



Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2



Ingenieure + Planer

Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

Inhaltsverzeichnis

Seite

A.	FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG	4
I.	Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	4
1.	CSG GmbH – Bonn	4
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH: Nord PTI 12	4
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15	4
4.	Gemeinde Hagen a.T. W.	4
5.	Gemeinde Hasbergen	4
6.	Gemeinde Lotte	4
7.	Gemeinde Saerbeck	4
8.	Gemeinde Westerkappeln	4
9.	Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung)	4
10.	Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt	4
11.	Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeseisenbahnverwaltung)	4
12.	Naturpark TERRA.vita (Nördl. Teutoburger Wald, Wiehengebirge)	4
13.	Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Ibbenbüren	4
14.	Stadt Tecklenburg – Abwasserwerk	4
15.	Stadt Tecklenburg – Ordnungsamt	4
16.	Unterhaltungsverband Düte	4
17.	Unterhaltungsverband Goldbach	4
18.	Unterhaltungsverband Ibbenbürener Aa	4
19.	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	4
20.	Amprion GmbH	4
21.	Bezirksregierung Münster, Dez. 33	4
22.	Gemeinde Ladbergen	4
23.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	4
24.	WLV – Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt	4
25.	Stadt Lengerich	4
26.	Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen	4
27.	Stadt Ibbenbüren	4
28.	Unterhaltungsverband Lengericher Aa-Bach	4
29.	Landeskirchenamt – Evangelische Kirche von Westfalen	4
30.	PreZero Service Emsland GmbH & Co. KG	4
31.	Stadtwerke Lengerich	5
32.	LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster	5
33.	LWS Lappwaldbahn Service GmbH	6
34.	Landesbetrieb Wald und Holz – Regionalforstamt Münsterland	7
35.	LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen	7
36.	Kreis Steinfurt	9
II.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	9
B.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	10
I.	Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	10
1.	CSG GmbH – Bonn	10
2.	Deutsche Telekom Technik GmbH	10
3.	Gemeinde Hagen a.T. W.	10
4.	Gemeinde Hasbergen	10
5.	Gemeinde Lotte	10
6.	Gemeinde Saerbeck	10
7.	Gemeinde Westerkappeln	10

8.	Kreisdekanat Steinfurt	10
9.	LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen	10
10.	Naturpark TERRA.vita (Nördl. Teutoburger Wald, Wiehengebirge)	10
11.	PreZero Service Emsland GmbH & Co. KG	10
12.	Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Ibbenbüren	10
13.	Stadt Ibbenbüren	10
14.	Stadt Tecklenburg – Abwasserwerk	10
15.	Stadt Tecklenburg – Ordnungsamt	10
16.	Unterhaltungsverband Düte	10
17.	Unterhaltungsverband Goldbach	10
18.	Unterhaltungsverband Ibbenbürener Aa	10
19.	Unterhaltungsverband Lengericher Aabach	10
20.	Verband der katholischen Kirchengemeinden der Dekanate Ibbenbüren und Mettingen	11
21.	Amprion GmbH	10
22.	Evangelische Kirche von Westfalen	10
23.	Bezirksregierung Münster, Dez. 33	10
24.	Gemeinde Ladbergen	10
25.	Handwerkskammer Münster	10
26.	IHK Münster	10
27.	Landesbetrieb Straßenbau NRW	10
28.	Landeseisenbahnverwaltung	10
29.	Landwirtschaftskammer NRW	10
30.	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	10
31.	LWL – Archäologie für Westfalen	10
32.	Stadt Lengerich	10
33.	Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	10
34.	Westfälisch Lippischer Landwirtschaftsverband e.V.	11
35.	LWS Lappwaldbahn Service GmbH	11
36.	Stadtwerke Lengerich	11
37.	Kreis Steinfurt	12
II.	Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	16

A. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 05.12.2023 beteiligt wurden, sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass das Einverständnis zur vorgelegten Planung unterstellt werden kann. 1. CSG GmbH – Bonn 2. Deutsche Telekom Technik GmbH: Nord PTI 12 3. Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 4. Gemeinde Hagen a.T. W. 5. Gemeinde Hasbergen 6. Gemeinde Lotte 7. Gemeinde Saerbeck 8. Gemeinde Westerkappeln 9. Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung) 10. Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstelle Steinfurt 11. Ministerium für Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeseisenbahnverwaltung) 12. Naturpark TERRA.vita (Nördl. Teutoburger Wald, Wiehengebirge) 13. Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Ibbenbüren 14. Stadt Tecklenburg – Abwasserwerk 15. Stadt Tecklenburg – Ordnungsamt 16. Unterhaltungsverband Düte 17. Unterhaltungsverband Goldbach 18. Unterhaltungsverband Ibbenbürener Aa 19. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: 20. Amprion GmbH vom 09.12.2022 21. Bezirksregierung Münster, Dez. 33 vom 12.12.2022 22. Gemeinde Ladbergen Vom 13.12.2022 23. Landesbetrieb Straßenbau NRW Vom 13.12.2022 24. WLV – Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt Vom 21.12.2022 25. Stadt Lengerich vom 21.11.2022 26. Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen vom 14.12.2022 27. Stadt Ibbenbüren vom 23.12.2022 28. Unterhaltungsverband Lengericher Aa-Bach vom 03.01.2023 29. Landeskirchenamt – Evangelische Kirche von Westfalen vom 21.12.2022 30. PreZero Service Emsland GmbH & Co. KG vom 06.01.2022

	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	31. Stadtwerke Lengerich vom 08.12.2022	
	seitens der Stadtwerke Lengerich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Wir weisen darauf hin, dass in dem Bereich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Lengerich vorhanden sind. Für die genaue Lage dieser Leitungen erfragen Sie bitte eine Planuaskunft unter: planauskunft@swl-unser-stadtwerk.de Sollte eine Erschließung des Gebietes gewünscht werden, bitten wir um frühzeitige Einbeziehung in die weitere Planung. Sollten Sie hierzu noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Mit E-Mail vom 03.01.2023 wurden Leitungsauskünfte beim Einwender eingeholt. Die Überlagerung mit der Planung ergab, dass Stromleitungen innerhalb des Plangebietes liegen. Diese werden zur Sensibilisierung nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Sollte die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit dem Versorgungsträger erforderlich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	32. LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster vom 08.12.2022	
	da in den Bebauungsplan bereit ein Hinweis betr. archäologischer Bodendenkmäler aufgenommen wurden, bestehen keine Bedenken gegen die o. g. Planung. Ich möchte darauf hinweisen, dass am 01.06.2022 das neue Denkmalschutzgesetz NRW in Kraft getreten ist und bitte Sie, den Hinweis zum Denkmalschutz wie folgt zu ändern: §§ 15 und 16 DSchG = neu: §§ 16 und 17 DSchG	<u>Beschlussvorschlag:</u> Der Hinweis wurde entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme aktualisiert. Dem Hinweis wird gefolgt.

33. LWS Lappwaldbahn Service GmbH Vom 09.12.2022	
nach Prüfung der Unterlagen bestehen seitens der LWS bei Einhaltung der nachfolgenden genannten Auflagen keine Bedenken: - Von den Grundstücken der Anlieger darf kein Oberflächenwasser auf die Grundstücke der LWS geleitet werden. - Zur Bahn hin ist bei Privatgrundstücken ein standfester Zaun ohne Öffnung mit einer Höhe von mind. 1,50m aufzustellen. - Das Aufwachsen eines eventuellen Grenzbewuchses über die Bahngrenze hinweg ist dauerhaft zu unterbinden. - Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und betriebsbedingter Emissionen, ins Besondere der Belastung durch Lärm, Pfeifen und Erschütterung zu allen Tageszeiten und Nachtzeiten freizustellen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Das Plangebiet ist bereits erschlossen und wohnbaulich genutzt. Durch die Planung soll eine bauliche Weiterentwicklung planungsrechtlich abgesichert werden. Durch die Neubebauung wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.500 m² ermöglicht. Zwischen der Wohnbaufläche, auf welcher diese Versiegelung zulässig ist, liegt ein Waldgebiet und die <i>Königsstraße</i>, sodass eine Ableitung auf die Flächen der Bahn nicht zu besorgen ist. Dies gilt insbesondere, da die durch die Versiegelung erzeugten Oberflächenabflüsse vor Ort versickert oder in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. In Bezug auf den Zaun sei erwähnt, dass zwischen dem Plangebiet und dem Bahngleis die <i>Königsstraße</i> verläuft, welche eine öffentliche Verkehrsfläche darstellt. Dieser Zustand wird nicht verändert, sodass durch Aufstellung eines Zaunes an der Grenze der Privatliegenschaft ein Betreten der Bahngleise nicht verhindert werden kann. Da durch die Nutzung keine grds. Änderung erfolgt und der Bereich in einem sensiblen Landschaftsraum liegt, werden keine Vorgaben zur baulichen Einfriedung getroffen. In Bezug auf den Aufwuchs sei erwähnt, dass zwischen dem vorh. Strauch- und Baumbewuchs und dem Bahngleis die <i>Königsstraße</i> verläuft. Dieser Zustand wird nicht verändert, sodass mit zusätzlichem Grenzbewuchs nicht zu rechnen ist. Eine Freistellung der LWS von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und den betriebsbedingten Emissionen ist durch das Planverfahren nicht möglich. Es gelten die einschlägigen Regelwerke, hinsichtlich der Lärmimmissionen insbesondere die DIN 18005 und die 16. BImSchV. Da mit der Nutzung nicht näher an die Bahngleise als bisher herangerückt wird, ist mit negativen Auswirkungen für den Bahnbetrieb nicht zu rechnen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

34. Landesbetrieb Wald und Holz – Regionalforstamt Münsterland Vom 12.12.2022	
gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland Bedenken. Die Waldfläche süd-östlich des Plangebietes ist als Wald und nicht als private Grünfläche festzusetzen. Können Waldflächen nicht erhalten werden und entsprechend als Wald dargestellt werden, sind diese im Verhältnis 1:2 auf einer bislang nicht als Wald deklarierten Fläche zu ersetzen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Grünfläche mit Pflanzbindung wird entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung als Fläche für Wald festgesetzt. Es handelt sich bei der Änderung der Planzeichnung um eine formelle Anpassung an die Anforderungen des Landesbetriebes Wald und Holz. Die Planungsabsicht, der Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur zwecks Erhalt der ökologischen Funktionen und der landschaftlichen Einbindung des Plangebietes, bleibt mit Änderung der Nutzungsart unverändert. Dem Hinweis wird gefolgt.
35. LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Vom 18.01.2023	
vielen Dank für die frühzeitige Beteiligung am oben genannten Planverfahren und für die Gewährung eines Fristaufschubs, der aufgrund der hausinternen fachlichen Abstimmung erforderlich war. Mit dem Bebauungsplan Nr. 51 soll die Erweiterung des Bestandsbaus der Arche Tecklenburg e. V. an der Apfelallee 23 planungsrechtlich gesichert und gesteuert werden. Wie es auch bereits in der Begründung zum Planentwurf dargelegt wird, liegt das Plangebiet in einer kulturlandschaftlich und kulturhistorisch bedeutsamen Fläche. Das Plangebiet liegt in einer Fläche, in der sich im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland der bedeutende Kulturlandschaftsbereich K 6.6 „Teutoburger Wald“ und der bedeutsame Kulturlandschaftsbereich D 1.3 „historischer Stadtkern Tecklenburg“ überlagern und in der potenziell bedeutsame Sichtbeziehungen ausgewiesen sind. Das unweit der Planung gelegene denkmalgeschützte Haus Marck wird im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag als Objekt mit funktionaler Raumwirksamkeit ausgewiesen. Es liegt südlich der Planfläche in der feuchten Niederung zwischen den beiden Ketten des Teutoburger Waldes und wird von Norden über die Apfelallee erschlossen. Das Haus Marck wird als deutliches Element in der Aue und Zentrum der alten Kulturlandschaft beschrieben, zu der auch die historischen Acker- und Weideflächen des Marcker Esch gehören. Als konstituierendes Merkmal beider oben aufgeführter bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche werden für die Kulturlandschaften und das Haus Marck im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag Leitbilder und Grundsätze definiert, u.a. den Erhalt des Landschaftscharakters, die Berücksichtigung von Sichtbeziehungen und den Erhalt der	<u>Beschlussvorschlag:</u> Die Ausführungen zur Schutzwürdigkeit werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung eingearbeitet. Die mit Schreiben vom 10.05.2021 benannten Anforderungen sind grds. berücksichtigt worden bzw. betreffen die nachfolgenden Planungsebenen. Die Gesamthöhe für den Bereich des Neubaus wird korrigiert und auf 108,0 m NHN festgesetzt. Dem Hinweis wird gefolgt.

Solitärstellung von Adelssitzen. Die kulturlandschaftliche Einbindung des Hauses Marck stellt sich aktuell wenig gestört dar, weshalb die zusätzliche Verdichtung im Bereich des Esch und die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets in Hinblick auf die Ausführungen im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zunächst kritisch gesehen werden.

Am 10.05.2021 hatte Dr. Frauke Berghorn von Seiten der praktischen Denkmalpflege bereits Stellung gem. § 22 DSchG (a. F.) genommen zu Fragen des Umgebungsschutzes des Baudenkmals Haus Marck und des Denkmalbereichs „Altstadt Tecklenburg“ in Reaktion auf die Erweiterungsbestrebungen des Arche e.V. an der Adresse Apfelallee 23. Im Rahmen dieses Schreibens wurden verschiedene Anforderungen an die denkmalverträgliche Gestaltung einer Erweiterungsbebauung gestellt: Historische Sichtbeziehungen und Wegeverbindungen sollten durch einen Erweiterungsbau nicht gestört werden, Firsthöhen sollten sich am Bestandsgebäude orientieren und Neubauten sollten in zurückhaltender, schlichter Formensprache ausgeführt werden. Präferiert wurden Planungen, die sich nördlich bis nordöstlich an den Bestandsbau

anschließen. Die Durchführung eines bauleitplanerischen Verfahrens wurde von Seiten der praktischen Denkmalpflege begrüßt.

Nach Prüfung des aktuellen Bebauungsplanverfahrens lässt sich feststellen, dass die Ausweisung und Positionierung der Baugrenzen und die Festlegung einer maximalen Gesamthöhe diesen denkmalfachlichen Anforderungen entgegenkommen. Darüber hinaus werden im Bebauungsplanentwurf Materialien für die Dach- und Fassadengestaltung und die Einfriedung mit heimischen standortgerechten Laubhecken festgesetzt; räumlich zwischen dem Haus Marck und dem Baufenster werden Flächen zur Bindung für Bepflanzung und der Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung als sichtverschattendes Gehölz festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird ein Beitrag dazu geleistet, einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbilds des Hauses Marck entgegenzuwirken. Da Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind, wird einer weiteren Flächenversiegelung entgegenwirkt.

Wie weisen auf einen Fehler in den Unterlagen zur redaktionellen Bearbeitung hin: In der Begründung zum Planentwurf wird auf Seite 10 argumentativ festgehalten, dass sich die Höhe des Neubauvorhabens auf die Traufhöhe des Bestandsgebäudes (107,95 m) begrenzt. Im Planentwurf ist für die Erweiterungsfläche allerdings eine Gesamthöhe von 113 m festgelegt. Wir regen an, dies abzugleichen und eine Festlegung der Gesamthöhe für den Erweiterungsbereich auf 108 m zu treffen.

36. Kreis Steinfurt vom 09.01.2023	
Naturschutz und Landschaftspflege <u>Artenschutzrechtliche Belange</u> In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 wird auf die Anfertigung einer Artenschutzprüfung auf Grundlage einer Potenzialanalyse verwiesen. Diese ist im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen. Die Ergebnisse dieser Artenschutzprüfung sind in dem Bauleitverfahren zu berücksichtigen. Falls Gehölze entfernt werden müssen, sind zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung (inkl. des Wege- und Leitungsbaus) und der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 1. November bis 28. Februar zulässig. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuches (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.	Beschlussvorschlag: Das artenschutzrechtliche Gutachten auf Grundlage einer Potentialanalyse liegt nunmehr vor und wird als Anlage zur Begründung Bestandteil der Unterlagen zur öffentlichen Auslegung. Die Begründung nimmt zudem Bezug auf das Gutachten und fasst die wesentlichen Aussagen nochmals zusammen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegenüber dem Vorhaben bestehen, sofern zeitliche Beschränkungen für eine Baufeldräumung, eine ökologischen Baubegleitung im Falle von Umbau-/Abrissmaßnahmen an Bestandsgebäuden und Vorgaben für ein Beleuchtungskonzept zum Schutze nachtaktiver Tierarten beachtet werden. Diese Vermeidungsmaßnahmen, so auch die nebenstehenden Hinweise zur zeitlichen Beschränkung von Gehölzbeseitigungen und zur Fällung potentiell quartiersrelevanter Bäume, waren bereits zur frühzeitigen Beteiligung als Festsetzung bzw. Hinweise Bestandteil der Planunterlagen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit von 07.12.2022 bis 10.01.2023 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	

B. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die mit Schreiben vom 14.07.2023 beteiligt wurden, sind keine Stellungnahmen eingegangen, so dass das Einverständnis zur vorgelegten Planung unterstellt werden kann. 1. CSG GmbH – Bonn 2. Deutsche Telekom Technik GmbH 3. Gemeinde Hagen a.T. W. 4. Gemeinde Hasbergen 5. Gemeinde Lotte 6. Gemeinde Saerbeck 7. Gemeinde Westerkappeln 8. Kreisdekanat Steinfurt 9. LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen 10. Naturpark TERRA.vita (Nördl. Teutoburger Wald, Wiehengebirge) 11. PreZero Service Emsland GmbH & Co. KG 12. Regionalverkehr Münsterland GmbH: Außenstelle Ibbenbüren 13. Stadt Ibbenbüren 14. Stadt Tecklenburg – Abwasserwerk 15. Stadt Tecklenburg – Ordnungsamt 16. Unterhaltungsverband Düte 17. Unterhaltungsverband Goldbach 18. Unterhaltungsverband Ibbenbürener Aa 19. Unterhaltungsverband Lengericher Aabach	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen: 21. Amprion GmbH vom 02.08.2023 22. Evangelische Kirche von Westfalen vom 21.08.2023 23. Bezirksregierung Münster, Dez. 33 vom 31.07.2023 24. Gemeinde Ladbergen vom 24.07.2023 25. Handwerkskammer Münster vom 31.08.2023 26. IHK Münster vom 14.08.2023 27. Landesbetrieb Straßenbau NRW vom 31.08.2023 28. Landeseisenbahnverwaltung vom 18.08.2023 29. Landwirtschaftskammer NRW vom 28.08.2023 30. Landesbetrieb Wald und Holz NRW Vom 28.08.2023 31. LWL – Archäologie für Westfalen Vom 10.08.2023 32. Stadt Lengerich vom 21.08.2023 33. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land vom 02.08.2023

	20. Verband der katholischen Kirchengemeinden der Dekanate Ibbenbüren und Mettingen	34. Westfälisch Lippischer Landwirtschaftsverband e.V. vom 28.08.2023
	Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:	
	35. LWS Lappwaldbahn Service GmbH vom 03.08.2023	
	nach Prüfung der Unterlagen bestehen seitens der LWS bei Einhaltung der nachfolgenden genannten Auflagen keine Bedenken: - Von den Grundstücken der Anlieger darf kein Oberflächenwasser auf die Grundstücke der LWS geleitet werden. - Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und betriebsbedingter Emissionen, insbesondere der Belastung durch Lärm, Pfeifen und Erschütterung zu allen Tageszeiten und Nachtzeiten freizustellen.	<u>Beschlussvorschlag:</u> Durch die Neubebauung wird eine zusätzliche Versiegelung von ca. 1.500 m² ermöglicht. Zwischen der Wohnbaufläche, auf welcher diese Versiegelung zulässig ist, liegt ein Waldgebiet und die <i>Königsstraße</i>, sodass eine Ableitung auf die Flächen der Bahn nicht zu besorgen ist. Dies gilt insbesondere, da die durch die Versiegelung erzeugten Oberflächenabflüsse vor Ort versickert oder in die örtliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine Freistellung der LWS von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und den betriebsbedingten Emissionen ist durch das Planverfahren nicht möglich. Es gelten die einschlägigen Regelwerke, hinsichtlich der Lärmimmissionen insbesondere die DIN 18005 und die 16. BImSchV. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	36. Stadtwerke Lengerich vom 24.07.2023	
	seitens der Stadtwerke Lengerich bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes. Wir weisen darauf hin, dass in dem Bereich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Lengerich vorhanden sind. Die genaue Lage dieser Leitungen erfragen Sie bitte unter: planauskunft@swl-unser-stadtwerk.de Sollte eine Erschließung des Gebietes gewünscht werden, bitten wir um frühzeitige Einbeziehung in die weitere Planung. Sollten Sie hierzu noch Fragen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	<u>Beschlussvorschlag:</u> In Bezug auf die Bestandsleitungen wird auf den Beschlussvorschlag A I Nr. 31 verwiesen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

37. Kreis Steinfurt vom 31.08.2023	
a) <u>Artenschutzrechtliche Belange</u> In dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Stand 14.04.2023, Bio-Consult) wird geschrieben, dass keine Feldsperlinge bei den Vor-Ort-Begehungen angetroffen wurden (Begehungen am 12.09.2022, 09.02.2023). Die Begehungen fanden außerhalb der Brutzeit der Feldsperlinge statt (Ende März bis Anfang Juni). Daher ist anhand der Begehungen ein Brutvorkommen nicht vollständig auszuschließen. Es ist erneut zu überprüfen, ob potentielle Brutstandorte der Art überplant werden. Ebenso ist dies für die Art Star zu prüfen und darzulegen. Sofern Brutplätze für die jeweilige Art (beides Höhlenbrüter) nicht ausgeschlossen werden können, sind Ausgleichsmaßnahmen zu formulieren.	zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u> Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag verweist an zwei Stellen (S. 14, S. 17) darauf, dass im Plangebiet keine Höhlenbäume vorgefunden wurden. Im Zusammenhang mit dem Star wird zudem auch in der Artbeschreibungen auf S. 15 darauf hingewiesen, dass keine geeigneten Nistplätze (d. h. Höhlen oder auch geeignete Gebäudenischen o. ä.) gefunden wurden. Diese Ausführung findet sich beim Feldsperling zwar nicht explizit im Beschreibungstext der Art auf S. 16 des Gutachtens, ist aber aufgrund der Nutzung ähnlicher Nisthabitate beider Arten von den Aussagen des Stars auf den Feldsperling übertragbar. Demnach kann die Überplanung potentieller Niststandorte für die nebenstehend genannten, höhlenbrütenden Vogelarten relativ sicher ausgeschlossen werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
b) Die zum Baufeld angrenzenden Gehölze Ahorn (BHD 45 cm), Kirsche (BHD 15 – 20 cm), Esche (BHD 25 cm) und Eibe (BHD 70-80 cm) liegen so nah am Baufeld, dass eine Beeinträchtigung der Gehölze nicht ausgeschlossen werden kann. Das Baufeld reicht bis in den Kronentrauf- und Wurzelbereich hinein oder grenzt direkt an diesen an. Es wird empfohlen, das Baufeld außerhalb des Kronentrauf- und Wurzelbereiches plus einen Puffer von mind. 10 m anzusetzen. Bei Anpassung des Baufeldes kann eine Beeinträchtigung und Schädigung der Gehölze ausgeschlossen werden. Sofern die Anpassung des Baufeldes nicht erfolgt, ist eine dauerhafte Schädigung und letztendlich ein Verlust der oben genannten Gehölze anzunehmen. Wenn eine Anpassung des Baufeldes (Puffer von 10 m) nicht erfolgt, sind die Gehölze artenschutzrechtlich zu bewerten und in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag als Gehölzverlust zu berücksichtigen.	zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u> Die Tecklenburger Baumschutzsatzung stellt Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm in 1 m Entfernung zum Boden bzw. mehrstämmige Bäume mit einer Summe der Stammumfänge von mindestens 100 cm (und mindestens einem Stamm von 30 cm Mindestumfang) unter Schutz. Umgerechnet entspricht der Stammumfang von 100 cm in einem Meter Höhe in etwa einem Brusthöhendurchmesser (BHD) von 30 cm. Der Bebauungsplan setzt analog zu den Vorgaben der Tecklenburger Baumschutzsatzung Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser von 30 cm oder mehr zum Erhalt fest, die außerhalb des Baufensters liegen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes umfassen, im Gegensatz zur Baumschutzsatzung, alle im Plangebiet enthaltenen Bäume des genannten Minstdurchmessers, also auch Obstbäume. Bäume mit BHD $\geq$ 30 cm im nahen Umfeld des Baufensters sind demnach zum Erhalt festgesetzt. Da ein Vorhaben von einer Baugrenze auch zurücktreten darf, anders als bei einer Baulinie, kann grds. davon ausgegangen werden, dass die Bäume in der Nachbarschaft des Baufeldes auch erhalten werden können. Sollte es im Einzelfall im Zuge von Bauarbeiten zu Konflikten kommen, wenn sich herausstellt, dass ein Baum zu nah an künftigen Gebäuden oder am Baustelleneinrichtungsflächen steht und nicht zu erhalten ist, so wird eine Befreiung/Ausnahme erforderlich. Diesbezüglich weist die Begründung bereits in der Auslegungsfassung auf S. 23 auf Folgendes hin:

„Sollte sich im Zuge der Bauarbeiten ergeben, dass Bäume im Nahbereich des Baufeldes nicht erhalten werden können, so ist eine Befreiung erforderlich. Im Falle einer Befreiung wird eine Ersatzpflanzung erforderlich, deren Umfang sich nach dem Stammumfang des entfallenden Baumes bemisst.“

Diese Erkenntnis liegt auch den artenschutzrechtlichen Betrachtungen zu Grunde und wird auf S. 10 sogar entsprechend zitiert.

Zur Verdeutlichung des Sachverhaltes wird in der Satzungsfassung ein entsprechender Hinweis zur Befreiungspflicht einschließlich Ersatzpflanzung auf der Planunterlage ergänzt:

Ausnahme/Befreiung von der Pflanzbindung: Sollte ein Baum, welcher dem Schutz der Textlichen Festsetzung Nr. 5 oder der Baumschutzsatzung vom 22.10.2001 unterliegt, gefällt werden, so ist die Ausnahme/Befreiung entsprechend § 6 Abs. 3 Baumschutzsatzung schriftlich zu beantragen und eine Ersatzpflanzung gemäß § 7 Abs. 1 Baumschutzsatzung vorzunehmen. Den Belangen des Artenschutzes entsprechend Hinweis Nr. 8 ist hierbei Rechnung zu tragen.“

Tatsächlich betroffen von einem eventuellen Befreiungserfordernis wäre hierbei vornehmlich ein Ahorn mit BHD 45 cm westlich des Baufeldes. Sofern sich bezüglich dieses Baumes baubedingte Schwierigkeiten mit der Erhaltung ergeben, bedürfte es eines schriftlichen Befreiungsantrages, der von der Stadt Tecklenburg zu genehmigen wäre. Eine artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit der Gehölzbeseitigung ist hierbei selbstverständliche Voraussetzung einer solchen Genehmigung. Die nebenstehend aufgeführte Esche (BHD 25 cm) und Kirsche (BHD 15/20 cm) unterliegen weder einer Unterschutzstellung durch die Baumschutzsatzung noch durch den Bebauungsplan. Diese Erkenntnis war dem Gutachter bei der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Vorhabens bekannt und führte nicht zu artenschutzrechtlichen Bedenken.

Die nebenstehend genannte Eibe (BHD 70/80 cm) wird in umweltfachplanerischer Hinsicht allgemein als unbedingt erhaltenswert betrachtet.



Wie auch aus einer Vermessung der Bestandsbäume (ibt 01/2023) hervorgeht, überschneidet sich das Gehölz nicht mit dem Bauveld. Eine bereits vorliegende Detailplanung des Vorhabens sieht zudem einen Gebäudeumriss vor, der 1 m hinter der Baugrenze liegt. Aus fachplanerischer Sicht besteht bei Beachtung der allgemein anerkannten Regeln des Baumschutzes bei Bauarbeiten (DIN 18920, RAS LP4) keine Gefahr einer nachhaltigen Schädigung des Gehölzes.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- c) Die Vermeidungsmaßnahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag S. 21) sind in die Begründung und als textliche Festsetzung in die Planzeichnung zu übernehmen und zu ergänzen. In Ergänzung zu den bereits vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen ist folgende Einschränkung zu berücksichtigen und zu ergänzen:
- Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung (inkl. des Wege- und Leitungsbaus) und der Baufelddräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 01. November bis 28. Februar (ggf. Zeitraum ändern: 01. Oktober / 01. November / 01. Dezember), zulässig.
- Die Beseitigung von Bäumen mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z. B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze) ist nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (uNB) zulässig.
- Die oben genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nach Zustimmung der uNB aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen.
- Falls Bäume mit Bruthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammmisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 01. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (uNB) zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der uNB vorzulegen.

zu c) Beschlussvorschlag:

zu Satz 1:

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgeführte Vermeidungsmaßnahmen beziehen sich auf eine zeitliche Beschränkung der Baufelddräumung sowie auf eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung.

Zur zeitlichen Beschränkung der Baufelddräumung: Diese Maßgabe entzieht sich aufgrund des mangelnden bodenrechtlichen Bezugs dem Festsetzungskatalog eines Bebauungsplanes. Es kann aber zur inhaltlichen Verdeutlichung dieses artenschutzrechtlichen Erfordernisses ein entsprechender Hinweis in das Planwerk übernommen werden. Im Hinblick auf den wesentlichen Aspekt einer Baufelddräumung bei Umsetzung dieser Planung, dem Beseitigen von Gehölzen, war ein entsprechender Hinweis bereits in den Auslegungsunterlagen enthalten. Dieser Hinweis wird in den Satzungsunterlagen dahingehend ergänzt, dass die aufgeführte zeitliche Beschränkung für eine Baufelddräumung im Allgemeinen gilt.

zur Beleuchtung: Entsprechende Vorgaben waren mit der textlichen Festsetzung Nr. 6. a) bereits in der Auslegungsfassung des Bebauungsplans festgesetzt.

zu Satz 2 ff:

In den Unterlagen zur öffentlichen Auslegung waren die nebenstehend aufgeführten Sachverhalte zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bereits inhaltlich gleichbedeutend unter den Hinweisen zum Bebauungsplan enthalten. Lediglich die Möglichkeit einer Befreiung von der Bauzeitenbeschränkung war bislang nicht in den Hinweisen enthalten und wird in der Satzungsfassung ergänzt.

Dem Hinweis wird teilweise gefolgt.

II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.07.2023 bis 03.09.2023 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.	

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 12. September 2023
 Bu/Su-9381.011

.....
 (Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
 Infrastruktur und Stadtentwicklung
 GmbH & Co. KG