

# Zusammenfassende Erklärung

## Bebauungsplan Nr. 145

Kennwort: „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“

- Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB

---

Fachbereich Planen und Bauen  
Produktgruppe Stadtplanung

Stand 20.12.2021

## INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planänderung / Planerfordernis
2. Informationen zum Bauleitplanverfahren  
und zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Gründe für die Wahl des Plans  
nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

### **1. Anlass der Planänderung / Planerfordernis**

Der Änderungsbereich befindet sich auf dem Gelände des Golfplatzes Mesum. Das Planungsrecht für diesen Golfplatz wurde 1996 durch die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“ geschaffen. Durch den VEP wurde die Anlage einer 18-Loch-Golfanlage, einer 9-Loch-Golfanlage, einer Trainingsanlage und eines Clubhauses sowie einer Stellplatzanlage auf einem rd. 90 ha großen Gelände geschaffen.

Aufgrund steigender Mitgliedszahlen und der guten Annahme der Anlage wurde mit der 1. Änderung des VEP der Bau eines Golfhotels mit max. 32 Zimmern 2005 realisiert.

Bereits 2006 erfolgte die 2. Änderung des VEP, um die Erweiterung der Stellplatzanlage von 15 auf ca. 95 Plätze zu sichern.

Derzeit besteht die Absicht die bestehenden Gebäude ausschließlich als Hotel und Clubhaus zu nutzen. Alle weiteren Nutzungen (Verwaltung, Schulung, Umkleieräume, Verkaufsraum, Lager und Gerätehalle) sollen in einem neuen sogenannten Golfsporthouse untergebracht werden.

Die planungsrechtliche Absicherung des beschriebenen Vorhabens macht eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 LPlG bzw. eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine ist die Fläche für das geplante Golfsporthouse als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt. Auch wenn ein Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf anzuwenden ist, liegt hier eine geplante abweichende Nutzung vor, die einer zu ändernden Darstellung im FNP als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Golfsporthouse bedarf.

Die landesplanerischen Vorgaben des Regionalplanes Münsterland vom 27.06.2014 legen den Bereich des Golfplatzes überwiegend als Freiraum und Agrarbereich sowie teilweise als Waldbereich fest. Diese Festlegungen werden teilweise von einem Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung überlagert.

Gemäß dem Ziel 2-3, 7. Spiegelstrich des Landesentwicklungsplanes NRW können ausnahmsweise im regionalplanerischen Freiraum Bauflächen und Baugebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn die jeweiligen baulichen Nutzungen einer zugehörigen Freiraumnutzung deutlich untergeordnet sind.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine geringfügige Erweiterung des vorhandenen Sondergebietes vor, die, bedingt durch gestiegene Mitgliederzahlen und eine höhere Nutzungsintensität der Anlage, erforderlich wird.

Die vorgesehenen baulichen Nutzungserweiterungen sind mit ca. 0,23 ha der zugehörigen Freiraumnutzung mit ca. 90 ha deutlich untergeordnet, so dass die Ausnahmevoraussetzungen des Ziels 2-3 des Landesentwicklungsplanes NRW aus Sicht der Bezirksplanungsbehörde erfüllt werden.

Bei dem Vorhaben handelt es sich daher um eine angemessene Erweiterung eines vorhandenen Standortes dem die Regionalplanung im Rahmen einer landesplanerischen Anfrage zugestimmt hat.

## **2. Informationen zum Bauleitplanverfahren und zur Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen**

Im Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 145 der Stadt Rheine, Kennwort: „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“ wurden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4. Abs. 1 BauGB sowie die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 durchgeführt.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden aus der Öffentlichkeit und von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahmen abgegeben.

Aus der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abgegeben, aus der sich keine Änderung oder Anpassungen für den Bebauungsplan Nr. 145 der Stadt Rheine, Kennwort: „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“ ergeben.

Aus den Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Hinweise/Anregungen haben sich keine Änderungen oder Anpassungen für den Bebauungsplan Nr. 145 der Stadt Rheine, Kennwort: „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“ ergeben.

Insgesamt wurden daher die Grundzüge der Planung nicht berührt/verändert, so dass eine erneute Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 145 der Stadt Rheine, Kennwort: „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“ nicht erforderlich wurde.

| Verfahrensschritte                                                                                           | Rechtl. Grundlage                    | Datum                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss                                                                                        | § 2 Abs. 1 BauGB                     | 05.02.2020                                                                               |
| Beschluss zur Beteiligung                                                                                    | § 3 (1) BauGB                        | 05.02.2020                                                                               |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und des Beschlusses zur Beteiligung                   | § 2 Abs. 1 BauGB<br>§ 3 Abs. 1 BauGB |                                                                                          |
| Öffentliche Auslegung<br>mit frühzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | § 3 Abs. 1 BauGB<br>§ 4 Abs. 1 BauGB | 26.02 – 13.03.2020<br>u. 12. – 29.05.2020*<br>26.02 – 13.03.2020<br>u. 12. – 29.05.2020* |
| Offenlegungsbeschluss                                                                                        | § 3 (2) BauGB                        | 17.06.2020                                                                               |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses                                                          | § 3 Abs. 2 BauGB                     | 20.08.2020                                                                               |
| Offenlage<br>mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange                          | § 3 Abs. 2 BauGB<br>§ 4 Abs. 2 BauGB | 31.08. – 09.10.2020                                                                      |
| Beschluss über Anregungen und Satzungsbeschluss im Rat                                                       | § 10 Abs. 1 BauGB                    | voraussichtlich<br>16.02.2021                                                            |
| Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses/Rechtskraft                                                           | § 10 Abs. 3 BauGB                    |                                                                                          |

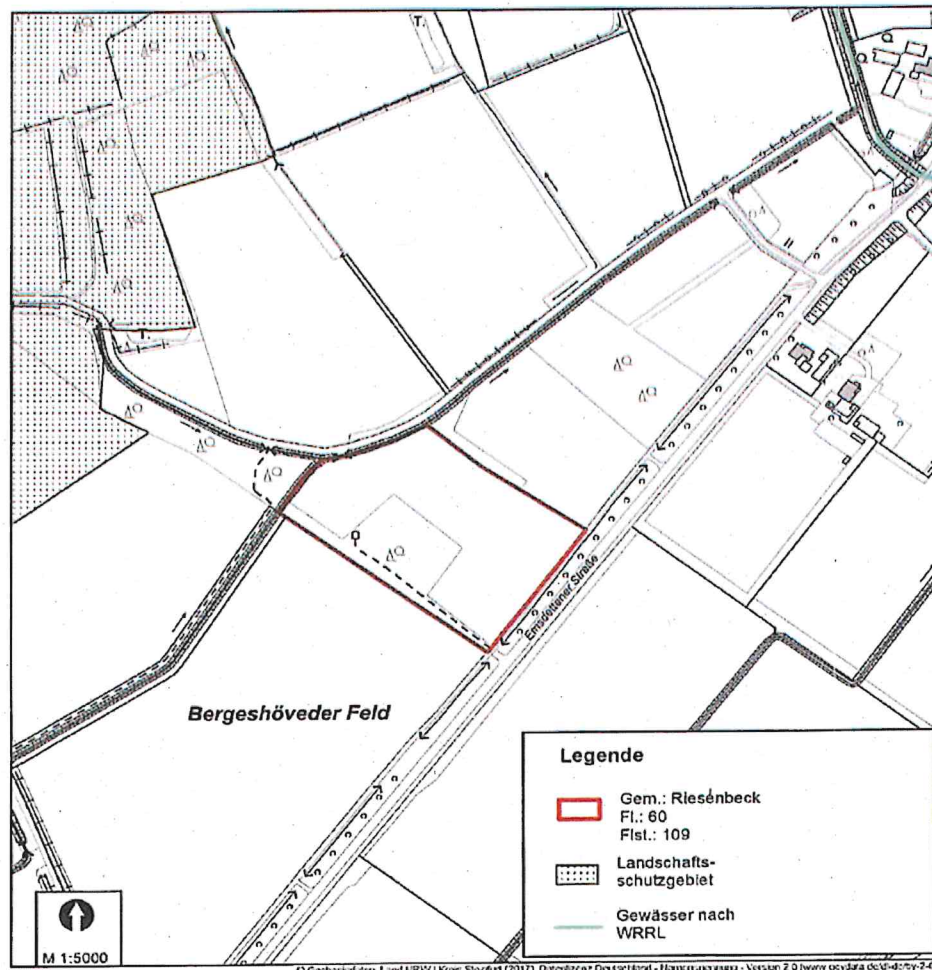
### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Hiermit ist auch die Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung/strategischen Umweltprüfung gemäß UVPG nachgekommen.



Bei einer vergleichenden Gegenüberstellung des Bestandes mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 145 wird deutlich, dass im Geltungsbereich ein rechnerisches Kompensationsdefizit von insgesamt 4.602 Werteinheiten besteht

Die notwendige Ausgleichsmaßnahme erfolgt in Absprache mit dem Kreis Steinfurt, durch die Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt auf dem Flurstück 109, Flur 60 der Gemarkung Riesenbeck. Hier wird Acker zu Laubwald mit Waldrand, Saum- und Altgrasstreifen entwickelt. Aus diesem Flächenpool werden 1.151 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt.



Der Umweltbericht kommt somit zu dem Ergebnis, dass nach Durchführung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für keines der betrachteten Schutzgüter negative Auswirkungen verbleiben.

Zur Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 1 durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine planungsrelevanten Arten oder deren essentielle Lebensräume festgestellt. Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 - 3 BNatSchG liegen für planungsrelevante Arten der Tiergruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien somit nicht vor.

Zum Schutz der europäisch geschützten Vogelarten werden Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die als Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen wurden. Hierzu gehören die Entfernung von Gehölzen im Rahmen der Bauarbeiten und die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit sowie Maßnahmen zum Vogelschutz gegen Anflug an Glasscheiben und zum Insektenschutz.

#### **4. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 145 ist die Absicht die bestehenden Gebäude ausschließlich als Hotel und Clubhaus zu nutzen. Alle weiteren Nutzungen (Verwaltung, Schulung, Umkleideräume, Verkaufsraum, Lager und Gerätehalle) sollen in einem neuen sogenannten Golfsporthouse untergebracht werden.

Es wird ein Bauvorhaben auf einer Fläche vorbereitet, die unmittelbar an die bestehende Betriebsstätte angrenzt und somit die bisherige Zufahrt/Stellplätze weiterhin gemeinsam genutzt werden können.

Aufgrund der im Vorfeld untersuchten Standortalternativen für die Erweiterung /Neubau eines Golfsporthouse, stellt sich in diesem Verfahren die Frage nach grundsätzlich anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht.

Rheine, 20.12.2021

Stadt Rheine  
Der Bürgermeister

Im Auftrag



Heiner Schütte  
Städt. Baurat