

**Gemeinde Uedem
Der Bürgermeister
Fachbereich 4 - Planen, Bauen und Umwelt**

**Bebauungsplan Keppeln Nr. 7
„Hötzenhof“
1. Änderung und Erweiterung**

Vorentwurfsbegründung

Bearbeitung:

StadtUmBau GmbH
Basilikastraße 10
Wallfahrtsstadt
D. 47623 Kevelaer
T. +49 (0)2832 / 97 29 29
F. +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de



7. Mai 2024

Inhalt

1	Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	2
3	Gegenwärtiger Zustand	3
4	Planungsvorgaben.....	9
4.1	Landesplanerische Vorgaben.....	9
4.2	Flächennutzungsplan.....	10
4.3	Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzes.....	11
4.4	Hochwasser / Überschwemmungsgebiete	11
5	Ziele der Bauleitplanung	12
6	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	16
6.4	Grünflächen	16
6.5	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	16
7	Erschließung	16
8	Ver- und Entsorgung	16
9	Immissionsschutz.....	16
10	Belange von Natur und Landschaft.....	17
11	Denkmal- und Bodendenkmalpflege	17
12	Altlasten.....	17
13	Kampfmittel	17
14	Hochwassergefahr / Starkregen	17
15	Umweltbericht.....	19

1 Veranlassung / Erforderlichkeit der Planung / Planungsabsichten

Die Gemeinde Uedem beabsichtigt, ein Verfahren zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Keppeln Nr. 7 „Hötzenhof“ durchzuführen.

Bei der bestehenden Einrichtung handelt es sich um einen Reitbetrieb mit Pensionspferdehaltung und um eine Freizeiteinrichtung zur Beherbergung von Schulklassen, Gruppen und Ferienkindern. Außerdem ist auf dem Gelände der Reitverein von Bredow Keppeln ansässig. Die erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Reitverein ist ein wichtiger Bestandteil des Konzepts des Hötzenhofs.

Insgesamt sind auf dem Gelände rund 130 Pferde untergebracht, darunter 100 hofeigene Schul-, Sport- und Zuchtpferde sowie etwa 30 Pensionspferde.

Inzwischen ist die Kapazität des Hötzenhofs voll ausgelastet und die Nachfrage in allen Bereichen seit Jahren auf einem derart hohen Niveau, dass Termine für Klassenfahrten bereits mehrere Jahre im Voraus ausgebucht sind und für die Reiterferien lange Wartelisten geführt werden. Auch der eigentliche Reitstall ist so ausgelastet, dass zwischenzeitlich mobile Pferdeställe in der Reithalle aufgebaut werden müssen.

Hinzu kommt, dass sich, u.a. bedingt durch längere Schulzeiten, Ganztagsbetreuung etc., die Nachfrage nach Reitzeiten beim o.g. Reitverein mehr und mehr auf die späteren Nachmittagsstunden ab 17 Uhr konzentriert, während sich die Reitaktivitäten der Kinder und Jugendlichen, aber auch der Erwachsenen, früher über den gesamten Nachmittag erstreckten und somit eine Entzerrung gegeben war.

Angesichts dieser Nachfragesituation beabsichtigt die Betreiberfamilie eine Erweiterung ihrer Kapazitäten im Osten des Geländes.

Die zusätzlich beantragte Baufläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Keppeln Nr. 7. Die beabsichtigten Bauvorhaben sind deshalb aktuell planungsrechtlich nicht zulassungsfähig. Zu deren Realisierung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die vorliegende Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich.

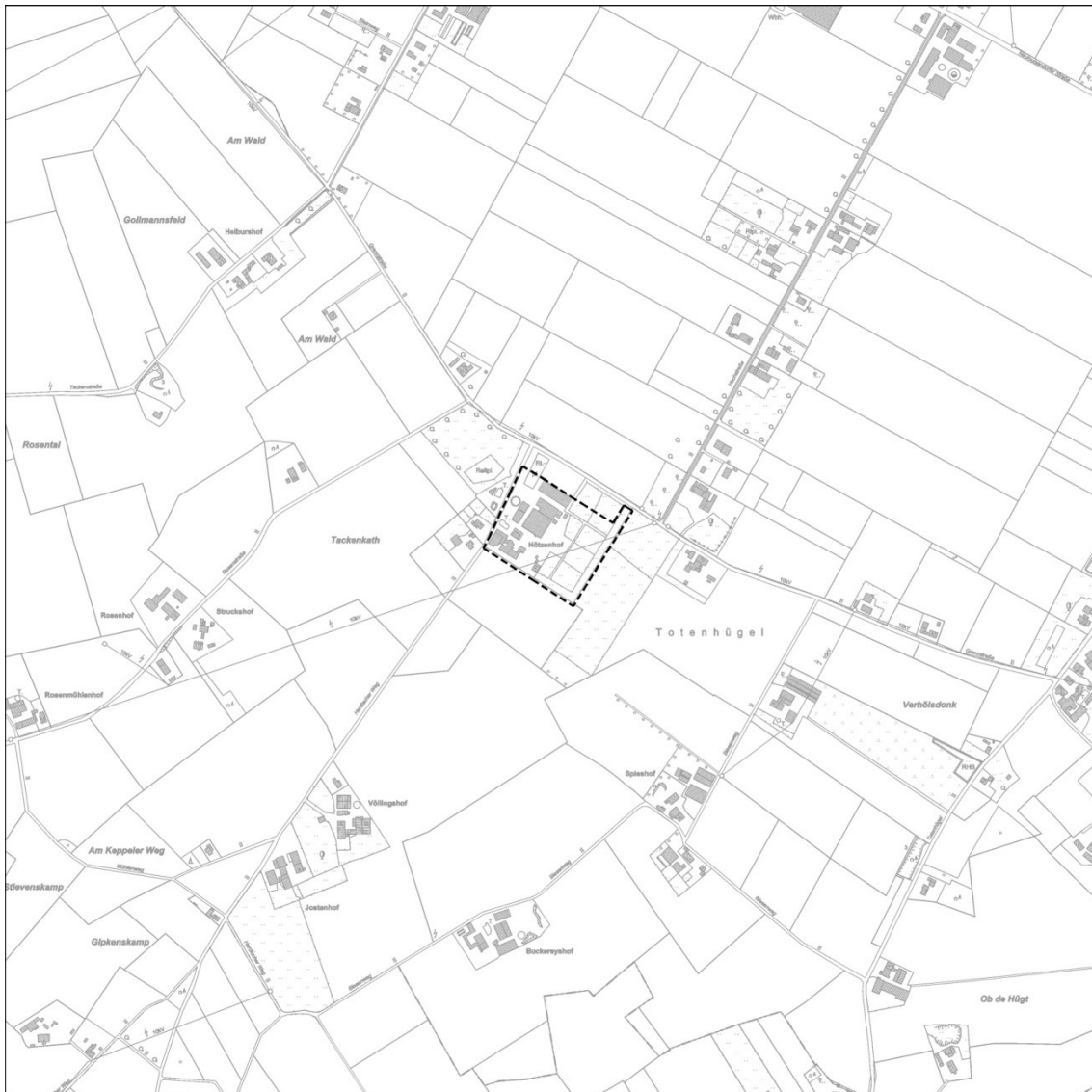
2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet ist rund 3,8 ha groß und befindet sich östlich des Hardscher Weges und südlich der Grenzstraße, rund 1,5 km Luftlinie nordöstlich des Uedemer Ortsteils Keppeln.

Es umfasst einen Teil des Flurstücks 53 in der Flur 11 der Gemarkung Keppeln.

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs entsprechend der Planzeichnung eindeutig fest.

Abbildung: Lage des Plangebiets (ohne Maßstab, Quelle: Timonlie.nrw.de)



3 Gegenwärtiger Zustand

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den überwiegenden Teil des bestehenden Hofgeländes. Ausgenommen sind lediglich die Flächen ganz im Norden südlich der Grenzstraße, da für diesen Bereich keine Änderung an der Flächennutzung vorgesehen ist. Die nachfolgend beschriebene Bestandsaufnahme bezieht sich aber auf das vollständige Grundstück.

Abbildung: Luftbild (ohne Maßstab; Quelle: Timonlie.nrw.de)



Der Hötzenhof ist von Westen über den Hardscher Weg erschlossen. Östlich davon im Nordwesten des Geländes befindet sich ein Reitplatz (Dressur) mit Sandboden (Nr. 8 auf dem nachfolgenden Lageplan), der von Baumreihen eingefasst ist. Östlich daran grenzt ein weiterer Reitplatz an (Springreiten, Nr. 11). Südlich befindet sich eine von zwei bestehenden Reithallen (Nr. 1). Zwischen dieser und dem südlich liegenden größeren Gebäudekomplex (Nrn. 1, 2 und 11) befindet sich eine gepflasterte Zuwegung. In dem Gebäudekomplex sind eine weitere Reithalle sowie Stallungen und Lagerbereiche untergebracht. Ein weiterer Stall befindet sich westlich der westlich verlaufenden Pflasterfläche. In diesem Grundstücksbereich befinden sich darüber hinaus Paddocks (Nr. 13), eine Führenanlage (Nr.14) und eine kleinere Grünfläche mit Sitzgelegenheiten (Nr. 16). Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine kleine Freifläche, in der Kinder die Ponys putzen und satteln können. Im Winter wird diese Fläche als Paddock genutzt (Nr. 13). Südlich davon befindet sich ein weiterer Gebäudekomplex mit einer Spielscheune (Nr. 12), Unterkunfts- und Aufenthaltsräumen (Nr. 3) und einem Mitarbeiterwohnhaus (Nr. 4). Östlich befindet sich eine Grünfläche, die zum Teil als Privatgarten (Nr. 9) und zum Teil als

Außenspielbereich (Nr. 5) genutzt wird. Der zentrale Außenspielbereich befindet sich zwischen dem Wohngebäude und der großen zentralen Reithalle. Von diesem Spielbereich, der aus Sand- und Rasenflächen besteht, erreicht man zwei kleinere Tiergehege/Streichelzoobereiche (Nr. 6). Ganz im Südosten des durch bauliche Nutzungen geprägten Grundstücksteils, der das bestehende Sondergebiet gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Keppeln Nr. 7 markiert, befindet sich ein weiteres Privatwohnhaus. Östlich des Spielgeländes, auf dem sich auch mehrere Spielzelte (Nr. 15) befinden, grenzt eine größere Grünfläche, die bisher überwiegend als Pferdeweide genutzt wird (Nr. 7). Das Plangebiet wird im Osten und Südosten durch ein 7 bis rund 14 m breites Feldgehölz eingefasst.

Abbildung: Bestandsnutzungen Hötzenhof (ohne Maßstab; Darstellung: StadtUmBau GmbH, Kevelaer 2023)



Aus diesen Bestandsnutzungen ergibt sich nachfolgende Flächenbilanz:

Gebäude:	7.578 m ²
Pflaster:	3.256 m ²
Kies:	3.697 m ²
Sand:	7.561 m ²
Rasen:	8.330 m ²
Weide:	13.222 m ²
Wasser:	117 m ²
<u>Feldgehölz:</u>	<u>3.538 m²</u>
Gesamt	47.299 m ²

Innerhalb des bestehenden Sondergebiets gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Keppeln Nr. 7, das eine Größe von rund 22.000 m² aufweist, verteilen sich die Bodennutzungen wie folgt:

Gebäude:	7.578 m ²
Pflaster:	3.256 m ²
Kies:	2.463 m ²
Sand:	3.590 m ²
Rasen:	4.299 m ²
Weide:	704 m ²
<u>Wasser:</u>	<u>117 m²</u>
Gesamt	22.007 m ²

Nachfolgende Abbildungen: Fotodokumentation vom 30.06.2021



Foto 1: Blick vom zentralen Spielbereich auf Gebäude im Süden



Foto 2: Blick von Norden auf das südöstliche Wohnhaus (Nr. 4)



Foto 3: Außenspielbereich



Foto 4: Blick von Nordwesten auf den neuen Springreitplatz



Foto 5: Dressurreitplatz im Norden



Foto 6: Außenspielbereich



Foto 7: gepflasterter Weg zwischen Reithalle (Nr. 1) und zentralem Gebäudekomplex mit Stall, Reithalle und Lager



Foto 8: Blick nach Osten auf die Pferdekoppel mit im Hintergrund erkennbarem Feldgehölz

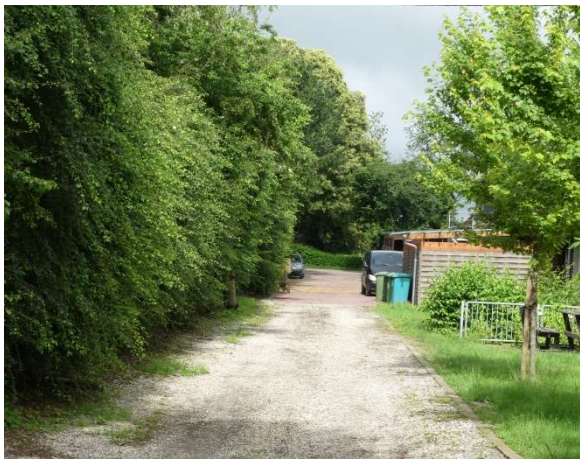


Foto 9: Schotterweg mit angrenzender Baumreihe an der südlichen Plangebietsgrenze



Foto 10: Außenbereich vor der Spielscheune (Nr. 12)



Foto 11: Reithalle (Nr. 1) im Norden



Foto 12: Außen-Aufenthaltsbereich im Westen

Wie bereits dargelegt, sind auf dem Gelände weitere Nutzungen beantragt bzw. bereits genehmigt worden. Die Lage dieser Vorhaben ist auf dem nachfolgenden Plan dargestellt. Die bereits genehmigte Reithallenerweiterung ist mit dem Buchstaben A markiert, das neue Stallgebäude mit B und der daran angrenzend beabsichtigte Paddocks-Bereich mit C. Die Gebäude A und B sind inzwischen fast fertiggestellt.

Abbildung: Beantragte und genehmigte Nutzungen Hötzenhof (ohne Maßstab; Darstellung: StadtUmBau GmbH, Kevelaer 2023)



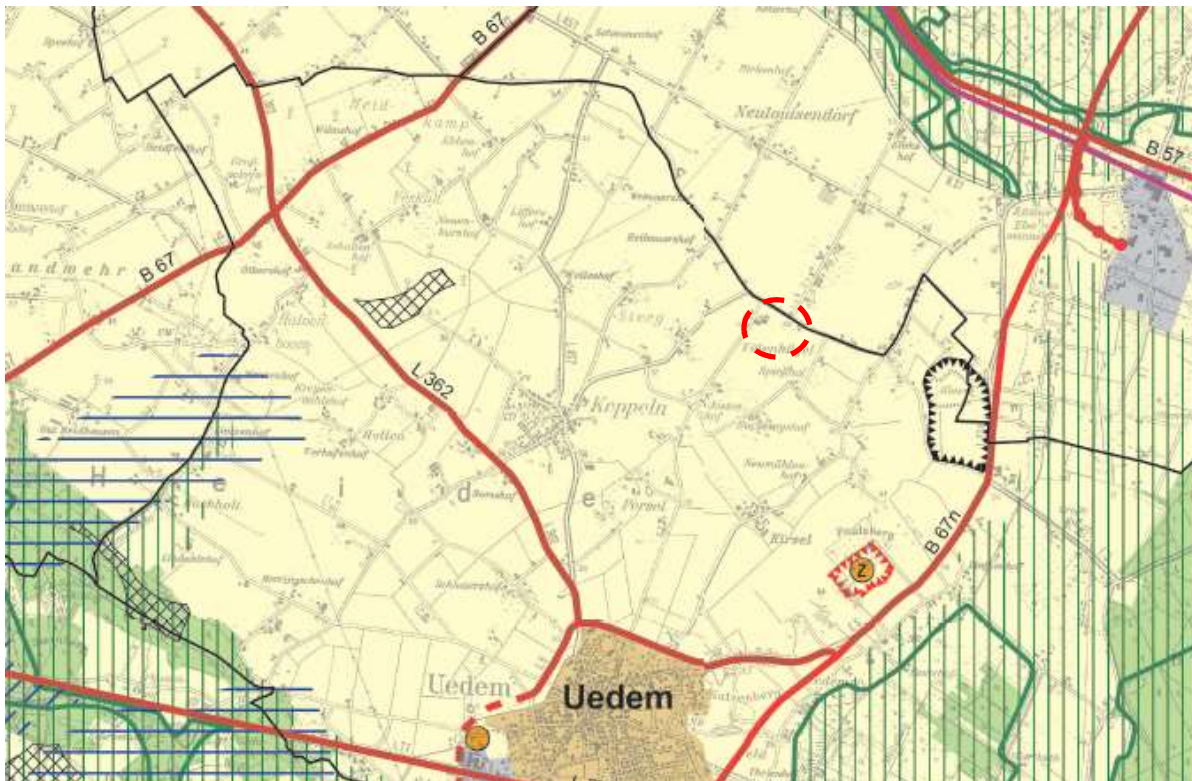
4 Planungsvorgaben

4.1 Landesplanerische Vorgaben

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Ziele der Raumordnung zu beachten und die Grundsätze sowie sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen Regionalplan Düsseldorf (RPD) des Regierungsbezirks Düsseldorf ist die Fläche dem Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich zugeordnet.

Abbildung: Auszug aus dem Regionalplan Düsseldorf (ohne Maßstab)



Der Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) gibt in Ziel 2-3 vor, dass sich die Siedlungsentwicklung grundsätzlich innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche vollzieht. Im Regionalplan heißt es dazu in Kap. 3.1 „Siedlungsstruktur“, Ziel 1, dass die Kommunen „bei der Bauleitplanung [...] gewährleisten [sollen], dass die Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsraumes stattfindet. In den zeichnerisch nicht als Siedlungsraum dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten.“

Der LEP NRW führt ergänzend auf, dass Bauflächen im festgelegten Freiraum nur ausnahmsweise unter bestimmten Voraussetzungen dargestellt werden können. Die für das vorliegende Verfahren relevante Ausnahmevoraussetzung bezieht sich auf „angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte“. Hinsichtlich der Angemessenheit der Erweiterung ist eine Einzelfallentscheidung vorzunehmen, die sich an dem Vorliegen eines funktionalen Zusammenhangs und dem Verhältnis zwischen der vorherigen Betriebsgröße und der beantragten Erweiterungsfläche orientiert.

Aus Sicht der Gemeinde Uedem sind die Voraussetzungen für die vorliegende Erweiterungsplanung erfüllt, da es sich um eine geringfügige Erweiterung einer bestehenden Reit- und Freizeiteinrichtung nicht um eine Siedlungsflächenausdehnung in den Außenbereich handelt.

Neben der besonderen Situation der Erweiterungsplanung für einen bestehenden Betriebsstandort spricht für die Fläche, dass sie nicht in einem Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung oder innerhalb eines regionalen Grünzugs liegt.

Eine Beeinträchtigung der Freiraumfunktionen lässt sich im Zusammenhang mit einer Realisierung der Planung nicht erkennen.

Eine ausführliche Auseinandersetzung mit dem Verhältnis zwischen bestehender und neu hinzukommender Sondergebietsfläche, deren funktionalem Zusammenhang sowie möglicherweise noch im bestehenden Sondergebiet ausnutzbarer Flächenpotenziale erfolgt in Kapitel 5.

4.2 Flächennutzungsplan

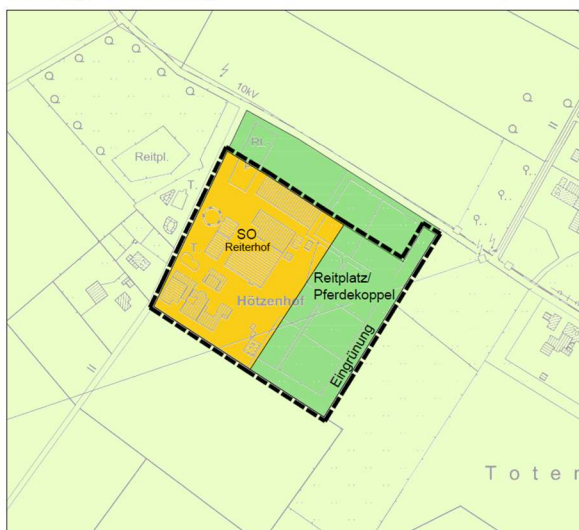
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uedem ist der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Westen als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reiterhof“ und im Osten als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Reitplatz/Pferdekoppel“ und „Eingrünung“ dargestellt.

Die notwendige Änderung des FNP (41. Änderung) erfolgt parallel zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren.

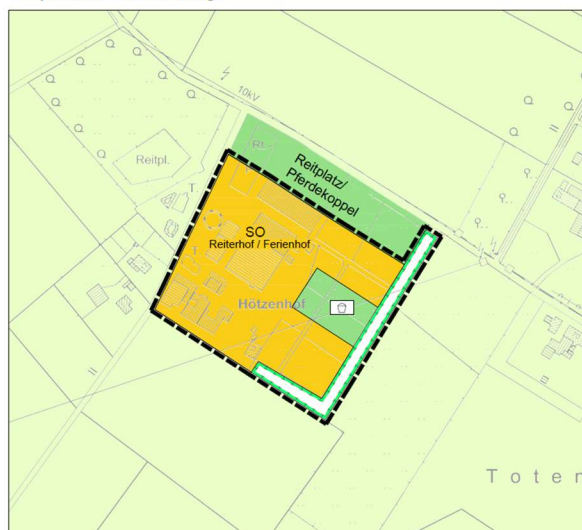
Mit der Änderung beabsichtigt die Gemeinde Uedem zum einen, einen Teil der bisherigen Grünflächen als Sondergebiet darzustellen. Zweitens soll dessen Zweckbestimmung um den Begriff „Ferienhof“ erweitert werden, um das vorhandene und für die Zukunft fortzuschreibende Nutzungsspektrum noch genauer abzubilden. Die bisher als Grünfläche dargestellte Randeingrünung im Bereich der bestehenden Feldhecke soll als Fläche für Maßnahmen zum Schutz. Zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden. Schließlich soll die verbleibende Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ versehen werden.

Abbildung: Darstellungen des bestehenden Flächennutzungsplans und der 41. Änderung (ohne Maßstab)

Bisherige Darstellung



Geplante Darstellung



4.3 Vorgaben des Umwelt- und Naturschutzes

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans Kreis Kleve Nr. 8 „Uedem“.

Der Bereich ist mit dem Entwicklungsziel 2 – Anreicherung – belegt und liegt im Entwicklungsraum 2.1. Schutzgebiete im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht.

In der näheren Umgebung befinden sich mehrere geschützte Landschaftsbestandteile (Streuobstwiesen, Baumreihen.)

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet oder in der näheren Umgebung ebenso wenig vor wie ein Lebensraumtyp nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie).

4.4 Hochwasser / Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwassergefahrengebieten.

5 Ziele der Bauleitplanung

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau und Betrieb weiterer Einrichtungen und Anlagen im Zusammenhang mit dem bestehenden Reiterhof zur Freizeitgestaltung von Kindern und Jugendlichen.

Zur Vorbereitung der erforderlichen Bauleitplanungsverfahren wurde ein Nutzungskonzept für die Erweiterung des Reitercamps Hötzenhof erarbeitet. Dieses sieht neben dem Bau eines weiteren Anbaus an die nördliche Reithalle auch einen neuen Stall sowie die Errichtung eines zusätzlichen Gästehauses vor. Zwischen den genannten baulichen Erweiterungen sind auch Grünflächen zur Ergänzung des Außenspielbereichs vorgesehen.

Abbildung: Nutzungskonzept für die Fläche (ohne Maßstab, StadtUmBau GmbH, Kevelaer 2023)

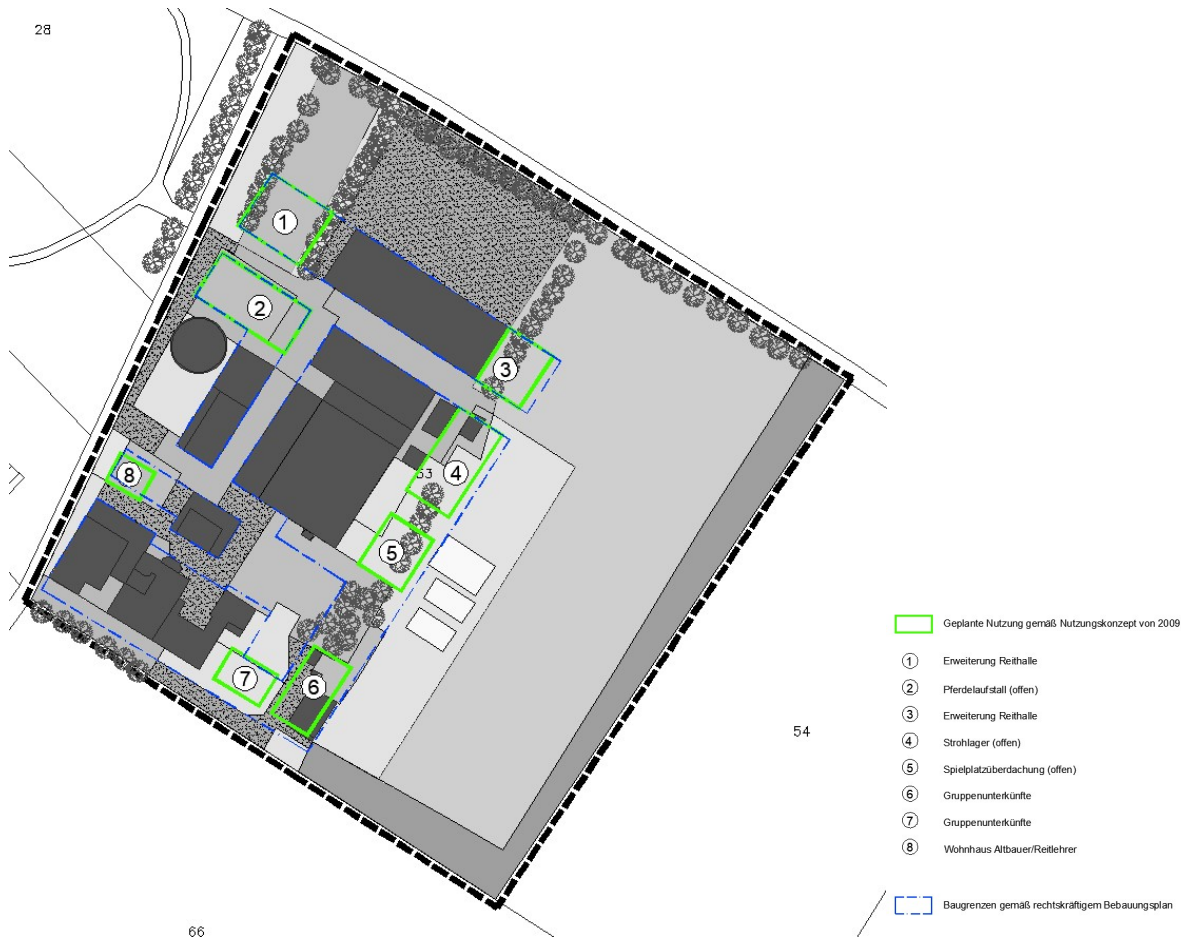


Die Erweiterung dient dazu, sowohl den Übernachtungsgästen als auch den Reitsportlern des Vereins noch bessere Bedingungen gewährleisten und die große Nachfrage besser bedienen zu können. Darüber hinaus soll auch die Qualität der Betreuung auf dem Hof nicht durch eine Überlastung gefährdet werden. Das Ziel, das mit dem Bau der neuen Reithalle durch den Reiterverein verfolgt wird, ist eine deutliche Aufstockung der Reitzzeiten angesichts der in Kapitel 1 beschriebenen Konzentration der Nachfrage auf die späten Nachmittagsstunden und die damit verbundene derzeitige Unterkapazität.

Bevor eine neue Baufläche ausgewiesen wird, ist nachzuweisen, inwiefern auf dem bestehenden Baugrundstück (derzeitiges Sondergebiet) noch Nachverdichtungspotenziale bestehen. Es ist zu überprüfen, inwieweit das alte Nutzungskonzept von 2009 umgesetzt wurde. Um dies zu veranschaulichen, wurde die Bestandsdarstellung mit den im Jahr 2009 dargestellten baulichen Ergänzungsflächen

überlagert. Darüber hinaus sind in dieser Grafik auch die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Keppeln Nr. 7 eingeblendet.

Abbildung: Überprüfung der Umsetzung des alten Nutzungskonzeptes (ohne Maßstab, StadtUmBau GmbH, Kevelaer 2023)



Die acht Potenzialflächen gemäß Nutzungskonzept werden nachfolgend einzeln auf ihre Umsetzung und ihre Eignung unter heutigen Gesichtspunkten überprüft:

- (1) Erweiterung Reithalle: In diesem Bereich befindet sich der Dressurreitplatz, der an dieser Stelle nicht aufgegeben werden soll. Eine bauliche Erweiterung an dieser Stelle entspricht nicht mehr den heutigen Vorstellungen des Eigentümers.
- (2) Pferdelaufstall (offen): Hier befinden sich Auslauflächen (Paddocks). Es bestehen keine Änderungspläne.
- (3) Erweiterung Reithalle: Wurde beantragt und genehmigt; inzwischen fast fertiggestellt
- (4) Strohlager (offen): Realisierung wäre theoretisch möglich, entspricht aber nicht mehr den Vorstellungen des Eigentümers. Hier wurde inzwischen ein Stall inkl. Lagerräumen geplant und genehmigt sowie inzwischen fast fertiggestellt. Direkt südlich daran angrenzend ist ein zusätzlicher Paddocks-Bereich geplant.
- (5) Spielplatzüberdachung (offen): Realisierung wäre theoretisch möglich, entspricht aber nicht mehr den Vorstellungen des Eigentümers.
- (6) Gruppenunterkünfte: An dieser Stelle wurde stattdessen das Wohngebäude für Reitlehrer / Mitarbeiter errichtet. Fläche steht nicht mehr für Bebauung zur Verfügung.

- (7) Gruppenunterkünfte: An dieser Stelle soll stattdessen ein Gebäude mit Speisesaal und Aufenthaltsraum gebaut werden. Hierfür fehlen in den Bestandsgebäuden freie Räume.
- (8) Wohnhaus Altbauer/Reitlehrer: Bebauungspotenzial steht nicht mehr zur Verfügung, da der Bereich stattdessen als zusätzliche Auslaufläche genutzt wird. Die Fläche soll auch deswegen von Bebauung freibleiben, da es sich um den zentralen Eingangsbereich auf das Gelände handelt, in dem die dort aufhaltenden Kinder unter der nötigen Aufsicht stehen.

Insgesamt werden im Vergleich zum alten Nutzungskonzept von 2009 innerhalb des bestehenden Sondergebiets viel mehr stallnahe Auslauflächen (Paddocks) benötigt. Grund hierfür ist zum einen § 2 Tierchutzgesetz, in dem bestimmt ist, dass Pferde ihrer Art und ihren Bedürfnissen entsprechend ernährt und gehalten werden müssen und ihre artgemäße Bewegung nicht zu ihrem Nachteil eingeschränkt werden darf. Der tägliche Bewegungsbedarf ist zwar in dem Gesetz nicht pauschal festgelegt, sondern richtet sich u.a. nach dem Alter und Gesundheitszustand der Pferde, doch hat sich, auch durch ein entsprechendes Gerichtsurteil zur Pensionspferdehaltung, ein mindestens dreistündiger Bewegungsauslauf der Pferde als Richtwert herausgebildet. Um diesen Anforderungen entsprechen zu können, sind auch im Bereich des Hötzenhofs größere Paddocks-Flächen erforderlich. Speziell im Winter sind diese Bereiche wegen der dort verwendeten Sandböden von großer Bedeutung, da die Weideflächen zu dieser Jahreszeit morastig und tief sind, was die Verletzungsgefahr erhöht. Bei Pensionspferden spielen hier zusätzlich Haftungsfragen im Fall von Verletzungen eine Rolle. Bis in die vergangenen Jahre war es in den Wintermonaten üblich, dass die Pferde im Stall blieben. Dies ist vor dem Hintergrund der oben geschilderten Tierwohlansprüche und auch der Erwartungen der Gäste und Pferdebesitzer heute nicht mehr denkbar. Die Stallnähe der Paddocks ist zudem wichtig, damit die Tiere auch im Winter unter Aufsicht sind, was auf den Weideflächen in der Form nicht möglich wäre. Anders als auf einer Weide, wo Pferde in Ruhe grasen, müssen Pferde auf Paddockflächen mit Sandboden unter Beobachtung sein.

Einige der im alten Nutzungskonzept genannten baulichen Potenzialflächen können somit nicht mehr genutzt werden, da sie für stallnahe Auslauflächen benötigt werden.

Ein weiterer Aspekt ist, dass auch der Freiflächenanteil innerhalb des Sondergebiets nicht zu gering und dementsprechend die bauliche Verdichtung nicht zu groß werden soll. Es gehört zum bewährten Konzept des Ferien- und Reiterhofs, dass die Kinder ausreichend große Bewegungsflächen zwischen den Gebäuden zur Verfügung haben. Ein wichtiger Aspekt ist auch in diesem Zusammenhang die notwendige Aufsicht über die Kinder, die innerhalb des Geländes gewährleistet sein muss. Auch dies führt zu einem baulichen Erweiterungsbedarf im unmittelbaren Anschluss an die bisherige Sondergebietsfläche.

Schließlich ergibt sich der bauliche Erweiterungsbedarf auch daraus, dass die bestehenden Gästezimmer vor mehr als 20 Jahren gebaut wurden und sich die Standards in Bezug auf Platz und Ausstattung in der Zwischenzeit geändert haben. Es sind Modernisierungen notwendig, was die Kapazitäten in den Bestandsgebäuden verringert und den wirtschaftlichen Betrieb des Ferienhofs einschränkt. Ähnliches gilt auch für die Boxen der Pferde innerhalb der Stallgebäude, die auch inzwischen einen größeren Platzbedarf haben.

Das geplante Vorhaben kann nur dann zugelassen werden, wenn es nicht gegen die Ziele der Landesplanung verstößt (s. Kap. 4.1). In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Ziele 2.3 und 2.4 LEP

NRW maßgeblich. Neben anderen Ausnahmevoraussetzungen bietet der LEP für den vorliegenden Sachverhalt die Möglichkeit, dass im regionalplanerisch festgelegten Freiraum auch dann Bauflächen ausgewiesen werden können, „wenn es sich um angemessene Erweiterungen oder Nachfolgenutzungen vorhandener Betriebsstandorte oder um eine Betriebsverlagerung zwischen benachbarten Ortsteilen handelt“.

Die erste Voraussetzung wird erfüllt, da es sich um einen bestehenden Betrieb handelt, der aufgrund betrieblicher Erfordernisse größere Kapazitäten benötigt. Der funktionale Zusammenhang der bestehenden und der beantragten Sonderbaufläche ergibt sich aus der direkten Nachbarschaft und der vorstehend erläuterten Grundstückssituation.

Die Angemessenheit der Erweiterung ist anhand des Verhältnisses zwischen dem bestehenden Standort zur beabsichtigten Erweiterungsfläche zu bewerten. Wie oben in Kap. 3 dargelegt, weist das bestehende Sondergebiet gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan eine Flächengröße von rund 22.000 m² auf. Die Größe der beabsichtigten neuen Sondergebietsfläche beträgt ca. 8.200 m². Dies entspricht einem Zuwachs von deutlich weniger als 50 %, weshalb die beantragte Erweiterung als angemessen angesehen werden kann.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Reiterhof / Ferienhof“ festgesetzt.

Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die unter die Zweckbestimmung fallen, also insbesondere Reithallen, Reitplätze, Pferdeställe, Kleintierställe, Strohlager, Lagergebäude für Maschinen und Futtermittel in Verbindung mit der Pferdehaltung, Dienst- und Betriebswohnungen, Parkplätze für die Gäste der Freizeiteinrichtung, überdachte Außenspielgeräte, Aufenthaltsräume, Speisesäle und sanitäre Anlagen für Feriengäste, Gruppenunterkünfte und die dazugehörigen Nebenanlagen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,8) sowie die maximale Oberkante der baulichen Anlagen (59 m ü. NHN) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Sondergebiete vorgesehene Orientierungswert für die Obergrenze der zulässigen GRZ von 0,8 wird mit dem festgesetzten Wert eingehalten.

Zulässige Gebäudehöhe (GH. max.)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 59,0 m über NHN, was rund 10 m über Geländeoberkante entspricht, leitet sich aus den vorzufindenden Bestandshöhen ab, so dass sich die geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung einfügen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Diese orientieren sich zum einen am Gebäudebestand und zum anderen an dem im Vorfeld erarbeiteten Nutzungskonzept, berücksichtigen also die beabsichtigten baulichen Ergänzungen auf dem Grundstück. Die Festsetzung gewährleistet auf der einen Seite die Einhaltung eines städtebaulichen Ordnungsrahmens und belässt dabei dem Bauherrn einen individuellen Spielraum zur Verwirklichung seiner Bauvorhaben.

6.4 Grünflächen

Die im Plangebiet festgesetzte private Grünfläche ist mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ versehen und dient der Unterbringung von Außenspielflächen für die Gäste des Ferienhofes.

6.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Das entlang der östlichen und teilweise südlichen Plangebietsgrenze bestehende Feldgehölz soll erhalten, geschützt und ggf. erweitert werden. Hierzu erfolgt für den betreffenden Bereich eine Festsetzung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Sie dient der landschaftsgerechten Eingrünung der Anlage mit heimischen Wildgehölzen, dem Klimaschutz und dem Sichtschutz. Eine Konkretisierung erfolgt nach dem Vorliegen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags zur Entwurfsfassung dieses Bebauungsplans.

7 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den westlich verlaufenden Hardtscher Weg. Die Herstellung neuer Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich.

8 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, die sich in der angrenzenden Straße bzw. im Bereich der bereits bebauten Grundstücksteile befinden, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Die erforderlichen Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange werden im weiteren Verlauf des Verfahrens durchgeführt und in der Erschließungsplanung weiter konkretisiert.

Bzgl. der Entwässerung ist davon auszugehen, dass die Erweiterungsfläche wie bereits der bestehende Reiterhof an das Druckentwässerungsnetz der Gemeinde Uedem angeschlossen wird. Da bisher bereits das gesamte auf dem Reiterhofgelände anfallende Niederschlagswasser versickert wird, soll so auch weiterhin verfahren werden. Details hierzu werden im weiteren Verfahren geklärt.

9 Immissionsschutz

Aus derzeitiger Sicht sind keine aus der Bauleitplanung resultierenden immissionsschutzfachlichen Konflikte zu erwarten.

10 Belange von Natur und Landschaft

Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Begleitplans, um den Umfang möglicher Kompensationsmaßnahmen festlegen zu können. Neben dem Landschaftspflegerischen Begleitplan wird auch ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Beide Fachbeiträge werden zur Entwurfsfassung für die öffentliche Auslegung vorliegen.

11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind aus derzeitiger Sicht nicht betroffen. Im Plangebiet oder seiner näheren Umgebung befinden sich keine Baudenkmäler.

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist nichts bekannt.

12 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets sind derzeit keine Altlasten bekannt.

13 Kampfmittel

Die Region war Kampfgebiet des Zweiten Weltkrieges. Einlagerungen von Kampfmitteln im Boden können deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Die Bauherren werden durch Hinweis auf dem Bebauungsplan über diese Umstände sowie über Verhaltensmaßregeln bei Auffinden von Kampfmitteln oder bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen informiert.

14 Hochwassergefahr / Starkregen

Der Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz¹ enthält Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind. Einschlägig sind in diesem Zusammenhang die Ziele I.1.1 (Hochwasserrisikomanagement) und I.2.1. (Klimawandel und -anpassung).

Eine Hochwassergefahrenkarte für das komplette Gemeindegebiet ist in Planung, liegt für das Gebiet aber aktuell noch nicht vor. Eine mögliche Betroffenheit durch plötzlich auftretende Starkregenereignisse kann nicht vollständig ausgeschlossen werden. Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) hat eine "Hinweiskarte Starkregengefahren"² veröffentlicht, aus der hervorgeht, dass in Teilen des Plangebiets bei einem extremen Ereignis eine simulierte Wasserhöhe von 0,1 - 1 m anzunehmen ist. Angaben zu Fließgeschwindigkeiten liegen nicht vor.

Die betroffenen Flächen erstrecken sich überwiegend auf Randbereiche des Plangebiets im Süden und Westen.

Die Überflutungsgefahr durch Starkregenereignisse ist im Zuge der zum nachfolgenden Bebauungsplan zu erarbeitenden Entwässerungskonzeption zu berücksichtigen.

¹ Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz: Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021

² <https://geoportal.de/map.html>

Der Abfluss von Regenwasser kann durch einen möglichst geringen Versiegelungsgrad und die Bepflanzung von Flächen vermieden oder verzögert werden. Im Vergleich zu asphaltierten Flächen läuft Wasser auf einer Rasenfläche erheblich langsamer ab. Durch die Anlage von Pflanzstreifen wird dieser Effekt noch verstärkt und zudem steigt die Verdunstungsrate. Wichtig sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Bodenverhältnisse, von denen die Versickerungsleistung abhängt.

Abbildung: Auszug aus der Themenkarte Starkregen des Geodatenportals Datteln (ohne Maßstab)



Die Empfindlichkeit der geplanten Nutzung gegenüber lokalen Überflutungen ist als hoch zu bezeichnen. Technische Maßnahmen sind außerhalb der Bauleitplanung zu regeln und umzusetzen. Was die im Plangebiet lebenden oder sich vorübergehend aufhaltenden Menschen betrifft, ist, neben der Rückhaltung und der Abflussregelung, der Objektschutz besonders wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Wegleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen. Konkrete Maßnahmen sind insbesondere auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

15 Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für alle Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese ist ein integrierter Bestandteil des Bauleitplanverfahrens. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen werden ermittelt und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Dieser Umweltbericht wird die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen berücksichtigen und als Teil der Begründung zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Hinsichtlich der Umweltbelange werden insbesondere die Auswirkungen auf den Menschen, auf Tier- und Pflanzenarten und Lebensräume, auf Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter geprüft.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch werden insbesondere Aussagen zu einer möglichen Betroffenheit durch Lärm oder Geruch, aber auch zu sonstigen Immissionen und zur Erholungsfunktion des Gebiets getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden Aussagen zu Biotoptypen, Lebensraumpotenzial für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien sowie zur Erfüllung oder Nichterfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Boden werden Aussagen zur Altlastensituation, zu Bodentypen- und -funktionen, Flächeninanspruchnahme, Auswirkungen durch Bodenversiegelung, Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Beeinträchtigungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser werden Aussagen zu Grundwasser und der Ableitung von Niederschlagswasser getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Luft und Klima werden Aussagen zu Siedlungsflächen, Schadstoffbelastung bzw. Luftqualität, Lokalklima und Auswirkungen durch die Siedlungsentwicklung getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft werden Aussagen zu anthropogener Vorprägung, Erholungseignung und Auswirkungen durch visuelle Veränderungen getroffen.

Bezogen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter werden Aussagen zu Vorhandensein oder Nichtvorhandensein von Denkmälern und Bodendenkmälern und dem Verhalten bei Funden sowie zu den kulturlandschaftlichen Belangen getroffen.

Erarbeitet:



7. Mai 2024

Gemeinde Uedem
Der Bürgermeister