eutrophilen Arten. Entsprechend der vorliegenden Biotoptypen ist die biologische Vielfalt im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld als mäßig einzustufen.	nachrangig mittel
Boden und Wasser	Im Plangebiet auf den landwirtschaftlichen Flächen herrschen vorrangig Mergelböden und sandige Böden vor. Die Nutzung als Wiesen- und Weideland wird im Zuge der Planaufstellung nicht abgeändert. Somit sind diese vorh. Bodenarten schützenswert im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplanes (keine baulichen Anlagen außerhalb des Sondergebietes). Das Grundwasser steht im Plangebiet in etwa zwischen 1 und 1,5m unter Geländeoberkante an. Auf Grund der anstehenden Mergelböden und somit einer geringen, bis mittleren Sorptionsfähigkeit des Bodens ist auf eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen zu schließen. Als Oberflächenwasser sind im Plangebiet einmal der nördlich gelegenen offene Wasserlauf und die Teichanlage mitten im Plangebiet zu nennen. (Wertigkeit sh. Biotoptypen)	mittel bis hoch mittel nachrangig
Arten- und Biotopschutz	Anhaltspunkte für ein Vorkommen von besonders geschützten Arten i.S.d. § 10 BNatSchG im Plangebiet liegen nicht vor.	----
Landschaft	Das Plangebiet wird von Grünflächen mit Nutzungen der Reiterei geprägt. Im Osten sind die Umrisse der Stadtrandbebauung der Stadt Warendorf mit den Gewerbebetrieben Sanitop und anderen zu erkennen. Die Hofstellen mit ihren Einzelgebäuden, verschiedenen Baumbeständen und die Gehölzstreifen verschiedener Hecken erhöhen die landschaftliche Vielfalt und die Schönheit der Landschaft. Die Eigenart der Landschaft spiegelt sich vor allem in der langjährigen Vergangenheit der Nutzungen (Hofstellen) durch mehrere Generationen wieder. Das nächste Landschaftsschutzgebiet liegt nördlich in einer Entfernung von ca. 750m.	mittel mittel hoch
Luft und Klima	Das Plangebiet wird überwiegend von klimatischen und lufthygienisch positiven Wirkungen aus der freien Landschaft geprägt. Die landwirtschaftlichen Flächen (Grünflächen) weisen typische Funktionen der Kaltluftentstehung auf. Bei höherem Bewuchs der Flächen auch Frischluftentstehung. Die im Plangebiet gelegenen Gehölze und Baumbestände sind als Frischluftproduzenten und Schadstofffilter von großer Wichtigkeit für das Plangebiet.	mittel bis hoch

	Das Plangebiet unterliegt auf Grund seiner Lage typischen geruchlichen Immissionen, ausgehend von den umliegenden aktiven Hofstellen. Diese Tatsache ist allerdings als typisch für einen landwirtschaftlich genutzten Landschaftsraum zu werten.	----
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.	----
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die vorgenannten Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion im und für das Plangebiet in einer Wechselwirkung zu einander. Dominierend wirkte und wirkt die Nutzung der privaten Grünflächen zum Zwecke der Reiterei im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf den Boden- und Wasserhaushalt. Allerdings sind diese Schwankungen durch eine mehrer oder minder intensive Nutzung schon heute im Bestand gegeben und somit als funktionierendes System zwischen den Nutzungen der Grünflächen und der Schutzgütern Boden und Wasser zu bewerten. Weiterhin liegen Schutzgüter vor, die nicht in extremer unabdingbarer Abhängigkeit zueinander stehen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse, mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	----

10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Man kann davon ausgehen, dass bei einer Nichtdurchführung der vorgenannten Planung keine deutlichen Änderungen in den bestehenden Strukturen auftreten werden. Die Freiflächen nördlich und südlich des Sondergebietes würden weiterhin als private Grünflächen genutzt werden.

Bei Durchführung der Planung
(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tabelle 3 : Ausblick über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Entwicklung des Umweltschutzes
Mensch	Die bereits bestehenden Nutzungen im Bereich Reiterei, Wohnen und Hofbetrieb werden durch die aufgestellte Planung verstärkt, gefestigt und mit Ausbaupotenzial ausgestattet. Der Erholungswert für den Aufenthalt steigt und bringt somit positive Auswirkungen auf die Erholungsfunktion für den Menschen. Die Inanspruchnahme von bisherigen Freiflächen zur Bebauung stellt keinen Verlust von Flächen zur Nahrungs- oder Futtermittelproduktion da, weil diese Flächen bisher als Freilagerflächen für die landwirtschaftlichen Hofstellen dienten. Die typisch landwirtschaftlichen Gerüche umliegender Hofstellen sind als landschaftstypisch, wenn nicht sogar als gewollt, einzustufen und somit als ortsprägendes Detail im Gesamtbild einzustufen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen

	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Mit der Realisierung der Planung werden die derzeitigen Nutzungsarten der Grünanlagen und Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Die möglichen baulichen Erweiterungen werden nur in unmittelbarem Zusammenhang mit den vorhandenen Hofstellen Hardinghaus durch Baugrenzen zugelassen. Hochwertige Biotopstrukturen (Teichanlage in Mitten des Sondergebiets) als Lebensraum für Tier und Pflanzen werden nicht in Anspruch genommen. Die Strukturvielfalt aus landwirtschaftlichen Flächen, Gehölzen und Heckenstreifen bleibt erhalten, bzw. ergänzt wird durch Anpflanzungen von Gehölzen und Streuobstwiesen. Die möglichen Neubebauungen weiten sich nicht über die heute bereits vorhandenen Grenzen der Hofstellen aus. Dieser Umstand wird durch die Festsetzung von Baugrenzen gesichert. Die biologische Vielfalt ist nicht erheblich betroffen, da keine wertvollen Biotopflächen in Anspruch genommen werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt vorbereitet
Boden	Die im Plangebiet vorherrschenden Bodenarten werden durch die Sicherung der heutigen Nutzungen (private Grünflächen mit Zweckbestimmung Reitanlagen) und den festgesetzten Baugrenzen von jeglicher Bebauung freigehalten und somit in ihrer heutigen Beschaffenheit und Funktion für das Plangebiet planungsrechtlich gesichert. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet
Wasser	Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes des Plangebietes sind auf Grund der relativ geringen Versiegelungsrate von ca. 1,3 ha, der gesicherten Freiflächen und der mittleren bis geringen Empfindlichkeit des Grundwassers nicht zu erwarten. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet
Luft und Klima	Mit der Entwicklung des Sondergebietes unterliegen die derzeitigen klimatischen und lufthygienischen Luftverhältnisse im Plangebiet keiner wesentlichen Veränderung. Eine Ausnahme stellt hier die Etablierung einer Eigenenergieversorgung auf der Grundlage von Pellets (Verbrennung) da. Auf Grund der geplanten Anlagengröße, des noch unbekannte Aufbaus der Anlage kann hier nur auf die Gesetzesgrundlagen des BauGB, der TA Lärm, der Feuerungsverordnung NRW, dem BNatSchG verwiesen werden. Im Zuge der detaillierten Beantragung einer solchen Anlage sind die Immissionsfragen und entspr. geeignete Maßnahmen zum Vermeidung dieser im Antragsverfahren zu prüfen und ggfs. mit Auflagen aus vorgenannten Gesetzen zu regeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet
Arten- und Biotopenschutz	Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. §10 BNatSchG sind im Plangebiet nicht gegeben. Die angrenzenden Biotopstrukturen der freien Landschaft als potentieller Lebensraum besonders geschützter Arten werden nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände gemäß §42 BNatSchG liegen daher nicht vor.

	Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Biotopenschutz vorbereitet.
Landschaft	Mit der Planung geht keine Veränderung der vorh. Strukturen einher. Die festgesetzten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten entsprechen in ihrer Art und den festgeschriebenen Nutzungsbereichen den vorherrschenden kulturlandschaftsprägenden Strukturen. Beeinträchtigungen des nächst gelegenen Landschaftsschutzgebietes nördlich in einer Entfernung von ca. 750m bestehen nicht. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.
Kultur- und Sachgüter	Auf Grund der Tatsache, dass im Plangebiet keine Kultur- und Sachgüter vorliegen, werden dem entsprechend auch keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter vorbereitet.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Auf Grund der geringen bis nicht vorhandenen Strukturveränderung im Plangebiet sind keine nennenswerten Änderungen im Bereich der Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten. Eine Veränderung innerhalb der Funktionszusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern liegt nicht vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern vorbereitet.

10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Erneuerbare Energien im Plangebiet

Die Nutzung und Einbindung erneuerbarer Energieformen und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleibt den Bauherren vorbehalten. Die geplante eigenständige Energieversorgung auf Basis nachwachsender Rohstoffe (Stroh und ggffs. Pferdemist) wird in den beschriebenen Nutzungen bereits erwähnt und planungsrechtlich somit gesichert. Dies zeigt bereits das Interesse der Bauherrschaft an einem, unter wirtschaftlichen Gesichtpunkten, sparsamen und umweltschonenden Umgang mit Energie.

Umgang mit Gehölzbestand im Zuge weiterer Bebauung im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof

Die Errichtung neuer Bebauung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll unter weitestgehender Schonung abgängigen Gehölzbestandes erfolgen.

Eingriffregelungen

Unbedingt erhaltenswerte Strukturen von Natur und Landschaft i.S.d. Vermeidungsgrundsatzes der Eingriffregelungen gem. BNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Eingriffbilanzierung erfolgt in Anlehnung an den, von der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf anerkannten, Bewertungsrahmen.
In der folgenden Tabelle Nr. 4 wird die Wertigkeit der Bestandssituation dargestellt. Als Basis wird der momentan rechtskräftige B-Plan 9.02 der Stadt Warendorf verwendet. Im Anschluss zeigt die zweite Tabelle die Wertigkeit der Plansituation.

Tabelle 4 – Wertigkeit der Bestandssituation

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertzahl	Gesamtwert
	Flächen innerhalb B-Plan 9.02			
	Flurstück 338 und 337 / 59.276m²			
1.1	versiegelte Fläche (Fläche lt. B-Plan plus Reithalle)	5.075	0,0	0,0
	(Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)			
3.2 *	Intensivgrünland, Fettwiesen, Fettweiden	51.779	0,25	12.944,8
4.4	Anpflanzungen und Eingrünungen	1.872	0,70	1.310,4
8.1	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	550	2,0	1.100,0
	Summe Flächen innerhalb B-Plan 9.02	**59.276**		**15.355,2**
	Fläche außerhalb B-Plan 9.02			
	Flurstück 277 und 196 / 4.827m²			
3.2	Intensivgrünland, Fettwiesen, Fettweiden	2.769	0,4	1.107,6
7.2	naturnahe Stillgewässer mit Ufersaum	608	3,5	2.128,0
8.2	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, reich strukturiert	1.450	2,4	3.480,0
	aus bodenständigen Gehölzen			
	Summe Flächen außerhalb B-Plan 9.02	**4.827**		**6.715,6**
	gesamt	**64.103**		**22.070,8**

Tabelle 5 – Wertigkeit der Plansituation.

Code	Biotoptyp	Fläche in m²	Wertzahl	Gesamtwert
	Flächen innerhalb B-Plan 9.05			
	Flurstücke 196+277+337+338 / 64.103m²			
	Sondergebiet, das der Erholung dient			
	(Zweckbestimmung Reiterhof)			
1.1	versiegelte Fläche	13.040	0,0	0,0
	(Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)			
4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	2.652	0,40	1.060,8
7.1 **	naturnahe Stillgewässer mit Ufersaum *)	608	2,5	1.520,0
	Private Grünflächen Zweckbestimmung Reitanlage			
3.2 *	Intensivgrünland, Fettwiesen, Fettweiden	38.556	0,25	9.639,0
3.5	Streuobstwiesen	1.350	2,0	2.700,0
3.5	Streuobstwiese Neuanpflanzung	675	1,1	742,5
8.1	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	625	2,0	1.250,0
8.1	Obstbäume	150	1,0	150,0
8.2	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, reich strukturiert	2.982	2,4	7.156,8
	aus bodenständigen Gehölzen (vorhanden)			
8.2	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze, reich strukturiert	3.465	1,2	4.158,0
	aus bodenständigen Gehölzen (gepflanzt)			
	Summe	**64.103**		**28.377,1**

*) Auf Grund der planungsrechtlichen Möglichkeit der Anlage von Reitplätzen, etc. auf dem Grünland, wird eine Reduzierung der Wertzahl von 0,4 auf 0,25 vorgenommen.

**) Auf Grund des Ausbaus des Teiches zum Feuerlöschteich im nördlichen Bereich (frostfreie Entnahmestelle/Aufstellungsfläche) wird eine Reduzierung der Wertzahl von 3,5 auf 2,5 vorgenommen.

Nachfolgend werden die Gesamtwerte der Flächenbilanzierungen Bestand und Planung gegenübergestellt.

Planungssituation		28.377,1
Bestandssituation		22.070,8
Differenz	+	6.306,3

Die Gegenüberstellung der Eingriffsbilanzierung (mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf abgestimmt und überarbeitetet/lt. Ratsbeschluss vom 04.03.2010) erbringt, dass auch bei Ausnutzung der max. zulässigen GRZ und den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet kein Kompensationsdefizit vorliegt.

10.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.05 „Reiterhof Hardinghaus“ mit dem Sondergebiet Zweckbestimmung Reiterhof sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigen nachteiliger Art und Weise verbunden, da –

- die in Gesetzen und Richtlinien genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- keine Immissionskonflikte innerhalb des Plangebietes entstehen
- keine wertvollen Biotope schützenswertender Arten im Plangebiet bzw. in angrenzenden Bereichen beansprucht werden

Insgesamt wird festgestellt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine voraussichtlich erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet oder ausgelöst werden.

10.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Ausweisung der Hofstellen Hardinghaus als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof liegen umfangreiche Darstellungen der Eigentümer und somit der Betreiber der heutigen Nutzungen zu Grunde. Die vorhandenen Strukturen werden in ihrem Umfang gesichert und einer nachhaltigen zukunftweisenden Entwicklung planungsrechtlich zugeführt. Durch den Strukturwandel im Bereich des Modernen Fünfkampfes (sh. Punkt 1.3) und der Tatsache der heute schon funktionierenden Nutzungen im Bereich Reiterei scheiden anderweitige räumliche Planungsmöglichkeiten für diesen Bereich aus.
Der Bereich des Sondergebietes und der darin enthaltenen überbaubaren Flächen wurde flächenschonend zentral um die vorh. baulichen Strukturen der Hofstellen Hardinghaus konzentriert.

Auch inhaltlich sind keine anderen Festsetzungsmöglichkeiten, mit denen das beabsichtigte Planungsziel erreicht werden kann sinnvoll.

10.7 Zusätzliche Angaben

Datenerfassung zum Umweltbericht

Die erforderliche Datenerfassung erfolgte auf Grundlage der aktuellsten Katasterunterlagen, Ortsbegehungen (seitens der Fachplaner, und seitens der Stadt Warendorf) und anhand von

Erhebungen und Bestanderfassungen der baulichen, städtebaulichen und ökologischen Situation im Plangebiet.
Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Monitoring

Gemäß §4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. §4 (3) BauGB von den, für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.
Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhersehbaren erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Die Überwachung mit Blick auf die neuzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird im Zuge von Baugenehmigungen seitens der Stadt Warendorf mit durchgeführt.

11 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.05 für das Gebiet „Reiterhof Hardinghaus“ soll westlich der Stadt Warendorf ein Planungsgebiet mit den Bereichen „private Grünflächen“ und „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reiterhof“ planungsrechtlich gesichert und zielgerichtete Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.
Dieser Umweltbericht fasst die Erkenntnisse der Beurteilung der vorhandenen Situation, der biologischen Struktur, des Gebäudebestandes und der Entwicklungsmöglichkeiten zusammen :

- die in Gesetze und Richtlinien genannten Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen
- Immissionskonflikte bestehen nicht
- ökologisch wertvolle Strukturen werden nicht beansprucht
- bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanaufstellung (Nullvariante) würde der Bereich voraussichtlich im derzeitigen Umfang weiterhin genutzt werden
- Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht
- Maßnahmen zum Monitoring auf Bebauungsplanebene werden nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren

Insgesamt werden mit der Bebauungsplanaufstellung keine voraussichtlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Für die Stadt Warendorf im Auftrag des Investors und mit freundlicher Unterstützung durch das Büro Wolters & Partner in Coesfeld bearbeitet im Oktober 2009

Ostbevern, den 23-11-2009

gez. Schöfbeck

Planungsbüro Göttker & Schöfbeck
Raiffeisenstrasse 33
48346 Ostbevern