Werner Bauingenieure PartG

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Ingenieurbüro

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

Stadt Hemer

1. Änderung des

Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nr. 83

„Reitanlage Oesetal“

Begründung

Vorhabenträgerin:
Linja Krause, Piepenstockplatz 8-10, 58675 Hemer

12-331

Werner Bauingenieure PartG

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Ingenieurbüro

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

Inhaltsverzeichnis

1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich
1.1 Räumlicher Geltungsbereich
1.2 Lage des Plangebietes
1.3 Eigentumsverhältnisse

2 Planungsrechtliche Situation
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Landschaftsplan
2.3 Flächennutzungsplan
2.4 Bebauungspläne
2.5 Stadtentwicklungspläne

3 Veranlassung und Ziel der Planung
3.1 Anlass
3.2 Entwicklungsziele

4 Bestandsbeschreibung
4.1 Städtebau
4.2 Verkehr
4.3 Infrastruktur
4.4 Entwässerung
4.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz
4.6 Immissionsschutz
4.7 Brandschutz
4.8 Bodenverhältnisse
4.9 Klimaschutz/Klimaanpassung
4.10 Artenschutz

5 Planinhalte
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
5.1.1 Art der baulichen Nutzung
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung
5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
5.1.5 Grünflächen
5.1.6 Verkehr/Ver- und Entsorgung
5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 86 BauO NW)
5.3 Kennzeichnungen
5.3.1 Flächen unter denen der Bergbau umging
5.3.2 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

5.4 Hinweise
5.4.1 Städtische Satzungen
5.4.2 Gutachten
5.4.3 Geländeaufbereitung
5.4.4 Umgang mit Bodendenkmälern
5.4.5 Umgang mit Niederschlagswasser
5.4.6 Kampfmittel
5.4.7 Sonstige Hinweise

6 Umweltbericht
6.1 Einleitung
6.2 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens
6.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

6.3.1 Schutzgut Mensch
6.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
6.3.3 Schutzgut Boden
6.3.4 Schutzgut Wasser
6.3.5 Schutzgut Luft und Klima
6.3.6 Schutzgut Landschaft
6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
6.3.8 Schutzgüter-Wechselwirkungen
6.4 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen
6.4.1 Schutzgut Mensch
6.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
6.4.3 Schutzgut Boden
6.4.4 Schutzgut Wasser
6.4.5 Schutzgut Luft und Klima
6.4.6 Schutzgut Landschaft
6.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
6.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen
6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen
6.5.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen
6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen
6.6 Darstellung der wichtigen geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge
6.6.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl
6.6.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründung zur Auswahl
6.7 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben
6.8 Monitoring
6.8.1 Generelles Monitoringkonzept
6.8.2 Spezielle Monitoringaspekte
6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Werner Bauingenieure PartG **Ingenieurbüro**

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

7 Städtebauliche Kenndaten

8 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

9 Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

10 Kosten und Finanzierung
11 Flächenbilanz

12 Grundzüge des Durchführungsvertrages

13 Anlagen
13.1 Übersichtsplan zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
13.2 Protokoll Artenschutzrechtliche Prüfung
13.3 Stellungnahme zum Lärm- und Geruchsschutz

Werner Bauingenieure PartG **Ingenieurbüro**

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

1. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83 „Reitanlage Oesetal“ ist aus dem in der Anlage Nr. 13.1 dargestellten Bereich ersichtlich.

1.2 Lage des Plangebietes

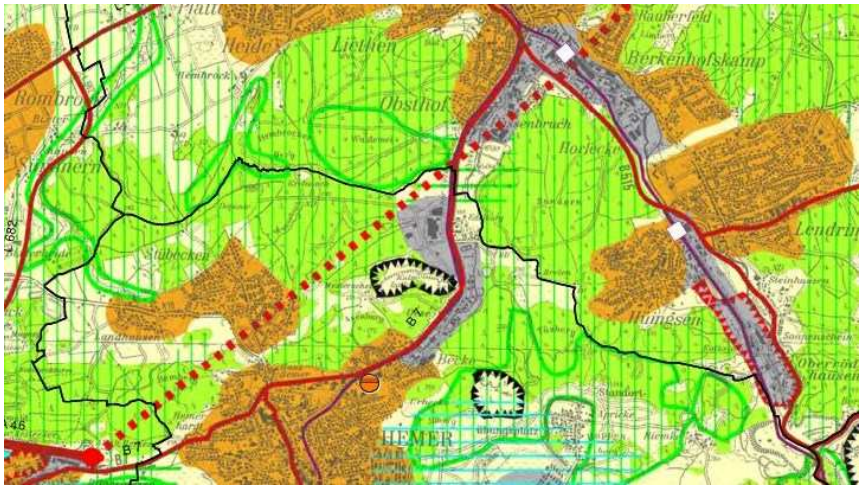
Das Plangebiet innerhalb der Abgrenzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegt am östlichen Rand des Hemeraner Stadtteils Becke. Es grenzt im Südwesten an die vorhandene Bebauung und im Norden an das Gewässer Oese. Nach Osten und Südosten schließen sich Grünflächen bzw. Waldflächen an den Planbereich an.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümer bzw. besitzt die Verfügungsgewalt bezüglich aller Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

2. Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung



Der derzeit wirksame Regionalplan für den Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen stellt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

Damit entspricht die beabsichtigte Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Besonders geschützte Flächen oder Landschaftsbestandteile werden nicht überplant

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich gewerbliche Bauflächen - analog zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes - dar.

Die Darstellungen stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Die Planung gilt damit gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.4 Bebauungspläne

Der rechtsverbindliche Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der zugehörige Durchführungsvertrag schließen bisher eine Wohnnutzung aus. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 04.09.2012 beschlossen.

2.5 Stadtentwicklungspläne

Der Stadtteil Becke liegt nicht im Geltungsbereich eines Stadtentwicklungsplanes von Hemer.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

3. Veranlassung und Ziel der Planung

3.1 Anlass

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt den Ausbau einer Betriebswohnung im Obergeschoss in dem Bereich, der zurzeit als Lagerraum genutzt wird.

Nach nunmehr fünfjährigem Betrieb der Reitanlage hat sich gezeigt, dass eine dauerhafte Präsenz in unmittelbarer Nähe der Tiere unumgänglich ist. Die Reaktion eines Menschen auf die Verhaltensstörungen oder Krankheiten wie z.B. Koliken bei den Ponys hat schnellstens zu erfolgen, manchmal auch ohne dass erst eine der Witterung angepasste Kleidung angelegt werden kann. Eine Überwachung mit elektronischen Mitteln kann nicht die unverzügliche Inaugenscheinnahme ersetzen. Der Weg von einer rd. 70 m entfernten Wohnung bis zum Stall kann unter Umständen schon zu lang sein.

Bei der Umnutzung des Lagerraumes zu einer Wohnung ermöglicht es dem Alleinbetreiber der Reitanlage auch außerhalb der Betriebsstunden den Tieren aber vor allem auch der Familie notwendige Nähe zu geben. Ein nächtelanges Wachen im Stall ist nicht möglich, weil die Vorhabenträgerin auch ihren familiären Verpflichtungen (Kleinkind und Ehemann in Wechselschicht) in vollem Umfang nachkommen muss.

An dieser Stelle ein paar kurze Bemerkungen über das Verhältnis zwischen Mensch und Tier. Der Mensch hat das Flucht- und Herdentier Pferd domestiziert. Seit dem vertraut es dem Menschen und erwartet dessen Hilfe.

Bei Auftreten von Krampfkoliken, um nochmals dieses Beispiel anzuführen, darf das Pony nicht stehen bleiben oder sich sogar hinlegen; es muss ständig bewegt also herumgeführt werden bis verabreichte Medikamente wirken. Falls diese nicht schnell genug anschlagen, muss der Tierarzt notfalls auch operativ eingreifen. Hierdurch wird erneut deutlich, dass seitens der Vorhabenträgerin ein umgehendes Eingreifen von Nöten ist, um in jeder Hinsicht schmerzliche Einbußen zu vermeiden. Aus diesem Grund befinden sich auch in vielen ähnlichen Stallungen entsprechende Überwachungsräume für geschultes Personal. Im vorliegenden Fall also für die Betreiberin mit ihren zusätzlichen Verpflichtungen der Familie gegenüber.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

3.2 Entwicklungsziele

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird insofern geändert, dass analog § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO die dort genannten Ausnahmen vorgesehen werden und damit eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber, die dem Betrieb zugeordnete und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen werden kann. Die neue Nutzung ist über ein bauordnungsrechtliches Antragsverfahren genehmigen zu lassen.

4. Bestandsbeschreibung

4.1 Städtebau

Städtebauliche Belange werden nicht berührt.

4.2 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung ist vorhanden.

4.3 Infrastruktur

Es wird die vorhandene Infrastruktur genutzt.

4.4 Entwässerung

Die vorhandene Entwässerungsanlage ist ausreichend dimensioniert an das öffentliche Kanalnetz und damit an die Kläranlage in der Becke angeschlossen. Mittels eines hydrodynamischen Verfahrens kann im Bedarfsfall auch unter Berücksichtigung der Abflussspitzen die Leistungsfähigkeit des privaten Kanals bis zum Übergabepunkt nachgewiesen werden.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

4.5 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsschutzes werden durch das Vorhaben nicht berührt. Weitere Angaben siehe unter Punkt 6.

4.6 Immissionsschutz

Die TA Lärm dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Die von einer Anlage ausgehenden Geräusche dürfen keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen.

Nach der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Gewerbegebieten tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel für betriebsfremde, schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 unabhängig von der Lage des Gebäudes tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A).

Die Fahrzeuggeräusche auf einem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräusche bei der Ermittlung der Zusatzbelastung zu erfassen und zu beurteilen.

Basierend auf § 34 BauGB und den vorgenannten Vorschriften gelten auch für die benachbarten betriebsfremden Gewerbebetriebe somit die oben genannten Immissionsrichtwerte tags 65 dB(A) bzw. nachts 50 dB(A).

Innerhalb des Gebäudes befinden sich keine betriebsfremden Gewerbebetriebe.

Aus Gründen des Wärmeschutzes werden Einfachfenster mit Isolierverglasung eingebaut, die aus lärm- und -geruchsschutzgründen nicht zu öffnen sind. Die Fenster entsprechen der Schallschutzklasse 2 und haben eine Schalldämmung von mehr als 30 dB. Hieraus kann

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

hergeleitet werden, dass selbst die von außen einwirkenden Geräusche unter die für schutzbedürftige Räume vorgesehenen Lärmpegel gedämmt werden.

4.7 Brandschutz

Im Zuge des erforderlichen Nutzungsänderungsantrages erfolgt auch die Berücksichtigung der brandschutztechnischen Belange. Dies betrifft insbesondere die erforderliche bauliche brandschutztechnische Abtrennung der Wohnung zur Reithalle (Geschossdecke, Trennwände, Fenster zur Halle, etc.), die Ausbildung des 1. und 2. Rettungsweges für die Wohnung (hier insbesondere die Ausgestaltung des Treppenraumes sowie dessen Ausgang ins Freie) sowie ggf. erforderliche anlagentechnische Maßnahmen.

Die Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 53 hat mitgeteilt, dass das geplante Vorhaben innerhalb des 200 m Achtungsabstandes eines benachbarten Galvanikbetriebes liegt, welcher gem. der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) als Störfallbetrieb eingestuft ist.

Aufgrund der Handhabung mit umweltrelevanten Stoffen und der Chrom VI Salzverbindungen ergeben sich keine Anforderungen an einen stofflich begründeten Abstand. Hier sind vielmehr die Auswirkungen eines eventuellen Brandfalles zu bewerten.

Wie schon vorgenannt, erfolgt im Zuge des erforderlichen Nutzungsänderungsantrages die Berücksichtigung der brandschutztechnischen Belange in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde. Im Baugenehmigungsverfahren wird dieser Aspekt daher gesondert betrachtet, da auf Ebene der Bauleitplanung der Brandschutz nicht geregelt wird.

4.8 Bodenverhältnisse

Das Vorhaben hat keinen Einfluss auf die bestehenden Bodenverhältnisse.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

4.9 Klimaschutz

Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Daher sind beim vorliegenden Vorhaben Maßnahmen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien vorgesehen. Im baulichen Bestand kommen zusätzliche Maßnahmen zur Wärmedämmung zum Einbau. Die eventuell vorhandenen Kaltluftschneisen werden durch den Einbau einer Wohnung in ein bestehendes Gebäude nicht beeinflusst.

Das eigentliche Vorhaben hat somit keinen negativen Einfluss auf den Klimaschutz bzw. dem Klimawandel.

Das Thema Luft und Klima ist zusätzlich im nachfolgenden Umweltbericht behandelt.

4.10 Artenschutz

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen nicht vor. Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Weiterhin liegen auch keine Hinweise auf das Vorliegen planungsrelevanter Arten vor. Eine über die Vorprüfung hinausgehende Artenschutzprüfung wurde daher nicht durchgeführt (siehe Anlage: Protokoll der Artenschutzprüfung).

5. Planinhalte

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 83 „Reitanlage Oesetal“ zulässige Nutzungen werden um die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Wohnung erweitert.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird nur insofern festgesetzt, dass sich die Wohnung in Bezug auf Grundfläche und Baumasse dem Reitbetrieb unterzuordnen hat.

5.1.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche/Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auch hier werden keine bestimmten Vorgaben gemacht, da es sich um ein Bauen im Bestand handelt.

5.1.4 Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Die vorhandenen Stellplätze bleiben bestehen. Die Betriebsinhaberin nutzt weiterhin ihre zugeordneten Stellplätze.

5.1.5 Grünflächen

Im Bereich der vorhandenen Grünflächen wird es keine Veränderung geben.

5.1.6 Verkehr/Ver- und Entsorgung

Änderungen an der vorhandenen Erschließung sind nicht vorgesehen.

5.2 Landesrechtliche Festsetzungen (§ 86 BauO NW)

Gestaltungsvorschriften sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorhanden und werden auch durch die Änderung nicht festgesetzt.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

5.3 Kennzeichnungen

5.3.1 Flächen unter denen der Bergbau umging

Entsprechende Flächen sind in diesem Bereich nicht bekannt. Sie würden aber auch keinen Einfluss auf die Einrichtung der Wohnung in einem bestehenden Gebäude haben.

5.3.2 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Lage abgeklärt. Durch die Änderung ergibt sich keine neue Situation.

5.4 Hinweise

5.4.1 Städtische Satzungen

Die städtische Abwassersatzung und die städtische Abfallentsorgungssatzung sind zu beachten.

5.4.2 Gutachten

Die Gewerbelärmsituation wurde gutachterlich untersucht. Die Stellungnahme des Gutachters ist im Rahmen des Kapitels Umweltbericht bewertet. Das Gutachten selbst ist in der Anlage beigefügt.

5.4.3 Geländeaufbereitung

Das Gelände wird nicht verändert.

5.4.4 Umgang mit Bodendenkmälern

Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

5.4.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Zusätzliches Niederschlagswasser fällt nicht an. Die vorhandene Anlage entwässert in die Oese. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

5.4.6 Kampfmittel

Kampfmittelrückstände aus kriegerischen und übungstechnischen Maßnahmen sind nicht vorhanden.

5.4.7 Sonstige Hinweise

Weitere Hinweise sind nicht zu geben.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Die Vorhabenträgerin bezweckt mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 83 „Reitanlage Oesetal“ die Zulassungsmöglichkeit einer betriebsgebundenen Wohnung zu schaffen.

6.2 Angaben zum Standort sowie zu Art und Umfang des Vorhabens

Der Standtort ist durch die Lage der vorhandenen Reitanlage vorgegeben. Die Wohnung im Obergeschoss in familienzukunftsorientierter, bedarfsgerechter Größe ermöglicht den schnellen, unkomplizierten Zugang zu den Stallungen im Erdgeschoss.

6.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

In den im folgenden aufgeführten Fachgesetzen sind für die verschiedenen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definiert, die im Rahmen der vorliegenden Prüfung der Schutzgüter berücksichtigt werden müssen.

In der Tabelle 1 sind die in dieser Planung relevanten Fachgesetze und -richtlinien aufgeführt.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
Mensch	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen
	Bundes-Immissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen)

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsschutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und -räume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Landespflege insbesondere • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, • die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sowie • die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des BNatSchG) zu berücksichtigen.
Boden	Bundesbodenschutzgesetz	Ziele sind: • der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen,

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

		• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser und Nährstoffkreisläufen, • Ausgleichsbindeglied für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), • Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, • Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie für siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregelungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen sowie • die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel), darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohle der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion
	Landeswassergesetz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit
Luft	Bundes-Immissionsschutzgesetz inkl. Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen)
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

Klima	Landschaftsschutzgesetz	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes - und damit auch der klimatischen Verhältnisse - als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsschutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
	Baugesetzbuch	Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Fachplanungen

Auch im ursprünglichen Bebauungsplan sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter bzw. planerische Rahmenbedingungen formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt wurden. Diese werden an dieser Stelle nicht mehr aufgeführt.

Lage im Raum und heutige Nutzung

Die Gesamtsituation ist als Gemengelage zu bezeichnen. Nord- und nordöstlich des Vorhabens - auf der gegenüberliegenden Uferseite der Oese - befinden sich Gewerbebetriebe einmal mit einer wahrscheinlich betriebsgebundenen Wohnung (Oesestraße 68), die zurzeit sicherlich betriebsunabhängig vermarktet wird. Die Reithalle ist von Nordosten bis Süden von Grün- und Waldflächen umgeben. Südwestlich schließt sich Mischnutzung, Wohnen und Gewerbe am Piepenstockplatz an. Westlich bis nördlich befinden sich die Gewerbebetriebe an der Oesestraße.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

In der Tabelle 2 ist eine Übersicht zum derzeitigen Umweltzustand aufgeführt. Die abiotischen und biotischen Faktoren des Naturhaushaltes sind die Basis für die Beurteilung der betroffenen Funktionen der Schutzgüter.

Faktor	Ausprägung
Naturraum	Hemer liegt nach der naturräumlichen Gliederung von NRW im nördlichen Bereich des Sauerlandes und umfasst sowohl Teile des Westsauerländer Oberlandes als auch Bereiche des Unteren Sauerlandes.
Geologie	Der braune Auenboden im Plangebiet entlang des Flusses Oese ist zum Teil vergleyt besteht aus Auenlehm (Holozän) über Sand und Kies der Niederterrasse (Pleistozän).
Oberflächenform	Flussaue in einer Höhe um rd. 180 m NN, seitlich ansteigend bis auf über 220 m NN.
Boden	Der Boden in der Umgebung des Plangebietes ist anthropogen überformt (Versiegelung); damit sind viele Bodenfunktionen großenteils verloren gegangen.
Klima/Luft	Die Umgebung des Plangebietes zeigt im Bereich der insgesamt lockeren Bebauung ein Stadtrandklima. Durch den Straßenverkehr (vor allem durch Zu- und Abfahrt zu einem Steinbruch) und die Gewerbebetriebe ist die Luft mit Staub und Abgasen vorbelastet. Die durchschnittliche Niederschlagshöhe liegt bei rd. 1000 mm und die mittlere Lufttemperatur bei 9º Celsius im Jahr.
Gewässer	Unmittelbar am Plangebiet befindet sich die Oese. Anfallende Niederschlagswässer aus dem Plangebiet werden gemäß wasserrechtlicher Erlaubnis dem Fluss zugeleitet.
Tiere, Pflanzen und deren Lebensräume	Die angrenzenden Auen-, Grün- und Waldflächen bilden den Lebensraum für zahlreiche Tiere und Pflanzen.
Landschaftsbild	Außer den öst- und südlichen Flächen ist das Landschaftsbild (Ortsbild) durch anthropogene Nutzungen geprägt.
Erholung	Die schon genannten Waldflächen und die Nutzung der Reitanlage haben eine gewisse Erholungsfunktion.
Vorbelastung	Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung und des Verkehrs ist das Plangebiet deutlich vorbelastet.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

6.3.1 Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- Wohn- und Wohnumfeld
- Erholungsfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden

Wohn- und Wohnumfeld

Die Nutzung im Plangebiet und der näheren Umgebung kommt der einer Gemengelage gleich, deren größerer Anteil vom Gewerbe geprägt ist. Die üblichen Immissionen der umgebenden Nutzungen und Gegebenheiten wirken sich auf die vorgesehene Wohnnutzung aus. Als Ergebnis der lärmtechnischen Stellungnahme kann festgehalten werden, dass die Beurteilungskriterien der TA-Lärm nicht überschritten werden.

Aufgrund des Mistes kommt es zu Geruchsbelästigungen, die aber als bekanntes Nebenprodukt der Tierhaltung in Betriebsnähe hingenommen werden. Die geplante Wohnung ist hiervon nicht betroffen, da Fensteröffnungen nicht vorgesehen sind.

Die angrenzenden bestehenden Wohnnutzungen sind aufgrund der üblicherweise vorherrschenden Windrichtung sowie der Gebäudestellung und der Lage des Emissionsortes nicht betroffen.

Erholungsfunktion, Gesundheit und Wohlbefinden

Die vorliegende Planung hat keine Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Das Reiten - hier vor allem das therapeutische - innerhalb und außerhalb der Halle und im Gelände stellt zweifelsohne einen Erholungswert dar.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

6.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen. Daraus lassen sich ableiten:

- Biotopfunktion
- Biotopvernetzungsfunktion

Biotopfunktion

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt stark von ihrer Lage, Größe, Struktur und Beschaffenheit sowie den Standortfaktoren und der Vorbelastung ab.

Das Plangebiet erfüllt Lebensraumfunktionen geringer Bedeutung. Hier finden sich nur Biotoptypen, die durch die überwiegende Nutzung geprägt sind (Reithalle und -platz). Im Bereich des Plangebietes befinden sich keine schutzwürdigen Biotope oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 LG.

Tiere

Im Plangebiet befinden sich keine Strukturen, wie z.B. Ruderalvegetation oder leer stehende Baulichkeiten, die planungsrelevanten Arten potentiell als Lebensraum dienen können. Das Vorkommen der in diesem Lebensraum typischen Greifvogel- und Eulenarten, wie Mäusebussard, Sperber, Turmfalke, Waldkauz und Waldohreule ist nicht ausgeschlossen.

Pflanzen

Die intensiv genutzten Bereiche des Plangebietes spielen als Lebensraum für Pflanzen kaum eine Rolle.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

Biotopvernetzungsfunktion

Das Plangebiet hat aufgrund der intensiven Nutzung keine Bedeutung für den Biotopverbund. Eine Beeinträchtigung kann somit ausgeschlossen werden.

6.3.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologischen Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion
- Grundwasserschutzfunktion
- Abflussregelungsfunktion

Biotopbildungsfunktion

Die Flächen sind überwiegend durch intensive Nutzung geprägt. Die Biotopbildungsfunktion spielt eine sehr untergeordnete Rolle. Die Entwicklung der Grünflächen zwischen der Oese und dem Hauptnutzungsbereich sind im ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im zugehörigen Durchführungsvertrag geregelt.

Grundwasserschutzfunktion

Aus geologischer Sicht ist eine Gefährdung des Grundwassers nicht gegeben.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

Abflussregelungsfunktion

Die nicht versiegelten Flächen erfüllen ihre Funktion als Abflussregelung. Im Bereich der versiegelten Flächen ist sie jedoch gestört (siehe 6.3.4 Schutzgut Wasser).

6.3.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören:

- Grundwasserneubildungsfunktion
- Grundwasserschutzfunktion
- Abflussregelung von Oberflächenwasser
- Lebensraum von Oberflächengewässern

Zu den Zielen des Schutzgutes Wasser sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

Grundwasserneubildungsfunktion

Die freien Grundstücksflächen stellen eine nur untergeordnete Grundwasserneubildungsfunktion dar.

Grundwasserschutzfunktion

Der Eintrag des Niederschlagswassers durch die im Plangebiet befindlichen Böden ins Grundwasser vermindert nicht dessen Qualität.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

Abflussregelung von Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird durch Einleitung in die Oese, dem Wasserkreislauf wieder zugeführt. Eine entsprechende Einleitung ist geprüft und genehmigt.

Lebensraum von Oberflächengewässern

Der an das Plangebiet angrenzende Fluss Oese wird hinsichtlich seines Lebensraums nicht verändert. Im Ursprungsbebauungsplan ist der Überschwemmungsbereich nachrichtlich durch die HQ 100 Linie begrenzt. Die Bebauungsplanänderung hat keine Auswirkungen auf diese Darstellung. Das Gleiche gilt für die im rechtsgültigen Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche.

6.3.5 Schutzgut Luft und Klima

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktionen definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion
- die Luftreinigungsfunktion
- die Wärmeregulationsfunktion

Die Luftbelastungen durch Verkehrs-, die Gewerbebetriebs- und Heizungsimmissionen liegen unter den Schwellenwerten, die als gesundheitsschädlich angesehen werden. Die Baulichkeit im Plangebiet als einzelnes gesehen hat sicherlich nur einen geringen Einfluss auf die Durchlüftungsfunktion in dieser Tallage.

Sie trägt nicht zur Luftreinigung und Wärmeregulation bei; sie verschlechtert sie auch nicht.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

6.3.6 Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderer Ausprägung hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastung durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Das Plangebiet hat für das Schutzgut Landschaft keine besondere Bedeutung. Durch die vorhandene Situation, die durch das Vorhaben nicht verändert wird, hat das Landschaftsbild nur eine geringe Wertigkeit.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonderer charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Im Plangebiet sind keine entsprechenden Kultur- und Sachgüter vorhanden.

6.3.8 Schutzgüter-Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Faktoren des Naturhaushalts und deshalb auch den Schutzgütern des Naturschutzes Wechselbezüge; der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern ist vornehmlich der Boden.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern sind bei der vorliegenden Planung nicht zu erkennen.

6.4 Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen und der umweltrelevanten Maßnahmen

6.4.1 Schutzgut Mensch

Die vorhandene Gemengelage setzt bei der Einrichtung einer an das Gewerbe gebundenen Betriebsleiterwohnung eine gewisse Rücksichtnahme aber auch eine bestimmte Duldung von Immissionen voraus. Zulässige Nutzungen dürfen durch die Planung nicht eingeschränkt werden.

Da der Vorhabenträger für die geplante Wohnung aus energetischen, hygienischen und lärmtechnischen Gründen den Einbau einer lüftungstechnische Anlage voraussetzt und da es somit keine zu öffnenden Fenster geben wird, wird es auch keine Probleme mit dem Immissionsschutz geben.

Die Hygiene der zukünftigen Wohnung hinsichtlich der Gerüche ist durch die geschlossen Fenster gewährleistet.

Durch die geschlossenen Fenster bestehen seitens des Lärmschutzgutachters keine Bedenken gegen die Einrichtung einer Wohnung, da kein maßgeblicher Immissionsort in 0,5 m vor dem geöffneten Fenster gemäß den Beurteilungskriterien der TA-Lärm vorhanden ist.

Eine Änderung der Erholungsfunktion wird durch die geplante Wohnung nur für die Wohnungsnutzer eintreten. Für die Gesundheit der Betreiberin der Reitanlage ist es natürlich auch besser, wenn sie nicht den Unbilden der Witterung bei den Kontrollgängen ausgesetzt ist.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

Durch die geplante Wohnung entstehen auch keine Gefahren oder erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen.

6.4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Situation für die Pflanzen- und Tierwelt ändert sich nicht durch den Einbau einer Wohnung in ein bestehendes Gebäude. Demnach wird dieses Schutzgut nicht zusätzlich beeinträchtigt.

6.4.3 Schutzgut Boden

Auch das Schutzgut Boden wird durch den Einbau einer Wohnung in ein bestehendes Gebäude nicht beeinträchtigt.

6.4.4 Schutzgut Wasser

Das gleiche gilt für das Schutzgut Wasser. Die zusätzlich anfallenden Schmutzwässer werden in die öffentliche Kanalisation eingeleitet. Es kommt nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung; damit bleibt es auch bei der vorhandenen Situation hinsichtlich des Niederschlagswassers.

6.4.5 Schutzgut Luft und Klima

Beim Einbau einer Wohnung in ein bestehendes Gebäude kommt es nicht zum Verlust an Grünflächen, die der Kaltluftproduktion dienen würden. Aus der vorgesehen Lüftungsanlage kommt es auch nicht zu erheblichen Luftverunreinigungen.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

6.4.6 Schutzgut Landschaft

Es gibt keine Elemente der Planung, die zu einer Vielfalt, Naturnähe und Eigenart des Landschaftsbildes beitragen könnten. Es bleibt die Wahrnehmung eines Gewerbegebietes in Tallage begrenzt durch die seitlich ansteigenden Waldgebiete.

6.4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Diese Güter sind nicht betroffen.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden keine Beeinträchtigungen für alle Schutzgüter hervorgerufen. Aus diesem Grund erübrigt sich eine tabellarische Übersicht und Bewertung der voraussichtlichen Umwelteinwirkungen.

6.5 Übersicht der umweltrelevanten Maßnahmen

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

nicht erforderlich

6.5.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Um die lärmtechnischen Immissionen und Geruchseinflüsse auf die geplante Wohnung einzuschränken, werden nicht zu öffnende Fenster vorgesehen. Hier wird auf die textliche Festsetzung im Bebauungsplan verwiesen.

6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

nicht erforderlich

6.6 Darstellung der wichtigen geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

6.6.1 Standortalternativen und Begründung zur Auswahl

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

Anderweitige Lösungsvorschläge sind nicht zu prüfen, da sie dem Zweck des Einbaus einer Wohnung in den Pferdestall entgegen stehen würde.

6.6.2 Alternative Bebauungskonzepte und Begründung zur Auswahl

Das bestehende Bebauungskonzept wird nicht verändert. Es bleibt bei der vorhabenbezogenen Nutzung.

6.7 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

keine

6.8 Monitoring

6.8.1 Generelles Monitoringkonzept

Die im Rahmen des Ursprungsbebauungsplanes durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden weiterhin in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Hemer durchgeführt und durch ein Monitoring gesichert.

6.8.2 Spezielle Monitoringaspekte

Die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen bedürfen keiner Veränderung, da durch den Einbau einer Wohnung in das bestehende Gebäude kein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

6.9 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der vorliegende Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bauungsplanes Nr. 83 „Reitanlage Oesetal“ hat das Ziel, die Ausnahme der Zulässigkeit einer betriebsgebundenen Wohnung zu ermöglichen. Die Planungen ziehen keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Luft und Klima, Boden, Wasser Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter nach sich.

Bieberkamp 12 b · 58710 Menden
Telefon 0 23 73 / 98 93 - 0
Telefax 0 23 73 / 98 93 - 24
e-mail. info@ing-werner.de
www.ing-werner.de

Baustatik
Brandschutz
Tiefbau
Bauphysik
SiGeKo

7. Städtebaulichen Kenndaten

Kennzahlen sind bei der vorgesehen Planung nicht von Belang.

8. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

9. Aufhebung rechtsverbindlicher Festsetzungen

Festsetzungen brauchen nicht aufgehoben werden. Die Festsetzungen werden lediglich ergänzt.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten des Planverfahrens trägt der Vorhabenträger.

11. Flächenbilanz

Eine neue Kompensationsbilanz erübrigt sich, da durch die Änderung des Bebauungsplanes kein neuer Eingriff in Natur und Landschaft vorgenommen wird.

12. Grundzüge des Durchführungsvertrages

Der Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Hemer wird abgeschlossen, um den Einbau einer betriebsbedingten Wohnung zulassen zu können.