Stadt Tecklenburg

OT Leeden
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 18
„Ferien-, Sport- und Schützenanlage Leeden“

Städtebaulich-Planerische Stellungnahme
Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

A. Frühzeitige Beteiligung 1

I. Beteiligung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen1

1. Bezirksregierung Münster 1

II. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) 9

1. Landkreis Osnabrück 9
2. Gemeinde Ladbergen 9
3. Gemeinde Hagen a.T.W. 9
4. Gemeinde Lotte 9
5. Bezirksregierung Münster, Dez. 33 Flurbereinigung 9
6. Stadt Lengerich 9
7. Regionalforstamt Münsterland 9
8. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen 9
9. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land 9
10. WLV-Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt 9
11. Deutsche Telekom Technik GmbH 9
12. Handwerkskammer Münster 9
13. IHK Nord Westfalen 9
14. Amprion GmbH 10
15. LWL-Archäologie für Westfalen 10
16. Kreis Steinfurt 11
17. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen 12
18. Kreis Steinfurt - Bauamt 12

III. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) 13

	A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	
	I. Beteiligung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen	
	1. Bezirksregierung Münster vom 16.05.2019	
	im Rahmen der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Erweiterung des touristischen Angebotes bauplanungsrechtlich vorbereitet werden. Im Ortsteil Leeden ist geplant, eine ehemalige Gaststätte einer neuen Nutzung zuzuführen. Es sollen *sieben Ferienwohnungen* entstehen, die das touristische Angebot in Tecklenburg, angrenzend an den Campingplatz ‚Regenbogen‘ ergänzen sollen. Es ist die Nachnutzung eines gastronomisch genutzten Betriebes ohne zusätzliche Überbauung vorgesehen. Da im gültigen Flächennutzungsplan der gesamte Geltungsbereich als *Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Schießsportanlage, Tennisanlage und Sportplatz* dargestellt wird, erfordert das Vorhaben eine Flächennutzungsplanänderung. Für den Bereich der 49. Flächennutzungsplanänderung wird ein *Sondergebiet SO gemäß § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferien* dargestellt. Zulässig sind hier Ferienwohnungen. Das Plangebiet in der Größe von ca. 0,55 ha erfasst neben den vorhandenen Gebäuden, einen Parkplatz und auch eine Wiese/Grünland umgeben von Gehölzbeständen in annähernd der gleichen Größe, wie der vorhandene Gebäudebestand. Somit geht das geplante Sondergebiet deutlich über den vorhandenen Gebäudebestand hinaus. Der Regionalplan Münsterland legt für das Plangebiet Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB), überlagert mit einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE), fest. Westlich angrenzend befindet sich ein Allgemeiner Siedlungsbereich für	

ENTWURF

	die zweckgebundenen Nutzungen Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen (ASBZ-E). Nördlich angrenzend befindet sich ein Bereich für den Schutz der Natur (BSN), der das FFH- und Naturschutzgebiet Habichtswald einschließlich verschiedener § 62 Biotope gem. LNatSchG NRW und das Landschaftsschutzgebiet Sundern-Habichtswald-Hagenberg sowie den Naturpark TERRA vita erfasst. Das Plangebiet liegt vollständig im Landschaftsschutzgebiet Sundern-Habichtswald-Hagenberg sowie in dem Naturpark TERRA vita.	
	Folgende landesplanerische Festlegungen sind zu beachten bzw. zu berücksichtigen: **a) Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** Grundsatz 7.1-1 Freiraumschutz Der Freiraum soll erhalten werden; seine Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen sollen gesichert und entwickelt werden. Der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Leistungen und Funktionen des Freiraums als − Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen sowie als Entwicklungsraum biologischer Vielfalt,	
	Ziel 7.2-1 Landesweiter Biotopverbund Landesweit sind ausreichend große Lebensräume mit einer Vielfalt von Lebensgemeinschaften und landschaftstypischen Biotopen zu sichern und zu entwickeln, um die biologische Vielfalt zu erhalten. Sie sind funktional zu einem übergreifenden Biotopverbundsystem zu vernetzen. Dabei ist auch der grenzüberschreitende Biotopverbund zu gewährleisten.	

ENTWURF

	Grundsatz 7.2-5 Landschaftsschutz und Landschaftspflege Auch außerhalb von Gebieten für den Schutz der Natur soll Freiraum, der sich durch eine hohe Dichte an natürlichen oder kulturlandschaftlich bedeutsamen Elementen, an für gefährdete Arten und Lebensräume bedeutsamen Landschaftsstrukturen oder durch besondere Eigenart und Schönheit auszeichnet, vor Inanspruchnahmen bewahrt werden, durch die seine Leistungs- und Funktionsfähigkeit oder besondere Wertigkeit erheblich beeinträchtigt werden kann.	
	b) LEP-Entwurf NRW Kabinettbeschluss 18.01.2019 Ziel 2-3, 3. Spiegelstrich LEP-E Ausnahmsweise können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn es sich um die angemessene Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete für diese Zwecke handelt.	
	c) Regionalplan Münsterland Ziel 27.1 In den BSLE ist im Rahmen der Entwicklung eines Biotopverbundsystems ein Netz von naturnahen Biotoptypen und extensiv genutzten Flächen sowie eine reiche Ausstattung mit natürlichen Landschaftselementen auch unter Berücksichtigung der agrarstrukturellen Belange zu entwickeln und zu sichern. Die BSLE haben auch der funktionalen Einbindung der Bereiche für den Schutz der Natur und der Sicherung der notwendigen Pufferzonen zu dienen.	

ENTWURF

Regionalplanerische Bewertung:

Gem. Ziel 2-3 LEP NRW hat sich die Siedlungsentwicklung der Kommunen innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Der Begriff „Siedlungsentwicklung“ umfasst nach den Erläuterungen zu Ziel 2-3 LEP NRW insbesondere die bauleitplanerische Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten. Vorliegend soll mit der 49. FNP-Änderung Siedlungsentwicklung außerhalb eines regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiches erfolgen, so dass das Vorhaben gegen Ziel 2-3 LEP NRW verstößt.

In den vorgelegten Unterlagen zur 49. FNP-Änderung wird begründet, dass die Festlegungen im Regionalplan nicht „parzellenscharf“ seien und das Vorhaben aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Allgemeine Siedlungsbereich für die zweckgebundene Nutzung Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen (ASBZ-E) mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei. Diese Auffassung wird nicht geteilt. Das Vorhaben liegt außerhalb des ASBZ-E, da sich der Plangeber bei der Festlegung des ASBZ-E bewusst an bestehende Zäsuren orientiert hat und die Grenzziehung daher eindeutig ist: Die Abgrenzungen ergeben sich durch die vorhandenen Waldbereiche, Schutzgebiete und Straßen. Im Süden ist der ASBZ-E durch die K 8 – Grafenstraße und im Osten durch die K 27 – Am Habichtswald begrenzt. Damit ist mit der K 27 eine eindeutige Zäsur zwischen dem vorhandenen ASBZ-E und dem Plangebiet vorhanden, an der sich der Plangeber bewusst orientiert hat. Eine Interpretation dieser eindeutigen Abgrenzung im Rahmen der sog. Parzellenunschärfe, wie in den Unterlagen der Stadt Tecklenburg ausgeführt, ist daher nicht möglich.

ENTWURF

	Jedoch ist zu prüfen, ob eine Ausnahmemöglichkeit nach dem in Aufstellung befindlichen Ziel 2-3 LEP-E NRW besteht. Das neue Ziel eröffnet im 3. Spiegelstrich grundsätzlich die Möglichkeit einer angemessenen Weiterentwicklung vorhandener Standorte von überwiegend durch bauliche Anlagen geprägten Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich der Ferien- und Wochenendhausgebiete. Hierzu müsste insbesondere die Angemessenheit der Erweiterung erläutert werden. Nach den vorliegenden Unterlagen ist die vorgesehene Größe des Sondergebietes allerdings nicht nachvollziehbar, da einerseits ausschließlich die Umnutzung vorhandener Gebäude vorgesehen ist, andererseits der Geltungsbereich weit über die bestehende Gaststätte hinaus eine Sonderbaufläche vorsieht. In dem Zusammenhang verweise ich auf die Ausführungen des Dez. 35 – Städtebau. Darüber hinaus sind auch die oben beschriebenen Ziele des Landesentwicklungsplan NRW und des Regionalplanes zu beachten. Insbesondere sind die Auswirkungen auf den BSN / das FFH-Gebiet und den BSLE mit dem Landschaftsschutzgebiet zu klären. In dem Zusammenhang verweise ich auf die Ausführungen des Dez 51 - Höhere Naturschutzbehörde. Voraussetzung ist eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz.	

ENTWURF

	Fazit: **Die 49. FNP-Änderung ist nicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Eine landesplanerische Zustimmung nach Inkrafttreten des LEP-E in Aussicht gestellt werden, wenn die Ausnahmevoraussetzungen nach Ziel 2-3, 3. Spiegelstrich LEP-E vorliegen und die Planung mit den weiteren o.g. Zielen zu vereinbaren ist. Dafür ist u.a. eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich.** **Ich bitte um erneute Vorlage gem. § 34 Abs. 5 LPIG NRW nach Ergänzung der Begründung zur Abgabe einer abschließenden Stellungnahme.**	
	Ergänzende Hinweise der Dezernate 35 und 51: **Das Dez 51 - Höhere Naturschutzbehörde weist auf folgendes hin:** An der unmittelbaren Grenze zum FFH-Gebiet soll eine Freizeitnutzung verfestigt werden, in deren Folge durch zusätzliche Verkehrsinfrastruktur, Lärm- und Lichtemissionen erhebliche natur- und artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere gegenüber den waldbewohnenden Arten im angrenzenden Naturschutzgebiet ausgelöst werden können. Der Habichts-	

ENTWURF

	wald zeichnet sich als ein geschlossenes Waldgebiet aus. Zu den besonders empfindlichen, charakteristischen Arten zählen verschiedenen Fledermausarten und der Schwarzspecht. Als ein Entwicklungsziel für das Schutzgebiet ist u. a. der Erhalt und die Entwicklung eines störungsarmen Lebensraums genannt und die Regelung nicht schutzzielkonformer Freizeitnutzungen als eine Maßnahme festgelegt. Durch die Ausweisung eines Sondergebietes „Ferien“ mit der planungsrechtlichen Verfestigung als „Ferien-, Sport- und Schützenanlage“ wird die naturschutzrechtliche Zielsetzung möglicherweise konterkariert. <u>Eine Teilentlassung aus dem LSG wird insofern nicht befürwortet</u>, zumal die beabsichtigte bauplanungsrechtliche Konkretisierung über den parallel erarbeiteten Bebauungsplan Nr. 18 nicht vorliegt und Konsequenzen für die Belange des Natur- und Artenschutzes insofern nicht vollständig abzuschätzen sind. Das Vorhaben ist der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt nicht bekannt (Telefonat mit Herrn Dänekas am 30.04.19.	
	Das Dez. 35 – Städtebau weist auf folgendes hin: **In der Begründung wird als Planungsanlass und –ziel ausgeführt, dass eine ehemalige Gaststätte einer neuen Nutzung zugeführt werden soll und sieben Ferienwohnungen als ergänzendes Angebot zum angrenzenden Campingplatz entstehen sollen. Vor diesem Hintergrund ist nicht klar, warum der Geltungsbereich weit über die bestehende Gaststätte hinaus eine Sonderbaufläche darstellt. Ausführungen, inwieweit ggfls. die umgebenden Nutzungen – insbesondere der Schießstand – durch die geplante Darstellung einer Baufläche beeinträchtigt werden**, finden sich in der Begründung nicht.	

ENTWURF

	Des Weiteren ist in der Begründung zum Flächennutzungsplan richtigerweise von einem Sonder**gebiet** gem. § 10 BauNVO die Rede. Dies sollte entsprechend auch auf der Planzeichnung dargestellt sein. Die gewählte Zweckbestimmung „Ferien“ ist zu unbestimmt und sollte entsprechend konkretisiert werden.	
	Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Transparenz wird empfohlen, die Darstellungen des Flächennutzungsplanes auch außerhalb des Geltungsbereiches in der Plandarstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes darzustellen. Da die geplanten Ferienhäuser den bestehenden Campingplatz ergänzen sollen, empfiehlt sich des Weiteren, den Kartenausschnitt so zu wählen, dass der Bezug dieser beiden touristischen Angebote auch sichtbar wird. Dieser Bezug sollte darüber hinaus auch gem. § 1 Abs. 3 BauGB in der Begründung ausführlicher beschrieben werden. Vor dem Hintergrund der Ausführungen des Dez. 51 weise ich darauf hin, dass die erforderliche Teilentlassung aus dem LSG beim Satzungsbeschluss vorliegen muss. Spätestens bis zum Feststellungsbeschluss über den Flächennutzungsplan muss eine In-Aussicht-Stellung der Teilentlassung aus dem LSG vorliegen.	

ENTWURF

II. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:

1. **Landkreis Osnabrück**
   vom 28.02.2020
2. **Gemeinde Ladbergen**
   vom 02.03.2020
3. **Gemeinde Hagen a.T.W.**
   vom 03.03.2020
4. **Gemeinde Lotte**
   vom 03.03.2020
5. **Bezirksregierung Münster, Dez. 33 Flurbereinigung**
   vom 11.03.2020
6. **Stadt Lengerich**
   vom 12.03.2020
7. **Regionalforstamt Münsterland**
   vom 16.03.2020
8. **Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen**
   vom 19.03.2020
9. **Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land**
   vom 23.03.2020
10. **WLV-Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt**
    vom 23.03.2020
11. **Deutsche Telekom Technik GmbH**
    vom 27.03.2020
12. **Handwerkskammer Münster**
    vom 01.04.2020
13. **IHK Nord Westfalen**
    vom 02.04.2020

ENTWURF

	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	14. Amprion GmbH vom 03.03.2020	
	im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	**Beschlussvorschlag:**
	15. LWL-Archäologie für Westfalen vom 06.03.2020	
	gegen die o. g. Planung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Da jedoch in direkter und näherer Nachbarschaft oder in vergleichbaren Schichten des Untergrundes an anderer Stelle Hinweise auf eine besondere Fossilführung oder paläontologische Bodendenkmäler vorliegen, bitten wir, bei Umsetzung der Planung folgendes zu berücksichtigen: Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem Jura (Toarcium-Callovium) (= Lias/Schwarzer Jura bis Dogger/Brauner Jura) angetroffen werden können. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Tel. 0251/5916016), unverzüglich zu melden (§ 15 DSchG NRW). Da diese Sedimente in Westfalen-Lippe vergleichsweise selten an die Oberfläche treten, ist darüber hinaus vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde, Münster, (Dr. Christian Pott – Referat Paläontologie/Paläontologische Bodendenkmalpflege, Tel. 0251/591-6016,	**Beschlussvorschlag:**

ENTWURF

	E-Mail: christian.pott@lwl.org) frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.	
	16. Kreis Steinfurt vom 30.03.2020	
a)	**Naturschutz und Landschaftspflege** Der hiesige Naturschutzbeirat wurde über das o.g. Projekt informiert. Von dort wird angeregt, den vorhandenen Baumbestand als zu erhalten festzusetzen und weitere Versiegelungen so weit als möglich zu vermeiden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass Auswirkungen auf das benachbarte FFH-Schutzgebiet zB durch Nutzungsintensivierungen zu vermeiden sind.	**zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u>**
b)	**Immissionsschutz** Aus immissionsschutzrechtlicher wird angeregt, die generelle Machbarkeit eines „Sondergebietes, das der Erholung dient“ nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ (i.S. § 10 Abs. 4 BauNVO) durch eine Schallprognose untersuchen zu lassen. Für sog. Wochenendhaus- bzw Ferienhausgebiete gelten nach DIN 18005 Beiblatt 1 die gleichen schalltechnischen Orientierungswerte, wie die für ein „reines Wohngebiet“ (vgl. Fickert/Fieseler, BauNVO, 11. Aufl. 2008 § 10 Pkt.4). In wieweit ein solcher Schutzanspruch aufgrund der unmittelbar angrenzenden zwei Sportplätze, den Tennisplätzen und dem Schießstand und einem Schützenheim darstellbar ist, sollte mit einer schalltechnischen Prognose insbesondere auf die zu berücksichtigenden „Beurteilungszeiträume für Ruhezeiten“ nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) ermittelt werden.	**zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u>**

ENTWURF

c)	Darüber hinaus sind die beabsichtigen Nutzungen des Vereinshauses „Schützenheim“ zu konkretisieren und zu berücksichtigen, ob die Nutzung dieser Anlage überwiegend noch sportorientiert stattfindet, oder ob auch freizeitorientierte Nutzungen angedacht sind, welche schalltechnisch u.U. nach der sog. „Freizeitrichtlinie“ zu beurteilen wären.	**zu c)** **<u>Beschlussvorschlag:</u>**
	17. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 02.04.2020	
	dem o. g. Planvorhaben stehen keine landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen, soweit nicht noch landwirtschaftliche Flächen durch Kompensationsmaßnahmen betroffen sind.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>**
	18. Kreis Steinfurt - Bauamt vom 11.05.2020	
	eine Baugenehmigung würde von uns auf der Grundlage des gepl. Bebauungsplanes nach seiner Rechtskraft unabhängig von der LSG Ausweisung erteilt. Eine Normverwerfung steht uns als Baugenehmigungsbehörde nicht zu.	**<u>Beschlussvorschlag:</u>**

ENTWURF

	III. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
	Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 02.03.2020 bis 03.04.2020 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	

ENTWURF

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 05.06.2020
Lh/Mi-305.198

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

ENTWURF