Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

48. Flächennutzungsplanänderung

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
I.	**Regionalplanungsbehörde**	**1**
1.	Bezirksregierung Münster	1
II.	**Träger öffentlicher Belange**	**1**
1.	Gemeinde Ladbergen	1
2.	Stadt Lengerich	1
3.	Gemeinde Hagen a.T.W.	1
4.	Gemeinde Lotte	1
5.	Stadt Ibbenbüren	1
6.	Bezirksregierung Münster – Dezernat 33	1
7.	Amprion GmbH	1
8.	LWL-Archäologie für Westfalen	1
9.	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen	1
10.	Tönsmeier Emsland GmbH & Co. KG	1
11.	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	1
12.	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	2
13.	LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen	3
14.	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen	3
15.	Kreis Steinfurt – Umwelt- und Planungsamt	4
16.	SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH	5
17.	Gemeinde Westerkappeln	6

	I. Regionalplanungsbehörde	
	1. Bezirksregierung Münster vom 24.05.2018	
	mit der o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Stadt Tecklenburg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Hotelanlage in Tecklenburg zu schaffen. Das Sondergebiet „Hotel“ befindet sich innerhalb eines im Regionalplan Münsterland festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichs und **ist mit den geltenden Zielen der Raumordnung vereinbar.**	**<u>Stellungnahme:</u>** Die Bezirksregierung äußert keine Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung. Das Sondergebiet „Hotel“ ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	II. Träger öffentlicher Belange	
	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: **1. Gemeinde Ladbergen** vom 04.05.2018 **2. Stadt Lengerich** vom 04.05.2018 **3. Gemeinde Hagen a.T.W.** vom 07.05.2018 **4. Gemeinde Lotte** vom 09.05.2018 **5. Stadt Ibbenbüren** vom 09.05.2018 **6. Bezirksregierung Münster – Dezernat 33** vom 09.05.2018 **7. Amprion GmbH** vom 14.05.2018	**8. LWL-Archäologie für Westfalen** vom 28.05.2018 **9. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen** vom 04.06.2018 **10. Tönsmeier Emsland GmbH & Co. KG** vom 05.06.2018 **11. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land** vom 07.06.2018

	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	12. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 07.05.2018	
a)	dem o. g. Planvorhaben stehen nach jetzigem Stand keine landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen, da es sich um eine weitgehend bereits bebaute Fläche bzw. Gehölzflächen/Parkanlagen handelt.	**zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
b)	Bezüglich der Umweltprüfung wird darauf hingewiesen, dass nach Bundesnaturschutzgesetz § 15 bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen auf die agrarstrukturellen Belange Rücksicht zu nehmen ist und <u>vorrangig zu prüfen</u> ist, ob der Ausgleich und Ersatz durch Maßnahmen der Entsiegelung, der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen erbracht werden kann. Sollten landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere Ackerflächen, für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden, wird daher unsererseits gefordert, dass aus der Umweltprüfung hervorgeht, wie die Vorrangprüfung erfolgt ist und warum die im Bundesnaturschutz genannten vorrangigen Maßnahmen nicht erfolgen können. Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu einer weiteren Schwächung der Agrarstruktur durch Entzug von Flächen für die Lebensmittelerzeugung (z.B durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) führen. Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung bereits vorhandener Biotopstrukturen, z.B. im Wald, oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungsfahrplan-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden.	**zu b) <u>Stellungnahme:</u>** Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf Grund naturschutz- und forstrechtlicher Vorgaben erforderlich. Insbesondere der forstrechtliche Ausgleich hat durch Neuanlage von Wald zu erfolgen. Geplant ist die Inanspruchnahme bereits erfolgter Maßnahmen aus einem Ökopool der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt. Eine Umwandlung aktuell bestehender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist somit nicht beabsichtigt. Die Kompensation wird detailliert auf der Bebauungsplanebene geregelt. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

	13. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vom 16.05.2018	
	im Nachgang zur erneuten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Hotel Burggraf" erreicht uns nun die o.g. Änderung des FNP. Ziel der Änderung ist die vorhandene Sonderbaufläche (S) in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel zu ändern und geringfügig zu vergrößern. Gegen die Änderung der Fläche in ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Hotel bestehen aus Sicht der städtebaulichen Denkmalpflege keine Bedenken, wenn sich die Änderung auf den Wettbewerb für den Hotelneubau bezieht. Dagegen bestehen erhebliche Bedenken gegen die geringfügige Erweiterung der SO- Fläche. Die Erweiterung dient der Vorbereitung und Realisierung eines Apartmenthauses. Dies war zu keiner Zeit Bestandteil der Planungen und nicht der Auslobung zum Wettbewerb für den Hotelneubau. In diesem Zusammenhang verweise ich noch einmal auf die formulierten Bedenken in unserer Stellungnahme vom 28.02.2018 zum Bebauungsplan. In der Begründung zur 48. Änderung auf Seite 17 benennen sie selbst die Schutzgegenstände die für den Standort zu berücksichtigen sind. Darunter fallen die Silhouette von Stadtkern und Schlossruine, sowie die definierten Sichtachsen. Auf Seite 22 im Rahmen des Umweltberichtes formulieren sie dann unter Anlagen und betriebsbedingten Auswirkungen, dass bereits im Wettbewerb die Gebäudekubaturen so entwickelt wurden, das eine Beeinträchtigung der genannten Schutzgüter vermieden wird. Dies bezieht sich aber nur auf das geplante Hotel und schließt eine ergänzende Apartmentanlage aus.	**Stellungnahme:** Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung wird lediglich eine Fläche für ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel" dargestellt. Die Bedenken bezüglich des Apartmenthauses werden auf Ebene des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes behandelt. Die im Wettbewerb definierten Sichtachsen werden weiterhin eingehalten. **Beschlussvorschlag:** **Der Hinweis wird auf Ebene des Bebauungsplanes zur Kenntnis genommen.**
	14. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 24.05.2018	
a)	gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland Bedenken, da Wald in einer Größe von ca. 0,7ha dauerhaft in Anspruch genommen wird. Ein Schutzstreifen zwischen Wald und Bebauungsgrenze von ca. 35m sollte eingehalten werden.	**zu a) Stellungnahme:** In Abstimmung mit dem Vorhabenträger wurden zum Stand der Auslegungsfassung des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Bereiche verbleibende Waldflächen festgelegt, die erhalten bleiben. In diesen *Flächen für Wald* sind keine Eingriffe im Hinblick auf die Schaffung von Sichtachsen oder gärtnerische Gestaltung vorgesehen, im Falle eventueller baubedingter Schäden erfolgt ein Ersatz in Form von Neuanpflanzungen standortheimischer Bäume. Folglich kommt es durch die aktuelle Planung nur noch zu einer Beseitigung von rund 0,32 ha Wald. Um möglichst weitreichende Teile des bestehenden Waldes außerhalb der

		überbaubaren Bereiche in der bestehenden Form zu erhalten, kann der geforderte Mindestabstand von 35 m zwischen Wald und Bebauungsgrenze nicht eingehalten werden. Damit einhergehende erhöhte Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht wie auch an den Schutz des Waldes (Brand) sind dem Planungsträger bekannt. Diese Aspekte werden auf Bebauungsplanebene geregelt und sich nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** **Dem Hinweis wird nicht gefolgt.**
b)	Ein Lageplan, in welchem die konkrete Waldinanspruchnahme und der Ersatz dargestellt ist, ist notwendig. Der Waldersatz muss im Verhältnis 1:2 mit standorgerechten, klimastabilen Forstpflanzen anerkannter Herkunft, innerhalb der auf Eingriff folgenden Pflanzperiode erbracht werden. Es wird eine hinreichend Beschreibung der Kompensationsmaßnahme benötigt (z. B. Pflanzensortiment, Pflanzabstände, Größe / Alter, Schutz der Kultur, ggf. Pflege und Nachbesserungen ab 20 %). Können diese Dinge im Verfahren erbracht und von den Träger öffentlicher Belange geprüft werden, kann aufgrund von Verwaltungsvereinfachung auf ein separates Umwandlungsverfahren beim Regionalforstamt Münsterland verzichtet werden.	**zu b) <u>Stellungnahme:</u>** Der Verlust von rund 0,32 ha Wald soll integrativ im Zuge des Gesamtkompensationserfordernisses ersetzt werden. Die Kompensation soll über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt erfolgen. Konkrete Kompensationsmaßnahmen werden zur öffentlichen Auslegung feststehen und mit Lageplan und textlicher Beschreibung in den Unterlagen des sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan festgelegt. Diese Aspekte werden auf Bebauungsplanebene geregelt und sich nicht Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** **Dem Hinweis wird auf Ebene des Bebauungsplanes gefolgt.**
	15. Kreis Steinfurt – Umwelt- und Planungsamt vom 30.05.2018	
a)	zur o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung: **Naturschutz und Landschaftspflege** Ich weise darauf hin, dass im Plangebiet keine verfahrenskritischen Vorkommen planungsrelevanter Arten zu erwarten sind. Auskunft erteilt Herr Dänekas, Tel.-Nr. 02551.69-1420	**zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
b)	**Bodenschutz, Abfallwirtschaft** In der Darstellung des Bodens bitte ich den Hinweis zu ergänzen, dass es sich bei der Braunerde aufgrund ihrer natürlichen Fruchtbarkeit um einen schutzwürdigen Boden der	**zu b) <u>Stellungnahme:</u>** Den Ausführungen des Umweltberichtes zum Schutzgut Boden liegt die Bodenkarte von NRW in 1 : 50.000 zu Grunde. Das Abrufdatum des zugehörigen

	Stufe 1 handelt. Auskunft erteilt Herr Witte, Tel.-Nr. 02551.69-1469	WMS-Dienstes lag im April 2018. Gemäß Auskunft des Geologischen Dienstes zum entsprechenden WMS-Dienst wurde dieser Dienst am 15.03.2018 umfangreich aktualisiert. Die aktualisierten Daten der Bodenkarte geben keine Hinweise auf eine Schutzwürdigkeit des im Plangebiet anstehenden Bodens. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** Der Hinweis wird zurückgewiesen.
	16. SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH vom 07.06.2018	
a)	seitens der Stadtwerke Lengerich bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes. Wir weisen allerdings nochmals darauf hin, dass sich auf dem betreffenden Areal eine Trafostation befindet, welche neben dem Hotel auch umliegende Objekte, u.a. das Kreisheimathaus, die Jugendherberge und die Straßenbeleuchtung, versorgt. Da der Standort auf Grund der Vergrößerung der bebaubaren Fläche nicht weiter genutzt werden kann, ist zur Gewährleistung der Versorgung die Ausweisung eines Alternativstandortes erforderlich.	**zu a) <u>Stellungnahme:</u>** Von Seiten der SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH (SWL) werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen. Die angesprochene Trafostation muss in direkter Absprache mit dem Vorhabenträger verlegt und gemeinsam ein neuer Standort gefunden werden. Dies ist jedoch nicht Teil der Flächennutzungsplanänderung, sondern wird auf Bebauungsplanebene geregelt. Im sich parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird unter Hinweise folgende Textpassage aufgenommen: *„Versorgungsträger: SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH* *Im Plangebiet befindet sich eine Trafostation der SWL Verteilungsnetzgesellschaft mbH. Der Vorhabenträger ist gehalten, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit der SWL Verteilungsnetzgesellschaft in Verbindung zu setzen, um ggf. eine Verlegung der Trafostation zu veranlassen.* *Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet Versorgungsleitungen der Energieversorgung. Bei Tiefbauarbeiten muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Betreffende Leitungen und Anlagen sind ggf. zu sichern. Eine Abtrennung von nicht mehr benötigten Leitungen ist frühzeitig schriftlich anzumelden.“* **<u>Beschlussvorschlag:</u>** **Dem Hinweis wird auf Ebene des Bebauungsplanes gefolgt.**

b)	Seitens der Stadt Tecklenburg ist die Anpassung des Straßenbeleuchtungskonzeptes für die betreffende Fläche erforderlich. Wir weisen darauf hin, dass die Beleuchtung der Wege und Straßen momentan in die öffentliche Beleuchtung integriert ist.	**zu b)** **<u>Stellungnahme:</u>** Die Anpassung des Straßenbeleuchtungskonzeptes erfolgt nicht auf Flächennutzungsplanebene, sondern wird im Nachgang an dieses Bauleitplanverfahren behandelt. Nebenstehende Hinweise werden dann berücksichtigt. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**
	17. Gemeinde Westerkappeln vom 08.06.2018	
	die Gemeinde Westerkappeln nimmt zur 48. Änderung des Flächennutzungsplanes wie folgt Stellung: Durch die Errichtung dieses Vorhabens sind die Auswirkungen auf die Gemeinde Westerkappeln hinsichtlich der eigenen Übernachtungsmöglichkeiten nicht untersucht worden. Da ich auch in der Begründung hierzu keine Auswirkungen entnehmen kann, gehe ich davon aus, dass negative städtebauliche Folgewirkungen für den eigenen Ortskern sowie auch für Einzelanlagen im Außenbereich nicht auszuschließen sind. Daher rege ich eine Untersuchung an, um diese städtebaulichen Folgewirkungen in den anderen Gemeinden zu untersuchen.	**<u>Stellungnahme:</u>** Eine Internetrecherche hat ergeben, dass es in der Gemeinde Westerkappeln drei Übernachtungsmöglichkeiten gibt, bei denen es sich um ein Bed & Breakfast sowie zwei Gasthäuser handelt, die Zimmer vermieten. Eine Untersuchung der Auswirkungen des Hotelneubaus auf die Hotelleriesituation der umliegenden Gemeinden wird als nicht notwendig erachtet. Mit dem Hotelkonzept werden vollkommen andere und vor allem neue Gäste angesprochen, die kein vergleichbares Angebot in den umliegenden Gemeinden vorfinden. Insofern ist aus Marktsicht eher von einer Ergänzung des vorhandenen Übernachtungsportfolios in der Region auszugehen. Es werden keine negativen Auswirkungen auf die Übernachtungssituation der Nachbargemeinden erwartet. **<u>Beschlussvorschlag:</u>** **Der Hinweis wird zurückgewiesen.**

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 27.06.2018
Lh/Sp/Su-305.190

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR