



SITZUNGSVORLAGE
B 2021/610/4867

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

Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld" der Stadt Oelde

- 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) Städtebaulicher Vertrag**
- C) 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 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587), beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Südlich am Ruthenfeld“ 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.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich der hierfür notwendigen Infrastruktur geschaffen werden.

Die Aufstellung bekräftigt die Absicht der Stadt Oelde, in dieser Umgebung im Übergang zum Außenbereich weitere Wohnnutzungen zu ermöglichen. In direkter Nachbarschaft nördlich zum Plangebiet befinden sich ausgedehnte Wohnsiedlungsbereiche in offener Bauweise. Im Plangebiet befindet sich ein älteres Wohngebäude (*Am Ruthenfeld 24*).

Im Zuge der Weiterentwicklung des Vorhabens haben die bisherigen Planunterlagen für die anstehende Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB folgende wesentliche Änderungen erfahren:

- Straßenbegleitende Mehrfamilienhäuser: Verringerung der Anzahl der Wohneinheiten von sechs auf fünf, Festsetzung des Satteldaches anstatt des Flachdaches als Dachform,
- Anpassung der Planung an die vorliegenden schallschutztechnischen und -immissionsschutztechnischen Gutachten (u. a. Verschiebung Baufeld),
- Kennzeichnung von Teilbereichen als Kampfmittelverdachtsfläche,
- Nachtrag eines Geh- und Fahrrechtes im Südwesten des Plangebietes.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ umfasst insgesamt ca. 0,4 ha und liegt im Nordosten von Oelde an der Straße *Am Ruthenfeld* (Flur 149, Flurstücke 49 und 50). Der Geltungsbereich ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

Im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgt zugleich die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde.

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.

Die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

Fragen, Hinweise und Anregungen der Bürgerinnen und Bürger	Abwägung / Beschluss
<p>Bürger*in 1 vom 20.06.2020 (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>Hinweis: Die Stellungnahme bezieht sich auf das Ursprungsgutachten (Geruch) vom 24.05.2019</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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 Stellung nehmen: Kap. 4.2: S.12, 1. Absatz: <i>„wird für den abzufahrenden Pferdewist eine Quelle unmittelbar südlich des Stallgebäudes definiert, die alle sechs Wochen über einen Zeitraum von drei Stunden emittiert“</i> Dazu die folgenden Richtigstellungen/ Ergänzungen: Die Anhänger zum Aufladen und Abfahren des Pferdewistes 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.</p> <p>S. 12, 2. Absatz: <i>„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.“</i> 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.</p> <p>Kap. 6.2.2: S. 23, 1. Absatz: <i>„Nach Angaben des Inhabers wird der Platz (bei gutem Wetter) ca. zwei bis drei Stunden am Tag genutzt.“</i> 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.</p> <p>2. Absatz: <i>„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 be-zeichnet werden kann.“</i> 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.</p>	<p><u>Abfahren des Pferdewistes</u> Das Gutachten wurde entsprechend angepasst.</p> <p><u>Stallzeiten</u> Das Gutachten wurde entsprechend angepasst.</p> <p><u>Nutzungszeit des Reitplatzes</u> Das Gutachten wurde entsprechend angepasst.</p> <p><u>Angaben zum verwendeten Sand und zur Ausführung des Platzes</u> Das Gutachten wurde entsprechend angepasst.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
--	---

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

Hinweis: Die Stellungnahme bezieht sich auf das aufgrund der Stellungnahme vom 20.06.2020 angepasste Gutachten (Geruch) vom 13.07.2020

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Pflege des Reitplatzes mit Trecker und Bahnplaner

Mögliche Geräuschimmissionen werden im diesbezüglichen Gutachten überprüft.

Zur Belastung durch Staub wurden im Zuge der Beteiligung der Behörden keine Bedenken vorgetragen; es wird auf die Stellungnahme der Fachbehörde verwiesen.

Nutzung des Reitplatzes

Das Gutachten berücksichtigt den aktuellen Nutzungsgrad. Da sich in der näheren Umgebung bereits im Bestand Wohnbebauung befindet, sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Pferdehaltung auch durch diese bereits eingeschränkt. Durch die Berücksichtigung der Belange des Bürgers im Gutachten werden dessen Belange jedoch angemessen berücksichtigt. Die Belange der Landwirtschaft haben in der Abwägung gegenüber anderen Belangen, wie z. B. den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, nicht per se ein größeres Gewicht.

Geruchsimmissionen aus Pferdehaltung und Pferdemist

Nach Stellungnahme des Gutachters entsprechen die Annahmen den gesetzlichen Vorgaben. Im Zuge der Beteiligung der Behörden wurden hierzu keine Bedenken vorgetragen; es wird auf die Stellungnahme der Fachbehörde verwiesen.

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 Erhebung 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.

Weidegang:

Nach Stellungnahme des Gutachters entsprechen die Annahmen den gesetzlichen Vorgaben. Im Zuge der Beteiligung der Behörden wurden hierzu keine Bedenken vorgetragen; es wird auf die Stellungnahme der Fachbehörde verwiesen.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

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

<p>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.</p> <p>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.</p>	
<p>Bürger*in 2 vom 07.09.2020</p> <p>Wir haben Ihren Bebauungsplan Nr. 133 "Südlich Am Ruthenfeld" zur Kenntnis genommen und möchten nochmals darauf hinweisen, dass durch die ständigen Erweiterungen der Baugebiete nördlich und nordöstlich vom <i>Am Ruthenfeld</i>, die Lärmbelästigung der Anwohner (vor allem derer, die ihre Gärten zum Ruthenfeld ausgerichtet haben) immer weiter zugenommen hat. Da alle Anwohner ab Friedlandsiedlung bis <i>Axthausener Weg</i> das Ruthenfeld zur An- und Abfahrt zu ihren Häusern nutzen und durch die Neubebauung wieder etliche Autos dazukommen werden, bitten wir nochmals darum, die Zufahrtswege zu überprüfen. Zurzeit geht alles über die Straße <i>Am Ruthenfeld</i>. Unser Vorschlag: eine Stichstraße zur <i>Rhedaer Straße</i> sollte geprüft werden, so wie es in den Planungen der Stadt in den 80-er Jahren geplant war: <i>Zum Eichenbusch</i> auf die <i>Rhedaer Straße</i>, dies würde die Zahl der Autos für die Anlieger zumindest halbieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Straße <i>Am Ruthenfeld</i> mit der Anbindung an die <i>Rhedaer Straße</i> über den <i>Axthausener Weg</i> übernimmt eine Sammelfunktion für die Wohngebiete östlich des <i>Axthausener Wegs</i>. Dies ist zwangsläufig mit einer gewissen Verkehrsbelastung verbunden, die sich jedoch im üblichen Rahmen einer Wohngebietserschließung bewegt, da Durchgangs- und Fremdverkehre weitgehend ausgeschlossen werden können. Letztendlich handelt es sich um Anliegerverkehre.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrszunahme durch das Vorhaben nur gering ausfällt. Die maximal zu erwartenden ca. 24 Wohneinheiten lassen keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr der Straßen <i>Am Ruthenfeld</i> und im weiteren Verlauf auf die <i>Rhedaer Straße</i> (Kreisstraße 52) entstehen.</p> <p>Eine Stichstraße bzw. Verbindungsstraße zur <i>Rhedaer Straße</i> wäre angesichts dessen unverhältnismäßig und ökologisch nicht vertretbar. Die südlich angrenzenden Grünlandflächen einschließlich des Axtbaches sind Bestandteile im Biotopverbundflächensystem des LANUV (Biotopverbundfläche "Axtbach, Beilbach-Unterlauf und Flutgraben").</p> <p>Auch die verkehrsfunktionale Bedeutung dieser Verbindung ist nicht gegeben. Es würde lediglich zu einer Verlagerung des Verkehrs vom südlichen Abschnitt des <i>Axthausener Wegs</i> auf diesen Straßenabschnitt kommen, die weitere Verteilung der Verkehr über die Straße <i>Am Ruthenfeld</i> in östliche Richtung bliebe jedoch unverändert.</p> <p>Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

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“ Drei-Geschossigkeit 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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Darlegungen legen den Schluss nahe, dass die geplante Baustruktur sich deutlich von der Baustruktur des Umgebungsbereichs abhebt und im Ergebnis mit einer höheren Baudichte einhergeht. In diesem Zusammenhang wird auf die vorhandene Bebauung im südwestlichen Abschnitt der Straße Am Ruthenfeld mit einer eingeschossigen Einfamilienhausbebauung hingewiesen.

Bei Betrachtung des näheren Umgebungsbereichs ist jedoch festzustellen, dass die geplante Baustruktur keineswegs zu einer höheren baulichen Verdichtung führt und sich in die Umgebungsbebauung einfügt. Der gesamte Siedlungsbereich nördlich Am Ruthenfeld, südlich Buchenweg, östlich Eichenbusch (Bebauungsplan Nr. 28 „Axthausen“) weist ganz überwiegend eine Reihenhausbauweise mit teilweise längeren Hausgruppen auf. Für die unmittelbar dem Plangebiet gegenüberliegende Reihenhausbauweise setzt der Bebauungsplan Nr. 28 eine zwingend zweigeschossige Bebauung mit einer zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4 fest. Für die Hausgruppen östlich des Erlenwegs wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Hausgruppen weisen hier geschlossene Gebäudelängen zwischen 55 und 65 m auf.

Im Plangebiet Nr. 133 sind hingegen keine Hausgruppen geplant. Straßenbegleitend sind zwei Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von ca. 17 m vorgesehen, rückwärtig beidseits des Erschließungsstichs Doppelhäuser. Die geplante Bebauung fügt sich somit in die Baustruktur der Umgebung ein.

Unter Beachtung der nachbarschaftlichen Belange wird die nebenstehende Anregung wie folgt beachtet.

	<p>Für das WA1-Gebiet wird weiterhin eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die bislang geplante Flachdachbebauung wird jedoch zugunsten eines Satteldachgebäudes mit einer Dachneigung von 25-35° aufgehoben. Die zulässige Traufhöhe wird auf 6,50 m begrenzt. Damit entspricht die Gebäudestruktur der nördlich gegenüberliegenden Bestandsbebauung (Reihenhausbebauung), die ebenfalls zwei Geschosse und ein Dachgeschoss aufweist.</p>
<p>2. Insgesamt sieht der vorliegende Entwurf 20-25 Wohneinheiten auf einer Fläche von nur 4.000 m² (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 <i>Am Ruthenfeld</i>. Uns ist bisher auch an anderer Stelle der Stadt kein Einfamilienhaussiedlungsbereich bekannt, in dem auf derart kleiner Fläche so viele WE nachverdichtet worden sind.</p>	<p>Wie bereits vorstehend dargelegt, passt sich die geplante Neubebauung nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in den Umgebungsbereich ein. Zur Begrenzung der zulässigen Zahl der Wohneinheiten werden folgende Festsetzungen getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In dem Teilgebiet WA1 (Straßenrandbebauung) wird die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Gebäude auf 5 WE begrenzt. Es sind im WA1-Gebiet somit max. 10 Wohneinheiten realisierbar. • In den WA2- und WA3-Gebieten wird die max. zulässige Zahl der Wohneinheiten je Einzelwohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte auf 2 WE begrenzt. <p>Im WA1-Gebiet ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 5 WE geplant. Hiermit wird ein Angebot für diejenigen Haushalte geschaffen, die eine Mietwohnung nachfragen. Aufgrund der vorgetragenen Anregung und zur Reduzierung der Nutzungsdichte wurde die zulässige Anzahl je Gebäude von 6 auf 5 WE reduziert.</p> <p>In den WA2- und WA3-Gebieten wird mit der Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern ein entsprechendes Angebot im Einfamilienhausbau geschaffen. Mit der Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Gebäudeeinheit wird die Möglichkeit eröffnet, eine 2. Wohneinheit als Einliegerwohnung zu schaffen. Damit soll insbesondere die Möglichkeit eröffnet werden, Familienangehörige (z.B. Eltern oder Elternteil) in den gemeinsamen Haushalt aufzunehmen.</p> <p>Es ist somit nicht erkennbar, dass im Plangebiet eine nicht in den Umgebungsbereich passende städtebauliche Dichte entstehen könnte.</p>
<p>Trotz des bisher noch freien Bereichs zwischen dem Plangebiet und der Nachbarbebauung ist zu erwarten, dass bei späterer Beplanung dieser freien Fläche eine ähnliche Nachverdichtung genehmigt werden müsste, da es ja bereits so einen Bestand durch das Plangebiet 133 als Status Quo gibt.</p>	<p>Sofern zu einem späteren Zeitpunkt eine wohnbauliche Entwicklung in den bislang unbeplanten Bereichen südlich <i>Am Ruthenfeld</i> erfolgen sollte, wird sich die städtebauliche Dichte ebenfalls an der Bestandssituation des weiteren Umfeldes orientieren.</p>

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 Einschränkungen 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 „Flachdachfestlegungen“. 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 m²) 6 Wohneinheiten dem Umfeld angepasst geschaffen – hier soll auf 1/4 größerer Fläche (4.000 m²) 4x so viel bebaut werden. (Selbst im Städtebaulichen Konzept „Warendorfer Straße sind für 51 WE über 16.000m² 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.

https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schi_enenwegen/Laermkartierung/Haupteisenbahnstrecken/nw/nw_node.html

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Im Bereich des WA1-Gebiets mit den beiden geplanten Mehrfamilienhäusern sind entsprechende Stellplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Wie bereits vorstehend dargelegt, wird der Anregung gefolgt, die beiden Gebäude im WA1-Gebiet unter Verzicht auf eine Flachdachbebauung nunmehr als Satteldachgebäude auszubilden. Diese Bauform entspricht der nördlich gegenüberliegenden Bestandsbebauung.

Der Anregung auf Reduzierung der Geschosigkeit im WA1-Gebiet auf ein Vollgeschoss wird im Hinblick auf die geplante Errichtung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau nicht gefolgt. Hierfür besteht auch kein städtebauliches Erfordernis, da sich die geplante zweigeschossige Bebauung mit Satteldachausbildung in den Umgebungsbereich einfügt.

Der Anregung zur Aufhebung des südlichen WA3-Gebiets wird nicht gefolgt. Das Plangebiet wird über eine Stichstraße erschlossen. Alle geplanten Grundstücke in den WA2- und WA3-Gebieten sind somit an eine öffentliche Verkehrsfläche angebunden.

Die überbaubare Grundstücksfläche im WA3-Gebiet nimmt die rückwärtige Bauflucht der vorhandenen Wohnbebauung im Westen als auch der Gewerbebauten im Osten des Plangebiets auf. Die Planung greift nicht in den Talraum des Axtbaches mit dem Regenrückhaltebecken ein. Ebenso liegt die geplante Bebauung außerhalb des Überschwemmungsbereichs (100-jähriges Hochwasser HQ 100) des Axtbaches.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt; weitergehender Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.

<p><i>Noch dazu würde der Abstand zum Regenrückhaltebecken vergrößert und die Gefahr einer Überschwemmung in Zeiten hoher Wasserstände vermindert.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Abschließend bitten wir daher eindringlich darum, den Bebauungsplan im Hinblick auf die Verhältnismäßigkeit und Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten anzupassen.</i></p>	
---	--

A2) Entscheidungen über die Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen gem. § 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 gem. § 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
Bezirksregierung Münster, Dezernat 25, Verkehr	31.08.2020
Bezirksregierung Münster, Dezernat 26, Luftverkehr	31.08.2020
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	02.09.2020
Gemeinde Beelen	03.09.2020
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
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	28.09.2020
Landesbetrieb Straßenbau NRW	29.09.2020

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:

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
1	<p>Deutsche Bahn AG Eigentumsmanagement, Eigentümervertretung</p> <p>31.08.2020</p>	<p>Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass das o.g. Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf die Sorgfaltspflicht des Vorhabensträgers hin. Die geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen. Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. • Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. • Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, /-immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. • Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o. ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Antragsunterlagen hierzu finden Sie online unter: 	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Entfernung des Plangebiets von ca. 100 m zu den Bahnanlagen sind keine Auswirkungen auf diese erkennbar.</p> <p>Die durch den Bahnbetrieb auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens erfasst. Zur Sicherstellung des Geräuschimmissionsschutzes wurden schallschützende Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.</p> <p>Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
		<p>www.deutschebahn.com/de/ geschaefte/ immobilien/ Verlegung_von_Leitungen-1197952</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. 	
2	<p>Wasserversorgung Beckum</p> <p>31.08.2020</p>	<p>Das Plangebiet kann erschlossen werden über eine Stichelitung. Über vorhandene Hydranten im Umkreis von 300 m kann Trinkwasser zu Löschzwecken bis zu 96 cbm/h entnommen werden, an einem durchschnittlichen Verbrauchstag.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Informationen zur Erschließung und Löschwasserversorgung werden in die Begründung übernommen.</p> <p>Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
3	<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. 10-15m 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Geltungsbereich befindet sich im Anschluss an eine gewachsene, verdichtete Siedlungsstruktur – eine zusammenhängende Waldfläche befindet sich nicht im direkten Umfeld der Planung.</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.</p> <p>Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
4	Regionalverkehr Münsterland GmbH, Lüdinghausen Verkehrsmanage- ment 01.09.2020	Entlang der Straße <i>Am Ruthenfeld</i> ver- laufen unsere Buslinien 471 und 472. Falls der Busverkehr durch die Bau- maßnahme beeinträchtigt wird, bitten wir um frühzeitige Mitteilung.	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Etwaige Beeinträchtigungen des Bus- verkehrs betreffen die Bauphase und werden im Bebauungsplan nicht geregelt.</p> <p>Sofern in Vorbereitung der Bau- maßnahmen Beeinträchtigungen des Busverkehrs erkennbar werden, erfol- gen entsprechende Abstimmungen mit dem Regionalverkehr Münster- land.</p> <p>Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
5	Bezirksregierung Münster: Dezernat 52 Abfallwirtschaft 21.09.2020	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 An- spruch genommen werden können. In § 1 LBodSchG NRW ist ausgeführt, dass Böden besonders zu schützen sind, welche die natürlichen Boden- funktionen 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 Kühl- leistung erbringen sowie bei heutzutage vermehrt auftretenden Starkregen- ereignissen als Wasserspeicher dienen. Die Klimafunktion des Bodens geht durch Versiegelung und Bebauung vollständig verloren. Insbesondere der Umbruch von Grün- land (Flurstück 49 derzeit Pferdewiese) bedeutet einen Verlust einer sehr wichtigen Fläche, die sowohl Beitrag zum Klimaschutz leistet als auch als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoff- senke fungiert. Aufgrund der ganz- jährigen Vegetation (auch bei vereinzelt auftretenden Kahlstellen durch Huftritt,	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Stadt Oelde ist eine angemessene Bereitstellung von Wohnbauland- flächen erforderlich. Eine ausschließ- liche Bedarfsdeckung durch Nach- nutzung ehemals bereits genutzter Flächen (z.B. aufgelassene Gewerbe- oder Industriearaele) ist nicht möglich, da entsprechende Flächenpotenziale nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Bodenschutz wird durch Einhal- tung der Obergrenzen der über- baubaren Fläche (GRZ) berück- sichtigt. In den Gebietsteilen WA2 und WA3 wird die GRZ auf 0,3 herabgesetzt, so dass der zulässige Grad der Versiegelung weiter reduziert wird.</p> <p>Es wird eine Festsetzung zur Teil- versiegelung von Stellplätzen als Maß- nahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan übernommen: <i>Private Stellplätze sind zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasser- durchlässiger Bauweise (Splittfugen- oder Rasenpflaster, Rasengitter- steinen, Rasenwabenpflaster, offen- fugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20</i></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
		<p>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. 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>	<p><i>mm) oder mit vergleichbaren wasser-durchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.</i></p> <p>Weitergehender Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
6	<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 www.uvo.nrw.de oder www.elwas.nrw.de einsehbar sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Laut Hochwassergefahrenkarte (www.uvo.de) besteht eine niedrige bis mittlere Hochwassergefahr im rückwärtigen Bereich des WA3-Gebiets. Die dort festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche liegt jedoch außerhalb des Hochwassergefahrenbereichs.</p> <p>Die Information, dass der Bereich zwischen südlicher Baugrenze des WA3 und südlicher Plangebietsabgrenzung durch selten auftretendes Hochwasser beeinträchtigt werden könnte, wird in die Begründung übernommen, auf die Planzeichnung wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p> <p>Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
7	Kreis Warendorf Der Landrat 24.09.2020	<p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Im Begründungstext wird unter Ziffer 7.6 (Staub- und Geruchsbelastung) auf das Geruchsgutachten des Büro Wenker & Gesing verwiesen.</p> <p>Im Begründungstext wird ausgeführt, dass im Nahbereich eines östlich angrenzenden Pferdehaltungsbetriebes im Plangebiet bis zu 17 % der Jahresstunden Gerüche auftreten können. Im Geruchsgutachten wird unter Ziffer 6.2.1 empfohlen in diesem Teilbereich auf Wohnnutzung zu verzichten. Der Planzeichnung ist zu entnehmen, dass ein Baufeld im Nahbereich der Pferdehaltung in das Raster mit 17 % Jahresgeruchsstunden hineinreicht.</p> <p>Ich rege an dieses Baufeld komplett zu streichen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Tierzahlen und sonstigen Emissionsquellen (Pferdemist) und der daraus resultierenden Geruchsströme ergaben sich auf Basis einer Ausbreitungsrechnung in weiten Teilen des Plangebietes Geruchsstundenhäufigkeiten von $\leq 10\%$ der Jahresstunden. Der für Wohn- und Mischgebiete geltende Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) beträgt 0,10 (10%). Dieser Wert wird somit überwiegend eingehalten, kleinräumig jedoch auch überschritten.</p> <p>Bei den Immissionswerten der GIRL handelt es sich nicht um Grenz-, sondern um Orientierungswerte, die im Rahmen der Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können. Daher kann es im Einzelfall situationsgerecht und angemessen sein, die Bewertung und Abwägung der Immissionssituation nicht abschließend an dem vorgenannten Immissionswert festzumachen.</p> <p>Der Anregung folgend wird das westlich an den Stall angrenzende Baufeld des WA2-Gebiets von der Geruchsquelle abgerückt, so dass die überbaubare Grundstücksfläche außerhalb des Bereichs mit 17 % Jahresgeruchsstunden liegt.</p> <p>Der Anregung, das komplette östliche Baufeld des WA2-Gebiets aus der Bebauung herauszunehmen, wird nicht gefolgt.</p> <p>Ausweislich der gutachterlichen Untersuchungsergebnisse werden lediglich im unmittelbaren östlichen Randbereich des Plangebiets Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 15 und 17 % erreicht. Es sind daher keine Immissionskonflikte erkennbar, die eine Rücknahme des gesamten östlichen Baufeldes des WA2-Gebiets erforderlich machen würden.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
		<p>Das o. g. Geruchsgutachten wurde durch die Untere Immissionsschutzbehörde auf Plausibilität geprüft. Von dort werden folgende Anmerkungen zum Gutachten gemacht: Im Gutachten wurde mit der Qualitätsstufe (qs = 1) gerechnet (Ziffer 5.7 im Gutachten). Nach dem Merkblatt Nr. 36 des LANUV wird jedoch die Qualitätsstufe + 2 verlangt.</p> <hr/> <p>Im Geruchsgutachten wird davon ausgegangen, dass die Stallgebäude von Mai – September nicht belegt sind (Weidegang) und daher nur 50 % der Emissionen angesetzt werden. Offen ist</p>	<p>Weitergehender Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> <p>Hinweis: Aufgrund des angepassten Gutachten zur Geruchsbelastung ergaben sich im unmittelbaren Nahbereich des Pferdestalles auch Werte bis 19 %. Die betroffene Baugrenze im östlichen WA2-Gebiet wurde deshalb in westliche Richtung zurückgenommen. Die überbaubare Fläche innerhalb deren das Wohngebäude errichtet werden kann, liegt nunmehr außerhalb des Bereichs mit Geruchsstundenhäufigkeiten > 15 %.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Qualitätsstufe dient zur Festlegung der Freisetzungsrate von Partikeln und ist vor allem bei Vielquellensystemen von Relevanz. Aufgrund der geringen Anzahl der hier vorhandenen Geruchsquellen und der vergleichsweise geringen Geruchsstoffströme wurde die Verwendung der Qualitätsstufe + 2 im vorliegenden Einzelfall aus fachlicher Sicht für nicht erforderlich gehalten. Unbeschadet dessen wurde eine Vergleichsrechnung mit der Qualitätsstufe + 2 durchgeführt. Abweichende Ergebnisse ergeben sich hierdurch erwartungsgemäß auf keiner Beurteilungsfläche.</p> <p>Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Gutachten wurde bezüglich der Annahmen zur Weidehaltung zwi-</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
		<p>die Frage, ob es sich dabei um die unmittelbar angrenzenden Weiden am Stallgebäude handelt, so dass zumindest in der Nachtzeit oder bei hohen Temperaturen (siehe Sommer 2018, 2019, 2020) sich die Pferde im Stallgebäude aufhalten. Bei der hier vorgenommenen Art der Stallhaltung (Festmistmatratze) ist m. E. auch von einem höheren Emissionspotential bei Leerstand auszugehen.</p> <p>Von hier wird davon ausgegangen, dass die halbjährige Weidehaltung für den Pferdehalter nicht über Bauschein festgeschrieben ist, so dass er sich jederzeit für eine ganzjährige Stallhaltung entscheiden kann, die dann zwangsläufig zu höheren Emissionen führt.</p> <hr/> <p>Ich rege an das Geruchsgutachten in den Punkten Qualitätsstufen und ganzjährige Stallhaltung anzupassen. Es sollte zudem eine Isoplethen-Darstellung für 10 % - und 15 % - Jahresstunden erfolgen, die besser eine eindeutige Ermittlung von möglichen Baufenstern zulässt.</p> <p>Im Begründungstext ist ausführlich Stellung zu nehmen, warum zwingend im Nahbereich des Pferdehaltungsbetriebes Wohnbauflächen entwickelt werden müssen und damit zwangsläufig die Richtwertüberschreitung der GIRL von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete in Kauf genommen wird.</p>	<p>schenzeitlich angepasst (Stand 13.07.2020).</p> <p>In Kapitel 4.2 heißt es nun: <i>„Eine auf den Beurteilungszeitraum (ein Jahr) bezogene exakte Zuordnung von Stallzeiten und Weidegang ist auf Basis des vorgenannten Sachverhalts nicht abschließend möglich. Für die Ausbreitungsrechnung zur Ermittlung der Geruchsimmersionssituation wird daher im Sinne des vorbeugenden Immissions-schutzes das geruchstechnisch ungünstigste Szenario berücksichtigt, wonach das Stallgebäude ganzjährig voll belegt ist und sich alle Pferde ohne Ausnahme zu jeder Tages- und Nachtzeit (24 h/Tag) im Stall aufhalten.“</i></p> <p>Weitergehender Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die GIRL sieht für die Auswertung der Geruchsstundenhäufigkeiten zunächst ein Raster von 250 m x 250 m vor, das im Einzelfall verkleinert werden sollte.</p> <p>Da die o. g. Rasterfläche in der Regel und insbesondere im hier vorliegenden Fall nicht sachgerecht ist, wurde das Raster für die Auswertung auf 10 m x 10 m verkleinert (siehe Bericht).</p> <p>Auf Anregung des Kreises wurde die Beurteilungsfäche noch weiter verkleinert (Raster von 5 m x 5 m).</p> <p>Unabhängig davon gilt weiterhin, dass in Bereichen mit Werten von mehr als 15 % (also ab 16 %) auf die Errichtung von schutzbedürftigen Nutzungen, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, zu verzichten ist. Die betroffene Baugrenze im östlichen WA2-Gebiet wurde deshalb in westliche Richtung zurückgenommen. Die überbaubare Fläche innerhalb</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
		<p><u>Gesundheitsamt:</u></p> <p><u>Verkehrslärm</u> An den zu den Lärmquellen ausgerichteten Fassaden wird der tageszeitliche Orientierungswert für Mischgebiete in Höhe von 60 dB (DIN 18005), der für Außenwohnbereiche maßgeblich ist, überschritten (vgl. Darstellung der Außenwohnbereiche in der Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom 13.02.2020). Zum Schutz der Außenwohnbereiche vor Verkehrslärm sollten offene Balkone und Loggien in diesen Bereichen vermieden bzw. durch bauliche Vorkehrungen geschützt werden. Es wird empfohlen, dies in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen.</p> <p>Es wird angeregt, die tageszeitliche 60 dB-Linie im Bebauungsplan darzustellen. So ist für zukünftige Bauherren klar erkennbar, in welchen Bereichen Außenwohnbereiche uneingeschränkt möglich sind bzw. wo sie durch besondere bauliche Vorkehrungen zu schützen oder zu vermeiden sind.</p> <hr/> <p><u>Geruch</u> Aus der immissionsschutztechnischen Untersuchung geht hervor, dass es im Planungsgebiet im unmittelbaren Nahbereich des Pferdestalles zu einer Geruchsstundenhäufigkeit von bis zu 17 % kommt. Auf die Errichtung von schutzbedürftiger Wohnbebauung ist in diesem Bereich zu verzichten.</p> <p>Da es sich nur um einen kleinen Bereich des Plangebiets handelt,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Allgemeinen Wohngebiet sollen gebäudegebundene Außenwohnbereiche, wie Balkone oder Terrassen, allgemein zulässig bleiben.</p> <p>Die geplante Baukörperanordnung kann weitgehend eine Minderung der Verkehrsgeräusche und Einhaltung eines Mittelungspegels von 62 dB(A) sicherstellen. Dies sind für Außenwohnbereiche noch akzeptable Lärmwerte.</p> <p>Das Verbot von Außenwohnbereichen an den Südfassaden des WA3-Gebiets wäre eine unverhältnismäßige Einschränkung und mit dem Einfamilienhausbautyp nicht vereinbar.</p> <p>Es bleibt künftigen Bauherren überlassen, entsprechende Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche zu treffen.</p> <p>Um auf die Vorbelastung hinzuweisen, wird gleichwohl ein entsprechender Hinweis auf die Planzeichnung aufgenommen.</p> <p>Weitergehender Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Vergleiche hierzu die obigen Ausführungen und die Klarstellung, wonach Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 19 % auftreten.</p> <p>Weitergehender Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
		<p>könnte die Wohnbebauung ggf. modifiziert angeordnet werden. Geruchsstundenhäufigkeiten bis zur Höhe des Immissionswertes für Dorfgebiete von 15 % können vor dem Hintergrund der Nähe des Plangebiets zum Außenbereich akzeptiert werden.</p> <p>Es wird angeregt, in der Legende des Bebauungsplans auf die immissionschutztechnische Untersuchung zu verweisen.</p> <p>Ansonsten bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem o.g. Vorhaben.</p>	<p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
		<p><u>Amt für Planung und Naturschutz:</u></p> <p>Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist zum derzeitigen Planungsstand jedoch noch nicht möglich, da im weiteren Verfahren Aussagen zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz sowie der Umweltbericht zu erarbeiten sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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 Potenzial Erfassung vor Ort sowie unter Berücksichtigung der Habitatansprüche relevanter Arten ein Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten im Eingriffsbereich nicht zu erwarten ist.</p> <p>Für keine der auf den Messfischblättern nachgewiesenen Fledermausarten 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 Werteeinheiten soll durch eine ca. 2,6 km nordöstlich des B-Planes gelegene Ökokontofläche der Stadt Oelde kompensiert werden. Auf der insg. 7.533 m² 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</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
			<p>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.</p> <p>Weitergehender Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
8	<p>Industrie- und Handelskammer Nord Westfalen</p> <p>29.09.2020</p>	<p>Grundsätzlich stehen wir den Planungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht ablehnend gegenüber. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Hinsichtlich der Textlichen Festsetzungen, mit denen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauGB ausgeschlossen werden sollen, regen wir an zu prüfen, ob die nach § 4 (3) Nr. 2 BauGB ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht analog zu den nicht störenden Handwerksbetrieben nach § 4 (2) Nr. 2 BauGB – diese sollen planungsrechtlich zulässig sein - mit den Zielen der Planung vereinbar sind. Dadurch wäre die Möglichkeit gegeben, kleine, in die Wohnung integrierte Gewerbebetriebe zuzulassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein Betrieb, der nicht im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung dient, kann auch nicht ausnahmsweise nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugelassen werden, wenn es durch seinen hohen gebietsfremden Kundenverkehr gebietsunübliche Störungen verursacht und damit gebietsunverträglich ist.“ (Beschluss OVG NW vom 19.8.2003) “</p> <p>Räume für freie Berufe sind in Allgemeinen Wohngebieten jedoch regelmäßig zulässig, ohne dass dies im Bebauungsplan geregelt werden muss.</p> <p>Einrichtungen wie Sauna, Massagestudio, Heilgymnastik, Yogastudio und Kinderbetreuung sind als Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke regelmäßig zulässig.</p> <p>Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung/Beschluss
9	Deutsche Telekom Technik GmbH 01.10.2020	<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absender-Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Informationen zu den Telekommunikationsnetzen werden in die Begründung übernommen und an den Investor weitergeleitet.</p> <p>Weitergehender Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

B) Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung des Verfahrens ist ein städtebaulicher Vertrag mit den Grundstückseigentümern vor Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB abzuschließen. Der mit dem Eigentümer und Investor endverhandelte Vertrag nebst Vertragsanlagen ist als Anlage (Anlage 9) beigefügt. Die notarielle Beurkundung des Vertrages erfolgte am 27.05.2020 und ist der Vorlage als Anlage beigefügt.

Hinweis: Der Städtebauliche Vertrag beinhaltet auch die dieser Vorlage beigefügten Anlagen 2-8. Da diese Anlagen bereits der Vorlage beigefügt sind, wird darauf verzichtet, diese auch der Anlage 9 beizufügen.

Das Vertragswerk wird zur Kenntnis genommen, der Ausschuss empfiehlt folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss:

Der Rat beschließt den städtebaulichen Vertrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld " der Stadt Oelde.

C) Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Beschluss:

Der Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich am Ruthenfeld“ 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 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen

Anlagen:

- Anlage 1 – Geltungsbereich, Entwurf
- Anlage 2 – Planzeichnung, Entwurf
- Anlage 3 – Begründung, Entwurf
- Anlage 4 – Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung)
- Anlage 5 – Artenschutzrechtlicher Beitrag (als Bestandteil der Begründung)
- Anlage 6 – Geruchsgutachten (als Bestandteil der Begründung)
- Anlage 7 – Schalltechnische Untersuchung (als Bestandteil der Begründung)
- Anlage 8 – Schalltechnische Untersuchung, Ergänzung (als Bestandteil der Begründung)
- Anlage 9 – Städtebaulicher Vertrag