

**Stadt Warendorf  
Der Bürgermeister**

## **ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG**

### **Bebauungsplan Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B475“**

Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit  
gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.11.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

In der Bauerschaft Gröblingen, westlich der B475, soll dem Reit- und Fahrverein Warendorf e.V. die Ansiedlung eines neuen Standortes bauplanungsrechtlich ermöglicht werden. Hierzu sollen auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen Sondergebiete für Pferdehaltung und Pferdesport sowie private Grünflächen für Weidenutzung festgesetzt werden. Vorhandenen Grünstrukturen sollen gesichert und durch eine Anpflanzung zur Eingrünung des Vorhabens zur freien Landschaft ergänzt werden.

Der rund 10,2 ha große Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 31, 65, 152 sowie Teile der Flurstücke 171 und 287, Flur 40 der Gemarkung Warendorf.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im sogenannten Regelverfahren gem. §§ 2 ff. BauGB mit einer zweistufigen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB.

Es wird hiermit bekannt gemacht, dass der Bebauungsplanentwurf Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B475“ mit Begründung, Umweltbericht und weiteren umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit

**vom 12.12.2022 bis 15.01.2023**

- bei der Stadtverwaltung Warendorf, Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung, im Verwaltungsgebäude Freckenhorster Straße 43 (Altes Lehrerseminar), 48231 Warendorf, während der Dienststunden (Öffnungszeiten montags bis donnerstags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr), außerhalb dieser Zeiten nach Terminabsprache zur Einsichtnahme und Erläuterung sowie
- im Internet unter [www.o-sp.de/warendorf](http://www.o-sp.de/warendorf) --> „Bebauungspläne im Verfahren“ öffentlich ausliegt.

Innerhalb der Auslegungsfrist können seitens der Bürgerinnen und Bürger Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 6 BauGB bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Offengelegt werden

- der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.26 und sein Begründungstext mit Umweltbericht
- die vorhandenen umweltbezogenen Informationen.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und wesentliche bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen sind bei der Stadt Warendorf verfügbar:

**1. BEGRÜNDUNGSENTWURF** vom 04.11.2022 mit folgendem Inhalt:

1. Einführung
2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich
3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
  - 3.1. Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2. Landes- und Regionalplanung
  - 3.3. Flächennutzungsplan
  - 3.4. Naturschutz und Landschaftspflege, Wald
  - 3.5. Gewässer
  - 3.6. Boden
  - 3.7. Altlasten und Kampfmittel
  - 3.8. Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. Planungsziele und Plankonzept
5. Inhalte und Festsetzungen
  - 5.1. Art der baulichen Nutzung
  - 5.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3. Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4. Erschließung und Verkehr
  - 5.5. Immissionsschutz
  - 5.6. Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
  - 5.7. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
6. Umweltrelevante Auswirkungen
  - 6.1. Umweltprüfung und Umweltbericht
  - 6.2. Bodenschutz und Flächenverbrauch
  - 6.3. Artenschutzrechtliche Prüfung
  - 6.4. Eingriffsregelung
  - 6.5. Klimaschutz und Klimaanpassung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz
9. Planentscheidung

**2. UMWELTBERICHT** von November 2022 mit folgendem Inhalt:

1. Einleitung
  - 1.1. Rechtliche Rahmenbedingungen
  - 1.2. Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des vorliegenden Bauleitplanverfahrens
  - 1.3. Bestandserfassung und Bewertung/Angewandte Verfahren
  - 1.4. Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind
2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen
  - 2.1. Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)
    - 2.1.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
    - 2.1.2. Schutzgut Fläche
    - 2.1.3. Schutzgut Boden
    - 2.1.4. Schutzgut Wasser
    - 2.1.5. Schutzgut Luft und Klima
    - 2.1.6. Schutzgut Landschaft

- 2.1.7. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung
- 2.1.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3. Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inkl. Abrissarbeiten
  - 2.3.1. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
  - 2.3.2. Schutzgut Fläche
  - 2.3.3. Schutzgut Boden
  - 2.3.4. Schutzgut Wasser
  - 2.3.5. Schutzgut Luft und Klima
  - 2.3.6. Schutzgut Landschaft
  - 2.3.7. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung
  - 2.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 2.3.9. Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung
  - 2.3.10. Art und Menge der erzeugten Abfälle
  - 2.3.11. Kumulierung mit benachbarten Gebieten
  - 2.3.12. Eingesetzte Techniken und Stoffe
- 3. Wechselwirkungen
- 4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
  - 4.1. Überwachungsmaßnahmen
  - 4.2. Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen
    - 4.2.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt
    - 4.2.2. Schutzgüter Boden und Wasser
    - 4.2.3. Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung
    - 4.2.4. Kultur- und sonstige Sachgüter
  - 4.3. Eingriff-/Ausgleichbilanzierung, Kompensationsmaßnahmen
- 5. Planungsalternativen/Angabe von Gründen für die getroffene Wahl
- 6. Erheblich nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)
- 7. Zusammenstellung der Angaben, fehlende Kenntnisse
- 8. Monitoring
- 9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- 10. Literatur

### 3. ARTENSCHUTZRECHTLICHER FACHBEITRAG von November 2022 mit folgendem

Inhalt:

- 1. Einleitung
- 2. Rechtlicher Rahmen und Ablauf einer ASP
  - 2.1. Rechtlicher Rahmen
  - 2.2. Ablauf einer ASP
- 3. Vorhabenbeschreibung, Wirkungsprognose und Wirkraum
  - 3.1. Vorhabenbeschreibung
  - 3.2. Beschreibung des Plangebietes
  - 3.3. Wirkraum
  - 3.4. Wirkungsprognose
- 4. Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II)
  - 4.1. Methodik
  - 4.2. Ergebnisse
  - 4.3. Zusammenfassung

- 5. Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen
- 5.1. Bauzeitenregelung für Arten der allgemeinen Brutvogelfauna
- 5.2. Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen
- 6. Angepasste Beleuchtung als freiwillige Maßnahme
- 7. Zulässigkeit des Vorhabens
- 8. Literatur

**4. VERKEHRSUNTERSUCHUNG von pbh von August 2021 mit folgendem Inhalt:**

- 1. Ausgangslage und Aufgabenstellung
- 2. Ermittlung der maßgeblichen Verkehrsstärke
- 2.1. Ermittlung der Bemessungsverkehrsstärke
- 2.2. Zusätzliches Verkehrsaufkommen - Wohngebiet
- 3. Leistungsfähigkeitsuntersuchungen
- 3.1. Untersuchungsmethodik
- 3.2. Beschreibung des Planfalls
- 3.3. Untersuchungsergebnisse
- 4. Untersuchungsfazit

**5. VERKEHRSUNTERSUCHUNG der IPW vom 10.05.2022 mit folgendem Inhalt:**

- 1. Aufgabenstellung
- 2. Analyse
- 3. Planung B-Plan Nr. 1.26
- 4. Maßnahmenuntersuchung
- 4.1. Kfz-Verkehr
- 4.1.1. Linksabbiegespur auf der B 475
- 4.1.2. Verkehrsregelung in der Straße „Gröbblingen“
- 4.2. Alternative Anbindungen Fuß- und Radverkehr
- 5. Zusammenfassung und Fazit

**6. SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG vom 31.01.2022 mit folgendem Inhalt:**

- 1. Aufgabenstellung
- 2. Örtliche Situation
- 3. Berechnungsverfahren und Grundlagen Straßenverkehr
- 3.1. Verkehrskenndaten Straßenverkehr
- 4. Gewerbliche Nutzung außerhalb des Plangebietes
- 5. Berechnungsverfahren und Grundlagen Reit- und Fahrverein
- 5.1. Szenario 1: täglicher Ablauf werktags
- 5.2. Szenario 2: Ablauf sonntags
- 5.3. Szenario 3: Turniertage – seltenes Ereignis
- 5.4. Fahrverkehr öffentlichen Straßenraum
- 5.5. Pegelspitzen
- 5.6. Vorbelastungen
- 5.7. Qualität der Prognose
- 5.8. Ausbreitungsberechnung
- 6. Schallschutzmaßnahmen
- 7. Beurteilungsgrundlagen
- 7.1. Straßenverkehr – Orientierungswerte der DIN 18005
- 7.2. Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm
- 7.3. Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV

- 7.4. Verkehrsgeräusche – Grenzwerte der 16. BImSchV
- 8. Ergebnisse der Berechnungen
- 8.1. Geltungsbereich des Bebauungsplans
- 8.2. Umliegende Bebauung
- 8.3. Summenpegelbetrachtung
- 9. Zusammenfassung

**7. MESSBERICHT / GERUCHSGUTACHTEN vom 14.07.2022 mit folgendem Inhalt:**

- 1. Veranlassung und Aufgabenstellung
  - 1.1. Auftraggeber
  - 1.2. Anlass der Messung
  - 1.3. Aufgabenstellung
  - 1.4. Beurteilungsgebiet
  - 1.5. Messplanabstimmung
  - 1.6. Datum der Messung
  - 1.7. An der Rastermessung beteiligte Personen
  - 1.8. Beteiligung weiterer Institute
  - 1.9. Fachlich Verantwortlicher
- 2. Beschreibung der Anlage(n) und der zu berücksichtigenden Geruchsqualitäten
- 3. Vorbereitung der Durchführung der Rastermessung
  - 3.1. Messverfahren
    - 3.1.1. Beurteilungsgrundlagen
    - 3.1.2. Messverfahren
  - 3.2. Messplanung
    - 3.2.1. Angaben zur Ortsbesichtigung im Rahmen der Messplanung
    - 3.2.2. Festlegung der Beurteilungsflächen und der Messpunkte
    - 3.2.3. Erhebungszeitraum und –umfang
    - 3.2.4. Begehungstermine
    - 3.2.5. Datenaufnahmebogen und Geruchsqualitäten
    - 3.2.6. Auswahl und Einteilung der Prüfer
    - 3.2.7. Weitere Unterlagen
    - 3.2.8. Meteorologie
- 4. Auswertung, Darstellung und Diskussion der Ergebnisse
  - 4.1. Auswertung der Messergebnisse inkl. Messunsicherheit
  - 4.2. Plausibilität der Messergebnisse
  - 4.3. Repräsentativität des Erhebungszeitraums
  - 4.4. Betriebszustände der Anlagen während der Rastermessung
  - 4.5. Diskussion der Ergebnisse
    - 4.5.1. Geruchsimmissionen im Plangebiet
    - 4.5.2. Geruchsimmissionen im Umfeld des Plangebietes
- 5. Qualitätssicherung
  - 5.1. Prüfereignung
  - 5.2. Prüferweisung vor Ort
  - 5.3. Kontrolle der Rastermessungen vor Ort
- 6. Literaturverzeichnis
- 7. Anlagen

**8. GEOTECHNISCHER BERICHT vom 28.02.2022 mit folgendem Inhalt:**

1. Vorbemerkung
2. Bearbeitungsunterlagen
  - 2.1. Zeichnungen
  - 2.2. Bodenmechanische Normen
  - 2.3. Gründungstechnische Normen
  - 2.4. Ausführungstechnische Vorschriften
3. Anlagen
  - 3.1. Lageplan mit Eintragung der Bodenaufschlüsse
  - 3.2. Bohrprofile mit Baustoffen und Bodenarten
  - 3.3. Kornverteilungskurve
4. Bauliche Gegebenheiten
5. Bodenaufschlüsse
6. Bodenmechanische Prüfung
  - 6.1. Rammsondierungen
  - 6.2. Bodenmechanische Kennwerte
7. Erstellung der Stallanlagen und des Wohnhauses
  - 7.1. Vorbemerkung
  - 7.2. Gründungsart
  - 7.3. Gründungsebene / Frostsicherheit
  - 7.4. Zulässige Bodenpressung
  - 7.5. Fundamentsohlen / Fundamentvertiefungen
  - 7.6. Druckpolster / Druckpolstergründung
  - 7.7. Wasserhaltung
  - 7.8. Verfüllung der seitlichen Arbeitsräume
  - 7.9. Herstellung der Baugrube
  - 7.10. Trockenhaltung erdberührender Bauteile bzw. Bauwerke
8. Korngrößenverteilung
9. Versickerung
10. Baugrundrisiko
11. Zusammenfassung

**9. UMWELTBEZOGENE STELLUNGNAHMEN der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

- Herr H. (vom 21.12.2021)  
Zu den Themen: Immissionsschutz, Flächenverbrauch  
Betroffenheit der Schutzgüter: Mensch und Gesundheit; Fläche
- Abwasserbetrieb Warendorf. (vom 29.12.2021)  
Zum Thema: Entwässerung  
Betroffenheit der Schutzgüter: Wasser
- Bezirksregierung Münster Dezernat 54 (vom 06.12.2021)  
Zum Thema: Gewässerrandstreifen  
Betroffenheit der Schutzgüter: Wasser
- Kreis Warendorf (vom 22.12.2021)  
Zu den Themen: Artenschutz, Reitroute, Immissionsschutz  
Betroffenheit der Schutzgüter: Tiere; Kultur- und sonstige Sachgüter; Mensch und Gesundheit

- Landesbetrieb Wald und Holz NRW (vom 29.11.2021)  
Zum Thema: Waldflächen  
Betroffenheit der Schutzgüter: Tiere / Pflanzen / biologische Vielfalt / Natura-2000-Gebiete; Orts- und Landschaftsbild
- Landwirtschaftskammer NRW (vom 16.12.2021)  
Zu den Themen: Flächenverbrauch, Immissionsschutz, Entwässerung  
Betroffenheit der Schutzgüter: Fläche, Mensch und Gesundheit, Wasser
- LWL – Archäologie für Westfalen:(vom 22.11.2021)  
Zu den Themen: Bodenfunde, Bodendenkmäler  
Betroffenheit der Schutzgüter: Kultur- und sonstige Sachgüter

Neben dem Bebauungsplanentwurf werden die unter 1 – 8 aufgelisteten vorhandenen umweltbezogenen Informationen öffentlich ausgelegt. Zusätzlich zur Offenlegung im Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadtverwaltung können der Bebauungsplanentwurf sowie die Informationen gemäß 1 – 8 auch im Internet unter [www.o-sp.de/warendorf](http://www.o-sp.de/warendorf) → „Bebauungspläne im Verfahren“ eingesehen werden. Die vorhandenen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß 9 sind im Sachgebiet verfügbar.

Die Plangebietsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 1.26 sind im Übersichtsplan vom 09.05.2022 im Maßstab 1:5000 dargestellt, der dieser Bekanntmachung als Anlage beigefügt ist.

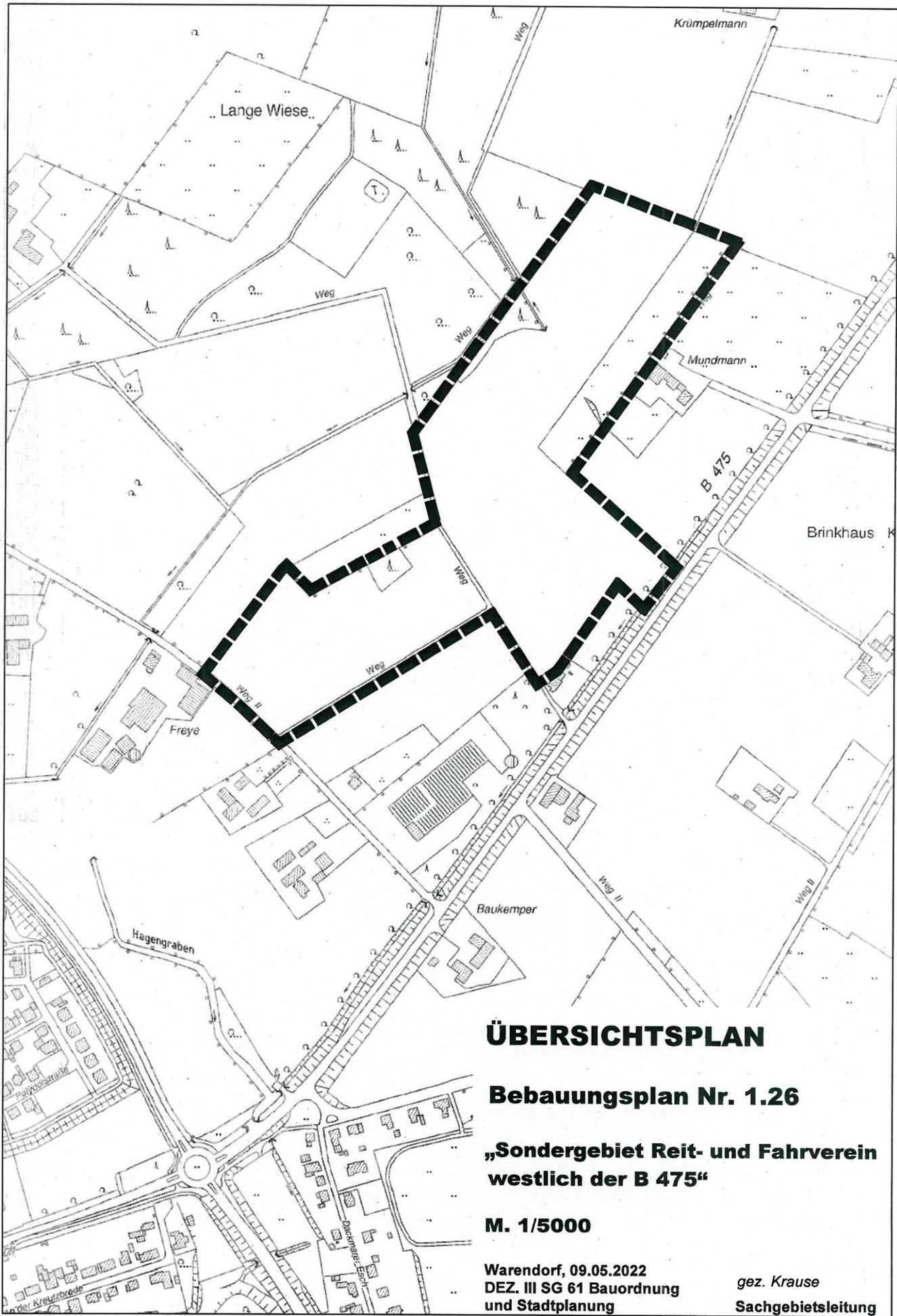
Warendorf, 30.11.2022

Der Bürgermeister



Peter Horstmann

**Anlagen:**  
Übersichtsplan



# ÜBERSICHTSPLAN

## Bebauungsplan Nr. 1.26

„Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“

M. 1/5000

Warendorf, 09.05.2022  
DEZ. III SG 61 Bauordnung  
und Stadtplanung

gez. Krause  
Sachgebietsleitung