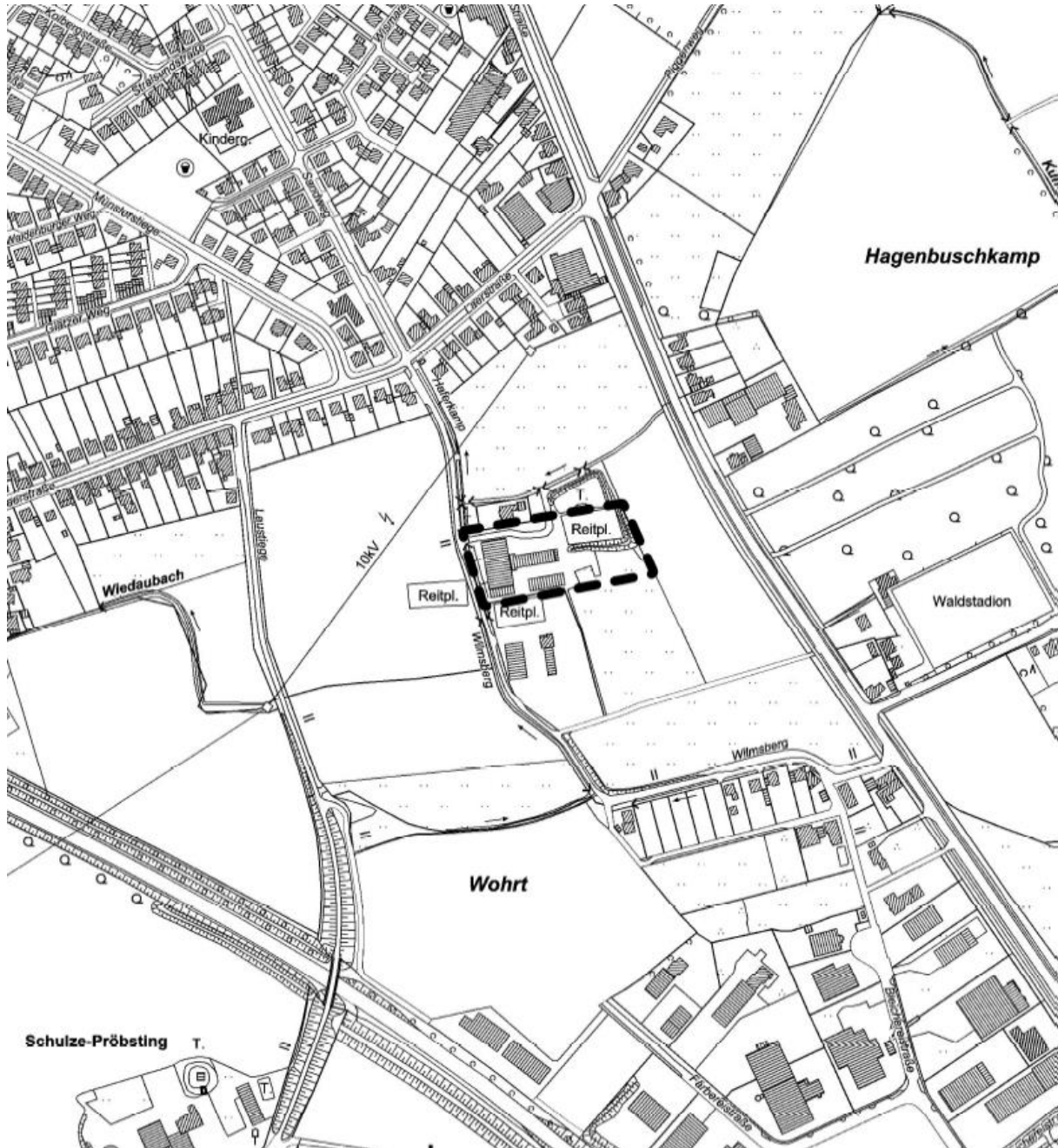


Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 75 „Reiterhof Wilmsberg“ – 1. Änderung und Ergänzung

Stadt Steinfurt, Stadtteil Borghorst

Begründung (gem. § 9 (8) BauGB)

Stand: Beteiligung gem. § 13 BauGB



Stadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	2
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	4
3.1 Regionalplanung und Landesplanung	4
3.2 Flächennutzungsplan	4
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	4
5. Planfestsetzungen	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen	5
6. Verkehrliche Erschließung	6
7. Ver- und Entsorgung	6
7.1 Entwässerung	6
7.2 Wasserversorgung	7
7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon	7
8. Auswirkungen der Planung	7
8.1 Immissionsschutz	7
8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz	8
8.3 Schutz von Natur und Landschaft	8
8.4 FFH-Verträglichkeit	8
8.5 Umweltverträglichkeit	9
8.6 Artenschutz	9
8.7 Denkmalschutz	10
8.8 Bodenordnung	10
8.9 Kampfmittel	10
8.10 Klimaschutz	10
8. 11 Fläche und Standortalternativen	11
9. Verfahren	11

1. Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 75 „Reiterhof Wilmsberg“ ist seit dem 19.10.2000 rechtsverbindlich. Mit Datum vom 24.10.2022 stellte das Planungsbüro Rohmann aus Greven im Namen des Grundstückseigentümers der Liegenschaft Wilmsberg 35a einen Antrag auf Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 „Reiterhof Wilmsberg“.

Der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan setzt ein „Sondergebiet“ gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport, Reitplatz, Reiterhof“ fest. Die Baugrenzen wurden zur Zeit der Planerstellung entsprechend der damaligen Planungen vorhabenbezogen festgesetzt. Die damaligen Eigentumsgrenzen wurden im Laufe der Zeit an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. So gehörten die heutigen Flurstücke 371 und 372 bisher nicht zum Geltungsbereich. Im Bereich dieser Flurstücke wird der Vorhaben- und Erschließungsplan ergänzt. Das heutige Flurstück 374 gehörte ursprünglich zur Liegenschaft Wilmsberg 35a, in der Örtlichkeit aber zum Grundstück Wilmsberg 35. Durch entsprechende Neuvermessungen erfolgte hier eine Begradigung des Grenzverlaufes, die jetzt für den Geltungsbereich übernommen werden soll.

Das südlich der Reit- und Bewegungshalle genehmigte Heu- und Strohlager wurde bereits mit einer Befreiung nach der Neuvermessung in der aktuellen Größe erstellt. Hierfür wird der Geltungsbereich und die Baugrenze an den tatsächlich genehmigten Bestand angepasst. Eine weitere Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für den Bereich der Remise für Maschinen und Geräte. Entgegen der ursprünglichen Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde der Baukörper in festgesetzter Größe mit einem um 10 m in östlicher Richtung verschobenen Standort ebenfalls mit einer Befreiung genehmigt.

Um den Reiterhof weiterhin wirtschaftlich betreiben zu können und „um auf der Höhe der Zeit zu bleiben“, soll nun eine kleinere Longierhalle errichtet werden. Hierfür ist die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich. Die südliche Baugrenze soll in der Flucht der beiden Baugrenzen des Heu- und Strohlagers sowie der Remise für Maschinen und Geräte festgesetzt werden. Der Abstand des Baufensters zur Remise soll ca. 34,00 m betragen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird mit Länge von 20,00 m in östlicher Richtung und 21,00 m in nördlicher Richtung festgesetzt. Auf der östlich der geplanten Longierhalle verbleibenden Freifläche wird als Ausgleich für den zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft bis an die bereits im rechtsverbindlichen Plan festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ die Anpflanzung einer Streuobstwiese festgesetzt.

In seiner Sitzung vom 23.11.2022 empfahl der Planungsausschuss der Kreisstadt Steinfurt dem Rat, den Beschluss für die 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 „Reiterhof Wilmsberg“ zu fassen. In der Sitzung vom 15.12.2022 erfolgte durch den Rat der Kreisstadt Steinfurt der Änderungs- und Ergänzungsbeschluss.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 „Reiterhof Wilmsberg“ sind keine negativen Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erwarten. Durch das zusätzlich vorgesehene Baufenster im Änderungsplan wird der Charakter des Gesamtgebietes nicht ver-

ändert. Aus diesen Gründen kann das Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB sind gem. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich. FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Änderung nicht betroffen und Auswirkungen auf solche auch nicht zu erwarten, weil das neue Baufenster auf einer Fläche liegt, die schon jetzt als Weide/Paddock genutzt wird.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird im Südwesten an die heutigen Eigentumsgrenzen angepasst.

Die südlich der Reithalle gelegene überbaubare Grundstücksfläche für das Heu- und Strohlager wird auf die gesamte Hallenbreite erweitert. Die überbaubare Grundstücksfläche der Remise für Maschinen und Geräte wird um 10,00 m in östlicher Richtung verschoben. Im südöstlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche in der Größe von ca. 20,00 m x 21,00 m neu festgesetzt. Die neu überbaubare Fläche hält einen Abstand von 3,00 m zur südlichen Plangebietsgrenze ein.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung wird wie folgt umgrenzt:

Norden:

Durch die südliche Grenze des Flurstückes 367 und in deren geradliniger Verlängerung in östlicher Richtung das Flurstück 373 durchschneidend, bis auf dessen östliche Grenze;

Osten:

vom zuvor genannten Punkt in südlicher Richtung verlaufend, durch ein Teilstück der östlichen Grenze des Flurstückes 373, bis auf einen Punkt, der in der geradlinigen östlichen Verlängerung der südlichen Grenzen der Flurstücke 372, 373 und 371 liegt;

Süden:

vom zuvor genannten Punkt in westlicher Richtung verlaufend, zunächst das Flurstück 373 durchschneidend, und dann durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 371, 373 und 372;

Westen:

durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 372 und 373 tlw., bis auf den südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 367.

Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 46, Gemarkung Borghorst.

Die Größe des Änderungs- und Ergänzungsbereiches beträgt ca. 8.700 m².

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 „Reiterhof Wilmsberg“ ist in der Planzeichnung eindeutig dargestellt.

Die Grundzüge der Planung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung und Landesplanung

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Im Freiraum- und Agrarbereich soll der Freiraum grundsätzlich erhalten werden, zu seinen Funktionen gehört aber auch Raum für landschafts- und naturverträgliche Erholung, wozu auch ein Reiterhof gezählt werden kann. Durch die vorliegende Planung wird der Charakter des Gesamtgebietes nicht verändert. Damit entsprechen die Planungen zur 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 grundsätzlich den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Für die Steinfurter Aa wurde vom Beginn der Ausuferung bis zur Mündung in die Vechte mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 14.01.2004 durch die Bezirksregierung Münster das Überschwemmungsgebiet neu festgesetzt. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Steinfurter Aa“ liegt etwa 2 km Luftlinie westlich des Plangebietes. Hochwassergefahren- bzw. -risikokarten beinhalten keine Darstellungen für den Geltungsbereich, sodass besondere Festlegungen zum Hochwasserrisikomanagement entbehrlich sind (Ziel I.1.1).

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen zeigt für den Planbereich an einigen Stellen Überflutungen auf, die punktuell bis zu 0,6 m betragen. Bei den Gebäuden im Plangebiet handelt es sich um verschiedene Gebäude eines Reiterhofes (Ställe, Reithalle, Strohlager, Remise), die einen ebenerdigen Zugang haben, sodass den Überflutungen bei fehlendem Sockel auf andere Art und Weise vorgebeugt werden muss. Weitergehende Festlegungen zum Klimawandel und zur Klimaanpassung sind entbehrlich (Ziel I.2.1).

Das Büro TUTTAHS & MEYER Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH aus Bochum hat eine Überflutungsbetrachtung der geplanten Longierhalle in Wilmsberg erstellt (s. Anlage). Ergebnis dieser Untersuchung ist, dass eine Verschärfung der Überflutungsgefährdung durch den Bau der Longierhalle für ein 30- und ein 100-jährliches Niederschlagsereignis ausgeschlossen werden kann. Eine Verwallung zwischen den Häusern an der Laerstraße und der südlich gelegenen Ackerfläche hält das Oberflächenwasser in der Ackerfläche.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Kreisstadt Steinfurt stellt für den Ergänzungsbereich Sonderbaufläche gemäß § 5 (2) Nr. 2 a BauGB mit der Zweckbestimmung Sport/Reitplatz/Reiterhof dar.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird durch die Änderung und Ergänzung des VEP nicht erforderlich, weil sich die Gesamtfläche durch die Begradigung und Ergänzung des Geltungsbereiches kaum ändert. Es fallen 115 qm weg und die Ergänzungsfläche beträgt 95 qm. Die Fläche ändert sich also nur um 20 qm, die im FNP nicht darstellbar sind.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der Planbereich liegt ca. 120 m südlich des Ortsrandes des Stadtteiles Borghorst im Außenbereich. Der Abstand zum südlich gelegenen Gewerbegebiet beträgt ca. 300 m, ca. 190 m südlich bestehen einige Wohnhäuser, die durch eine Außenbereichssatzung gesichert sind.

Östlich und westlich liegen landwirtschaftliche Flächen, etwas weiter östlich führt die Altenberger Straße (L510) am Plangebiet vorbei. Das Plangebiet selber ist ein Sondergebiet (SO).

5. Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung - ein Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Sport, Reitplatz, Reiterhof“ - bleibt erhalten. Dies entspricht der tatsächlichen Nutzung.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die offene Bauweise gem. § 22 BauNVO bleibt erhalten. Dies entspricht dem Bestand im Änderungs- und Ergänzungsbereich.

Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (1) BauNVO bestimmt.

Im südöstlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche in der Größe von ca. 20,00 m x 21,00 m neu festgesetzt. Die neu überbaubare Fläche hält einen Abstand von 3,00 m zur südlichen Plangebietsgrenze ein. Im neuen Baufenster soll eine Longierhalle entstehen, die für die Sicherung des Bestandes des Reiterhofes notwendig ist.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, gestalterische Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit Hilfe folgender Maßfaktoren bestimmt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO):

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich wird die Grundflächenzahl auf 0,35 und die Geschossflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung lässt eine Weiterentwicklung der Fläche in einem geringen und landschaftsverträglichen Maß zu.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Im Änderungs- und Ergänzungsbereich ist ein Vollgeschoss zulässig. Die Höhe dieses Vollgeschosses orientiert sich an der Nutzung.

Grünflächen

Die Bepflanzung und Begrünung ist entsprechend den Vorgaben der landschaftsökologischen Bewertung des Ing.-Büros U. Bohlien, Mülheim/Ruhr von März 2000 zu gestalten. Wenn es

sich um die Anpassung in Richtung Klimaresilienz handelt, darf von den Vorgaben abgewichen werden.

Die Verortung der Anpflanzungen und Bäume wird zum Teil gegenüber den bisherigen Festsetzungen verändert und an die tatsächlich umgesetzten Maßnahmen angepasst. Als zusätzliche Maßnahme wird östlich des neuen Baufensters eine Streuobstwiese angelegt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Änderung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes handelt, werden auch Vorgaben zur Gestaltung der Gebäude gemacht. Die Vorgaben für die Baufelder 2 und 3 (Pferdeställe und Reithalle) bleiben unverändert, die Gebäude sind entsprechend dieser Vorgaben errichtet worden. Die Vorgaben für Baufeld 4 (Remise) werden entsprechend der tatsächlich errichteten Remise festgesetzt. Ursprünglich war für die Remise auch eine Massivbauweise festgesetzt, sie wurde aber in Leichtbauweise errichtet. Farblich passt sie sich an die Bestandsgebäude an.

Die Longierhalle soll ebenfalls als Leichtbauhalle errichtet werden. Für das Baufeld 5 werden folglich feuerverzinkte Stahlträger für die Konstruktion festgesetzt. Die Wände sollen in der unteren Hälfte aus rotbraunen Trapezblechen bestehen, in der oberen Hälfte aus tannengrünen Windschutznetzen aus Kunststoffgewebe, wie bei der vorhandenen Reithalle. Das Dach soll aus rot oder rotbraun beschichtetem Welleternit (o.ä.) bestehen, wie bei den übrigen Gebäuden des Reiterhofes. Mit dieser Material- und Farbwahl fügt sich die neue Halle optisch sowohl in das bestehende Gebäudeensemble als auch in die Landschaft ein.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Änderungs- und Ergänzungsbereiches erfolgt über das bereits vorhandene Straßennetz, ausgehend vom Sandweg über den Haferkamp und Wilmsberg.

Zusätzliche Stellplätze sind grundsätzlich nur über die Hauptzufahrt zum Grundstück zulässig. Die Senkrechtaufstellung unmittelbar von der Verkehrsfläche aus ist nicht zulässig. Die parallel zur Verkehrsfläche anzuordnenden Stellplätze sind durch einen mindestens 0,75 m breiten Grünstreifen von der Verkehrsfläche baulich zu trennen.

Der Zugang zum öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Bushaltestellen an der Altenberger Straße, Am Sandweg und an der Laerstraße gewährleistet, die ca. 370 m, ca. 200 m und ca. 170 m Luftlinie gewährleistet.

Der Bahnhof Steinfurt-Borghorst befindet sich in ca. 1,9 km Entfernung (Luftlinie) südlich des Änderungsbereiches und kann mit dem Bus erreicht werden.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Entwässerung

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll möglichst vor Ort versickert werden. Zusätzlich ist außerhalb des Änderungsbereiches im nordöstlichen Bereich des gesamten Geltungsbereiches ein Teich vorhanden, der als Rückhaltebecken genutzt werden kann. Danach wird das Regenwasser den klassifizierten Wasserläufen 1292 und 1290 zugeführt, die im Bereich der Laerstraße an die Mischwasserkanalisation angeschlossen sind.

Seitens des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft) der Bezirksregierung Münster wird empfohlen, Dacheindeckungen nicht mit unbeschichtetem Metall auszuführen.

7.2 Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt. Das für die Löschwasserversorgung notwendige Wasser kann dem zentralen Trinkwasserversorgungsnetz und ggf. auch dem vorhandenen Teich entnommen werden. Der Teich ist kein offizieller Löschteich.

Gegebenenfalls muss bei bestimmten Bauwerken der Löschwassernachweis über ein Brandschutzkonzept erfolgen.

7.3 Strom- und Gasversorgung, Telefon

Die Versorgung mit Strom wird von den Stadtwerken Steinfurt oder einem anderen Stromanbieter gesichert.

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

Die Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt ermöglicht, ein Gasanschluss ist vorhanden. Andernfalls ist das Heizen der geplanten Gebäude über alternative / regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u. ä. sicherzustellen. Es ist zu beachten, dass die Versorgung mit Gas voraussichtlich ab 2045 nicht mehr möglich ist.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 „Reiterhof Wilmsberg“ grenzt an den Haferkamp an, der über den Sandweg und die Laerstraße erreichbar ist. Die Stadt Steinfurt hat in ihrer eigenen Klassifizierung den Sandweg und die Laerstraße als „Haupterschließungsstraße“, der Haferkamp ist ein Wirtschaftsweg.

Der Ziel- und Quellverkehr aus den angrenzenden Gebieten und aus der vorhandenen Nutzung im Geltungsbereich, die sich durch die vorliegende Planung nicht wesentlich ändert, wird zu keinen unzumutbaren Belastungen führen.

Konflikte zwischen der vorliegenden Planung und landwirtschaftlichen Hofstellen sind nicht zu erwarten.

Auch sind grundsätzlich keine weiteren Auswirkungen oder Störeinflüsse, die unbeschadet des § 50 BImSchG entstehen können (z.B. Flugzeugabsturz), zu erwarten bzw. können aus hiesiger Sicht nicht in die städtebauliche Bewertung einbezogen werden (s. § 1 (6) Nr. j) BauGB).

Weitere Belastungen oder sonstige Störeinflüsse (wie z.B. Stäube) können durch die Lage im Außenbereich z.B. in der Erntezeit auftreten. Insgesamt betrachtet, sind zwischen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld und den geplanten Nutzungen im Änderungsbereich keine Konflikte zu erwarten.

8.2 Flächen mit Bodenbelastungen, Bodenschutz

Im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Steinfurt ist der Änderungsbereich nicht als Fläche mit Altablagerungen o.ä. oder als Altlastverdächtige Fläche/Verdachtsfläche ausgewiesen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW befindet sich im Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 „Reiterhof Wilmsberg“ kein schutzwürdiger Boden.

Beim Änderungs- und Ergänzungsbereich handelt es sich um einen Reiterhof, welcher südlich des Ortsrandes des Stadtteiles Borghorst im Außenbereich liegt. Die Fläche ist bereits überplant und mit den verschiedenen Gebäuden des Reiterhofes überbaut. Durch die geplanten Festsetzungen wird der Anteil an versiegelter Fläche um ein Baufeld für eine Longierhalle erweitert. Allerdings ist die zusätzliche Baufläche im Vergleich zum Bestand erheblich kleiner und sie liegt auf einer bereits als Koppel/Paddock genutzten Fläche. Damit entspricht die Planung dem Grundsatz des § 4 (2) LBodSchG.

8.3 Schutz von Natur und Landschaft

Beim Änderungs- und Ergänzungsbereich handelt es sich um eine bereits überplante und mit den verschiedenen Gebäuden des Reiterhofes überbaute Fläche, im Außenbereich südlich des Ortsrandes des Stadtteiles Borghorst. Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 „Reiterhof Wilmsberg“ wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche für eine neue Longierhalle festgesetzt und die Grenze des Geltungsbereiches im südwestlichen Bereich den heutigen Eigentumsverhältnissen angepasst. Entsprechend wird im südwestlichen Eckbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die überbaubare Grundstücksfläche an den bereits genehmigten Gebäudebestand angepasst. Die Baugrenzen sind eng um die Gebäude gezogen und begrenzen den Anteil an versiegelter Fläche. Es entsteht somit lediglich ein untergeordneter zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, da die zusätzliche Baufläche im Vergleich zum Bestand erheblich kleiner ist. Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird östlich der künftigen Longierhalle eine Streuobstwiese angelegt. Durch die zusätzlich vorgesehene Festsetzung im Änderungsplan wird der Charakter des Gesamtgebietes nicht verändert.

Zum Schutz der ggf. im Planbereich brütenden, zwar nicht planungsrelevanten, aber besonders geschützten europäischen Vogelarten, sind die Baumfällarbeiten und Gehölzentnahmen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig (Bauzeitenbeschränkung). Auch sollten die eigentlichen Bauarbeiten möglichst vor der Vogelbrutzeit beginnen. Sollte dies aus technischen oder anderweitigen Gründen nicht möglich sein, ist eine Ökologische Baubegleitung zu installieren und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. ein tatsächliches Vorkommen von Vögeln näher zu untersuchen.

8.4 FFH-Verträglichkeit

Das Land NRW hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der EU-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21. Mai

1992) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagno See. Das Gebiet hat eine Größe von 467 ha. Zudem wurde das FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ (DE-3910-301) nachgemeldet (31 ha). Weitere Bereiche auf Steinfurter Stadtgebiet wurden nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 „Reiterhof Wilmsberg“ und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt ca. 3,4 km (Luftlinie) zum Bagno bzw. ca. 2 km (Luftlinie) zur Aa. Angesichts dieses Abstands, der beabsichtigten Planungen und der Schutzziele und -zwecke des FFH-Gebietes wird nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die vorliegende Planung ausgegangen.

8.5 Umweltverträglichkeit

Beim Änderungs- und Ergänzungsbereich handelt es sich um einen Reiterhof, welcher südlich des Ortsrandes des Stadtteils Borghorst im Außenbereich liegt. Durch die Änderung und Ergänzung wird eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche für eine neue Longierhalle festgesetzt und die Grenze des Geltungsbereiches im südwestlichen Bereich den heutigen Eigentumsverhältnissen angepasst. Entsprechend wird im südwestlichen Eckbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die überbaubare Grundstücksfläche an den bereits genehmigten Gebäudebestand angepasst. Es entsteht somit lediglich ein untergeordneter zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, da die zusätzliche Baufläche im Vergleich zum Bestand erheblich kleiner ist. Als zusätzliche Ausgleichsmaßnahme wird östlich der künftigen Longierhalle eine Streuobstwiese angelegt.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 „Reiterhof Wilmsberg“ sind keine negativen Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern zu erwarten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung und ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB sind gem. § 13 (3) BauGB nicht erforderlich. FFH- und Vogelschutzgebiete sind durch die Änderung und Ergänzung nicht betroffen und Auswirkungen auf solche auch nicht zu erwarten.

8.6 Artenschutz

Der § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt u. a., dass es verboten ist, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Insofern ist bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft zu prüfen, ob gegen das vorgenannte Verbot verstoßen wird. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits überplante und überbaute Fläche. Durch die Planung wird eine neue überbaubare Fläche geschaffen, die allerdings im Vergleich zum Bestand erheblich kleiner ist und auf einer bereits als Koppel genutzten Fläche liegt. Somit gibt

es durch die Planung bzw. die Umsetzung der Planung keine Beschädigung oder Zerstörung von Quartieren (Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der in Steinfurt vorkommenden planungsrelevanten Tierarten. Den Anforderungen des § 44 BNatSchG wird damit entsprochen.

8.7 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 und in der näheren und weiteren Umgebung des Änderungsbereiches sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Somit ist durch die vorliegende Planung eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden somit nicht berührt.

Sollten bei Bodeneingriffen dennoch Bodendenkmäler entdeckt werden, ist dies der Stadt Steinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, gemäß §§ 16 + 17 Denkmalschutzgesetz NRW unverzüglich anzuzeigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

8.8 Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.9 Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen im Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern dennoch ein Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in die Planzeichnung aufgenommen worden.

8.10 Klimaschutz

Mit den Novellen des Baugesetzbuches der letzten Jahre ist auch der Aspekt des Klimaschutzes in die Gesetzgebung aufgenommen worden. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zu fördern (vgl. § 1 (5) Nr. 2 BauGB).

Mit der 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 werden keine konkreten Klimaschutzziele verfolgt. Jedoch sind auch bei dieser Planung der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt.

Ein weiterer Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 1. Januar 2016 die neue Energieeinsparverordnung in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden seither höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten sind eine weitere Senkung des Energiebedarfs um 25 Prozent

bei der Anlagentechnik und eine um 20 Prozent verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Der Neubau des Mehrfamilienhauses erfolgt somit nach den neuesten energetischen Standards, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Messbare negative Auswirkungen auf das Klima sind durch die Planung nicht zu erwarten.

8. 11 Fläche und Standortalternativen

Der Änderungs- und Ergänzungsbereich liegt im Außenbereich und ist bereits überplant und mit den Gebäuden des Reiterhofes bebaut. Durch die Anpassung des Geltungsbereiches werden minimal neue Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, was aber keine weiteren Auswirkungen hat. Da es sich bei der Planung um die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Reiterhofes handelt, gibt es keine Alternative zum gewählten Standort.

9. Verfahren

Die 1. Änderung und Ergänzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 75 „Reiterhof Wilmsberg“ dient der Anpassung der Baugrenzen an die bestehende Bebauung und der geringfügigen Erweiterung der Bebauung. Das Vorhaben erfüllt die Anforderungen des § 13 (1) BauGB. Entsprechend wird das vereinfachte Verfahren (ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung) angewandt (s. Ziffer 1).

Verfahrensschritt	Datum
Änderungsbeschluss <i>gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB</i>	15.12.2022
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	___.__. – __.__.2023
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	__.__.2023
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

aufgestellt:

Steinfurt, 23.03.2023

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin

Im Auftrag

gez. Albers
Fachdienstleiter

Anlagen:

Lage im Stadtgebiet

Übersichtsplan

Geltungsbereich

Landschaftsökologische Bewertung vom Ing.-Büro Bohlien von März 2000

Überflutungsbetrachtung von TUTTAHS & MEYER Ingenieurgesellschaft für Wasser-, Abwasser- und Energiewirtschaft mbH, Bochum von Februar 2023