

**Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB  
zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans  
der Stadt Oelde**



----- Geltungsbereich der 41. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde



**STADT OELDE**  
Die Bürgermeisterin  
PLANUNG UND STADTENTWICKLUNG

Beschlussfassung

**INHALTSVERZEICHNIS:**

<b>TEIL I BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Anlass, Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, andere Planungen</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Änderungsinhalte und Darstellungen</b> .....	<b>4</b>
<b>5. Sonstige Belange</b> .....	<b>4</b>
<b>6. Auswirkungen auf die Umwelt</b> .....	<b>5</b>
<b>7. Hinweise</b> .....	<b>5</b>
<b>8. Flächenbilanz</b> .....	<b>6</b>
<b>TEIL II UMWELTBERICHT</b> .....	<b>7</b>
<b>VERZEICHNIS DER ANLAGEN</b> .....	<b>7</b>

## Teil I Begründung

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

Eine Gruppe von Ehrenamtlichen möchte im Oelder Ortsteil Stromberg mit Hilfe von DEK-Mitteln eine Dirtbike-Anlage ins Leben zu rufen. Die Suche nach einer geeigneten Fläche, die auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, sodass ein Bau unmittelbar nach einer Baugenehmigung erfolgen kann, waren bisher erfolglos. Vor diesem Hintergrund ist die rund 3.100 m<sup>2</sup> große, südlich an den Bolzplatz an der Straße „Im Nebel“ grenzende landwirtschaftliche Fläche in den Blick genommen worden: Durch die 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird für dieses Areal die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau der Dirtbike-Anlage geschaffen. Die Dirtbike-Anlage selbst soll im Baugenehmigungsverfahren gem. § 35 Abs. 2 BauGB genehmigt werden.

Durch diese 41. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine rund 3.100 m<sup>2</sup> große Fläche, welche bisher größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ und in untergeordneten Anteilen als „öffentliche oder private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ gekennzeichnet war, als „öffentliche oder private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dirtbike-Anlage“ ausgewiesen werden. Diese soll öffentlich zugänglich sein. Hiermit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den Bau einer Dirtbike-Anlage geschaffen.

Wie in der Planzeichnung zu erkennen, wird ein kleiner Anteil der Fläche an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs bisher als Wohnbaufläche ausgewiesen. Diese bisherige Darstellung wird im nachfolgendem, aufgrund der allgemeinen Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplans und der teilweise problembehafteten graphischen Darstellung im Zuge der Digitalisierung, vernachlässigt.

Für die Errichtung der Dirtbike-Anlage werden durch Erdauftrag Hügel sowie Sprung- und Landebahnen geformt. Das übrige Gelände bleibt weitestgehend naturbelassen. Eine Befestigung der Sprung- und Landehügel durch Fundamente ist nicht notwendig. Vereinzelt und somit deutlich untergeordnet erfolgt eine Verstärkung der Sprungschanzen durch Holzkonstruktionen. Eine Versiegelung findet nicht statt. Abnutzungen oder Korrekturen, z.B. nach starken Regengüssen, können i.d.R. ohne großen Aufwand von den Nutzern vor Ort mit der Schaufel ausgebessert werden. Aus den genannten Gründen wird die Fläche als Grünfläche dargestellt.

### 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Der rund 3.100 m<sup>2</sup> große Änderungsbereich liegt im Außenbereich am nordwestlichen Rand des Oelder Ortsteils Stromberg. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Wohnbebauung der Straße „Im Nebel“, im Süden und Westen grenzen verschiedene landwirtschaftliche Flächen (Streuobstwiese, Acker, Grünland und Obstplantage) an. Darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe in nordwestliche Richtung ein einzelnes Wohnhaus. Direkt nördlich angrenzend befindet sich ein Bolzplatz.

Der Änderungsbereich umfasst das Flurstück 917 der Flur 414 der Gemarkung Oelde.

Bislang wurde das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

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

Der Regionalplan Münsterland legt den Geltungsbereich wie auch fast alle angrenzenden Flächen als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ fest. Ausschließlich östlich grenzt ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) an.

Mit Schreiben vom 05.10.2020 hat die Bezirksregierung Münster erklärt, dass die geplante Darstellung einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dirtbike-Anlage“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist:

*„Der Planungsraum liegt im AFAB, der gemäß dem Grundsatz 7.1-1 LEP NRW und dem textlichen Ziel 20 i. V. m. Grundsatz 16.1 des Regionalplans Münsterland dem Freiraumschutz zur Wahrung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraumes unterliegt. Bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ist der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Freiraums zu berücksichtigen.*

*Dem Freiraum ist auch die Funktion als Raum für landschaftsorientierte und naturverträgliche Erholungs-, Sport- und Freizeitnutzung einzuräumen (Grundsatz 7.1-1 LEP NRW, Grundsatz 16.2 Regionalplan Münsterland). Eine FNP-Darstellung des Mountainbikeparks als Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung (ohne bauliche Anlagen) würde grundsätzlich zu den Freiraumfestlegungen des Regionalplans passen. “*

Andere zu berücksichtigende Planungen liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

### **4. Änderungsinhalte und Darstellungen**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Oelde, der vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigt wurde, wird der Änderungsbereich bisher teils als „Fläche für die Landwirtschaft“ und teils als „öffentliche oder private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ dargestellt. Mit Ausnahme der sich östlich an den Änderungsbereich anschließenden Wohnbaufläche ist die Umgebung als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Durch die 41. Änderung des Flächennutzungsplans wird der gesamte Geltungsbereich als „öffentliche oder private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dirtbike-Anlage“ dargestellt. Diese soll öffentlich zugänglich sein. Hierdurch wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung einer entsprechenden Dirtbike-Anlage geschaffen. Zulässig sind nur Anlagen, die der Beschreibung in Kapitel 1 entsprechen. Dies umfasst Sprung- und Landehügel sowie die vereinzelte Verstärkung der Sprungschanzen durch Holzkonstruktionen. Die Errichtung von weiteren baulichen Anlagen, mit Ausnahme von deutlich untergeordneten Nebenanlagen wie eines Wetterschutzes, sowie Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.

### **5. Sonstige Belange**

#### **IMMISSIONSSCHUTZ**

Zur Ermittlung der Immissionen auf benachbarte Wohnstandorte wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (s. Anlage 3). Dieses zeigt, dass die von der Nutzung der geplanten Dirtbike-Anlage zu erwartenden Beurteilungspegel die jeweiligen Immissionsrichtwerte sehr deutlich unterschreiten werden.

Um zudem bei den Immissionsrichtwerten eine „Reserve“ für unvorhersehbare Verhaltensweisen der Nutzer zu haben, empfehlen die Gutachter einen Abstand des Dirtbike-Parcours zum nächstgelegenen Wohnhaus im nebenliegenden Allgemeinen Wohngebiet (Im Nebel 8) von 30 m und vom Außenbereichs-Wohnhaus (Limberger Weg 1) von 22 m. Diese Empfehlung

wird seitens der Stadt Oelde unterstützt, da es sich beim Flächennutzungsplan nur um die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung handelt, jedoch in diesem nicht dargestellt.

Der Nachweis zur schalltechnischen Verträglichkeit des konkreten Vorhabens ist im Rahmen des Bauantrags zu erbringen.

## 6. Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans sind keine direkten Auswirkungen auf die Umwelt verbunden, es werden aber auf der Ebene des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen. 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.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit diesem Änderungsverfahren insgesamt nur nicht erheblichen Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter zu erwarten sind. Die (nur geringen) Auswirkungen auf Schutzgüter und Wechselwirkungen bleiben auf den Planbereich beschränkt. Erhebliche Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Durch die Planung kommt es dennoch zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Das Artenschutzrecht gem. § 44 BNatSchG wird mit Erstellung eines artenschutzrechtlichen Gutachtens berücksichtigt (Landschaftsökologie & Umweltplanung, 2021). Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch die geplante Umwidmung festgestellt.

## 7. Hinweise

### ALTSTANDORTE / ALTLASTEN / ALTABLAGERUNGEN

Nach den heute vorliegenden Unterlagen werden innerhalb der Änderungsbereiche keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen vermutet.

### DENKMALSCHUTZ / DENKMALPFLEGE

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

### ABSTAND MITTELSPANNUNGSFREILEITUNGSMAST

Westlich des Änderungsbereiches befindet sich ein Mittelspannungsfreileitungsmast. Insbesondere zu den spannungsführenden Teilen im oberen Bereich des Mastes, muss allseitig ein Mindestabstand von 3 Metern eingehalten werden.

Das Erdhöheniveau um den Mast darf ebenfalls nicht verändert werden, z.B. durch Erdaufschüttungen. Hierdurch würde der Sicherheitsabstand zu der 10.000 Volt (10 kV)-Freileitung ansonsten unterschritten.

### ARTENSCHUTZRECHTLICH ERFORDERLICHE MAßNAHMEN

Um artenschutzrechtliche Konflikte, insbesondere Verstöße gegen das Tötungsverbot zu vermeiden, wurde als Vermeidungsmaßnahme für mögliche Eingriffe in die Gehölzstrukturen, der von § 39 (5) Satz 2 BNatSchG vorgegebenen Zeitraum (**01.10.bis 28.02.**) als zulässiger Zeitraum für mögliche Rodungen festgelegt.

## 8. Flächenbilanz

	bisherige Darstellung	neue Darstellung
Fläche für die Landwirtschaft	2.300 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Öffentliche oder private Grünfläche Zweckbestimmung „Bolzplatz“	800 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Öffentliche oder private Grünfläche, Zweckbestimmung „Dirtbike-Anlage“	0 m <sup>2</sup>	3.100 m <sup>2</sup>

## Teil II Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bauleitplan ist gem. § 2a BauGB 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 erfasst, der Bestandteil dieser Begründung ist (siehe Anlage 1).

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN

- Anlage 1:  
Umweltbericht vom August 2021, Landschaftsökologie & Umweltplanung Michael Wittenborg
- Anlage 2:  
Artenschutzrechtliche Prüfung vom August 2021, Landschaftsökologie & Umweltplanung Michael Wittenborg
- Anlage 3:  
Schalltechnische Untersuchung vom 27.01.2021, AKUS GmbH

aufgestellt durch  
Stadt Oelde - Die Bürgermeisterin -  
Planung und Stadtentwicklung  
Oelde, November 2021

gez. Köstens, Schulze Zurmussen