



# Stadt Tecklenburg

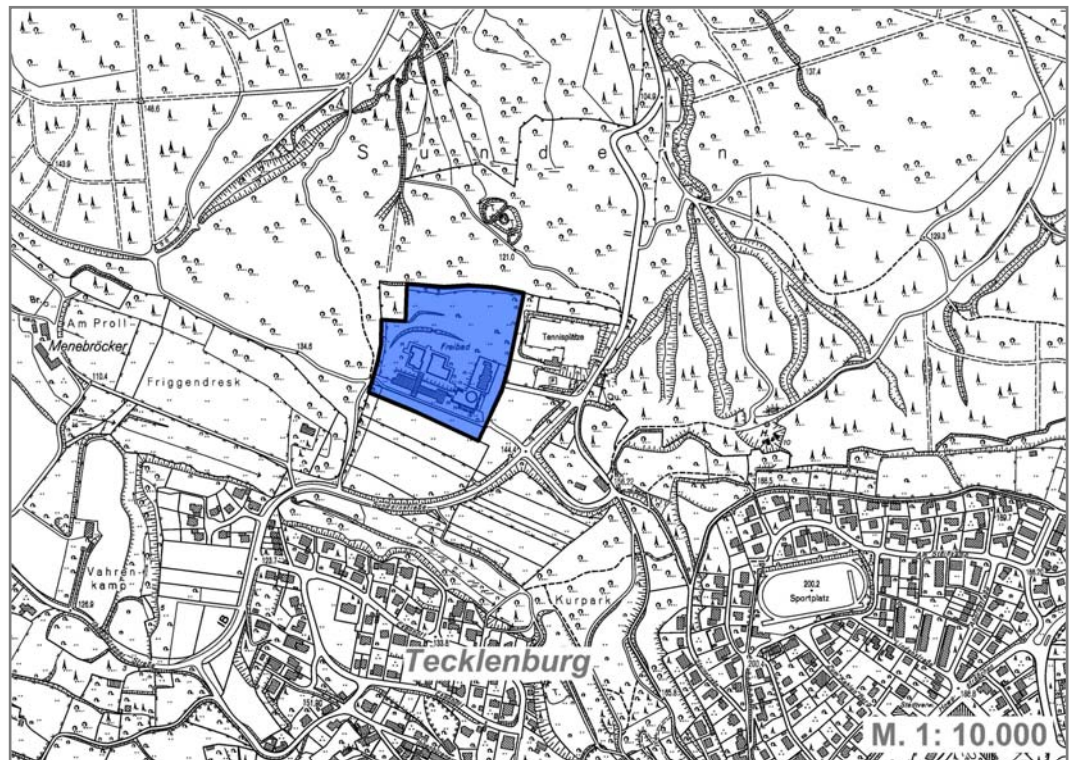
Kreis Steinfurt

## 47. Flächennutzungsplanänderung







- öffentliche Auslegung -

## Begründung mit Umweltbericht

gem. § 5 Abs. 5 BauGB



 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

-  Wasserwirtschaft · Infrastruktur
-  Straßenbau · Verkehr
-  Landschaftsplanung
-  Stadtplanung
-  Ingenieurvermessung
-  Geoinformationssysteme

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen der 47. Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen der 47. Flächennutzungsplanänderung	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Änderungsbereich	1
1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)	1
<b>2. Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)</b>	<b>2</b>
<b>3. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>2</b>
<b>4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
4.1 Art der Nutzung	3
4.2 Verkehrsflächen, Erschließung	3
<b>5. Verwirklichung der 47. Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>3</b>
5.1 Ver- und Entsorgung	3
5.2 Soziale Maßnahmen	3
5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege	3
5.4 Altlasten	3
<b>II. Umweltbericht</b>	<b>4</b>
<b>III. Verfahrensvermerk</b>	<b>5</b>

## I. Begründung

### 1. Grundlagen der 47. Flächennutzungsplanänderung

#### 1.1 Rechtsgrundlagen der 47. Flächennutzungsplanänderung

- a) Baugesetzbuch - BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW
- g) Raumordnungsgesetz – ROG

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 27.02.2018 die Aufstellung der 47. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

#### 1.3 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 47. Flächennutzungsplanänderung liegt in der Stadt Tecklenburg, nördlich der Straße Handal und hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

#### 1.4 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Demnach legt der Regionalplan Münsterland für die in Rede stehende Fläche Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) mit einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftorientierten Erholung (BSLE) fest.

Nach Ziel 2-3 LEP NRW sind Bauflächen und Baugebiete innerhalb von zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereichen darzustellen und auszuweisen. Für Vorhaben an vorhandenen, überwiegend baulich geprägten Standorten, die wie hier der Erholung dienen, können auf der Grundlage des Ziels 6.6-2 LEP NRW auch außerhalb ASB verortet und ergänzt werden.

Auf die Festlegung eines ASB mit Zweckbindung kann verzichtet werden, da die Flächengröße des geplanten Vorhabens und der bestehenden baulichen Anlagen des Freibades und das Landgasthauses mit ca. 2,9 ha wesentlich weniger als 10 ha betragen (vgl. § 35 DVO zum LPIG).

D.h., das beabsichtigte Vorhaben, die Errichtung eines Kneippbetriebes im Anschluss an das vorhandene Freibadgebäude, ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

## **2. Berücksichtigung des Gebotes der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und der Bodenschutzklausel (§ 1a Abs. 2 BauGB)**

Die Novellierung des Baugesetzbuches aus dem Jahre 2013 fordert eine besondere Berücksichtigung und Begründung, wenn Flächenbedarfe nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung befriedigt werden können und daher Flächen, die land- oder fortwirtschaftlich genutzt werden, in Anspruch genommen werden müssen.

Bei der Darstellung von Sondergebieten werden zum einen eine intensiv als Liegewiese genutzte Grünfläche für den 2. Bäderbetrieb in Anspruch genommen (SO 1) und zum anderen ein bereits ein als Hotel genutztes Grundstück als SO 2 dargestellt. Es werden also keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen (siehe hierzu mehr unter II. Umweltbericht).

## **3. Planungsanlass, -ziele**

Das übergeordnete Ziel dieser Bauleitplanung ist die Sicherung der Stadt Tecklenburg als Erholungs- und Wohnort. Dafür sind in dieser Flächennutzungsplanänderung zwei Teilziele zu beachten. Zum einen der Erhalt des „Kneipp-Kurort“-Prädikats für die Stadt Tecklenburg. Zum anderen die rechtliche Sicherung eines vorhandenen Hotelbetriebes. Darüber hinaus werden tatsächlich bereits vorhandene Straßenverkehrsflächen entsprechend dargestellt.

Am 29.08.2017 fand im Rahmen des Verfahrens zur Überprüfung der Anerkennungsvoraussetzungen nach dem Kurortegesetz (KOG) eine Begehung des Kneipp-Kurortes Tecklenburg statt. An dieser Begehung nahmen Mitglieder der Besuchskommission des Landesfachbeirates für Kurorte und Heilquellen, Vertreter der Bezirksregierung Münster, des Kneipp-Vereins Tecklenburg sowie der Verwaltung teil.

Als Ergebnis dieser Überprüfung muss die Stadt Tecklenburg eine verbindliche Festlegung zur anforderungsgerechten Errichtung der 2. Gesundheitseinrichtung vorlegen.

Ferner wird die Vorlage des Nachweises der bau- und planungsrechtlichen Zulässigkeit, ein Bauzeitenplan und ein Nutzungskonzept für die Einrichtung sowie eine vertraglich Vereinbarung mit dem Anbieter erwartet.

Um die bau- und planungsrechtliche Zulässigkeit für einen 2. Bäderbetrieb am Waldfreibad zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die parallele Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ erforderlich.

Konkret muss die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche der Sport- und Spielanlage mit der Zweckbindung „Freibad“ zum Teil in eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbindung „Kneippanlage“ geändert werden. Zudem muss der dort geltende Bebauungsplan Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ einer 4. Änderung unterzogen werden um die geplanten baulichen Maßnahmen planungsrechtlich abzusichern.

In unmittelbarer Nähe zum Waldfreibad befindet sich das Hotel ‚Landgasthaus Sundern‘. Zur Sicherung der Existenz und im allgemeinen Interesse der Stärkung aller Fremdenverkehrseinrichtungen für Tecklenburg als Erholungsort, soll der bestehende Hotelstandort rechtlich abgesichert werden.

## **4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

### **4.1 Art der Nutzung**

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung werden zwei Sondergebiete (SO 1 und SO 2) gemäß § 11 BauNVO und eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche dargestellt. Die vorhandene Darstellung des Freibads als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freibad“ bleibt erhalten.

Die Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO (sonstige Sondergebiete) erhalten folgende Zweckbestimmung:

SO 1: „Kneippanlage“

SO 2: „Hotel“

Für den Bereich des SO 1 „Kneippanlage“ wird parallel der Bebauungsplan Nr. 6 „Erholungsgebiet Handal“ geändert, um Baurecht für die Errichtung eines 2. Bäderbetriebes zu schaffen. Der Bereich des SO 2 „Hotel“ bildet lediglich den Bereich des vorhandenen Gasthauses Sundern ab.

### **4.2 Verkehrsflächen, Erschließung**

Der Geltungsbereich wird über die Straße *Handal* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

## **5. Verwirklichung der 47. Flächennutzungsplanänderung**

### **5.1 Ver- und Entsorgung**

An der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich keine gravierenden Veränderungen, da diese Änderung des Flächennutzungsplanes überwiegend den bereits vorhandenen Bestand abbildet.

Die verhältnismäßig kleine bauliche Errichtung eines Kneippbetriebes, das unmittelbar an das vorhandene Umkleide- und Empfangsgebäude mit Sanitäreinrichtungen des Freibades anschließt, kann ohne Weiteres an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Stadt Tecklenburg angeschlossen werden.

### **5.2 Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung der Flächennutzungsplanänderung nicht erforderlich

### **5.3 Bodenfunde/Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 47. Flächennutzungsplanänderung befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW).

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmälern werden nicht berührt. Durch die 47. Flächennutzungsplanänderung sind keine Baudenkmäler betroffen.

### **5.4 Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

## **II. Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu formulieren. Der vollständige Umweltbericht liegt zur öffentlichen Auslegung vor.

### III. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 47. Flächennutzungsplanänderung hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am ..... die 47. Flächennutzungsplanänderung sowie die Begründung festgestellt.

Stadt Tecklenburg, den .....

Der Bürgermeister

.....

(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 05.06.2018  
Lh-305.192

.....

(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR