



ÖFFENTLICH

DN.: 2021/0267 vom 21.12.2021

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaftsförderung	31.01.2022	vorberatend
Stadtrat	03.03.2022	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 106 "Baugebiet rückwärtig Langenhorster Weg"
hier: Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die zum Bauleitplanverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entsprechend dieser Beschlussvorlage abgewogen.

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. 106 "Baugebiet rückwärtig Langenhorster Weg" der Stadt Ochtrup als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Wesentliches Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Ausweisung von Wohnbaugrundstücken.

Der Geltungsbereich ist im anliegenden Plan gekennzeichnet und umfasst die Flurstücke 1849, 117 und 118 sowie die Wegparzelle 121 tlw. und die Straße An den Wiesen tlw.

Die angegebenen Flurstücke und die Verkehrsflächen liegen in der Flur 68 der Gemarkung Ochtrup.

Sachdarstellung:

Ergebnis der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 11.07.2019 bis 13.08.2019:

Anlieger des Langenhorster Weges mit Datum vom 24.06.2019 und 25.06.2019

Text der Stellungnahme:

Dem Antrag zum BP 106 Rückwärtig Langenhorster Weg erheben wir als Anlieger Bedenken auf und können diesem nicht zustimmen.

Der Antrag des Bebauungsplanes verringert die Licht- und Sichtmöglichkeit, den Wert und das Privathausfeeling der Häuser vom Langenhorster Weg.

- Die Vorgaben sind bevorzugt für Mietshäuser vorgesehen, da hier eine größere Bebauung angestrebt werden soll, 0,4/0,8. Selbst Flachdachbauten keine Dachneigung 0 dürften entstehen. First- und Traufenhöhe im gesamten Gebiet ist so hoch, dass fast 3 vollgeschossige Häuser entstehen können. Somit ist weniger die Ansiedlung von Privatwohnungen angestrebt. Für dieses Siedlungsgebiet sollte die private Wohnbebauung vorrangig sein, die sich den Vorgaben der anliegenden Häuser anpassen. Hier den Häusern am Langenhorster Weg!
- Die Grundstücke erhalten durch die hohe Bebauung einen Werteverlust.
- Eingriff in die Privatsphäre. Die Sicht aus den oberen Stockwerken, die zudem als eigenständige Wohnungen ausgebildet werden können, fallen direkt in die bestehenden Häuser.
- Die Abstandsflächen zum Langenhorster Weg sind zu gering und werden durch das vorhandene Pflanzgebot zu stark beschattet.
- Der verkehrsberuhigte Bereich ist gut und sollte für die angrenzenden Bebauungspläne ebenfalls mit einer „Spielstrasse“ umgesetzt werden.
- Es sind in Gärten und in den angrenzenden Ackerflächen Fledermäusefamilien gesichtet worden, die aktuell aktiv sind.

Zustimmung für:

- BP Grundlagen vom anliegenden Teil des Langenhorster Weges (BP 81 a) müssen übernommen werden. WA II, GF 0,4/BF 0,6, TH=4 m, FH=11m, Dachneigung 30- 45°. Das Gebiet ist eine Erweiterung des BP81a.
- Bebauungsabstand Rückwärtig vom Langenhorster Weg auf min. 5 Metern erhöhen
- Für die Gestaltung des Langenhorster Weg möchten wir ebenfalls einen verkehrsberuhigten Bereich beantragen. „Spielstrasse“.
- Ggf. sollte eine Fläche für einen Spielplatz mit eingeplant werden, um dem Privatwohnbau Nachdruck zu verleihen und das Gesamtgebiet und zukünftige Erweiterung an Lebensqualität zu erhalten.

Gegenfalls ist es von Vorteil ein Bürgertreffen durchzuführen, indem die konkreten Absichten des Bebauungsplanes erläutert werden.

Wir stehen Ihnen gerne zum Gespräch zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Um den aktuellen Bedarf an Wohnraum decken zu können, ist es unumgänglich, angrenzend an den Siedlungsbereich, Freiraumflächen für Wohnbauflächen in Anspruch zu nehmen. Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird sichergestellt, dass keine Nachbarrechte verletzende Beeinträchtigung der geschützten Belange der vorhandenen Bebauung wie Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeit vorliegt. Somit kann auch nicht von einem Werteverlust der vorhandenen Bebauung die Rede sein. Die Befürchtung, dass „Mietshäuser“ im Sinne von Mehrfamilienhäusern entstehen, kann zurückgewiesen werden, da der Bebauungsplan festsetzt, dass Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten haben dürfen. Auch die Befürchtung, dass durch das ausgewiesene Pflanzgebot entlang der bereits vorhandenen Grundstücksflächen eine zusätzliche Beschattung erfolgt, wird zurückgewiesen, da die Eigentümer das auf ihren Grundstücken liegende Pflanzgebot ausführen müssen. Eine zusätzliche Beschattung findet somit nicht statt. Für den Bebauungsplan sind ein Umweltbericht und eine Artenschutzprüfung erstellt worden, so dass diesbezüglich Belange ausreichend Berücksichtigung finden.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 16.07.2019

Text der Stellungnahme:

Durch die 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.

Sollten 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:

Nach den Festsetzungen im Bauleitplan können Gebäude eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 02.08.2019

Text der Stellungnahme:

Dem o.g. Planverfahren stehen insoweit landwirtschaftliche/agrarstrukturelle Bedenken entgegen, als bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche überplant wird.

Bezüglich der noch nicht definierten Kompensation behalte ich mir Bedenken vor.

Bereits an dieser Stelle weise ich darauf hin, dass nach Bundesnaturschutzgesetz § 15 bei der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für Kompensation auf die agrarstrukturellen Belange Rücksicht zu nehmen ist und vorrangig zu prüfen ist, ob der Ausgleich und Ersatz durch Maßnahmen der Entseelung, der Wiedervernetzung von Lebensräumen oder auch Bewirtschaftungs- und Pflegemaßnahmen erbracht werden kann.

Sollten landwirtschaftliche Nutzflächen, insbesondere Ackerflächen, für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen werden, wird daher unsererseits gefordert, dass aus den Unterlagen hervorgeht, wie die Vorrangprüfung erfolgt ist und warum die im Bundesnaturschutz genannten vorrangigen Maßnahmen nicht erfolgen können.

Aus landwirtschaftlicher Sicht wird gefordert, dass Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht zu einer weiteren Schwächung der Agrarstruktur durch Entzug von Flächen für die Lebensmittelerzeugung (z.B. durch Aufforstung oder Umwandlung von Acker in Extensivgrünland) führen. Möglichkeiten bestehen in der ökologischen Aufwertung bereits vorhandener Biotopstrukturen, z.B. im Wald, oder auch durch Kompensationsmaßnahmen an Fließgewässern, die als Umsetzungsfahrplan-Maßnahmen nach EU-WRRL durchgeführt werden.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die angesprochenen Aspekte zur Kompensation finden im Umweltbericht Berücksichtigung. Die Kompensation erfolgt in dem Kompensationspool Ochtrup Oster II, Flur 117, Flurstück 36. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anspruch genommen.

Um den aktuellen Bedarf an Wohnraum decken zu können, ist es unumgänglich, angrenzend an den Siedlungsbereich, landwirtschaftlich genutzte Fläche für Wohnbaufläche in Anspruch zu nehmen. Grundsätzlich gleichwertige Alternativflächen im räumlichen Nahbereich wurden geprüft. Aufgrund regionalplanerischer Ausweisungen und eigentumsrechtlicher Aspekte sind derzeit keine geeigneten weiteren Standorte verfügbar. Dies betrifft sowohl unbebaute als auch bebaute und aufgegebene Flächen.

Stadtwerke Ochtrup mit Eingang vom 16.08.2019

Text der Stellungnahme:

Zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir wie folgt Stellung:

-Abteilung Abwasser- Hinweis:
zu Pkt. 7.0 Absatz 3 der Begründung

Das Schmutzwasser aus dem geplanten Baugebiet kann an die vorhandene Kanalisation im Langenhorster Weg angeschlossen werden. Der SW-Kanal ist dafür entsprechend zu verlängern. Das Niederschlagswasser aus dem Planbereich kann aus Kapazitätsgründen nicht an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden. Daher ist eine Ableitung in Richtung Nordosten (Geländegefälle) zum Gewässer Nr. 4140 (Unterhaltungsverband Vechte Gauxbach) notwendig. Gegebenenfalls ist vor Einleitung eine Regenrückhaltung zu erstellen. Dies ist mit der UWG des Kreises Steinfurt abzustimmen. Flächen für eine Regenrückhaltung stehen den Stadtwerken Ochtrup im Planbereich z.Zt. nicht zur Verfügung.

Aus Sicht der Stadtwerke Ochtrup ist es sinnvoll, ein Gesamtbebauungskonzept für den Bereich nördlich der vorhandenen Bebauung des Langenhorster Weges zwischen Rosenstraße und K 57 zu erstellen, um darauf aufbauend eine verlässliche Entwässerungsplanung (insbesondere für Niederschlagswasser) erstellen zu können.

-Abteilung Versorgung-

Für die Versorgungsanlagen Strom, Gas und Wasser erheben wir grundsätzlich keine Einwände.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Da das Niederschlagswasser nicht an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden kann, ist eine Ableitung nach Nordosten Richtung Gauxbach vorgesehen. Um keinen beschleunigten Abfluss und Stoßbelastungen der nachfolgenden Gewässer zu verursachen, ist eine Retention in einem Stauraumkanal vorgesehen. Eine entsprechende Volumenermittlung von Regenrückhalteräumen (RRR) ist erstellt worden.

Ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich zwischen Rosenstraße und K57 ist in Planung.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 03.09.2019

Text der Stellungnahme:

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

Für die Beurteilung des Ausgleichs bzw. des Ersatzes der zu erwartenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist es im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung erforderlich, im nachgelagerten Verfahrensschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB darzustellen, wie und wo die ermittelten Kompensationsdefizite abgearbeitet werden sollte (Konkretisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Plandarstellung).

Ich weise darauf hin, dass geplante externe, im gleichen Naturraum verortete, Kompensationsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss besichert nachzuweisen sind. Dies gilt auch für Kompensationsmaßnahmen, die von der Naturschutzbehörde Kreis Steinfurt ausgeführt werden sollen. Da externe Kompensationsmaßnahmen im Kompensationskataster des Kreises Steinfurt zu erfassen sind (§ 34 LNatSchG NRW), bitte ich um Zusendung entsprechender Daten.

Die im nordwestlichen Plangebiet (Flst. 121) stockende Hecke wird durch eine Verkehrsfläche überplant. Da bis auf diese Struktur im und in unmittelbaren Umfeld des Plangebietes kaum Gehölze vorhanden sind, welche die Sichtbeziehungen auf das Gebiet unterbrechen würden sowie aufgrund des langjährigen Bestands der Hecke, sollte aus Sicht von Natur und Landschaft die Einbeziehung bzw. der Erhalt der Hecke in die Planung angestrebt werden. Des Weiteren sollten aus o.g. Grund an der nordöstlichen Plangebietsgrenze ebenfalls mind. 5 m breite Heckenstrukturen aus einheimischen landschaftsgerechten Laubgehölzen eingeplant werden, welche das Baugebiet zur freien Landschaft hin in diese einbinden.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung ist insbesondere die Betroffenheit von Vogelarten der Hecken und Gebüsche sowie Offenlandarten zu betrachten. Die Gehölze sind im unbelaubten Zustand auf Höhlen, Quartierpotential für Fledermäuse und Horststandorte zu überprüfen. Zudem bitte ich zu thematisieren, ob aus Sicht des Artenschutzes zeitliche Begrenzungen für die Baufeldräumung und die Baumaßnahmen während der Brutzeit erforderlich sind. Die Artenschutzprüfung mit Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist nach Vorgaben des Methodenhandbuchs des MKULNV NRW („Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen“ vom 09.03.2017) zu erarbeiten- Abweichungen hiervon sind zu begründen.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanzierung findet im Umweltbericht Berücksichtigung. Die Kompensation erfolgt in dem Kompensationspool Ochtrup, Oster II, Flur 117, Flurstück 36. Diese Fläche ist im Kompensationsflächenkataster des Kreises Steinfurt bereits erfasst.

Die auf dem Flurstück 121 stockende Hecke kann nicht erhalten werden, da diese Wegeparzelle für die Erschließung des Baugebiets sowie eventuell weiterer Entwicklungen erforderlich ist. Eine Abgrenzung zur freien Landschaft entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Bei einer weiteren Entwicklung des Baugebietes werden entsprechende Heckenstrukturen vorgesehen. Eine Artenschutzprüfung ist erstellt worden und wird der Begründung als Anlage beigelegt.

Ergebnis der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2021 bis 17.12.2021:

Anlieger des Langenhorster Weges mit Datum vom 10.11.2021

Text der Stellungnahme:

Dem Antrag zum BP 106 Rückwärtig Langenhorster Weg erheben wir als Anlieger erneut Bedenken auf und können diesem nach wie vor nicht zustimmen (siehe unser Schreiben vom 25.06.2019). Wir können uns hier nur nochmal wiederholen und sehen es als Frechheit an, den gleichen Antrag einfach später erneut zu stellen! Quasi nach dem Motto: Man muss es nur häufig genug probieren, dann wird es schon klappen.

Der Antrag des Bebauungsplanes verringert die Licht- und Sichtmöglichkeit, den Wert und das Privathausfeeling der Häuser vom Langenhorster Weg.

- Die Vorgaben sind bevorzugt für Mietshäuser vorgesehen, da hier eine größere Bebauung angestrebt werden soll, 0,4/0,8. Selbst Flachdachbauten ohne Dachneigung dürften entste-

hen. First- und Traufenhöhe im gesamten Gebiet ist so hoch, dass fast 3 vollgeschossige Häuser entstehen können. Somit ist weniger die Ansiedlung von Privatwohnungen angestrebt. Für dieses Siedlungsgebiet sollte die private Wohnbebauung vorrangig sein, die sich den Vorgaben der anliegenden Häuser anpassen. Hier den Häusern am Langenhorster Weg!

- Die Grundstücke erhalten durch die hohe Bebauung einen Werteverlust.
- Eingriff in die Privatsphäre. Die Sicht aus den oberen Stockwerken, die zudem als eigenständige Wohnungen ausgebildet werden können, haben ihren Blick direkt in die bestehenden Häuser.
- Die Abstandsflächen zum Langenhorster Weg sind zu gering und werden durch das vorhandene Pflanzgebot zu stark beschattet. Hier sollte man das bestehende Pflanzgebot überarbeiten.
- Der verkehrsberuhigte Bereich ist gut und sollte für die angrenzenden Bebauungspläne ebenfalls mit einer „Spielstrasse“ umgesetzt werden.
- In den Gärten und in den angrenzenden Ackerflächen sind mehrere Fledermausfamilien beheimatet. Dieses Lebensraum würde stark eingeschränkt bzw. weg genommen.

Zustimmung für:

- BP Grundlagen vom anliegenden Teil des Langenhorster Weges (BP 81 a) müssen übernommen werden. WA II, GF 0,4/BF 0,6, TH=4 m, FH=11m, Dachneigung 30- 45°. Das Gebiet ist eine Erweiterung des BP81a.
- Bebauungsabstand Rückwärtig vom Langenhorster Weg auf min. 5 Metern erhöhen
- Für die Gestaltung des Langenhorster Weg möchten wir ebenfalls einen verkehrsberuhigten Bereich beantragen. „Spielstrasse“.
- Ggf. sollte eine Fläche für einen Spielplatz mit eingeplant werden, um dem Privatwohnbau Nachdruck zu verleihen und das Gesamtgebiet und zukünftige Erweiterung an Lebensqualität zu erhalten.

Gegenfalls ist es von Vorteil ein Bürgertreffen durchzuführen, indem die konkreten Absichten des Bebauungsplanes erläutert werden.

Wir stehen Ihnen gerne zum Gespräch zur Verfügung.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Um den aktuellen Bedarf an Wohnraum decken zu können, ist es unumgänglich, angrenzend an den Siedlungsbereich, Freiraumflächen für Wohnbauflächen in Anspruch zu nehmen. Durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird sichergestellt, dass keine Nachbarrechte verletzende Beeinträchtigung der geschützten Belange der vorhandenen Bebauung wie Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie der Begrenzung der Einsichtnahmemöglichkeit vorliegt. Somit kann auch nicht von einem Werteverlust der vorhandenen Bebauung die Rede sein. Die Befürchtung, dass „Mietshäuser“ im Sinne von Mehrfamilienhäusern entstehen, kann zurückgewiesen werden, da der Bebauungsplan festsetzt, dass Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten haben dürfen. Auch die Befürchtung, dass durch das ausgewiesene Pflanzgebot entlang der bereits vorhandenen Grundstücksflächen eine zusätzliche Beschattung erfolgt, wird zurückgewiesen, da die Eigentümer das auf ihren Grundstücken liegende Pflanzgebot ausführen müssen. Eine zusätzliche Beschattung findet somit nicht statt. Für den Bebauungsplan sind ein Umweltbericht und eine Artenschutzprüfung erstellt worden, so dass diesbezüglich Belange ausreichend Berücksichtigung finden.

Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 06.12.2021

Text der Stellungnahme:

Dem o.g. Planvorhaben stehen weiterhin grundsätzliche landwirtschaftliche/agrarstrukturelle Bedenken entgegen, da landwirtschaftliche Fläche der Lebensmittelproduktion entzogen wird. Jedoch ist eine Planung an diesem Standort durch die Angliederung an die bestehende Wohnbebauung außenbereichsverträglicher als an einem anderen Standort.

Ergebnis der Prüfung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Um den aktuellen Bedarf an Wohnraum decken zu können, ist es unumgänglich, angrenzend an den Siedlungsbereich, landwirtschaftlich genutzte Fläche für Wohnbaufläche in Anspruch zu nehmen. Grundsätzlich gleichwertige Alternativflächen im räumlichen Nahbereich wurden geprüft. Aufgrund regionalplanerischer Ausweisungen und eigentumsrechtlicher Aspekte sind derzeit keine geeigneten weiteren Standorte verfügbar. Dies betrifft sowohl unbebaute als auch bebaute und aufgegebene Flächen.

Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, vom 09.12.2021

Text der Stellungnahme:

Naturschutz und Landschaftspflege

Ich weise darauf hin, dass, anders als in den Planunterlagen beziffert, aus meiner Sicht die zur Verfügung stehende WE-Zahl auf der in Anspruch genommenen externen Kompensationsfläche 92.460 WE beträgt.

Wasserwirtschaft

Der Bebauungsplan wird im nördlichen Planbereich durch das Gewässer Nr. 4140 des Unterhaltungsverbandes Vechte und Gauxbach begrenzt. Entlang des Gewässers ist ein 5 m breiter Uferstreifen (gemessen ab vorhandener Böschungsoberkante) von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten.

Ergebnis der Prüfung:

Naturschutz und Landschaftspflege

Der Hinweis zur Kompensationsfläche wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwirtschaft

Da die Wegeparzelle Flurstück 121 mit dem Gewässer 4140 für die Erschließung des Plangebietes erforderlich ist, muss das Gewässer, wie auch im südwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 81 a, auf einer Länge von ca. 50 m verrohrt werden.

Umweltrelevanz:

Die umweltrelevanten Belange wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung und eines Umweltberichtes geprüft.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens sind vom Antragsteller zu tragen.

Generationengerechtigkeit:

Die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen ist für alle Generationen von großer Wichtigkeit.

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 beigelegt und stehen in der Sitzung zur Einsichtnahme zur Verfügung.

Im Auftrage:

Korten