Stadt Warendorf

Begründung
einschließlich Umweltbericht
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)
zur
104. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 9.05

für das „Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Reiterhof Hardinghaus“

INHALT:

Begründung TEIL A:

1.0 Geltungsbereich, Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsziele

2.0 Landesplanerische Vorgaben

3.0 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

4.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

5.0 Umweltbelange

5.1 Altlasten
5.2 Vorbeugender Immissionsschutz
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege
5.4 Naturschutz und Landschaftspflege
5.5 Umweltprüfung

6.0 Flächenbilanzierung

7.0 Hinweis zur Abwägung

Begründung Teil B: Umweltbericht

1.0 Einleitung

1.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

1.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

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

1.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

1.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

1.7 Zusätzliche Angaben

1.8 Zusammenfassung

Begründung TEIL A:

1.0 Geltungsbereich, Städtebauliche Rahmenbedingungen und Planungsziele

Der Änderungsbereich liegt westlich des Stadtrandes von Warendorf, nördlich der K3 an dem aufgegebenen Teilstück der Kreisstraße Richtung B64. Bei dem Änderungsbereich in einer Größenordnung von ca. 6,45 ha handelt es sich um Flächen des Reiterhofes „Hardinghaus“ sowie nördlich und südlich gelegene hofnahe Flächen, welche als Wiesen und Weideflächen sowie Reit- und Longierplätze genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt weist die vorgenannte Fläche in einem Sondergebiet gelegen mit der Zweckbestimmung Sportleistungszentrum sowie die Teichanlage mit Umfeld als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der seit August 1998 rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 9.02 weist bis auf den Bereich der Teichanlage und einem erweiterten Umfeld in Richtung Westen das Plangebiet und weitere östliche Flächen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum, Reitanlagezentrum für den Modernen Fünfkampf“ aus. Die Hofstelle „Hardinghaus“ ist dabei durch eine eng gefasste überbaubare Fläche abgesichert. Weitere zwischenzeitlich erstellte Betriebsgebäude wie Reithalle, Pferdeställe etc. liegen jedoch außerhalb der überbaubaren Fläche.

Änderungsanlass sind weitere Bau- und Planungsvorhaben, die westlich der Hofstelle geplant sind.

Innerhalb des Sondergebietes sollen danach bauliche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen zulässig sein, die der Zweckbestimmung „Reiterhof“ dienen, wie:

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

Für die im Bebauungsplan darzustellenden überbaubaren Flächen wird, soweit erforderlich, eine abweichende Bauweise festgesetzt, um den baulichen Bestand zu erfassen und Weiterentwicklungen im Sinne der Zweckbestimmung zu ermöglichen. In Anpassung an den Bestand ist vorgesehen, eine maximale Baukörperhöhe von 10,0 m, eine maximale II-Geschossigkeit sowie eine Grundflächenzahl von 0,6 festzusetzen. Baugestalterische Festsetzungen werden aus dem Bestand heraus abgeleitet.

2.0 Landesplanerische Vorgaben

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP Dezember 1998) in der aktuellen Fassung, Teilabschnitt Münsterland, ist im Plangebiet der Bereich westlich des alten Teilstücks der K3 in Richtung B64, zwischen einem Gewerbe- und Industriesiedlungsbereich und der Bedarfsplanungsmaßnahme B64n liegend, als Agrarbereich dargestellt.

Die Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raum- und Landesplanung hat ergeben, dass keine grundsätzlichen landesplanerischen Bedenken erhoben werden.

3.0 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP)

Da gemäß Baugesetzbuch (BauGB) die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, bedarf es einer Flächennutzungsplanänderung. Inhalt ist danach die Änderung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sportleistungszentrum, Reitanlage und Zentrum für den Modernen Fünfkampf“ in ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ sowie die Umwandlung von Teilen der Sondergebietsfläche in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Reitanlagen“ und der Zuordnung einer Landwirtschaftsfläche zum Sondergebiet, das der Erholung dient.

4.0 Erschließung, Ver- und Entsorgung, technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird im Süden von der K3 tangiert, über die keine Zufahrt zum Plangebiet erfolgt. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über das aufgegebene Teilstück der K3 in Richtung Norden zur B64 im Bereich der Hofstelle.

Der Änderungsbereich ist soweit möglich bereits an das örtliche Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die weitere Planung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 9.05.

5.0 Umweltbelange

5.1 Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist im Bezug auf das Plangebiet keine Eintragungen auf. Der Stadt liegen keine darüber hinaus gehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik vor.

5.2 Vorbeugender Immissionsschutz

Mittelbare Auswirkungen der Planung auf die dort arbeitenden bzw. wohnenden Menschen durch nachteilige Immissionen aller Art (z.B. Lärm- und Schadstoffbelastungen aus dem Individualverkehr, Geruchsbelästigungen aus den mit dem Reiterhof verbundenen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen, die das Maß des Zumutbaren übersteigen, werden nicht erwartet.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich befinden sich keine Baudenkmale. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen hingewiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

5.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet sowie in oder an anderen Schutzgebieten.

5.5 Umweltprüfung

In der Neufassung des Baugesetzbuches (Bekanntmachung vom 23.09.2004) ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht (Teil B) bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Er wird auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 9.05 für das Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Reiterhof Hardinghaus“ erarbeitet und gilt inhaltlich auch für die 104. Änderung des Flächennutzungsplanes. Darin sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu entnehmen.

Zu erwartende Beeinträchtigungen durch die künftige Bebauung und Versiegelung sollen vermieden, minimiert bzw. ausgeglichen werden. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft soll im Plangebiet selbst durchgeführt werden. Bei der Umsetzung der Maßnahme soll die Informationsschrift „Wege zum Naturverständnis/Pflanzenverwendung an Reiterhöfen und Reitanlagen“ sowie die „Empfehlungen von Obstsorten für Obstwiesen und die freie Landschaft in Nordrhein-Westfalen“ der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen beachtet werden.

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erfolgen. Insbesondere bei unvorhersehbaren nachteiligen Auswirkungen sollen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.
Der Zeitpunkt der Überwachungsmaßnahme erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung und der Umsetzung. Da bei einer ordnungsgemäßen Nutzung des Reiterhofes sowie Realisierung der ökologischen Maßnahmen im Plangebiet nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes im

Einwirkungsbereich der Planung zu rechnen ist, werden auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine Überwachungsmaßnahmen festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 Abs. 3 BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden wird verwiesen.

6.0 Flächenbilanzierung

Bestand	ca.	Planung	ca.
Sondergebiet		Sondergebiet	
Sportleistungszentrum	5,95 ha	„Reiterhof“	1,63 ha
Fläche f. d. Landwirtschaft	0,46 ha	Grünflächen „Reitanlagen“	4,78 ha
Gesamt:	6,41 ha	Gesamt:	6,41 ha

7.0 Hinweise zur Abwägung

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt und seiner Fachausschüsse wird verwiesen.

Warendorf, 01.12.2009

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Stuke

Stuke

Begründung Teil B:

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9.05 für das Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Reiterhof Hardinghaus“ sowie zur 104. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

1.0 Einleitung

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.

1.1 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 Landschaftsgesetz 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.

1.2 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 Schilfgürtel, 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	mittel bis hoch

	und Schadstofffilter von großer Wichtigkeit für das Plangebiet. 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).	----

1.3 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.

1.4 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.

1.5 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.

1.6 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.

1.7 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.

1.8 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