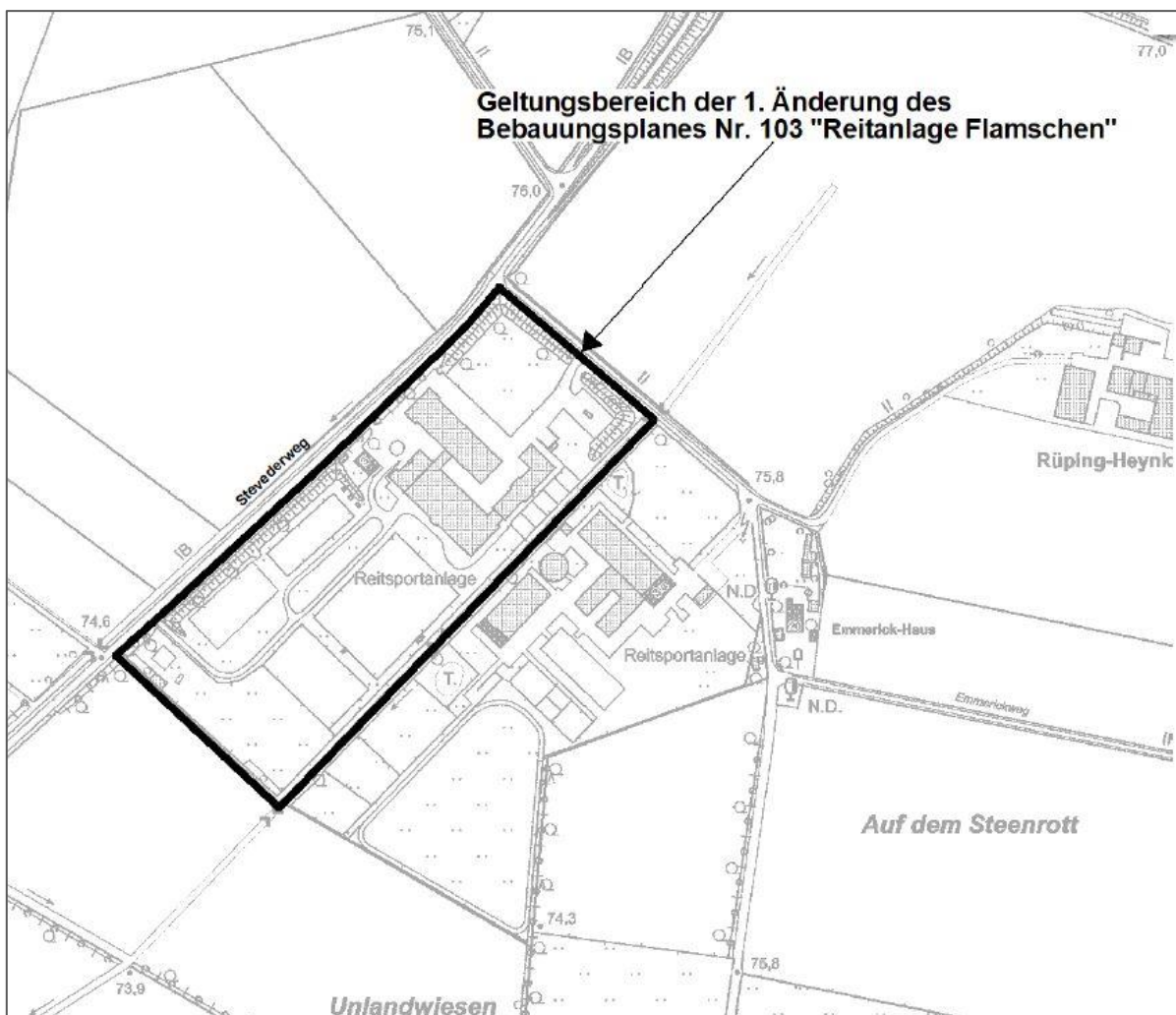




Begründung

Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ 1. Änderung



Stand: 08.09.2020

(Entwurf zur Offenlage)

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele.....	1
1.1	Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich	1
1.2	Planungsanlass und Planungsziel.....	1
1.3	Derzeitige Situation im Plangebiet	2
2.	Übergeordnete Planungen	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Bebauungsplan	3
3.	Planverfahren	4
4.	Planänderungsabsichten und Begründung.....	6
5.	Auswirkungen auf die Umwelt	8
5.1	Grünordnung.....	8
5.2	Umweltprüfung.....	8
6.	Bauleitplanverfahren.....	11

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 Meter entfernt vom Stadtrand im Südwesten von Coesfeld. Der Standort der Reitanlage wurde so gewählt, dass zum einen die Nähe zur Stadt und zum anderen die notwendige Anbindung an den Außenbereich gewährleistet ist.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ entspricht dem rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ i.d.F. vom 22. Juni 2002. Der Geltungsbereich umfasst 5 Hektar.

Es handelt sich um einen Textbebauungsplan.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ soll aufgestellt werden, um in einem Belang städtebaulich sinnvoll bisher unzulässige Baurechte zu schaffen.

Mit einem anonymem Schreiben wurde am 27. Dezember 2016 eine auf dem südwestlichen Außengelände errichtetes Nebengebäude mit einer Grundfläche von ca. 6 m x 11 m, die zur Unterbringung von Gerätschaften eines Agility-Vereins (Hundesport) und der Fahrabteilung des Reitervereins zu gleichen Teilen dient, bei der Bauaufsicht als unzulässig errichtetes Gebäude angezeigt.

Die Reitanlage befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ (Anlage 2, Rechtskraft: 22.06.2002). Gemäß Ziff. 1.6 der textlichen Festsetzungen sind Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Das formell illegal errichtete Gebäude befindet sich im südwestlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes und damit deutlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Darüber hinaus 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. Insofern sind die genannten baulichen Anlagen illegal errichtet und müssten demnach beseitigt werden. Die Anordnung eines ordnungsbehördlichen Abrisses würde jedoch den Verlust von diesem erforderlichen Lagerraum bedeuten.

Am 17. Januar 2017 fand ein Ortstermin zur Sachverhaltsermittlung statt. Bei der anschließenden planungsrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass eine Legalisierung an dieser Stelle nicht ohne Bebauungsplanänderung möglich ist. Da dem Verein nachvollziehbar daran gelegen ist in den in dem südlichen Grundstücksbereich eine Unterbringungsmöglichkeit für diverse Gerätschaften vorzuhalten, strebt der Verein eine Änderung des Bebauungsplanes an.

Mit der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ soll nun 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.

1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet wird derzeit im Rahmen des Reitanlagenbetriebs vollumfänglich genutzt. Die größten Teile des Gebiets sind im Bebauungsplan als private Grünfläche festgelegt. Die Flächen werden als Weiden, Dressurplatz, Spring- und Fahrplatz, Abreiteplatz und zur Eingrünung des gesamten Bereichs genutzt. Lediglich die bebauten und befestigten Flächen sind als Sonderbauflächen festgelegt. Auf diese Art und Weise wurde die Grundlage dafür geschaffen, dass sich die Anlage in den Außenbereich einfügt. Die Gebäude, die sich im Bereich der Sonderbaufläche befinden (Wohnhaus mit drei Wohneinheiten, Stall, Trainingshalle und Abreithalle) fügen sich entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan unauffällig in den landwirtschaftlichen Außenbereich ein.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Die vorbereitende Bauleitplanung ist seit 1975 im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld dargestellt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt im oben genannten Geltungsbereich die Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Reit- und Zuchtanlage“ dar. Da im Bebauungsplan die Art der Nutzung unberührt bleibt, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ der Stadt Coesfeld wurde am 28. Juni 2001 durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung im Amtsblatt wurde der Bebauungsplan am 22. Juni 2002 rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ setzt neben den notwendigen Erschließungs- und Versorgungsflächen eine private Grünfläche und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Reitanlage“ mit einer abweichenden Bebauung fest. Die zulässige Grundfläche ist mit 0,8 festgesetzt, die auch unter Berücksichtigung der gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen Überschreitung von 50 % insgesamt max. 80 % der Sonderbaufläche versiegelt werden können. Die zulässige Baumasse beträgt 35.000 m³, zudem ist eine maximale Firsthöhe von 9 Meter und eine Dachneigung zwischen 10° bis 15° zulässig.

3. Planverfahren

Am 25. Juni 2020 beschließt der Rat der Stadt Coesfeld, gemäß § 2 (BauGB) – in der derzeit gültigen Fassung – die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ 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.

Am 24. August 2020 hat ein Ortstermin mit dem Vereinsvorstand stattgefunden. Weitere wesentliche Entwicklungsbelange, neben den oben genannten, müssen in der Bebauungsplanänderung nicht berücksichtigt werden. Nach näherer Betrachtung des Sachverhalts, hat sich die Absicht eingestellt, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen. Rechtsgrundlage der 1. vereinfachten Änderung ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist. Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB kann u.a. für die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplanes angewandt werden, wenn:

- die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) begründet oder vorbereitet wird,
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Als erste Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB ist zu prüfen, ob die Grundzüge der Planung berührt werden. Dies gilt, wenn die wesentlichen, den gesamten Plan charakterisierenden, Planinhalte berührt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, wenn die Auswirkungen der Änderung räumlich begrenzt oder die Änderung für das Plankonzept marginal ist (siehe Kap. 4). Die Grundzüge der Planung sind in diesem Fall nicht berührt, da der Gebietscharakter unverändert bleibt. In der Bebauungsplanaufstellung im Jahr 2001 wurde in der Begründung und nach Aktenstudium nicht explizit herausgearbeitet, dass Nebenanlagen im südlichen Grundstück aus Gründen des Landschaftsschutzes oder Landschaftsbildes bewusst nicht gewünscht würden und daher eine Zulässigkeit nicht

ermöglicht werden sollte. Vielmehr ist davon auszugehen, dass die Tatsache nicht beachtet wurde, dass es im weitläufigen Gelände aus Betriebsabläufen heraus sinnvoll sein kann, untergeordnet Nebengebäude für die Unterbringung von Material und Gerätschaften im Reit- und Turnierbetrieb zuzulassen.

Da bereits seit dem 22. Juni 2002 Planrecht für den überplanten Bereich besteht und es sich somit im beplanten Innenbereich handelt, ist kein UVP-pflichtiges Vorhaben begründet. Die geplanten Änderungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen lösen kein UVP-pflichtiges Vorhaben aus. Die zweite Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB ist somit gegeben.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB werden durch die Änderung keine Schutzgüter beeinträchtigt. Damit ist auch die dritte Zulässigkeitsvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gegeben. (Siehe auch Punkt 5. „Auswirkungen auf die Umwelt“).

Von folgenden Verfahrensschritten und Bestandteilen des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren wird gemäß §13 Abs. 3 BauGB abgesehen:

- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB,
- von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- von der Umwelterklärung nach §10 Abs. 4 BauGB,

Weiterhin kann von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die förmliche Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll gemäß § 4a Abs. 2 BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung erfolgen.

4. Planänderungsabsichten und Begründung

Die Problemlage, die durch die illegal errichteten Baukörper entstanden ist, soll nun durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ hinsichtlich einer Zulassung von Nebengebäuden auch außerhalb der festgesetzten Sonderbaufläche im Norden des Plangebiets bereinigt werden. Die Notwendigkeit der in der Vergangenheit errichteten Nebenanlagen ist aus Sicht des Reit- und Fahrvereins nachvollziehbar, da die betrieblichen Abläufe der Reitanlage nur so effektiv durch die ehrenamtlich arbeitenden Vereinsmitglieder durchzuführen sind. Material für den Kutscher oder den Springplatz im Süden von den Hauptgebäuden im Norden des weitläufigen Grundstücks hin und wieder zurück zu transportieren bedeutet einen großen Aufwand. Zudem fehlt es in den Hauptgebäuden an geeignetem Lagerraum oder ist aus versicherungstechnischen Gründen nicht möglich. Aufgrund der Ziff. 1.6 der textlichen Festsetzungen, dass Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des SO-Gebietes zulässig sind, bietet der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ nur wenig Spielraum für einen zeitgemäßen Betrieb der Anlage. Mit der oben genannten Festsetzung wurde die Grundlage dafür geschaffen, dass sich die Anlage in den Außenbereich einfügt.

Da seitens des Reit- und Fahrvereins eine gewisse Flexibilität bezüglich der Verortung von Nebenanlagen zur Material- und Gerätelagerung nachvollziehbar erforderlich ist, soll im Rahmen der 1. Änderung keine räumliche Festlegung solcher Anlagen vorgenommen werden, jedoch das Maß auf maximal 150 m² Gesamtfläche und einer maximalen Höhe von 3,50 m für Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche beschränkt werden, um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen. Aktuell beträgt die Fläche der vorhandenen Nebenanlagen ca. 100 m² und wird für die Lagerung verschiedener Materialien und Geräte genutzt.

Mit der Durchführung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 103 „Reitanlage Flamschen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Nebenanlagen auch auf den nicht überbaubaren Flächen in der Privaten Grünfläche geschaffen.

Durch die Möglichkeit der Versiegelung im Plangebiet auf Bereiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird sich der Versiegelungsgrad nur in sehr gering erweitern.

Geltende textliche Festsetzungen und Anpassung

Der Bebauungsplan „Reitanlage Flamschen“ trifft derzeit unter Ziff. 1.6 folgende textliche Festsetzung:

1.6 Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Baukörper sind auch mit einem Flachdach zulässig und haben sich in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen bzw. benachbarten Baukörpern anzupassen.

Wie oben beschrieben, ist die Regelung hinsichtlich der Beschränkung der Errichtung von Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht mehr zeitgemäß und behindert aufgrund langer Transportwege innerhalb der Anlage einen optimalen Betriebsablauf.

Der Bebauungsplan soll daher lediglich in Ziff. 1.6 der textlichen Festsetzungen geändert bzw. ergänzt werden:

1.6 Garagen, offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen

*Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. **Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch der privaten Grünfläche zulässig. Dabei darf das Maß der Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche eine Gesamtfläche von 150 m² und eine Gebäudehöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Die zulässige Nutzung der Nebenanlagen wird auf die Lagerung von dem Reitsport dienenden Materialien und Gerätschaften beschränkt.***

Die Baukörper sind auch mit einem Flachdach zulässig und haben sich in der Farbgebung und in den Materialien den dazugehörigen bzw. benachbarten Baukörpern anzupassen.

Die Zulässigkeit von Gebäuden innerhalb der privaten Grünfläche beschränkt sich auf Nebenanlagen, damit die Prägung der Grünfläche erhalten bleibt. Die Beschränkung auf eine maximale Gesamtfläche von 150 m² und eine maximale Gebäudehöhe von 3,50 m soll dieses Ziel unterstützen. Zudem erfährt der Bauherr durch die Änderung mehr Flexibilität für eine effektive Gestaltung seiner Anlage und kann diese den sich wandelnden Ansprüchen anpassen.

5. Auswirkungen auf die Umwelt

5.1 Grünordnung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 103 ist eine maximale Versiegelung von 150 m² der privaten Grünfläche zulässig. Im Verhältnis zur Gesamtfläche der Grünfläche von ca. 3,5 ha ist dieser Versiegelungsgrad als marginal einzustufen (Anteil 0,004 %). Zusätzliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

5.2 Umweltprüfung

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Aus diesem Grund ist für die im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Reitanlage Flamschen“ eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Die geänderte bzw. ergänzte Festsetzung berührt die Belange von Boden/Fläche, Gewässer/Grundwasser, Klima/Lufthygiene, Arten/Lebensgemeinschaften, Orts-/Landschaftsbild, Mensch/Gesundheit, Kultur/Sachgüter nicht maßgeblich.

Boden/Fläche

Das Plangebiet wird derzeit als Reitanlage genutzt und ist lediglich im Bereich der Sonderbaufläche durch die Hauptgebäude Pferdestall, Trainingshalle, Abreithalle, Wohnhaus und den Zuwegungen bzw. der Hoffläche maßgeblich versiegelt.

Eine zusätzliche Versiegelung wird mit der Festsetzung der Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche durch die Beschränkung auf ein maximales Maß der Gesamtfläche gering gehalten. Diese Maßnahme soll dem Schutz des Bodens und der Fläche dienen.

Weitere Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen sind daher bezogen auf das Schutzgut Boden nicht erforderlich

Gewässer/Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet oder einer Trinkwasserschutzzone. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind hinsichtlich des Grundwasserschutzes nicht erforderlich. Überschwemmungsgebiete befinden sich nicht im Plangebiet. Um die Gebäude

und das Gelände dennoch vor einer Überflutung z. B. durch Starkregenereignisse zu schützen, wurde die Anlage mit einem leichten Gefälle angelegt, so dass Oberflächenwasser abfließen kann.

Klima/Lufthygiene

Eine wesentliche Veränderung der lufthygienischen und klimatischen Situation ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die negativen Aspekte durch die Bebauung des Plangrundstücks führen nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft oder Klima sind nicht erforderlich.

Arten/Lebensgemeinschaften

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Durch die Planung werden keine Schutzgebiete (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) berührt. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit dem Planvorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG ausgelöst werden können.

Orts-/Landschaftsbild

Die Landschaft des Planungsgebietes ist aufgrund seiner Nutzung als Reitanlage vorbelastet. Freiflächen, die besonders schützenswert wären, liegen im Planungsgebiet nicht vor. Das Plangebiet ist bereits vorgeprägt, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes entstehen. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht erforderlich.

Kultur/Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler sind nicht vorhanden. Umweltrelevante Sachgüter sind ebenfalls nicht vorhanden.

Mensch/Gesundheit

Menschen sind ebenso wie die übrigen Schutzgüter gemäß Bundes-Immissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen) zu

schützen. Mit Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Veränderungen diesbezüglich zu erwarten.

6. Bauleitplanverfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Reitanlage Flamschen“ wurde am 25. Juni 2020 beschlossen.

Durch die Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Da sich die Änderungen auf textliche Festsetzungen beschränken, kann der Änderungsbebauungsplan als Textbebauungsplan aufgestellt werden.

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 kann verzichtet werden.

Stadtverwaltung Coesfeld

Aufgestellt im September 2020

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 -Planung, Bauordnung, Verkehr-

im Auftrag



Nicole Pöppelmann