

GEMEINDE LOTTE

Der Bürgermeister
Bauverwaltung

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

Beschlussvorlage

Datum

08.11.2021

Vorlagen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)

83/2019 9. Ergänzung

Beratungsfolge	Termin	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Ortsentwicklung	16.11.2021					
Rat	16.12.2021					

Produkt: 51.01.01 Räumliche Planung und Entwicklung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 82 „Im Buschhaus“
hier: Abwägung zum Beteiligungsverfahren sowie Satzungsbeschluss

Beschlussempfehlung:

1. Die Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Im Buschhaus“, wird unter Berücksichtigung der der Vorlage Nr. 83/2019 9. Ergänzung beigefügten Einzelbeschlüsse beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Im Buschhaus“ wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 b BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB wird gebilligt und dem Bebauungsplan beigefügt.

Finanzielle und haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Nein

Gesamtkosten: €

Lfd. Haushaltsjahr: € Folgejahre: €

Sachdarstellung:

Der Bau- und Planungsausschuss hat sich in seiner Sitzung am 08.10.2019 mit der Wohnbauflächenentwicklung auf Grundlage des Wohnbau- und Gewerbeflächenkonzeptes der Gemeinde Lotte beschäftigt (Vorlagen-Nr. 24/2018). Die Verwaltung wurde beauftragt, die in der zugehörigen Vorlage benannten Flächen entsprechend der Priorisierung weiter zu entwickeln. Die Fläche „Im Buschhaus“ in Lotte Wersen, Gemarkung Wersen, Flur 10, Flurstück Nr. 416 (teilweise), Flurstück Nr. 1151 und der entsprechende Abschnitt der Straße „Mühlengrund“, gehört zur Priorität I und ist für eine kurzfristige Entwicklung vorgesehen.

Um den Bereich einer Wohnbebauung zuführen zu können, wurde am 12.12.2019 vom Rat der Gemeinde Lotte der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 82 „Im Buschhaus“ gem. § 13b BauGB im Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren (Vorlage-Nr. 83/2019) gefasst.

Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes, beschleunigtes Verfahren für die Ausweisung des Baugebiets Nr. 82 „Im Buschhaus“ aufgrund der direkten Anbindung an die bestehende Siedlung sowie einer maximalen überbaubaren Grundfläche durch das neue Baugebiet unter 10.000 m² sind gegeben. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst. Die Anpassungsbestätigung der Bezirksregierung gem. § 34 Landesplanungsgesetz liegt mit Datum vom 18.12.2020 vor (Vorlagen-Nr.: 83/2019 7. Ergänzung). Bedingung ist die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Dütetal“ der westlichen Fläche des Bebauungsplans. Die Entlassung ist auf Antrag am 09.10.2021 in Kraft getreten (Anlage 7).

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 07.09.2021 die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 2 Nr.1 BauGB und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB beauftragt. Auf die Vorlage Nr. 83/2019 7. Ergänzung wird verwiesen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 20.09.2021 bis einschließlich 22.10.2021 unter Veröffentlichung und Beachtung der coronabedingten Ausnahmebestimmungen stattgefunden.

1. Abwägung zu Belangen aus der Bürgerschaft (Anlage 1)

- Es ist eine Stellungnahme eingegangen, die auf die topografische Lage des Gebiets eingeht und die damit einhergehenden Problematiken bei Starkregen. Zudem wird angeregt, dass seinerseits die Betretung geplanter Baugrundstücke von Nöten ist, um die bestehenden Linden auf seinem Grundstück zu pflegen.
Die Stellungnahme wirkt sich nicht auf den Bebauungsplanentwurf aus. Die Anregungen des Bürgers werden im Abwägungsvorschlag beantwortet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Behörden hat in der Zeit vom 09.09.2021 bis einschließlich 17.10.2021 stattgefunden.

2. Abwägung zu den Belangen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Anlage 1)

- Die Bezirksregierung Münster (Dezernat 32) teilt mit, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Allerdings wird angeregt, Teile der Begründung zur Landesentwicklungsplanung und zum Regionalplan zu ändern bzw. zu ergänzen.
Die Begründung wird dahingehend aktualisiert, konkretisiert, ergänzt und angepasst. Die Änderungen beziehen sich auf die Kapitel 4.1 und 4.2 und sind redaktioneller Art.
- Die Autobahn GmbH des Bundes bringt keine Belange vor, weist allerdings darauf hin, dass gegenüber dem Straßenbaulastträger, weder jetzt noch später, Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden können.
Soweit erforderlich, sind im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
- Das Umwelt- und Planungsamt des Kreises Steinfurt kritisiert, dass die Maßnahmenblätter für die im umweltplanerischen Fachbeitrag festgelegten CEF-Maßnahmen nicht erstellt wurden und bittet um Nachreichung. Zudem sollen die Angaben zur CEF-Maßnahme 1 konkretisiert werden, bei der CEF-Maßnahme 2 sind Angaben zur Größe der Flächen zu machen. Weiter sollen die festgesetzten Bauzeitenbeschränkungen außerhalb der Brutzeit ins Protokoll A aufgenommen werden. Des Weiteren wird angemerkt, dass der erforderliche Wirksamkeitsnachweis der CEF-Maßnahmen spätestens zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorliegen muss.
Die Maßnahmenblätter wurden wie gefordert nachgereicht und befinden sich nun im Anhang des Umweltplanerischen Fachbeitrags. Die Angaben zur CEF-Maßnahme 1 wurden konkretisiert, die Größenangaben zur CEF-Maßnahme 2 waren bereits in der Fußzeile vorhanden, wurden aber aufgrund der Stellungnahme in der überarbeiteten Fassung in den Text mit eingearbeitet. Die Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit wurde im Protokoll A ergänzt. Bezüglich des Wirksamkeitsnachweises existiert keine Rechtsgrundlage, die besagt, dass der Wirksamkeitsnachweis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgelegt werden muss. Der Nachweis wird vor Beginn der Baumaßnahmen vorgelegt.
- Die Naturschutzverbände LNU, NABU und BUND lehnen die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich ab, da sie der Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Dütetal“ nicht zustimmen. Der westlich vom Mühlengrund gelegene Teil des Plans habe keinen räumlichen Zusammenhang zum restlichen Gebiet, dies sei vor allem durch die Topografie deutlich erkennbar. Aufgrund des fehlenden Bezugs zum Rest des Bebauungsplanes wird gefordert, die Fläche als Streuobstwiese und Wald wiederherzustellen und diese zusätzlich zu kompensieren.
Die Entlassung aus dem LSG „Dütetal“ ist inzwischen von der Bezirksregierung Münster genehmigt und wirksam geworden. Dass die Fläche unter städtebaulichen Gesichtspunkten eine sinnvolle und zulässige Arrondierung des bestehenden Siedlungsbereichs von Wersen darstellt, ist in der Begründung umfassend dargestellt. Insbesondere vor dem Hintergrund der dringend benötigten Wohnbauflächen wird weiterhin die Auffassung vertreten, dass die Wohnbauflächenausweisung auch westlich des Mühlengrundes sinnvoll und erforderlich ist. Die Planung wird daher unverändert beibehalten. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
- Der Landkreis erhebt keine Bedenken gegen die Planung, regt allerdings an, das gewählte Verfahren nach § 13b BauGB zu überdenken. Verschiedensten Gerichtsurteilen nach zu urteilen, sei zu prüfen, ob es sich bei der Umgebung in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt.
Eine intensive Auseinandersetzung mit den einschlägigen rechtlichen Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB hat stattgefunden und ist dementsprechend in der Begründung dezidiert und anschaulich dokumentiert. Eine weitergehende Auseinandersetzung mit dieser Thematik ist daher nicht notwendig.
- Die SWTE Netz GmbH & Co. KG erhebt keine Bedenken, bittet allerdings darum, dass die vorhandene Versorgungsleitung im Bebauungsplan zu übertragen. Zudem weisen sie darauf hin, dass der Anschluss des Gebiets an das Erdgasversorgungsnetz möglich ist, vor Inangriffnahme der Erschließungsmaßnahmen soll frühzeitig darüber informiert werden. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden.
Das von der SWTE Netz GmbH angegebene 10 kV-Erdkabel wird bei der Erschließungsplanung

entsprechend berücksichtigt. Eine Eintragung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich. Die weiteren Hinweise der SWTE Netz GmbH betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern die der Bauleitplanung nachfolgende Entwurfs- und Ausführungsplanung für die Erschließungsanlagen bzw. die Realisierung. Der Anregung wird nicht gefolgt.

- Der Westfälisch-Lippischer Landwirtschaftsverband gibt zu bedenken, dass der überplante Bereich 1,75 ha landwirtschaftliche Nutzflächen umfasst. Durch dieses Verfahren und die spätere Nutzung gehen der Landwirtschaft Flächen verloren, auf die die Landwirtschaft nicht nur in Lotte, sondern auch kreisweit angewiesen ist.

Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen und in Ermangelung kurzfristig verfügbarer Standortalternativen kann auf die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzte Flächen an dieser Stelle nicht verzichtet werden. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Durch die vorgebrachten Belange und die zugehörige Abwägung wird eine Ergänzung der Begründung erforderlich. Die Begründung wird entsprechend ergänzt. Inhaltlich wird der Bebauungsplanentwurf nicht verändert, so dass es sich hier lediglich um redaktionelle Änderungen handelt.

Die Verwaltung empfiehlt, den dieser Vorlage anliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Im Buschhaus“ (Anlage 2) unter Zugrundelegung der beigefügten Abwägungen zu billigen, als Satzung zu beschließen und die Begründung (Anlage 3) gem. § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügen.

I.A.

(Hickmann)

bearbeitet durch: Wolters

Anlagen

1. Abwägung zur Beteiligung
2. Bebauungsplanentwurf inkl. Geltungsbereich Nr. 82 „Im Buschhaus“
3. Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 82 „Im Buschhaus“
4. Fachbeitrag Schallschutz
5. Wasserwirtschaftliche Vorplanung
6. Umweltpflegerischer Fachbeitrag inkl. Artenschutzprüfung
7. Amtsblatt 39_2021 Entlassung aus dem LSG