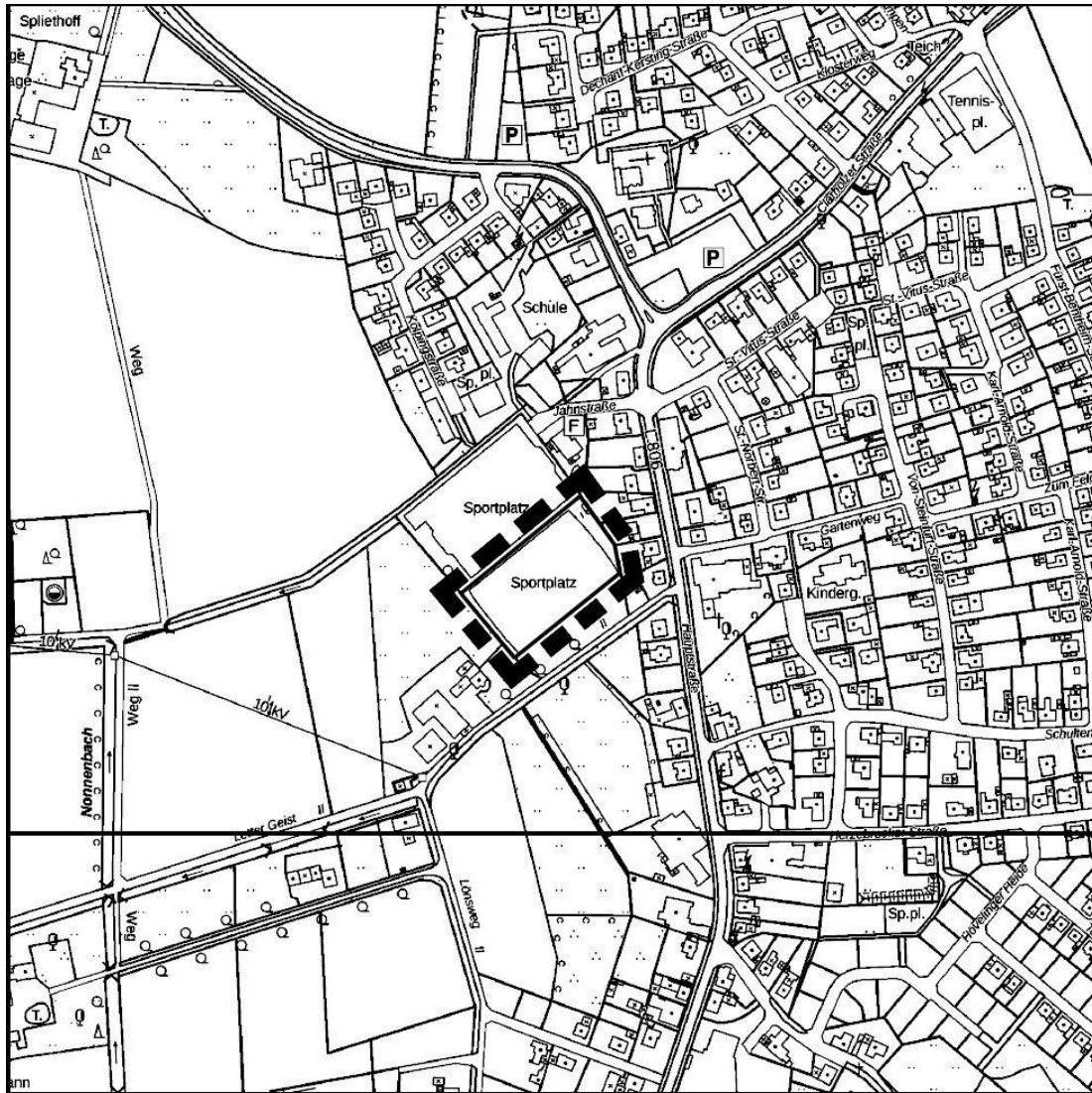


**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB  
zur 38. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der Stadt Oelde**



Geobasisdaten: Kreis Warendorf - Maßstab im Original 1:5000

**■■■■■** Geltungsbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde



**STADT OELDE**

Die Bürgermeisterin

**PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG**

Stand: Verfahren gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>1</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>2</b>
<b>3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung,         andere Planungen</b> .....	<b>3</b>
<b>4. Änderungsinhalte und Darstellungen</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>6</b>
<b>6. Flächenbilanz</b> .....	<b>8</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>9</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>9</b>

## Teil I Begründung

### 1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung

Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine bisher als „Öffentliche oder private Grünfläche – Zweckbestimmung Sportplatz“ dargestellte Fläche im Westen des Oelder Stadtteils Lette zukünftig als „Fläche für Sport- und Spielanlagen – Zweckbestimmung Sportanlagen“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 „Sportanlagen Lette“ geschaffen werden. Ziel der Planung ist eine Änderung und Erweiterung der bestehenden Sportanlagen in südöstlicher Richtung. Der Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

Da eine Fläche an der Clarholzer Straße in Lette, welche bisher vom Tennisverein Oelde-Lette als Tennisplatz genutzt wurde, diesem zukünftig nicht mehr zur Verfügung steht, soll, um das Tennisspielen weiterhin zu ermöglichen, im Nordwesten von Lette - direkt angrenzend an den Kunstrasenplatz - u.a. ein neuer Standort für Tennisplätze entstehen. Die Tennisanlage soll am Standort des südlichen Rasen-Fußballplatzes des bestehenden Sportgeländes an der Jahnstraße errichtet werden. Der südliche Fußballplatz wird hierfür geteilt, wobei ein Kleinspielfeld sowie eine Tennisanlage mit zwei Spielfeldern geplant sind. Das Kleinspielfeld und die Tennisfelder werden durch einen Grünstreifen sowie ein Gebäude mit Umkleiden getrennt. Die Tennisspielfelder sollen durch einen Lärmschutzwall im Süden eingefasst werden.

Es ist das Ziel der Stadt Oelde, die künftige Siedlungsentwicklung mit Blick auf den demographischen Wandel, der Bedeutung einer Verringerung von weiteren Flächenversiegelungen und nicht zuletzt den Herausforderungen des klimatischen Wandels, bedarfsgerecht, freiraum- und umweltverträglich umzusetzen. Vor dem Hintergrund, dass mit dem verfügbaren Grund und Boden sparsam umzugehen ist, wurde, um keine zusätzliche Fläche zu versiegeln, einer Neunutzung einer bereits genutzten Fläche (Fußballrasenplatz) Vorrang eingeräumt. Den Anforderungen an eine vorausschauende Stadtplanung wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes an der beschriebenen Stelle entsprochen.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet liegt im Westen des Oelder Stadtteils Lette und umfasst etwa 0,85 ha.

Nördlich wird das Plangebiet durch den dortigen Kunstrasenplatz begrenzt. Im Osten grenzen vorrangig wohnbaulich genutzte Bestandsgebäude, im Süden – im Anschluss an eine als Grünland genutzte Fläche – der Lönsweg an. Westlich schließen sich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie der Außenbereich an. Vom Plangebiet wird in der Gemarkung Oelde folgendes Flurstück erfasst:

Flur 24

Flurstück 12 tlw.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes im Oelder Ortsteil Lette

Derzeit werden die Flächen der Flächennutzungsplanänderung bereits überwiegend zu Sportzwecken – Rasenfußballplatz – genutzt. Im Osten des Planbereiches befindet sich eine mit Strauchwerk bewachsene Fläche, welche erhalten bleiben soll. Das Umfeld wird durch wohnbauliche Gebäude, sportliche Anlagen und der Nähe zum landwirtschaftlich genutzten Außenbereich geprägt.

### 3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen

#### Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan Münsterland<sup>1</sup> ist der Planbereich als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich (AFAB) festgelegt und schließt an einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) an.

Die Zielsetzung des Regionalplans liegt auf der bedarfsgerechten, freiraum- und umweltverträglichen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung. Eine Umsetzung des Vorhabens ist vorstellbar, sofern den Zielen der Landes- und Regionalplanung Rechnung getragen wird.

Die Umsetzung an anderer Stelle würde den Anforderungen der Nutzung nicht gleichermaßen gerecht, die Bedeutung des betroffenen Gebietes erlaubt den Eingriff und der Eingriff wird auf das nachweislich erforderliche Maß beschränkt. Die Beeinträchtigungen werden auf Ebene des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes kompensiert. Die mit der Planung angestrebte Neunutzung einer bereits bebauten Fläche entspricht daher den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben. Im Ergebnis bewertet die Stadt die vorliegende Planung daher als an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (1) BauGB angepasst.



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan Münsterland

<sup>1</sup> Bezirksregierung Münster: Regionalplan Münsterland – Zeichnerische Darstellung, Blatt 13, 2018

## **Flächennutzungsplanung**

Mit Schreiben vom 16.12.2020 wurde die Bezirksregierung Münster angefragt, ob die Planung den Zielen der Raumordnung entspricht. Mit Schreiben vom 12.01.2021 wurde zustimmend zur Planung Stellung genommen. Landesplanerische Bedenken wurden nicht vorgetragen:

*„Gem. Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplans vollzieht sich die Siedlungs-entwicklung der Gemeinden innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Der vorgesehene Standort liegt im AFAB, der entsprechend Grundsatz 7.1-1 LEP NRW und Grundsatz 16.1. und 16.2 Regionalplan Münsterland dem Freiraumschutz zur Wahrung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraumes unterliegt. Ausnahmsweise können jedoch nach Ziel 2-3 LEP NRW im festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt werden, wenn sie unmittelbar an den Siedlungs-raum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Diese Ausnahme ist hier gegeben.*

*Die Änderung des FNP ist daher mit den zeichnerischen Festlegungen des Regionalplans vereinbar.*

*Entsprechend Ziel 6.1-1 des LEP NRW ist die Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. Gemäß Grundsatz 16.5 des Regionalplans Münsterland, sowie 7.1-4 des LEP soll eine sparsame und am Bedarf orientierte Inanspruchnahme der Böden erfolgen und die Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Da im vorhandenen Flächennutzungsplan der Planbereich bereits für sportliche Zwecke vorgesehen ist und durch diese Flächennutzungsplanänderung zusätzliche Flächen nicht in Anspruch genommen werden, entspricht diese Planung den genannten Zielen und Grundsätzen.*

*Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes im Ortsteil Lette der Stadt Oelde ist daher insgesamt mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.“*

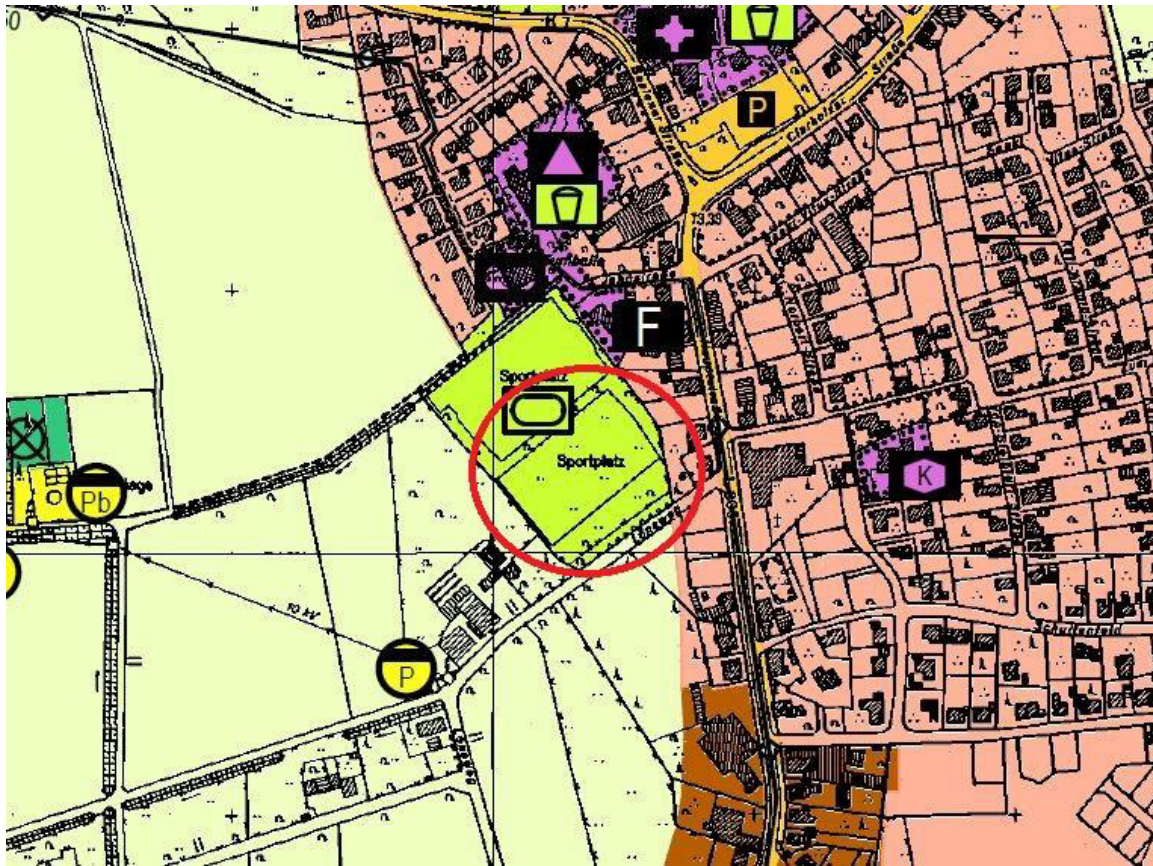


Abbildung 3: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Oelde

### Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet wird bereits zu großen Teilen zum Zwecke der Sportausübung genutzt. Insbesondere im östlichen Bereich stocken verschiedene Gehölze im Plangebiet.

Den Naturschutz betreffende Regelungen (Natura 2000-Gebiete, Natur-/Landschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) bestehen weder für das Plangebiet noch für das nähere Umfeld.

### Altlasten und Kampfmittel

Bisher besteht kein Verdacht auf Altlasten sowie Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

### **Denkmalschutz und -pflege**

Belange des Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen, jedoch sind im Falle von möglichen kulturhistorischen Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

## **4. Änderungsinhalte und Darstellungen**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird das Plangebiet als „Öffentliche oder private Grünfläche – Zweckbestimmung Sportplatz“ dargestellt. Östlich grenzen „Wohnbauflächen“, westlich „Flächen für die Landwirtschaft“ an. Nördlich und südlich grenzen „Öffentliche oder private Grünflächen – Zweckbestimmung Sportplatz“ an.

Durch diese Änderung soll eine ca. 0,85 ha große Fläche zukünftig als „Fläche für Sport- und Spielanlagen – Zweckbestimmung Sportanlagen“ dargestellt werden.

Die Verfahren für die 38. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 147 "Sportanlagen Lette" (Aufstellungsbeschluss vom 07.09.2020) sollen im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zeitgleich betrieben werden.

## **5. Auswirkungen der Planung**

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind keine direkten Auswirkungen auf die nachfolgend genannten Themenbereiche verbunden, es werden aber auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Die verschiedenen Belange werden auf der Ebene der Bauleitplanung abschließend behandelt.

### **Verkehr**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über bereits vorhandene, umliegende Straßen. Der Standort ist somit leistungsfähig erschlossen und gut an das übergeordnete und innerstädtische Straßennetz angebunden. Über die bestehenden Fußwege ist der Standort zudem aus dem umliegenden Siedlungsbereich gut zu erreichen. Der Anschluss an den öffentlichen Personenverkehr ist über das bestehende Wegenetz sichergestellt.

### **Immissionsschutz**

Durch das Fachbüro *uppenkamp + partner Sachverständige für Immissionsschutz GmbH* wurde eine immissionsschutzrechtliche Prüfung des Vorhabens durchgeführt (11. Januar 2021). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben unter Einhaltung von Rahmenbedingungen am Standort umsetzbar ist. Vor diesem Hintergrund erfolgen nach Abstimmung mit den Fachbehörden entsprechende Regelungen auf Ebene der Bebauungsplanung. Ein Handlungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird nicht gesehen.



### **Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft**

Das Plangebiet grenzt an den gewachsenen Siedlungsbereich an und könnte an die Kanalisation angeschlossen werden. Ebenso sind grundlegende Anforderungen an Versorgungsmedien wie Trinkwasser, Strom, Telekommunikation etc. geklärt. Auch die Abfallentsorgung ist bereits geregelt. Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes werden soweit bekannt als gesichert angesehen.

### **Eingriffsregelung, Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, es werden aber auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der UVP (Umweltverträglichkeitsprüfung)-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen Umweltauswirkungen einer Planung zu ermitteln. Gem. § 2a BauGB ist für Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden, die Ergebnisse werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht (wird noch erstellt) ist als gesonderter Teil II der Begründung beigefügt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit diesem Änderungsverfahren voraussichtlich nur geringfügige Umweltauswirkungen verbunden sind (auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im zu erstellenden Umweltbericht wird verwiesen). Aufgrund der nachweislichen Nachfrage nach den durch die Änderung ermöglichten Nutzungen (Tennisplätze, Kleinspielfeld) wird einer Bebauung der Vorrang vor einem Eingriffsverzicht eingeräumt.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Vorbereitung einer baulichen Nutzung im Siedlungszusammenhang ist im vorliegenden Fall verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung. Die im Bebauungsplan Nr. 147 festgesetzten verbindlichen Rahmenbedingungen werden für die Bilanzierung des Eingriffs herangezogen.

### **Bodenschutz und Flächenverbrauch**

Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a (2) BauGB ist zu beachten. Das Plangebiet unterliegt seit Jahrzehnten einer Nutzung zu sportlichen Zwecken. Ein zusätzlicher Bodeneingriff wird daher allenfalls in einem kleinen Umfang ermöglicht. Da das Plangebiet bereits erschlossen ist, ist kein diesbezüglicher Flächenverbrauch erforderlich. Die mit der Planung verbundenen Auswirkungen werden daher als nicht erheblich eingestuft.

### **Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Zuge des Planverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu beachten. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden nach Rücksprache mit den Fachbehörden keine durchgreifenden artenschutzrechtlichen Belange berührt. Die artenschutzrechtliche Prüfung

soll Bestandteil des Umweltberichtes sowie der Begründung werden und bis zur Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorliegen.

### **Klimaschutz und Klimaanpassung**

Das Plangebiet liegt im siedlungsräumlichen Zusammenhang und ist bereits in Teilen baulich vorgeprägt. Eine besondere ortsklimatische Bedeutung des Plangebietes ist bislang nicht erkennbar. Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung werden nicht wesentlich berührt, die klimatischen Auswirkungen bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und sein näheres Umfeld beschränkt.

### **6. Flächenbilanz**

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
„Öffentliche oder private Grünfläche – Zweckbestimmung Sportplatz“	0,85 ha	0,00 ha
„Fläche für Sport- und Spielanlagen – Zweckbestimmung Sportanlagen“	0,00 ha	0,85 ha
Gesamtfläche des Plangebietes:	1,60 ha	1,60 ha

## Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens zu dieser Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2a in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die unmittelbaren und mittelbaren umweltrelevanten Auswirkungen werden in einem separaten Umweltbericht (noch zu erstellen) erfasst, welcher Bestandteil dieser Begründung sein wird und zur Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorliegt.

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:  
Umweltbericht zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan Nr. 138 „Sporthalle zur Axt“ der Stadt Oelde  
- *wird noch erstellt* -

aufgestellt durch

Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin -

Planung und Stadtentwicklung

Oelde, Januar 2021

gez. Brede