

ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 003/21

Bebauungsplan Nr. 145

Kennwort: "Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 31.08.2020 bis einschließlich 09.10.2020

1.1 Einwender, Münster/Emsdetten, vertreten durch die Rechtsanwälte Ganteführer, Düsseldorf;
Schreiben vom 22.09.2020

Inhalt:

„Der Bebauungsplan Nr. 145 soll dazu dienen, die Errichtung eines neuen Clubhauses für den Golfclub zu ermöglichen. Namens und im Auftrag unseres Mandanten bringen wir hiermit die nachfolgenden Einwendungen und Anregungen gegen diesen Bebauungsplan vor. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der derzeit vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes an Mängeln leidet, die im Fall des Satzungsbeschlusses zu seiner Abwägungsfehlerhaftigkeit führen würde. Im Einzelnen:

1. Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

Zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung regelt der Planentwurf zum einen positiv, welche zweckbezogenen Nutzungen zulässig sein sollen, zum anderen schließt der Planentwurf bestimmte Nutzungen ausdrücklich aus.

a) *Zu den zulässigen Nutzungen soll u.a. auch ein Golfshop gehören, also eine Verkaufsstätte für Sportartikel, ggf. eingegrenzt auf Golfsportartikel.*

Für eine solche Verkaufsstätte fehlt es schon an einem praktischen Erfordernis. Denn in der unmittelbar neben dem Planungsbereich gelegenen, bereits vorhandenen Hotelimmobilie gibt es bereits eine Verkaufsstätte für Golfsportartikel.

Zudem lässt die Dimensionierung des gesamten Vorhabens (dazu sogleich noch ausführlich) vermuten, dass in der neuen Immobilie ein wesentlich erweitertes Sortiment auf einer deutlich größeren Verkaufsfläche angeboten werden soll, welches nicht nur der Versorgung der die Anlage bespielenden Golfer dient, sondern auf eine deutlich breitere Käuferzielgruppe ausgerichtet ist. Zusätzliche Kunden würden daher absehbar das neu hinzutretende Vorhaben aufsuchen, was zu einem damit verbundenen erhöhten Aufkommen an Zu- und Abgangsverkehr sowie parkenden Fahrzeugen führen wird. Hierauf ist die Zuwegung über die schmale Wörstraße und den noch schmaleren Stichweg (im Plan als „Markengrabenweg“ bezeichnet) nicht ausgelegt. Auch die Stellplatzanlage, die bei guter Witterung schon jetzt an ihre Kapazitätsgrenzen stößt, lässt zusätzliche Kundenbewegungen mit der damit einhergehenden Zunahme des ruhenden Verkehrs nicht zu.

Wir regen an, die textlichen Festsetzungen zur Art der Nutzung entsprechend zu ändern, indem das Wort „Golfshop“ aus der Aufzählung der zulässigen Nutzungen gestrichen und stattdessen bei den nicht zulässigen Nutzungen der Begriff „Einzelhandel“ ergänzt wird.

- b) *Im Gegensatz zu der Planung des Jahres 2013 sollen nach den jetzigen textlichen Festsetzungen gastronomische Einrichtungen in dem neuen Sondergebiet unzulässig sein. Der – der BauNVO fremde – Begriff der gastronomischen Einrichtungen bedarf unseres Erachtens einer Präzisierung. Wir regen daher an, den letzten Satz der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wie folgt zu fassen: „Unzulässig sind Wohnungen, Beherbergungsräume und gastronomische Einrichtungen aller Art, insbesondere die Abgabe von Speisen und Getränken zum Verzehr vor Ort.“*

2. *Abwägungsfehlerhafte Standortwahl und Dimensionierung des Baufeldes*

Nach wie vor ist die Wahl des geplanten Standortes für das neue Clubhaus zu beanstanden. Würde der Plan in der vorliegenden Form beschlossen, wäre dies abwägungsfehlerhaft.

Bereits zur damals beabsichtigten dritten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 im Jahre 2013 hatten wir namens des Rechtsvorgängers unserer jetzigen Mandanten die Standortwahl für das geplante Gebäude beanstandet, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Clubhaus mitten in dem Blickfeld, welches sich von der Terrasse des bereits vorhandenen Hotels und Restaurants darbietet, errichtet werden sollte. Der Baukörper sollte nach damaliger Planung nicht einmal 14 m von der Terrasse entfernt errichtet werden.

Mit der gegenüber dem Planungsstand 2013 nun vorgesehenen geringfügigen Verschiebung des Baufeldes um 7 Meter Richtung Westen ist die Standortwahl noch immer abwägungsfehlerhaft.

Das neue Clubhaus soll nach der jetzigen planerischen Vorstellung der Gemeinde gerade einmal 10 m von der bestehenden Grundstücksgrenze zu dem vorhandenen Hotelgrundstück errichtet werden können. Die zulässige Höhe von 9,6 m über Geländeoberkante ist gegenüber dem Planungsstand von 2013 nicht verändert worden. Nach wie vor liegt die nunmehr 14 m lange Schmalseite des Clubhauses genau im Blickfeld der Hotel- und Gastronomienutzer auf der Terrasse des Restaurants. Der Abstand von der Terrasse bis zu dem neuen Clubhaus beträgt lediglich knappe 21 m.

Der Baukörper des neuen Clubhauses wirkt gegenüber der Außenterrasse des bestehenden Hotels auch in dieser Distanz geradezu erdrückend, da er mit einer beträchtlichen Höhen in einer wie vor äußerst geringen Entfernung zur Terrasse errichtet werden soll, uns erweist sich damit als rücksichtslos (vgl. zum baurechtlichen Gebot der Rücksichtnahme etwa Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 1 Rn. 122).

Zudem führt der neue Baukörper zu einer erheblichen Verschattung der Hotelterrasse, insbesondere im Frühjahr oder Herbst, wenn die Sonne ohnehin tiefer am Horizont steht, aber auch im Sommer, wenn die Abendsonne durch das sich im Westen unmittelbar neben der Terrasse auftürmende neue Gebäude verdeckt wird.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass sich der geplante Baukörper nicht in die nähere Umgebung und die vorhandene Bebauung einfügt und auf dem Betrachter wie ein Fremdkörper wirkt. Insbesondere ein Gast, der auf der Hotelterrasse sitzt und daher den vorhandenen Hotelbau im Rücken hat, bietet sich derzeit ein Ausblick, der frei von baulichen Anlagen ist. Diese Aussicht ist für den Hotelbetrieb sowie seine Wertschätzung und Anziehungskraft auf Golfer und sonstiges Publikum wesentlich.

Das neue Clubhaus würde diese Aussicht verbauen. Mit seiner fast 10 m hohen und 14 m breiten, gerade einmal knapp 21 m von der Hotelterrasse entfernten Außenwand würde es einen maßgeblichen Teil der Aussicht von der Terrasse verbauen. Dieser Ausblick ist gerade deshalb für das Hotel besonders wichtig und daher schutzwürdig, da in dieser Richtung das Loch 18 der Golfplatzanlage liegt. Gerade dieses Loch, das letzte der 18-Loch-Anlage, ist für Zuschauer von ganz besonderem Interesse.

Zwar besteht nach der Rechtsprechung des BVerwG grundsätzlich kein Anspruch auf Erhaltung eines bislang nicht durch Bebauung eingeschränkten Ausblicks. Gleichwohl handelt

es sich bei einer ungehinderten Sichtbeziehung zur freien Landschaft doch um einen die Wohnqualität – bzw. hier die Erholungsqualität des Hotel – beeinflussenden Faktor, der in der Abwägung nicht völlig vernachlässigt werden darf (BverwG NVwZ-RR 2005, 453, 454). Die Erhaltung des bisherigen Ausblicks in die freie Landschaft ist also vorliegend als abwägungserheblicher Belang zu berücksichtigen. Dieser Belang ist vorliegend umso schutzwürdiger, als von ihm die Wertschätzung und Anziehungskraft des Hotels mit seiner Hotelterrasse maßgeblich abhängt. Dieser Belang ist in der Planung bislang noch immer nicht hinreichend berücksichtigt, ebenso wenig wie die von dem neuen Baukörper ausgehende Verschattung und deren erdrückende Wirkung auf die bestehende Hotelterrasse.

Zu berücksichtigen ist bei der Abwägung gegen die jetzige Standortwahl außerdem, dass diese Standortwahl keine Vorteile bietet, die sich im Wege einer Abwägung gegen die vorstehend beschriebenen schutzwürdigen Belange durchsetzen könnten. Denn die Standortwahl des Vorhabens ist keineswegs alternativlos: Bereits in unseren im Jahr 2013 vorgebrachten Einwendungen hatten wir angeregt, den geplanten Standort des Clubhauses um ca. 100 m nach Westen, also an das westliche Ende der vorhandenen Stellplatzanlage zu verschieben. Dadurch würden sowohl die beschriebene erdrückende Wirkung als auch die Verschattung der Terrasse und die Beeinträchtigung des schutzwürdigen Ausblicks in die freie Landschaft vermieden, ohne dass einer solchen Verschiebung des geplanten Standortes irgendwelche Belange entgegenstünden. Schließlich hatten wir bereits 2013 darauf hingewiesen, dass ein Standort im westlichen Bereich der Stellplatzanlage auch im Hinblick auf die Erschließung des geplanten Clubhauses, ins besondere im Hinblick auf den ruhenden Verkehr, vorzuzugswürdig ist. Die Anregung, den Standort des neuen Vorhabens deutlich nach Westen zu verlagern, erneuern wir hiermit nochmals.

Im Übrigen ist das vorgesehene Baufeld auch in seinen Ausmaßen völlig überdimensioniert. Es soll eine Größe von 45 x 14 m haben und damit einen Baukörper in der Grundfläche von bis zu 630 m² zulassen. Dieser Baukörper wäre auf seiner vollen Größe zweigeschossig zulässig, denn angesichts des ca. 2.270 m² großen Vorhabengrundstücks bewirkt die geplante Grundflächenzahl von 0,8 keine eigenständige Einschränkung des Maßes der baulichen Nutzung.

Würde hingegen das Baufeld nicht in einer West-Ost-Ausdehnung von 45 m, sondern nur von 25 m festgesetzt, würde dies immer noch einen Baukörper von 350 m² Grundfläche und 700 m² Geschossfläche bei zweigeschossiger Bauweise ermöglichen. Die Verkürzung des Baufeldes um 20 m könnte dabei an der östlichen, dem Hotel zugewandten Seite des Baufeldes erfolgen, so dass der Abstand des letztlich zu errichtenden Baukörpers zu der vorhandenen Hotelterrasse noch einmal um weitere 20 m erhöht würde. Ein positiver Nebeneffekt dieser Reduzierung wäre zudem die Vermeidung der Entstehung eines lang gezogenen „Bauriegels“, der in der bislang unberührten Landschaft besonders störend und die freie Aussicht beeinträchtigend wirken würde.

Wir regen daher an, die Breite des festzusetzenden Baufeldes von derzeit 45 m auf höchstens 25 m zu reduzieren, indem das Baufeld in seinem östlichen Bereich entsprechend verkürzt wird.

In der derzeitigen Form hingegen verstößt die Planung gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit.

3. Erschließung nicht gesichert

Auch die Erschließung des Standortes des neuen Clubhauses ist entgegen der Einschätzung der Planer nicht gesichert.

Die Planer haben zwar erkannt, dass insbesondere die verkehrliche Erschließung des geplanten Golfsporthouse ein Problem darstellt. Dieses Problem glauben sie gelöst zu haben, indem sie das Sondergebiet durch einen neu in die Planung aufgenommenen „Zipfel“, der quer über die bestehende Stellplatzanlage ragt, an den Markengrabenweg anschließen. Der Markengrabenweg ist allerdings keine öffentliche Verkehrsfläche, sondern Privateigentum.

Dieser Privatweg bietet daher keine Grundlage für eine dauerhafte Erschließung des geplanten Sondergebietes.

Hinzu kommt, dass eine Erschließung des zu errichtenden Clubhauses offensichtlich auch gar nicht ernsthaft über den 3,5 Meter breiten „Zipfel“ erfolgen soll. Dieser „Zipfel“ hat vielmehr lediglich eine bloße Alibifunktion und soll eine tatsächlich nicht vorhandene Erschließung vorgaukeln:

Zum einen ergibt sich die bloße Alibifunktion bereits aus der Begründung zum Bebauungsplan, Ziff. 10., wo es heißt, durch die Planung werde in das vorhandene Erschließungssystem nicht eingegriffen. Ein solcher Eingriff wäre aber gerade erforderlich, wenn die Erschließung künftig tatsächlich über den neu in die Planung eingefügten „Zipfel“ erfolgen soll:

Die unmittelbar nördlich des geplanten Sondergebiets gelegene Stellplatzanlage steht im privaten Eigentum unserer Mandanten. Ein dingliches Wegerecht für den Betreiber des Golfplatzes existiert nicht. Derzeit nutzt der Betreiber des Golfclubs diese Flurstücke für die Erschließung des Golfplatzes auf der Grundlage eines privatrechtlichen Mietvertrages, der auch die dem Golfklub zugeordneten Räumlichkeiten im Gebäude des Golf-Hotels und die Hotelparkplätze erfasst. Wenn der Mietvertrag zwischen unseren Mandanten und dem Golfklub über die bisherigen Räumlichkeiten des Klubs und die Parkplätze endet, entfällt dieses schuldrechtliche Mitbenutzungsrecht ersatzlos. Eine Erschließung des neuen Clubhauses über die im Eigentum unserer Mandanten stehende Stellplatzanlage ist ohne eine neue rechtliche Grundlage dann nicht mehr möglich. Folglich muss also durchaus das derzeit vorhandene Erschließungssystem geändert werden, wenn künftig keine Zuwegung mehr über den Privatparkplatz unserer Mandanten möglich ist.

Zum anderen ergibt sich die bloße Alibifunktion auch daraus, dass die im nördlichen Teil des Sondergebietes festgesetzte Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ungefähr in der Mitte auf einer Breite von 4 m unterbrochen wird. Ganz offensichtlich wird diese Durchbrechung des vorhandenen und durch die derzeit gültigen textliche Festsetzung Nr. 4 zum bestehenden Vorhaben- und Erschließungsplan abgesicherten, 10 m breiten Saum aus standortheimischen Gehölzen und hohen, standortgerechten Gras- und Krautbewuchs von dem Geist getragen, dass über diese durch das vorhandene Gehölz zu schlagende Schneide die Zuwegung zum künftigen Golfhaus hergestellt werden soll. Wie soeben ausgeführt, ist dies aufgrund der Eigentumssituation nicht möglich.

Die Erschließung ist damit insgesamt nicht gesichert.

4. Konflikt des ruhenden Verkehrs in derzeitiger Planung weder erkannt noch gelöst

Auch der Konflikt, den das neue Clubhaus mit Blick auf den ruhenden Verkehr auslöst, ist im derzeitigen Planungsstand noch nicht erkannt, geschweige denn gelöst worden.

Schon jetzt reichen die vorhandenen Parkplätze für die Besucher des Golfclubs nicht aus, insbesondere nicht bei Veranstaltungen wie Golfturnieren und ähnlichem. Denn nicht alle der in der 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehenen Parkplätze wurden bislang errichtet. Die hintersten rund 30 Parkplätze, wie sie in der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt wurden, sind bislang noch überhaupt nicht errichtet worden. Parkraum wird daher insbesondere bei Golfturnieren und ähnlichen Veranstaltungen schon jetzt knapp. Viele Golfer parken „wild“ unmittelbar am Gut Winterbrock.

Das neue Clubhaus wird den Kfz-Verkehr nochmals deutlich verstärken, da die Attraktivität des Golfplatzes dadurch weiter zunimmt.

Ganz erheblich weiter verschärft wird die angespannte Parkplatzsituation auch noch dadurch, dass das bisherige Nutzungsrecht des Golfclubs an den ca. 50 dem Hotel zugeordneten Parkplätzen ersatzlos entfallen wird, wenn der derzeit noch bestehende Mietvertrag zwischen unseren Mandanten und dem Golfklub über die bisherigen Clubräume nebst Parkplätzen endet

(vgl. dazu schon oben unter Ziff. 0.). Dann werden nur noch ca. 48 Parkplätze für die Golfspieler vorhanden sein. Damit reduziert sich die vorhandene Anzahl der Parkplätze um ungefähr die Hälfte.

Es ist schon jetzt absehbar, dass die dann noch vorhandenen und zur Verfügung stehenden rund 48 Parkplätze bei weitem nicht mehr ausreichen werden, um genug Parkraum für Golfer und Besucher bereitzustellen. Es ist sehr wahrscheinlich, dass die Golfspieler und sonstigen Besucher, gerade bei Golfturnieren und ähnlichen Veranstaltungen, trotz Beendigung des schuldrechtlichen Nutzungsrechts – und damit widerrechtlich – die Hotelparkplätze unserer Mandanten in Anspruch nehmen werden, so dass diese für die eigentlich vorgesehene Nutzung durch Hotelgäste nicht mehr zur Verfügung stehen.

Dieser erhebliche Konflikt des ruhenden Verkehrs ist in der bisherigen Planung nicht gelöst worden. Offensichtlich ist bislang bei der Planung auch noch überhaupt nicht berücksichtigt worden, dass die zur Verfügung stehenden Parkplätze sich durch eine Beendigung des Mietvertrags zwischen dem Golfclub und unseren Mandanten um etwa die Hälfte reduzieren werden. Ebenso wenig scheint es bekannt zu sein, dass von den in der zweiten Änderung festgesetzten Parkplätzen noch rund 30 Parkplätze nicht realisiert wurden.

Würde die Planung gleichwohl in der vorliegenden Form beschlossen, wäre der Bebauungsplan fehlerhaft, da er dann eklatant gegen das Gebot der Konfliktbewältigung verstoßen würde.

Unserer Mandanten behalten sich auch weiterhin vor, den Bebauungsplan, sollte er ohne die geforderten Änderungen beschlossen werden, im Wege der Normenkontrolle nach § 47 VwGO einer gerichtlichen Überprüfung zuzuführen.“

Abwägungsvorschlag:

1. Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung

- a) Die derzeitige Verkaufsstätte für Golfsportartikel, die sich in der bereits vorhandenen Hotelimmobilie befindet, wird durch den Golfclub betrieben. Diese Verkaufsstätte (ca. 45 m²) gibt der Golfclub auf und wechselt zum neuen Standort des geplanten Clubhauses.

Die geplante Verkaufsfläche von ca. 100 m² ist gerade ausreichend um ein gutes Sortiment für Golfsportartikel anzubieten. Die Vermutung des Einwenders, dass durch ein wesentlich erweitertes Sortiment, als nur Golfsportartikel, eine deutlich breitere Käuferzielgruppe angesprochen wird, ist bei einer Verkaufsfläche von ca. 100 m² nicht zu erwarten und somit ist auch nicht mit einem erhöhten Aufkommen an Zu- und Abfahrtsverkehr sowie parkenden Fahrzeugen zu rechnen.

Zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung regelt der Planentwurf welche zweckbezogenen Nutzungen zulässig sein sollen bzw. schließt bestimmte Nutzungen ausdrücklich aus. Wie zuvor bereits beschrieben handelt es sich bei der geplanten Verkaufsfläche um einen Golfshop, welcher lediglich aus der Hotelimmobilie in das geplante Clubhaus verlagert wird. Mit der Festsetzung gemäß §11 Abs. 2 BauGB Sondergebiet mit Zweckbestimmung: „Golfsporthouse“ und der Aufzählung der zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen wird dem entsprochen. Eine Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen zur Art und Nutzung ist somit nicht erforderlich.

- b) Der Anregung, den – der BauNVO fremde- Begriff der gastronomischen Einrichtung zu präzisieren und somit den letzten Satz der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wie folgt zu fassen: „Unzulässig sind Wohnungen, Beherbergungsräume und gastronomische Einrichtungen aller Art, insbesondere die Abgabe von Speisen und Getränken zum Verzehr vor Ort“, wird nur teilweise gefolgt. Die Festsetzung wird inhaltlich nicht verändert, lediglich die Begrifflichkeit wird wie folgt der geltenden BauNVO angepasst:
„Unzulässig sind Wohnungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften.“

2. Abwägungsfehlerhafte Standortwahl und Dimensionierung des Baufeldes

Den vom Einwender in 2013 geforderten Änderungen bezüglich der Standortwahl wurde in der neuen Planung zum größten Teil gefolgt. Das Baufeld wurde sehr großzügig um 15,0 m Richtung Westen verschoben, somit beträgt der Abstand zur Terrasse 26,0 m und zur Grundstücksgrenze 15,0 m bzw. 19,0 m.

Der Abstand von 15,0 m ist auch aus Bauordnungsrechtlicher Sicht ausreichend und stellt auch keine Beeinträchtigung für die bestehende Terrasse des Hotels und Restaurants dar, somit wird durch die Anordnung der Baufläche ein hinreichender nachbarschützender Abstand zur Terrasse des benachbarten Hotels und Clubhaus gewährleistet. Eine Verschattung der min. 3,0 m über Geländeoberkante gelegenen Terrasse war vorher schon nicht gegeben, durch die Verschiebung des Baufeldes sowie der Reduzierung der Gebäudehöhe wird den Bedenken des Einwenders weitergehend gefolgt.

Für das geplante Clubhaus war bisher, eine zweigeschossige Bauweise mit einer max. Gebäudehöhe von 9,6 m festgesetzt. Des Weiteren ist die Dachform als Flachdach mit einer max. Dachneigung von 5° festgesetzt.

Bei einer zweigeschossigen Bauweise mit Flachdach inkl. einer extensiven Dachbegrünung wie in diesem Plan festgesetzt, ist eine Gebäudehöhe von 7,5 m vollkommen ausreichend. Dem Einwand wird entsprochen und die bisher zulässige Gebäudehöhe von 9,6 m über Geländeoberkante wird auf 7,5 m reduziert.

Aufgrund der Verschiebung des Baufeldes und der Reduzierung der Gebäudehöhe bleibt der Ausblick bzw. die Aussicht von der Terrasse zur freien Landschaft hin und auf das Loch 18, der 18-Loch Anlage als Sichtbeziehung bestehen. Somit wird dieser Belang in der Planung hinreichend berücksichtigt.

Das geplante Baufeld entspricht den Anforderungen an ein Golf-Clubhaus. Folgende Räumlichkeiten sind im Clubhaus vorgesehen:
Eine Gerätehalle, Eingangshalle, Umkleidekabinen/ Sanitärräume Herrn, Umkleidekabinen/ Sanitärräume Damen, Golfshop, Büros und ein Jugendraum/Schulungsraum.

Die Gerätehalle, sowie auch der geplante Golfshop, die Umkleidekabinen/ Sanitärräume und der Eingangsbereich befindet sich aufgrund der Erreichbarkeit im Erdgeschoss. Um den Ausblick/ die Aussicht von der Terrasse weiterhin zu gewährleisten, beträgt die Gebäudetiefe des Clubhauses ca. 13,0 m und die Gebäudelänge ca. 42,0 m.

Die Reduzierung der Baufläche von 45,0 m auf 25,0 m ist aufgrund der vorzuhaltenden Gerätehalle und ihrer benötigten Größe nicht möglich. Des Weiteren müssen die hochfrequentierten Räume barrierefrei erreichbar sein. Somit wird nicht mit der geplanten Form des Baufeldes gegen den Grundsatz der Verhältnismäßigkeit verstoßen.

3. Erschließung nicht gesichert/ Konflikt des ruhenden Verkehrs in der derzeitigen Planung weder erkannt noch gelöst

Die Erschließung des bereits bestehenden Golfhotels und der dazugehörigen Stellplatzanlage erfolgt über eine 3,50 m breite Zuwegung die sich im Eigentum der Einwender befindet. Parallel zu der zuvor beschriebenen Zuwegung befindet sich westlich die ebenfalls 3,50 m breite Zuwegung zum geplanten Clubhaus und zur westlich gelegenen Stellplatzanlage. Es ist somit festzustellen, dass sowohl das Golfhotel sowie das geplante Clubhaus ausreichend erschlossen sind. Im Rahmen der 2. Änderung des VEP „Golfplatz Mesum – Gut Winterbrock“ wurden die Voraussetzungen für eine umfangreiche Stellplatzanlage bereits geschaffen.

Es wird festgestellt, dass den geschilderten Einwendungen nur teilweise gefolgt wird.

1.2 Einwender, Prozessionsweg, Rheine Schreiben vom 03.06.2020

Inhalt:

„Wir bitten Sie, uns mitzuteilen, ob ggfs. Immissionsrechtliche Prüfungen auch den von uns seit 2017 betriebenen Windpark betreffen. Hierzu verweisen wir auch auf die z. Zt. Laufende Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG.

Ansonsten bitten wir Sie nach Abschluss des Verfahrens um Zusendung der erteilten Genehmigung“

Abwägungsvorschlag:

Durch das geplante Bauvorhaben werden keine negativen Auswirkungen im Bezug auf den genannten Windpark hervorgerufen. Die benötigte Entfernung zum Windpark wird eingehalten und somit, bedarf es keiner zusätzlichen Immissionsrechtlicher Prüfungen. Die laufende Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG. ist hiervon auch nicht betroffen.

Die Stadt Rheine wird die Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 145, den Einwender zu kommen lassen.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, Steinfurt: Stellungnahme vom 21.10.2020

Inhalt:

„Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist laut Kap. 7 der Begründung bzw. laut Kap. 5 des Umweltberichts eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme vorgesehen. Bei der UNB liegen über diese Maßnahme jedoch keine Informationen über eine Anerkennung der Maßnahmen nach § 16 BNatSchG vor. Zudem unterscheiden sich die Angaben, ob es sich um eine durch Sukzession oder durch Aufforstung entstandene Fläche handelt. Die Vegetation wird als standortgerechter Laubwald beschrieben. Jedoch handelt es sich zumindest teilweise um einen Nadelholzbestand.

Hinweis:

Bei der Auswahl und Bewertung von Kompensationsmaßnahmen ist, sofern es sich nicht um eine nach § 16 BNatSchG im Vorfeld anerkannte vorgezogene Kompensationsmaßnahme handelt, der aktuelle Zustand der Fläche zugrunde zu legen. Auf dieser Grundlage sind dann Maßnahmen vorzusehen, durch die ein ökologischer Mehrwert erzielt wird. Die nachträgliche Anerkennung bereits durchgeführter Maßnahmen oder von durch Sukzession entstandenen Beständen ist nicht möglich.

Ich bitte um Überarbeitung der Darstellung und um Benennung einer geeigneten Fläche für die Kompensation.

Im Umweltbericht Kapitel 4.2 ist eine Bauzeitenbeschränkung für die Zeit 01. August bis zum 28. Februar angegeben. Diese ist nicht ausreichend, um die Brutzeit komplett abzudecken und ist an die Bauzeitenbeschränkung (01. Oktober bis 28. Februar) aus der Artenschutzprüfung Kap. 8.7 und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen.

Diese Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Sollten bei der Kontrolle Tiere gefunden werden, darf erst mit den Arbeiten begonnen werden, wenn das weitere Vorgehen mit dem Fachgutachter bzw. der Fachgutachterin und der uNB abgestimmt worden ist. Das Begehungsergebnis ist dazu unverzüglich der uNB vorzulegen.

Hinweis:

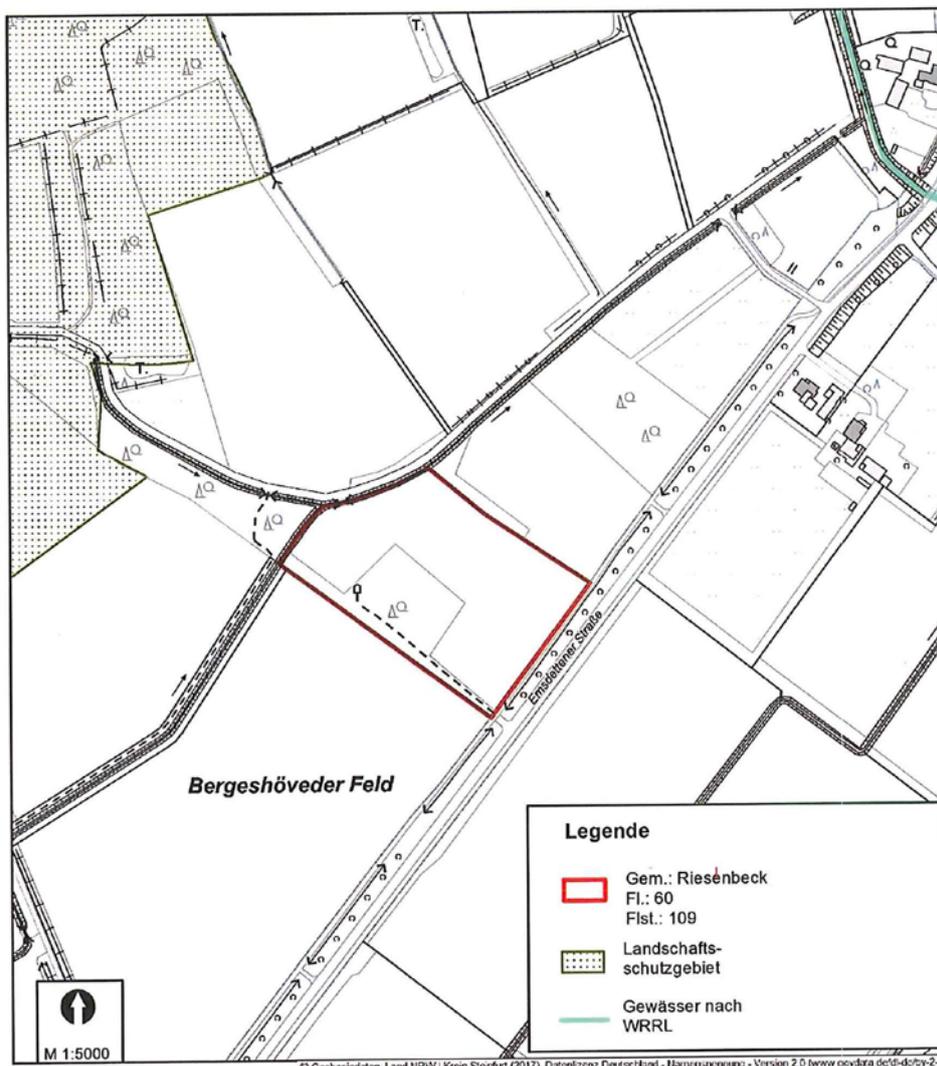
Im Artenschutzgutachten ist beschrieben, dass im Plangebiet befindliche Hecke ein möglicher Winterlebensraum für Amphibien (Teichmolch und Erdkröte) darstellt. Diese Arten sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Um eine Tötung der Tiere zu vermeiden, ist lediglich das auf den Stock setzen der Hecke in dem Zeitraum 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die Entfernung der Stammbasis und des Wurzelbereichs ist nur außerhalb der Winterruhe der Amphibien, in dem Zeitraum Anfang Mai bis Ende September, zulässig.

Die textliche Festsetzung bzgl. der Beleuchtung bitte ich entsprechend den Angaben in Kap. 8.8.2 des Umweltberichtes bzw. sinngemäß wie folgt anzupassen:

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunklräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Abwägungsvorschlag:

Die Kompensation erfolgt in Absprache mit dem Kreis Steinfurt, jetzt durch die Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt auf dem Flurstück 109, Flur 60 der Gemarkung Riesenbeck. Hier wird Acker zu Laubwald mit Waldrand, Saum- und Altgrasstreifen entwickelt. Aus diesem Flächenpool werden 1.151 m² zur Verfügung gestellt. Die Aufwertung entspricht 4 Einheiten je m² und somit der erforderlichen 4.604 Werteinheiten.



Die Bauzeitenbeschränkung wurde im Kapitel 4.2 des Umweltberichtes entsprechend des Hinweises vom Kreis Steinfurt angepasst.

Der Hinweis zur Entfernung und auf den Stock setzen der im Planbereich befindlichen Hecken wurde im Artenschutzgutachten mit aufgenommen.

Die textlichen Festsetzungen bezgl. der Beleuchtung wurden entsprechend den Angaben im Kapitel 8.8.2 des Umweltberichtes bzw. sinngemäß wie folgt angepasst:

Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH, Münster; Stellungnahme vom 14.09.2020

Inhalt:

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan 145, Golfplatz Mesum - Gut Winterbrock bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im angegebenen Planbereich (Geltungsbereich B) betreibt die Telekom keine Telekommunikationslinien.

Im Planbereich (Geltungsbereich A) befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der

Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Abwägungsvorschlag:

Im Bebauungsplan wurde bereits folgender der Hinweis mit aufgenommen:
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Den Ver- und Entsorgungsträgern ist bei Beginn der Bauarbeiten rechtzeitig anzuzeigen.

2.3 Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Rheine:
Stellungnahme vom 7.09.2020

Inhalt:

„Zum o.g. Bebauungsplanentwurf haben wir keine Anregungen und Bedenken.

Hinweis:

Der nächste Hydrant zur Bereitstellung von Löschwasser befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m an der Winterbrockstraße Höhe Haus Nr. 120.“

Abwägungsvorschlag:

Der Hinweis wurde in der Begründung mit aufgenommen und wird im Bauantragsverfahren Berücksichtigung finden.