

**Begründung gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch (BauGB) zur
96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch vom 03.08.1976**

Inhalt:

1. Beschreibung des Plangebiets
 - 1.1. Räumliche Lage
 - 1.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse
 - 1.3. Realnutzung
2. Bisherige Darstellung
3. Künftige Darstellung
4. Planungsanlass/Planungsziel
5. Artenschutz, Natur und Landschaft
6. Umweltbericht
7. Abwasserbeseitigung
8. Flächenbilanz

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1. Räumliche Lage

Der räumliche Geltungsbereich der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch liegt im Osten des Ortsteils Pfalzdorf, zwischen der Landwehrstraße im Norden, der angrenzenden Buschstraße im Osten, der Friedensstraße im Süden und der Leuerstraße im Westen.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung eindeutig ersichtlich.

1.2. Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung:

- Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 87
- Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 88
- Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 89
- Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 90 tlw.
- Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 240
- Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 241 tlw.
- Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 812 tlw.

Er hat eine Größe von ca. 8,25 ha.

Die Grundstücke Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 87, Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 88, Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 89 und Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 241 befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Grundstück Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 240 befindet sich im Eigentum der Familie des Vorhabenträgers. Eine weitere erforderliche Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 812 befindet sich derzeit im Eigentum einer Privatperson. Die Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Pfalzdorf, Flur 10, Flurstück 90 befindet sich im Eigentum der Stadt Goch.

1.3. Realnutzung

Der Turnier- und Ausbildungsstall umfasst derzeit eine Fläche von ca. 27.600 qm. Der Betrieb besteht derzeit aus einem Wohnhaus inklusive Verwaltungsräumen, 2 Reithallen (30x70m und 25x50m), einem Sandplatz (50 x 80m) mit Allwetterreitboden, einem Rasenplatz (80 x 100m), einer überdachten Führmaschine für sechs Pferde, weiteren Trainingseinrichtungen, einem Parkplatz mit 48 Stellplätzen und einem temporären Parkplatz (Wiese) mit weiteren 192 Stellplätzen.

2. Bisherige Darstellung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Goch aus dem Jahre 1976 stellt für das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Das Plangebiet grenzt direkt an den allgemeinen Siedlungsbereich des Ortsteils Pfalzdorf an. Zur Umsetzung der Plankonzeption ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 26 Pfalzdorf.

Ein Bebauungsplan wurde bislang nicht aufgestellt. Der Bebauungsplanes Nr. 26 Pfalzdorf wird aus der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

3. Zukünftige Darstellung

Der Regionalplan Düsseldorf legt für den Geltungsbereich in der Beikarte 4J Landwirtschaft Blatt 01 eine „Agrarstrukturell bedeutsame Fläche in landwirtschaftlichen Produktionsräumen mit hoher Produktivität“ fest. Ergänzende Festsetzungen werden in keiner weiteren Kategorie des Regionalplanes getroffen, sodass davon ausgegangen werden kann, dass die Planumsetzung den Zielen und/oder Grundsätzen der Raumordnung der Landesplanung entspricht.

Mit der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch werden die acht sonstigen Sondergebiete:

- SO Reithallen und Nebenanlagen zur Pferdehaltung
- SO Verwaltung und Pferdehaltung
- SO Pferdehaltung
- SO Therapie
- SO Schulung und Gästehäuser
- SO Stellplätze
- SO Reitplatz I
- SO Reitplatz II

sowie Grünflächen und Verkehrsflächen nach der aktuellen Planzeichenverordnung dargestellt. Durch Darstellung einer 7 bis 15 m breiten Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft am Außenrand des Plangebietes soll eine landschaftsgerechte Eingrünung der Reitsportanlage zu den benachbarten Freiflächen und der vorhandenen Wohnbebauung von Pfalzdorf sichergestellt werden.

In allen Sondergebieten sind grundsätzlich ausschließlich Anlagen zulässig, die dem Reitsport und der Pferdezucht, der Schulung und Beherbergung von Reitern sowie der Haltung, dem Training, der gesundheitsfördernden Therapie und dem Verkauf von Pferden dienen. Darüber hinaus sind Anlagen zur regenerativen Energieerzeugung wie z. B. Photovoltaik zulässig. Biogasanlagen sind ausgeschlossen.

SO Reithallen und Nebenanlagen zur Pferdehaltung

Hier sind Reithallen sowie überdachte Führ- und Longierhallen für das Training und den Verkauf von Pferden sowie zur Durchführung von Turnieren zulässig. Weiterhin enthält das Sondergebiet Nebengebäude zur Unterbringung von Futtermitteln und Maschinen für den Betrieb der Reitsportanlage. Darüber hinaus sind im Sondergebiet die zum Betrieb der Anlage notwendigen Erschließungsflächen, Flächen zur Mistlagerung sowie Stellplätze für Pferdeanhänger enthalten.

SO Verwaltung und Pferdehaltung

Hier sind neben Pferdeställen und Nebengebäuden für die Pferdehaltung die Räume für die Verwaltung des Reitsportzentrums, Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-

schaftspersonen sowie eine Wohnung für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter zulässig.

SO Pferdehaltung

Hier sind sechs Pferdeställe im Erdgeschoss sowie sechs Wohnungen für das Aufsichts- und Bereitschaftspersonal der Pferde in den Dachgeschossen der baulichen Anlagen zulässig. Das Sondergebiet dient als Sommer- bzw. Winterquartier für Profireiter aus dem Ausland.

SO Therapie

Hier sind Anlagen zur medizinischen und therapeutischen Versorgung und Nachsorge von Pferden zulässig.

SO Schulung und Gästehäuser

Hier sind ausschließlich Anlagen zur Aus- und Fortbildung zulässig. Hierzu zählen auch Räumlichkeiten zu deren Beherbergung und Verpflegung. Hinzu kommen Räumlichkeiten zur Beherbergung und Verpflegung von sonstigen Nutzern des Reitsportzentrums sowie potenziellen Käufern hochwertiger Sportpferden, die dazugehörigen Gesellschaftsräume sowie die erforderlichen Stellplätze.

SO Stellplätze

Hier sind ausschließlich Anlagen für den ruhenden Verkehr des Reitsportzentrums zulässig. Neben den 48 bestehenden Stellplätzen wird dieser Parkplatz um ca. 64 Stellplätze erweitert.

SO Reitplatz I und SO Reitplatz II

Hier sind Reitplätze für das Training und zur Durchführung von Turnieren zulässig. Entsprechend gelten hier die Immissionsrichtwerte des § 2 BImSchG. Im SO Reitplatz I sind zusätzlich 350 temporäre Stellplätze auf wasserdurchlässigen Grund zulässig.

4. Planungsanlass Planungsziel

Bereits seit 1986 befindet sich auf dem Gelände ein Turnier- und Ausbildungsstall für Springpferde. Der Stall hat sich in zweiter Generation aus einem landwirtschaftlichen Betrieb entwickelt. Er befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich mit direktem Bezug zum allgemeinen Siedlungsgebiet des Ortsteils Pfalzdorf. In den vergangenen Jahren wurden die Trainingsmöglichkeiten mehrfach ausgebaut und an die Anforderungen und Bedürfnisse eines modernen Trainingszentrums für Sportpferde auf internationaler Ebene kontinuierlich angepasst. Durch die „schleichende“ Entwicklung vom ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb zum Trainingszentrum für Sportpferde und den aktuellen Anpassungserfordernissen an internationale Standards ist nunmehr ein bauleitplanerischer Eingriff erforderlich.

Der Antragsteller ist als Landestrainer der Junioren und jungen Reiter im Rheinland verantwortlich. Als Eigentümer plant er den Ausbau seines Turnier- und Ausbildungsstalles zu einem internationalen Reitsportzentrum, das den Vergleich zu den besten „Trainingszentren auf der Welt“ nicht scheuen muss.

Das Konzept umfasst neben der Nutzung der bestehenden Reitplätze und Reithallen die Errichtung eines Therapiezentrums inklusive Tierarztpraxis, die Errichtung eines Schu-

lungszentrums inklusive Gästehaus, die Herstellung weiterer Reitplätze und Pferdekoppeln und den Aus- und Umbau der bestehenden Pferdestallungen.

Die Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Umwidmung der Landwirtschaftsflächen dient der nachhaltigen Sicherung des Standortes im internationalen Wettbewerb. Der Bau- und Planungsausschuss hat die Verwaltung daher in seiner Sitzung am 09.06.2015 mit der Durchführung des Verfahrens zur 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch beauftragt.

Ziel der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Goch ist die Umsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Reitsportzentrum, um den gesteigerten Anforderungen und Bedürfnissen eines internationalen Turnier- und Ausbildungstalles gerecht zu werden.

Die Anbindung des Reitsportzentrums an das klassifizierte Straßennetz erfolgt über die Buschstraße und im Anschluss über die Landwehrstraße im Norden als sonstige Gemeindestraßen gemäß § 3 Abs. 4 Nr. 3 StrWG NRW auf die Bundesstraße 67. Als zusätzliche Entlastungsverbindung steht die Friedenstraße im Süden des Geltungsbereiches zur Anbindung an das klassifizierte Straßennetz (die Bundesstraße 67) zur Verfügung. Es ist davon auszugehen, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung des Reitsportzentrums weder die Verbindungsfunktion noch die Verkehrssicherheit beeinträchtigt. Lediglich bei Großveranstaltungen mit besonderen Verkehrsbelastungen (Auktionen etc.) werden die Verbindungsfunktion und die Verkehrssicherheit über ein mit der zuständigen Straßenverkehrsbehörde abgestimmtes Verkehrs- und Parkleitkonzept sichergestellt.

Die Flächennutzungsplanänderung schafft die notwendige Voraussetzung für Investitionen und dient somit auch zur Schaffung, zur Erhaltung und zur Sicherung von Arbeitsplätzen.

5. Artenschutz, Natur und Landschaft

Der Antragsteller hat die Ausführung der Artenschutzprüfung an das Büro Seeling + Kappert GbR, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze vergeben. Qualifizierte Aussagen zum Artenschutz können daher erst nach Durchführung aller erforderlichen Stufen der ASP erfolgen.

Der aktuell unbebaute Teil des Plangebietes, der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Erweiterung der Reitsportanlage überplant wird, besteht im Wesentlichen aus landwirtschaftlichen Nutzflächen. Betroffen sind überwiegend Äcker, zu geringen Anteilen Grünland. Kleinere Gehölzbestände finden sich im Randbereich des Grundstücks. Sie werden nach derzeitiger Kenntnis weitgehend erhalten und durch geeignete landschaftsgerechte Pflanzungen ergänzt.

Die Artenschutzprüfung wird anhand der Auswertung der Daten des LANUV (sog. „planungsrelevante Arten“) sowie von Feldkartierungen erfolgen. Aufgrund des Fehlens von geeigneten Gewässern, Heide, Moor, Altholzbeständen und anderen Sonderstrukturen sind keine planungsrelevanten Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten zu erwarten. Die Felduntersuchungen beschränken sich daher auf Vögel und Fledermäuse.

Das Plangebiet ist im Bereich des 3. Quadranten des Messtischblattes 4203 („Kalkar“) des LANUV abgebildet. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Habitatstrukturen ist im Plangebiet potenziell mit dem Vorkommen der Greifvögel Mäusebussard, Steinkauz,

Turmfalke, Schleiereule und Waldohreule zu rechnen, die insbesondere als Nahrungsgäste die landwirtschaftlichen Nutzflächen aufsuchen könnten. Die beiden heimischen Schwalbenarten Rauchschwalbe und Mehlschwalbe könnten darüber hinaus als Brutgäste auftreten. Trotz der Nähe zum Ortsrand von Pfalzdorf und dem bestehenden Gebäudebestand ist es möglich, dass die typischen Feldvogelarten Kiebitz, Rebhuhn, Wachtel und Feldlerche im Plangebiet oder in der näheren Umgebung vorkommen. Weiterhin könnte das Plangebiet wie auch die umgebenden Strukturen Lebensraum für Feldsperling, Flussregenpfeifer, Gartenrotschwanz, Nachtigall, Schwarzkehlchen und Turteltaube bieten. Zur Erfassung der Brutvogelarten werden im Rahmen der ASP fünf Begehungen im Zeitraum zwischen März und Juni 2016 erfolgen. Zwei der Begehungen erfolgen am Abend bzw. in der Nacht.

Die Betroffenheit von Fledermäusen ist durch das geplante Vorhaben nach derzeitiger Kenntnis sehr unwahrscheinlich. Es wird daher erst einmal nur ein einzelner Begehungstermin für die Bestimmung möglicher Wirkfaktoren in Bezug auf Fledermäuse angesetzt.

Mit der Umsetzung der Inhalte der Flächennutzungsplanänderung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (s. § 14 BNatSchG) verbunden. Der Antragsteller hat daher das Büro Seeling + Kappert GbR, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze mit der Erstellung eines Landschaftspflegerischen Begleitplanes (LBP) beauftragt. Gegenstand des LBPs ist die Bewertung des Istzustandes von Naturhaushalt und Landschaftsbild, die Ermittlung der Eingriffe, die planerische Erarbeitung der Vermeidungs-, Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Bilanzierung von Eingriff und Kompensation. Qualifizierte Aussagen können erst nach Durchführung der landschaftspflegerischen Begleitplanung erfolgen.

Grundsätzlich wird angestrebt, den naturschutzfachlichen Eingriff durch Pflanzung z.T. bis zu 15 m breiter Feldgehölze mit heimischen Baum- und Straucharten im Randbereich des Plangebietes weitgehend zu erbringen. Durch die Pflanzungen soll die Strukturvielfalt für Flora und Fauna erhöht und die Reitsportanlage zu den Freiflächen und dem Ortsrand von Pfalzdorf landschaftsgerecht eingegrünt werden. Darüber hinaus kann es aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig werden, Maßnahmen in der Feldflur durchzuführen. Der Antragsteller verfügt über weitere Flächen, so dass davon auszugehen ist, dass die Kompensation grundsätzlich erbracht werden kann.

6. Umweltbericht

Bestandteil der Entwurfsbegründung zur Flächennutzungsplanänderung ist gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht. Dieser ermittelt und bewertet die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Aspekte des Umweltschutzes. Die Inhalte des Umweltberichtes entsprechen der Anlage 1 zum BauGB. Der Antragsteller hat das Büro Seeling + Kappert, Büro für Objekt- und Landschaftsplanung aus Weeze mit der Erstellung des Umweltberichtes beauftragt.

Das Bauvorhaben wird zu einer deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades und dem Verlust von landwirtschaftlich genutzten Freiflächen führen. Dies hat Auswirkungen auf die Schutzgüter, Boden, Wasser und Klima. Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Flora und Fauna können erst nach weiterer Prüfung (ASP, LBP) eingeschätzt werden. Der ökologische Ausgleich soll soweit wie möglich im Plangebiet erbracht werden, was zu einer Strukturanreicherung im Plangebiet führen wird. Durch die

geplante Erweiterung des Reitsportzentrums mit internationaler Bedeutung können Arbeitsplätze am Standort langfristig gesichert bzw. weitere Arbeitsplätze geschaffen werden. Dies wird sich positiv auf die Schutzgüter Mensch und Kulturgut auswirken.

Durch die geplante landschaftsgerechte Eingrünung der Anlage wird angestrebt, das Landschaftsbild neu zu gestalten und negative Auswirkungen für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild zu vermeiden. Qualifizierte Aussagen können daher erst nach Durchführung der Umweltprüfung erfolgen.

7. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Das gesamte auf dem Grundstück anfallende häusliche Schmutzwasser soll über die zentrale Abwasserbehandlungsanlage des Niesverbandes ordnungsgemäß beseitigt werden. Insbesondere, um auch bei seltenen Ereignissen wie Auktionen oder Turnieren eine ordnungsgemäße Entsorgung zu gewährleisten, muss das Plangebiet an das vorhandene Schmutzwasserkanalsystem angeschlossen werden. Das häusliche Schmutzwasser darf nicht mit Abgängen aus der Tierhaltung vermischt werden. Zum derzeitigen Planungsstand kommen dazu zwei Varianten in Betracht:

Variante 1: Die häuslichen Schmutzwässer werden in einem ausreichend dimensionierten ggf. unterirdischen Becken gesammelt und über ein Druckentwässerungssystem kontrolliert an die zentrale Abwasserbeseitigung über den Schmutzwasserkanal in der Friedenstraße oder in der Talstraße abgegeben. Um Verstopfungen der Leitungen zu verhindern müssen Tauchmotorpumpen mit einem dem Laufrad vorgeschalteten Schneid- oder Mahlwerk verwendet werden. Zusätzlich müssen sie ausreichend dimensioniert sein, um Gärprozesse durch „stehende“ Abwässer zu verhindern. Zur Vermeidung von Geruchsproblemen muss die Abwasserdruckleitung mittels pneumatischer Spülung bzw. einer Nachblasstation nach jedem Fördervorgang komplett entleert werden.

Variante 2: Die häuslichen Schmutzwässer werden über eine neu zu errichtende Freispiegelentwässerung im Verlauf der Buschstraße an den vorhandenen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Niederschlagswasser

Die Entwässerung der Bestandsflächen erfolgt über ein vorhandenes, eigenständiges System und ist nicht Bestandteil der aktuellen Planung zur Regenwasserbewirtschaftung.

Auf Grundlage eines hydrologischen Gutachtens (Ingenieurbüro Dr. Böcke, Dinslaken), des vorliegenden Baugrundgutachtens (IGB, Rheinberg), der technischen Vorgaben (ATV, DWA), der DIN-Normen (insbes. DIN 1986-100, DIN EN 752) sowie den Starkregenreihen des Deutschen Wetterdienstes (KOSTRA-DWD) für den Standort Goch wird gem. § 51a LWG, § 55 WHG und dem Erlass des Ministeriums f. Umwelt NRW zu Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung (2004) wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens für den Endausbauzustand durch das Büro NAL – Norbert Amberg Landschaftsarchitektur aus Duisburg ein Entwässerungskonzept für Regenwasser sowie für den Überflutungsschutz erstellt. Somit ist gewährleistet, dass, unabhängig vom Grad der Realisierung, zu jedem Zeitpunkt die vollständige Funktionsfähigkeit gewährleistet wird.

8. Flächenbilanz

Bisherige Nutzung - Abgang

Landwirtschaftsfläche

ha	%
8,25	100
<u>8,25</u>	<u>100</u>

Künftige Nutzung - Zugang

SO Reithallen und Nebenanlagen zur Pferdehaltung

SO Verwaltung und Pferdehaltung

SO Pferdehaltung

SO Therapie

SO Schulung und Gästehäuser

SO Stellplätze

SO Reitplatz I

SO Reitplatz II

Grünflächen

Maßnahmenflächen

Verkehrsflächen

ha	%
1,62	19,7
0,49	5,9
0,60	7,2
0,56	6,7
0,58	7,1
0,35	4,2
0,86	10,5
1,12	13,6
1,17	14,2
0,77	9,4
0,12	1,5
<u>8,25</u>	<u>100</u>

Goch, den 23.06.2016

Stadt Goch

II.61-Stadtplanung

Der Bürgermeister

i.A.

gez. Kauling