BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 3 "Reitanlage"
Gemeinde Lippetal, Ortsteil Niederbauer

Soest, im Mai 1998

HELLWEG
...Region im Herzen Westfalens

1. Plangebiet

Das Plangebiet des og. Bebauungsplans liegt im Norden von Niederbauer, südlich des Sandwegs.
Die nördliche Grenze des Bebauungsplans verläuft entlang des Sandwegs in einer Länge von ca. 55 m. Die westliche Grenze führt an der Straße "Zur Linde" vom Sandweg ca. 200 m nach Süden und verspringt dann etwa 55 m nach Osten. Diese Linie bildet die südliche Grenze, während die östliche Grenze die Parallele zur Straße "Zur Linde" in og. Abstand bildet.
Die gesamte Größe des Plangebiets beträgt ca. 1,0 ha.

2. Bestehende Verhältnisse

Die Fläche des Bebauungsplans wird z.Z. zum größten Teil als Ackerfläche, ein kleiner Teil im Süden als Grünland genutzt. Das Gelände ist eben und an der Westseite liegt ein offener Graben, der im Bereich der zukünftigen Zufahrt verrohrt ist.
Außerhalb des Plangebiets liegen nach Westen, Norden und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen, bzw. die Lippeauen. Nach Süden schließt sich der bebaute Ortsteil von Niederbauer an.

3. Ursachen und Ziele

Angeregt durch die Initiative des Grundstückseigentümers soll in dem og. Bereich die Möglichkeit zur Pferdehaltung in einer Größenordnung von ca. 20 bis 25 Tieren ermöglicht werden. Dies geschieht ausschließlich auf Privatflächen. Durch diese Planungsabsichten gewinnt der Ortsteil Niederbauer an sportlicher Attraktivität, was eine weitere Belebung nach sich ziehen kann.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der verbindliche Flächennutzungsplan stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplans im og. Plangebiet nicht überein und soll darum im Parallelverfahren geändert werden.
So soll die bisherige Fläche für die Landwirtschaft in eine Fläche für Sportanlagen gem. § 5 Abs. 2, Nr. 2 BauGB umgewandelt werden.

5. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht vor, die Reitanlage mit Außenplätzen von der Straße "Zur Linde" zu erschließen und teilt das Gebiet in drei Nutzungsbereiche. Im Zufahrtbereich sollen beidseitig die baulichen Anlagen entstehen, die aus einer Reithalle und einem Betriebsgebäude bestehen. Die Betriebswohnung kann dabei ausschließlich von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie dem Betriebsinhaber genutzt werden. Daran anschließend nach Norden folgt der Abreit- und Dressurplatz an den sich eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bis zum Sandweg im Norden erstreckt. In den beiden nördlichen Flächen und in dem Pflanzstreifen zum westlichen Bachlauf soll in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ein naturnahes Regenrückhaltebecken sowie eine naturräumlich angepaßte Eingrünung erfolgen.
Die baulichen Anlagen sind durch die Festsetzung einer Grundfläche eingeschränkt und sollen sich durch Satteldächer der Umgebung anpassen.
Die erforderlichen Stellplätze sind dem Zufahrtsbereich zugeordnet und aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der damit verbundenen Versiegelung von Flächen dürfen diese Flächen nur mit einer wasserdurchlässigen Decke angelegt werden und sind mit einem Baum pro vier Stellplätze einzugrünen.

6. Verkehrserschließung

Die Reithalle wird über die Straße "Zur Linde" erschlossen.

7. Natur und Landschaft - Ausgleich-

Bei der Standortsuche für die Reithalle wurden auch die ökologischen Rahmenbedingungen eingeschätzt und da es sich um Ackerflächen handelt, liegt auf diesen Flächen ein Eingriff vor, der erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen für Natur und Landschaft erwarten läßt.
Somit wird mit diesem Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 8a BNatSchG ermittelt und kompensiert werden muß. Dementsprechend wurde für den og. Plan eine Kompensationsermittlung entsprechend der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft der Landesregierung durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist.
Für die Bewertung wurden sämtliche Flächen im Bestand und in der Planung mit einem Faktor versehen, der die ökologische Nutzung wiedergibt. Berücksichtigt wurde dabei, daß nur heimische Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen angepflanzt werden dürfen, die Gestaltung der Stellplatzfläche mit anzupflanzenden Bäumen eine Durchgrünung garantiert und die Festsetzung einer wasserdurchlässigen Decke den Eingriff mindert.
Dies führt letztendlich bei der Ausgleichsermittlung zu einem 100% Ausgleich.

8. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser
Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das Netz der Wasserwerke Beckum sichergestellt. Die erforderlichen Zufahrtswege für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind im Plan durch entsprechende Abstände berücksichtigt. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend den gesetzlichen Anforderungen eingerichtet.

Niederschlagswasser
Das anfallende Oberflächenwasser wird in einem naturnahen Regenrückhaltebecken nördlich der Reithalle gesammelt und zur Versickerung gebracht. Überschüssiges Regenwasser soll in den Graben an der Straße "Zur Linde" geleitet werden.

9. Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind im Bebauungsplangebiet nicht bekannt.

10. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets wird durch den Anschluß an das vorhandene Stromnetz der VEW sichergestellt.

11. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16, Abs. 4 DSchGNW).

Kreis Soest
Flächenbilanz/Bauleitplanung

Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

zum BebauungsplanNr. "Reitanlage" der Gemeinde Lippetal im OT Niederbauer

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan Ausgangs-situation)	Code (Lt. Biotop-typenwertliste)	Biotoptyp (Lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grund-wert A (Lt. Biotop-typenwertliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	3.1	Acker	7610	2			15220
		Gesamtflächenwert A	7610				**15220**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan Zustand gemäß Festset-zungen des Bebauungsplanes)	Code (Lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (Lt. Biotoptypenliste)	Fläche qm	%	Grund-wert (Lt. Biotop-typenliste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp 5 x Sp 6)	Einzel-flächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	1.1	Überb. Fläche	2790		0			0
	1.2	Nichtüberbaubare Flächen	2320		0,5			1160
	7.7	Versickerungsmulde	300		4			1200
	8.1	Heckenanpflanzung schmal	315		6	0,8	4,8	1512
	8.1	Anpflanzfläche	1885		6			11310
		Gesamtflächenwert B	7610					**15182**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) **-38**