



ÖFFENTLICH

DN.: 2020/0005 vom 09.01.2020

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	27.01.2020	vorberatend
Stadtrat	05.03.2020	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 10 W "Baugebiet nördlich der ehemaligen Bahntrasse"
hier: Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB)
sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Ochtrup nimmt die Ergebnisse der Prüfungen gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB sowie gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zur Kenntnis und beschließt diese.

Aufgrund §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) und der §§ 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird der Bebauungsplan Nr. 10 W "Baugebiet nördlich der ehemaligen Bahntrasse" der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung eines Wohngebietes.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Dorfstraße tlw.,
im Osten durch die westliche Grenze des Flurstückes 40 tlw.,
im Süden durch die ehemalige Bahntrasse tlw.,
im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 103.

Die angegebenen Flurstücke und Straßen liegen in der Flur 85 in der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Der Ausschuss für Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 09.10.2018 den Aufstellungsbeschluss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren vorzunehmen. Die Beteiligung ist in der Zeit vom 05.11.2018 bis zum 07.12.2018 mit folgendem Ergebnis durchgeführt worden.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 26.11.2018

Text der Stellungnahme:

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich, in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.

Ergebnis der Prüfung:

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan werden bauliche Anlagen 30 m Höhe nicht überschreiten.

Stadtwerke Ochtrup vom 30.11.2018

Text der Stellungnahme:

Im Bereich des Geltungsbereiches zum Flächennutzungsplan nördlich des Bahndammes Welbergen merken wir für geplante notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen folgendes an:

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ist für die Stadtwerke Ochtrup eine Leitungstrasse im süd-östlichen Erschließungsbereich mit einer Breite von 5,0 m einzurichten (siehe beigefügte Planskizze).

Ergebnis der Prüfung:

Ein entsprechendes Leitungsrecht wird im Bebauungsplan ausgewiesen.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 20.12.2018

Text der Stellungnahme:

Zu der o.g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (Pflanzen- und Insektenschutz) und zum Erhalt und zur Weiterentwicklung dorftypischer Strukturen (vgl. Wettbewerb „Unser Dorf soll schöner werden“) wird angeregt, als gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW aufzunehmen, dass Vorgärten gärtnerisch (möglichst naturnah bzw. dorftypisch) zu gestalten und zu bepflanzen sind.

Des Weiteren wird angeregt, die Anlage von sog. Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc.) auszuschließen. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen sollte abzusehen sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbett sollte dabei als nicht ausreichend gelten.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Artenschutzvorprüfung benennt mehrere Arten, die nicht mit ausreichender Wahrscheinlichkeit für das Plangebiet ausgeschlossen werden können. Daher wird empfohlen, für diese Arten eine vertiefende Untersuchung durchzuführen. Der Umfang dieser Untersuchung kann dabei je nach Zwischenergebnis sukzessive erweitert oder abgekürzt werden.

In jedem Fall sollte eine Suche nach Höhlen in den Gehölzbeständen (Plangebiet und angrenzend) im unbelaubten Zustand erfolgen (potenzielles Quartier Fledermäuse, mögliche Brutplätze Gartenrotschwanz und Feldsperling).

Außerdem ist eine Kontrolle des abzureißenden Gebäudes erforderlich (möglicher Brutplatz Schleiereule, Steinkauz, Star, Feldsperling, Schwalben, potenzielles Quartier Fledermäuse). Gegebenenfalls können einzelne Arten dann nachkartiert oder alternativ im Rahmen einer Worst Case Analyse als reale Vorkommen angenommen werden.

In diesem Zusammenhang bitte ich auch die Frage zu klären, ob das Grünland ein essenzielles Nahrungshabitat für Bluthänfling, Gartenrotschwanz, Feldsperling oder Steinkauz darstellen kann. Es wird darauf hingewiesen, dass je nach Ergebnis der artenschutzrechtlichen Überprüfung vorgezogene Ausgleichmaßnahmen erforderlich sein können.

Im nächsten Verfahrensschritt bitte ich um Übernahme der Bauzeitenregelungen und einer kurzen Zusammenfassung der relevanten Ergebnisse der erweiterten Artenschutzprüfung in die Begründung.

Auskunft erteilen Herr Steiner/Frau Dr. Jedrzejek, Tel. 02551.69-1426/1433

Ergebnis der Prüfung:

Mit Neufassung der BauO NRW 2018 zum 01.01.2019 ist in § 8 geregelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Die zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange angeregten Untersuchungen und Kontrollen sind durchgeführt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Die Bauzeitenregelung und eine kurze Zusammenfassung der erweiterten Artenschutzprüfung werden in die Begründung aufgenommen.

In seiner Sitzung am 16.09.2019 hat der Ausschuss für Planen und Bauen den vorliegenden Plan gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB vorzunehmen. Diese Auslegung hat in der Zeit vom 30.09.2019 bis 31.10.2019 mit folgendem Ergebnis stattgefunden.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 07.10.2019

Text der Stellungnahme:

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Rheine-Bentlage und im Verlauf des Jet-Tiefflugkorridors.

Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten.

Ich bitte, dafür Sorge zu tragen, dass ich in einem etwaigen Baugenehmigungsverfahren rechtzeitig beteiligt werde. Hierbei bitte ich das o.a. Aktenzeichen anzugeben.

Ergebnis der Prüfung:

Aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan werden bauliche Anlagen eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Stadtwerke Ochtrup vom 25.10.2019

Text der Stellungnahme:

Wir weisen auf unser Schreiben vom 30.11.2018 bzgl. der Notwendigkeit des Leitungsrechtes mit Zugänglichkeit der Leitungstrasse hin. Diese Trasse darf nur entsprechend unserer beiliegenden Leitungsschutzanweisung genutzt werden.

Text der Stellungnahme vom 30.11.2018:

Im Bereich des Geltungsbereiches zum Flächennutzungsplan nördlich des Bahndammes Welbergen merken wir für geplante notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen folgendes an:

Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung ist für die Stadtwerke Ochtrup eine Leitungstrasse im süd-östlichen Erschließungsbereich mit einer Breite von 5,0 m einzurichten (siehe beigelegte Planskizze).

Ergebnis der Prüfung:

Ein entsprechendes Leitungsrecht ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 30.10.2019

Text der Stellungnahme:

Zu der o.g. Planung nehme ich aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante neue Baugebiet wird angeregt, entlang der östlichen und nördlichen Grenzen des Plangebiets (hin zu freier Landschaft) Pflanz- und Erhaltungsgebote für einheimische standortgerechte Laubgehölze (Hecken) festzusetzen. Aus Sicht von Natur und Landschaft sollten die vorhandenen Gehölze erhalten und durch entsprechende Neuanpflanzungen ergänzt werden.

Da im aktuellen Planentwurf bislang keine Festsetzung zur Gestaltung der (Vor-) Gärten erfolgte (wie im Zuge der frühzeitigen Beteiligung angeregt), bitte ich hiermit erneut um Beachtung dieses Aspekts.

Artenschutzrechtliche Belange

Die Regelungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) sind auch für die nicht-planungsrelevanten Vogelarten zu beachten. Zum Schutz der Brutvögel gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind daher jegliche Gehölzarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig. Sollten die Abrissarbeiten nicht in diesem Herbst/Winter erfolgen, sind diese in den nachfolgenden Jahren nur vor dem 1. März oder nach Ende September zulässig. Aus Vorsorgegründen ist eine Abweichung von der Bauzeitenbeschränkung für die Bau-

feldfreimachung daher nur möglich, wenn durch einen Fachgutachter unmittelbar vor Baubeginn bestätigt wird, dass keine Brutn europäischer Vogelarten in den Gehölzen, sowie den abzureißenden Gebäuden betroffen sind.

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

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt abgewogen:

1.

Der Anregung, Pflanz- und Erholungsgebote zur Minimierung der Beeinträchtigung der Landschaftsbilder festzusetzen, wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt. Für den Bestand und die Entwicklung der Ortslage ist eine maßvolle Erweiterung mit dem Angebot an geeigneten Bauflächen unerlässlich. Da für eine Innenentwicklung keine Freiflächen vorhanden sind, ist die Arrondierung vorhandener Baugebiete wesentliche Zielsetzung der Stadt Ochtrup. Eine Abgrenzung des Wohnsiedlungsbereiches von Welbergen ist mit der Bezirksregierung abgestimmt worden. Diese weitere Arrondierung ist nur entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenzen möglich. Ein entsprechender Übersichtsplan ist der Begründung als Anlage beigelegt.

2.

Zur Gestaltung der (Vor-)Gärten werden keine expliziten Festsetzungen ausgewiesen.

Mit Neufassung der BauO NRW 2018 zum 01.01.2019 ist in § 8 geregelt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen sind.

Eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

3.

Die Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Belangen werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zur fledermausfreundlichen Beleuchtung werden in die Begründung aufgenommen und ein entsprechender Hinweis auf dem Bebauungsplan vermerkt.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 05.11.2019

Text der Stellungnahme:

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

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. 10W "Baugebiet nördlich der ehemaligen Bahntrasse" bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden.

Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.

Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Die Festsetzung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht.

Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

"Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden."

Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

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

Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter trassenauskunft-kabel.telekom.de.

Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Ergebnis der Prüfung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Umweltrelevanz:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden ein Umweltbericht und eine Artenschutzvorprüfung erarbeitet, in denen ggf. Maßnahmen festgelegt werden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Haushaltsmittel für die Durchführung des Bauleitplanverfahrens stehen unter dem Untersuchkonto 61000.65500 (Sachkosten der Bauleitplanung) zur Verfügung.

Generationengerechtigkeit:

Die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen kommt allen Generationen zugute.

Anmerkung der Verwaltung:

Auf den Versand aller Anlagen in Papierform wird aus Umweltschutzgründen verzichtet. Die relevanten Unterlagen (Pläne, Berichte, Gutachten u.ä.) wurden der Vorlage im Internet beigefügt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten