

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

zur 30. Flächennutzungsplanänderung 2010
„Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“

1. Planungsanlass und Inhalte der Planung

Der Reit- und Fahrverein Warendorf e.V. beabsichtigt seinen bisherigen Standort aufzugeben und diesen an einen neuen Standort im Bereich Gröblingen zu verlagern. Im Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Warendorf ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im geltenden Regionalplan wird der Planbereich als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ (AFAB) und damit als Bestandteil des Freiraums festgelegt, welcher eine Siedlungsentwicklung ausschließt. Ausnahmsweise kann eine Entwicklung im regionalplanerisch festgelegten Freiraum jedoch zugelassen werden, wenn bauliche Vorhaben der Freiraumnutzung funktional zugeordnet, im Flächenumfang dieser jedoch deutlich untergeordnet sind.

Entsprechend der regionalplanerischen Vorgaben ist vorgesehen, mit der 30. Flächennutzungsplanänderung die Bereiche, in denen sich Hochbauten sowie Reitplätze mit einem Ebbe-Flut-Bewässerungssystem befinden, als Sondergebiet SO 9 mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Pferdesport“ darzustellen. Für die zugeordneten Freiraumnutzungen, wie Weiden, Auslauflächen und die weiteren Reitplätze, sollen im Flächennutzungsplan Grünflächen dargestellt werden. Die Grünflächen beanspruchen rd. 70 % des Geltungsbereiches, sodass die Freiraumnutzungen der baulichen Nutzung deutlich überwiegen.

Die Planungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 1.26, welcher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren aufgestellt wird, konkretisiert.

2. Verfahrensablauf

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss der Stadt Warendorf hat am 22.12.2020 in seiner durch den Rat gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW delegierten Entscheidungskompetenz die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ im Verfahren gemäß §§ 2 ff BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 22.11.2021 bis zum 03.01.2022 statt.

Der Entwurf wurde in der Zeit vom 12.12.2022 bis zum 15.01.2023 gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Feststellungsbeschluss der 30. Flächennutzungsplanänderung wurde am 23.02.2023 durch den Rat der Stadt Warendorf gefasst.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da die 30. FNP-Änderung und der Bebauungsplan Nr. 1.26 „Sondergebiet Reit- und Fahrverein westlich der B 475“ im sogenannten Parallelverfahren bearbeitet wurden, ist ein gemeinsamer Umweltbericht für beide Bauleitplanverfahren erstellt worden.

Innerhalb des gemeinsamen Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf verschiedene

Schutzgüter beschrieben und bewertet. Durch die Planung ergeben sich geringe Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Wasser; Landschaft; Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung; Luft und Klima sowie Kultur- und Sonstige Sachgüter. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln sind einzuhalten und im nachgelagerten Bebauungsplan verankert. Weitere Vermeidungsmaßnahmen betreffen die Bauphase und sind zu beachten. Im Ergebnis werden die planbedingten Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen als nicht erheblich bewertet.

Aufgrund der geplanten Neuversiegelung von bisher unversiegelter Fläche im Außenbereich wird die Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Fläche als hoch angesehen, vor dem Hintergrund des Flächentausches jedoch als vertretbar und nicht erheblich bewertet. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich in der Gesamtschau darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

a) Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit vom 22.11.2021 bis zum 03.01.2022 statt. Die Veröffentlichung der Planunterlagen erfolgte als Aushang sowie auf der städtischen Internetseite. Aufgrund der damaligen Pandemielage musste eine geplante Informationsveranstaltung kurzfristig abgesagt werden. In der Presserklärung zur Absage des Termins wurde mitgeteilt, dass alle Interessierten zur Erläuterung der Planungen einen Termin bei der Stadtverwaltung vereinbaren können. Die Fachbehörden wurden am 19.11.2021 über die Planung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten.

Aus der Öffentlichkeit wurden Bedenken bezüglich der entstehenden Geruchs- und Schallimmissionen sowie der zusätzlichen Verkehrsbelastung und des Flächenverbrauches geäußert. Durch die zur Offenlage erstellten Gutachten konnten die Bedenken entkräftet werden. Bezüglich des Flächenverbrauches wurde auf die Rücknahme und den geplanten Rückbau des alten Standortes verwiesen.

Von Seiten der Fachbehörden sind keine der vorbereitenden Bauleitplanung entgegenstehende Belange vorgetragen worden. Es wurden Hinweise zur Entwässerung, der benötigten Erschließung, vorhandenen Waldbereichen, den Belangen der Landwirtschaft, der Archäologie sowie zu Leitungstrassen gegeben. Die Stellungnahmen beinhalteten im Wesentlichen Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan bzw. allgemeine Anregungen für die Umsetzung. Diese wurden, soweit auf Flächennutzungsplanebene möglich, in die Planunterlagen eingearbeitet.

Daraufhin wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 24.11.2022 über die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens beraten und die Abwägung beschlossen.

b) Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Öffentlichen Auslegung sind aus der Öffentlichkeit zur 30. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahmen eingegangen. Die weiteren Hinweise und Anregungen der Fachbehörden bezogen sich auf Entwässerung, die Belange der Landwirtschaft, mögliche Bodendenkmäler sowie vorhandene Leitungstrassen. Diese wurden, soweit auf Flächennutzungsplanebene möglich und soweit innerhalb des Plangebietes gelegen, in die Planunterlagen eingearbeitet. Bedenken wurden bezüglich der vorhandenen Waldbereiche und Wallhecken geäußert. Da durch die Bauleitplanung keine Realnutzungskartierung vorgenommen wird, wurde diesen Bedenken nicht gefolgt. Darüber hinaus bleiben die vorhandenen Strukturen über die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.26 erhalten und werden künftig sogar durch Anpflanzungen von Baum-Strauch-Hecken im Sinne des Planungsziels ergänzt.

5. Planentscheidung

In seiner Sitzung am 23.03.2023 hat der Rat der Stadt Warendorf den Feststellungsbeschluss für die 30. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 gefasst (vgl. Niederschrift zum Feststellungsbeschluss einschließlich bisheriger Beratungsfolge).

Mit der 30. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 wird der Standort künftig als Sondergebiet SO 9 mit der Zweckbestimmung „Pferdehaltung und Pferdesport“ sowie umgebender Grünfläche dargestellt.

Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Beschlussvorlagen der Verwaltung zu den Sitzungen des Stadtentwicklungsausschusses und des Rates der Stadt Warendorf sowie auf die Niederschriften der jeweiligen Sitzungen.

Warendorf, im März 2023

Verfasser: Dezernat III / Amt 61 – Stadtentwicklung