

## 60. Änderung des Flächennutzungsplans

### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a(1) BauGB

#### 1. Planungsziele

Die Stadt Versmold verfolgt i. W. das Planungsziel, die altersgruppenübergreifenden Sport-/Freizeitangebote im Stadtgebiet und speziell im Ortsteil Peckeloh langfristig aufrechtzuerhalten. Im Ortsteil Peckeloh unterhält die Stadt zwei Sportplatzstandorte in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen. Neben dem Schulsport werden diese ganz überwiegend durch die Fußballabteilung eines örtlichen Sportvereins für den Trainings- und Ligabetrieb von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen intensiv genutzt. Aufgrund von ausstattungs- und immissionsschutzbezogenen Nutzungseinschränkungen und erforderlichen umfangreichen baulichen Ertüchtigungsmaßnahmen sollen im Ergebnis einer intensiven Standortdiskussion die außerhalb des Schulsports wahrgenommenen Sportplatznutzungen insgesamt verlagert und an einem neuen Standort gebündelt werden. Als Ersatzstandort soll eine Fläche am östlichen Ortsrand im Bereich Am Wiedenfeld entwickelt werden. Da dieser neue Standort im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung eine Änderung des FNP erforderlich. Um die beabsichtigte Entwicklung realisieren zu können, sieht diese 60. FNP-Änderung im gesamtäumlichen Kontext auf drei Teilflächen folgende Änderungen vor:

- Teilfläche 1 – Ersatzstandort im Bereich Am Wiedenfeld (ca. 4,5 ha):  
Die Fläche umfasst den neuen Standort der Sportanlagen, der durch eine Fußwegeverbindung über die Hebbelstraße sowie eine Parkanlage mit Spielmöglichkeiten an den Siedlungsbereich angebunden werden soll. Die Flächengröße ist so bemessen, dass die zu ersetzenden Sportplatzflächen (zwei Großspielfelder, ein Kleinspielfeld), die notwendigen Räumlichkeiten für Sanitäranlagen, Umkleiden, Sportgeräte etc. sowie hinreichend große Stellplatzmöglichkeiten und Flächen zur Eingrünung und Einbindung in Richtung Siedlungs- und Freiraum umsetzbar sind. Die bislang wirksame Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft wird im erforderlichen Umfang in eine Fläche für Sport- und Spielanlagen geändert.
- Teilfläche 2 – Sportanlage im Bereich der Grundschule Peckeloh (ca. 1,6 ha):  
Die bestehende Sportanlage wird zu einem Schulsportplatz verkleinert. Die darüber hinaus für die Schulentwicklung nicht mehr benötigten Flächen sollen langfristig zur Unterstützung der Eigenentwicklung im Ortsteil zur Verfügung stehen. Hier sind Wohn- und Wohnfolgenutzungen grundsätzlich gut vorstellbar. In Fortführung der östlich und südlich anschließenden Flächendarstellung wird der Bereich daher von der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule in eine Wohnbaufläche geändert.
- Teilfläche 3 – Sportanlage Wöstenstadion (ca. 1,3 ha):  
Die bisherige Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Sportanlagen wird mit Blick auf die geplante Nutzungsaufgabe und den Rückbau des Standorts künftig i. W. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich entlang der Zeisigstraße ist die Fortführung der bestehenden Wohnbauzeile ggf. denkbar. Zur Abrundung des Siedlungsbereichs wird dieser untergeordnete Teil in eine Wohnbaufläche geändert.

Im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB hat die Stadt Vermold die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 „Am Wiedefeld“ für die Schaffung von Planungsrecht am neuen Sportanlagenstandort durchgeführt.

## **2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung**

Die erforderliche Umweltprüfung mit der Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen und zum Monitoring wurde im Sinne der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 BauGB für die 60. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 gemeinsam erstellt. Hierbei wurden ergänzend zur Bestandsaufnahme die einschlägigen Grundlagenmaterialien, LANUV-Kartierungen, bodenkundlichen Karten etc. ausgewertet. Ergänzend wurden eingeholte Fachgutachten (Artenschutz, Verkehrsuntersuchung, Sportanlagenlärm) ausgewertet sowie auf die Ergebnisse weiterer für den Bebauungsplan eingeholter fachgutachterlicher Untersuchungen etc. (Verkehrslärm, Baugrund inkl. Versickerung) zurückgegriffen.

Im Rahmen der verschiedenen Beteiligungsschritte wurden Öffentlichkeit und Fachbehörden über die Planung informiert, die hierbei vorgetragenen umweltrelevanten Informationen sind ebenfalls in den Umweltbericht eingearbeitet worden.

Durch die planerisch vorbereitete Sportanlagenentwicklung in Teilfläche 1 wird ein Verlust von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen vorbereitet. Neben der hiermit verbundenen erstmaligen Versiegelung bzw. Verdichtung durch die Sportanlagen, Gebäude, Stellplätze etc. und den entsprechenden Auswirkungen auf die Umweltbelange Boden, Wasser und (Lokal-)Klima werden auch Änderungen der Lebensraumstrukturen und des Orts-/Landschaftsbilds vorbereitet. Diese Auswirkungen sind mit Blick auf die anthropogene Vorprägung in einem planerisch insgesamt vertretbaren und ortsüblichen Rahmen begrenzt. Eine Inanspruchnahme von gesetzlich geschützten Teilen/Gebieten von Natur und Landschaft wird vermieden. Anhaltspunkte die eine Umsetzung der Planung auf Dauer aus Artenschutzgründen ausschließen, haben sich im Verfahren nicht ergeben.

Nicht zu vermeiden ist der Verlust von schutzwürdigen Plaggeneschböden (Archivfunktion) im Bereich der Teilfläche 1. In Abwägung über diesen Zielkonflikt hat sich die Stadt angesichts fehlender Standortalternativen zugunsten der Belange von Sport und Freizeit und der hiermit verbundenen Konfliktminderung an den bestehenden innerörtlichen Standorten sowie unter Berücksichtigung der im Vermolder Siedlungsraum sehr weit verbreiteten Plaggeneschböden für eine Inanspruchnahme entschieden. Im Vorfeld baulicher Maßnahmen wird unter Einbeziehung des Geologischen Dienstes NRW eine Dokumentation der betroffenen Archivböden vorgenommen.

Zusammenfassend hat die Umweltprüfung für die Teilfläche 1 ergeben, dass besondere und nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen oder Umweltauswirkungen nach den Ergebnissen im Planverfahren nicht erkennbar sind. Im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 77 sind weitergehende Prüfungen/Untersuchungen sowie Minderungs-/Ausgleichsmaßnahmen aufgegriffen und geregelt worden.

Aufgrund bereits vorhandener anthropogener Nutzungen wird der Landschaftsraum infolge der geplanten Nutzungsänderungen in den Teilflächen 2 und 3 nicht über den heutigen Zustand hinaus belastet. In Teilfläche 2 wird eine baulich geprägte Nutzung auch weiterhin möglich sein; wesentliche umweltrelevante Auswirkungen werden hierdurch aber nicht bewirkt. In Teilfläche 3

kann der mit der Aufgabe der Sportplatznutzung im Bereich Wöstenstadion verbundene Rückbau vorhandener Anlagen in einem gewissen Rahmen eingriffsmindernd wirken. Mit der weitgehenden Rücknahme der bisherigen Sportflächennutzung werden grundsätzlich positive Wirkungen für die einzelnen Umweltbelange bewirkt.

Zusammenfassend ist die 60. FNP-Änderung aus Umweltsicht grundsätzlich vertretbar.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Die Stadtvertretung der Stadt Vermold hat ihrer Sitzung am 23.06.2022 die Einleitung der Planverfahren zur 60. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 77 im Parallelverfahren sowie in ihrer Sitzung am 01.09.2022 die Erweiterung des Geltungsbereichs der 60. FNP-Änderung beschlossen (VL-48/2022, VL-48/2022 1. Ergänzung). Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB wurde nach Vorstellung der Vorentwurfsplanung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 21.09.2022 gefasst (VL-88/2022).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB erfolgte durch Bereithaltung der Planunterlagen und Gelegenheit zur Stellungnahme im Zeitraum vom 21.10.2022 bis einschließlich 21.11.2022, ergänzend wurde ein Informationsabend am 02.11.2022 durchgeführt. In diesem Rahmen wurden v. a. aus der Nachbarschaft des neuen Sportanlagenstandorts erhebliche Vorbehalte und Kritik hinsichtlich der Planung vorgetragen. Dabei wurden zentrale Kritikpunkte bzw. allgemeine Fragen angesprochen, die zum einen grundlegende allgemeine Planungsaspekte (Bedarf, Standortwahl und -größe, Planungsziele, Planinhalte) und zum anderen konkret mit der geplanten Sportanlage verbundene Auswirkungen auf Nachbarschaft und Umwelt betreffen. Insbesondere wurden erhebliche Auswirkungen durch die mit der Sportanlage verbundenen Immissionen befürchtet, Aspekte der Verkehrssicherheit und des ruhenden Verkehrs kritisch hinterfragt und ein deutlicher Verlust der Wohnqualität erwartet. Thematisiert wurden zudem die mit der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Artenschutz, die ermöglichte Flächeninanspruchnahme und der hiermit verbundene Verlust von unversiegeltem Boden, schutzwürdigen Plaggeneschen und landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie diverse wasserwirtschaftliche Fragestellungen. Bereits im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung hatten sich die Nachbarschaften der an Grundschule und Wöstenstadion bestehenden Sportplätze kritisch hinsichtlich einer Fortführung der Nutzungen an den bestehenden Standorten geäußert.

Die frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 28.10.2022 bis einschließlich 30.11.2022. Seitens der Nachbarkommunen wurden keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Von den Fachbehörden wurden Prüfungen und Aussagen zur Niederschlagsentwässerung gefordert und Anregungen zum Umgang mit den betroffenen schutzwürdigen Böden vorgetragen. Bedenken allgemeiner Art bestanden aufgrund der Betroffenheit landwirtschaftlicher Flächen.

Über den Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen wurde im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 08.02.2023 beraten und im Ergebnis beschlossen, die Bauleitplanung unter Zugrundelegung der vorgelegten Entwurfsplanung mit den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB fortzusetzen (s. VL-11/2023).

Der Entwurf der 60. FNP-Änderung lag in der Zeit vom 06.03.2023 bis einschließlich 06.04.2023 gemäß § 3(2) BauGB öffentlich aus, parallel dazu wurden Nachbarkommunen, Behörden und

sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(2) BauGB um Stellungnahme gebeten. Seitens der Bürgerschaft wurden die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgetragenen umfassenden Kritikpunkte i. W. wiederholt, aber keine neuen das FNP-Änderungsverfahren betreffende Fragestellungen aufgeworfen. Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4(2) BauGB waren insgesamt nur zwei Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten eingegangen. Aufgrund der Betroffenheit von landwirtschaftlichen Flächen wurden die von der Landwirtschaftskammer bereits mitgeteilten Bedenken allgemeiner Art aufrechterhalten. Seitens der Fachabteilungen des Kreises Gütersloh wurde zum einen die Vereinbarkeit der Planung aus Sicht des Immissionsschutzes und die Plausibilität der gutachterlichen Untersuchung bestätigt. Zum anderen wurden durch die Untere Wasserbehörde weitergehende Anregungen mit Blick auf die Niederschlagsentwässerung vorgetragen, die in den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren aufzugreifen und zu regeln sind. Seitens der Nachbarkommunen wurden erneut keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

#### **4. Planentscheidung**

Die vorliegende Bauleitplanung erfolgte mit dem Ziel, den gegebenen Bedarf an Sportplatzflächen im Stadtgebiet und hier v. a. vorhandene altersgruppenübergreifende Sport- und Freizeitangebote im Ortsteil Peckeloh aufrechtzuerhalten. Die Belange von Sport und Freizeit stellen aus Sicht der Stadt Vermold einen wichtigen Belang dar, um bedarfsgerechte Infrastrukturen und ein lebenswertes Wohnumfeld in den Ortsteilen sicherstellen zu können.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat sich in seiner Sitzung am 24.05.2023 mit den Ergebnissen des Planverfahrens nochmals auseinandergesetzt und die verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Die Stadtvertretung der Stadt Vermold hat abschließend in ihrer Sitzung am 15.06.2023 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das Planverfahren beraten. Im Ergebnis der Gesamtabwägung wurde aus den für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander die Entscheidung zum Abschluss des Planverfahrens getroffen und der Feststellungsbeschluss gefasst (s. VL-46/2023).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Entscheidung zur Verlagerung der in Peckeloh vorhandenen Sportplatzflächen und deren Zusammenführung auf dem Ersatzstandort im Bereich Am Wiedenfeld, die hiermit angestrebten Planungsziele und die daraus abgeleiteten Planinhalte aus städtebaulichen Erwägungen als erforderlich und vertretbar zu bewerten sind. Die damit verbundenen Auswirkungen für die Umwelt und für die neuen Nachbarschaften können aus Sicht der Stadt im Rahmen der fachlichen Anforderungen sachgerecht und begründet bewältigt werden. Im Vergleich zur Bestandssituation kann die Planung zudem zu einer Konfliktminderung im Bereich der bestehenden Anlagen innerhalb der Ortslage Peckeloh beitragen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung und der fachgutachterlichen Untersuchungen werden die mit der Planung verbundenen Auswirkungen im Verhältnis zum Planungsziel insgesamt als vertretbar bewertet.

Auf die jeweiligen Beratungs- und Abwägungsunterlagen der Stadtvertretung bzw. ihres Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird ergänzend Bezug genommen.

Vermold, im Juni 2023