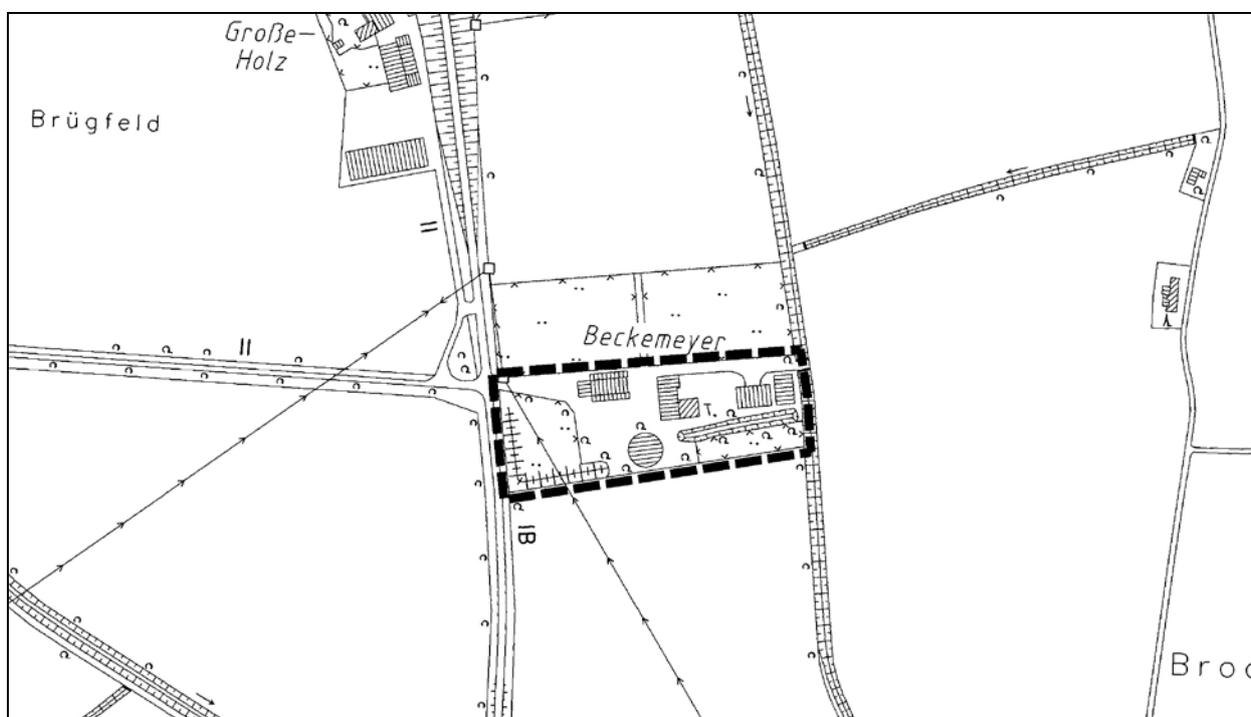




24. Änderung des Flächennutzungsplanes Sonderbaufläche „Hundeschule“

Ortslage: Bösensell
Plangebiet: Ehemalige Hofstelle Brock 17



Begründung

Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Verfahrensstand:

Feststellungsbeschluss

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

31.03.2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	Änderungsgebiet	2
2	Anlass und Ziele der Änderungsplanung	2
3	Verfahren	3
4	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Regionalplan	3
4.2	Landschaftsplan	5
5	Situationsbeschreibung	5
6	Darstellung der Nutzung	5
7	Belange der Umwelt	6
8	Verkehr	7
9	Ver- und Entsorgung	7
10	Klimaschutz	7
11	Bodenschutz	8
12	Immissionsschutz	8

Anhang	Zurzeit rechtsverbindliche Darstellung des Flächennutzungsplanes Darstellung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes	
---------------	--	--

Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Ortsteil: Bösensell
Plangebiet: Ehemalige Hofstelle Brock 17

Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

1 Änderungsgebiet

Der rd. 1,5 ha große Änderungsbereich liegt im Süden des Ortsteiles Bösensell in der Gemarkung Bösensell in der Flur 32 und umfasst vollumfänglich das Flurstück 22. Der im Änderungsplan selbst durch Planzeichen dargestellte Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 28;
Im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 32;
Im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 21;
Im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 23 (Baumeisterweg).

Die Begründung ist gem. § 5 (5) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

- Teil A: Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
- Teil B: Umweltbericht (separat, öKon GmbH, Münster, August 2016)

2 Anlass und Ziele der Änderungsplanung

Auf dem Grundstück der ehemaligen Hofstelle Brock 17 in Bösensell befindet sich seit März 2012 die Hundeschule Münsterland. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden stellt den Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Da die Nutzung einer Hundeschule nicht zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB gehört, soll die planungsrechtliche Absicherung der Hundeschule an dem Standort erfolgen. Hiermit kann die seit 2012 ausgeübte Nutzung planungsrechtlich legitimiert und dem Grundstückseigentümer Planungssicherheit gegeben werden. Neben der planungsrechtlichen Sicherung des Standortes sollen der Hundeschule Entwicklungsmöglichkeiten gegeben werden, um angesichts stetig steigender Kundenzahlen eine bedarfsgerechte Entwicklung ermöglichen zu können.

Der Standort ist für den Betrieb einer Hundeschule gut geeignet, da aufgrund der isolierten Lage im Landschaftsraum keine Immissionskonflikte mit der Nachbarschaft bestehen. Aufgrund der Distanz zu bebauten Flächen stört der Betrieb der Hundeschule auch angesichts lauter Rufe der Hundebesitzer sowie Gebell von Hunden keine Nachbarn. Für das Hundetraining ist zudem wichtig und sinnvoll, dass das eigentliche Gelände regelmäßig verlassen werden kann, um das Gelernte in einer ungewohnten aber dennoch ruhigen Umgebung zu üben. Dies ist an dem vorhandenen Standort gegeben.

Aus den vorstehenden Gründen hat der Betreiber der Hundeschule bei der Gemeinde einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes gestellt.

Um die vorstehend beschriebene planungsrechtliche Legitimierung der Nutzung zu erreichen, soll die Aufstellung eines Bebauungsplanes („Hundeschule Münsterland“) mit der Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Hundeschule“ erfol-

gen. Aufgrund der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) ist im Sinne des Entwicklungsgebotes des § 8 (2) BauGB die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, mit der eine Darstellung des Planbereiches als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hundeschule“ erfolgen soll.

3 Verfahren

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Senden hat in seiner Sitzung am 09.12.2015 den Aufstellungsbeschluss zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgten in der Zeit vom 11.07. - 24.08.2016.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB erfolgten in der Zeit vom 30.01. - 03.03.2017.

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Auf Grundlage einer Vorabstimmung mit der Bezirksregierung Münster ergeht folgende landesplanerische Beurteilung der Planung:

Der Regionalplan Münsterland (Stand: 16.02.2016) stellt das Änderungsgebiet als Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Ziel 2-3 des Landesentwicklungsplanes NRW (Stand: 14.12.2016) schreibt vor, dass die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen stattzufinden hat. Dieses Ziel steht der Bauleitplanung jedoch nicht grundsätzlich entgegen, da auch Bauflächen und Baugebiete im Freiraum zugelassen werden können, wenn sie einer Freizeitnutzung dienen, der lediglich eine untergeordnete bauliche Nutzung zugeordnet wird. Der Betrieb einer Hundeschule ist im Wesentlichen eine Freiraumnutzung, wenngleich der Betrieb der Hundeschule eine wirtschaftliche Betätigung des Betreibers darstellt. Entscheidend für die Einstufung des Betriebs als Freiraumnutzung ist, dass die Schultätigkeit in einem wesentlichen Umfang auf unversiegelten Freiflächen stattfindet und auf die Lage im Freiraum angewiesen ist, weil sie dort nicht wesentlich von Geräuschmissionen gestört wird, und weil vor allem eine Lage im Freiraum besonders geeignet ist, Hunde und Hundehalter auf die Führung der Hunde durch Menschen in der freien Landschaft vorzubereiten. Hinzu kommt, dass die Umgebung des Betriebsstandorts für Schulungszwecke mitgenutzt werden soll, wenn das bei der Schulung Gelernte in der Landschaft verfestigt werden soll.

Störungen anderer Freiraumnutzungen sind - auch da die Fläche nicht in einem als Bereich zum Schutz der Natur oder als Waldbereich geschützten Umfeld liegt - nicht zu erwarten.

Auch Ziel 6.6-2 des LEP steht der Bauleitplanung nicht entgegen. Nach Satz 1 dieser Vorschrift sind zwar raumbedeutsame, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen festzulegen, und zwar nach der Erläuterung zu diesem Ziel als regionalplanerische allgemeine Siedlungsbereiche mit Zweckbindung. Die durch die Bauleitplanung ermöglichte Einrichtung stellt jedoch

keine raumbedeutsame Anlage dar, sie ist auch nicht raumbeeinflussend. Eine Beeinträchtigung eines regionalplanerisch besonders geschützten Bereichs liegt nicht vor. In der näheren Umgebung der überplanten Fläche sind im Regionalplan keine besonders geschützten Bereiche festgelegt, es handelt sich lediglich um allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich.

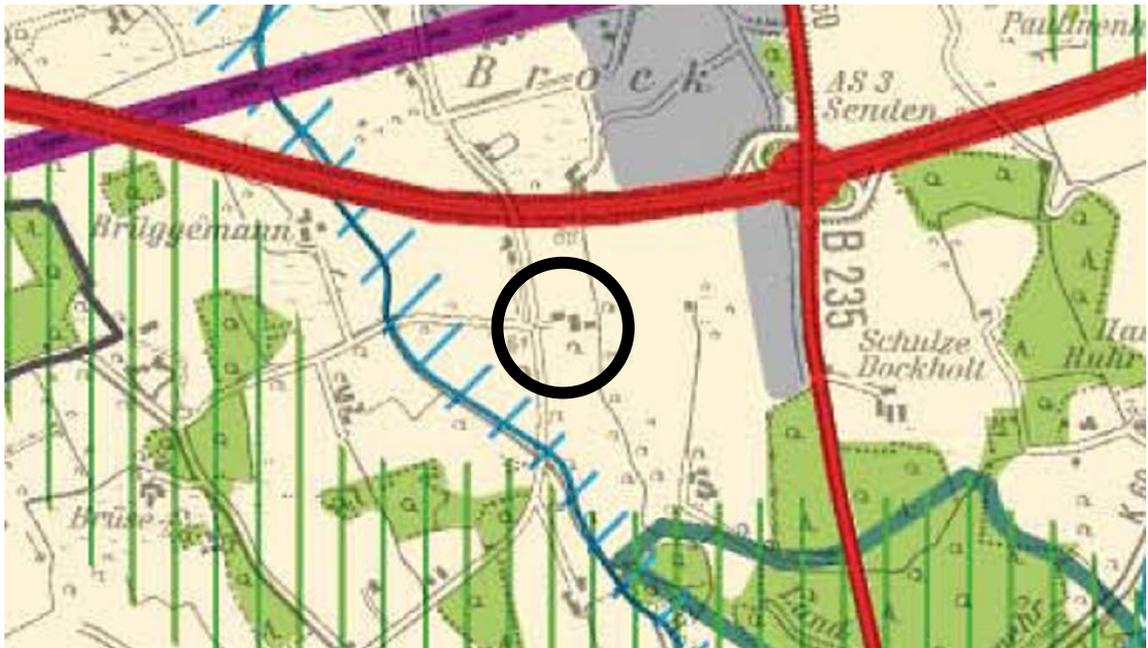
Ziel 6.1 des Regionalplans schreibt zwar für die Entwicklung von Freizeitanlagen die Nutzung von allgemeinen Siedlungsbereichen mit Zweckbindung vor, dies gilt jedoch nach Ziel 6.2 des Regionalplans nicht für kleinere Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen unterhalb der Schwelle der Raumbedeutsamkeit, welche allein durch Bauleitplanung ausgewiesen werden können, wenn sie im Umkreis von bis zu 1 km zu einer Siedlungs- oder Ortsrandlage liegen und verkehrlich gut angebunden sind.

Aufgrund der Nutzung durch Hundehalter in ihrer Freizeit handelt es sich wie vorstehend beschrieben bei der Einrichtung um eine nicht raumbedeutsame Freizeitanlage. Wegen der kurzen Entfernung zu den Siedlungsbereichen Brock und Brocker Feld und der Lage an einer Straße sind die Voraussetzungen für eine Bauleitplanung auch außerhalb eines Siedlungsbereiches mit der Zweckbindung „E“ (Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen) gegeben.

Um eine der Freiraumnutzung untergeordnete Ausnutzbarkeit für die Errichtung baulicher Anlagen vorzugeben, wird die Flächennutzungsplanänderung um einen textlichen Zusatz ergänzt, der für die verbindliche Bauleitplanung eben diese Unterordnung baulicher Anlagen vorgibt (siehe hierzu *6 Darstellung der Nutzung*).

Im Vorfeld der Bauleitplanung (Aufstellung des Bebauungsplanes „Hundeschule Münsterland“ und 24. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB) geführte Abstimmungen mit der Bezirksregierung Münster haben ergeben, dass die landesplanerische Zustimmung in Aussicht gestellt wird. Die weiteren Abstimmungen mit der Bezirksregierung Münster haben ergeben, dass die geplante Darstellung von Sonderbauflächen aus landesplanerischer Sicht dann mitgetragen werden kann, wenn bauliche Anlagen lediglich in einem der Gesamtfläche untergeordneten Umfang (< 50 %) zugelassen werden. Siehe hierzu auch *6 Darstellung der Nutzung*. Hiermit entspricht die Planung insbesondere Ziel 2-3 des LEP NRW.

Die landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlG wurde nach dieser inhaltlichen Abstimmung schließlich mit Schreiben vom 06.12.2016 gestellt. Mit Schreiben vom 21.12.2016 teilt die Bezirksregierung Münster mit, dass keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.



Regionalplan Münsterland (Stand: 16.02.2016) - Ausschnitt ohne Maßstab

4.2 Landschaftsplan

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes „Davensberg-Senden“ des Kreises Coesfeld, der für den betroffenen Bereich keine Festsetzungen trifft.

5 Situationsbeschreibung

Der Änderungsbereich liegt im Süden des Ortsteiles Bösensell südlich der A 43 und westlich der B 235. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Westen über den Baumeisterweg sowie im weiteren Verlauf nach Norden über die Straße Im Südfeld. Das Umfeld ist landwirtschaftlich geprägt, sodass das Plangebiet allseitig von Ackerflächen umgeben ist.

Die ehemalige Hofstelle zur Pferdezucht und Pferdehaltung wird seit 2012 von der ansässigen Hundeschule genutzt. Den baulichen Bestand bilden ein Wohnhaus mit angeschlossener Scheune, eine weitere Scheune sowie eine Halle und zwei überdachte Auslaufflächen. Darüber hinaus sind zwei aus Sand angelegte Übungsplätze vorhanden.

6 Darstellung der Nutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der Anpassung der Darstellung an die bereits vor Ort ausgeübte Nutzung ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hundeschule“ geplant. Diese Darstellung soll grundstücks- bzw. vorhabenbezogen erfolgen, sodass hiervon das Flurstück 22 in Flur 32 komplett betroffen ist.

Die beabsichtigte Darstellung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB	1,53 ha	-----
Sonderbaufläche „Hundeschule“	-----	1,53 ha
Gesamt	1,53 ha	1,53 ha

Bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll in Abstimmung mit der Bezirksregierung Münster sichergestellt werden, dass die Ausnutzbarkeit der Grundstücksfläche derart beschränkt wird, dass die geplante Nutzung lediglich untergeordnet umgesetzt werden darf. Konkret wird dieses durch folgenden textlichen Zusatz bei der Darstellung der Nutzung ausgedrückt:

„Innerhalb der dargestellten Sonderbaufläche müssen sich die Flächen der baulichen Anlagen einschließlich Hundeübungsplätzen, Nebenanlagen, Kfz-Stellplätzen und Garagen der Gesamtfläche unterordnen. Die Beschränkung auf eine Ausnutzung kleiner 50 % der Gesamtfläche ist bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bei der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.“

7 Belange der Umwelt

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht als separater Teil B der Begründung (öKon GmbH, Münster, August 2016). Aufgrund der identischen Geltungsbereiche der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und des parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Hundeschule Münsterland“ wurde ein gemeinsamer Umweltbericht verfasst.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die im UVPG genannten Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Ergebnisse dokumentieren, dass bei der Umsetzung von Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Zu den Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen wird auf die Begründung zum und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Hundeschule Münsterland“ verwiesen. Zum einen handelt es sich bei den Maßnahmen um die Pflanzung einer Extensiv-Grünlandfläche am östlichen Plangebietsrand und eine Hecken- und Baumpflanzung im Süden des Plangebietes.

8 Verkehr

Die Erschließung des Änderungsbereiches soll angesichts der bestandsorientierten Planungskonzeption auch weiterhin über den Baumeisterweg erfolgen. Da eine Nutzungsänderung in Folge der Planung nicht erfolgt, sondern die Nutzung der Hundeschule fortbestehen soll, ist keine Änderung der verkehrlichen Erschließung erforderlich.

9 Ver- und Entsorgung

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die vorhandene technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird etwa zur Hälfte in den im Südosten des Plangebietes vorhandenen Graben / Teich und zur anderen Hälfte direkt in den östlich des Plangebietes verlaufenden Vorfluter eingeleitet.

Löschwasserversorgung

Nach Rücksprache mit dem für das Plangebiet zuständigen Wasserversorger (Gelsenwasser AG) kann im Brandfall kein Löschwasser aus den in der Nähe des Plangebietes befindlichen Hydranten entnommen werden. Die Entfernung der Hydranten liegt zwischen 500 m bis 600 m Luftlinie.

Der Belang der Löschwasserversorgung wurde daher mit der Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld und dem Eigentümer / Betreiber der Hundeschule abgestimmt. Der Eigentümer wird zur Löschwasserversorgung zeitnah einen Löschwassertank mit einem Volumen von 30 m³ mit Entnahmestelle im Plangebiet aufstellen. An der Löschwasserentnahmestelle wird für die Feuerwehr eine befestigte Fläche zum Aufstellen des Löschfahrzeuges vorgesehen. Eine Entnahme über einen Löschwasser-Sauganschluss nach DIN 14244 wird gewährleistet. Weiterhin wird an der Löschwasserentnahmestelle ein Hinweisschild nach DIN 4066-B3 dauerhaft und gut sichtbar mit Angabe des Volumens angebracht.

10 Klimaschutz

Das Grundstück ist für die ursprünglich ausgeübte Nutzung (Pferdehaltung) bzw. eine landwirtschaftliche Nutzung im Allgemeinen nicht mehr geeignet, da keine Weide- bzw. Ackerflächen zugehörig sind und eine Pacht oder ein Erwerb dieser im Umfeld des Plangebietes nur schwer zu realisieren ist. Mit der Nutzung durch die Hundeschule ist eine sinnvolle Nachnutzung der ehemaligen Hofanlage erfolgt. Wenn die planungsrechtliche Legitimation der Nutzung durch die Hundeschule ausbleibt, wäre diese auf einen alternativen Standort angewiesen, der aufgrund der Standortbedingungen der Hundeschule in stadträumlich integrierten Lagen nur problembehaftet möglich wäre.

Durch die Festsetzung einer zusätzlichen überbaubaren Grundstücksfläche im Südosten des Plangebietes im Bebauungsplan „Hundeschule Münsterland“ (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB) wird der Versiegelungsgrad infolge der Planung geringfügig zunehmen. Durch diese zusätzliche Bebauung werden überwiegend Freiflächen in Form von Garten- und Grünlandflächen beansprucht, wodurch das lokale Kleinklima höchstens kleinräumige Aufwärmeeffekte verzeichnen wird. Kaltluftbahnen werden hierdurch nicht beansprucht oder beeinträchtigt und der Luftaustausch wird nur unwesentlich behindert. (vgl. Umweltbericht, öKon GmbH, Münster, August 2016)

11 Bodenschutz

Der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB wird entsprochen. Mit der Bauleitplanung wird die bereits erfolgte Wiedernutzbarmachung eines ehemaligen Pferdehofes als Hundeschule planungsrechtlich legitimiert. Der Standort eignet sich aufgrund der Lagebedingungen als Standort für die Hundeschule, die stadträumlich integriert nur problembehaftet erfolgen könnte oder in weniger integrierten Lagen zu umfangreichen neuen Bodenversiegelungen führen würde. Die Nutzung bewegt sich im Wesentlichen innerhalb der Bestandsbebauung, lediglich im Südwesten des Plangebietes ist im Bebauungsplan „Hundeschule Münsterland“ (Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB) ein ergänzendes Baufenster geplant. In dem Bebauungsplan wird der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,49 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser GRZ i.S.d. § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen, sodass die GRZ von 0,49 sämtliche bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Hundeübungsplätze, Stellplätze und Garagen, Zu- und Umfahrten etc. umfasst. Die nach § 17 (1) BauNVO zulässige Obergrenze für Sondergebiete (GRZ 0,8) wird somit nicht ausgeschöpft, sodass die baulichen Anlagen einen untergeordneten Umfang gegenüber der Freiraumnutzung einnehmen werden.

12 Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden aufgrund der isolierten Lage des Plangebietes nicht berührt.

Bielefeld / Senden, März 2017

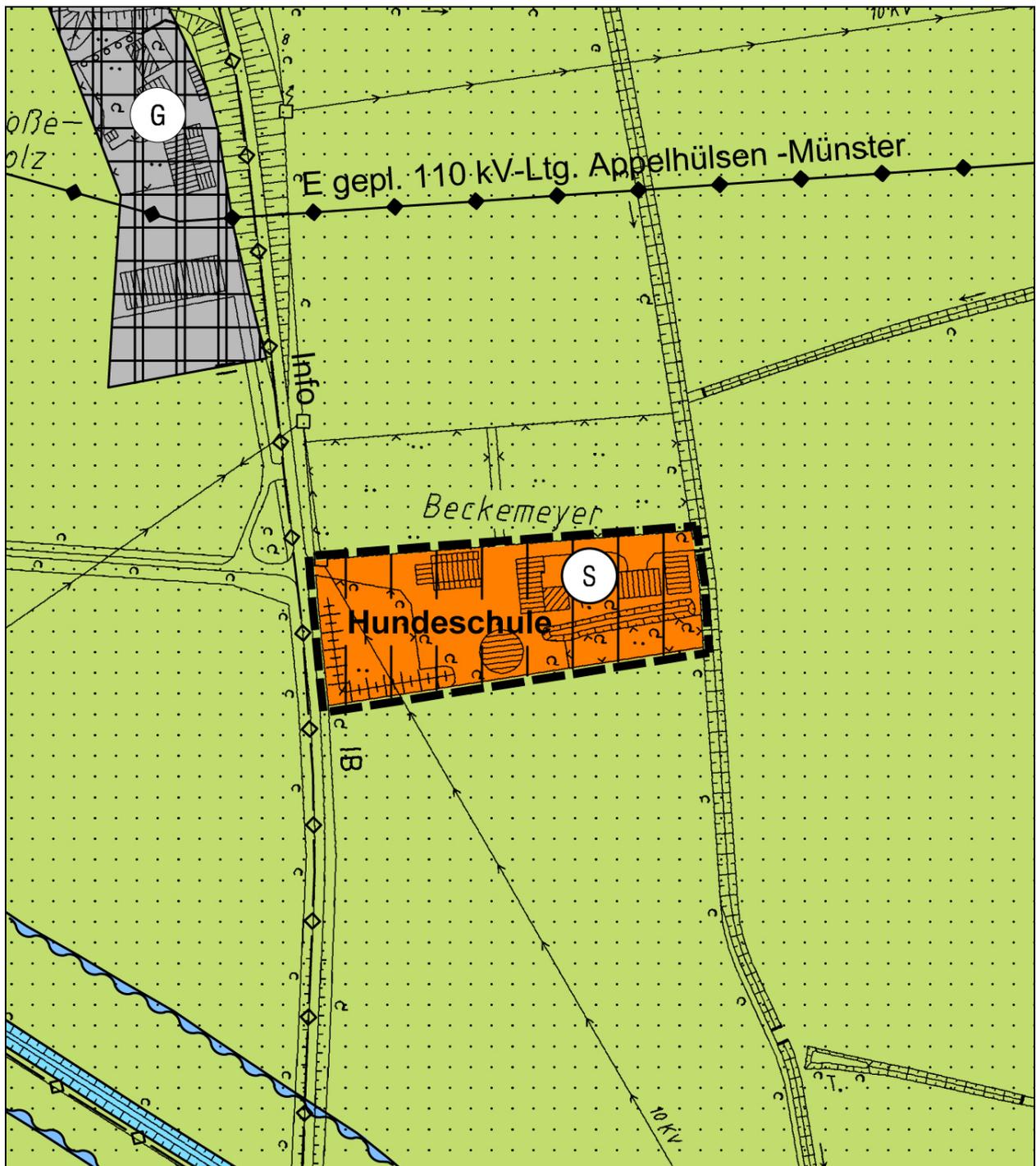
Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

Gemeinde Senden
Der Bürgermeister

i.V. Klaus Stephan
Beigeordneter

Darstellung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes



Legende zur Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB

--- Grenze des Änderungsbereiches



Gewerbliche Baufläche



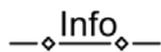
Sonderbaufläche

- Hundeschule

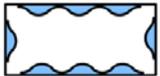
Innerhalb der dargestellten Sonderbaufläche müssen sich die Flächen der baulichen Anlagen einschließlich Hundeübungsplätzen, Nebenanlagen, Kfz-Stellplätzen und Garagen der Gesamtfläche unterordnen. Die Beschränkung auf eine Ausnutzung kleiner 50 % der Gesamtfläche ist bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bei der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.



Elektrizitätsleitung



Kommunikationskabel der Westnetz GmbH



Fläche für die Wasserwirtschaft



Wasserfläche



Flächen für die Landwirtschaft