



Sitzungsvorlage

B 2021/610/4907
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung

Auskunft erteilt Herr Joseph Brandner
Telefon 02522 / 72-462
E-Mail joseph.brandner@oelde.de

- Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ der Stadt Oelde**
A) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit
B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung
C) Satzungsbeschluss

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Vorberatung	27.10.2021
Rat	Entscheidung	02.11.2021

Beschlussvorschlag

Siehe Einzelbeschlüsse im Sachverhalt.

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Oelde hat in seiner Sitzung am 22.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (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.

In seiner Sitzung am 28.06.2021 hat der Rat der Stadt die Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgewogen und die Offenlage des Planes gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Durch die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB hat der Planentwurf keine Änderungen erfahren, welche eine erneute Offenlage erfordern.

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).

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 und der Öffentlichkeit

A1) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

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 ausgelegt. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Die Durchführung einer Bürgerversammlung war aufgrund der COVID 19-Pandemie 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</p>	<p>Hinweis: Die Stellungnahme bezieht sich auf das Ursprungsgutachten (Geruch) vom 24.05.2019</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

zu dem o. g. Gutachten der Ingenieure Wenker + Gesing Stellung nehmen.

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.

Zu den zitierten Aussagen möchte ich wie folgt Stellung 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 Pferdemit 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*

Abfahren des Pferdemit

Das Gutachten wurde entsprechend angepasst.

Stallzeiten

Das Gutachten wurde entsprechend angepasst.

Nutzungszeit des Reitplatzes

Das Gutachten wurde entsprechend angepasst.

Angaben zum verwendeten Sand und zur Ausführung des Platzes

Das Gutachten wurde entsprechend angepasst.

Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.

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

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

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 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

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.

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.

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 keinsten 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 Pferdemist

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 Pferdemist ein Faktor von 1,0 angesetzt."

Bei der tatsächlichen Berechnung der Geruchsimmissionen wird aber der Pferdemist 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.

<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 Fremdeverkehre 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>
<p>Bürger*in 3 vom 26.10.2020</p> <p>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.</p> <p>Die Begründung für die 2-geschossigen Mehrfamilienhäuser direkt an der Straße lautet sinngemäß, „dass die Art zwingend erforderlich</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

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 Zweigeschossigkeit 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.

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.

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 (Reihenhausbauweise), die ebenfalls zwei Geschosse und ein Dachgeschoss aufweist.

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 *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.

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:

- 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.

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.

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.

Es ist somit nicht erkennbar, dass im Plangebiet eine nicht in den Umgebungsbereich passende städtebauliche Dichte entstehen könnte.

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.

Sofern zu einem späteren Zeitpunkt eine wohnbauliche Entwicklung in den bislang unbeplanten Bereichen südlich *Am Ruthenfeld* erfolgen sollte, wird sich die städtebauliche Dichte ebenfalls an der Bestandssituation des weiteren Umfeldes orientieren.

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.

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.

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. 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) 4 x 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_a_n_Schienenwegen/Laermkartierung/Haupteisenbahnstrecken/nw/nw_node.html

Noch dazu würde der Abstand zum Regenrückhaltebecken vergrößert und die Gefahr einer Überschwemmung in Zeiten hoher Wasserstände vermindert.

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 Geschossigkeit 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-jährliches Hochwasser HQ 100) des Axtbaches.

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

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.

A2) Entscheidungen zu der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

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
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 Vorhabenträgers 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.</p> <p>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 die Deutsche Bahn AG, Umwelt (CU), Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10115 Berlin. • Wird aufgrund des Vorhabens 	<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 Geräuschemissionsschutzes 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>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: 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 Stichleitung. 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</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 verein-</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>Ordnung im Wald zu beseitigen“... 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>zelt 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>
4	<p>Regionalverkehr Münsterland GmbH, Lüdinghausen Verkehrsmanagement</p> <p>01.09.2020</p>	<p>Entlang der Straße <i>Am Ruthenfeld</i> verlaufen unsere Buslinien 471 und 472. Falls der Busverkehr durch die Baumaßnahme beeinträchtigt wird, bitten wir um frühzeitige Mitteilung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Etwaige Beeinträchtigungen des Busverkehrs betreffen die Bauphase und werden im Bebauungsplan nicht geregelt.</p> <p>Sofern in Vorbereitung der Baumaßnahmen Beeinträchtigungen des Busverkehrs erkennbar werden, erfolgen entsprechende Abstimmungen mit dem Regionalverkehr Münsterland.</p> <p>Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
5	<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.</p> <p>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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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 Industrieareale) ist nicht möglich, da entsprechende Flächenpotenziale nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Bodenschutz wird durch Einhaltung der Obergrenzen der überbaubaren Fläche (GRZ) berücksichtigt. In</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>(auch nicht besonders schutzwürdige) 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.</p> <p>Inbesondere 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 Kohlenstoffsенke 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>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. Darüber hinaus weise ich bzgl. der baulichen Ausführungen darauf hin, dass beispielsweise Rasengittersteine für Parkplätze und Wege zur Anwendung kommen sollten.</p>	<p>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 Teilversiegelung von Stellplätzen als Maßnahme 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 wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen 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>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
6	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54 Wasserwirtschaft 24.09.2020	<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. Diesbezüglich weisen wir insbesondere auf den mit dem Hochwasserschutzgesetz II eingeführten § 78 b des Wasserhaushaltsgesetzes hin, welcher neue Vorgaben für „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ enthält. 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>
7	Kreis Warendorf Der Landrat 24.09.2020	<p>Immissionsschutz: Im Begründungstext wird unter Ziffer 7.6 (Staub- und Geruchsbelastung) auf das Geruchsgutachten des Büro Wenker & Gesing verwiesen. 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. 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 ≤ 10 % der Jahresstunden. Der für Wohn- und Mischgebiete geltende Immissionswert der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) beträgt 0,10 (10 %). Dieser Wert wird somit überwiegend eingehalten, kleinräumig jedoch auch überschritten. Bei den Immissionswerten der GIRL handelt es sich nicht um Grenzwerte, sondern um Orientierungswerte, die im Rahmen der Abwägung in begründeten Einzelfällen überschritten werden können. Daher kann es im Einzelfall situationsgerecht und</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>Das o. g. Geruchsgutachten wurde</p>	<p>angemessen sein, die Bewertung und Abwägung der Immissionsituation 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, sodass 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> <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> <p>Die Stellungnahme wird zur</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>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 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. 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>	<p>Kenntnis genommen. Die Qualitätsstufe dient zur Festlegung der Freisetzungsrates 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 zwischenzeitlich angepasst (Stand 13.07.2020). 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 Geruchsimmissionssituation wird daher im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes 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</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<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>gefolgt. 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 Beurteilungsfläche 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.</p> <p>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> <p>Der Abbildung können die 10 %- (grün) und 15 %-Isoplethen (braun) entnommen werden (belästigungsrelevante Kenngröße; Grundlage: ganzjährige Stallhaltung, Qualitätsstufe +2).</p> 

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>Weiter sind Ausführungen dazu zu machen, ob durch die Planung die Entwicklung des Pferdehaltungsbetriebes eingeschränkt wird. Der Betrieb hat mit nachträglichen Auflagen zu rechnen, sofern es zu erheblichen Belästigungen durch Staub vom Reitplatz in der geplanten Wohnnutzung kommt.</p>	<p>Abb. 1 Berechnungsergebnis als 10 %- und 15 %-Isoplethe (Darstellung auf Vorentwurf!)</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>Bei dem Pferdehaltungsbetrieb handelt es sich nicht um einen landwirtschaftlichen Betrieb gemäß § 201 BauGB. Ob der Betrieb planungsrechtlich als gewerblicher Betrieb oder als Hobby Pferdehaltung zu bewerten ist, kann hier dahinstehen.</p> <p>Da sich in der näheren Umgebung bereits im Bestand Wohnbebauung befindet, sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Pferdehaltung auch durch diese bereits eingeschränkt.</p> <p>Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
		<p>Gesundheitsamt:</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 Vorkeh-</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 Lärm-</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>rungen 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, 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 immissionsschutztechnische Untersuchung zu verweisen. Ansonsten bestehen zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem</p>	<p>werte. 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> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		o. g. Vorhaben.	
		<p>Amt für Planung und Naturschutz:</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 Messtischblättern 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 Werteinheiten 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 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 Wert-</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
			<p>einheiten des Ökokontos abgebucht. 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>
9	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>01.10.2020</p>	<p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastuktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur</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>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>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>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

B) Entscheidungen über die Anregungen aus der öffentlichen Auslegung

B1) Entscheidungen zu den Anregungen der Öffentlichkeit aus der öffentlichen Auslegung

Die Planunterlagen – einschließlich Begründung – haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2021 bis einschließlich zum 06.08.2021 bei der Stadtverwaltung Oelde, Fachdienst Planung und Stadtentwicklung (Zimmer 429), sowie im Bürgerbüro der Stadtverwaltung Oelde öffentlich ausgelegt. Zudem waren die Unterlagen digital im Internet veröffentlicht mit der Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Die Durchführung einer Bürgerversammlung war aufgrund der COVID 19-Pandemie nicht zu verantworten.

Aufgrund der Überschneidung des Zeitraums der Offenlage mit den Sommerferien in Nordrhein-Westfalen wurde auf Anfrage eines Anliegers die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme für diese bis zum 20.08.2021 verlängert.

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

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
1	Bürger*in 1, 30.06.2021	<p>Offenbar als Anpassung aufgrund der im letzten Sommer korrigierten Prognosewerte zur Geruchsstundenhäufigkeit wurde gegenüber den früheren Entwurfsfassungen die östliche Bebauungsgrenze im mittleren Teil (WA2) teilweise um zwei-einhalb Meter zurückgenommen. Ich möchte anregen, diese sicher sinnvolle Anpassung auch auf den südlichen Teil dieser Bebauungsfläche auszuweiten, da hier im Bereich der südlichen Grenze des Stallgebäudes meines Erachtens ebenfalls mit gelegentlich starker subjektiv empfundener Geruchsbelästigung zu rechnen ist. Auf der Südseite befindet sich das häufig offenstehende Tor des Stallgebäudes und auf dem Vorplatz findet regelmäßig das Verladen des Stallmistes statt. Gerade in diesem Bereich ist am ehesten damit zu rechnen, dass sich zukünftige Bewohner des Baugebietes belästigt fühlen könnten.</p> <hr/> <p>In meinen Stellungnahmen zur früheren Entwurfsplanung hatte ich auch auf das Problem der möglichen Belästigung der zukünftigen Bewohner durch Fliegen hingewiesen, was sich im Rahmen der Pferdehaltung leider nicht vermeiden lässt. Vielleicht wäre es möglich auch diesem möglichen Problem durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorzubeugen. Wie schon zu früheren Stellungnahmen betont, geht es mir bei diesen Hinweisen vor allem darum, zukünftige Konflikte mit den neuen Nachbarn nach Möglichkeit zu vermeiden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Vermeidung von Immissionen durch Gerüche der angrenzenden Tierhaltung bezieht sich auf kleine Teilbereiche des Plangebietes und wurde im Bebauungsplanverfahren sehr ausführlich berücksichtigt. Im östlichen WA2-Gebiet darf eine Bebauung nicht innerhalb eines Bereiches mit Geruchsstundenhäufigkeiten > 15 % erfolgen.</p> <p>Das Aufladen und Abfahren des Pferdemistes wurde bei der Berechnung der Geruchsemissionen als Emissionsquelle berücksichtigt. Somit ist eine weitere Anpassung der Planung nicht notwendig.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Umgang mit Insekten kann auf der Ebene der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Dazu wären ordnungsrechtliche Maßnahmen, wie die häufigere Beseitigung von Pferdemist möglich.</p> <p>Es ist außerdem davon auszugehen, dass die geringe Anzahl der Pferde nicht zu einer erheblichen Belastung durch Fliegen führt und dass das Insektenaufkommen sich nicht in das Wohngebiet ausdehnt.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
2	Bürger*in 2,	Der ausgelegte Planentwurf sieht für die Fläche "Südlich am	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
	30.07.2021	<p>Ruthenfeld" eine Nutzung des Plangebiets als Standort für Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser vor. Hiergegen bestehen keine Bedenken, da zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet sachgerecht erscheint. Den Bebauungsplan in seiner derzeit geplanten Fassung lehne ich aber ab. Im Plangebiet soll eine wesentlich dichtere Bebauung erfolgen als in den angrenzenden, bereits bestehenden Wohngebieten. Im Vergleich erkennt man, dass im Vergleich etwa 2 – 3 mal so viele Wohneinheiten entstehen sollen. Grundsätzlich unterscheidet sich die Teilfläche (welche jetzt in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll) nicht von dem übrigen Gebiet. Daher sind aus meiner Sicht alle Flächen, die für die Errichtung einer Wohnbebauung vorgesehen sind, einheitlich zu behandeln.</p> <hr/> <p>Weiterhin möchte ich auf den zusätzlich entstehenden Verkehr auf dem Ruthenfeld aufmerksam machen. In diesen Zusammenhang ist auf die zu erwartenden Geräuschemissionen der angrenzenden Bewohner hinzuweisen, die erhebliche Beeinträchtigungen auf die Wohnnutzung hervorrufen. Die im Entwurf vorgesehen Parkplätze werden für die entstehenden Wohneinheiten nicht ausreichen. Darunter wird die bereits angespannte Parkplatzsituation in den angren-</p>	<p>Die geplante Neubebauung passt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise dem Umgebungsbereich an. Folgende Festsetzungen wurden bereits getroffen, um die zulässige Anzahl der Wohneinheiten zu begrenzen:</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 Gebäude/ je Doppelhaushälfte auf 2 WE begrenzt. <p>Damit wird im WA1-Gebiet die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern ermöglicht. Hingegen wird in den WA2- und WA3-Gebieten mit der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ein Angebot im Einfamilienhausbau geschaffen. Mit der Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Gebäudeeinheit besteht die Möglichkeit, eine zweite Wohneinheit als Anliegerwohnung zu schaffen. Dadurch wird die Möglichkeit eröffnet, Familienangehörige (z. B. Eltern oder Elternteil) in den gemeinsamen Haushalt aufzunehmen.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, dass im Plangebiet eine im Umgebungsbereich nicht verträgliche städtebauliche Dichte entstehen soll.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Verkehrszunahme durch das Vorhaben nur gering ausfällt. Die maximal zu erwartenden ca. 25 Wohneinheiten lassen keine erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr entstehen.</p> <p>Die erforderlichen Stellplätze werden auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen hergestellt. Im Bereich des WA1-Gebietes mit den beiden geplanten Mehrfamilienhäusern sind entsprechende Stellplatzflächen in vorgeschriebener An-</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>zenden Bereichen Ruthenfeld, Erlenweg und Eichenbusch zusätzlich leiden und Fahrzeuge vermehrt in dem Bereich auf der Straße geparkt. Es muss auch berücksichtigt werden, dass langfristig noch weitere Flächen bebaut werden können, deren Zufahrt ebenfalls über den Ruthenfeld erfolgt.</p> <hr/> <p>Insbesondere die Bebauung durch zwei Mehrfamilienhäuser direkt an der Straße Zum Ruthenfeld wird zu den zuvor genannten Problemen führen und das Straßenbild nachhaltig verändern. Zur Veranschaulichung habe ich ein Bild angehängt.</p>  <hr/> <p>Gegen den Bebauungsplanentwurf und das ihm zugrundeliegende städtebauliche Konzept bestehen durchgreifende Bedenken. Mein Vorschlag wäre es, die Fläche ähnlich wie die angrenzenden Wohngebiete mit max. 10 - 12 Wohneinheiten zu bebauen. Dadurch würde sich das Verkehrsaufkommen um ein verträgliches Maß verstärken. Insbesondere Mehrfamilienhäuser (wenn sie denn notwendig sind) sollten im</p>	<p>zahl im Bebauungsplan festgesetzt. Die Beanspruchung von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum durch Besucher ist jedoch möglich. Im Zuge der Beteiligungen wurden die Fachbehörden hierzu zudem um Stellungnahme gebeten. Eine Problemlage wurde durch diese nicht erkannt.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine nachteilige Auswirkung auf das Straßenbild ist nicht zu erwarten. Vielmehr wird der Straßenraum, bei Beibehaltung der Grünstrukturen, baulich gefasst. Die Baukörper treten dabei mindestens drei Meter von der Straße zurück.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Neubebauung passt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung dem Umgebungsbereich an. Zudem sorgt eine höhere städtebauliche Dichte für eine nachhaltigere Bauweise, da andernfalls mehr Freifläche versiegelt werden müsste, um dieselbe Anzahl an Wohneinheiten zu schaffen. Von einer erheblichen Verkehrsauswirkung durch die neuen, maximal ca. 25 Wohneinheiten, ist nicht auszugehen.</p>

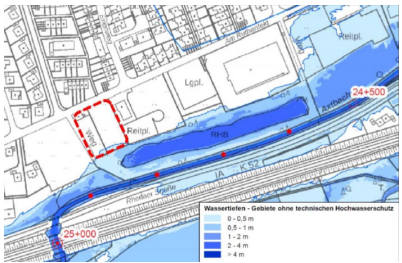
Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		hinteren Bereich (zur Bahnlinie) gebaut werden. Damit wäre ein besserer Lärmschutz für die vorgelagerte Bebauung gewährleistet. Auch die Parkplatzsituation am Ruthenfeld würde dadurch entspannt.	<p>Die Parkplatzsituation wurde mittels der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze im WA1-Gebiet bedarfsgerecht geregelt. In den WA2- und WA3-Gebieten sind die Stellplätze auf den privaten Grundstücken unterzubringen.</p> <p>Eine Gewährleistung des Lärmschutzes wird mithilfe einer schallabschirmenden Stellung der Baukörper und passiver Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Innenräume erreicht. Die Maßnahmen werden mittels textlicher Festsetzungen zum baulichen Schallschutz im Bebauungsplan verbindlich geregelt.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
3	Bürger*in 3, 06.08.2021	<p>Unserer Meinung nach passen die beiden geplanten Mehrfamilienhäuser optisch nicht in dieses Wohngebiet.</p> <p>Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser würden sich, statt der geplanten Mehrfamilienhäuser, harmonisch ins Gesamtbild einfügen. Auf jeden Fall sollten die geplanten Häuser vollständig verklinkert sein, da die Gebäude in der Nachbarschaft ebenfalls verklinkert sind. Ein massiver Stilbruch, wie zum Beispiel beim neu errichteten Mehrfamilienhaus mit verputzter Außenfassade in der Straße "Axt-hausener Weg" sollte dringend vermieden werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das WA1-Gebiet wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die ursprünglich geplante Flachbedachung wurde bereits zugunsten eines Sattelgebäudes mit festgelegter Dachneigung aufgehoben und die zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Damit entspricht die Gebäudestruktur der nördlich gegenüberliegenden Bestandsbebauung, die ebenfalls zwei Geschosse und ein Dachgeschoss aufweist. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die Geschossigkeit im WA1-Gebiet auf ein Vollgeschoss weiter zu reduzieren, da eine Einfügung der geplanten Bebauung in den Umgebungsbereich in Folge der genannten Maßnahmen gesichert ist.</p> <p>Es wurde eine textliche Festsetzung zur Fassadengestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen: Für die Gestaltung der Fassaden sind Sichtmauerwerke unter Verwendung folgender Vormauerziegel zulässig: rot bis rotbraun, rot-blau-bunt, rot-braun-blau-bunt sowie hellbeige bis hellgrau. Ebenso sind Putzfassaden in hellen Farbtönen zulässig: weiß, hellbeige bis hellgrau. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben zulässig.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
4	Bürger*in 4, 06.08.2021	<p>In der Ratsvorlage B 2021/610/4867 wurde bei der Bewertung unserer damaligen Einwände kommentiert, dass unsere Darlegung einer unpassenden Wohn-gebietsdichte unzutreffend wäre, da sie sich nur auf die vorhandenen Einfamilienhäuser im Südwesten der Straße beziehen würde. Tatsächlich wurde auch insbesondere die Reihenhausgruppe gegenüber dem Planbereich (Abstand min 13 m zur Straße, 5 Wohneinheiten) und der Pferdestall mit Wohnung (Abstand 12 m zur Straße) direkt neben dem geplanten Baugebiet in unsere Begründung mit einbezogen. Keines dieser Gebäude hat direkt an der Straße eine „räumliche Fassungs Wirkung“. Deshalb erschließt sich immer noch nicht, warum mit diesem Argument unbedingt direkt an der Straße 2-geschossige Mehrfamilienhäuser gebaut werden müssen, von denen es in der sichtbaren Umgebung des Plangebietes kein einziges gibt. Tatsächlich sind direkt an Straße rechts wie links nur 1-geschossige Bauwerke zu erkennen. Die höheren Gebäude liegen alle in mindestens 13 m Entfernung mit den Gärten zur Straße.</p> <p>Wird nach dem vorliegenden Entwurf gebaut, wird eine umfassende Veränderung des Straßenbildes erzeugt, die als unverhältnismäßig zu werten ist. Das könnte trotz umfangreicher Bebauung vermieden werden (...) „Das ist verträglich“ ist keine nachvollziehbare Begründung (Auszug Bericht Die Glocke vom 01.07. 2021).</p> <hr/> <p>Zum geplanten Grad der Nachverdichtung in diesem Wohn-gebietsabschnitt erheben wir Ein-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Gebäudestruktur der nördlich gegenüberliegenden Bestandsbebauung weist ebenfalls zwei Geschosse und ein Dachgeschoss auf. Somit besteht kein Erfordernis die Geschossigkeit im WA1-Gebiet zu reduzieren. Die Einfügung der geplanten Bebauung in den Umgebungsbereich ist gewährleistet. Die „räumliche Fassungs Wirkung“ durch eine geschlossene Straßenkante, die durch die Mehrfamilienhäuser geschaffen wird, ist städtebaulich erwünscht.</p> <p>Der Begriff „Mehrfamilienhäuser“ ist zu relativieren: Es ist geregelt, dass pro Haus nicht mehr als 5 Wohnungen zulässig sind. Damit sind maßvolle und energetisch sinnvolle bauliche Strukturen geplant, die sich in die nähere Umgebung einfügen. Zudem sorgt eine höhere städtebauliche Dichte für eine nachhaltigere Bauweise, da andernfalls mehr Freifläche versiegelt werden müsste, um dieselbe Anzahl an Wohneinheiten zu schaffen.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>wände. Zur Erläuterung dieser Einwände dienen die nachfolgenden Bilder.</p> <p>Abbildung 1 zeigt das aktuell geplante Baugebiet (orange eingefärbt) in gleichen Abmessungen auf die Umgebung projiziert. Die blauen Felder in der Umgebung entsprechen Flächen gleichen Bereichen zum orangenen Feld. Wie man auf diesem Bild deutlich erkennen kann, führt der Bau von bis zu 26 neuen WE zu einer mindestens 2,4-fachen Dichte. (selbst verglichen mit der direkt gegenüberliegenden Reihenhausbauung).</p>  <p>Abb. 1</p> <p>Abbildung 2 zeigt die Flächenbelegung bei annähernd gleicher Anzahl WE. Im Plangebiet würde die gleiche Anzahl WE auf rd. 25 – 35 % der Fläche bebaut. Die Verdichtung ist also 3- bis 4-fach größer, verglichen mit den am dichtesten bebauten Bestandsgebieten (wenn man nur die Reihenhäuser heranzieht und die überwiegende Einfamilienhausbebauung außer Acht lässt).</p>	<p>Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, ggf. als Mietwohnungen anzubieten, ist ein soziales und damit auch städtebauliches Erfordernis, das die Stadt Oelde mit der Planung berücksichtigt. Der Bebauungsplan entspricht diesem Erfordernis angemessen und verträglich. Die nur leicht erhöhte Anzahl von Wohneinheiten führt zu keinen relevanten Beeinträchtigungen der Nachbarschaft.</p> <p>Zudem entspricht eine höhere städtebauliche Dichte einem nachhaltigeren städtebaulichen Konzept. Sie geht mit einer flächensparenden Bauweise einher. In den vergangenen Jahrzehnten hat sich ein flächenschonenderer Umgang als Prämisse der Stadtentwicklung herausgebildet. Eine Fortführung dieses „flächensparenden“ Planungsansatzes der Vergangenheit ist daher angeraten und entspricht den aktuellen Herausforderungen.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		 <p data-bbox="483 882 563 909">Abb. 2</p> <p data-bbox="483 943 882 1458">Abbildung 3 enthält eine skizzierte Übersicht der WE (große Zahlen in den im Umfeld des Plangebietes zum Vergleich dem neuen Gebiet. Die grauen Flächen im neuen Plangebiet (versiegelte Flächen entsprechen den Baufenstern gemäß GRZ, die für adäquate Wohnflächen aufgrund der Grundstücksgrößen auch ausgereizt werden müssen. Bereits ohne die Zufahrten wird durch die hohe Dichte mehr als 55 % der ursprünglichen Fläche im Nahbereich des Axtbaches versiegelt.</p>  <p data-bbox="483 2007 563 2033">Abb. 3</p>	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>Die Einschätzung aus der Ratsvorlage B 2021/610/4867: „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.“ kann leider so nicht geteilt werden. Das Gegenteil ist der Fall. Wie man auf Abbildung 4 ebenfalls deutlich erkennen kann, steht zu befürchten, dass zu der jetzt geplanten Bebauung Ähnliches auch auf den übrigen Flächen zu genehmigen sein wird, obwohl diese dann nur eingeschossigen Einfamilienhäuser gegenüberstünden. Als Begründung können dann ja in direkter Flucht bereits 2-geschossige Mehrfamilienhäuser als Bestandsbauten an der Straße herangezogen werden.</p>  <p>Abb. 4</p> <p>Wir Anwohner hätten dann chancenlos die unmittelbaren Folgen zu tragen. Den entsprechenden Hinweis aus der Ratsvorlage B 2021/610/4867 zu unserem diese Situation betreffenden Einwand, sehen wir schon jetzt als Bestätigung der begründeten Sorge an und wiederholen hiermit unseren Einwand entsprechend. Bei der Planung des Gebietes sind auch das Umfeld und die zu erwartenden Folgen zu betrachten, da es unmittelbare und unabwendbare zukünftige Auswirkungen auf die direkte Umgebung hat.</p> <hr/> <p>Einwand wg. der Versiegelung von möglichen Hochwasser Ausgleichsflächen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>Zitat aus dem B-Plan: „Das Plangebiet liegt in Teilbereichen in ausgewiesenen Hochwasserisikogebieten“. Auch wenn gemäß dem Umweltgutachten die WA3 Häuser außerhalb der HQ100 Linie geplant sind, sollten gerade nach den Hochwasserereignissen der letzten Wochen mögliche Ausgleichsflächen direkt am Axtbach nicht leichtfertig zugebaut und damit endgültig versiegelt werden.</p>  <p>Abb. 5</p> <p>Hochwasser sind auch in Oelde in den letzten 25 Jahren schon mehrfach aufgetreten. Auf allen Kanälen wird auf den zusätzlich notwendigen Hochwasserschutz und die Neubewertung der Gefahren durch steigende Pegel verwiesen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden jedoch nicht mehr rückgängig zu machende Fakten geschaffen. Hochwassergefährdete Bereiche zu bebauen, sollte spätestens seit den katastrophalen Überschwemmungen der letzten Zeit nicht mehr genehmigungsfähig sein.</p> <p>Ergänzend dazu: Durch die Bebauung entfällt ein großer Teil der bisherigen Versickerungsflächen in Axtbachnähe. Stattdessen werden große zusätzlich versiegelte Flächen (> 55 % der ursprünglichen Gesamtfläche) geschaffen.</p>	<p>Die Fläche liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Laut Hochwassergefahrenkarte (www.uvo.de) besteht eine niedrige bis mittlere Hochwassergefahr im rückwärtigen Bereich des WA3-Gebiets. Die dort festgesetzte Baugrenze reicht daher bewusst nicht bis an den Hochwassergefahrenbereich heran.</p> <p>Gleichwohl wurde im Rahmen der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Hinweise aufgenommen, um möglichen Hochwassereinflüssen entgegenzuwirken. So sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist. Zudem sollen bei den Anforderungen an die Bauweise die Lage des betroffenen Grundstückes und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand sind außerdem Kellerlichtschächte und Treppenhäuser druckwasserdicht auszuführen. Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Die Vorgaben zum Hochwasserschutzgesetz II § 78 b des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.</p> <p>Da die Grundflächenanzahl im Plangebiet bei 0,3 bis 0,4 liegt, verbleiben trotz der baulichen Maßnahme genügend Versickerungsflächen. Zudem werden Ausgleichsflächen und -maßnahmen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zugeordnet, um die Versiegelung zu kompensieren.</p> <p>Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über ein Trennsystem sowie über ein Regenrückhaltebecken, sodass für einen ausreichenden Abfluss gesorgt ist. Behördlicherseits wurden keine Bedenken zu Hochwasserrisiken geäußert. Der Hochwasserschutz wurde bei den Planungen demnach ausreichend berücksichtigt.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>Einwand wg. der Zunahme des ruhenden Verkehrs als Folge der geplanten Dichte. Bei geplanten bis zu 26 WE im Gebiet sind gemäß Parkplatzsatzung der Stadt Oelde bis zu 48 PP im Gebiet vorgeschrieben. Damit wären ca. 600 m² Parkflächen (ohne Zufahrten) notwendig. Hier ist (wie an jedem anderen MFH Standort zu besichtigen) damit zu rechnen, dass selbst bei Einhaltung der Parkplatzsatzung immer die fehlenden Stellplätze an der Straße gesucht werden. Die Ausgestaltung der Straße Am Ruthenfeld mit verkehrsberuhigenden Pflanzringen jedoch lässt kaum Platz als Parkraum für die überzähligen Fahrzeuge.</p> <hr/> <p>Einwand wg. steigender Verkehrszahlen als Folge der geplanten Dichte Zum eigentlichen Verkehrsaufkommen ist in den Unterlagen keine Angabe zu finden. Bei der Begründung der Eichenbusch Nachverdichtung (flächenmäßig nur etwas kleiner, nur 6 WE) wurden 44 Fahrten / tägl. berechnet. Hochgerechnet auf 26 WE stehen hier ca. 200 Fahrten/ täglich zusätzlich zu Buche. Das ist für uns Anwohner eine weitere erhebliche Steigerung des Verkehrs und mit entsprechender Lärmeinwirkung verbunden.</p> <p>Anregungen: Da der Wunsch nach zusätzlichem Wohnraum nachvollziehbar und berechtigt ist, sollte versucht werden, eine wirklich verträgliche, ins Umfeld passende Lösung zu gestalten. Insofern bringen wir folgende</p>	<p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Stellplätze für die geplanten Mehrfamilienhäuser im Bereich des WA1-Gebiets sind im Bebauungsplan ausreichend festgesetzt. Allenfalls Besucher könnten auf Stellplätze auf der Verkehrsfläche der Straße Am Ruthenfeld zurückgreifen. Im Bereich des WA2- und WA3-Gebietes sind die Stellplätze auf den Grundstücken unterzubringen. Somit wird ausreichend Platz als Parkraum geschaffen. Sollten nicht hinreichend Stellplätze auf den Grundstücken hergestellt werden können, so ist die Zahl der Wohneinheiten entsprechend zu verringern.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von einer erheblichen Verkehrsauswirkung durch die neuen, maximal ca. 25 Wohneinheiten, ist nicht auszugehen. Seitens der beteiligten Fachbehörden wurden keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>1. Die Fläche liegt außerhalb des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Laut Hochwassergefahrenkarte (www.uvo.de) besteht eine niedrige bis mittlere Hochwassergefahr im rückwärtigen Bereich des WA3-Gebiets. Die dort festgesetzte Baugrenze reicht daher bewusst nicht bis an den Hochwassergefahrenbereich heran. Des Weiteren wurden im Rahmen der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Hinweise aufgenommen, um möglichen Hochwassereinflüssen entgegenzuwirken. Der Hochwasserschutz wurde bei den Planungen demnach ausreichend berücksichtigt, sodass die Flächen des WA3-</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>Anregungen in den noch offenen Entscheidungsprozess ein:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Aus Gründen des Hochwasserschutzes sollte das „WA3“ genannte Gebiet bestenfalls gar nicht, aber zumindest vorerst nicht bebaut werden, bis Klarheit herrscht, wie zukünftig mit Hochwasserrisikogebieten umgegangen werden soll. Vorschlag: Dieser Bereich sollte als Überflutungsfläche für künftige Starkregenereignisse freigehalten werden. Solche ereignisnahen Flächen könnten realistisch mit Ökokonto-Ausgleichsflächen weit abseits des Axtbaches mit vergleichbarem Aufwand nicht bereitgestellt werden. 2. Da es für die Straßenseite keine realen Gründe für eine „zwingende Fassung“ mit 2-geschossigen Bauwerken wie im Plan vorgesehen gibt, sollte Baufeld „WA1“ max. mit 1-geschossigen DH oder wenn unbedingt MFH gebaut werden müssen, mit ein-geschossigen MFH (auch hier wären 4 WE je Haus möglich) bebaut werden. Damit sind bereits die ersten 8 WE geschaffen. Die niedrigere Bauhöhe verursacht auch weniger Lärmprobleme, da die Hauptbelastung gemäß Gutachten in den DG der 2 geschossigen Häuser liegt. 3. In WA 2 könnten die vorher in WA3 geplanten, 2-geschossigen Häuser als „Lärmschutzwall“ vorgesehen werden. Hier könnte man sich auch ein weiteres Set aus 2 MFH mit jeweils 4 WE vorstellen. In Summe wären so immer noch 16 WE möglich und für den Hochwasserschutz ein Teil der Fläche erhalten 4. Falls die vorherigen Anre- 	<p>Gebietes nach Vorgabe des Bebauungsplanes bebaut werden können. Da die Grundflächenanzahl im Plangebiet bei 0,3 bis 0,4 liegt, verbleibt zudem weiterhin Versickerungsfläche.</p> <p>Gleichwohl unternimmt die Stadt Oelde Anstrengungen, den Hochwasserschutz durch verschiedenste Maßnahmen zu verbessern. Die Nutzung der Fläche zum Zwecke des Hochwasserschutzes ist nicht Bestandteil dieser Maßnahmen.</p> <p>2. Die zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser sorgen für eine flächensparende und somit für eine nachhaltigere Bauweise. Die ursprünglich geplante Flachbedachung wurde zudem bereits zugunsten eines Sattelgebäudes mit einer Dachneigung max. 40 ° aufgehoben und die zulässige Traufhöhe auf 6,50 m begrenzt. Damit entspricht die Gebäudestruktur der nördlich gegenüberliegenden Bestandsbebauung, die ebenfalls zwei Geschosse und ein Dachgeschoss aufweist. Es besteht somit kein städtebauliches Erfordernis, die Geschossigkeit im WA1-Gebiet auf ein Vollgeschoss zu reduzieren, da eine Einfügung der geplanten Bebauung in den Umgebungsbereich in Folge der genannten Maßnahmen gesichert ist.</p> <p>Den angesprochenen Lärmimmissionen wird mittels textlicher Festsetzungen zum baulichen Schallschutz im Bebauungsplan entgegengewirkt.</p> <p>3. Wie Punkt 1 entnommen werden kann, werden die gesetzlichen Vorgaben zum Hochwasserschutz eingehalten, von den beteiligten Fachbehörden wurden keine Bedenken vorgetragen. Somit ist eine Änderung der Gebäudeanordnung nicht notwendig.</p> <p>4. Die Gebäudestruktur der nördlich gegenüberliegenden Bestandsbebauung weist ebenfalls zwei Geschosse und ein Dachgeschoss auf. Somit besteht kein Erfordernis einer Reduzierung der Geschossigkeit im WA1-Gebiet. Die Einfügung der geplanten Bebauung in den Umgebungsbereich ist gesichert. Die Festsetzung der zulässigen Traufhöhe für die Mehrfamilienhäuser beträgt 6,50 m.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>gungen allesamt abgelehnt, 3 Fluchten zwingend belegt und unvermeidbar 2-geschossige MFH im Plangebiet gebaut werden müssen, so sollten diese besser im WA3 verortet werden. In WA1 sollte auch dann mit 1 geschossigen DH oder EFH geplant werden. (lt. Plan sind die Grundstücke in WA1 und 3 zusammengekommen etwa gleich groß). Das hätte folgende Vorteile: Der Straßenraum wird nicht umgebungsunüblich gestaltet. Durch die mehrgeschossige Bauweise (höhere Traufhöhe bei den MFH lt. Plan zulässig) ist der Lärmschutz zu den straßennahen Häusern verbessert. Zudem sind die Wege zur Straße länger, dadurch wird die Wahrscheinlichkeit geringer, dass die Straße zugeparkt wird.</p> <p>5. Zur Reduzierung der Dichte sollte auf die Festlegung einer 2. Wohnung je Einheit verzichtet werden. Wird der Begründung des Ratsbeschlussentwurfes gefolgt, Zitat: <i>„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.“</i> was sehr begrüßt würde(!), wird jedoch keine 2. Wohneinheit benötigt, da ja explizit von dem gemeinsamen Haushalt die Rede ist. Eine ausgewiesene 2. WE ohne Zweckbindung führt zur</p>	<p>Die geplante Gebäudestruktur entspricht der nördlich gegenüberliegenden Bestandsbebauung, die ebenfalls zwei Geschosse und ein Dachgeschoss aufweist. Außerdem bilden die Mehrfamilienhäuser eine Straßenkante, was aus städtebaulicher Sicht angestrebt ist. Der Lärmschutz wird mithilfe von passiven Maßnahmen gewährleistet. Im Bereich des WA1-Gebietes mit den beiden geplanten Mehrfamilienhäusern sind Stellplatzflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Somit wird ausreichend Platz als Parkraum geschaffen. Sollten die Stellplätze nicht ausreichend auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, so ist eine Verringerung der Anzahl der Wohneinheiten erforderlich.</p> <p>5. Eine höhere städtebauliche Dichte geht mit einem nachhaltigen Städtebau einher, da bei geringerer Dichte mehr Fläche versiegelt werden müsste, um dieselbe Anzahl an Wohneinheiten zu schaffen. Die Stellplätze in den WA2- und WA3-Gebieten sind auf den Grundstücken herzustellen. Sollten die Stellplätze nicht ausreichend auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, so ist eine Verringerung der Anzahl der Wohneinheiten erforderlich.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>Teilung der Hauseinheit als einzelnes Angebot mit entsprechender zusätzlicher Verdichtung, was ja verhindert werden soll (Stichwort: Klein-Apartments). Zusätzlich stellt sich bei der Möglichkeit der 2 WE je Doppelhaushälfte die Frage, wo die erforderlichen zusätzlichen 2 Parkplätze je WE platziert werden sollen. Wie auf Abbildung 3 zu sehen, sind die Flächen in WA2 schon sehr eng bebaut.</p> <p>Zusammenfassung: Die kommunizierte „Verträglichkeit“ der Dichte im vorliegenden B-Planenwurf 133 ist aus unserer Sicht nicht gegeben. Durch Umstellung der Gebäudegruppen und Reduzierung der Wohnungsanzahl von max. 26 auf rd. 16 WE wie oben vorgeschlagen, sind für das Gebiet immer noch wesentlich mehr Wohneinheiten als im umgebenden Gebiet möglich, diese aber eher ins Umfeld eingepasst und zumindest vom Straßenbild her nicht mehr so massiv. Das Hochwassergebiet würde geschont. Außerdem würde auch der zusätzliche Anliegerverkehr und die Parksituation weniger eskaliert. Daher bitten wir erneut darum, dass unseren Anregungen in die zukünftigen Entscheidungen einbezogen werden. Das gibt die Chance, zu einer umfeldkonformen, auch die Anwohner-Belange berücksichtigende Planung, die insbesondere auch die Folgen für zukünftige Bebauungen mit einbezieht.</p>	
5	Bürger*in 5, 08.08.2021	In der Stellungnahme vom 26.10.2020 ist die Vergleichbarkeit zur Nachverdichtung angesprochen worden. Vermutlich liegt es an mir und ich habe die entsprechende Stellungnahme	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geplante Neubebauung passt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise dem Umgebungsbereich an.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<p>der Stadt darauf überlesen, warum bei dem geplanten Bau- gebiet Am Ruthenfeld eine Vervierfachung der Bebauung im Vergleich zur Nachverdichtung Zum Eichenbusch geeignet, angemessen und verhältnismäßig ist. Denn gleiches soll ja nicht ungleich behandelt werden. Wenn ich die Nachverdichtung zum Eichenbusch umrechne, komme ich auf 533,33 m² für eine Wohneinheit. Diese würde bei der Nachverdichtung Zum Ruthenfeld auf 7,5 Wohneinheiten hinauslaufen. Wie gesagt, wenn ich das überlesen haben sollte, bitte ich das zu entschuldigen.</p> <hr/> <p>Verkehr und Schulweg: Eventuell habe ich auch diesen Punkt überlesen, aber bitte bedenken Sie, dass die Bahnunterführung schräg gegenüber Axthausener Weg ein Hauptweg für zahlreiche Schülerinnen aus allen nördlich gelegen Gebieten ist, um zur ASS, Gesamtschule und TMG zu fahren. Ich möchte nur auf die erhöhte Gefahrenlage durch noch mehr Verkehr an dieser Stelle vor allem morgens hinweisen. Nicht umsonst ist die Einfahrt in die Stadt an der Rhedaer Str. vor gar nicht langer Zeit verlangsamt worden.</p>	<p>Im WA1-Gebiet wird mittels der Fest- setzung von 5 WE je Mehrfamilienhaus ein Angebot für Haushalte geschaffen, die eine Wohnung nachfragen. In den Einzel- und Doppelhäusern in den WA2- und WA3-Gebieten wird hingegen eine Zulässigkeit von zwei Wohneinheiten je Gebäudeeinheit festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit, Familienangehörigen in den gemeinsamen Haushalt aufzunehmen. Zudem entspricht eine höhere städte- bauliche Dichte einem nachhaltigeren städtebaulichen Konzept. Sie geht mit einer flächensparenden Bauweise einher, da bei niedrigerer städtebaulicher Dichte weitere Freiflächen versiegelt werden müssten, um den Einwohnerbedarf zu decken. Sollte Bebauung wie die „Nachverdichtung Zum Eichenbusch“ zum Standort aller Neubebauungen heran- gezogen werden, so ist dies mit einer enormen Versiegelung von Freiflächen verbunden.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Von einer erheblichen Verkehrsauswirkung durch die neuen, maximal ca. 25 Wohneinheiten, ist nicht auszugehen. Seitens der beteiligten Fachbehörden wurden keine Bedenken vorgetragen. Eine erhöhte Gefährdungslage für Schüler*innen wird ausgeschlossen. Hierzu wird die Stadtverwaltung die verkehrliche Situation nach Errichtung der Wohnhäuser analysieren, bewerten und ggf. unverzüglich Maßnahmen einleiten.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

B2) Entscheidungen zu den Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange aus der öffentlichen Auslegung

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 und § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Entwurfsoffenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in

dem Zeitraum vom 06.07.2021 bis einschließlich zum 06.08.2021. Die Stellungnahmen einschließlich der Abwägungsvorschläge sind nachfolgend aufgeführt.

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

Institution	Stellungnahme vom
Wasser- und Bodenverband Oelde	05.07.2021
Gemeinde Herzebrock-Clarholz	05.07.2021
Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	06.07.2021
Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	07.07.2021
Ericsson GmbH	07.07.2021
Stadtwerke Ostmünsterland GmbH & Co. KG	07.07.2021
Wasserversorgung Beckum GmbH	07.07.2021
Gemeinde Beelen	09.07.2021
Bezirksregierung Münster - Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung	09.07.2021
Bezirksregierung Münster - Dezernat 25 - Verkehr	14.07.2021
Bundeseisenbahnvermögen, Dienststelle West Außenstelle Essen	20.07.2021
Bezirksregierung Münster - Dezernat 54 - Wasserwirtschaft, anlagenbezogener Umweltschutz	21.07.2021
Bischöfliches Generalvikariat Münster	22.07.2021
Kreis Gütersloh	23.07.2021
Handelsverband Nordrhein-Westfalen	23.07.2021
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	30.07.2021
Landesbetrieb Straßenbau NRW	04.08.2021
IHK Nord Westfalen	04.08.2021
Vodafone NRW GmbH	04.08.2021
Handwerkskammer Münster	05.08.2021
Evangelische Kirche von Westfalen	09.08.2021

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

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
1	Bezirksregierung Münster, Dezernat 26 Luftverkehr 07.07.2021	Aus luftrechtlicher Sicht werden gegen die geplanten Maßnahmen keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Allerdings weise ich darauf hin, dass auch durch den nahe gelegenen Flugplatz Bergeler mit Fluglärm zu rechnen ist. Ich stelle anheim, dieses ebenfalls in Ihrer Begründung zu berücksichtigen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Flugplatz Bergeler befindet sich ca. 700 m südlich des Plangebietes. Laut der Umgebungslärmkarte NRW gehen von dem Flugplatz keine Lärmemissionen aus, sodass auch das geplante Wohngebiet nicht von Fluglärm betroffen ist. Die Information zum Flugplatz wird in die Begründung

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
			<p>übernommen. Weitergehender Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
2	<p>Regionalforstamt Münsterland</p> <p>12.07.2021</p>	<p>Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland grundsätzlich keine Bedenken, siehe meine Stellungnahme vom 31.08.2020.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 31.08.2020 wird verwiesen.</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
3	<p>Bezirksregierung Münster, Dezernat 52, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</p> <p>14.07.2021</p>	<p>Neuversiegelungen sind unbedingt zu vermeiden. Es ist sorgfältig zu prüfen, welche Alternativflächen innerorts und insbesondere auf Altlasten(verdachts)flächen in Anspruch genommen werden können.</p> <p>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 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.</p> <p>Insbesondere der Umbruch von landwirtschaftlichen und bewaldeten Flächen bedeutet einen Verlust sehr wichtiger Bereiche, die sowohl Beitrag zum Klimaschutz leisten als auch als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsенke fungieren.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Wie bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ausgeführt, ist zur Deckung des Wohnraumbedarfs der Stadt Oelde eine angemessene Bereitstellung von Wohnbaulandflächen 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. Da die Fläche bereits teilweise bebaut ist, durch umliegende Bebauung baulich geprägt und die Fläche im Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehen ist (Gewerbliche Baufläche), wird diese Fläche für die Bebauung anstelle einer weniger baulich geprägten Fläche vorgezogen.</p> <p>Der Bodenschutz wird durch Einhaltung der Obergrenzen der überbaubaren Fläche (GRZ) berücksichtigt. 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>Eine grundbuchgesicherte Absicherung nachweislich gleichwertiger Böden oder eine Dokumentation der beanspruchten Böden ist nicht vorgesehen.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
		<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. Darüber hinaus weise ich bzgl. der baulichen Ausführungen darauf hin, dass beispielsweise Rasengittersteine für Parkplätze und Wege zur Anwendung kommen sollten.</p>	<p>Es wird eine Festsetzung zur Teilversiegelung von Stellplätzen als Maßnahme 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 wasserdurchlässiger Bauweise (Splitfugen- oder Rasenpflaster, Rasengittersteine, Rasenwabenpflaster, offenfugige Pflasterung (Fugenbreite ca. 20 mm) oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien auf einem versickerungsfähigen Unterbau) zu befestigen.</i></p> <p>Weitergehender Handlungsbedarf auf der Ebene des Bebauungsplanes besteht nicht. (siehe hierzu auch die Abwägung zur ähnlich lautenden Stellungnahme vom 21.09.2020)</p> <p>Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>
4	<p>Deutsche Bahn AG Eigentumsmanagement, Eigentümervertretung</p> <p>28.07.2021</p>	<p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</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>Die gutachterlich ermittelten Lärmschutzmaßnahmen (Baulicher Schallschutz) werden im Bebauungsplan durch den Vorhabenträger geleistet (siehe hierzu auch die Abwägung vom 31.08.2020).</p> <p>Weitergehender 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
5	Kreis Warendorf 03.08.2021	<p>Zu dem o. a. Planungsvorhaben habe ich folgende Anregungen und Bedenken:</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden zu der o. a. Bauleitplanung folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen: Trotz Anpassung des Geruchsgutachtens weise ich darauf hin, dass es insbesondere bei Schwach- und Ostwindwetterlagen über längeren Zeitraum Platzgerüche aus der angrenzenden Pferdehaltung im Plangebiet wahrgenommen werden. Diese Belastung kann nur bedingt durch das Geruchsgutachten auf Grundlage der GIRL abgebildet werden. Eine Begründung (wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung von hier gefordert), warum hier das Baufeld zwingend im unmittelbaren Nahbereich der Pferdehaltung platziert werden muss, liegt nicht vor. Im Rahmen der Abwägung können erst triftige Gründe eine Richtwertüberschreitung von 10 % der Jahresstunden rechtfertigen.</p> <p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Gegen die geplante Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus naturschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung der folgenden Anregungen und Hinweise: Zur Dokumentation der Artenschutzprüfung sind gemäß Handlungsempfehlung des MKULNV vom 22.12.2010 zum Artenschutz in der Bauleitplanung die Muster-Protokolle des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NW zu ergänzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Immissionsschutz:</u> In Folge der Stellungnahme der frühzeitigen Beteiligung wurde die betroffene Baugrenze im östlichen WA2-Gebiet bereits in westliche Richtung zurückgenommen. Damit liegt die überbaubare Fläche des Plangebietes nicht mehr innerhalb eines Bereiches mit Geruchsstundenhäufigkeiten > 15 %. Ein geringer Teilbereich des Baufeldes liegt im Bereich mit Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 12 %, in einem sehr geringen Teilbereich sind Geruchsstundenhäufigkeiten von 15 % möglich. Das Gutachten stellt heraus, dass, da das Wohngebiet an den Außenbereich grenzt, die Immissionswerte für Dorfgebiete angesetzt werden können, wonach Werte von 15 % nicht überschritten werden dürfen. Diese Einschätzung teilte auch das Gesundheitsamt des Kreises Warendorf in seiner Stellungnahme vom 24.09.2021. Da für die Ermittlung der Geruchsimmissionssituation das geruchstechnisch ungünstigste Szenario berücksichtigt wurde, ist lt. Gutachten mit geringeren als den rechnerisch ermittelten Geruchsimmissionen zu rechnen. Es wird daher davon ausgegangen, dass eine Richtwertüberschreitung von 10 % der Jahresstunden regelmäßig nicht erfolgt. Aufgrund dieser Tatsache und der Eignung Fläche, um Wohnbedürfnisse zu erfüllen, wird die Ausweisung des Baufeldes als angebracht bewertet.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägung / Beschluss
			 <p data-bbox="954 757 1401 952"><u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Die Muster-Protokolle des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NW wurden ausgefüllt und werden dem Artenschutzbeitrag hinzugefügt.</p> <p data-bbox="954 981 1401 1037">Der Anregung wird wie dargelegt gefolgt.</p>

C) Satzungsbeschluss

Nachdem über die Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß der §§ 3 und 4 BauGB beraten und beschlossen wurde und die Begründung samt Umweltbericht und Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ der Stadt Oelde zur Kenntnis genommen wurde, empfiehlt der Ausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), und gemäß der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916), den Bebauungsplan 133 „Südlich Am Ruthenfeld“ der Stadt Oelde als Satzung. Der Geltungsbereich ist dem als Anlage beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen. Die Begründung mit Anlagen ist Teil dieses Beschlusses.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung in Kraft. In dieser Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Anlagen

- Anlage 1 - Geltungsbereich
- Anlage 2 - Planzeichnung
- Anlage 3 - Begründung
- Anlage 4 - Umweltbericht (als Bestandteil der Begründung)
- Anlage 5 - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (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)