

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Zur schönen Aussicht“

I. Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Zeitraum 28.02.-29.03.2019)

(Stand: 27.03.2019)

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
A.) Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB					
1.	12.03.2019		<p>In oben genannter Angelegenheit nehmen wir Bezug auf unser Schreiben vom 05.06.2018, mit dem wir angezeigt haben, dass uns mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt und Vollmacht erteilt hat. Die Bedenken aus unserem Schreiben vom 05.06.2018 gegen die geplante Bebauung des Grundstücks Bahnhofstr. 10 sowie die nunmehr stattfindende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Zur schönen Aussicht“ bleiben weiterhin bestehen.</p> <p>Schreiben vom 05.06.2018:</p> <p>Zur Sach- und Rechtslage nehmen wir namens und im Auftrag unserer Mandantin wie folgt Stellung:</p> <p>I.</p> <p>Das Grundstück Bahnhofstraße 10 soll nach dem Stand der bisherigen Planungen mit zwei Mehrfamilienhäusern mit einer Breite von ca. 10,0 m und einer Tiefe von 35,0 m (!) bebaut werden. Die beiden Gebäude sollen mittig über einen gemeinsamen Garagenhof erschlossen werden. Das Baugrundstück hat eine Größe von ca. 1700 m².</p> <p>II.</p> <p>Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45 „Zur schönen Aussicht“ der Gemeinde Altenberge aus dem Jahr 1994. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück ein allgemeines Wohngebiet (WA 1) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,7 bei einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung. Nach Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind im WA 1-Gebiet nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen</p>	<p>Die Ausführungen zu I. und II. werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ausführungen zu III., die sich ausschließlich auf ein Bauvorhaben auf dem Grundstück Bahnhofstraße 10 beziehen und beschreiben, dass die Festsetzungen und Ziele des bislang gültigen B-Planes nicht beachtet werden, werden ebenfalls zur Kenntnis genommen. Sie haben keinen direkten Bezug zum vorliegenden Planverfahren.</p> <p>Die Ausführungen zu IV. werden folgendermaßen abgewogen:</p> <p>Zu 1.:</p> <p>Die Gemeinde betreibt aufgrund rechtlicher Vorgaben seit Jahren eine Politik des schonenden Umganges mit Grund und Boden. Zur Reduzierung eines maßlosen Siedlungswachstums wird insbesondere eine Innenentwicklung im Siedlungsschwerpunkt gefördert und aktiv vorbereitet. Dazu gehört auch eine Verdichtung bereits bestehender Wohngebiete, sofern sich dort Potenziale zeigen. Diese Potenziale können z.B. bei langgestreckten Grundstücken mit Vorderbebauung (wie sie für Kleinsiedlungsgebiete typisch sind) oder bei Gebieten, die angesichts ihrer Grundstücksgröße mit eher kleinteiliger Bebauung bebaut sind und eine Nachverdichtung erfahren könnten, vorliegen. Solche Nachverdichtungen wurden im örtlichen Umfeld des Plangeltungsbereiches in den vergangenen Jahren auch bereits durchgeführt.</p>	Einstimmig; 0 Enth.

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>zulässig.</p> <p>Planungsziel war es zum damaligen Zeitpunkt, dass die neue Bebauung das durch die Hanglage geprägte Siedlungsbild nicht überformt und sich harmonisch in den Bestand einfügt (S. 3 der Begründung). Ausdrücklich heißt es in der Begründung des Bebauungsplans, dass das Gebiet durch eine aufgelockerte Bebauung mit großen Hausgärten und teilweise durch Kleingartennutzung geprägt ist. Es existierte ein großer Bestand an einzeln stehenden Obstbäumen sowie anderen heimischen Baumarten. Die wertvollen Großgehölze sind als solche im Plan festgesetzt. Ziel der Planung war es daher, ein überwiegend der Wohnnutzung dienendes Baugebiet zu entwickeln, das sich durch eine ortsnahe Lage mit hohem Durchgrünungsgrad auszeichnet.</p> <p>Um diese Ziele zu erreichen, wurden beispielsweise nur maximal zwei Wohneinheiten für zulässig erklärt. Im Bereich des künftigen Baugrundstücks werden die Werte für die GRZ und GFZ sogar auf 0,35 und 0,7 reduziert, „um die Eigentümer zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden anzuhalten.“</p> <p>Ausdrücklich heißt es auf S. 6 der Begründung des Bebauungsplans, dass die Hanglage des Geländes durch unterschiedlich hohe bzw. unterschiedlich große Baukörper nicht überformt werden darf und die typische Altenberger Stadtsilhouette nicht gestört werden soll.</p> <p>III.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben verstößt gegen mehrere Festsetzungen des Bebauungsplans und widerspricht offensichtlich den 1984 verfolgten Planungszielen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Zur schönen Aussicht“.</p> <p>1. Der Bebauungsplan setzt für das Baugrundstück eine GRZ von 0,35 fest. Planungsziel war es ausdrücklich, die im übrigen Plangebiet zulässige GRZ von 0,4 in diesem Bereich zu unterschreiten.</p> <p>Das Baugrundstück hat eine Größe von ca. 1700 m². Bereits die beiden Baukörper mit einer Grundfläche von</p>	<p>Derartige Innenentwicklungsmaßnahmen sind auch für den Plangeltungsbereich geboten, um der gemeindlichen Planungsverantwortung nachzukommen. Das Planungserfordernis ist gegeben und eine unmittelbare Umsetzungsbereitschaft ist zumindest teilweise bereits erkennbar.</p> <p>Die mit dem Ursprungsbebauungsplanung für den östlichen Teilbereich formulierten Ziele - einer gegenüber dem westlichen Teilbereich reduzierten Dichte zum Ortsrand hin - wird mit der vorliegenden Planung bewusst aufgegeben und eine einheitliche Dichte für das Gesamtgebiet festgesetzt. Damit wird nicht allein dem Innenentwicklungsgebot entsprochen, sondern auch der Tatsache Rechnung getragen, dass sich der östliche Ortsrand der Gemeinde weiter nach Außen verschoben hat (z.B. Baugebiet Hanseller Straße) bzw. in naher Zukunft verschieben wird (Baugebiet Bahnhofshügel). Eine Auflockerung nach Außen ist damit aus derzeitiger Sicht nicht mehr begründbar.</p> <p>Das geplante Maß der Bebauung entspricht demjenigen des westlichen Nachbarbereiches und ist damit nicht unverhältnismäßig.</p> <p>Zu 2.:</p> <p>Die Ausführungen zu einem Bauvorhaben werden zur Kenntnis genommen. Darüber ist im Rahmen der B-Planaufstellung nicht zu befinden.</p> <p>Zu 3.:</p> <p>Die bisherige örtliche Ausprägung kann mit der Realisierung des Bebauungsplanes eine Verdichtung erfahren und die jeweilige nachbarliche Situation verändern. Es handelt sich dabei jedoch um angestrebte Dichtewerte, die innerhalb des rechtlich beschränkten Rahmens liegen und für vergleichbare Lagen in der Gemeinde Altenberge bereits typisch sind. In</p>	

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>jeweils 350 m² (10,0 m x 35,0 m) führen zu einer deutlichen Überschreitung der festgesetzten GRZ. Dieses Missverhältnis wird weiter verstärkt, wenn man die zu versiegelnden Freiflächen, insbesondere den großen Garagenhof, hinzurechnet. Ausgehend hiervon ergibt sich eine GRZ. von ca. 0,7. Die festgesetzte Obergrenze des Bebauungsplans für die GRZ wird deutlich überschritten.</p> <p>2. Die festgesetzte Obergrenze für die GFZ von 0,7 wird ebenfalls deutlich überschritten. Nach den uns vorliegenden Unterlagen soll das Gebäude über drei Vollgeschosse verfügen. Das Garagengeschoss dürfte die Voraussetzungen eines Vollgeschosses nach § 2 Abs. 5 BauO NRW erfüllen.</p> <p>Ausgehend von drei geplanten Vollgeschossen und einer Grundfläche von insgesamt 700 m² ergibt sich eine GFZ von ca. 1,2. Die festgesetzte GFZ von 0,7 wird um fast das Doppelte überschritten.</p> <p>3. Das Bauvorhaben wird ferner voraussichtlich gegen die zulässige Zahl der Vollgeschosse verstoßen. Der Bebauungsplan setzt zwei zulässige Vollgeschosse fest. Nach den uns vorliegenden Unterlagen dürfte das Gebäude über drei Vollgeschosse i. S. d. Landesrechts verfügen.</p> <p>4. Das Bauvorhaben verstößt auch gegen die in Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen festgesetzte zulässige Zahl der Wohnungen. Nach Ziffer I der textlichen Festsetzungen sind nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig. Die geplanten Baukörper werden jedoch über mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude verfügen.</p> <p>5. Fazit: Das Bauvorhaben verstößt gegen nahezu alle Festsetzungen des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung. Gegen die Zwei-Wohnungs-Klausel wird gleichermaßen verstoßen. Die damaligen Planungsziele, eine aufgelockerte Bebauung mit großen Hausgärten und einem hohen Durchgrünungsgrad, werden durch das Bauvorhaben offensichtlich verletzt. Das Bauvorhaben führt mit der geplanten Versiegelung der Fläche gerade nicht dazu, dass - wie in der</p>	<p>Einzelfällen ggf. entstehende Nachteile für Grundstückseigentümer sind im Hinblick auf gesamtgemeindliche Anforderungen im Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde zu akzeptieren.</p> <p>Eine Beeinträchtigung der Ortssilhouette ist angesichts eines „fortgeschriebenen“ Maßes der baulichen Nutzung bei einer noch zusätzlich vorgenommenen Firsthöhenbeschränkung nicht erkennbar.</p> <p>Angesichts der Nähe zum Ortszentrum soll die bislang nur für den östlichen Plangebietsteil geltende Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten aufgegeben werden, sodass im Gesamtgebiet zukünftig auch Mehrfamilienhäuser zulässig sind. Grundsätzliche städtebauliche Konflikte werden dadurch derzeit nicht gesehen. Ob für Mehrfamilienhäuser alle bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt werden können, ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren zu klären und nicht Gegenstand der Bauleitplanung.</p> <p>Zu 4.:</p> <p>Die Zusammenfassung bezieht sich maßgeblich auf ein bestimmtes Bauvorhaben und ist deshalb in diesen Punkten im vorliegenden Verfahren nicht relevant.</p> <p>Gerade die geplante Nachverdichtung des Baugebietes entspricht in hohem Maße dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden und geht damit gerade nicht zu Lasten von Natur und Landschaft.</p> <p>Insgesamt liegen keine Anregungen vor, die eine Änderung der vorliegenden Bauleitplanung erforderlich machten.</p>	

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>Begründung des Bebauungsplans beschrieben - die Eigentümer zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden angehalten werden. Das Gegenteil ist der Fall. Das Bauvorhaben widerspricht damit offensichtlich den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 45 „Zur schönen Aussicht“.</p> <p>Das Bauvorhaben ist offensichtlich unzulässig. Die Erteilung einer Baugenehmigung wäre rechtswidrig. Unsere Mandanten haben uns beauftragt, alle Rechtsschutzmöglichkeiten gegen eine derart rechtswidrige Baugenehmigung auszuschöpfen.</p> <p>IV.</p> <p>Sofern die Gemeinde Altenberge plant, den Bebauungsplan Nr. 45 „Zur schönen Aussicht“ zu ändern, weisen wir bereits jetzt darauf hin, dass eine solche Änderung unwirksam wäre.</p> <p>1. Die Planung wäre bereits nicht städtebaulich erforderlich i. S. v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.</p> <p>Nach § 1 Abs. 3 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Bundesverwaltungsgericht stellt in ständiger Rechtsprechung dar, dass nicht erforderlich i. S. d. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB Pläne sind, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuches nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 S.1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB schließt damit grobe und einigermaßen offensichtliche Missgriffe aus.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Urteil vom 27.03.2013 - 4 C 13/11 -, juris; Urteil vom 10.09.2015 -4 CN 8/14 -, juris</i></p> <p>Ein solcher grober und einigermaßen offensichtlicher Missgriff wäre durch die Planung gegeben. Dies beruht bereits darauf, dass die Planung ausschließlich den</p>		

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>privaten Interessen des Investors geschuldet wäre. Die Planung mit einem derart großen und maßlosen Baukörper würde ausschließlich dazu dienen, eine Gewinnmaximierung herbeizuführen. Das Baugrundstück lässt jedoch bereits aufgrund des bestehenden Bebauungsplans eine ausreichende Bebaubarkeit zu. Städtebauliche Gründe, die es erfordern würden, die Bebaubarkeit im Bereich des Baugrundstücks zu vergrößern, wären nicht gegeben. Derartige städtebauliche Gründe sind auch deshalb offensichtlich fernliegend, da der Rat der Gemeinde Altenberge mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 „Zur schönen Aussicht“ vor nicht einmal 25 Jahren eine klare Planungskonzeption definiert hat. Diese Planungskonzeption durch eine maßlose und unverhältnismäßige Bebauung im Vergleich zu der umgebenden Wohnbebauung nunmehr aufzugeben, stellt nach der dargestellten Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts einen groben und einigermaßen offensichtlichen Missgriff dar.</p> <p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass derartig große Baukörper sich nicht in die nähere Umgebung und die übrige Bebauung einfügen. In der näheren Umgebung sind ausschließlich Einfamilienhäuser vorhanden, die über große Gartenlandflächen verfügen. Dieser städtebauliche Ansatz würde völlig aufgegeben, wenn nunmehr ein Bauvorhaben mit einer derart großen Versiegelung und Massierung zugelassen würde.</p> <p>Die Planung des konkreten Bauvorhabens durch eine Änderung des Bebauungsplans würde ferner gegen die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO verstoßen. Nach § 17 Abs. 1 BauNVO dürfen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO, auch wenn eine Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl nicht dargestellt oder festgesetzt wird, bestimmte Obergrenzen nicht überschritten werden. Die Obergrenzen betragen für allgemeine Wohngebiete hinsichtlich der GRZ 0,4 und hinsichtlich der GFZ 1,2. Diese Obergrenzen sind für die Gemeinde bindend. Nur in atypischen Fällen dürfen sie unter engen Voraussetzungen überschritten werden. Ein solcher</p>		

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>atypischer Fall ist vorliegend offensichtlich nicht gegeben.</p> <p>Die Gemeinde Altenberge wäre insoweit bei der Änderung des Bebauungsplans an die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO gebunden. Das Bauvorhaben kann jedoch diese Obergrenzen nach den bisher vorgelegten Unterlagen nicht einhalten. Die Obergrenze der GRZ von 0,4 würde ebenso überschritten wie die Obergrenze der GFZ von 1,2. Andernfalls ließe sich das Bauvorhaben nicht umsetzen.</p> <p>3. Ein Bebauungsplan würde auch gegen das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Abwägungsgebot verstoßen.</p> <p>a) Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das Abwägungsgebot ist verletzt, wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat, in die Abwägung an Belangen nicht alles eingestellt wurde, was nach Lage der Dinge in sie eingestellt werden musste, die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt wurde oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belangen in einer Weise vorgenommen wurde, der zur objektiven Gewichtung einzelnen Belange außer Verhältnis steht.</p> <p><i>Vgl. BVerwG, Beschluss vom 18.05.2016 - 4 BN 7/16 -, juris.</i></p> <p>b) Ein solcher Fall würde bei der Zulassung der geplanten Bebauung durch einen Bebauungsplan gegeben sein. Eine solche Planung würde nicht ausreichend die unmittelbar angrenzende Bebauung mit großen Gartenflächen berücksichtigen. Feiner würde durch die deutliche Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nicht ausreichend Genüge getan. Insbesondere wäre auch die Altenberger Stadtsilhouette durch eine derartig massive Bebauung gestört.</p> <p>c) Ungeachtet dessen wird durch die Zulassung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 8 Wohneinheiten und damit in Summe ca. 16 Wohneinheiten der durch die Bebauung induzierte Zu- und Abgangsverkehr nicht fehlerfrei abgewogen werden können. Dies gilt</p>		

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>insbesondere hinsichtlich des Umfangs des Verkehrs einer derart massiven Bebauung. Darüber hinaus bestimmt § 51 Abs. 7 BauO NRW, dass Stellplätze und Garagen so angeordnet und ausgeführt werden müssen, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholungen der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören. Ein solcher Fall einer unzumutbaren Störung wäre jedoch im vorliegenden Fall gegeben, da gerade ein riesiger Garagenhof mit einer Vielzahl von Stellplätzen errichtet werden soll. Durch die Bebauung von 35 m (!) würde in den rückwärtigen, besonders geschützten Gartenbereich eingegriffen werden.</p> <p>V.</p> <p>Zusammenfassend bleibt festzuhalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Eine maßvolle Bebauung des Grundstücks ist auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplans Nr. 45 „Zur schönen Aussicht“ möglich. 2. Die Zulassung des Vorhabens würde gegen eine Vielzahl von Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 45 „Zur schönen Aussicht“ verstoßen. 3. Eine Bauleitplanung wäre eine bloße Gefälligkeitsplanung, die ausschließlich der Gewinnmaximierung des Investors dienen würde. Einer solchen Gefälligkeitsplanung fehlt die städtebauliche Erforderlichkeit i. S. v. § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. 4. Die geplante Bebauung verstößt offensichtlich gegen die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO, so dass eine Bebauungsplanänderung bereits an diesem Punkt scheitern würde. 5. Eine Änderung des Bebauungsplans zur Zulassung des geplanten Vorhabens wäre abwägungsfehlerhaft. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden würde nicht genügt. Ferner ist der durch das Vorhaben induzierte Zu- und Abgangsverkehr derart erheblich, dass die Bebauung zu Lasten der unmittelbaren Nachbarn rücksichtslos wäre. 		

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>Im Ergebnis führt die Bebauung zu einer „Verstümmelung der Landschaft“ und einer Abkehr von den bisherigen Planungszielen der Gemeinde Altenberge, in dem Bereich ein Wohngebiet mit einem hohen Durchgrünungsgrad und der Schonung von Grund und Boden zu schaffen. Es kann dementsprechend nicht im Interesse der Gemeinde sein, zu Lasten der Natur und Landschaft und der umliegenden Nachbarn eine derart massive Bebauung zuzulassen. Eine maßvolle Bebauung wäre bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans zulässig.</p> <p>Wir sind Ihnen dankbar, wenn Sie uns über den Fortgang des Verfahrens informieren.</p>		
2.	20.03.2019		<p>1.) Bei der Änderungsplanung wird die Sensibilität vermisst, dass man sich in einem „etablierten Wohngebiet“ mit Einzel- oder max. Doppelhäusern mit großen Hausgärten und Kleingartennutzung bewegt. Der hohe Durchgrünungsgrad und die aufgelockerte Bebauung ist mit Rücksicht auf die Stadtsilhouette, die Kernaussage des Ursprungs-B-Plans vor ca. 25 Jahren. Diese ökologisch wertvollen Strukturen stellen einen hohen Mehrwert da, und sollten möglichst auch aus Klimaschutzgründen erhalten bleiben.</p> <p>2.) Die Änderung lässt keine nachbarschaftsverträgliche Integration der Planung in die Umgebung sowie keine geordnete städtebauliche- ökologische Entwicklung erkennen.</p> <p>3.) Die gepl. Nachverdichtung insb. für Bahnhofstr. 10 ist zu intensiv. Aufgrund der gravierenden Veränderungen (Verkehr/ Ökologie) sollte die Gemeinde vom gepl. Beschleunigungsverfahren Abstand nehmen. (§13a BauGB)</p> <p>4.) Bei den geplanten Änderungen wird zu wenig Bezug genommen auf den Ursprungsplan. (Satzungsbeschluss vom 08.10.1994)</p> <p>5.) Die gepl. Verdichtung auf dem Grundstück Nr. 10 steht gravierend im Widerspruch zu den Zielsetzungen im Ursprungsplan.</p>	<p>Zu 1.: Die Festsetzungen des Ursprungsplanes resultierten aus einer der damaligen örtlichen Situation entstammenden Randlage des östlichen Geltungsbereichsteiles. Mit dem inzwischen (auch) nach Osten gewachsenen Siedlungsgebiet ist eine veränderte, Position des Geltungsbereiches entstanden, der eine Nachverdichtung rechtfertigt und diese gerade aus klimatischen Gründen gegenüber einer Außenentwicklung bevorzugt.</p> <p>Zu 2.: Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die Entwicklung entspricht jedoch gerade derjenigen des Nachbarbereiches.</p> <p>Zu 3.: Die Dichte entspricht derjenigen des Nachbarbereiches und bewegt sich in den gesetzlichen Grenzen der BauNVO. Das Verfahren nach §13a BauGB wurde gerade für Innenentwicklungen geschaffen und wird deshalb als geeignetes Instrument betrachtet.</p> <p>Zu 4.: Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 5.: Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen für einzelne Grundstücke. Eine grundsätzlich erhöhte Dichte resultiert aus der Zielsetzung der Planänderung und stellt eine Fortentwicklung der Ursprungsplanung für den</p>	Einstimmig; 0 Enth.

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>6.) Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereichs sowie die Fußwegverbindung (hohe Stützwand entf.) sind trotz der zahlreichen Bedenken der Nachbarn am Grundstück Nr. 10 nicht gelöst.</p> <p>7.) Das Nachverdichtungspotenzial besteht nur auf den Grundstücksflächen, wo die Eigentümer aus ökologischer Sicht gegen eine Nachverdichtung stimmen. Dieser offensichtliche Missgriff beruht darauf, dass die Planung ausschließlich dem Investor (Bahnhofstr.10) nutzt, der für sein Grundstück eine Gewinnmaximierung plant. Die Bedenken bzw. der Einspruch (Stellungnahme zur Sach-u. Rechtslage Kanzlei Baumeister vom 29.05.2018) bleiben bestehen.</p>	<p>relevanten Teilbereich dar.</p> <p>Zu 6.: Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an zwei ehemalige Kreisstraße, die weiterhin als Hauptsammelstraßen fungieren und eine zusätzliche Fußweganbindung wird auch im Hinblick auf erhöhte Verkehrsmengen durch eine bauliche Verdichtung als ausreichend erachtet.</p> <p>Zu 7.: Es handelt sich um eine Angebotsplanung, die eine Entscheidung zu möglichen Erweiterungen den einzelnen Eigentümern überlässt. Verdichtungsmöglichkeiten bestehen an zahlreichen Stellen.</p> <p>Anregungen, die eine Änderung der Bauleitplanung erforderlich machten, liegen nicht vor.</p>	
3.	12.03.2019		<p>Der Eigentümer des Grundstücks hat gegenüber der Verwaltung seine Sorge vorgetragen, dass zur Erschließung der Grundstücke im Plangebiet künftig eine Verbindungsstraße zwischen den Verkehrsflächen Am Krusebaimken und Bahnhofstraße geplant sei. Unter Verweis auf die eindeutige Planzeichnung wurde verwaltungsseitig erläutert, dass eine derartige Erschließungsanlage nicht vorgesehen sei. Um zu dokumentieren, dass sich die heutige Erschließungssituation durch die anhängige Bebauungsplanänderung nicht verändern wird, wurde besprochen, dass der Punkt 6.1 in der Planbegründung wie folgt geändert wird:</p> <p>„Die verkehrliche Anbindung des Änderungsbereiches erfolgt unverändert von der Bahnhofstraße, Am Krusebaimken und Hanseller Straße aus. Ebenso bleibt die bestehende Fußwegeverbindung zwischen der Bahnhofstraße und Hanseller Straße von der Änderung unberührt.</p> <p>Eine maßgebliche Veränderung von Verkehrsmengen auf den umgebenden Straßen ist durch die Planänderung nicht zu erwarten.“</p>	<p>Entsprechend des Besprechungsergebnisses erfolgt eine Ergänzung der Planbegründung.</p>	<p>Einstimmig; 0 Enth.</p>

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
	27.03.2019		Wortbeiträge während öffentl. Bürgerversammlung:		
4.			<p>Nach Ansicht des Bürgers soll in der Begründung klargestellt werden, dass durch die avisierte Bebauungsplanänderung keine Änderung an den Erschließungsanlagen entstehen und keine Erschließungskosten für die betroffenen Grundstückseigentümer entstehen.</p> <p>Zur Planung trägt er vor, dass er die zunehmende Nachverdichtung von Wohngrundstücken im Ortskern kritisch sieht. Er vertritt die Ansicht, dass bei derartigen Vorhaben der notwendige Stellplatzbedarf häufig nicht ausreichend gedeckt wird.</p>	<p>Die Begründung eines Bebauungsplanes stellt die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung dar. In diesem Zusammenhang werden i.d.R. im Hinblick auf Haushaltsmittel und die daraus ggf. resultierende grundsätzliche Umsetzbarkeit der Planung das Erfordernis öffentlicher Infrastrukturmaßnahmen geprüft. Eine Prüfung sämtlicher evtl. für einzelne Anlieger entstehender planbedingter Kosten, die sich aus gesetzlichen oder sonstigen Regelungen ergeben, ist in diesem Zusammenhang nicht möglich. Die Festsetzungen zu der Verkehrserschließung bleibt unverändert.</p> <p>Die Äußerung zur Nachverdichtung wird zur Kenntnis genommen. Stellplatzverpflichtungen sind Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Beurteilung und bedürfen an dieser Stelle keiner zusätzlichen planungsrechtlichen Regelung.</p> <p>Ein Erfordernis zur Planänderung besteht nicht.</p>	Einstimmig; 0 Enth.
5.			<p>Herr teilt die v.g. Bedenken in puncto Stellplatzproblematik. Er fordert, diesen Aspekt bei künftigen Planungen besser zu berücksichtigen. Weiter spricht auch er sich gegen eine Nachverdichtung von Grundstücken durch ortsfremde Investoren aus.</p>	<p>Die Äußerung zur Nachverdichtung wird zur Kenntnis genommen. Stellplatzverpflichtungen sind Gegenstand der bauordnungsrechtlichen Beurteilung und bedürfen an dieser Stelle keiner zusätzlichen planungsrechtlichen Regelung.</p> <p>Im Rahmen der Bauleitplanung als Angebotsplanung bestehen keine Einflussmöglichkeiten auf die Herkunft der Bauherren.</p> <p>Ein Erfordernis zur Planänderung besteht nicht.</p>	Einstimmig; 0 Enth.
6.			<p>Die Bürgerin spricht sich für eine Beibehaltung der max. zulässigen Wohnungen je Wohngebäude (max. 2 WE) innerhalb des Plangebietes aus. Das Argument, dass mit der Nachverdichtung des Plangebietes der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden soll, lässt sie mit Verweis auf</p>	<p>Vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wurde auch die vorherige „Zweiwohnungsklausel“ aufgehoben. Im Unterschied zu den</p>	Einstimmig; 0 Enth.

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>die Ausweisung jüngster Baugebiete, in denen nur der Bau von Einfamilienhäusern gefördert wurde, nicht gelten.</p> <p>Zum geplanten Bauvorhaben auf dem Grundstück Bahnhofstraße 10 ärgert sie sich über den großen Garagenhof mit entsprechend breiter Zufahrt.</p>	<p>Neubaugebieten handelt es sich hier um einen ortskernnahen Bereich, in welchem auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden soll.</p> <p>Zufahrtsbreiten zu einzelnen Grundstücken werden durch diesen Bebauungsplan nicht getroffen. Ein erhöhtes Regelungserfordernis wird hier auch nicht gesehen.</p> <p>Ein Erfordernis zur Planänderung besteht nicht.</p>	
6.			<p>Unter Bezugnahme auf die Bauabsichten auf dem Grundstück Bahnhofstraße 10 kritisiert die angedachten Festsetzungen des Bebauungsplanes, die seiner Ansicht nach gebietsunverträgliche Verkehre sowie Bauvolumen auf den Grundstücken ermöglichen. Er geht stark davon aus, dass sich das Wohngebiet aus soziologischen und städtebaulichen Gesichtspunkten wegen der B-Planänderung stark verändern wird. Offenkundig ist für ihn, dass die Bebauungsplanänderung nur für die nördlichen Grundstücke an der Bahnhofstraße durchgeführt wird. Insbesondere bemängelt er die angedachte Aufhebung der max. zulässigen Wohneinheiten je Wohnhaus. Er fordert von der Gemeinde Altenberge eine sorgfältige Planung im Sinne der betroffenen Nachbarschaft.</p> <p>hinterfragt die Freiflächenplanung für die geplanten Mehrfamilienhäuser auf dem Grundstück Bahnhofstraße 10. Er bezweifelt, dass alle Wohnungen den Vorgaben des Bauordnungsrechtes entsprechen werden (Barrierefreiheit pp.). Auch geht er davon aus, dass die skizzierten Mehrfamilienhäuser nicht mit den Planvorgaben GRZ 0,4 und GFZ 0,8 auskommen werden.</p>	<p>Ziel ist es, im gesamten Baugebiet aufgrund seiner ortskernnahen Lage eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Deshalb werden das Maß der baulichen Nutzung und die Anzahl der Wohneinheiten im gesamten ursprünglichen B-Plan-Geltungsbereich vereinheitlicht. Das sich dadurch der Charakter des Gebietes verändern kann, liegt auf der Hand und ist im Sinne der Innenentwicklung beabsichtigt.</p> <p>Sofern ein Bauvorhaben mit den neu festgesetzten Werten zum Maß der baulichen Nutzung nicht auskommt, ist es offensichtlich zu groß und wäre auf die festgesetzten Maximalwerte zu reduzieren.</p> <p>Ein Erfordernis zur Planänderung besteht nicht.</p>	Einstimmig; 0 Enth.
7.			<p>vertritt die Ansicht, dass es keinen Zwang für die Bauleitplanung gibt. Seiner Auffassung nach soll der Charakter des Wohngebietes „Zur schönen Aussicht“ zugunsten eines Investors und gegen den Anwohnerwillen verändert werden. Um den Bedarf an Wohnraum im Gemeindegebiet decken zu können, hat die Kommune seiner Meinung nach andere</p>	<p>Ziel ist es, im gesamten Baugebiet aufgrund seiner ortskernnahen Lage eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Damit wird an einer Stelle, die diesbezüglich Potenzial aufweist, eine Innenentwicklung zugunsten des Schutzes des Freiraumes ermöglicht.</p>	Einstimmig; 0 Enth.

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>Handlungsmöglichkeiten (z.B. Ausweisung eines neuen Wohngebietes).</p> <p>Die geplanten Festsetzungen lassen seiner Einschätzung nach unverträgliche bzw. zu massive Baukörper zu.</p>	<p>Die gewählten Festsetzungen orientieren sich an den rechtlich vorgesehenen Obergrenzen der BauNVO und entsprechen der baulichen Dichte wie sie im überwiegenden Teil der Neuausweisungen der letzten Jahre fixiert wurde.</p> <p>Ein Erfordernis zur Planänderung besteht nicht.</p>	
8.			<p>beanstandet, dass die geplante Nachverdichtung zulasten der Grünstrukturen im Wohngebiet geht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die maximale Versiegelungsmöglichkeit wird um (5+2,5=) 7,5 % erhöht.</p>	Einstimmig; 0 Enth.
9.			<p>Nach Ansicht von ist das angedachte Planungsrecht widersprüchlich zu den Zielsetzungen des Gemeindeentwicklungskonzeptes „Altenberge 2030“, wonach die Bahnhofstraße nach historischem Vorbild zu einer Dorfstraße umgebaut werden soll. Baukörper, wie sie auf dem Grundstück Bahnhofstraße 10 vorgesehen sind, passen ihrer Meinung nach nicht in eine Dorfstraße.</p>	<p>Bei der Bahnhofstraße handelt es sich ungeachtet derer Gestaltung um eine Hauptverkehrsstraße, die wesentlich zur Abwicklung der motorisierten Verkehre des Ortes beiträgt. Gerade entlang derartiger Straßen sollte eine verdichtete Bauweise erfolgen, um zusätzliche Verkehre unmittelbar ableiten zu können. Eine konzeptionelle Unverträglichkeit durch die Festsetzungsänderung wird nicht gesehen.</p> <p>Ein Erfordernis zur Planänderung besteht nicht.</p>	Einstimmig; 0 Enth.
B.) Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. § 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB					
1.	06.03.2019	Bundeswehr	<p>Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</p> <p>Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen -einschl. untergeordneter Gebäudeteile -eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.</p> <p>Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen -vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.</p>	<p>Die Hinweise zu baulichen Anlagen werden zur Kenntnis genommen.</p>	Einstimmig; 0 Enth.

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
2.	22.03.2019	Kreis Steinfurt	<p>Zu der Planung wird aus der Sicht des Natur- und Artenschutzes wie folgt Stellung genommen:</p> <p><u>Allgemeine Anregung</u></p> <p>Zur Förderung der Biodiversität im baulichen Innenbereich (insbesondere von Pflanzen und Insekten) wird angeregt, als gestalterische Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 bzw. Abs. 2 BauO NRW 2018 aufzunehmen, dass Vorgärten gärtnerisch (möglichst naturnah) zu gestalten und zu bepflanzen sind.</p> <p>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 ist nicht ausreichend.</p> <p>Auskunft erteilt Herr</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Belange</u></p> <p>Die Angaben zur den artenschutzrechtlich bedingten, zeitlichen Beschränkungen für die Baufeldfreimachung bzw. Gehölzarbeiten in der Begründung und in der Plandarstellung stimmen nicht überein. Ich bitte darum, diese zu vereinheitlichen und wie folgt zu ergänzen:</p> <p><i>Zu fällende Bäume mit potenziell wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester, angestammte Schlafplätze) dürfen ganzjährig nur nach Prüfung durch einen/e Fachgutachter/in und Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde und deren ausdrücklicher Freigabe gefällt werden.</i></p> <p>Auskunft erteilt Frau</p>	<p>Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird gefolgt. Eine gestalterische Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Angaben wurden berichtigt und um den Hinweis ergänzt.</p>	<p>Einstimmig; 0 Enth.</p>
3.	08.04.2019	Deutsche Telekom	<p>Gegen die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Zur schönen Aussicht" bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien</p>	<p>Die Hinweise des Versorgungsträgers werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung.</p> <p>Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen.</p> <p>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.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p> <p>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.</p>		

II. Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage (Zeitraum 24.04. bis 24.05.2019)
(Stand 22.05.2019)

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
A.) Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB					
1.	07.05.2019		<p>In oben genannter Angelegenheit haben wir mit Schreiben vom 05.06.2018 für Einwendungen geltend gemacht. Diese Einwendungen werden weiterhin aufrechterhalten. Zu den Entwürfen des Bebauungsplans nehmen wir ergänzend wie folgt Stellung:</p> <p>I. Der Bebauungsplan wird im Falle seiner Beschlussfassung bereits an formellen Mängeln leiden. In der Bekanntmachung der Offenlage heißt es, dass Stellungnahmen zu der Bebauungsplanänderung schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift" erklärt werden können. Das OVG NRW stellte zu dieser Formulierung im Urteil vom 21.01.2019 (10 D 23/17 NE) fest, dass eine entsprechende Bekanntmachung irreführend ist und der Bebauungsplan an einem beachtlichen Verfahrensmangel leidet. In dem Urteil heißt es im Einzelnen:</p> <p>Darüber hinaus enthielt die Bekanntmachung mit dem Zusatz, dass Stellungnahmen bei der Antragsgegnerin schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden könnten, eine weitere Formulierung, die geeignet war, einzelne Bürger von einer Beteiligung im Aufstellungsverfahren abzuhalten. § 3 Abs. 2 BauGB schreibt diese Form nicht vor, so dass z.B. auch eine Stellungnahme per E-Mail zulässig ist.</p> <p>Das OVG NRW stellte hierzu fest, dass jeder der in dem Urteil aufgezeigten Mängel und damit auch der vorliegende Mangel jeweils für sich genommen beachtlich i.S. von § 214 BauGB ist. Ausgehend hiervon ist die Bekanntmachung der Offenlage irreführend. Sie suggeriert bei dem betroffenen Bürger, dass eine mündliche Stellungnahme oder eine Stellungnahme per E-Mail nicht möglich ist. § 3 Abs. 2 BauGB enthält eine entsprechende Einschränkung jedoch nicht.</p>	<p>Zu I. Die Hinweise zur Form der Bekanntmachung im Hinblick auf Ihre Rechtmäßigkeit werden zur Kenntnis genommen. Da die Rechtsprechung der jüngeren Vergangenheit tatsächlich die verwendete Formulierung beanstandet hat, soll zur Vermeidung eines beachtlichen Verfahrensmangels die Offenlegung mit einer geänderten Bekanntmachungsform wiederholt werden.</p>	<p>Einstimmig; 0 Enth.</p>

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>II. Ungeachtet dessen ist es nach unseren Einschätzungen auch im Falle der Nachverdichtung zwingend erforderlich, eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen vorzunehmen. Eine solche Beschränkung der Zahl der Wohnungen ist durch eine Ermächtigungsgrundlage im BauGB gedeckt. Nach § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB kann im Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden kann nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes dabei sowohl durch eine absolute Zahl als auch durch eine Verhältniszahl festgesetzt werden. Vergl. BVerwG, Urteil vom 08.10.1998 - 4 C 1/97 = BVerwG 107, 256.</p> <p>Eine solche Festsetzung zur Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten ist in Fällen der Nachverdichtung durch Bebauungsplanung nicht unüblich sondern vielmehr Standard. Hintergrund ist, dass mit einer solchen Festsetzung das städtebauliche Ziel einer einheitlichen Struktur des Gebietes in Bezug auf die Wohnform erreicht werden kann. Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden durch Angabe einer relativen Zahl ist ferner ein städtebauliches Instrument, mit dem die Wohn- und Besiedlungsdichte eines Gebietes gesteuert werden kann. Ausgehend hiervon empfehlen wir dringend, in dem Bebauungsplan zur städtebaulichen Verträglichkeit der künftigen Bebauung in dem Gebiet eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten festzusetzen. Beispielsweise könnte festgesetzt werden, dass pro Wohngebäude nur 4 Wohnungen zulässig sind. Alternativ könnte auch eine relative Beschränkung dahingehend erfolgen, dass pro 400 Quadratmeter Grundstücksfläche eine Wohnung in einem Wohngebäude zulässig ist. Beide konkreten Festsetzungsvorschläge führen dazu, dass eine städtebaulich und nachbarliche Verträglichkeit der künftigen Bebauung in dem Plangebiet sichergestellt ist und gleichermaßen die wirtschaftlichen Interessen der Investoren berücksichtigt werden. Eine solche Festsetzung hätte in dem konkreten Fall einen Ausgleich der widerstreitenden privaten und öffentlichen Interessen zur Folge. Wir regen deshalb ausdrücklich an, auf der</p>	<p>Zu II. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes soll insbesondere dem Aspekt der Innenentwicklung entsprochen werden. Deshalb wurde die bestehende Wohneinheitenbegrenzung, wie im westlich benachbarten Geltungsbereich, verzichtet. Grundsätzlich besteht die Absicht zur Innenentwicklung weiterhin. Neben dem überwiegenden Bestand an Ein- und Zweifamilienhäusern sollen in größerem Maße auch Mehrfamilienhäuser ermöglicht werden. Mehrfamilienhäuser im Ortskern sollen dabei, sofern keine besonderen Gründe entgegenstehen, i.d.R. keine planungsrechtlichen Beschränkungen erfahren. Die randlichen Zonen sollen aufgrund ihres größeren Abstandes zum Zentrum (mit Marktplatz, Kirche, Rathaus etc.) jedoch eine Begrenzung erfahren, die eine maßstäbliche Verhältnismäßigkeit zu den oft kleinteiligeren Strukturen (wie sie auch im Planänderungsbereich vorliegen) angemessen berücksichtigt. Orientierungsgröße für eine ortsübliche und u.a. aus verkehrlichen Aspekten abgeleitete verträgliche Ausprägung sollen die Gebäude: Heckenweg 2 und 4, Zur schönen Aussicht 1, Vinhage 11,13,14,15 und 16 mit jeweils 6 Wohneinheiten sein. Insgesamt befinden sich 10 Wohnhäuser mit 6 Wohneinheiten im Umkreis von 250 m um das Gebäude Bahnhofstraße 10. Daraus abgeleitet werden auch im vorliegenden Bereich der Änderung 6 Wohneinheiten als verträgliches Maximum festgesetzt. Mit dieser Änderung wird der Anregung entsprochen.</p>	

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB eine Festsetzung mit einer Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten durch eine absolute oder relative Festlegung zu treffen.		
B.) Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB					
1.	07.05.2019	Deutsche Telekom AG	<p>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:</p> <p>Gegen die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes 045.01 Zur schönen Aussicht bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung.</p> <p>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.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass</p>	Die Hinweise des Versorgungsunternehmens zu bestehenden Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.	Kenntnisnahme

Niederschrift Rat 30.09.2019
Anlage XY

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>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 Abzweiggkästen 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.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</p>		
2.	24.05.2019	Kreis Steinfurt	Die Anregungen und Hinweise aus dem vorausgegangenen Verfahrensschritt behalten Ihre Gültigkeit.	Die Anregungen zur Förderung der Biodiversität sowie Hinweise zum Artenschutz wurden in Umsetzung der Beschlussempfehlung des BPA vom 08.04.2019 in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Planbegründung eingearbeitet. Die Stellungnahme kann daher zur Kenntnis genommen werden. Weiterer Anpassungsbedarf ergibt sich hierdurch nicht.	Kenntnisnahme

III. Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der erneuten Offenlage (Zeitraum 24.06. bis einschl. 02.08.2019)

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
A.) Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 4a (3) BauGB					
1.	16.07.2019		<p>In oben genannter Angelegenheit haben wir mit Schreiben vom 05.06.2018 und 07.05.2019 für Einwendungen geltend gemacht. Wir haben neben formellen Mängeln insbesondere gerügt, dass im Falle der Nachverdichtung zwingend erforderlich sei, eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen vorzunehmen. Ausgehend von der Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten in dem Ursprungsbebauungsplan haben wir vorgeschlagen, dass nach unserer Einschätzung aus städtebaulichen Gründen eine Beschränkung auf maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zweckmäßig ist.</p> <p>Die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage vom 03.06.2019 sieht nunmehr vor, dass eine Wohnungsklausel aufgenommen werden soll. Dies begrüßen wir sehr! Allerdings sind nach unserer Einschätzung der Aspekt der Innenentwicklung und die umgebende maßstäbliche Bebauung nicht angemessen berücksichtigt, wenn entsprechend dem Beschlussvorschlag sechs Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sein sollen. Einen städtebaulichen Grund hierfür gibt es nicht.</p> <p>Soweit in dem Beschlussvorschlag auf Gebäude mit der postalischen Anschrift Heckenweg 2+4, Zur schönen Aussicht 1, Vinhage 11,13,14,15+16 mit jeweils sechs Wohneinheiten als städtebauliche Begründung Bezug genommen wird, weisen wir darauf hin, dass diese Grundstücke sich in einer deutlichen Entfernung zu dem Plangebiet befinden. Nach unserer Einschätzung dürften die Grundstücke - insbesondere die Gebäude Vinhage 11, 13, 14, 15 + 16 - von dem Baugrundstück nicht sichtbar und damit wahrnehmbar sein.</p> <p>Sind jedoch diese Gebäude, die Vorbild und damit städtebauliche Begründung für die Zulässigkeit von sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude sein sollen, von dem Vorhabengrundstück nicht wahrnehmbar, prägen sie dieses nicht. Bei einer Beurteilung nach § 34 BauGB</p>	<p>Die Gemeinde Altenberge beabsichtigt, wie wiederholt dargelegt, sukzessive eine Innenentwicklung innerhalb ihrer bereits überwiegend bebauten Gebiete zu ermöglichen. Den bisherigen Bedenken, dies ohne Begrenzung der Wohneinheiten zuzulassen, wurde Rechnung getragen und eine Obergrenze fixiert. Diese Obergrenze orientiert sich an bereits realisierten und unproblematisch genutzten Objekten in der Umgebung des zentralen Siedlungsbereiches. Die Referenzobjekte weisen dabei eine vergleichbare randliche Lage zum unmittelbaren Ortszentrum auf. Dass dadurch keine Prägung für Bauvorhaben im Plangeltungsbereich abgeleitet werden kann, ist offensichtlich. Es stellt jedoch entgegen der vorgeschlagenen 4 Wohneinheiten eine unter dem Aspekt der Gleichbehandlung gerechte Größenordnung dar. Auch der Vorschlag 1 WE / 400 m² wird an dieser Stelle nicht für geeignet angesehen, da durch einen derart starren Bezug (z.B. für 4 WE 1600 m² und für 6 WE 2400 m²) große Baugrundstücke erforderlich wären. Dies weicht deutlich von den geplanten Verdichtungsmöglichkeiten ab.</p> <p>Deshalb soll es bei der gewählten Festsetzung verbleiben.</p>	<p>Einstimmig; 0 Enth.</p>

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>würden sie außen vor bleiben. Dementsprechend können sie nach unserer Einschätzung auch keinen städtebaulichen Grund dafür darstellen, maximal sechs Wohneinheiten pro Wohngebäude zuzulassen.</p> <p>Im Ergebnis halten wir unsere Anregung aufrecht, maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude zuzulassen oder eine relative Beschränkung der zulässigen Zahl der Wohnungen festzusetzen. Beispielsweise könnte festgesetzt werden, dass pro 400 Quadratmeter Grundstücksfläche eine Wohnung in einem Wohngebäude zulässig ist. Eine entsprechende Festsetzung würde sowohl dem Aspekt der Innenentwicklung als auch dem Planungsziel, eine aufgelockerte Bebauung zuzulassen, entsprechen. Ferner wären die wirtschaftlichen Interessen der Grundstückseigentümer an einer möglichst großen Ausnutzbarkeit der Grundstücke angemessen berücksichtigt. Wir regen deshalb abermals ausdrücklich an, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäude nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB mit vier festzusetzen.</p> <p>Dies würde eine positive Entwicklung des Gebietes zulassen und eine übermäßige Nachverdichtung verhindern.</p>		
B.) Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 a (3) BauGB					
1.	07.05.2019	Deutsche Telekom AG	<p>Gegen die vorgelegte 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 045.01 Zur schönen Aussicht bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) 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</p>	Die Hinweise des Versorgungsunternehmens zu bestehenden Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen . Es ist keine Abwägung erforderlich.	Kenntnis

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 30.09.2019
			<p>werden.</p> <p>Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>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. 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.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</p>		