



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Reithalle Alte Dorfstraße

VO 42

Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

- 1 Rechtsgrundlagen
- 2 Bisherige Rechtsverhältnisse
- 3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes
- 4 Das Vorhaben
- 5 Begründung der Festsetzungen
- 6 Umweltbericht
- 7 Zusammenstellung wesentlicher Daten
- 8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die
Rechtsgrundlage bilden soll

1 Rechtsgrundlagen (Stand: 15. März 2005)

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV)
in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2004 (BGBl. 2005 I S. 186)
- 1.5 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des EAG Bau vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- 1.6 Niedersächsisches Naturschutzgesetz (NNatSchG)
in der Fassung vom 11. April 1994 (Nds. GVBl. S. 155, 267), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 5. November 2004 (Nds. GVBl. S. 417)
- 1.7 Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
in der Fassung vom 10. Februar 2003 (Nds. GVBl. S. 89), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 5. November 2004 (Nds. GVBl. S. 404)
- 1.8 Niedersächsische Gemeindeordnung (NGO)
in der Fassung vom 22. August 1996 (Nds. GVBl. S. 382), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Dezember 2004 (Nds. GVBl. S. 638)

Hinweis: Das Verfahren zum Bebauungsplan VO 42 wird gem. der allgemeinen Überleitungsvorschriften (§ 233 BauGB) nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften durchgeführt und abgeschlossen.

2 Bisherige Rechtsverhältnisse

2.1 Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Braunschweig in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. April 1978 zuletzt geändert am 6. April 2005.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und Grünflächen dar. Da aufgrund der maßstabsbedingten Systematik des Flächennutzungsplanes eine differenzierte Darstellung von Mischbauflächen nicht vorliegt, kann der Bebauungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Baufläche im Bebauungsplan geht über die des Flächennutzungsplanes hinaus, jedoch nur um weniger als 1 ha, deshalb ist eine Flächennutzungsplan-Änderung nicht erforderlich.

2.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VO 42 'Reithalle Alte Dorfstraße' überlagert sich teilweise mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes VO 41 'Alter Ortskern Volkmarode'. Für diesen Bebauungsplan wurde bisher nur der Planbeschluss gefasst. Im Zuge des weiteren Planverfahrens wird das Plangebiet des VO 42 aus dem Geltungsbereich des VO 41 herausgenommen.

3 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Im Nordosten Volkmarodes führt die Familie Fischer auf der Hofanlage Alte Dorfstraße 3, einen landwirtschaftlichen Betrieb in Verbindung mit einem Reiterhof. Der Reitbetrieb ist eng mit dem Pony- und Reitclub Volkmarode und Umgebung e.V. (PRCV) verbunden, der auf der Hofanlage die Reitsportmöglichkeiten nutzt. Zu den erklärten Zielen des gemeinnützigen Vereins mit ca. 220 Mitgliedern zählt die Jugendförderung.

Der jährliche Höhepunkt des Vereinslebens ist die Organisation und Durchführung des 'Volkmaroder Reitturniers', das die größte traditionelle Braunschweiger Reitsportveranstaltung darstellt.

Die baulichen Anlagen, die dem Verein derzeit zur Verfügung stehen, reichen für einen qualifizierten Reitunterricht und -betrieb nicht mehr aus. Dadurch verlassen häufig bessere Reiter die Anlage und wandern aus Braunschweig in das Umland ab.

Daher ist der Neubau einer bedarfsgerechten Reithalle auf dem Hofgrundstück am nördlichen Ortsrand Volkmarodes geplant. Durch die Halle soll die Entwicklung des Reitbetriebs ermöglicht und der Standort für den Reitverein in Volkmarode gesichert werden.

Es ist beabsichtigt, mit dem Bau der Halle im Sommer 2005 zu beginnen.

Da nach dem geltenden Planungsrecht das Vorhaben nicht genehmigt werden kann, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen.

Der Vorhabenträger hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Der Einleitungsbeschluss gem. § 12 BauGB wurde durch den Verwaltungsausschuss am 16.09.2003 gefasst.

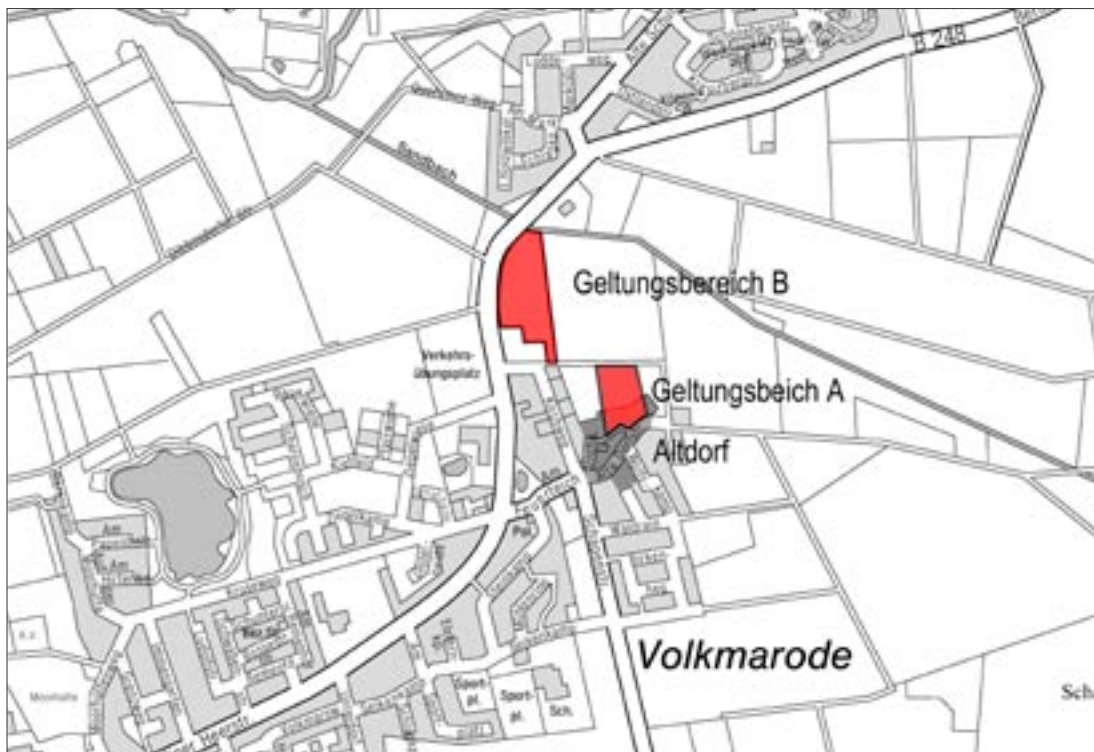
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst das Flurstück 2/5 mit einer Größe von ca. 17.350 m².

4 Das Vorhaben

4.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Volkmarode. Die Hofanlage ist Teil des durch landwirtschaftliche Gebäude und Kirche geprägten alten Ortskerns. Das dörfliche Ortsbild ist aus nördlicher Sicht von Dibbesdorf und von der stadteinwärts führenden B 248 erlebbar. Die Ortsansicht wird im Westen durch die gewerblichen Nutzungen am Kirchweg und im Bereich der Ortseinfahrt durch einen großflächigen Möbeldiscounter eingeschränkt.

Im Süden schließen Wohngebiete direkt an den alten Ortskern an.



Übersicht stadträumliche Lage



Ortsansicht von Nordosten

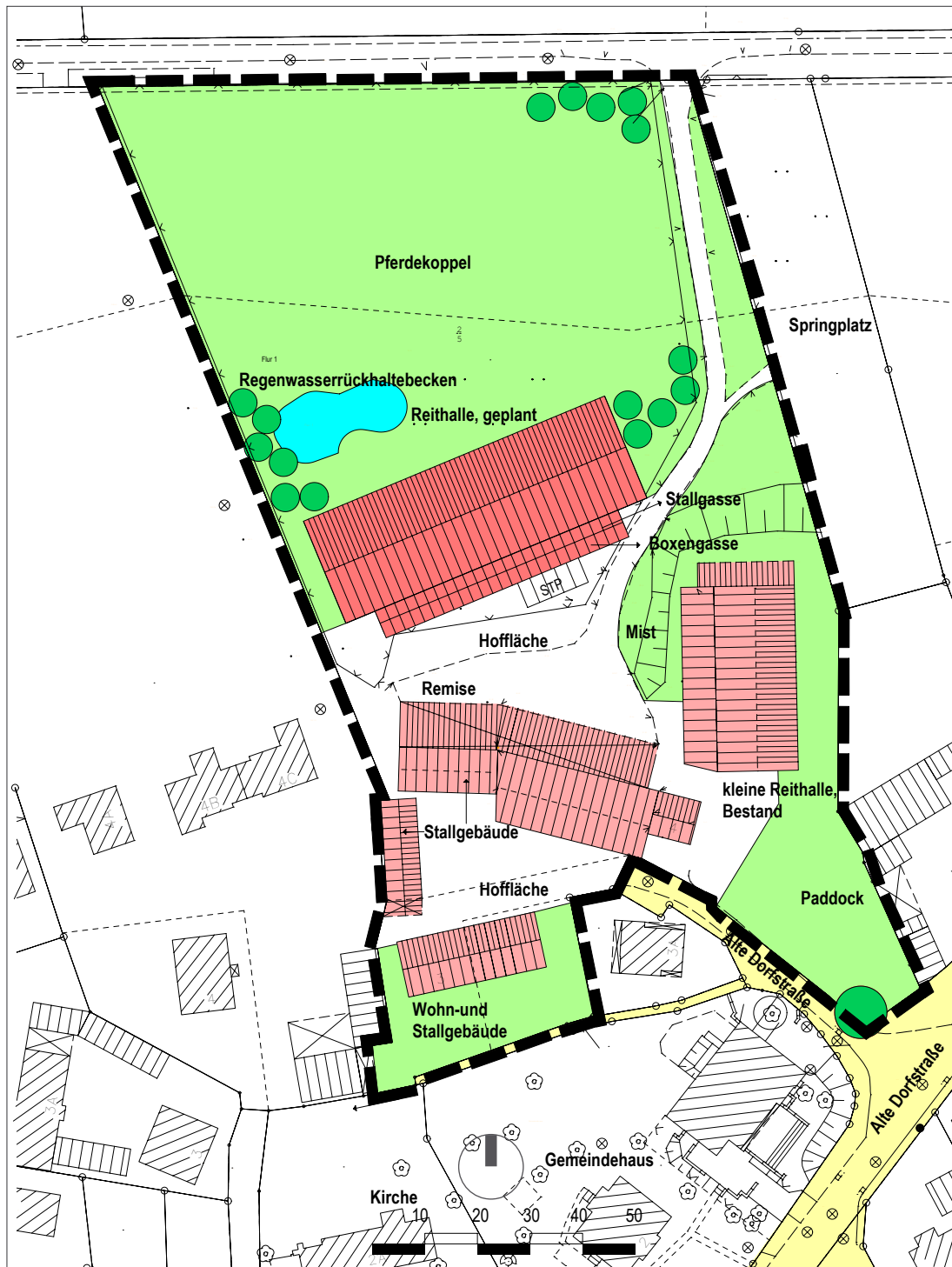
4.2 Städtebauliches und architektonisches Konzept

Der Hof Fischer bildet mit alten Fachwerkbauten einen über die Alte Dorfstraße erschlossenen landwirtschaftlichen Betrieb, bestehend aus Wohn- und Stallgebäuden, der nach Norden durch eine Scheune mit angrenzendem Schauer für landwirtschaftliche Fahrzeuge und die bestehende Reithalle abgegrenzt wird. Das anschließende Gelände fällt nach Norden hin leicht bis zum Feldweg ab und wird derzeit als Weide genutzt.



Lageplan Bestand

Im Anschluss an das bestehende Gebäudeensemble des landwirtschaftlichen Hofes ist im Norden der Bau einer Reithalle mit den Nettoabmessungen von ca. 20 m x 60 m vorgesehen. Durch die Ost-West-Ausrichtung des Gebäudes wird auf der Südseite mit dem bestehenden Scheunengebäude und der alten Reithalle eine neue dreieckige Hoffläche entstehen. Auf der Südseite der Reithalle besteht die Möglichkeit, einen Anbau mit Stall-Boxen für Pferdehaltung vorzusehen.



Lageplan Reithalle Volkmarode

Aufgrund der erwähnten Bedeutung der nördlichen Ortsansicht wird dem Einfügen der Reithalle in das Ortsbild große Bedeutung beigemessen. Die Materialwahl und Farbgestaltung sowie die Gliederung der Fassade durch die Holztragkonstruktion beziehen sich auf den Charakter der umgebenen Gebäude und beachten das vorhandene Ortsbild. Durch das Anpflanzen von einzelnen Baum- und Gehölzgruppen auf der vorgelagerten hofnahen Weidefläche wird eine landschaftsgerechte Ortsrandeingrünung geschaffen.

4.3 Verkehrliche Erschließung

Das Grundstück ist bereits von der Alten Dorfstraße ausreichend erschlossen, eine zusätzliche Erschließung ist nicht erforderlich. Die erforderlichen Stellplätze können auf der Südseite der Reithalle angeordnet werden.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebäudes wird durch die Einbindung in die Verbundnetze für elektrische Energie und Wasser sichergestellt. Es ist beabsichtigt, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken auf der benachbarten Weidefläche einzuleiten. Auf der südlichen Dachfläche ist die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen.

4.5 Auswirkungen des Vorhabens

Größere Emissionen für Anlieger sind zurzeit nicht zu erkennen. Es wird sogar eine Reduzierung von Staub und ggf. Geräuschen durch die Hallenutzung im Vergleich zur jetzigen Weidenutzung zu erwarten sein. Die möglichen Geruchsemissionen durch die Pferdehaltung wurden auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 3474 untersucht. Einschränkungen sind aufgrund der Anzahl der Pferde und der relativ geringen Geruchsemissionen durch Pferdehaltung nicht zu erwarten.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die landwirtschaftliche Hoffläche und die geplante Reithalle Dorfgebiet MD als Art der Nutzung fest. Diese Festsetzung entspricht sowohl der vorhandenen und geplanten Nutzung als auch dem Charakter der benachbarten Bebauung des alten Ortskernes. Die Dorfgebietsfläche wird gegliedert in die Fläche der bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle und die Fläche für Reitsportanlagen im Bereich der geplanten Reithalle.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung wird durch die festgesetzte, zulässige Grundfläche sowie durch Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage ausreichend bestimmt.

5.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundfläche wird als absolute Flächenangabe festgesetzt. Sie orientiert sich an dem geplanten Bauvorhaben und liegt in Bezug auf die gesamte Hoffläche unterhalb der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte.

5.2.2 Höhen baulicher Anlagen

Zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage werden die Traufhöhe sowie die Firsthöhe der Reithalle als Höchstgrenze festgesetzt. Die Festsetzungen beachten die nutzungsbedingten Abmessungen von Reithallen und entsprechen den üblichen Gebäudehöhen größerer, landwirtschaftlicher Gebäude. Sie berücksichtigen die gestalterischen Anforderungen im Hinblick auf die Ortsansicht des Altdorfes von Volkmarode.

5.3 Bauweise

Die Reithalle weicht aufgrund der erforderlichen, normgerechten Gebäudelänge von ca. 60 m, von der 50 m Regellänge der offenen Bauweise ab. Deshalb wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

5.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über die vorhandene 'Alte Dorfstraße' direkt erschlossen.

5.5 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Bebauungsplan werden die Voraussetzungen zum Bau einer Reithalle und somit zur Versiegelung bisher als Intensivgrünland genutzter Flächen geschaffen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sollen innerhalb des Plangebietes auf der als Hofweide genutzten Grünfläche durch Pflanzungen von Laubbaumgruppen bzw. durch Pflanzung von Strauchgebüsch auf einer benachbarten Grünlandfläche zwischen B 248, Feldweg und dem Sandbach (Geltungsbereich B) erfolgen. Diese Maßnahmen erfüllen neben den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gleichzeitig die Aufgabe der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

5.6 Weitere technische Infrastruktur

Im Geltungsbereich B verläuft eine überirdische 380KV-Leitung. Im Schutzbereich der Leitungsseile sind Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern nur eingeschränkt möglich und mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

6 Umweltbericht

6.0 Beurteilung gem. § 3c UVPG

Gemäß § 3c UVPG ist bei Beginn des Verfahrens, das der Entscheidung über die Zulässigkeit eines Vorhabens dient, festzustellen, ob eine allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen ist. Diese Vorprüfung wird dann erforderlich, wenn ein Bebauungsplan die Voraussetzungen der Nr.18.7.2 (Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche i.S.d § 19 (2) BauNVO zwischen 20.000 m² und 100.000 m²) der Anlage 1 zum UVPG erfüllt.

Der Bebauungsplan VO 42 „Reithalle Volkmarode“ der Stadt Braunschweig stellt als zulässige überbaubare Grundfläche 1.800 m² zur Verfügung. Aus diesem Grund ist weder eine Vorprüfung des Einzelfalls noch eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

6.1 Beschreibung des Planvorhabens, der Festsetzungen und des Standortes

Am nordöstlichen Ortsrand von Volkmarode (Stadt Braunschweig) befindet sich in der Dorfstraße Nr. 3 der landwirtschaftliche Betrieb (mit Reiterhof) der Familie Fischer.

Der Pony- und Reitclub Volkmarode und Umgebung e.V. (PRCV) nutzt die Reitanlagen auf der Hofstelle. Die baulichen Anlagen, die dem Verein derzeit zur Verfügung stehen, reichen für einen qualifizierten Reitunterricht und –betrieb nicht mehr aus. Daher plant der Eigentümer des Betriebes (Herr Fischer) den Neubau einer Reithalle am nordöstlichen Rand des Hofgrundstücks. Die Halle wird eine Grundfläche von 1.800 m² überbauen. Weiterer Grundbedarf ist nicht vorhanden.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

6.2.0 Planungsvorgaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Landschaftsrahmenplan der STADT BRAUNSCHWEIG¹ (1998) formuliert für den Untersuchungsraum folgende Planungsziele:

- Erhalt regionstypischer Siedlungsränder für den nordöstlichen Ortsrand
- Renaturierung naturferner Fließgewässerabschnitte für den nördlich der Hofstelle Fischer verlaufenden Sandbach und
- Sicherung bzw. extensive Bewirtschaftung von mesophilem Grünland für die zur Hofstelle gehörende Pferdekoppel.

6.2.1 Schutzgut Mensch

Westlich und südlich des Betriebs Fischer befindet sich Wohnbebauung (überwiegend Einfamilienhäuser). Nach Norden und Osten schließt sich offene Feldflur an. Die Wirtschaftswege werden von den Anwohnern als Spazierwege genutzt (Feierabenderholung).

Die Wohngebiete werden durch Lärmimmissionen aus dem Kfz-Verkehr der ca. 500 m westlich der Hofstelle verlaufenden Bundesstraße B 248 (Berliner Heerstraße) beeinträchtigt. Im Umfeld des landwirtschaftlichen Betriebs entstehen Geruchsmissionen (Stallungen und Düngung der Felder).

6.2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (Biototypen)

Die an den Ortsrand angrenzende Feldmark wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Felder werden regelmäßig gepflügt und gedüngt. Parallel zu den Wegen sind ruderale, nitrophile Grasfluren ausgebildet, Gehölze fehlen vollständig. Das Hofgrundstück ist in seinem südlichen Teil mit Wohn- und Stallgebäude, einer Remise und einer kleinen Reithalle bebaut. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind weitgehend unbefestigt. Auf dem nördlichen Teil des Grundstücks befindet sich ein Grünland, das als hofnahe Pferdekoppel intensiv genutzt wird. Auf dieser Fläche ist der Bau der neuen Reithalle vorgesehen.

Schutzgebiete nach Niedersächsischem Naturschutzgesetz (NNatG) sind nicht ausgewiesen (STADT BRAUNSCHWEIG 1998).

Lärmimmissionen aus dem Kfz-Verkehr auf der B 248 sowie die intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen die Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

6.2.3 Schutzgut Boden

Die Braunerden im Untersuchungsraum sind durch eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit und eine eingeschränkte Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt gekennzeichnet (STADT BRAUNSCHWEIG 1998).

Vorbelastungen des Bodens bestehen in der intensiven landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung (Pflügen, Mineraldüngung).

6.2.4 Schutzgut Wasser

Nördlich von Volkmarode liegt die potentielle Grundwasserneubildungsrate zwischen 150 – 200 mm/a. Dem Grundwasser wird eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen zugeordnet (STADT BRAUNSCHWEIG 1998).

Schadstoffeinträge aus dem Kfz-Verkehr auf der B 248 sowie aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gelangen über den Versickerungspfad in das Grundwasser.

6.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Dem Übergangsraum von besiedelter Fläche zur freien Feldflur wird eine mäßige Bedeutung für das Geländeklima zugeordnet. Flurwind-Leitbahnen sind nicht vorhanden (STADT BRAUNSCHWEIG 1998).

Schadstoffimmissionen aus dem Kfz-Verkehr auf der B 248 sowie Geruchs- und Staubimmissionen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung beeinträchtigen die Luftqualität.

6.2.6 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben (Erholung)

Das Landschaftserleben am nördlichen Ortsrand von Volkmarode wird in erster Linie durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Gehölze gliedern die

Ackerschläge nur vereinzelt. Die Erlebnisqualität des Raumes ist stark eingeschränkt.

Der Ortsrand von Volkmarode zeigt in Abschnitten eine „*charakteristische Dorfsilhouette*“ (STADT BRAUNSCHWEIG 1998).

Lärmimmissionen im Umfeld der B 248 beeinträchtigen die Erlebnisqualität der Landschaft.

6.2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Untersuchungsraums befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Boden- oder sonstigen Denkmäler (STADT BRAUNSCHWEIG 1998).

6.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

6.3.1 Schutzgut Mensch

Während der Bauzeit beeinträchtigen Lärmimmissionen die angrenzende Wohnbebauung. Von der späteren Nutzung der Reithalle gehen keine Beeinträchtigungen der Wohnfunktion aus.

6.3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften (Biotop)

Durch den Neubau der Reithalle gehen folgende Lebensräume für Pflanzen und Tiere verloren:

→ intensiv genutztes Grünland (Pferdekoppel)	1.785 m ²
→ wegebegleitende Grasflur (artenarm)	10 m ²
→ unbefestigter Weg	5 m ²

6.3.3 Schutzgut Boden

Ein derzeit landwirtschaftlich genutztes Grünland wird auf einer Fläche von insgesamt 1.800 m² versiegelt. Die Funktionen des belebten Oberbodens gehen vollständig verloren.

Weitere Flächen werden nicht in Anspruch genommen (kein Wegebau, kein Bodenauf- oder -abtrag).

6.3.4 Schutzgut Wasser

Die zu erwartende Versiegelung (1.800 m²) führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und zur einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird in ein geplantes Erdbecken auf der angrenzenden Pferdekoppel eingeleitet und versickert. Dadurch werden Auswirkungen auf den örtlichen Wasserhaushalt weitgehend vermieden.

6.3.5 Schutzgut Klima und Luft

Auswirkungen auf das Klima oder die Luftqualität sind auszuschließen.

6.3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben/Erholung

Die Reithalle wird ca. 60 m lang und ca. 20 m breit sein; die Höhe ist niedriger als das vorhandene Stallgebäude. Das Gebäude wird von der angrenzenden Feldflur aus wahrnehmbar sein.

Damit die Halle sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, sind abschirmende Gehölzpflanzungen als Ortsrandeingrünungen vorgesehen (vgl. Kap. 6.4).

6.3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind auszuschließen.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Versiegelung von Flächen bewirkt gleichzeitig Veränderungen des Bodens und des Wasserhaushalts. Dies wiederum kann die Zusammensetzung von Pflanzengesellschaften beeinflussen.

Wechselwirkungen wurden jeweils bei der Behandlung der Schutzgüter in die Beurteilung einbezogen.

6.4 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen und Beurteilung des Vorhabens nach §§ 18, 19 BNatSchG

6.4.1 Grünordnerisches Ziel- und Maßnahmenkonzept und dessen zeitliche Umsetzung

Für den Untersuchungsraum sind die folgenden, wesentlichen grünordnerischen Ziele abzuleiten:

1. Erhalt regionstypischer Siedlungsränder für den nordöstlichen Ortsrand von Volkmarode.
2. Aufwertung naturferner Abschnitte des nördlich der Hofstelle Fischer verlaufenden Sandbachs durch Pflanzung von Gebüsch im Niederungsbereich.
3. Entwicklung des Erholungswertes der Feldmark durch optische Einbindung der Reithalle in die Landschaft und Anreicherung der landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Gehölzen.
4. Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktionen durch sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden (möglichst geringe Bodenversiegelung).
5. Schutz des Grundwassers durch Reduzierung der Niederschlagsverluste für den Wasserhaushalt.

6.4.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Kein Vorhaben darf mehr als unbedingt nötig in Natur und Landschaft eingreifen (BauGB § 1a, BNatSchG § 19 Abs. 1 und § 21 Abs. 1). Zur Vermeidung oder Verringerung zu erwartender Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild werden die folgenden baulichen und grünordnerischen Maßnahmen ergriffen.

Städtebauliche und architektonische Maßnahmen:

- Gebäudeanordnung mit der Traufe zum Ortsrand
- Einschränkung der Gebäudehöhen
- Gebäude bezieht sich in Materialwahl und Farbgestaltung auf den Charakter der umgebenen Bebauung und beachtet das vorhandene Ortsbild
- Gliederung der Fassade durch die vorgestellte Holztragkonstruktion

Vegetationsgebundene Maßnahmen:

- Einbindung der Halle in das Orts- und Landschaftsbild durch Gehölzpflanzungen auf der Pferdekoppel

6.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Für das Vorhaben wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Die Ermittlung der Beeinträchtigungen und der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgte nach dem „Osnabrücker Modell“ (ESCHER 1993).

Ergebnis:

- Gehölzpflanzung auf der Pferdekoppel:
groß- und mittelkronige Laubbäume in Gruppen,
Ausgangszustand der Fläche: intensiv genutztes Grünland
erforderliche Flächengröße 1.025 m²
(Gehölze müssen zur Pferdekoppel hin abgezäunt werden)
- Pflanzung eines Gebüsches im Niederungsbereich des Sandbachs:
Strauchpflanzung (Weiden und Faulbaum),
Ausgangszustand der Fläche: intensiv genutztes Grünland
erforderliche Flächengröße: 375 m²

6.5 Alternativlösungen und Berücksichtigung der Umweltauswirkungen in der Abwägungsentscheidung**6.5.1 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**
Alternative Lösungsvorschläge wurden nicht untersucht (vgl. Kap. 6.5.2).**6.5.2 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl**

Der Bedarf einer neuen Reithalle wird in Kap. 3 ausführlich erläutert.

Der hofnahe Standort ermöglicht kurze Strecken zwischen vorhandenen Stallungen und zukünftiger Reithalle.

6.5.3 Abwägungsentscheidung

Den durch das Bauvorhaben in Anspruch genommenen Flächen ist auf Grund ihrer derzeitigen Nutzung keine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft zuzuordnen. Bei Verwirklichung der vorgesehenen landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere, das Landschaftsbild sowie gleichzeitig die Funktionen des Bodens und des Wasserhaushalts aufgewertet.

6.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

6.7 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Beschreibung des Vorhabens:

Auf dem Hofgrundstück des landwirtschaftlichen Betriebes und Reiterhofs der Familie Fischer in Volkmarode (Dorfstraße Nr. 3) soll eine neue Reithalle (Größe 1.800 m²) gebaut werden.

Beschreibung der Umwelt

In Volkmarode dominiert Einzelhausbebauung. Der nordöstliche Ortsrand zeigt einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Feldflur.

Im Untersuchungsraum befinden sich keine wertvollen Bereiche für Pflanzen und Tiere. Die Flächen werden landwirtschaftlich intensiv genutzt, so dass der Boden nicht mehr naturnah und sein Wasserhaushalt verändert ist.

Das Landschaftserleben ist in der weitgehend ausgeräumten Landschaft eingeschränkt. Boden- oder sonstige Denkmäler kommen nicht vor.

Der Kfz-Verkehr auf der nahe gelegenen B 248 beeinträchtigt den Raum durch Lärm- und Schadstoffimmissionen.

Auswirkungen auf die Umwelt

- Die Wohnfunktion wird durch den Bau der Reithalle nicht beeinträchtigt.
- Derzeit landwirtschaftlich genutztes Grünland wird auf einer Fläche von insgesamt 1.800 m² überbaut. Auf dieser Fläche gehen die Funktionen des belebten Oberbodens vollständig verloren.
- Die Versiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung und zur einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.
- Die Reithalle wird von der angrenzenden Feldflur aus wahrnehmbar sein.

Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

Städtebauliche und architektonische Maßnahmen:

- Gebäudeanordnung mit der Traufe zum Ortsrand
- Einschränkung der Gebäudehöhen
- Gebäude bezieht sich in Materialwahl und Farbgestaltung auf den Charakter der umgebenen Bebauung und beachtet das vorhandene Ortsbild
- Gliederung der Fassade durch die vorgestellte Holztragkonstruktion

Vegetationsgebundene Maßnahmen:

- Einbindung der Halle in das Orts- und Landschaftsbild durch Gehölzpflanzungen am nördlichen Rand der Pferdekoppel

Maßnahmen zur Kompensation verbleibender erheblicher Beeinträchtigungen:

- Gehölzpflanzung auf der Pferdekoppel:
groß- und mittelkronige Laubbäume in Gruppen
- Pflanzung eines Gebüschs im Niederungsbereich des Sandbachs
Strauchpflanzung (Weiden und Faulbaum)

7 Zusammenstellung wesentlicher Daten

7.1 Geltungsbereich A

Der Geltungsbereich A erfasst das Flurstück 2/5 (Flur 1).

Geltungsbereich A insgesamt	17.350 m ²	100 %
Nettobauland MD Landwirtschaftliche Hofstelle	6.835 m ²	39 %
Nettobauland MD Reitsportanlage	2.421 m ²	14 %
Grünfläche Hofweide	8.094 m ²	47 %

7.2 Geltungsbereich B

Der Geltungsbereich B erfasst das Flurstück 17/8 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 17/9 (Flur 2).

Geltungsbereich B insgesamt	ca. 32.200 m ²	100 %
Strauchpflanzung	375 m ²	1,2 %

8 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage bilden soll

Das Erfordernis an bodenordnenden Maßnahmen sind nicht erkennbar. Alle Maßnahmen, die mit der Errichtung und Erschließung der Reithalle stehen, werden von dem Vorhabenträger durchgeführt und finanziert. Dies gilt auch für die Kosten der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die architektonischen Gestaltung des Vorhabens und deren Umsetzung werden durch Vereinbarungen innerhalb des Durchführungsvertrages gesichert.