

Federführung:  
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
24.01.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Planen und Bauen	04.02.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	18.02.2021	Entscheidung

**B103 "Reitanlage Flamschen" 1. Änderung**  
**- Abwägung und Beschlussfassung über eingegangene Anregungen**  
**- Satzungsbeschluss**  
**- Beschluss der Begründung**

**Beschlussvorschlag 1:**

Die Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 6.1) wird wie folgt beschlossen:

- 1.1 Es wird beschlossen, dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld, der Planung entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich gem. §1a Abs. 3 BauGB zu treffen, zu folgen.
- 1.2 Es wird beschlossen, dem Hinweis der Stadtwerke Coesfeld GmbH, ein Leitungsrecht für die 10 kV- und Fernwirkleitungen im nördlichen Grundstücksbereich einzuräumen, nicht zu folgen.

**Beschlussvorschlag 2:**

Der Bebauungsplan Nr. 103 "Reitanlage Flamschen - 1. Änderung" wird unter Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken als Satzung beschlossen.

Gemäß § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und gemäß den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW Seite 666), in den zurzeit geltenden Fassungen.

**Beschlussvorschlag 3:**

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 103 " Reitanlage Flamschen" 1. Änderung wird beschlossen.

## **Sachverhalt:**

### **A Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Größe von rd. 5,0 ha befindet sich ca. 3 km südwestlich der Stadtmitte Coesfelds, in der Bauernschaft Flamschen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgendes Flurstück:

Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, Flur 34, Flurstück 166. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

### **B Planungsanlass / Zielsetzung**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 25. Juni 2020 (siehe Vorlage 127/2020) beschlossen, die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ gem. § 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen und die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig an dem Planverfahren zu beteiligen.

Gemäß § 3 (2) Nr.1 BauGB ist die 1. Änderung des Bebauungsplans für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen. Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen eingeschränkten Zugänglichkeit des Rathauses für die Öffentlichkeit, wurde die öffentliche Auslegung ausschließlich digital über die Internetseite der Stadt Coesfeld durchgeführt und auf insgesamt 44 Tage verlängert.

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ ist ein anonymes Schreiben vom 27. Dezember 2016, welches auf einen illegal errichteten Unterstand auf dem südwestlichen Außengelände, in dem keine Nebenanlagen laut Bebauungsplan errichtet werden dürfen, hinweist.

Die oberste Bauaufsicht hat um Klärung des Falls gebeten. Der „Zucht-, Reit- und Fahrverein Coesfeld/Lette e.V.“ (kurz: Reitverein) als Betreiber des Geländes hat deutlich machen können, dass Nebenanlagen im südlichen Vereinsgelände aus Organisationsgründen sinnvoll und notwendig sind und ein Rückbau aller Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche Betriebsabläufe und Turnierveranstaltungen sehr erschweren würden. Daher hat die Verwaltung geprüft, ob eine Zulässigkeit für Nebenanlagen über eine Bebauungsplanänderung möglich ist. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde Kreis Coesfeld wurde in Aussicht gestellt, das Bebauungsplanänderungsverfahren unter Beschränkung der Maximalfläche und Höhen der Nebenanlagen mitzutragen. Am 24. August 2020 hat abschließend ein Ortstermin mit dem Vereinsvorstand stattgefunden, um zu klären, ob weitere Entwicklungsbelange im Rahmen der Bebauungsplanänderung berücksichtigt werden sollen. Neben dem in der Beschlussvorlage 127/2020 bereits genannten errichteten Unterstand wurde an der östlichen Grundstücksgrenze auf Höhe des Springplatzes ein Seecontainer mit einer Grundfläche von ca. 6 m x 2,50 m als Lager für Hindernismaterial und mit Preisrichter- und Trainerplatz auf dem Dach errichtet. Der Seecontainer ist nicht Gegenstand des anonymen Schreibens vom 27. Dezember 2016, befindet sich aber ebenfalls deutlich außerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen. Weitere wesentliche Entwicklungsbelange sind nach Aussage des Vereinsvorstands nicht zu berücksichtigen.

Nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ können einzureichende Bauanträge für bestehende Anlagen beschieden werden oder sind genehmigungsfrei zu errichtende Nebenanlagen legalisiert.

#### *Planverfahren*

Mit der Klärung der Entwicklungsbelange hat sich herausgestellt, dass durch die Bebauungsplanänderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Daher soll der Bebauungsplan, nicht wie am 25. Juni 2020 vom Stadtrat beschlossen im 2-stufigen Regelverfahren, sondern im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert werden. Da sich die Änderungen auf textliche Festsetzungen beschränken, wird der Änderungsbebauungsplan als reiner Textbebauungsplan aufgestellt.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Mit der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ soll die textliche Festsetzung bezüglich der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen geändert werden, sodass Nebenanlagen neben den zurzeit festgesetzten Baufeldern im SO-Gebiet auch in der privaten Grünfläche zugelassen werden können. Das Maß der Gesamtfläche und der Gebäudehöhe soll dabei einer Beschränkung unterliegen. Dem Reitverein und seinen ehrenamtlichen Mitarbeitern wird mit der Änderung eine zeitgemäße und effektive Durchführung der betrieblichen Abläufe ermöglicht.

Die Änderung betrifft Ziff. 1.5 und Ziff. 1.6 der textlichen Festsetzung und ist im Detail der Begründung (Anlage 4) sowie dem Entwurf zum Satzungsbeschluss (Textbebauungsplan) (Anlage 5) zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ zu entnehmen.

### **C Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)**

Am 08.10.2020 hat der Rat der Stadt Coesfeld die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 103 "Reitanlage Flamschen" 1. Änderung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt Nr. 22 der Stadt Coesfeld am 02.11.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte im Zeitraum vom 10.11.2020 bis einschließlich zum 28.12.2020.

#### 1. Stellungnahme von [REDACTED] (Schreiben vom 15.11.2020, s. Anlage 7)

Es wird angeregt, die Brandschutzverordnung zu berücksichtigen, insbesondere falls der Reitverein in den Nebenanlagen Heu oder Stroh einlagern sollte.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Das Genehmigungsverfahren wird unter Berücksichtigung der Brandschutzbestimmungen in der Landesbauordnung durchgeführt, ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

2. Anonyme Stellungnahme eines Coesfelder Bürgers (Schreiben vom 09.11.2020, s. Anlage 7)

Es werden Bedenken hinsichtlich der Legalisierung der auf dem Grundstück des Reitvereins unzulässig errichteten Nebengebäuden geäußert. Außerdem werden die fehlenden rechtlichen Konsequenzen, die der Reitverein aufgrund der unzulässig errichteten Nebengebäude tragen müsste, bemängelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Für die Stadtverwaltung Coesfeld ist die Notwendigkeit der in der Vergangenheit durch den Reitverein unzulässig errichteten Nebenanlagen nachvollziehbar, da die betrieblichen Arbeitsabläufe nur durch die zusätzlich errichteten Lagermöglichkeiten im südwestlichen sowie im östlichen Grundstücksbereich effektiv durchzuführen sind. Im Trainingsbetrieb oder bei Turnieren müssten sonst ständig Pflegegerätschaften bzw. Materialien zum Hindernisbau über das weitläufige Areal transportiert werden. Zudem fehlt geeigneter Lagerraum in den Hauptgebäuden. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ bietet aufgrund der Unzulässigkeit von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des SO-Gebiets kaum Spielraum für einen zeitgemäßen Betrieb.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

**D Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)**

**Zu Beschlussvorschlag 1:**

Am 08.10.2020 hat der Rat der Stadt Coesfeld die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 10.11.2020 bis einschließlich 28.12.2020. Im Rahmen der Beteiligung wurden bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ 1. Änderung folgende Hinweise, Anregungen oder Bedenken (s. Anlage 6.1) geäußert:

1.1 Stellungnahme Kreis Coesfeld, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 17.12.2020, s. Anlage 6.1)

Die Untere Naturschutzbehörde gibt in ihrer Stellungnahme folgenden Hinweis:

*„Die Errichtung von Gebäuden stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 30 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG dar.*

*Falls in diesem Fall die Errichtung von baulichen Anlagen mit der geplanten Festsetzung ermöglicht bzw. legalisiert werden sollen, müssten also auch entsprechende Maßnahmen*

zum Ausgleich gem. §1a Abs. 3 BauGB getroffen werden. Der erforderliche Ausgleich ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.“

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde soll je 30 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche ein großkroniger Laubbaum angepflanzt werden. Bei einer zulässigen Versiegelung von insgesamt 150 m<sup>2</sup> entspricht dies fünf Bäumen.

#### Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld, in der Planung entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich gem. §1a Abs. 3 BauGB nach vorheriger Abstimmung zu treffen, zu folgen.

#### 1.2 Stellungnahme Stadtwerke Coesfeld GmbH (Schreiben vom 17.12.2020, s. Anlage 6.1)

Die Stadtwerke Coesfeld GmbH erheben im Grundsatz keine Einwände gegen den Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ 1. Änderung, geben in ihrer Stellungnahme jedoch folgenden Hinweis:

*„Da jedoch durch die Änderung des Bebauungsplanes Nebenanlagen auch außerhalb der Bebauungsgrenzen möglich sind, bitten wir um Eintragung eines Leitungsrechtes für unsere 10 kV- und Fernwirkleitungen im nördlichen Grundstücksbereich.*

*Der Schutzstreifen für diese Leitungen sollte jeweils 1,5m zu jeder Seite ab Achse Leitung betragen. In der Anlage erhalten Sie den aktuellen Leitungsbestand. Sollten Sie für die Eintragung genauere Daten benötigen, bitten wir um Rückmeldung.*

*Die Trafostation ist schon im jetzigen Bebauungsplan gesichert.“*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Dem Hinweis der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird nicht gefolgt. Nach Abstimmung mit den Stadtwerken Coesfeld GmbH soll das Leitungsrecht für die oben genannten Leitungen über eine Eintragung als Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.

#### Beschlussvorschlag

Es wird beschlossen, dem Hinweis der Stadtwerke Coesfeld GmbH, ein Leitungsrecht für die 10 kV- und Fernwirkleitungen im nördlichen Grundstücksbereich einzuräumen, nicht zu folgen.

#### 1.3 Stellungnahme Kreis Coesfeld, Oberflächengewässer (Schreiben vom 17.12.2020, s. Anlage 6.1)

Der Aufgabenbereich Oberflächengewässer gibt in seiner Stellungnahme folgenden Hinweis:

*„Die Uferstreifen rechts und links des Wienhörsterbaches, die sich auf der sog. privaten Grünfläche befinden, sind auf einer Breite von mind. 3m von jeglicher Bebauung oder Befestigung freizuhalten. Dies gilt auch für Einzäunungen, wenn sie massiver als ein üblicher Weidezaun sind.“*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis des Aufgabenbereichs Oberflächengewässer ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ als textliche Festsetzung verankert und wird auch mit der 1. Änderung weiterhin Bestand haben.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

#### 1.4 Stellungnahme Kreis Coesfeld, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 17.12.2020, s. Anlage 6.1)

Neben oben genanntem Hinweis unter Punkt 1.1 weist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld auf Folgendes hin:

*„Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist eine umlaufende wallheckenartige Anpflanzung aus bodenständigen Gehölzen. Hiervon ausgenommen ist nur die Seite zum Wienhörster Bach (Festsetzung 1.5.c). Nach der Sichtung der aktuellen verfügbaren Luftbilddaten (Befliegung vom 15.03.2018) ist die wallheckenartige Bepflanzung mindestens auf der Südwestseite des Plangebietes nicht vorhanden. Inwieweit eine Bepflanzung auf der nordwestlichen und nordöstlichen Seite stattgefunden hat, kann aus den Luftbildern nicht nachvollzogen werden und sollte in der Örtlichkeit kontrolliert werden.*

*Eine Herstellung der wallheckenartigen Bepflanzung ist notwendige Voraussetzung für eine landschaftsgerechte Einbindung der Reitanlage in die umgebende Landschaft.“*

#### Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Die Stadtverwaltung wird den Reitverein erneut darauf hinweisen, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in der kommenden Pflanzzeit nachzuholen. Diese Verpflichtung wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadtverwaltung Coesfeld und dem Reitverein schriftlich fixiert.

Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde ist jedoch nicht Bestandteil des aktuellen Bebauungsplanverfahrens.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

#### 1.5 Stellungnahme Kreis Coesfeld, Brandschutzdienststelle (Schreiben vom 17.12.2020, s. Anlage 6.1)

Die Brandschutzdienststelle gibt in ihrer Stellungnahme folgenden Hinweis:

*„In der Planunterlage zum 8-Plan ist zur Löschwasserbevorratung ein Löschwasserteich angegeben. Die vorgelegten Unterlagen zum o.g. B-Plan enthalten jedoch keinerlei Mengenangabe zur Löschwasserbevorratung in rn3, keine Angaben zur Ausführung der frostfreien Löschwasserentnahmeeinrichtung (Sauganschluss oder Saugschacht) und keine Angaben zu Aufstellflächen für die Feuerwehr im Bereich der Löschwasserentnahmestelle. Eine abschließende Beurteilung des B-Planes kann erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden.*

*Die für das Plangebiet erforderliche Löschwassermenge beträgt für die Hofstelle mit Reitanlage mindestens 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von 2 Stunden. Zu diesem Zweck muss der Löschwasserteich mindestens 300 m<sup>3</sup> Löschwasser fassen und den Anforderungen der DIN 14210 entsprechen.“*

### Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise und Auflagen der Brandschutzdienststelle stellen einen bauordnungsrechtlichen Sachverhalt dar und sind mit der zuständigen Dienststelle zu klären.

Eine Beschlussfassung zu dieser Stellungnahme im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erübrigt sich.

### **Kenntnisnahme übrige Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)**

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben, die keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ 1. Änderung enthalten (s. Anlage 6.2):

- Handwerkskammer Münster
- Thyssengas GmbH
- Bezirksregierung Münster, Wasserwirtschaft
- Amprion
- IHK Nord Westfalen
- Evonic Technology und Infrastructure GmbH
- PLE Doc GmbH
- Unitymedia NRW GmbH
- Landesbetrieb Straßenbau NRW

### **Anlagen:**

1. Übersichtsplan
2. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“
3. Textliche Festsetzungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“
4. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ 1. Änderung (Entwurf zum Satzungsbeschluss)
5. Textbebauungsplan zum Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ 1. Änderung (Entwurf zum Satzungsbeschluss)
6. Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
  - 6.1 mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken
  - 6.2 ohne Hinweise, Anregungen, Bedenken
7. Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)