

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Bahnhofshügel Teil II“

I. Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Zeitraum 01.04. bis 02.05.2022)
(Stand: 17.08.2022)

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 12.12.2022
A.) Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB					
1.	28.04.2022	Person-ID 21694	<p>Wir regen an, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im WA 8 von 6 WE auf 10 WE zu erhöhen. Nach der derzeitigen Stellplatzsatzung unter Beachtung der realisierbaren Wohnfläche ergäben sich größere Wohnungen und damit die Pflicht zur Errichtung von mehr als einem Stellplatz und führt somit zur erhöhten Versiegelung von Flächen. Überdies bitten wir um Erhöhung der Firsthöhe auf 11m, analog zum WA 9.</p> <p>Im WA 3 bitten wir um Prüfung der Traufhöhe, die mit 4,5m angegeben ist. Es erscheint nicht sachgerecht, dass die TH mit 4,50m angesetzt ist, die Zahl der Vollgeschosse jedoch II beträgt.</p> <p>Überdies regen wir an, die Anzahl der zulässigen WE auf II zu erhöhen.</p> <p>Der Erschließungsstich an der Ostseite des Flurstücks 375 endet in Höhe der Nordgrenze dieses Flurstücks. Hier regen wir an, den Stich als öffentliche Verkehrsfläche bis zur Nordgrenze des Flurstücks 356 zu verlängern, um die Erschließung des heutigen Grundstücks 356 zu flexibilisieren.</p>	<p>Die Gemeinde Altenberge möchte in Bahnhofsnähe eine verdichtete Bauweise ermöglichen als dies in anderen Bereichen des Siedlungsschwerpunktes der Fall ist. Dies drückt sich auch durch die Zahl der Wohneinheiten von Mehrfamilienhäusern aus. Der Anregung zur Erhöhung der Wohneinheiten innerhalb des WA8-Gebietes soll deshalb entsprochen und die Zahl der Wohneinheiten von max. 6 auf max. 8 erhöht werden.</p> <p>Bei III Vollgeschossen und Flachdach wird eine maximale Gebäudehöhe von 10 m als ausreichend erachtet. Die größere optionale Bauhöhe bei dem WA 9-Gebiet ergibt sich aus dessen Lage am Gebietseingang und einer ggf. erhöhten Erdgeschosszone für wohngebietsverträgliche andere Nutzungen. Insofern soll in diesem Punkt keine Planänderung erfolgen.</p> <p>Der Hinweis auf eine bisherige unzureichende Höhenfestlegung beim WA3-Gebiet ist korrekt, deshalb soll die Traufhöhe von 4,5 m auf max. 6,5 m erhöht werden. Gleichzeitig erfolgt jedoch eine Reduzierung der Firsthöhe von 10,0 m auf 7,5 m, da das flache/flachgeneigte Dach keine größere max. Höhe erfordert. Eine Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten ist an dieser Stelle nicht beabsichtigt. Es handelt sich um kleinere Reihenhäuser auf kleineren Grundstücken. Eine Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten ist deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Der Anregung zur Verbesserung der Erschließungssituation bei Flurstück 356 soll entsprochen und die Verkehrsfläche verlängert werden.</p>	13 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 12.12.2022
B.) Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. § 4 (1) BauGB und § 2 (2) BauGB					
1.	06.04.2022	Bezirksregierung Münster Dez. 54 - Wasserwirtschaft	<p>Das Vorhaben wurde von Dez. 54 Wasserwirtschaft auf die zu vertretenden Belange geprüft. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinweis für den gekennzeichneten Bereich: Es ist der §31 LWG i.V.m. §38 WHG zu beachten (Gewässerrandstreifen).</p>	<p>Die Hinweise zum Gewässerrandstreifen werden zur Kenntnis genommen. Um zu einer einheitlichen Festsetzungssystematik zu kommen wird der nach Norden abzweigende Teil des Fließgewässers ergänzend ebenfalls mit einem Gewässerrandstreifen versehen. Dieser überlagert teilweise ein gewässernahes Nebengebäude. Für die Bestandssituation ist die ohne Belang.</p>	13 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.
2.	06.04.2022	Deutsche Bahn AG, Region West	<p>Gegen das o.g. Vorhaben in diesem Verfahrensschritt - Einholung von Stellungnahmen zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB- äußern wir keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Für die weitere Planung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB ist folgende Stellungnahme zu beachten:</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in ca. 120 m Entfernung zur DB Grundstücksgrenze. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten o.g. Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigen-</p>	<p>Die Hinweise zu Anforderungen und möglichen Auswirkungen der Bahnstrecke werden zur Kenntnis genommen.</p>	13 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 12.12.2022
			<p>tümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahn-anlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vor-zusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird. Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>		
3.	07.04.2022	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb	<p>Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:</p> <p>Schutzgut Boden Entgegen den Feststellungen in der vorgelegten Begründung zum Bebauungsplan Nr. 94 (Seite 20) treten nach der "Karte der Schutzwürdigen Böden BK501" im Plangebiet sehr wohl schutzwürdige Böden auf. Es handelt sich um Pseudogleye, mithin um Böden, die nach dem Klassifikationsschema eine sehr hohe Funktionserfüllung besitzen und damit in die höchste Schutzstufe gehören (Böden, die nicht in eine der beiden höchsten Schutzstufen fallen, werden unter Schutzwürdigkeit als "nicht bewertet" beschrieben!).</p> <p>Aus Bodenschutzsicht sind nach den gesetzlichen Vorgaben (z. B. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutzgesetz, § 7 und § 15 Bundesnaturschutzgesetz) die vorliegenden Böden als Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zu bewerten. Demnach ist der Eingriff durch Versiegelung als erheblich einzustufen. Eine bodenfunktionsbezogene Kompensation für den Verlust dieser Böden ist aus Bodenschutzsicht wünschenswert.</p>	<p>Entsprechend des Hinweises wird die Bodenwertestufung geändert und für die wertigen Bereiche eine entsprechende Einstufung bei der Eingriffsermittlung beachtet. Dadurch entsteht ein erhöhter Kompensationsbedarf, der im Rahmen der Gesamtkompensation berücksichtigt wird. Mit der Fixierung der externen Kompensation erfolgt eine Sicherung bestehender Flächen und ein Schutz der dortigen Böden vor baulicher Inanspruchnahme (z.B. landwirtschaftliche Gebäude), welche ohne die Sicherung möglich wäre. Durch unterschiedliche ökologische Verbesserungsmaßnahmen erfolgt auch ein differenzierter Umgang mit dem Oberboden. In jedem Fall bleiben jedoch unversiegelte Oberböden mit Entwicklungspotenzial erhalten. Sofern in dem Bereich der Aufwertung bereits versiegelte Flächen vorhanden sind, ist eine Entsiegelung vorgesehen. Die Maßnahmenflächen werden in der Begründung benannt.</p> <p>Die Begründung ist hinsichtlich der Kompensati-</p>	<p>13 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.</p>

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 12.12.2022
			<p>Ich bitte zu prüfen, ob auf externen Flächen eine Kompensation für den Verlust an schutzwürdigen Böden vorbereitet werden kann. Nur so lassen sich die Verluste an besonderen Bodenfunktionen ausgleichen. Der Ausgleich über Biotopwertverfahren lässt den Boden meist unberücksichtigt. Ausgleichszahlungen sollten vermieden werden.</p> <p>Hinweise zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen schutzwürdiger Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung². <p>Zur Verwendung von Mutterboden verweise ich auf § 202 BauGB.</p> <p>Baugrund Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf</p>	<p>onsberechnung und der Maßnahmenfestlegung zu überarbeiten.</p>	
4.	09.05.2022	Kreis Steinfurt	<p>Zu der vorliegenden Fassung der o.g. Planung trage ich folgende Stellungnahme vor</p> <p>Naturschutz Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der Verlust des extensiven Grünlands mit einem Wertfaktor von 1,2 bewertet - gemäß des zugrundegelegten Kompensationsmodells ist für artenarmes Extensivgrünland ein Faktor von 1,6 - 2,5 anzusetzen. Dies bitte ich entsprechend zu berücksichtigen oder alternativ die deutliche Abweichung nach unten ausreichend fachlich zu begründen. Ähnlich verhält es sich mit dem angesetzten Wertfaktor von 0,8 für Acker: Auch hier bitte ich zu begründen, warum trotz der angrenzenden ökologisch höherwertigen Strukturen nur der niedrigste Faktor (Spanne 0,8 - 1,5) gewählt wurde.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass im nachgelagerten Verfahrensschritt dargestellt wird, wie und wo die im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleich-Bilanzierung ermittelten Kompensationsdefizite abgearbeitet werden sollen (Konkretisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Plandarstellung). Ich weise darauf hin, dass geplante</p>	<p>zu Naturschutz: Entsprechend der Anregungen erfolgt eine modifizierte Bewertung der Biotopstrukturen. Die Kompensationsflächen sowie die dort beabsichtigten Maßnahmen werden in der Begründung dargestellt.</p> <p>zu Bodenschutz: Der Verweis zur parallel erfolgenden FNP-Änderung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird hinsichtlich der Kompensationsberechnung geändert und um die Kompensationsflächen/-maßnahmen ergänzt.</p>	<p>13 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.</p>

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 12.12.2022
			<p>externe, im gleichen Naturraum verortete Kompensationsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss besichert nachzuweisen sind. Dies gilt auch für Kompensationsmaßnahmen, die von der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt ausgeführt werden sollen.</p> <p>Bodenschutz Auf meine Ausführungen zur 73. Änderung des FNP wird verwiesen.</p>		
5.	02.05.2022	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	<p>Der BUND nimmt im Namen der Naturschutzverbände des Kreises Steinfurt zu dem vorgelegten Bebauungsplamentwurf und der Änderung des FNP wie folgt Stellung:</p> <p>Klimaschutz: Zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens ist es notwendig, auch in der Bauleitplanung entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Der BUND schlägt Folgendes vor: Um den notwendigen Ausstieg aus Öl und Kohle zu unterstützen, werden fossile Energieträger wie Öl und Kohle per Festsetzung ausgeschlossen. Die Dächer sind mit Photovoltaik-Anlagen oder/und als Gründächer zu errichten. Auch diese Maßnahme wird als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen oder in den Kaufverträgen privatrechtlich vereinbart. Für die Dachbegrünung ist geeignetes heimisches Saatgut zu verwenden.</p> <p>Artenschutz Gärten und Vorgärten sind als Vegetationsflächen zu gestalten. "Schottergärten" sind nicht erlaubt. (Festsetzung). Die Anregungen des Gutachters bzgl. Artenschutz wie Bauzeitfenster, Überprüfung auf Höhlen u. deren Nutzung vor Baumfällungen, Erhaltung und/oder Schaffung von Nist- und Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse, Ausrüstung der öffentlichen Lichtquellen usw. sollen beachtet und umgesetzt werden</p> <p>Bauzeitfenster Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbe-</p>	<p>zu Klimaschutz: Seitens der Gemeinde ist vsl. eine zentrale Wärmeversorgung für das Baugebiet geplant. Diese soll durch einen Anschluss- und Benutzungszwang flankiert werden. Vor diesem Hintergrund sind regulative Maßnahmen unabhängig von sonstigen planungsrechtlichen Anforderungen entbehrlich. Für sämtliche flache oder flachgeneigte Dächer besteht bereits eine Begrünungspflicht. Für steilere Dächer soll dies vor dem Hintergrund steigender Errichtungs- und Unterhaltungskosten nicht vorgesehen werden. Die Ausstattung von Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ist inzwischen bei der Mehrzahl von Eigenheimen in Neubaugebieten die Regel. Dazu wird es in NRW ab 1.1.2025 eine Verpflichtung zur Installation derartiger Anlagen geben. Deshalb sind allgemeine Festsetzungen zu diesem Aspekt entbehrlich. Bei der Vergabe von Grundstücken an Investoren können weitergehende Regelungen vertraglich vereinbart werden. Die Verwendung von heimischem Saatgut kann als Empfehlung in die Planbegründung aufgenommen werden.</p> <p>zu Artenschutz: Entsprechend der Anregung soll eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu dem Aspekt der Schottergärten erfolgen, um insbesondere die</p>	<p>13 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.</p>

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 12.12.2022
			<p>stände ist das "Bauzeitenfenster" zum Schutz der Brutzeiten (s. Artenschutzprüfung II), als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Öffentliche Grünflächen:</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen sollen naturnah mit heimischen Gehölzen und Blühpflanzen gestaltet und dabei Flächen für Wildblumen (heimisches Saatgut) vorgesehen werden.</p> <p>Wärmeversorgung des Baugebietes</p> <p>Der Gutachter untersucht unter dem Gesichtspunkt der CO2-Neutralität verschiedene Varianten der Wärmeversorgung, u.a. zwei Nahwärme-Systeme: die Versorgung mit Wärme aus Biogas oder aus einem Erdsonden- kalte-Wärme-Netz.</p> <p><u>Biogas</u></p> <p>Die Versorgung eines großen Wohngebietes mit Wärme aus Biogasanlagen sieht der BUND kritisch. Biogas wird erzeugt aus Mais, alternativ Chinaschilf. Das bedeutet, dass ein landwirtschaftliches System auf viele Jahre alternativlos festgeschrieben würde, das unter verschiedenen Gesichtspunkten hinterfragt werden muss:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Naturschutzgründen ist auf Jahrzehnte in Monokultur erzeugter Maisanbau im großen Stil abzulehnen; die Artenvielfalt bleibt auf der Strecke. • Eine Erkenntnis aus dem Ukrainekrieg: Die Ernährungslage der Bevölkerung kann es notwendig machen, dass mehr landwirtschaftliche Flächen als zurzeit für die Erzeugung von Grundnahrungsmitteln genutzt werden müssen. • Naturkatastrophen können den gleichen Effekt verursachen. • Die CO2-Neutralität der Wärmeversorgung mit Biogas gilt erst von dem Moment an, wo das Biogas die Anlage verlässt. Die Produktion von Mais verursacht CO2-Emissionen, z.B. durch Düngung (Herstellung und Beschaffung), Feldbearbeitung und Transport 	<p>Artenvielfalt und naturnahe Lebensräume zu fördern.</p> <p>zu Bauzeitenfenster:</p> <p>Die Bauzeitenbeschränkungen sind bereits in den Hinweisen auf der Planzeichnung vermerkt. Es handelt sich dabei um Vorgaben, die unmittelbar aus den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG resultieren. Eine zusätzliche textliche Festsetzung ist insoweit entbehrlich.</p> <p>zu Öffentliche Grünflächen:</p> <p>Ziel der Gemeinde ist es, die Gestaltung der Grünflächen gemäß den genannten Kriterien durchzuführen. Da sich die Flächen in kommunaler Verfügungsgewalt befinden, sind keine weitergehenden Regelungen erforderlich.</p> <p>zu Wärmeversorgung des Baugebietes:</p> <p>Die Ausführungen zu unterschiedlichen Möglichkeiten der Wärmeversorgung werden zur Kenntnis genommen. Seitens der Gemeinde wird eine zentrale Wärmeversorgung vorgesehen. Die genaue Energiezuführung ist noch nicht entschieden. Dieser Aspekt ist jedoch im Hinblick auf die städtebaulichen Festsetzungen nicht relevant.</p> <p>zu Fahrradabstell-Anlagen:</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und soll in die vertraglichen Regelungen für Investoren eingehen.</p> <p>zu Regenwasserzisternen:</p> <p>Die Anregung soll aufgegriffen und der Sachverhalt in der Begründung ergänzt werden.</p> <p>zu Eingriffsregelung:</p> <p>Die Anregung soll bei der Umsetzung berücksichtigt werden. Im Rahmen der Gestaltung der öffentlichen Grünflächen im südlichen Bereich kann der Verlauf des Eschhuesbaches in seinem</p>	

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 12.12.2022
			<p>zur Biogasanlage.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deponiegas steht nur noch in begrenzten Mengen zur Verfügung. Schon heute wird die Anlage auf der Altenberger Deponie im Wesentlichen mit zugekauftem Mais gefüttert. Denn es wird seit Jahren gesetzeskonform nur noch inertes Material abgelagert. • Erdsondenfeld und kalte Wärme Eine zukunftsweisende Technik ist die Wärmeversorgung durch ein Erdsondenfeld und kalte Nahwärme. Die Voraussetzung dafür ist ein hoher Energieeffizienzstandard der Häuser und dass in dem Baugebiet keine fossilen Brennstoffe zur Wärmegegewinnung zugelassen werden. PV-Anlagen auf den Dächern, möglicherweise kombiniert mit Solarthermie, ermöglichen den Bauherren, mit dem selbst erzeugten Strom preiswert die Leistung der im Haus installierten Wärmepumpe zu unterstützen. <p>Anregungen</p> <p><u>Fahrradabstell-Anlagen</u> Die Bauherren von Mehrfamilienhäusern werden vertraglich verpflichtet, leicht zugängliche Fahrradabstellanlagen in ausreichender Zahl einzurichten.</p> <p><u>Regenwasserzisternen</u> Der BUND regt an, den Bauherren der EH, DH und RH Regenwasserzisternen auf ihrem Grundstück vorzuschlagen. Vorteile: Die Regenwassernutzung z.B. für Garten, Toilettenspülung und evtl. Waschmaschine entlastet die laufenden Kosten sowohl für den Hausbesitzer durch geringere Trink- und Abwassergebühren als auch die Gemeinde bei der Abwasserentsorgung. Bei Starkregenereignissen können so Überschwemmungen von Straßen und Wegen verhindert/gemindert werden</p> <p>Eingriffsregelung</p> <p>Aufhebung eines Vorfluters (250 m): Die Maßnahme muss ausgeglichen werden, entweder durch Aufhebung eines verrohrten Teilstücks eines anderen Altenberger Gewässers oder aber durch die ortsnahe</p>	<p>Verlauf naturnäher trassiert und gestaltet werden. Der Fußweg wird dafür an den Nordrand der Grünfläche verschoben. Der überwiegende Teil kommunaler Kompensationserfordernisse wurde in der Vergangenheit auf Altenberger Gemeindegebiet durchgeführt. Das soll auch weiterhin derart erfolgen. Dazu wurden auch Wildblumenwiesen und Obstbaumwiesen angelegt sowie Hecken gepflanzt. Im Zusammenwirken mit der Naturschutzstiftung werden nun Maßnahmen gewählt, die ein ökologisches Konzept verfolgen und ihre Wirksamkeit im relevanten Naturraum entfalten. Insofern werden auch Maßnahmen umgesetzt, die nicht immer auf dem Gebiet der jeweiligen Eingriffsgemeinde liegen. So haben auch Nachbargemeinden Kompensationsflächen in dem Gebiet der Gemeinde Altenberge. Im Grundsatz soll jedoch das Ziel einer eingriffsnahen Kompensation verfolgt werden.</p> <p>Die Anregungen zur Umsetzung der Maßnahmen sollen berücksichtigt werden.</p> <p>Entsprechend der Anregung wird eine Festsetzung zu Schottergärten ergänzt. Die Planbegründung wird um eine Empfehlung zur Verwendung heimischen Saatgutes bei Dachbegrünungen und zur Anbringung von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung ergänzt.</p>	

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 12.12.2022
			<p>Renaturierung eines Teilstücks des Eschuesbaches (funktionaler Ausgleich)</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf wird angegeben, dass die naturschutzrechtlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen vermutlich nicht vollständig auf dem Gemeindegebiet durchgeführt werden können. Damit werden die Maßnahmen auf das Gebiet außerhalb der Gemeinde verlagert.</p> <p>Um die räumliche Nähe zum Eingriff zu wahren, wird angeregt, diese Maßnahmen im Gemeindegebiet von Altenberge durchzuführen, z.B. durch Anlage und Pflege einer heimischen Wildblumenwiese, von Obstbäumen oder durch Anpflanzung von Hecken an Gemeindestraßen.</p> <p>Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen entweder schon vor der Bebauung oder parallel zu den Baumaßnahmen durchgeführt werden. Sie sind rechtlich zu sichern. Ihre Durchführung ist zu überprüfen.</p>		
6.	29.04.2022	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt	<p>Dem o. g. Planvorhaben insofern landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen, weil rund 12 ha landwirtschaftliche Fläche der Nutzung entzogen werden. Jedoch ist die zu überplanende Fläche schon ringsherum von Bebauung umgeben. Deshalb ist eine Planung an diesem Standort deutlich außenbereichsschonender, als an einem anderen Standort.</p> <p>Bezüglich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen behalte ich mir ausdrücklich Bedenken vor. Gemäß der überschlägigen Berechnung in dem Umweltbericht zur 73. Änderung des Flächennutzungsplans wird mit einem Kompensationsdefizit von 90.000 bis 100.000 Werteeinheiten gerechnet. Nähere Angaben zur Art und Umsetzung der Kompensation fehlen. In dem Umweltbericht für die parallele Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 94 "Bahnhofshügel Teil II" wird mit einem Kompensationsdefizit von rund 54.500 Werteeinheiten gerechnet.</p> <p>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</p>	<p>Im Rahmen der Konkretisierung der Planung ergeben sich Verschiebungen der bislang ermittelten Kompensationserfordernisse. Diese sind im B-Plan nun anhand der tatsächlich rechtlich zulässigen Versiegelung und an der inzwischen abgestimmten Wertigkeit von Böden und Biotopeflächen neu berechnet worden. Die grobe Abschätzung der Kompensationserfordernisse auf Ebene des FNP wird dahingehend ebenfalls geprüft.</p> <p>Grundsätzlich ist angesichts der anhaltend sehr hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen die Inanspruchnahme von Flächen erforderlich. Die Beplanung der hier vorliegenden Fläche ist eine langjährig vorbereitete Entwicklungsmaßnahme, die sich in der Vergangenheit durch infrastrukturelle Vorbereitungen (RRB mit Erweiterungsoption, verkehrlicher Anschluss an Hauptverkehrsstraße etc.) sowie auf regionalplanerischer Ebene bereits verfestigt hatte. Die Landwirtschaftlichen Belange wurden dabei u.a durch die bau-</p>	13 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.

Niederschrift über die Ratssitzung am 13.03.2023

Anlage 1

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 12.12.2022
			<p>oder Umwandlung von Acker in Extensives Grünland) 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.</p>	<p>lich integrierte Lage und durch eine fehlende Hofnähe berücksichtigt. Es bieten sich zur Zeit keine anderen ortskernnahen Flächen für eine derartige Wohnraumschaffung an. Deshalb soll es bei der Flächenwahl bleiben. Innerhalb des Gebietes werden dabei bereits Kompensationsmaßnahmen (Gewässerrandgestaltung) und Eingriffsvermeidungen berücksichtigt, die eine Inanspruchnahmen landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich reduzieren. Insofern wird den Anregungen entsprochen.</p> <p>Eine Änderung der vorhandenen Planunterlagen ist nicht erforderlich.</p>	
7.	09.05.2022	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster	<p>Mit der Bitte die innerhalb des Änderungsbereiches befindliche Anlageteile:</p> <p>- Trafostationsplatz</p> <p>entsprechend auszuweisen.</p> <p>Zur Sicherstellung einer ausreichenden Stromversorgung im o. g. Baugebiet benötigen wir die ausgewiesenen Standorte für neu zu errichtende Kleinstation. Im beiliegenden Planauszug haben wir aus netztechnischer Sicht die günstigsten Stationsstandorte mit Trafosymbol (roter Preis) gekennzeichnet. Den Flächenbedarf dieser Versorgungsfläche bitten wir mit 3,5m x 5,5m zu berücksichtigen. Wir bitten, für die auszuweisende Versorgungsfläche im B-Plan festzuschreiben, dass erlaubt ist, entsprechend §6 Abs. 16 Bau O NRW 2000 geringere Abstandsflächen zu realisieren.</p>	<p>Gemäß der Anregung sollen die Anforderungen bezüglich einer öffentlichen Stromversorgung berücksichtigt werden. Dazu werden im Bereich der markierten Flächen Standorte symbolhaft im Bereich öffentlicher Flächen festgesetzt. Der exakte Standort kann im Zuge der Baugebietsrealisierung konkretisiert werden.</p> <p>Die Planzeichnung wird hinsichtlich zweier Transformatorenstandorte ergänzt.</p>	13 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.

II. Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage (Zeitraum 03.01. – 06.02.2023)
(Stand: 13.03.2023)

Stellungnahmen mit Anregungen/Bedenken/Hinweisen

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
A.) Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB					
1.	17.02.2023	PersonenID 24062	<ul style="list-style-type: none"> Die Gestaltungsfestsetzung Nr. 2 zum Bau von DHH (profilgleich, einheitliche Gebäudeflucht) erscheint nicht praxistauglich zu sein und entspricht nicht den Darstellungen im städtebaulichen Entwurf. Wegen der bewegten Topographie scheint es unrealistisch zu sein, dass DH mit einheitlichen First- und Traufhöhen errichtet werden können. Bei der Dachgestaltung unterscheiden die getroffenen Festsetzungen nicht zwischen Haupt-/Nebengebäuden bzw. untergeordneten Gebäudeteilen. D.h., dass Vorgaben zur Dachneigung, Begrünung pp. uneingeschränkt für Nebengebäude (Garagen) und untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhaus) gelten. Redaktioneller Hinweis: In der Planlegende fehlen Erläuterungen zu den (zeichnerischen) Festsetzungen SD/FD 	<p>Die Festsetzungen zur Gestaltung von Doppelhäusern gehen auf Erfahrungen aus vergangenen Baugebieten hervor. Dort erfolgten teilweise bauliche Realisierungen, die nicht der erwünschten Ausprägung entsprachen. Dennoch sind die Einwendungen insbesondere im Hinblick auf die Topografie korrekt. Die bislang dezidierten Festsetzungen könnten teilweise zu nicht beabsichtigten Auswirkungen bei der Höhenausprägung führen. Dies kann durch einen geringen Höhenversatz vermieden werden. Zudem kann auch ein kleiner Versprung zwischen den Baukörperhälften ggf. die konkrete Grundstückssituation besser berücksichtigen und zu einer Auflockerung der starren Front beitragen.</p> <p>Die Festsetzungen zur Dachbegrünung sollten sich primär auf die Dächer der Hauptgebäude beschränken, da diese visuell in hohem Maße wirken. Bei kleinflächigen Gebäudeteilen, Garagen und Nebenanlagen kann darauf aus optischen Gründen verzichtet werden.</p> <p>Abweichungen von den Festsetzungen zur Höhe und einheitlichen Front der Baukörper bei Doppelhäusern werden durch eine Festsetzungsergänzung als Ausnahme ermöglicht.</p> <p>Untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen können von den festgesetzten Dachneigungen abweichen.</p> <p>Die Planzeichen SD/FD sind zu ergänzen.</p>	12 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.
2.	06.02.2023	PersonenID 24023	Wie schon in unserem Telefonat vor 1,5 Wochen aufgezeigt, sind wir sehr unzufrieden und enttäuscht mit der Umsetzung bzw. Berücksichtigung unserer Punkte in der Entwurfsplanung.	Der Fuß-/Radweg stellt eine wichtige Verbindung des neuen Wohngebietes zur Bahnhofstraße dar. Deshalb sucht die Gemeinde schon seit längerer Zeit nach einer einvernehmlichen	12 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<p>Leider müssen wir feststellen, dass der Planungsentwurf, keine unserer Punkte richtig berücksichtigt, aber insb. bzgl. des seinerzeit angesprochenen Fußwegs, deutlich von der damals skizzierten Umsetzung abweicht.</p> <p>Wir sehen durch die aktuelle Planung für uns, das Grundstück und dessen Nutzung massive Einschränkungen und Behinderungen.</p> <p>Für uns ist die heutige Zufahrt (seit fast 100 Jahren in dieser Form), insb. aufgrund des Höhenunterschieds zur Bahnhofstr., die einzige Möglichkeit unser Grundstück zu nutzen und zu erreichen. Auch heute ist schon die rechtwinklige Zu-/Ausfahrt mit Kombi-Pkw's vom Radius her schwierig. Aber auch das Einfahren des Wohnmobils meines Schwiegervaters, der bei uns wohnt, ist heute schon Millimeterarbeit und wäre damit zukünftig nicht mehr möglich. Ebenso verhält es sich mit der Anlieferung von Baumaterialien für unsere Gartenbauprojekte. Die geplante Breite des Zufahrtweges (im unteren Teil nur 3m Breite des Fußweges) reicht vom Radius hierfür absolut nicht aus bzw. ist unmöglich. Ebenso sehen wir bei dieser Planung aus verkehrssicherungs-/wegetechnischer Sicht extrem hohe Unfallrisiken, so dass wir/unsere Gäste im Konflikt mit Fußgängern und Fahrradfahrern stehen und Unfälle vorprogrammiert sind. Bei dem neu ausgedachten Wegeverlauf haben die Passanten aufgrund unserer Hecke keine Chance, die Ein-/Ausfahrtsituation zu überblicken.</p> <p>Wir verstehen auch nicht, warum der Weg nicht in der gleichen Breite, wie im oberen Teil weitergeführt wird. Dies passt auch nicht zu den groben Planungen der Familie xxx. Die zukünftige Nutzung und Befahrbarkeit des Grundstücks (Flurstück 15) mit dem Auto ist quasi aufgrund des Höhenunterschieds nicht wirklich möglich.</p> <p>Leider erzeugt die aktuelle Planung eigentlich auf allen Seiten nur Nachteile. Vielleicht wäre es ratsam, so wie eigentlich von euch auch mündlich zugesagt, die Planungen mit den Beteiligten zu besprechen und nicht bei jeder neuen Planung im stillen Kämmerlein eigene Ideen zu kreieren.</p> <p>Des Weiteren können und werden wir für den neuen Weg</p>	<p>Lösung der öffentlichen Anforderungen mit den Interessen der berührten Anwohner. Zu diesem Sachverhalt sind auch bereits mehrere Abstimmungen mit den benachbarten Grundstückseigentümern erfolgt. Im Sinne einer Lastengleichheit wurde zunächst der Vorschlag unterbreitet, sowohl das Flurstück Nr. 15 als auch das Flurstück Nr. 18 in Teilen in Anspruch zu nehmen. Dies wurde von Seiten eines Grundstückseigentümers grundsätzlich abgelehnt. Deshalb hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem anderen Eigentümer eine Lösung gefunden, die dessen Erschließungswünsche erfüllt und gleichzeitig die Wegeführung als öffentlichen Weg berücksichtigt. Die Zufahrtssituation für den Nachbarn, der eine Inanspruchnahme seines Grundstückes ablehnt, wird mit einer 3 m breiten Wegeführung gegenüber der bisherigen rechtlichen Situation (Grundbucheintrag) nicht verändert. Diese Lösung wurde in der Offenlegung in der Planzeichnung festgesetzt.</p> <p>Die Zufahrt entspricht weiterhin den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Grundstückerschließung. Zudem besteht im Weiteren die Möglichkeit eines zusätzlichen Verkehrsanschlusses an die Bahnhofstraße, sodass auch faktische keine Einschränkungen einer Zufahrt für z.B. größere Fahrzeuge bestehen. Auch die angesprochene "kritische Verkehrssituation" zwischen Radfahrern und Grundstückszufahrten ist allenfalls bedingt nachzuvollziehen. Grundsätzlich muss der Grundstückseigentümer durch seine Fahrweise und ggf. durch die Gestaltung seiner Einfriedung Sorge dafür tragen, dass er in sicherer Weise auf eine öffentliche Verkehrsfläche zufährt. Der beabsichtigte Verkehrsflächenverschwenk südlich der Grundstückszufahrt bewirkt eine Geschwindigkeitsreduzierung von talwärts (nach Süden) fahrenden Rädern. Gleichzeitig bewirkt der Geländeanstieg in nördlicher Richtung eine reduzierte Geschwindigkeit von Radfahrern. Eine signifikante Gefährdungssituation wird deshalb nicht gese-</p>	

Niederschrift über die Ratssitzung am 13.03.2023

Anlage 1

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<p>kein Instandhaltungs- und Unterhaltungsmaßnahmen/-kostenkosten übernehmen.</p> <p>Bitte versteht dies schon als ersten Einspruch/Widerspruch gegen die aktuelle Planung. Weitere Ausführungen werden, nach dem in Kürze anstehendem Termin mit unserem beauftragten Fachjuristen im Verwaltungs-/Planungs-/Baurecht, folgen, um unseren Punkten den nötigen Nachdruck zu verleihen.</p> <p>Selbstverständlich sind wir gerne bereit für einen weiteren Austausch, um eine gemeinsame Lösung zu finden. Wir würden uns über 2-3 Terminvorschläge freuen.</p>	<p>hen.</p> <p>Um zu einer einvernehmlichen Lösung zu gelangen, wurde mit dem westlichen Nachbarn eine Verlängerung der Verkehrsflächenaufweitung in südlicher Richtung vereinbart. Zudem soll durch eine Verlängerung des Geraden Wegeabschnittes im Zufahrtbereich nach Süden die angesprochene Verkehrssicherheit erhöht werden.</p> <p>Durch eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche in südlicher Richtung und eine Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg) soll die verkehrliche Situation verbessert werden.</p>	
3.	06.02.2023	PersonenID 24014	<p>Bebauungsplan Nr. 94, Bahnhofshügel Teil II Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in oben genannte Angelegenheit zeigen wir an, dass wir Herrn XXX, vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht fügen wir als Anlage bei. Gegenstand unserer Beauftragung ist die Offenlage der Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 94 „Bahnhofshügel Teil II“. Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks mit der postalischen Anschrift XXX in Altenberge. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus nebst Garagen bebaut. Das Grundstück hat die Flst.-Nr. 18. Die Zufahrt vom Grundstück zur Bahnhofstraße erfolgt bisher über einen westlich des Grundstücks verlaufenden Privatweg auf dem Flst.-Nr. 15. Im südlichen Bereich des Flurstücks 18 unseres Mandanten befindet sich eine Toreinfahrt.</p> <p>Namens und im Auftrag unseren Mandanten machen wir folgende Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans geltend.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans sieht die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für das Grundstück unseres Mandanten vor. Dies begrüßt unser Mandant ausdrücklich.</p> <p>Der Bebauungsplan sieht ferner westlich des Grundstücks unseres Mandanten eine Verkehrsfläche mit einer</p>	<p>Im Baulastenverzeichnis wird mit Datum vom 13.06.2002 ist dem Eigentümer des Flurstückes Nr. 18 gestattet eine Zufahrt in 3 m Breite und 41 m Länge zu errichten und nutzen. Diese Fläche wird nun durch Festsetzung im B-Plan Bestandteil einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Gegenüber der bisherigen rechtlichen Situation wird die Zufahrt durch die Festsetzung in ihrem nördlichen Teil auf 5 m aufgeweitet und im südlichen Teil noch in Flurstück Nr. 17 hinein verlängert. Damit verbessert sich die Zufahrtsmöglichkeit zum Flurstück Nr. 18. Insofern ist Aussage (die wohl auf der irrigen Annahme beruht, dass es sich in dem relevanten Bereich um einen Fuß-/Radweg handeln soll), dass die Zufahrt "durch die Planung rechtlich ausgeschlossen" wird unzutreffend. Die Zufahrt entspricht weiterhin den bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die Grundstückerschließung. Zudem besteht im Weiteren die Möglichkeit eines zusätzlichen Verkehrsanschlusses an die Bahnhofstraße, sodass auch faktische keine Einschränkungen einer Zufahrt für z.B. größere Fahrzeuge bestehen. Die dennoch gewünschte Aufweitung der Zufahrt (als öffentliche Verkehrsfläche) wurde dem Einwender in Aussicht gestellt. Von diesem wurde jedoch die Zurverfügungstellung eigener Grundstücksteile abge-</p>	<p>12 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.</p>

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<p>besonderen Zweckbestimmung vor, Die Fläche soll als Anliegerweg ausgestaltet werden, Im nördlichen Bereich dieser Verkehrsfläche hat die Fläche eine Breite von 5,00 m. Weiter südlich und insbesondere im Bereich der bestehenden Toreinfahrt unseres Mandanten wird die Verkehrsfläche auf 3,00 m verengt, In diesem Bereich soll ein Fuß- und Radweg entstehen.</p> <p>II. Folge der geplanten Erschließung ist, dass das Grundstück unseres Mandanten nicht mehr — wie bisher — über die private Grundstückszufahrt über das Flurstück 15 zur Bahnhofstraße erschlossen ist. Eine Zufahrt über die bestehende Hofeinfahrt mit dem bestehenden Tor ist nicht mehr möglich, Dies beruht zum einem darauf, dass in dem südlichen Bereich der geplanten Verkehrsfläche ausschließlich einer Nutzung als Fuß- und Radweg und nicht als Anliegerstraße geplant ist. Eine Zufahrt zum Grundstück unseres Mandanten ist durch die Planung rechtlich ausgeschlossen.</p> <p>Ungeachtet dessen ist die geplante Verkehrsfläche in diesem Bereich mit einer Breite von 3,00 m zu schmal, um in einem Winkel von 90 Grad von der Verkehrsfläche auf das Grundstück unseres Mandanten zu fahren. Ausgehend hiervon wird das bestehende Wohnhaus unseres Mandanten auf den einfachen Bestandsschutz gesetzt. Eine Ein-Ausfahrt für unseren Mandanten, seine Gäste und insbesondere ihr das Wohnmobil seines Schwiegervaters, der seinen Wohnsitz bei unserem Mandanten hat, ist nicht möglich. Zu beachten ist hierbei, dass die bestehenden Stellplätze einschließlich des Wohnmobilstellplatzes Bestandsschutz genießen, in den durch die Planung mangels Erreichbarkeit der Stellplätze eingegriffen wird. Ferner ist auch die Versorgung des Hauses bspw. mit Holzpellets, Baumaterialien durch die Planung nicht mehr ausreichend gewährleistet.</p> <p>Unabhängig hiervon wird bei jeglichen baulichen Änderungen, die Vorhaben i.S.d. § 29 BauGB sind, die gesicherte Erschließung geprüft. Sofern unser Mandant beispielsweise aufgrund der geplanten Neubauten auf seinem Grundstück die bestehende Garage versetzen muss oder eine Photovoltaikanlage auf dem Dach errichten</p>	<p>lehnt. Dies wäre im Hinblick auf eine (vom Einwender angesprochene) Lastenverteilung zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern und der Gemeinde sachgerecht gewesen.</p> <p>Auch die angesprochene "kritische Verkehrssituation" zwischen Radfahrern und Grundstückszufahrten ist allenfalls bedingt nachzuvollziehen. Grundsätzlich muss der Grundstückseigentümer durch seine Fahrweise und ggf. durch die Gestaltung seiner Einfriedung Sorge dafür tragen, dass er in sicherer Weise auf eine öffentliche Verkehrsfläche zufährt. Der beabsichtigte Verkehrsflächenverschwenk südlich der Grundstückszufahrt bewirkt eine Geschwindigkeitsreduzierung von talwärts (nach Süden) fahrenden Rädern. Gleichzeitig bewirkt der Geländeanstieg in nördlicher Richtung eine reduzierte Geschwindigkeit von Radfahrern. Eine signifikante Gefährdungssituation wird deshalb nicht gesehen.</p> <p>Um zu einer einvernehmlichen Lösung zu gelangen, wurde mit dem westlichen Nachbarn eine Verlängerung der Verkehrsflächenaufweitung in südlicher Richtung vereinbart. Zudem soll durch eine Verlängerung des Geraden Wegeabschnittes im Zufahrtsbereich nach Süden die angesprochene Verkehrssicherheit erhöht werden.</p> <p>Durch eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche in südlicher Richtung und eine Verschiebung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/Radweg) soll die verkehrliche Situation verbessert werden.</p>	

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<p>sowie Änderungen innerhalb des Gebäudes vornehmen will, wird somit die Frage der gesicherten Erschließung erneut geprüft. Unser Mandant müsste eine vollständig neue Erschließung unmittelbar von seinem Grundstück in Richtung Norden auf die Bahnhofstraße herstellen. Dies ist aufgrund der Tatsache, dass die Bahnhofstraße deutlich höher als das Grundstück unseres Mandanten liegt nur mit einem erheblichen, unzumutbaren Aufwand umzusetzen.</p> <p>III Der Bebauungsplan dürfte insoweit im Falle der Beschlussfassung aufgrund von Verstößen gegen Art. 14 und Art. 3 GG abwägungsfehlerhaft sein.</p> <p>1. Verstoß gegen Art 14 GG Ein Bebauungsplan bestimmt als normative Regelung der zulässigen Nutzung des privaten Eigentums Inhalt und Schranken des Grundeigentums.</p> <p>Vgl. etwa BVerfG, Beschlüsse vom 22.02.1999 — 1 BvR 565/91 —, juris und vom 19.12.2002 — 1 BvR 1402/01 —, juris; BVerwG, Beschlüsse vom 21.02.1991 — 4 NB 16.90 —, juris vom 17.12.1992 — 4 N 231 juris — und vom 25.08.1997 — 4 BN 4.97 —, juris.</p> <p>Eingriffe in das verfassungsrechtlich geschützte private Eigentum müssen aus Gründen des Allgemeinwohls gerechtfertigt sein. Dem Grundsatz des geringstmöglichen Eingriffs als Element des Verhältnismäßigkeitsprinzips ist Geltung zu verschaffen. Es muss also stets geprüft werden, ob es ein milderer Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet. Dabei stellt das BVerfG im Beschluss vom 19.12.2002 — 1 BvR 1402/01 —, juris Rdnr. 17 f. hohe Anforderungen an die planerische Rechtfertigung eines Eingriffes in das private Grundeigentum, wie insbesondere die nachfolgenden Ausführungen verdeutlichen:</p> <p>Die Bestandsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG fordert, dass in erster Linie Vorkehrungen getroffen werden, die eine unverhältnismäßige Belastung des Eigentümers real vermeiden und die Privatnützigkeit des Eigentums soweit wie möglich erhalten.</p> <p>Besteht ein Recht zur Bebauung, kommt der normativen</p>		

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<p>Entziehung desselben erhebliches Gewicht zu, das sich im Rahmen der Abwägung auswirken muss. Beim Erlass eines Bebauungsplans müssen daher im Rahmen der planerischen Abwägung das private Interesse am Erhalt bestehender Nutzungsrechte mit dem öffentlichen Interesse an einer städte-baulichen Neuordnung des Plan-gebiets abgewogen werden. Dabei ist in die Abwägung einzustellen, dass sich der Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten für den Betroffenen wie eine (Teil - Enteignung darstellen kann).</p> <p>Die Einschränkungen durch die Änderung der bestehenden Zufahrt sind für unseren Mandanten erheblich.</p> <p>Das bestehende Gebäude wird — ohne eine neue Zufahrt — auf den einfachen Bestandsschutz gesetzt. Ein Gebäude kann regelmäßig nicht allein vom Bestandsschutz leben, Der Bestandsschutz gewährt nur Schutz gegen bauaufsichtliche Maßnahmen, wenn das Objekt nicht mehr im Einklang mit dem materiellen Recht steht. Er knüpft dabei an die vorhandene Bausubstanz und ihre funktionsgerechte Nutzung an. Wird die Bausubstanz zerstört, endet auch der Bestandsschutz. Vom Bestandsschutz gedeckt sind nur Reparaturen, die die Identität des Gebäudes unangetastet lassen. Deshalb ist auch die Erneuerung von Fundamenten, Außenwänden und Dach nicht durch den Bestandsschutz gedeckt. Zudem darf der mit der Instandsetzung verbundene Eingriff in den vorhandenen Bestand seiner Qualität nach nicht so intensiv sein, dass er die Standfestigkeit des gesamten Bauwerks berührt also eine statische Neuberechnung der gesamten Anlage erfordert. Der Bestandsschutz lässt danach vom Grundsatz nur Maßnahmen zu, die nicht in den wesentlichen Bestand des Objektes eingreifen. Außerdem sind Nutzungsänderungen durch den Bestandsschutz nicht gedeckt, da der Bestandsschutz an die funktionsgerechte Nutzung des Objektes anknüpft.</p> <p>Die Folgen des Bestandsschutzes sind einschneidend. Ein Wohngebäude kann regelmäßig auf Dauer nicht allein vom Bestandsschutz leben. Ihm wird die Möglichkeit genommen sich an wandelnde Verhältnisse anzupassen. In dem Bestandsschutz sind jegliche bauliche Änderungen ohne eine Änderung der Zufahrt ausge-</p>		

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<p>schlossen.</p> <p>Die Folgen für unseren Mandanten und die bestehende Immobilie sind insoweit erheblich. Städtebauliche Gründe, die einen entsprechenden schweren Eingriff rechtfertigen können, sind vorliegend nicht ersichtlich. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass es ohne Weiteres möglich wäre, eine andere und insbesondere breitere Zufahrt zum Grundstück unseres Mandanten festzusetzen. Diese würde lediglich eine Fläche von 20 — 25 m² benötigen.</p> <p>Ausgehend hiervon ist es durch nichts gerechtfertigt, das Gebäude unseres Mandanten aufgrund der Änderung der bestehenden Zufahrt auf den einfachen Bestandschutz zu setzen. Städtebauliche Gründe von einer solchen Erheblichkeit, dass sie dies rechtfertigen würden, sind nicht gegeben.</p> <p>2. Verstoß gegen den Grundsatz der Lastengleichheit</p> <p>Die Planung wird ferner offensichtlich gegen den Grundsatz der Lastengleichheit aus Art. 3 GG verstoßen. Im Rahmen der Abwägung (der Eigentümerinteressen) nach § 1 Abs. 7 BauGB ist auch das Gebot der Lastengleichheit zu beachten. Art. 3 Abs. 1 GG verlangt danach im Grundsatz eine gleichmäßige Verteilung der durch die Festsetzungen verursachten „Lasten“ auf alle Grundstückseigentümer in dem betroffenen Plangebiet. Abweichungen bedürften der Rechtfertigung durch sachliche Gründe. Die Anforderungen an das Gebot der Lastengleichheit fasste das OVG Rheinland-Pfalz (1 C 10544/12) wie folgt zusammen:</p> <p>Nicht ersichtlich ist ferner, dass die Antragsgegnerin dem Grundstück der Antragstellerin unter Verletzung des Gleichbehandlungsgebots (Art. 3 Abs. 1 GG) ohne sachlichen Grund stärkere Lasten aufgebürdet hätte als anderen Grundstücken oder andere Grundstück ohne sachlichen Grund wesentlich bevorzugt hätte. Die Lastengleichheit bezeichnet einen Teilaspekt des Gebots erwerblicher Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB. Da Bebauungspläne Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG bestimmen, muss der Sat-</p>		

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<p>zungsgeber die schutzwürdigen Interessen der Grundstückseigentümer und die Belange des Gemeinwohls in einen gerechten Ausgleich und in ein ausgewogenes Verhältnis bringen. Er muss sich dabei im Einklang mit allen anderen Verfassungsnormen halten, insbesondere ist er an den Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG und den verfassungsrechtlichen Grundsatz der Verhältnismäßigkeit gebunden. Den Anforderungen des allgemeinen Gleichheitsgrundsatzes an bauplanerische Festsetzungen wird in aller Regel durch städtebauliche Gründe Rechnung getragen, die die Bauleitplanung rechtfertigen, Deshalb erübrigt sich grundsätzlich eine Auseinandersetzung mit dem Gleichheitsgrundsatz. Anderes gilt jedoch etwa dann, wenn für vergleichbare Bebauungsplangebiete dieselben städtebaulichen Ziele verfolgt werden. Sind zur Verwirklichung dieser Ziele Einschränkungen der baulichen Nutzbarkeit notwendig, verlangt Art. 3 Abs. 1 GG eine gleichmäßige Verteilung dieser Lasten ggf die betreffenden Grundstücke. Abweichungen von diesem Prinzip der Lastengleichheit bedürfen der Rechtfertigung.</p> <p>Das Gebäude unseres Mandanten wird durch den Bebauungsplan auf den einfachen Bestandsschutz gesetzt, Wird somit durch den Bebauungsplan für alle anderen Eigentümer großzügig Baurecht geschaffen, muss unser Mandant wegen einer fremdnützigen Planung für einen öffentlichen Fuß- und Radweg erhebliche Beschränkungen des Eigentums hinnehmen, Dies ist nicht durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Ferner bestehen andere, unseren Mandanten weniger beeinträchtigende Alternativen, Ein Verstoß gegen das Gebot der Lastengleichheit liegt vor.</p> <p>IV. Schließlich weisen wir darauf hin, dass erhebliche Bedenken gegen die geplante Zufahrt in Bezug auf die Sicherheit des Fahrradverkehrs auf der geplanten Verkehrsfläche bestehen. Die geplante Verkehrsfläche verschwenkt in Richtung Süden. Folge hiervon ist, dass der Bereich der Torausfahrt unseres Mandanten für Fahrradfahrer nicht einsehbar ist. Dieser Effekt wird insbesondere dadurch verstärkt, dass östlich und westlich der Verkehrsfläche Grünflächen vorgesehen sind. Unser Man-</p>		

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<p>dant hat auf seinem Grundstück ferner heute schon eine Hecke (ca. 2,5m hoch), die die komplette Sicht auf den Weg versperrt. Es ist kaum möglich, dass von Süden herankommende Fahrradfahrer bei einer Ausfahrt unseres Mandanten aus der bestehenden Hofeinfahrt Fahrzeuge unseres Mandanten rechtzeitig sehen. Es ist deshalb vorprogrammiert, dass es in Zukunft zu Beinahe-Unfällen oder sogar Unfällen kommen wird. Auch insoweit ist die geplante Erschließungssituation durch nichts gerechtfertigt. Diese kritische Verkehrssituation kann durch einen 5 m breiten Weg deutlich entschärft werden, da dann Ausweichflächen für Fahrradfahrer vorhanden wären.</p> <p>V.</p> <p>Wir regen konkret an, die Zufahrtsituation zu dem Grundstück unseres Mandanten neu zu regeln. Der Entwurf des Bebauungsplans muss zwingend dahingehend angepasst werden, dass die Breite der geplanten Verkehrsfläche vollständig 5,00 m oder mehr beträgt. Die deutlich geringe Breite im Süden der geplanten Verkehrsfläche von 3,00 m ist durch nichts zu rechtfertigen und verstößt — wie oben ausgeführt — gegen das Eigentumsgrundrecht aus Art. 14 GG. Alternativen wurden im Planverfahren nicht ausreichend geprüft.</p> <p>Eine entsprechende Änderung der Verkehrsfläche mit einer Ausweitung der Verkehrsfläche im südlichen Bereich wäre auch nicht mit einer erneuten Offenlage des Entwurfs des Bebauungsplans verbunden. Nach § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB ist der Entwurf des Bebauungsplans erneut auszulegen und sind die Stellungnahmen erneut einzuholen, wenn der Entwurf des Bebauungsplans nach dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 oder § 4 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird. Jede Änderung des Entwurfs des Ballungsplans führt somit im Ergebnis dazu, dass eine erneute Offenlage durchgeführt werden muss.</p> <p>Der Gesetzgeber hat allerdings in § 4a Abs. 3 S. 4 BauGB eine abweichende Regelung getroffen. Werden durch die Änderung oder Ergänzung des Entwurfes des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann nach dieser Regelung die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung</p>		

Niederschrift über die Ratssitzung am 13.03.2023

Anlage 1

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<p>betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschränkt werden.</p> <p>Ein solcher Fall ist vorliegend gegeben. Die Aufweitung der geplanten Verkehrsfläche im südlichen Bereich berührt nicht die Grundzüge der Planung. Ausgehend hiervon kann die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung Betroffenen beschränkt werden. Dies dürfte neben unserem Mandanten der westliche Grundstückseigentümer des Flurstücks 15 — die Familie XXX — sein. Weitergehende Betroffenheiten sind nicht zu erkennen. Mit der Fa. XXX wurden in der Vergangenheit bereits konstruktive Gespräche geführt.</p> <p>Ausgehend hiervon würde eine Anpassung des Entwurfs des Bebauungsplans nicht eine erneute Offenlage zur Folge haben.</p> <p>Wir regen konkret an, den Entwurf des Bebauungsplans dahingehend zu ändern, dass die Verkehrsfläche auch im südlichen Bereich entlang der Grundstücksgrenze unseres Mandanten „aufgeweitet“ und mit einer Breite von mindestens 5,00 m festgesetzt wird.</p> <p>Unser Mandant ist gerne bereit, die genannten Punkte nochmals in einem persönlichen Gespräch zu erörtern. Für Rückfragen und eine ergänzende Erörterung stehen wir gerne zur Verfügung.</p>		
4.	05.02.2023	PersonenID 24012	<p>Die Schablone WA8 sollte in der First- und Traufhöhe eine Angleichung an die umliegenden Schablonen erfahren und auf 11,5 m angehoben werden um eine gleichförmige Gebäudehöhe zu erreichen. Damit einhergehend ist die Anzahl der möglichen WE auf 10 anzuheben.</p>	<p>Eine maximale Baukörperhöhe von mehr als 10 m Firsthöhe ist bislang nur bei Mehrfamilienhäusern mit Satteldach sowie bei dem bereits bestehenden Gebäude im Bereich der Gebietszufahrt festgesetzt worden. In den WA 8-Gebieten ist zwingend eine Dreigeschossigkeit mit Flachdach festgesetzt. Bei etwa 3 m Geschosshöhe im Mehrfamilienwohnungsbau sind ca. 9 m Gesamthöhe erforderlich. Somit verbleibt an dieser Stelle ein ausreichend großer Spielraum von 1 m und macht eine größere Maximalhöhe entbehrlich.</p> <p>Eine weitere Baukörpererhöhung, die evtl. auch die Errichtung eines "Staffelgeschosses" ermög-</p>	<p>12 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.</p>

Niederschrift über die Ratssitzung am 13.03.2023

Anlage 1

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
				<p>lichte, ist an dieser Stelle nicht beabsichtigt und soll auch im Hinblick auf die Gesamtwohneinheitenzahl im Gebiet nicht vorgenommen werden. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde in einem intensiven Abstimmungsprozess fixiert und zur Vermeidung evtl. entstehender Unverträglichkeiten auch nicht erhöht werden. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebietstyp variiert, um eine Uniformität der baulichen Ausprägung zu vermeiden.</p> <p>Eine Änderung bezüglich der Höhe der Baukörper und der Wohneinheiten soll nicht erfolgen.</p>	
5.	02.02.2023	PersonenID 23998	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellung einer ausreichenden Zufahrt über den Stich von der Ringstraße in nördlicher Richtung zur Erreichbarkeit des nördlichen WA8 durch Verlängerung um 3 Meter zu Lasten der Rigole. • Die nördliche Nutzungsschablone WA8 (nördlich der Rigole) ist für die Bebauung mit Einzelhaus zu teilen. Siehe auch städtebaulicher Entwurf. Um die Erschließung / Zufahrt des dann oberen Grundstücks, angrenzend an Flurstück 77, sicherzustellen ist der Bestandsweg entlang des Walls am östlichen Rand des Planungsgebietes bis zum oberen Grundstücksteil zu verlängern. • WA3: Möglichkeit für zwei WE je Haus. Ziel ist attraktiven kleineren und damit bezahlbaren Wohnraum zu schaffen 	<p>Nach den bisherigen zeichnerischen Festsetzungen ist eine Erschließung des nordöstlichen WA 8-Gebietes über zwei Stichstraßen möglich. Damit ist der Gesamtbereich mit geplanter Mehrfamilienhausbebauung verkehrlich erschlossen. Durch die Stichstraßen in der derzeitigen Situation (und mehr noch bei deren Verlängerung) ist allerdings ein Wenden größerer Fahrzeuge (z.B. Müllabfuhr) auf den öffentlichen Verkehrsflächen nicht möglich. Um diesem Mangel abzuhelpfen, sollen die beiden öffentlichen Verkehrsflächen zu einem Ring geschlossen werden, sodass keine Wendevorgänge mehr nötig sind. Die ergänzte Verkehrsfläche befindet sich dabei in einem Bereich, der eine Funktion als Notwasserweg (bei Starkregenereignissen) aufweist und daher für den Grundstückseigentümer auch nur sehr eingeschränkt nutzbar wäre. Mit der südseitigen, durchgängigen Erschließungsstraße ergibt sich eine erhöhte Flexibilität bei der Grundstückerschließung. Das insgesamt große Grundstück könnte im Hinblick auf eine intensive Nutzung ggf. auch geteilt werden. Es bestehen für den Eigentümer dann ausreichende Möglichkeiten, eine Zuwegung für den "hinteren" Grundstücksteil nach den konkreten Bedürfnissen anzulegen. Um die Erschließungsqualität zu verbessern, kann der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Weg um ca. eine Grundstücksbreite nach Norden</p>	12 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.

Niederschrift über die Ratssitzung am 13.03.2023

Anlage 1

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
				<p>verlängert und entsprechen seines südlichen Teilstückes ausgebaut werden.</p> <p>Das Baugebiet "Bahnhofshügel Teil II" weist gegenüber den vorherigen Neubaugebieten in Altenberge eine deutlich dichtere bauliche Struktur auf. Die jetzige Dichte des Gebietes resultiert aus einem intensiven Abstimmungsprozess. Eine weitere Erhöhung der Wohneinheiten könnte dazu beitragen, eine unverträgliche Bewohnerdichte zu erzeugen. Zudem würde sich der Stellplatzbedarf weitergehend erhöhen. Auch dies könnte sowohl in der konkreten Grundstückssituation als auch im Gesamtsystem zu einer weniger verträglichen Belastung beitragen. Deshalb soll auf eine Änderung der Wohneinheitenzahl verzichtet werden.</p> <p>Die Planzeichnung des B-Planes wird bezüglich ihrer öffentlichen Verkehrsanlagen geändert. Die Anzahl der Wohneinheiten wird nicht erhöht.</p>	
B.) Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gem. § 4 (2) BauGB und § 2 (2) BauGB					
1.	10.01.2023	Bezirksregierung Münster: Dezernat 54	<p>Das Vorhaben wurde von Dez. 54 Wasserwirtschaft auf die zu vertretenden Belange geprüft. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinweis für den gekennzeichneten Bereich: Es ist der §31 LWG i.V.m. §38 WHG zu beachten (Gewässerrandstreifen).</p>	<p>Der Sachverhalt wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bereits zur Kenntnis genommen und der Uferrandstreifen ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird erneut zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme
2.	10.01.2023	Deutsche Bahn AG	<p>Die DB Immobilien, als von der Deutschen Bahn AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Stellungnahme zu o.g. Vorhaben:</p> <p>Mit unserem nachfolgenden Schreiben haben wir bereits Stellung genommen. Dieses behält auch in diesem Verfahrensschritt des Bauleitplanverfahrens weiterhin Gültigkeit.</p> <p>- Schreiben vom 06.04.2022 mit dem Aktenzeichen TÖB-NW-22-130165+130166</p> <p>073. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemein-</p>	<p>Die Stellungnahme ist wortgleich zu derjenigen in der frühzeitigen Beteiligung. Die Sachverhalte sind seitdem unverändert, sodass eine (erneute) Abwägung entbehrlich ist.</p> <p>Die Hinweise zu Anforderungen und möglichen Auswirkungen der Bahnstrecke werden erneut zur Kenntnis genommen.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<p>de Altenberge sowie Aufstellung des Bebauungsplanes 094 "Bahnhofshügel Teil II"</p> <p>"Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen das o.g. Vorhaben in diesem Verfahrensschritt - Einholung von Stellungnahmen zur Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 4 Abs. 1 BauGB- äußern wir keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Für die weitere Planung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB ist folgende Stellungnahme zu beachten:</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in ca. 120m Entfernung zur DB Grundstücksgrenze. Aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten o.g. Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und -anlagen, ist stets zu gewährleisten.</p> <p>Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem</p>		

Niederschrift über die Ratssitzung am 13.03.2023
Anlage 1

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<p>gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird. Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen."</p>		
3.	01.02.2023	Deutsche Telekom	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die vorgelegte Aufstellung des Bebauungsplanes 094 "Bahnhofshügel Teil II" 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.</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. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p>	Die Hinweise zu Telekommunikationslinien werden zur Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme

Niederschrift über die Ratssitzung am 13.03.2023

Anlage 1

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<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 Abzweigdosen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten 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://trassenauskunftkabel.telekom.de</p>		
4.	05.01.2023	IHK Münster	<p>Sofern durch die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebiete keine Beeinträchtigungen für die im Bestand vorhandenen gewerblichen Nutzungen entstehen, erheben wir keine Bedenken hinsichtlich der Planung.</p>	<p>Es erfolgt im Verhältnis zu schon vorhandenen Wohnnutzungen kein "Heranrücken" an gewerbliche Nutzungen. Der bereits vorhandene Wall bietet eine ausreichende Schutzfunktion für ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen.</p> <p>Der Hinweis auf eine Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen wird zur Kenntnis genommen.</p>	12 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.
5.	06.02.2023	Kreis Steinfurt	<p>Naturschutz und Landschaftspflege</p> <p>Meinen Anregungen hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung wurde in der Begründung zur Offenlage zwar im tabellarischen Teil (vgl. S. 34) entsprochen, nicht aber im Textteil</p>	<p>Der Hinweis auf einen Widerspruch zwischen den Biotopwerten im Text und der Begründung ist korrekt und erfordert eine Anpassung des Textteiles. Das Kompensationsergebnis wird</p>	12 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.

Niederschrift über die Ratssitzung am 13.03.2023

Anlage 1

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			<p>auf S. 32. Hierbei handelt es sich wahrscheinlich um ein Versehen. Die Werte sollten folgerichtig auch an dieser Stelle für das Grünland auf 1,6 und den Acker auf 1,0 geändert werden.</p> <p>Zudem weise ich erneut darauf hin, dass die geplanten externen, im gleichen Naturraum verorteten Kompensationsmaßnahmen vor Satzungsbeschluss besichert nachzuweisen sind. Die externen gesicherten Kompensationsmaßnahmen sind zudem im Kompensationskataster des Kreises Steinfurt zu erfassen (§ 34 LNatSchG NRW).</p> <p>Ich bitte darum, die entsprechend gesicherten Flächen sowie Art und Umfang der gesicherten Ausgleichsmaßnahmen unter Angabe der zugeordneten naturschutzfachlichen Wertigkeiten unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans der unteren Naturschutzbehörde (Herrn Steiner) zu benennen.</p>	<p>dadurch nicht verändert. Die Kompensation erfolgt innerhalb von Poolflächen in Münster-Roxel - und somit im gleichen Naturraum.</p> <p>Die Hinweise zum Nachweis der Kompensationsmaßnahmen wird beachtet. Entsprechende Vorbereitungen sind bereits getroffen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Begründung bezüglich der Zahlenwerte korrigiert.</p>	
6.	29.01.2023	Landwirtschaftskammer NRW	<p>Dem o. g. Planvorhaben stehen landwirtschaftliche / agrarstrukturelle Bedenken entgegen.</p> <p>Die überplante Fläche ist von Bebauung umgeben, daher werden diesbezüglich keine wesentlichen Bedenken geäußert. Zur Befriedigung der Wohnansprüche der Bevölkerung bei gleichzeitiger Schonung des Außenbereichs ist möglichst flächensparendes verdichtetes Bauen notwendig.</p> <p>Bei Ausgleich und Ersatz werden Ackerflächen zu Grünland und Extensivgrünland umgewandelt.</p> <p>Für das Flurstück Roxel Flur 28 Flurstück 88 wird in Timonline kein Ergebnis angezeigt. Hier bitte ich um Prüfung, ob das Flurstück korrekt bezeichnet wurde bzw. um Rückmeldung, wo die Fläche liegt.</p> <p>Das Flurstück Roxel Flur 28 Flurstück 28 ist eine kleine Ecke an der Münsterschen Aa, so dass hier keine Bedenken geäußert werden. Allerdings wird aus agrarstruktureller Sicht empfohlen, an Gewässern höherwertige Maßnahmen zur Umsetzung der WRRL umzusetzen, die wegen der höheren Wertzahl zu einer verringerten Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen führen.</p> <p>Wesentliche Bedenken werden zur Umwandlung des</p>	<p>Die Katasterangaben entsprechen den gewählten Kompensationsflächen. Die Maßnahmen wurden bereits vor mehreren Jahren realisiert und werden im Sinne einer anteiligen Poolfläche hier (für den neu zulässigen Eingriff) rechnerisch in Ansatz gebracht. Die Flächen wurden von der UNB (Stadt Münster) anerkannt und sind für den relevanten Teil der Gemeinde Altenberge grundbuchlich abgesichert.</p> <p>Es ist nicht immer möglich die Kompensationsmaßnahmen mit Gewässerrauaufwertungen zu verbinden, da nicht ausreichend viele derartige Flächen verfügbar sind. An dieser Stelle ist dies aber zumindest teilweise gelungen. Daneben wurde auch berücksichtigt, die Kompensationsmaßnahmen so zu gestalten, dass sie als Flächen für eine landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Auch Grünlandflächen können (als Futterbasis für die Viehhaltung) der Lebensmittelproduktion dienen. Im konkreten Fall befindet sich der Betrieb des Flächeneigentümers in einer Umstellung von einer primär ackerbaulichen auf eine mehr milchwirtschaftlich orientierten landwirtschaftlichen Produktion, sodass eine</p>	12 dafür / 11 dagegen / 0 Enth.

Niederschrift über die Ratssitzung am 13.03.2023

Anlage 1

Nr.	Datum	Verfasser/in	Inhalt der Stellungnahme	Beschluss	Abstimmungsergebnis Rat 13.03.2023
			Flurstücks Roxel Flur 27 Flurstück 165 geäußert. Hier handelt es sich um eine gut geschnittene Ackerfläche, die an kein Gewässer angrenzt, und mit der Umwandlung weitgehend der Lebensmittelproduktion entzogen wird.	nutzungsorientierte Flächeninanspruchnahme vorbereitet wurde. Insofern werden die Anregungen der Landwirtschaftskammer grundsätzlich berücksichtigt. Eine Änderung der Planunterlagen ist nicht erforderlich.	