



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2021/610/4866**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 12.05.2021

---

Brandner, Joseph

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	17.06.2021
Rat	Entscheidung	28.06.2021

**29. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Oelde (Nachverdichtung "Südlich Am Ruthenfeld")**

**A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung**

**Beschlussvorschlag:**

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 22.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) beschlossen, das Verfahren zur 29. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30.12.1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten. In der o. g. Sitzung hat der Rat der Stadt Oelde zudem den Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“. Die darin beabsichtigte Planung verfolgt das Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung im unmittelbaren räumlichen Anschluss an ein bereits vorhandenes Wohngebiet. Hiermit soll ein Beitrag zur Deckung der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Wohnraum geleistet werden. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soll dieser Zielsetzung durch Änderung der bisherigen FNP-Darstellung Rechnung getragen werden. Gegenstand der 29. Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit die Aufgabe der gewerblichen Bauflächendarstellung zugunsten einer Darstellung des Bereichs als Wohnbaufläche.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens haben die bisherigen Planunterlagen für die anstehende Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB keine Änderungen erfahren.

Der Geltungsbereich umfasst etwa 0,4 ha und ist dem beiliegenden Übersichtsplan (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

**A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

**A1) Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Die Planunterlagen – einschließlich Begründung – haben gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 31.08.2020 bis einschließlich zum 02.10.2020 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegen. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Die Durchführung einer Bürgerversammlung war aufgrund der COVID 19-Pandemie bisher nicht zu verantworten.

Nachstehend aufgeführte Bürgerinnen und Bürger haben im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

<b>Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger</b>	<b>Abwägung / Beschluss</b>
<p><b>Bürger*in 1 vom 20.06.2020</b> (Stellungnahme bereits vor Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen)</p> <p>Ich beziehe mich auf die Telefonate mit Herrn Leson und Ihnen am 19. Juni 2020 und möchte zu dem o. g. Gutachten der Ingenieure Wenker + Gesing Stellung nehmen.</p> <p>Das lose geführte Gespräch zwischen dem Sachbearbeiter des Ingenieurbüros am 9. Mai 2019 und dem Unterzeichner wurde im Gutachten nicht ausführlich und zum Teil unzutreffend wiedergegeben. Auch wurde der Unterzeichner nicht darauf hingewiesen, welche Rückschlüsse aus den Informationen gezogen werden. Eine schriftliche Vorlage zur Abzeichnung und Korrektur wäre wohl der angemessene Weg gewesen.</p> <p>Zu den zitierten Aussagen möchte ich wie folgt Stel-</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Stellungnahme nicht infrage gestellt. Die Anregungen betreffen die Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 133. Auf die dortige Abwägung wird verwiesen.</p> <p>Handlungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird nicht gesehen.</p> <p><b>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</b></p>

lung nehmen:

Kap. 4.2: S.12, 1. Absatz: „*wird für den abzufahrenden Pferdemit eine Quelle unmittelbar südlich des Stallgebäudes definiert, die alle sechs Wochen über einen Zeitraum von drei Stunden emittiert*“

Dazu die folgenden Richtigstellungen/ Ergänzungen:

Die Anhänger zum Aufladen und Abfahren des Pferdemitestes stehen wechselweise entweder südlich oder nördlich des Stallgebäudes, jeweils über einen Zeitraum von drei bis fünf Stunden. Das Abfahren des Mistes erfolgt etwa alle sechs bis acht Wochen.

S. 12, 2. Absatz: „*Nach Angaben des Pferdehalters kann zudem davon ausgegangen werden, dass die Pferde in den Sommermonaten teilweise ganztägig (24 Stunden) auf der Weide sind. Die Pferde werden zudem bei gutem Wetter täglich - auch im Winter - geritten, was die Stallzeiten wiederum verkürzt.*“

Dazu die folgenden Richtigstellungen:

Die Pferde sind niemals ganztägig auf der Weide, da mir geeignete Weideflächen gar nicht zur Verfügung stehen. Die Pferde stehen stattdessen das ganze Jahr über ganztägig im Stall, werden bei gutem Wetter zum Teil geritten und einzelne Pferde stehen bei geeigneter Witterung stundenweise auf der Weide.

Kap. 6.2.2: S. 23, 1. Absatz: „*Nach Angaben des Inhabers wird der Platz (bei gutem Wetter) ca. zwei bis drei Stunden am Tag genutzt.*“

Diese Nutzungszeit wurde sicherlich in dem Gespräch mit dem Sachbearbeiter genannt und galt für den damals aktuellen Zeitraum. Tatsächlich kann jedoch bei voller Belegung des Stalls die Nutzungsdauer des Reitplatzes zu anderen Zeiten auch deutlich über dieser Spanne liegen.

2. Absatz: „*Die sog. Tretschicht besteht aus einem speziellen Reitsand (hier: Kirchhellener Sand) 181 Hierbei handelt es sich den uns vorliegenden Informationen nach um einen speziellen Quarzsand, der aufgrund der Materialeigenschaften als staubarm bezeichnet werden kann.*“

Tatsächlich besteht die Tretschicht nur zum Teil aus Kirchhellener Sand, der als oberste Schicht über eine darunter befindliche Lage aus regionalem Sand aufgebracht wurde. Darunter liegt der örtliche Mutterboden. Im Laufe der Zeit dürften sich zumindest die beiden Sandschichten vermischt haben, sodass keinesfalls die Eigenschaften reinen Kirchhellener Sandes zugrunde gelegt werden können.

3. Absatz: „*Obgleich der Anteil des Feinstaubes [. . .] auszugehen, da entsprechend feiner Staub die üblicherweise darunterliegende Drainage verschließen würde.*“

Unter meinem Reitplatz liegt keine Drainage. Die Argumentation entbehrt daher ihrer Grundlage.

Ergänzend weise ich noch darauf hin, dass nahezu täglich die maschinelle Pflege des Reitplatzes mit Trecker und Bahnplaner erforderlich ist, was hinsichtlich der Staubemissionen sicher von Bedeutung sein dürfte.

Ich hoffe, mit meinen Richtigstellungen zur Vermeidung möglicher Fehler in den Immissionsprognosen beigetragen zu haben, und bin Ihnen dankbar für die Zustellung der sicherlich erforderlichen Korrektur des Gutachtens.

---

**Bürger\*in 1 vom 20.07.2020**

(Stellungnahme bereits vor Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen)

Zunächst bedanke ich mich für die Übersendung des überarbeiteten Gutachtens und die Möglichkeit, mich dazu erneut zu äußern.

Selbstverständlich bin ich als Laie nicht in der Lage, das Gutachten formal und inhaltlich zu überprüfen, sondern muss als Bürger der Stadt Oelde darauf vertrauen, dass eine sachgerechte Überprüfung durch die genehmigende Behörde erfolgt.

Mich hat jedoch verwundert, dass bei der nun erfolgten Anpassung der Eingangswerte aus meiner Pferdehaltung, die im Prinzip gegenüber der ersten Fassung des Gutachtens einer Verdopplung der Emissionswerte entspricht, im Ergebnis der Belastungsprognose (Abb. 6, S.22 des Gutachtens) nur vergleichsweise geringfügige Abweichungen sich ergeben haben. Überhaupt erscheinen mir die gutachterlich vorgenommenen Bewertungen und Interpretationen tendenziell eher optimistisch, befördert noch durch relativierende bis beschwichtigende Zusätze, die jedoch inhaltlicher Grundlagen entbehren. Dazu folgen weiter unten noch einige Anmerkungen.

Wie gesagt muss aber die Bewertung der Aussagen des Gutachtens natürlich in der Verantwortung der Genehmigungsbehörde liegen.

Daran anknüpfend stellt sich jedoch für mich natürlich die Frage nach dem Umgang mit ggf. auftretenden Beschwerden seitens der zukünftigen Nachbarn (z. B. über Staub, Geruch, Lärm, Fliegen, ...) sowie nach der Verantwortlichkeit im Falle tatsächlich auftretender Überschreitungen zulässiger Grenzwerte.

Die nun im Gutachten verwendeten Eckwerte der Nutzung meiner Reitanlage entsprechen zwar nun eher den tatsächlichen Verhältnissen. Dennoch muss ich erneut auf einige Unklarheiten bzw. noch immer unzutreffende oder unvollständige Angaben hinweisen. Zunächst möchte ich mich gegen die verwendete Formulierung verwahren, dass das Gutachten „auf Basis weitergehender Angaben des Pferdehalters“ überarbeitet worden sei (S. 7 und Zusammenfassung). Diese Formulierung könnte dahingehend verstanden werden, dass ich etwa zunächst unvollständige oder unzutreffende Angaben gemacht hätte. Tatsächlich bin ich jedoch - abgesehen von einem unverbindlichen Gespräch bei zufälliger Begegnung - weder für die erste Fassung des Gutachtens, noch für die überarbeitete Version von den Gutachtern zur Erhe-

bung der relevanten Daten kontaktiert worden. Zur Korrektur der Daten kam es nur dadurch, dass ich zufällig (!) auf die Offenlage der Unterlagen hingewiesen wurde und mich von meiner Seite aus aktiv mit korrigierenden Ergänzungen an die Stadt gewendet habe. Ich frage mich, ob diese Vorgehensweise der Gutachter der sich stellenden Problemlage angemessen ist.

Zu den im Gutachten verwendeten Angaben zur Praxis der Pferdehaltung in meiner Reitanlage möchte ich noch die folgenden Hinweise mit der Bitte um Prüfung der korrekten Berücksichtigung im betreffenden Gutachten geben:

#### Pflege des Reitplatzes mit Trecker und Bahnplaner:

In meinem ersten Schreiben zum Gutachten hatte ich ergänzt, dass diese Reitplatzpflege nahezu täglich erfolgt. Diese Angabe zur Frequenz der entsprechenden Belastung fehlt im Gutachten ebenso wie die Berücksichtigung der dabei zwangsläufig auftretenden Geräuschemissionen. Letztere sind wohl nicht Bestandteil des hier diskutierten Gutachtens. Ich gehe davon aus, dass die Angaben in ein vermutlich ebenfalls vorliegendes Gutachten zur Lärmbelastung entsprechend eingeflossen sind.

Die Staubimmissionen infolge der Reitplatzpflege (und auch des Reitbetriebs!) betreffend finden sich im Gutachten keine konkreten Prognosen, sondern lediglich der Hinweis, dass eine Prognose mangels vorliegender Informationen zu Reitböden nicht möglich sei (Kap. 6.2.2, S. 24). Andererseits wird aber durch den Hinweis darauf beschwichtigt, dass der verwendete Kirchhellener Sand aufgrund der Materialeigenschaften als staubarm bezeichnet werden könne. Wozu dieser Hinweis, wenn doch ohnehin keine konkreten Prognosen erfolgen können?

Ich hatte bereits darauf hingewiesen, dass mein Reitplatz keinesfalls aus reinem Kirchhellener Sand besteht, sondern sich dieser im Laufe der Jahre mit dem darunterliegenden Sand regionaler Herkunft vermischt haben wird. Auch ist mir überhaupt keine Aussage möglich, ob zukünftig durch mich oder Folgenutzer der Reitanlage ein gänzlich anderer Reitboden aufgebracht werden könnte. Der Hinweis auf die staubarmen Materialeigenschaften des Kirchhellener Sandes erscheint daher völlig überflüssig bis irreführend.

#### Nutzung des Reitplatzes:

Zu der Formulierung „begrenzte zeitliche Nutzung des Reitplatzes“ (S. 25 im Gutachten) wäre noch anzumerken, dass diese angebliche zeitliche Begrenzung in keiner Weise in der Genehmigung meiner Reitanlage verankert ist. Insofern dient auch diese Formulierung lediglich der tendenziellen Relativierung der vorhandenen Belastungssituation. Zur Frage, ob sich in den nächsten Jahren - auch unter einem möglichen Folgenutzer - die Nutzungsfrequenz des Reitplatzes maßgeblich verändern wird, ist mir keine Aussage möglich. Im genehmigten Bestand meiner Reitanlage ist eine zeitliche Begrenzung nicht enthalten.

#### Geruchsimmissionen aus Pferdehaltung und Pferdemit

Auf S. 11 des Gutachtens findet sich folgender Satz: Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird daher für die Pferdehaltung ein Gewichtungsfaktor von 0,5 und für den Pferdemit ein Faktor von 1,0 angesetzt."

Bei der tatsächlichen Berechnung der Geruchsimmissionen wird aber der Pferdemit nur als kurzzeitige Emissionsquelle beim Aufladen für den Abtransport alle sechs bis acht Wochen berücksichtigt (s. Kap. 4.2 und Tab. 6 des Gutachtens). Ich frage mich natürlich, ob diese Herangehensweise tatsächlich sachgerecht ist, weil der Mist meiner Pferde natürlich nicht nur alle sechs bis acht Wochen anfällt, sondern sich in der Zwischenzeit in den Pferdeboxen ansammelt. Insofern existiert zwar tatsächlich kein Mistlager außerhalb der Stallung, aber der Mist - und damit auch Geruchsemissionen des Mistes - ist natürlich dennoch vorhanden. Bei den bisherigen Berechnungen wird aber meines Erachtens so getan, als würde der Mist in den Zwischenzeiten gar nicht existieren. Ich bitte darum, diesen Ansatz inhaltlich zu überprüfen.

#### Weidegang:

Im Gutachten wird nun das „geruchstechnisch ungünstigste Szenario“ verwendet, nachdem sich die Pferde ganzjährig zu jeder Tages- und Nachtzeit im Stall aufhalten (S. 23 des Gutachtens). Dennoch wird im ersten Absatz auf S. 24 dieser Sachverhalt wieder dadurch relativiert, dass tatsächlich bei „zeitweisem Leerstand der Stallungen während des Weidegangs“ mit geringeren als den somit errechneten Geruchsimmissionen zu rechnen sei. Bei diesem Absatz handelt es sich jedoch um eine inhaltlich unzutreffende Relativierung, da es keinen durch Weidegang begründeten Leerstand meiner Stallungen gibt und geben kann.

Die von mir bisher genutzten Weideflächen, auf denen sich jeweils ein Teil der Pferde zeitweise aufhalten, liegen zum einen im Bereich der nun durch den B-Plan überplanten Wiese und zum anderen in einer Obstwiese westlich der B-Planfläche. Außerdem liegt noch eine in meinem Besitz befindliche Weidefläche östlich an meinen Stall angrenzend.

Ein Weidegang meiner Pferde auf weiter entfernten Flächen findet nicht statt, da mir gar keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Die Tiere befinden sich also tatsächlich immer in direkter Nähe meines Stalls und damit auch der zukünftig geplanten Wohnbebauung. Der genannte erste Absatz auf S. 24 des Gutachtens ist also obsolet.

Ich hoffe, dass ich trotz der nur laienhaften Befassung mit dem Gutachten dazu beitragen konnte, dass die Stadt Oelde im Falle der Ausweisung eines Baugebietes diese auf eine rechtssichere Planung gründet.

### Bürger\*in 3 vom 26.10.2020

Aus den ausliegenden Plänen geht hervor, dass straßenseitig zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 2 Voll- und möglicherweise einem Staffelgeschoss gebaut werden und dahinter in 2 weiteren Reihen weitere zweigeschossige Doppelhäuser Platz finden sollen. In Summe soll die Möglichkeit geschaffen werden, hier 20-25 Wohneinheiten zu errichten.

Die Begründung für die 2-geschossigen Mehrfamilienhäuser direkt an der Straße lautet sinngemäß, „dass die Art zwingend erforderlich ist, um den Straßenraum abzugrenzen“.

Diese Begründung erschließt sich uns nicht. Aufgrund der derzeitigen Bebauung gibt es für diese Vorgabe keine Voraussetzung oder Begründung.

Zum Bebauungsplan erheben wir als Anlieger daher folgende Einwände:

---

1. Bisher sind auf der beplanten Straße nur eingeschossige Wohnhäuser mit Satteldächern bzw. Krüppelwalmdächern in 2 Bautiefen vorhanden und genehmigt worden.

Die Nachbarn berichteten von in der Vergangenheit sehr engen Planungsgrenzen für Größe und Ausstattung der Häuser.

Darüber hinaus ist auch der Reiterhof hinter dem Plangebiet eingeschossig mit Satteldach ausgeführt und rd. 12 m zur Straße beabstandet.

Auf der gegenüberliegenden Seite sind Reihenhäuser in 2-geschossiger Bauweise – mit Satteldach und erst mit min. ca. 13 m Abstand an der nächsten Stelle zur Straße angeordnet.

Aufgrund der gesamten Bestandsbebauung können wir dem Argument der zwingenden Zwei-Geschossigkeit und die Ausweisung von Flachdächern mit der Möglichkeit zu einem weiteren Staffelgeschoss als zwingende Dachform für die „Räumliche Fassung der Straße“ nicht folgen, da dies eine „realoptische“ Dreigeschossigkeit bedeuten würde, die weder die Bebauung der Straßenseite noch die der Gegenseite aufnimmt.

Neue Bebauung soll sich ja an vorhandenen Gebäudestrukturen orientieren. Das wäre mit eingeschossiger (übrige Bebauung der Straßenseite) oder zweigeschossiger Bauweise (Bebauung der gegenüberliegenden Seite) mit Satteldachformen sehr gut möglich.

---

2. Insgesamt sieht der vorliegende Entwurf 20-25 Wohneinheiten auf einer Fläche von nur 4.000 m<sup>2</sup> (inkl. notwendiger Straßenfläche) in drei Fluchten vor. Dieser Grad der Nachverdichtung passt bei allem Verständnis zur Schaffung von Wohnraum nicht in die vorhandene Bebauung der Straße *Am Ruthenfeld*. Uns ist bisher auch an anderer Stelle der Stadt kein Einfamilienhaussiedlungsbereich bekannt, in dem auf derart kleiner Fläche so viele WE nachverdichtet worden sind.

---

Trotz des bisher noch freien Bereichs zwischen dem Plangebiet und der Nachbarbebauung ist zu erwarten, dass bei späterer Beplanung dieser freien Fläche eine

### Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird durch die Stellungnahme nicht infrage gestellt. Die Anregungen betreffen die Festsetzungen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 133. Auf die dortige Abwägung wird verwiesen.

Handlungsbedarf auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird nicht gesehen.

### Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

ähnliche Nachverdichtung genehmigt werden müsste, da es ja bereits so einen Bestand durch das Plangebiet 133 als Status Quo gibt.

Natürlich ist auch das Thema des zunehmenden Straßenverkehrs und besonders der Parksituation in der Straße *Am Ruthenfeld* bei der Schaffung von 20 bis 25 WE nicht unerheblich.

Die reine Zahl an WE lässt befürchten, dass, wie an anderen Stellen zu beobachten, die Straße im Umfeld der Mehrfamilienhäuser als Parkraum umfangreich genutzt wird. Da die Straße durch bauliche Einschnürungen verkehrsberuhigt ist, fährt der Schulbus schon jetzt Slalom.

Selbstverständlich kann man den Wunsch nach möglichst kleinteiliger Bebauung insbesondere aus wirtschaftlichen Gründen nachvollziehen (Viele Wohneinheiten = hohe Einnahmen), dennoch sollte die Planung zugunsten einer anpassenden Entwicklung an die vorhandene Bebauung fortgeführt werden.

*Für die Umsetzung des Bebauungsplanes haben wir aufgrund der zuvor beschriebenen Einwände folgende Anregungen:*

- I. Änderung der Dachform für die vorderen Häuser in Satteldach- oder Varianten statt „Flachdachfes-legungen“. Das führt eher zu einer an die Umgebung angepassten Bauweise II.*
- II. Reduzierung der Gebäudehöhen auf 1*
- III. Beplanung des Geländes in 2 statt, wie bisher vorgesehen, 3 Fluchten.*

*Mit diesen Anregungen wäre Schritt für Schritt eine Anpassung der Bauformen und der Verdichtung an den Bestand gegeben.*

*Bei Übernahme der Anregungen wären immer noch 8-12 WE im klassischen Einfamilien-/Doppelhausbau möglich.*

*Als Beispiel nennen wir hier die Nachverdichtung „Eichenbusch“. Dort wurden auf etwas kleinerer Fläche (rd. 3.200 m<sup>2</sup>) 6 Wohneinheiten dem Umfeld angepasst geschaffen – hier soll auf 1/4 größerer Fläche (4.000 m<sup>2</sup>) 4 x so viel bebaut werden. (Selbst im Städtebaulichen Konzept „Warendorfer Straße“ sind für 51 WE über 16.000m<sup>2</sup> vorgesehen)*

*Der vorgeschlagene Planinhalt könnte zu einem späteren Zeitpunkt auch einfacher auf das angrenzende Flurstück übertragen werden, wenn es dort zu einer Bebauung kommen sollte.*

*Ein weiterer Vorteil ist dabei auch ein möglicher größerer Abstand zur Bahnlinie und dem damit verbundenen Lärm für zukünftige Bewohner, der gemäß dem Schallschutzgutachten ja bereits jetzt außerhalb des eigentlich Zulässigen liegt. Wenn an der Straße nun 3-geschossige Häuser (2+Staffelgeschoss) gebaut werden, besteht ansonsten die Möglichkeit, dass der Bahnlärm an den hohen Fassaden zurück auf die dahinterliegenden Häuser geworfen wird.*



<p><a href="https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schi_enenwegen/Laermkartierung/Hauptisenbahnstrecken/nw/nw_node.html">https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schi_enenwegen/Laermkartierung/Hauptisenbahnstrecken/nw/nw_node.html</a></p> <p>Noch dazu würde der Abstand zum Regenrückhaltebecken vergrößert und die Gefahr einer Überschwemmung in Zeiten hoher Wasserstände vermindert. Wir sind uns darüber im Klaren, dass eine geringere Anzahl von WE zu geringeren Einnahmemöglichkeiten für Investoren führt. Die Interessen der Bestandsbewohner sollten jedoch nicht unberücksichtigt bleiben und sorgsam abgewogen werden. Abschließend bitten wir daher eindringlich darum, den Bebauungsplan im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit und Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten anzupassen.</p>	
---	--

## A2) Entscheidungen über Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in dem Zeitraum vom 31.08.2020 bis einschließlich dem 02.10.2020. Die Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgebracht:

Institution	Stellungnahme vom:
Stadt Rheda-Wiedenbrück	28.08.2020
Ericsson Services GmbH	31.08.2020
Wasserversorgung Beckum	31.08.2020
Bezirksregierung Münster, Dezernat 25, Verkehr	31.08.2020
Bezirksregierung Münster, Dezernat 26, Luftverkehr	31.08.2020
Deutsche Bahn AG, Eigentumsmanagement, Eigentümerversammlung	31.08.2020
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	02.09.2020
Gemeinde Beelen	03.09.2020
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	07.09.2020
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	07.09.2020
Evangelische Kirche von Westfalen	07.09.2020
LWL-Archäologie für Westfalen	10.09.2020
Vodafone NRW GmbH	14.09.2020
Stadt Ennigerloh	22.09.2020
Wasser- und Bodenverband Oelde	23.09.2020
Kreis Gütersloh	24.09.2020
Handwerkskammer Münster	24.09.2020
Gemeinde Langenberg	25.09.2020
Handelsverband NRW	27.09.2020
Landesbetrieb Straßenbau NRW	29.09.2020
Deutsche Telekom Technik GmbH	01.10.2020

Nachstehend aufgeführte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbarkommunen haben im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme mit Anregungen oder Hinweisen abgegeben:

Itd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
1	<p>Regionalforstamt Münsterland</p> <p>31.08.2020</p>	<p>Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>§ 52 Landesforstgesetz besagt, dass es die Aufgabe ist „Gefahren, die dem Wald und den seinen Funktionen dienenden Einrichtungen drohen, abzuwehren und Störungen der öffentlichen Sicherheit oder Ordnung im Wald zu beseitigen“...</p> <p>Die Abstände, i. d. R ca. 10-15 m bei nicht bewohnten Gebäuden und 35 m bei bewohnten Gebäuden, sollten eingehalten werden, da sich im Traufbereich der Bäume die Wurzeln der Bäume befinden und Äste herunterfallen können und durch einen zu geringen Abstand die Belange des Waldes berührt werden können. Dies ist bei der Planung zu berücksichtigen. Andernfalls müsste über eine Waldumwandlung mit einem entsprechenden Ausgleich nachgedacht werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich im Anschluss an eine gewachsene, verdichtete Siedlungsstruktur – eine zusammenhängende Waldfläche befindet sich nicht im direkten Umfeld der Planung. Eine Ausweisung von Waldfläche liegt im Flächennutzungsplan nicht vor.</p> <p>Im Bereich des jetzigen Gartens sowie des Grünlandes befinden sich vereinzelt Sträucher und eine abgängige Fichte. Diese Vegetation muss voraussichtlich entfernt werden. Die Umweltauswirkungen sind im Umweltbericht dargelegt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe werden ökologisch ausgeglichen (siehe hierzu auch die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 133).</p> <p>Handlungsbedarf auf der vorbereiteten Ebene des Flächennutzungsplans besteht nicht.</p> <p><b>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</b></p>
2	<p>Kreis Warendorf, Der Landrat</p> <p>08.09.2020</p>	<p><b><u>Amt für Planung und Naturschutz:</u></b></p> <p>Grundsätzliche Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist zum derzeitigen Planungsstand jedoch noch nicht möglich, da naturschutzrechtlich relevante Aussagen (Umweltbericht, Eingriffsregelung und Artenschutzprüfung) im weiteren Verfahren noch ergänzt werden.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Aussagen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz sowie der Umweltbericht wurden inzwischen fertig gestellt und in der Begründung ergänzt.</p> <p>Die Artenschutzprüfung (ASP1) kam zu dem Ergebnis, dass in der Zusammenschau von Funden, nach Aktenlage, Begehung und Potenzialerschaffung vor Ort sowie unter Berücksichtigung der Habitatansprüche relevanter Arten ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogel-Arten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten ist. Für keine der auf den Messtischblättern nachgewiesenen Fledermaus-</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
			<p>arten wurden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 3 erfüllt. Vorkommen von Amphibien können aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden.</p> <p>Das in der Eingriffsbilanzierung errechnete Kompensationsdefizit von 830 Werteinheiten soll durch eine ca. 2,6 km nordöstlich des B-Planes gelegene Ökokontofläche der Stadt Oelde kompensiert werden. Auf der insg. 7.533 m<sup>2</sup> großen Fläche Nr. 12a „Winkel“ (Gemarkung Oelde, Flur 105, Flurstück 19 tlw.; siehe Abb. 11) sind zwei wechselfeuchte Mulden mit umgebenden Brachflächen angelegt worden (siehe Abb. 12), wofür ein Aufwertungsfaktor von 1,0 anerkannt wurde. Auf dem Grundstück stehen nach Berechnungen der Stadt Oelde und des Kreises Warendorf – Untere Naturschutzbehörde – noch rund 2.000 Werteinheiten für externe Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verfügung. Die zur Kompensation des Bebauungsplans Nr. 133 benötigten 830 Werteinheiten werden von den verbleibenden 2.000 Werteinheiten des Öko-Kontos abgebucht (siehe hierzu auch die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 133).</p> <p>Handlungsbedarf auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans besteht nicht.</p> <p><b>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</b></p>
3	<p>Bezirksregierung Münster: Dezernat 32, Regionalentwicklung</p> <p>16.09.2020</p>	<p>Die Stadt Oelde beabsichtigt die planungsrechtliche Voraussetzung für die wohnbauliche Entwicklung einer Fläche südlich der Straße <i>Am Ruthenfeld</i> im nordöstlichen Siedlungsgebiet der Stadt Oelde zu schaffen. Daher wird die bisherige Darstellung einer „gewerblichen Baufläche“ in eine Darstellung als „Wohnbaufläche“ geändert.</p> <p>Der Regionalplan Münsterland legt diese ca. 0,4 ha umfassende Fläche als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. Der nördliche Teil befindet sich in einem Übergangsbereich zu einem Bereich zum Schutz der Natur (BSN).</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Die Zustimmung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Handlungsbedarf auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans besteht nicht.</p> <p><b>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
		<p>Aufgrund der Randlage des BSN (Bereichsunschärfe des Regionalplans) und da keine Änderungen von regionalplanerischer Bedeutung vorgenommen wurden, werden, wie bereits mit Schreiben vom 21.07.2017 dargelegt, keine landesplanerischen Bedenken erhoben. Die geplante 29. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Durch die unmittelbare Nähe zum BSN möchte ich ergänzend auf besondere Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren hinweisen.</p>	
4	<p>Bezirksregierung Münster: Dezernat 52, Abfallwirtschaft</p> <p>21.09.2020</p>	<p>Im Zuge der o. g. Änderungen werden Böden vollständig durch Überbauung versiegelt. Es ist sorgfältig zu prüfen, welche Alternativflächen innerorts oder auf Altlasten(verdachts)flächen in Anspruch genommen werden können. In § 1 LBodSchG NRW ist ausgeführt, dass Böden besonders zu schützen sind, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktionen nach § 2 Abs. 2 des BBodSchG in besonderem Maße erfüllen. Generell ist mit dem Schutzgut Boden schonend umzugehen und Neuversiegelungen sind zu vermeiden. Jeder unversiegelte (auch nicht besonders schutzwürdige Boden) Boden erbringt Leistungen für den Naturhaushalt. Auch im Zuge der Klimaerwärmung spielen unversiegelte Böden eine wichtige Rolle, in dem sie während Hitzeperioden eine Kühlleistung erbringen sowie bei heutzutage vermehrt auftretenden Starkregenereignissen als Wasserspeicher dienen. Die Klimafunktion des Bodens geht durch Versiegelung und Bebauung vollständig verloren. Insbesondere der Umbruch von Grünland (Flurstück 49, derzeit Pferdewiese) bedeutet einen Verlust einer sehr wichtigen Fläche, die sowohl Beitrag zum Klimaschutz leistet als auch als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsenke fungiert. Aufgrund der ganzjährigen Vegetation (auch bei vereinzelt auftretenden Kahlstellen durch Huftritt, welche sich durch verbessertes Weidemanagement beseitigen lassen) ist der Boden im Grünland gegenüber Austrocknung und Erosion durch Wind und Wasser geschützt und verfügt über sehr hohe Humusgehalte und eine hohe Wasserspeicherkapazität.</p>	<p><b>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.</b></p> <p>Zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Stadt Oelde ist eine angemessene Bereitstellung von Wohnbauflächen erforderlich. Eine ausschließliche Bedarfsdeckung durch Nachnutzung ehemals bereits genutzter Flächen (z. B. aufgelassene Gewerbe- oder Industriearaele) ist nicht möglich, da entsprechende Flächenpotenziale nicht zur Verfügung stehen. Auch war die Fläche bereits vorher für eine bauliche Nutzung (hier: gewerbliche Nutzung) vorgesehen. Durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes soll der Grad der Versiegelung möglichst reduziert werden (siehe hierzu die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 133).</p> <p>Handlungsbedarf auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans besteht nicht.</p> <p><b>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
		<p>Vor dem Hintergrund des Verlusts der positiven Klimafunktionen des Änderungsbereichs verweise ich auf das Arbeitsblatt 29 des LANUV und empfehle die Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen.</p> <p>Lässt sich eine Inanspruchnahme nicht vermeiden, kann eine Teilkompensation durch grundbuchgesicherte Absicherung nachweislich gleichwertiger Böden oder durch fachgerechte Dokumentation der beanspruchten Böden erreicht werden. Das HLNUG bietet für die praktische Umsetzung eine Arbeitshilfe "Kompensation des Schutzgutes Boden in der Bauleitplanung nach BauGB" an.</p> <p>Darüber hinaus weise ich bzgl. der baulichen Ausführungen darauf hin, dass beispielsweise Rasengittersteine für Parkplätze und Wege zur Anwendung kommen sollten.</p>	
5	<p>Bezirksregierung Münster: Dezernat 54, Wasserwirtschaft</p> <p>24.09.2020</p>	<p>Das Vorhaben liegt nicht im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Axtbaches. Bei seltenen Extremhochwasserereignissen kann der Planbereich aber überflutet werden. Deshalb ist die vorgesehene Nutzung mit dieser möglichen Gefährdungslage sorgfältig abzuwägen.</p> <p>Diesbezüglich weisen wir insbesondere auf den mit dem Hochwasserschutzgesetz II eingeführten § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes hin, welcher neue Vorgaben für „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ enthält.</p> <p>Die Abgrenzung des Extremhochwassers (EHQ bzw. Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit) ist in den EU-Hochwassergefahrenkarten dargestellt, welche im Internet unter <a href="http://www.uvo.nrw.de">www.uvo.nrw.de</a> oder <a href="http://www.elwas.nrw.de">www.elwas.nrw.de</a> einsehbar sind.</p>	<p><b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Laut Hochwassergefahrenkarte (<a href="http://www.uvo.de">www.uvo.de</a>) besteht eine niedrige bis mittlere Hochwassergefahr im südlichen Plangebiet.</p> <p>Die Ausweisung der Bebauungsmöglichkeiten, welche auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 133 festgesetzt werden, erfolgte unter Berücksichtigung der Hochwassergefahr (siehe hierzu auch die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 133).</p> <p>Die Information, dass das südliche Plangebiet durch selten auftretendes Hochwasser beeinträchtigt werden könnte, wird in die Begründung übernommen.</p> <p>Weitergehender Handlungsbedarf auf der vorbereitenden Ebene des Flächennutzungsplans besteht nicht.</p> <p><b>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</b></p>
6	<p>Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen</p> <p>29.09.2020</p>	<p>Grundsätzlich erheben wir keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Arrondierung der Wohnbauflächen. Wir weisen darauf hin, dass das Planareal aktuell als gewerblich Fläche ausgewie-</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Durch die Stadt Oelde wird aktuell die Erweiterung des „Gewerbegebietes</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
		sen ist. Im Sinne eines dynamischen Flächenmanagements sollten an anderer Stelle entsprechende gewerblich nutzbare Flächen ausgewiesen werden, um eine ausgeglichene Bilanz zu erhalten.	<p>A2“ im Oelder Westen vorbereitet; eine ausreichende Flächenverfügbarkeit soll dergestalt sichergestellt werden. Die hier überplante Fläche ist, anders als die Flächen im „Gewerbegebiet A2“, aufgrund der Nähe zu einem reinen Wohngebiet nur bedingt gewerblich nutzbar.</p> <p>Handlungsbedarf auf der vorbereiteten Ebene des Flächennutzungsplans besteht nicht.</p> <p><b>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</b></p>

## B) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

### Beschluss:

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde – einschließlich Begründung – ist gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728), öffentlich auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen.

Bei anhaltenden Beschränkungen infolge der COVID-19-Pandemie soll die Auslegung entsprechend § 3 Abs. 1 des Gesetzes zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) durch eine Veröffentlichung im Internet ersetzt werden. Gemäß § 3 Abs. 2 PlanSiG wird ein zusätzliches Informationsangebot ermöglicht. In diesem Sinne besteht die Möglichkeit, eine Zusendung der Unterlagen anzufordern oder eine Einsichtnahme der Unterlagen in der Stadtverwaltung nach vorheriger Terminabsprache vorzunehmen.

Die Öffentlichkeit wird – sofern es vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie vertretbar erscheint – neben der Auslegung der Unterlagen im Rahmen einer Bürgerversammlung über die Planinhalte informiert.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

**Anlagen:**

Anlage 1 – Geltungsbereich, Entwurf

Anlage 2 – Planzeichnung, Entwurf

Anlage 3 – Begründung, Entwurf

Anlage 4 – Umweltbericht

Anlage 5 – Artenschutzrechtlicher Beitrag