



ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0147 vom 14.06.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	22.06.2021	vorberatend
Stadtrat	01.07.2021	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich der Reitanlage

a) Aufhebung der Beschlüsse über die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 04.07.2019 und 25.02.2021

b) Ergebnisse der Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 1 und 2 sowie 4 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und Beschluss über die Flächennutzungsplanänderung

Beschlussvorschlag:

Zu a:

Die Beschlüsse über die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 04.07.2019 und 25.02.2021 werden aufgehoben.

Zu b:

Die Ergebnisse der Prüfungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 2, 4 Abs. 1 und 2 sowie 4 a Abs. 3 BauGB werden zur Kenntnis genommen und beschlossen.

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ochtrup im Bereich der Reitanlage einschließlich Begründung hierzu wird beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung eines Sondergebietes für Reitsportanlagen und private Grünflächen.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstückes 725 und den Kreuzweg tlw., Flur 36,

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 15, Flur 144,

im Süden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 15, 13 und 12 sowie die nördliche Grenze des Flurstückes 9 tlw., Flur 144,

im Westen: durch eine westlich parallele Linie im Abstand von ca. 36,00 m zur westlichen Grenze des Flurstückes 11, eine südlich parallele Linie im Abstand von ca. 55,00 m zur südlichen Grenze des Kreuzweges, eine in nördlicher Richtung, eine in nördlicher Richtung verlaufende Verbindungslinie zum Kreuzweg, Flur 144 sowie die westlichen Grenzen des Flurstückes 725, Flur 36.

Die angegebenen Flurstücke und Flure liegen in der Gemarkung Ochtrup.

Der Flächennutzungsplan soll in der Weise geändert werden, dass anstelle der Ausweisung von Landwirtschaftlicher Fläche ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Reitsportanlagen und private Grünflächen festgesetzt wird.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes werden die betreffenden Festsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes aufgehoben.

Sachdarstellung:

Nach Beschluss über die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 25.02.2021 sind die Unterlagen der Bezirksregierung Münster zur Genehmigung vorgelegt worden. In diesbezüglichen Telefonaten hat die zuständige Mitarbeiterin der Bezirksregierung Münster auf formale Verfahrensfehler hingewiesen. Damit eine Wiederaufnahme des Verfahrens und damit verbundene zeitliche Verzögerungen vermieden werden können, wurde der Verwaltung geraten, die am 24.07.2019 und 25.02.2021 gefassten Beschlüsse über die Flächennutzungsplanänderung aufzuheben, sämtliche Ergebnisse der Beteiligungen nochmals darzustellen und einen neuen Beschluss zu fassen.

Ergebnis der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 12.07.2018 bis 13.08.2018:

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 18.07.2018

Text der Stellungnahme:

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und im Jet-Tiefflugkorridor.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Höhe von 30 m nicht überschritten.

Deutsche Bahn AG vom 07.08.2018

Text der Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 23.01.2019

Text der Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beantragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte 50. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Reitanlage bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der landesplanerischen Anfrage bei der Bezirksregierung vom 09.08.2018

Text der Stellungnahme:

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes sieht am westlichen Ortsrand von Ochtrup auf einer Fläche von ca. 3 ha die Festsetzung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Reitanlage und privaten Grünflächen vor. Mit dieser Planänderung soll die planungsrechtliche Sicherung einer vorhandenen Reitanlage erfolgen.

Der Landesentwicklungsplan NRW legt in Ziel 6.6-2 fest, dass raumbedeutsame, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen Umwelt-, sozial- und zentrenverträglich ... und in der Regel innerhalb beziehungsweise unmittelbar anschließend an Allgemeine Siedlungsbereiche oder Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen festzulegen sind.

Der Regionalplan Münsterland legt das Plangebiet als Allgemeinen Freiraum und Agarbereich zudem in geringem Umfang als Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Für Ferien- und Freizeitanlagen legt der Regionalplan Münsterland folgende textliche Ziele fest:

- Ziel 6.2
Kleinere Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit können im Rahmen der nachfolgenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert

werden, wenn sie im Umkreis von bis zu etwa einem Kilometer zu einer Siedlungs- oder Ortsrandlage liegen und verkehrlich gut angebunden sind.

Das Plangebiet hat direkten Anschluss an den im Regionalplan festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich, die verkehrliche Erreichbarkeit ist über die vorhandenen Straßen gegeben und die baulichen Nutzungen sind der Freiraumnutzung deutlich untergeordnet.

Aus der Sicht der Regionalplanung bestehen daher keine Bedenken gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Hinweis von Dezernat 35 „Städtebau“:

Die Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuchs vom 03.11.2017 ist am 10.11.2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 3634) veröffentlicht worden. Durch die BauGB-Novelle 2017 können Verfahren, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, gemäß § 245 c Abs. 1 BauGB nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 oder nach sonstigen Vorschriften des BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist.

Im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches zur „Umsetzung der Richtlinie 2014/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ sowie des Gesetzes zur „Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben“ sind einige Änderungen im BauGB vorgenommen worden.

Aus gegebenem Anlass weise ich insbesondere darauf hin, dass sich u.a. die Anlage 1 zum BauGB umfassend geändert hat. Die Anforderungen an den Umweltbericht sind deutlich gestiegen. In diesem Zusammenhang bitte ich um Beachtung der Rundverfügung vom 05.09.2017 des Dezernates 35 (Städtebau). Um Verfahrensfehler zu vermeiden, wird empfohlen, das Bauleitplanverfahren im Hinblick auf die Anwendung des gültigen Rechts zu überprüfen.

Sollten diesbezüglich noch weitere Fragen bestehen, steht Ihnen das Dezernat 35 gerne zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Ergebnis der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.03.2019 bis 26.04.2019:

Deutsche Bahn AG vom 02.04.2019

Text der Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als der von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Es bleibt bei unserer Stellungnahme vom 07.08.2018 zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Weiterhin bitten wir noch folgendes zu berücksichtigen:

Der Betreiber der Reitanlage ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen, Fahrzeuge und Tiere derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Dies gilt insbesondere für die Fläche R2 (private Grünfläche Zweckbestimmung Reitanlage Fahrverein/Parkweide), die sich in direkter Nachbarschaft zur aktiven Bahnstrecke befindet.

Text der Stellungnahme vom 11.08.2019:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:

Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:

- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe, z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine entsprechende Einfriedung zum Bahngelände besteht bereits.

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 10.04.2019

Text der Stellungnahme:

Dem o.g. Planvorhaben stehen keine landwirtschaftliche/agrarstrukturellen Bedenken entgegen.

Zur Kompensation erfolgt der Hinweis, dass durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben keine Nachteile erwachsen dürfen. Diese könnten resultieren aus Schattenwurf bei Anpflanzungen oder Entwicklungshemmnisse bei Betriebserweiterungen.

Ergebnis der Prüfung:

Beeinträchtigungen benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe sind nicht zu erwarten.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 24.05.2019

Text der Stellungnahme:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung: Gegen die vorgelegte 50. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Ich bitte die verspätete Bearbeitung des Vorganges zu entschuldigen.

Ergebnis der Prüfung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien sind weiterhin gewährleistet.

Ergebnis der Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.01.2021 bis 08.02.2021:

Deutsche Bahn AG vom 19.01.2021

Text der Stellungnahme:

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme:

Folgende Punkte bitten wir zu berücksichtigen, bzw. mit aufzunehmen:

- Kein Anspruch auf Schutz vor Immissionen aus dem Bahnbetrieb
 - Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
- Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse hin (Fläche „R2“ private Grünfläche/Zweckbestimmung: Reitsportanlage, Fahrverein, Parkanlage) ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue/prüfbare Pläne, Querschnitte etc.) sind der Deutschen Bahn AG DB Immobilien Region West, Kompetenzteam Baurecht, einzureichen.

Bei Planungen ist zu beachten, dass:

- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung aller Art etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Die Tiefe der Ausschachtungen für Fundamente/Zaunanlagen müssen außerhalb des Druckbereiches der Eisenbahnverkehrslasten liegen.
- Die Abstandsflächen gemäß LBO § 6 BauO NRW sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.
- Bei der Planung von Zufahrten in der Nähe von Bahnübergängen ist zu berücksichtigen, dass die Zufahrt in einem Mindestabstand von ≥ 25 Meter zum BÜ zulässig ist. Hier ist die RIL 815 zu beachten, die die Räumstrecke/Aufstelllänge regelt (BÜ km 46,425).

Sie erhalten diese Stellungnahme in digitaler Form. Sie kann Ihnen bei Bedarf auch in Papierform per Post zugestellt werden. Wir gehen jedoch davon aus, dass, sollten wir keine gegenteilige Information erhalten, die digitale Stellungnahme ausreichend und von Ihnen anerkannt wird.

Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 21.01.2021

Text der Stellungnahme:

Durch die die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich eines militärischen Flugplatzes befindet. Hier ist mit Lärm-/und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.02.2021

Text der Stellungnahme:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte 50. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Reitanlage bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigelegten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien bleiben weiterhin gewährleistet.

Umweltrelevanz:

Für den Planbereich wurden ein Umweltbericht und eine Artenschutzvorprüfung erstellt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen erfolgen extern.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Die planungsrechtliche Sicherung der Reitsportanlage kommt auch zukünftigen Generationen zugute.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen (Pläne, Berichte, Gutachten u.ä.) wurden der Vorlage im Internet beigelegt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten

