

Niederschrift

über die 31. Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses der Gemeinde Wadersloh im Ratssaal des Rathauses Wadersloh am 14.01.2014

Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 19:44 Uhr

Anwesend:

a) vom Gremium:

Vorsitzender:

RM Driftmeier, Josef

Mitglieder:

RM Brune, Walter

RM Gappa, Markus

ab 17:10 Uhr, P. 2

RM Jungilligens, Alfred

Vertr. f. RM Winkelhorst, Rudolf

RM Luster-Haggeney, Rudolf

RM Petertombeck, Paul

RM Rühl, Jürgen

außer P. 8.1.5.2 bis P. 8.2

RM Schlieper, Konrad

RM Scholz, Gerhard

außer P. 8.1.5.2 bis P. 8.2

RM Weinekötter, Wilhelm-Josef

RM Werner, Helmut

Vertr. f. SB Claßen, Sven

SB Altbäumer, Andreas

SB Steigüber, Axel

b) von der Verwaltung:

BM Thegelkamp, Christian

Herr Morfeld, Norbert

Herr Tönnies, Andreas

Herr Wehmeyer, Mathias

Frau König, Angelika

c) Gäste:

Herren Uwe und Achim Goldhammer, Firma Goldhammer, Wadersloh

zu P. 2

Frau Wolters u. Herr Bösing, Büro WoltersPartner, Coesfeld

zu P. 6 u. 7

Herr Huesmann, Büro Drees u. Huesmann, Bielefeld

zu P. 8

Frau Schrooten, Planungsbüro Tischmann Schrooten, Rheda

zu P. 12

Tagesordnung:

I. Öffentlicher Teil

1. Begrüßung
2. Besichtigung der neuen Heizungsanlage im Kellergeschoss des Rathauses
3. Einwohnerfragestunde
4. Niederschrift des öffentl. Teils der letzten Sitzung
5. 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh
Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
6. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Kirchhusen"
- 6.1. Entscheidungen über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB
 - 6.1.1. Unitymedia
 - 6.1.2. Landesbetrieb Wald und Holz
 - 6.1.3. WLE - Westfälische Landeseisenbahn
 - 6.1.4. Wasserversorgung Beckum
 - 6.1.5. Westnetz GmbH
 - 6.1.6. Straßen NRW
 - 6.1.7. Telekom
 - 6.1.8. Kreis Warendorf
 - 6.1.8.1. Untere Wasserbehörde - Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz
 - 6.1.8.2. Untere Landschaftsbehörde
 - 6.1.8.3. Straßenverkehrsbehörde
 - 6.1.8.4. Bauamt
 - 6.1.9. Carsten Hampel
- 6.2. Offenlegungsbeschluss
7. 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Wadersloh Süd II"
- 7.1. Entscheidungen über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1)
 - 7.1.1. Bezirksregierung Münster
 - 7.1.1.1. Dezernat 54 - Wasserwirtschaft
 - 7.1.1.2. Dezernat 32 - Regionalentwicklung
 - 7.1.2. Telekom Deutschland
 - 7.1.3. Kreis Warendorf
 - 7.1.3.1. Untere Wasserbehörde
 - 7.1.3.2. Straßenbaubehörde - Kreisstraßen
 - 7.1.3.3. Untere Landschaftsbehörde
 - 7.1.3.4. Straßenverkehrsbehörde
 - 7.1.4. Straßen NRW
 - 7.1.5. NABU Kreisverband Warendorf
 - 7.1.6. LWL - Archäologie für Westfalen
 - 7.1.7. Landwirtschaftskammer NRW
 - 7.1.8. Landesbetrieb Wald und Holz
 - 7.1.9. Pledoc
 - 7.1.10. Westnetz GmbH
 - 7.1.11. Wasserversorgung Beckum
- 7.2. Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

8. 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Lechtenweg I"
- 8.1. Entscheidungen über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen
der Beteiligung gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB
 - 8.1.1. Swen Schulze-Dasbeck
 - 8.1.2. Swen Schulze-Dasbeck (FNP)
 - 8.1.3. F.-J. Hahne
 - 8.1.4. Heinz-Hermann Reeke
 - 8.1.5. Kreis Warendorf
 - 8.1.5.1. Untere Landschaftsbehörde
 - 8.1.5.2. Gesundheitsamt
 - 8.1.6. Landwirtschaftskammer NRW - Kreisstelle Warendorf
 - 8.1.7. Hinweise
- 8.2. Offenlegungsbeschluss
9. 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Herzfelder Straße"
Satzungsbeschluss
10. Beantragte Veränderungen im Bauprogramm der Straßensanierung
in der Siedlung "Rote Erde" im Ortsteil Liesborn
11. Neuer Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen
- Offenlegung des Entwurfes
12. 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28
"Wilhelmstraße/Bahnhofstraße"
Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss
13. Bauanträge/Bauvoranfragen
14. Verschiedenes

I. Öffentlicher Teil

1 Begrüßung

Zur Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses war unter Bekanntgabe der Tagesordnung ordnungsgemäß eingeladen worden. Der Vorsitzende begrüßte die vorstehend Genannten, die interessierten Zuhörer sowie die Vertreter der Presse und stellte die Beschlussfähigkeit des Ausschusses fest.

Der Vorsitzende wies darauf hin, dass TOP 6.1.8.5 durch die Nummerierung 6.1.9 ersetzt werden müsse, da es sich um die Stellungnahme eines Bürgers handle und nicht um eine Stellungnahme des Kreises Warendorf. Des Weiteren teilte er mit, dass zu TOP 7 noch eine zusätzliche Anregung von der Bezirksregierung Münster eingegangen sei. Daher erhalte der TOP 7.1.1 „Bezirksregierung Münster“ die Unterpunkte 7.1.1.1 „Dezernat 54 – Wasserwirtschaft“ und 7.1.1.2 „Dezernat 32 – Regionalentwicklung“. Zudem müsse die Tagesordnung um den Punkt „4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Wilhelmstraße/Bahnhofstraße - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss“ erweitert werden. Dieser Punkt erhalte die neue Nummer 12. Die nachfolgenden Punkte der Tagesordnung verschieben sich entsprechend.

Die zusätzlichen Beschlussvorlagen lagen den Ausschussmitgliedern als Tischvorlagen vor.

Beschluss:

Der TOP 6.1.8.5 erhält die Nummerierung 6.1.9, da es sich um die Stellungnahme eines Bürgers handelt und nicht um eine Stellungnahme des Kreises Warendorf. Der TOP 7.1.1 „Bezirksregierung Münster“ wird erweitert um die Unterpunkte 7.1.1.1 „Dezernat 54 – Wasserwirtschaft“ und 7.1.1.2 „Dezernat 32 – Regionalentwicklung“. Die Dringlichkeit der Erweiterung der Tagesordnung um den Punkt „4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 Wilhelmstraße/Bahnhofstraße - Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss“ wird als gegeben angesehen. Der Punkt wird unter TOP 12 hinzugefügt. Die Nummerierung der nachfolgenden Tagesordnungspunkte verschiebt sich entsprechend.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

2 Besichtigung der neuen Heizungsanlage im Kellergeschoss des Rathauses

In der Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses am 12.11.2012 wurde die Verwaltung beauftragt, im Jahr 2013 die Heizungsanlage des Rathauses mit einer Wärmepumpenanlage zu erneuern.

Nach erfolgter Ausschreibung hat die Firma Goldhammer GmbH & Co.KG den Auftrag zur Erneuerung der Heizungsanlage erhalten. Im September 2013 wurden die Arbeiten fertiggestellt.

In der Sitzung, zu der auch die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt, Energie und Landschaft eingeladen waren, stellten die Herren Uwe und Achim Goldhammer von der Firma Goldhammer die Heizungsanlage inkl. der neuen Steuerung vor und standen den Ausschussmitgliedern für Fragen zur Verfügung.

Der Vorsitzende erkundigte sich nach der Ersparnis durch die neue Heizungsanlage. Dazu könne zum jetzigen Zeitpunkt noch keine endgültige Aussage getroffen werden, so Herr Morfeld, da noch keine Erfahrungswerte gesammelt werden konnten. Er gehe jedoch davon aus, dass mit einer

Ersparnis in Höhe von ca. 2.000,00 € bis 3.000,00 € zu rechnen sei, so wie es seinerzeit in der Präsentation der Firma Stiebel Eltron im Bauausschuss vorgestellt worden sei.

BM Thegelkamp wies auf den Pressetermin in dieser Angelegenheit am 29.01.2014 um 16:30 Uhr hin.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

3 Einwohnerfragestunde

Heinz-Hermann Reeke

Herr Reeke fragte an, wie BM Thegelkamp bereits am 12.12.2013 die Beschlussvorlage „26. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 Lechtenweg I – Offenlegungsbeschluss“ unterschreiben konnte, obwohl die Offenlegung bis zum 30.12.2013 erfolgte.

Zum normalen Ablauf des Verfahrens gehöre auch der Offenlegungsbeschluss, so BM Thegelkamp.

Anmerkung der Verwaltung bei Abfassung der Niederschrift:

Die Vorlage ist – wie andere Vorlagen auch – von der Verwaltung im Vorfeld bereits vorbereitet worden (hier: am 12.12.2013). Hätten sich bis zum Ende der Offenlegungsfrist Änderungen ergeben, wäre sie entsprechend geändert worden.

4 Niederschrift des öffentl. Teils der letzten Sitzung

Änderungswünsche wurden nicht vorgetragen.

5 24. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wadersloh Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Wadersloh hat in seiner Sitzung am 18.12.2013 beschlossen, den Feststellungsbeschluss für die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes aufzuheben. Zuvor hatte die Bezirksregierung die Genehmigung zu dieser Änderung versagt, da in dem Bekanntmachungstext für die Offenlegung der vollständige Überblick über die Umweltbelange nicht ausreichend war. Durch ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2013 hat sich die Rechtsprechung entsprechend geändert. Die Bezirksregierung hat mitgeteilt, dass das Bauleitplanverfahren teilweise zu wiederholen ist. Demnach ist eine erneute Offenlegung durchzuführen und der Feststellungsbeschluss neu zu fassen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde bereits durchgeführt. Eingegangene Hinweise, Anregungen und Bedenken im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB wurden beraten und beschlossen. Nunmehr kann die erneute Aufstellung und Auslegung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen werden. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange werden gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB im Rahmen der Auslegung am Verfahren erneut beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) des BauGB wird die Auslegung der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine bisher vermerkte Trasse für eine Umgehungsstraße aufgehoben werden. Sie führte von der Waldliesborner Straße / K 24 nach Norden Richtung Ortslage Wadersloh ohne Querung der Güterbahnlinie. Nach Süden führend nahm die Trasse erst weit im Südosten die bestehende Trasse der Lippstädter Straße / L 852 auf.

Parallel mit der vorliegenden 24. Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Liesborn“ durchgeführt.

Der Entwurf der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes ist einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und den verfügbaren bzw. bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen einen Monat lang zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und mit der Bitte um Stellungnahme zu beteiligen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Die Erläuterung für die erneute Offenlegung ist dieser Niederschrift als Anlage 1 beigefügt.

6 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 "Kirchhusen"

6.1 Entscheidungen über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB

Frau Wolters vom Büro WoltersPartner erläuterte zu Beginn dieses Tagesordnungspunktes anhand einer Power-Point-Präsentation die textlichen Festsetzungen des Baugebietes „Kirchhusen“ und ging zusammenfassend auf die wesentlichen Punkte der eingegangenen Anregungen und Bedenken, die im Anschluss daran von den Ausschussmitgliedern im Einzelnen abgewogen und beraten wurden, ein.

Die Power-Point-Präsentation sowie der Entwurf des Bebauungsplanes sind dieser Niederschrift als Anlage 2 beigefügt.

6.1.1 Unitymedia

Unitymedia hat mit Schreiben vom 05.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.

Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass Unitymedia daran interessiert ist, ein Glasfaser basiertes Kabelnetz zu verlegen, wird zur Kenntnis genommen und zu gegebener Zeit weiterverfolgt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.1.2 Landesbetrieb Wald und Holz

Der Landesbetrieb Wald und Holz hat mit Schreiben vom 06.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen oben genannte Maßnahme bestehen aus forstlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Sind aber, im auf Seite 21 der Begründung erwähnten Ausgleichspool Biesterbach, Maßnahmen im oder am Wald geplant, sollte das Regionalforstamt Münsterland darüber informiert werden, bzw. eine Aufforstungsgenehmigung eingeholt werden.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass das Regionalforstamt Münsterland darüber zu informieren ist, falls im Ausgleichspool Biesterbach Maßnahmen im oder am Wald geplant sind, wird zu gegebener Zeit beachtet.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.1.3 WLE - Westfälische Landeseisenbahn

Die WLE – Westfälische Landeseisenbahn hat mit Schreiben vom 05.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Der o.g. Bebauungsplan tangiert die Eisenbahntrasse der WLE.

Wie aus dem Vorentwurf des Bebauungsplanes hervorgeht, wurde die Einwirkung des Schienenverkehrslärms auf das neue Wohngebiet bereits untersucht und darauf hingewiesen, dass entsprechende Schallschutzmaßnahmen einzuhalten sind. Dass auf der Eisenbahntrasse Nachtverkehr mit erhöhter Störeinwirkung auf das Wohngebiet einwirkt, ist bekannt und wurde mit berücksichtigt.

Um Querungen der Eisenbahntrasse durch Anwohner oder spielenden Kindern zu vermeiden, ist das Gelände des Baugebietes zur Eisenbahnseite hin mit einer dauerhaften, lückenlosen Einfriedung auf ganzer Länge abzusichern. Diese Einfriedung ist vom Grundstückseigentümer herzustellen, zu unterhalten und bei Bedarf zu erneuern.

Neue Rad- und Fußwege, welche die Eisenbahntrasse kreuzen, sind nicht zulässig.

Die Anpflanzungen zur Eingrünung des Wohngebietes sind zur Eisenbahnseite hin in einem entsprechenden Abstand zwischen Grundstücksgrenze/Einfriedung anzulegen, so dass diese innerhalb des Pflanzgrundstücks zurückgeschnitten werden können.“

RM Gappa erkundigte sich, ob eine Fuß- und Radwegkreuzung nunmehr grundsätzlich ausgeschlossen sei. Dies sei eine Verhandlungsfrage, so Frau Wolters. Zurzeit sei das Ergebnis jedoch offen.

BM Thegelkamp erläuterte, dass die WLE die nominale Anzahl der Übergänge nicht vergrößern wolle. Daher sei zu überlegen, ob evtl. der augenblicklich nur mäßig gesicherte Fußweg im südlichen Bereich ausgebaut werden könne.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, das Baugelände zur Eisenbahnseite hin dauerhaft und lückenlos einzufrieden, wird insofern gefolgt, als das Baugebiet in voller Länge entlang der Bahn von der breiten Wasserwirtschaftsfläche zur Renaturierung Krumme Bach und Regenwasserrückhaltung begleitet wird. Diese Fläche wird ohnehin entsprechend gesichert. Der Hinweis, dass neue Fuß- und Radwegkreuzungen der Bahnlinie nicht zulässig sind, wird zunächst zur Kenntnis genommen. Die im Norden des Plangebietes städtebaulich wünschenswerte Querung Richtung Ortskern, SB-Markt und sonstigen Versorgungseinrichtungen, um Umwege für Fußgänger und Radfahrer zu minimieren, wurde im Bebauungsplan zunächst bis zur Plangebietsgrenze gesichert. Eine Realisierung bleibt zukünftigen Verhandlungen mit dem Träger vorbehalten. Der gewünschte ausreichende Abstand von Grünpflanzungen entlang der Eisenbahnlinie wird im Rahmen der Realisierung und andauernden Unterhaltung gesichert.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.1.4 Wasserversorgung Beckum

Die Wasserversorgung Beckum hat mit Schreiben vom 09.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Wir haben die uns vorliegenden Unterlagen eingesehen. Die Versorgung mit Trinkwasser kann sichergestellt werden über die geplante Zuführungsstraße von der Osthusener Straße aus kommend. Die Erschließungsleitung wird DN 80 geplant und reicht von der Osthusener Straße bis zur Verzweigung im Baugebiet. Im Baugebiet werden die beiden Straßenringe in DN 50 von uns geplant.

Grund für den kleinen Leitungsquerschnitt ist die geringe Anzahl von Wohnungen und der geringe Trinkwasserverbrauch. Daraus resultiert eine sehr geringe Fließgeschwindigkeit.

Löschwasser kann an dem Hydranten vor Haus Nr. 21 an der Osthusener Straße mit ca. 72 m³/h bereitgestellt werden, zu den aktuellen Betriebsbedingungen. Diese Menge kann sich zukünftig verändern, wenn das Leitungsnetz auf Grund des rückläufigen Verbrauchs und des demographischen Wandels angepasst werden müsste.

Innerhalb des Plangebietes wird ein neuer Hydrant installiert, über den eine Teilmenge der 72 m³/h Löschwasser entnommen werden kann. Die Löschwasserbereitstellung erfolgt ausschließlich für den Grundschutz. Hydranten westlich des Plangebietes dürfen nicht berücksichtigt werden, da die Bahnlinie als Hindernis zu betrachten ist.“

Beschlussvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Trink- und Löschwasserversorgung ausreichend sichergestellt werden kann.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.1.5 Westnetz GmbH

Die Westnetz GmbH nimmt mit Schreiben vom 16.12.2013 wie folgt Stellung:

„Als Anlage zu Ihrem Schreiben vom 27.11.2013 haben Sie uns den Bebauungsplan Nr. 55 zur Stellungnahme übermittelt.

Zu diesen teilen wir Ihnen mit, dass wir für die allgemeine Versorgung ein Stationsgrundstück benötigen, möglichen Standort haben wir im Plan kenntlich gemacht.

Wir weisen darauf hin, dass sich am Rande, innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bereiches Versorgungsleitungen befinden. Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist.

Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der RWE Deutschland AG befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.“

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, an der bezeichneten Stelle ein Stationsgrundstück festzusetzen, wird gefolgt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.1.6 Straßen NRW

Straßen NRW hat mit Schreiben vom 19.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Das im Bebauungsplan Nr. 55 ausgewiesene Wohngebiet liegt östlich der Landesstraße 852, Streckenabschnitt 04, Station 0,150 bis Station 0,546. Zwischen dem Plangebiet und der Landesstraße verläuft die Bahnlinie der Westfälischen Landeseisenbahn, die das Plangebiet und die Landesstraße trennt. Die Gebietserschließung erfolgt laut Begründung zum Bebauungsplan Nr. 55 ausschließlich über eine neue Erschließungsstraße und deren Anbindung an die Osthusener Straße.

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass die Immissionsgrenzwerte für „Allgemeine Wohngebiete“ nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund soll der Schallschutz durch Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden. Die im Bereich der Lärmpegel III und IV liegende Bebauung ist durch aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen zu schützen. Der Freiraum bleibt jedoch in Teilbereichen durch Lärm vorbelastet. Vor diesem Hintergrund wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der Landesstraße nicht gelten gemacht werden können, da die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Landesstraße durchgeführt wird.

Zu der Aufstellung der oben genannten Bauleitplanung werden vom Landesbetrieb Straße NRW – Regionalniederlassung Münsterland – keine weiteren Anregungen vorgetragen.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass der Freiraum in Teilbereichen durch die L 852 vorbelastet ist und daraus kein Anspruch für aktiven und passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Der Lärmschutz für die schützenswerten Aufenthaltsräume wird durch festgesetzte passive Lärmschutzmaßnahmen gesichert.

Ein Lärmschutz für den Freiraum kann nicht erfolgen, da entlang der Landesstraße in der Abwägung mit dem wirtschaftlichen und technischen Aufwand sowie den Fragen des Ortsbildes eine Wand nicht vertretbar und nicht angemessen ist.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.1.7 Telekom

Die Telekom Deutschland GmbH hat mit Schreiben vom 20.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung und Planungssicherheit möglich ist, wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung beachtet. Eine rechtzeitige Abstimmung erfolgt zu gegebener Zeit.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.1.8 Kreis Warendorf

6.1.8.1 Untere Wasserbehörde - Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz

Der Kreis Warendorf, Untere Wasserbehörde – Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz hat mit Schreiben vom 23.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Nach Prüfung der Unterlagen bitte ich die folgenden Punkte bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten:

- Bei dem geplanten Regenrückhaltebecken zur Drosselung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplangebietes handelt es sich um eine Abwasseranlage gemäß § 60 Wasserhaushaltsgesetz und nicht wie auf S. 9 der Begründung aufgeführt als Stillgewässer.
- Die verbleibenden südlichen Flächen zum Regenrückhaltebecken stellen nach § 77 Wasserhaushaltsgesetz Rückhalteflächen für das natürliche Einzugsgebiet des Krumme Baches dar. Diese sind grundsätzlich von jeglicher Bepflanzung freizuhalten, um so im Hochwasserfall einen ausreichenden Hochwasserschutz zu gewährleisten. Die Fläche kann zur besseren Anbindung in die Landschaft mit einem Gehölzstreifen umgeben werden.
- Bei dem östlich des Plangebietes verlaufenden Grabens handelt es sich um das namenlose Gewässer Nr. 4310. Die Gewässerbezeichnung ist zu übernehmen.
- Die Festsetzung der verschiedenen wasserwirtschaftlichen Flächen ist gemäß § 9 Absatz 1 vorzunehmen. Hierbei ist die Fläche für das RRB explizit als „Fläche für die Abwasserbeseitigung“ nach Nr.14 und die verbleibende Freifläche um das Regenrückhaltebecken als „Fläche für die Wasserfläche nach Nr. 16“ zu benennen.
- Der zitierte Entwurf des Ing.-Büros Sowa „Entwässerungskonzeption für das Baugebiet Kirchhusen“ vom 09.01.2008 stellt nicht die aktuell zuletzt abgestimmte Entwässerungsplanung dar.

Nachrichtlich weise ich daraufhin, dass das wasserwirtschaftliche Verfahren gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz zur Verlegung des Krumme Baches einschließlich der naturnahen Gestaltung unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzes derzeit ruht, da die bisher eingereichten Unterlagen unvollständig waren.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zur Umsetzung des geplanten Regenrückhaltebeckens werden nach Absprache mit dem Ingenieurbüro Sowa beachtet.

Die Bezeichnung des Regenrückhaltebeckens erfolgt in der Begründung als „Abwasseranlage“ – und nicht als „Stillgewässer“.

Die südlichen Flächen am Regenrückhaltebecken werden zum Hochwasserschutz von jeglicher Bepflanzung freigehalten, jedoch erfolgt eine Randeinfassung als Gehölzstreifen zur Einbindung in die Landschaft.

Die Gewässerbezeichnung Nr. 4310 für das namenlose Gewässer am östlichen Plangebietsrand wird übernommen.

Die Festsetzung der wasserwirtschaftlichen Flächen erfolgt im Bebauungsplan als „Fläche für die Abwasserwirtschaft – RRB“ und „Fläche für die Wasserwirtschaft“.

Die aktuelle Planung des Ingenieurbüros Sowa wird den Festsetzungen zu Grunde gelegt.

Der Hinweis, dass das Wasserwirtschaftliche Verfahren z. Zt. ruht, wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.1.8.2 Untere Landschaftsbehörde

Der Kreis Warendorf - Untere Landschaftsbehörde – hat mit Schreiben vom 23.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung folgender Anregungen:

Anregung:

1. Die Aussagen in der Begründung zur potentiellen Betroffenheit der sog. „planungsrelevanten Arten“ gem. Artenschutzrecht des BNatSchG sind zu ergänzen. Die Artenschutzprüfung ist um die gem. Messtischblattabfrage beim LANUV vorkommenden Arten zu erweitern.
2. Der Landschaftsplan „Wadersloh“ setzt südlich entlang des Wirtschaftswegs die Anpflanzung einer ca. 150 m langen Hecke fest (Maßnahmen-Nr. 5.1.384).
Ich stimme zu, dass diese Maßnahme auf die Nordseite des Wegs verlegt wird und so zu einer Einbindung des neuen Baugebiets in das Landschaftsbild beitragen kann.
3. Im weiteren Verfahren sind die erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Für das genannte Öko-Konto „Biesterbach“ ist eine Maßnahmenplanung und eine Berechnung der erzielbaren Biotopwertsteigerung zu erstellen.
4. Die Detailplanung und Genehmigung der Umgestaltung des Krumme Baches sowie der geplanten Regenrückhaltung und Hochwassersicherung erfolgen in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren parallel zur Bebauungsplanaufstellung. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gem. Eingriffsregelung des BNatSchG ist an diese Vorgehensweise anzupassen: Die derzeit im Bebauungsplan als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzten Bereiche im Norden und Westen des Plangebiets sind aus der Bilanzierung des Bebauungsplans zu entnehmen und in das wasserrechtliche Verfahren einzustellen. Sollte aus der Bilanzierung im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens ein Biotopwertüberschuss resultieren, kann dieser dem Bebauungsplan gutgeschrieben werden.“

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Aussagen zur potentiellen Betroffenheit nach planungsrelevanten Arten zu erweitern, wird in Absprache mit der ULB gefolgt.

Der Hinweis, dass für die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen im Öko-Konto „Biesterbach“ eine Maßnahmenplanung und Berechnung der Biotopwertsteigerung zu erstellen ist, wird zu gegebener Zeit gefolgt.

Der Anregung, die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung für alle Wasserwirtschaftlichen Flächen getrennt vom Bebauungsplan für das Wasserrechtliche Verfahren durchzuführen, wird gefolgt. Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Falle eines Biotopwertüberschusses im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Verfahrens dieser dem Bebauungsplan gutgeschrieben wird.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.1.8.3 Straßenverkehrsbehörde

Der Kreis Warendorf – Straßenverkehrsbehörde – hat mit Schreiben vom 23.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.

- Die Aussage unter Punkt 4.3 zum Ruhenden Verkehr wird von hier unterstützt. Ein ausreichendes Stellplatzangebot gewährleistet auch, dass Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr ungehindert passieren können.
- Zur Mehrbelastung des Bahnüberganges „Osthusener Straße/Ostkampstr“ – Bahn-Km 9,745:

In der am 08.05.2012 durchgeführten Bahnübergangsschau wurde der Hinweis gegeben, dass der Bahnübergang insgesamt überplant wird. Im Rahmen dieses Kreuzungsumbaus sollten ausreichende Sicherungsmaßnahmen eingeplant werden, die die Mehrbelastung des Bahnübergangs durch die Bebauung „Kirchhusen“ berücksichtigen.“

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, dass der Bahnübergang Osthusener Straße/Ostkampstraße insgesamt zu überplanen ist, wird zu gegebener Zeit gefolgt. Die mögliche Mehrbelastung durch das Baugebiet „Kirchhusen“ wird dabei berücksichtigt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.1.8.4 Bauamt

Das Bauamt des Kreises Warendorf hat mit Schreiben vom 23.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Bei der Beschreibung der Traufhöhe sollte der Schnittpunkt Außenwand mit „Unterkante“ Dachhaut genauer definiert werden.“

Beschlussvorschlag:

Die „Traufhöhe“ wird als Schnittpunkt Außenwand mit Unterkante Dachhaut definiert und entsprechend in der textlichen Festsetzung ergänzt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.1.9 Carsten Hampel

Herr Carsten Hampel, vertreten durch die Kanzlei Meisterernst, Düsing, Manstetten, Rechtsanwalt Wilhelm Achelpöhler, hat mit Schreiben vom 23.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

Wir machen Anregungen und Bedenken im Hinblick auf die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55 Kirchhusen geltend.

Unser Mandant ist Eigentümer des Grundstücks Osthusenstr. 21, 59329 Wadersloh.

Das Grundstück liegt unmittelbar im Bereich der Haupteerschließungsstraße für das vorgesehene Baugebiet. Die Immissionsbelastung des Grundstücks unseres Mandanten wird sich deshalb nachteilig verändern.

Unser Mandant hat im Hinblick auf die vorhandene bauliche Situation der Umgebung sein Grundstück so ausgerichtet, dass die Schlafräume sich in südlicher Richtung befinden. Ausgerechnet dort befindet sich künftig die Haupteerschließungsstraße für das Baugebiet. Dies führt zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Belange unseres Mandanten durch den wachsenden Autoverkehr sowie den zusätzlichen Verkehr mit Versorgungsfahrzeugen.

Unser Mandant lehnt die Bauleitplanung ab. Insbesondere lehnt er eine Erschließung entlang seines Grundstückes ab.

Dazu tragen wir folgende Bedenken vor:

1.
Das Baugebiet ist derzeit durch Immissionen nicht unerheblich belastet, da es entlang einer Bahnlinie liegt. Im südlichen Bereich befindet sich das Busunternehmen Simon. In dieser Immissionssituation bietet sich das Grundstück für eine zusätzliche Wohnbebauung nicht an.
2.
Die Erschließungssituation des Grundstücks ist mehr als unglücklich gewählt, da eine Erschließung über die Osthusener Straße zu unnötigen Verlängerungen der Verkehrswege führt und bislang unbelastete Bereiche in Wadersloh zusätzlich belastet. Alternativ wäre daran zu denken, die Erschließung über die Lippstädter Straße durchzuführen.
3.
Die Erforderlichkeit der Ausweisung eines zusätzlichen Baugebietes ist nicht ersichtlich. In Wadersloh gibt es zahlreiche freie Baugebiete, in denen noch genügend zusätzliche Bauplätze zur Verfügung stehen. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung ist nicht damit zu rechnen, dass die Einwohnerzahl in Wadersloh künftig steigt, sie dürfte vielmehr eher sinken. Deshalb muss der Bedarf an der Ausweisung eines zusätzlichen Baugebietes nachdrücklich bezweifelt werden. Jedenfalls fehlt es an jeder nachhaltigen Bevölkerungsprognose für diesen Ortsteil.

4.

Das Baugebiet ist auch von erheblichen naturschutzrechtlichen Wert, da es sich bei dem Boden um Plaggenegge handelt, die besonders hochwertig ist. Naturschutzrechtliche Belange wären deshalb im Rahmen des Bauleitplanverfahrens umfassend zu ermitteln.

5.

Durch die Ausweisung des Baugebietes geht ein von vielen Bürgern genutztes Naherholungsgebiet verloren.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf „nachteilige Veränderung durch Immissionsbelastung“ an der geplanten „Haupterschließungsstraße“ für das neue Baugebiet wird wie folgt beantwortet:

Aufgrund der ca. 50 geplanten Wohneinheiten werden max. 100 PKW im Baugebiet erwartet. Bei einer Fahrzeugbewegung 1 x pro Tag ist eine Mehrbelastung im Hinblick auf die Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen plausibel nicht messbar. Ein Fachgutachten dürfte zu keinem anderen Ergebnis kommen.

Die rechtzeitige und ausreichende Sicherstellung von Bauland gehört zur kommunalen Grundaufgabe einer Gemeinde gem. § 1 (6) Nr. 2 BauGB – auch unter dem Aspekt einer zukünftig geringeren Nachfrage aus demographischen Gründen.

Der Bedarfsnachweis aus landesplanerischer und kommunaler Sicht wurde in der Begründung Pkt. 1.4 geführt. Konkrete Prognosen sind für eine derart kleine Einheit wie die Ortslage Liesborn nicht möglich.

Die Nachfrage in der Gesamtgemeinde Wadersloh muss auch die speziellen Gesichtspunkte der Ortsteile berücksichtigen.

Für das Plangebiet besteht kein alternatives Angebot im Ortsteil Liesborn.

Die insgesamt bestehende Immissionsvorbelastung wurde gutachterlich geprüft, danach sind - einschl. passiver Schallschutzmaßnahmen für wenige Grundstücke - gesunde Wohnverhältnisse gegeben.

Die Vorbelastung ist abzuwägen mit der theoretisch aus landesplanerischer Sicht nicht möglichen Inanspruchnahme wertvollen Freiraumes, z.B. Herzfelder Straße.

Die Erschließung des Baugebietes wurde in Varianten geprüft (s. Vorlage Bau-, Planungs-, und Strukturausschuss vom 18.11.2013).

Danach gibt es hinsichtlich Kostenaufwand und insbesondere hinsichtlich der konkreten Möglichkeiten keine Alternative. Auf die Vorlage wird verwiesen.

Der Hinweis auf die Grundrissausrichtung des Wohnhauses Osthusener Straße Nr. 21 wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein „Anspruch auf freie Sicht“ an einer bisher unverbauten Ortsrandlage – solange die allgemeinen landesplanerischen und gemeindlichen Vorgaben der Bauleitplanung sowie der Landesbauordnung (Abstände) gewahrt sind.

Zu dem naturschutzrechtlichen Wert des Baugebietes wird ausgeführt, dass sich der besonders schutzwürdige Plaggenesch-Boden nur im Südwesten des Plangebietes befindet und dass dort vornehmlich Flächen festgesetzt wurden, die unversiegelt zu gestalten sind (z.B. durch Anpflanzungen, Regenrückhaltebecken) und nachträglich nicht mehr bearbeitet werden.

Diesbezüglich sind auch von der Bodenschutzbehörde keine Anregungen oder Bedenken gegenüber einer Inanspruchnahme der Flächen vorgetragen worden.

Die weiteren naturschutzrechtlichen Belange sind im Verfahren ermittelt worden und wurden im Umweltbericht, der Teil der Begründung ist, berücksichtigt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und mit der vorstehenden Begründung abgewogen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

6.2 Offenlegungsbeschluss

Nachdem die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde und über die eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB beraten und beschlossen worden ist, kann nunmehr die Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen werden. Die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB im Rahmen der Auslegung am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) wird die Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Kirchhusen“ beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 55 „Kirchhusen“ ist einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und den verfügbaren bzw. bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen einen Monat lang zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und mit der Bitte um Stellungnahme zu beteiligen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Wadersloh Süd II"

7.1 Entscheidungen über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1)

Frau Wolters vom Büro WoltersPartner erläuterte zu Beginn dieses Tagesordnungspunktes anhand einer Power-Point-Präsentation die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wadersloh Süd II“ und ging zusammenfassend auf die wesentlichen Punkte der eingegangenen Anregungen und Bedenken, die im Anschluss daran von den Ausschussmitgliedern im Einzelnen abgewogen und beraten wurden, ein.

Die Power-Point-Präsentation sowie der Geltungsbereich der 25. Änderung des FLP, der Entwurf des B-Planes „Wadersloh Süd II“ und die Begründung sind dieser Niederschrift als Anlage 3 beigefügt.

7.1.1 Bezirksregierung Münster

7.1.1.1 Dezernat 54 - Wasserwirtschaft

Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 03.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Durch die o.g. Vorhaben werden vom Dezernat 54 'Wasserwirtschaft' zu vertretende Belange berührt, jedoch bestehen gegen die Verfahren keine Bedenken.“

Hinweis:

Im Osten des Plangebietes liegt entgegen den Aussagen in den Planunterlagen sowie in den Kapiteln 1.3, 5.4 und 8.2 keine Kläranlage. Auf dem Gelände des gemeindlichen Bauhofes gibt es ein Regenüberlaufbecken, zwei Regenrückhaltebecken sowie einen Retentionsbodenfilter. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Richter aus dem Sachgebiet 54.4 "Kommunale Abwasserbeseitigung", Tel.: 411-1568, zur Verfügung.“

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 03.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Durch die o.g. Vorhaben werden vom Dezernat 54 "Wasserwirtschaft" zu vertretende Belange berührt, jedoch bestehen gegen die Verfahren keine Bedenken.

Hinweis:

Im Osten des Plangebietes liegt entgegen den Aussagen in den Planunterlagen sowie in den Kapiteln 1.3, 5.4 und 8.2 keine Kläranlage. Auf dem Gelände des gemeindlichen Bauhofes gibt es ein Regenüberlaufbecken, zwei Regenrückhaltebecken sowie einen Retentionsbodenfilter. Für Rückfragen steht Ihnen Frau Richter aus dem Sachgebiet 54.4 "Kommunale Abwasserbeseitigung", Tel.: 411-1568, zur Verfügung.“

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.1.2 Dezernat 32 - Regionalentwicklung

Die Bezirksregierung Münster hat mit Schreiben vom 18.12.2013 über den Kreis Warendorf (Eingang 23.12.) folgende Stellungnahme bei der Gemeinde Wadersloh abgegeben (Eingang 06.01.2014).

Bezüglich des laufenden Aufstellungsverfahrens zum Regionalplan weist die Bezirksregierung auf folgenden Sachstand hin:

Im zurzeit noch geltenden Regionalplan ist die überplante Fläche als Agrarbereich dargestellt. Im noch nicht rechtskräftigen Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans, werden die Flächen die gewerbliche und industrielle Nutzung ermöglichen. Die geplante Darstellungsänderung im Flächennutzungsplan entspricht daher noch nicht den Zielen der Raumordnung. Das Verfahren kann weiter geführt werden, jedoch sollte der Feststellungsbeschluss der 25. Flächennutzungsplanänderung erst nach Rechtskraft der Regionalplan-Fortschreibung erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise bezüglich der Weiterführung des Verfahrens zur Flächennutzungsplanänderung sowie den Feststellungsbeschluss nach Rechtskraft der Regionalplan-Fortschreibung zu fassen werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Das Schreiben der Bezirksregierung Münster vom 18.12.2013 ist dieser Niederschrift als Anlage 4 beigelegt.

7.1.2 Telekom Deutschland

Die Telekom Deutschland hat mit Schreiben vom 11.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Gegen die vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes und den vorgelegten Bebauungsplan bestehen keine Einwände.

Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der TK-Linien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.

Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung mit Telekommunikationsinfrastruktur nur in Koordination der Erschließung mit anderen Trägern sinnvoll ist, wird zu gegebener Zeit beachtet. Eine rechtzeitige Abstimmung erfolgt im Rahmen der Realisierung des Baugebietes.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.3 Kreis Warendorf

7.1.3.1 Untere Wasserbehörde

Der Kreis Warendorf - Untere Wasserbehörde – hat mit Schreiben vom 06.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Nach Prüfung der Unterlagen wird der Planung inhaltlich zugestimmt. Ich bitte folgenden Punkt bei der weiteren Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten:

Die Festsetzungen des Regelungsbescheides gemäß § 58 Abs. 1 Landeswassergesetz vom 16.01.2009, Az 66.40.07-12 Reg. Nr. 22317, sind bei der Ausführung umzusetzen. Die bisherige Erlaubnis vom 23.12.2010, Az. 66.40.04-12 Reg. Nr. 22464, zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet Süd I ist spätestens bei Erschließung des Abschnittes Süd 11 entsprechend der abgestimmten Entwässerungsplanung anzupassen.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, im Rahmen der Umsetzung, des Gewerbegebietes „GE-Wadersloh-Süd II“ die Regelungen zur Erlaubnis der Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet „GE-Wadersloh-Süd I“ anzupassen, wird zu gegebener Zeit beachtet.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.3.2 Straßenbaubehörde - Kreisstraßen

Der Kreis Warendorf – Straßenbaubehörde Kreisstraßen – hat mit Schreiben vom 06.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Aufgrund der Verdreifachung der gesamten Gewerbegebietsfläche, die eine kurz- bis mittelfristige Ansiedlung von Gewerbebetrieben nach sich zieht und der damit einhergehenden erheblichen Steigerung der Verkehrsbewegungen, ist der Knotenpunktbereich K56/Erschließungsstr. plangleich mit einem Fahrbahnteiler (Erschließungsstr.) und einer Linksabbiegerspur (K56) auszubauen.“

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, an der Einmündung K 56 auf Grund des zukünftig erhöhten Verkehrsaufkommens eine Linksabbiegerspur und in der Erschließungsstraße einen Fahrbahnteiler auszubauen, wird gefolgt. Das Tiefbauamt der Gemeinde wird mit der Kreisstraßenbaubehörde den Ausbau der Einmündung „GE-Süd I“ abstimmen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.3.3 Untere Landschaftsbehörde

Der Kreis Warendorf - Untere Landschaftsbehörde – hat mit Schreiben vom 06.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung folgender Anregungen:

Anregung:

1. Die Aussagen in der Begründung zur potentiellen Betroffenheit der sog. "planungsrelevanten Arten" gem. Artenschutzrecht des BNatSchG sind zu ergänzen. Die Artenschutzprüfung ist um die gem. Messtischblattabfrage beim LANUV vorkommenden Arten zu erweitern.
2. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz gen. Eingriffsregelung des BNatSchG ist zu ergänzen. Das geplante Regenrückhaltebecken im östlichen Planbereich ist in die Bilanzierung aufzunehmen, da es sich um ein Trockenbecken mit einer naturfernen Gestaltung handelt. Für eine naturnahe Gestaltung wären folgende Biotopstrukturen erforderlich:
 - Ausbildung von Flachuferabschnitten (Böschungsneigung ca. 1:10)
 - dauerhaft unbeeinflusste Röhricht- und Gehölzbereiche

- Anlage von Pufferstreifen und Randbereichen um das Gewässer, die in etwa die gleiche Größe wie die Beckenflächen aufweisen

In diesem Fall stünde den eingriffsverursachenden Faktoren ein ökologischer Mehrwert gegenüber, der auf der Basis eines vorherigen Biotoptyps Acker weder Kompensationsbedarf noch -überschuss ergibt (0,3 WE/qm).

Können Regenrückhaltebecken - wie im vorliegenden Fall - nicht naturnah gestaltet, sondern nur nach technischen Erfordernissen projiziert werden, ist eine externe Kompensation der Anlagen erforderlich. Dann sind 0,2 WE/qm für die geplanten Flächen für Ver- und Entsorgung anzusetzen.

3. Im weiteren Verfahren sind die erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen festzulegen. Während in der Begründung aufgeführt ist, dass die Entwicklung eines neuen Öko-Kontos am Liesebach nördlich von Diestedde vorgesehen ist, sind in der Zuordnungsfestsetzung des Bebauungsplans die Flächen des Öko-Kontos "Biesterbach" südöstlich von Diestedde aufgeführt.

Für beide Öko-Konten besteht derzeit weder eine Maßnahmenplanung noch eine Berechnung der erzielbaren Biotopwertsteigerung. Dies ist im weiteren Planverfahren zu entwickeln.

In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass der erste Abschnitt des Gewerbegebiets "Wadersloh-Süd" gemäß Zuordnungsfestsetzung im Bebauungsplan "Wadersloh-Süd I" in den Flächen des Öko-Kontos "Biesterbach" ausgeglichen wird. Eine Aufplanung und Berechnung dieses Kontos ist daher bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Aussagen in der Begründung zu der potenziellen Betroffenheit der sog. „planungsrelevanten Arten“ hinsichtlich der Amphibien zu ergänzen und eine Messtischblattabfrage beim LANUV durchzuführen, wird gefolgt. Amphibien sind jedoch nicht betroffen, da der Mersbach und die angrenzenden Gehölze von der Planung nicht berührt werden. Die bereits durchgeführte Messtischblattabfrage wird als Teil der Begründung im Anhang beigelegt. Die Artenschutzprüfung wird insofern ergänzt, als dass auf die einzelnen Artengruppen (Fledermäuse, Vögel und Amphibien) noch detaillierter bezüglich ihrer potenziellen Betroffenheit eingegangen wird.

Der Anregung, die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu ergänzen wird gefolgt. Das geplante Regenrückhaltebecken kann aufgrund der vorgesehenen Größe nicht – wie bisher angenommen – naturnah ausgestaltet werden. Demnach wird die geplante Fläche für „Ver- und Entsorgung“ in die Bilanzierung mit einbezogen und mit einem Faktor von 0,2 WE /qm berücksichtigt. Das Ausgleichsdefizit erhöht sich geringfügig um 50 Biotopwertpunkte.

Der Anregung, dass die erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren festzulegen sind, wird gefolgt.

Für die in der Begründung vorgeschlagenen Öko-Konten am „Liesebach“ und am „Biesterbach“ besteht nach Aussage der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) derzeit keine Maßnahmenplanung, daher kann keine Biotopwertsteigerung für diese Flächen berechnet werden. Im weiteren Planverfahren wird ein Maßnahmenkonzept für die Öko-Konten entwickelt und die Biotopwertsteigerungen festgelegt. Bis zum Satzungsbeschluss werden die genauen räumlichen Zuordnungen und die Höhe der anrechenbaren Biotopwertsteigerungen der externen Maßnahmen in Absprache mit der ULB in die Begründung eingefügt.

Der Hinweis, dass der erste Abschnitt des Gewerbegebietes „Wadersloh-Süd“ auf den Flächen des Öko-Kontos „Biesterbach“ ausgeglichen wurde und hier eine Aufplanung und Berechnung des Kontos bereits auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplans erforderlich ist, wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.3.4 Straßenverkehrsbehörde

Der Kreis Warendorf – Straßenverkehrsbehörde – hat mit Schreiben vom 06.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

- „Trotz privaten Parkangebotes ist es sinnvoll, weitere Parkflächen vorzusehen.
- Die vorgesehenen Stellplätze sollten ausreichend dimensioniert werden - evtl. ist bei der Breite des Parkstreifens das Abstellen von LKW zu berücksichtigen
- Die Gehwege sollten auch bei geringem Fußgängerverkehr die erforderliche Breite aufweisen (1,80 m plus Sicherheitsraum)
- Bei der Detailplanung sollten die Zu- und Ausfahrten zu den Gewerbegrundstücken ausreichend dimensioniert werden, um ein gefahrloses Ein- und Ausfahren von LKW zu gewährleisten.“

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen zum Ausbau der Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes werden wie folgt beantwortet:

Der Ausbau von Parkbuchten wird geprüft. Erfahrungsgemäß sind diese in Gewerbegebieten vor Kenntnis der anzusiedelnden Betriebe nicht an den Stellen, an denen sie gebraucht werden. Das ist z.B. abhängig von der Zahl der Mitarbeiter eines Anliegerbetriebes und / oder dem Erfordernis für LKW's, die außerhalb der Betriebszeiten ankommen / abfahren.

Ein ca. 2,0 m breiter einseitiger Fußweg wird sichergestellt.

Ausbauvorschlag:

- 7,5 m Fahrbahn
- 0,5 m einseitig Bankett
- 2,0 m Fußweg und Bankett
- teilweise Ergänzung Parkbucht 2,5 m.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.4 Straßen NRW

Straßen NRW hat mit Schreiben vom 06.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Zu den o.a. Verfahren werden seitens des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Der südliche Geltungsbereich des geplanten „Gewerbegebietes Wadersloh Süd II“ grenzt unmittelbar an die freie Strecke der L 586.

Entlang der Landesstraße 586 bitte ich ein durchgehendes Zu- und Abfahrtsverbot einzutragen und festzusetzen.

Hinsichtlich Werbung wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen gem. 25/28 StrWG NW im 20 m Bereich der Landesstraße 586 nicht zulässig sind.

Ich bitte den Landesbetrieb im weiteren Verfahren zu beteiligen.“

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, ein Zu- und Abfahrtsverbot entlang der freien Strecke der L 586 festzusetzen, wird gefolgt. Mit dem durchgehend festgesetzten Pflanzgebot ist allerdings planungsrechtlich bereits eine Zu- und Abfahrt ausgeschlossen.

Der Hinweis, dass Werbeanlagen im 20,0 m Bereich (Anbauverbotszone) nicht zulässig sind, wird beachtet und in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.5 NABU Kreisverband Warendorf

Der NABU Kreisverband Warendorf hat mit Schreiben vom 09.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Im Namen der Umweltverbände (BUND, LNU, SDW und NABU) im Kreis Warendorf nehme ich wie folgt Stellung. Nach der umweltökonomischen Gesamtrechnung des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2003 werden bundesweit täglich etwa 93 ha Fläche verbraucht und weitgehend versiegelt. Das entspricht einem täglichen Flächenverbrauch von fast 130 Fußballfeldern und damit im Jahr fast die Fläche der Stadt Köln. Dieser Entwicklung ist u.a. aufgrund des Grundwasserschutzes, des Erhalts der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft und der Sicherstellung der Ernährungssicherheit durch Eigenproduktion entgegenzuwirken. Zudem findet seit Jahren ein Konkurrenzkampf der Gemeinden untereinander um Gewerbeansiedlungen und Einwohner statt. Diese Entwicklung sorgt u.a. für eine Zunahme der Versiegelung und angebotene Bauflächen zu Dumpingpreisen. Die Erschließung dieser Flächen und Bereithaltung von Infrastruktur aus Steuergeldern wird meist nicht durch die erhofften Steuermehreinnahmen und Schlüsselzuweisungen wieder eingespielt und belastet nicht nur den Gemeindehaushalt. Dies sind nur einige Gründe die gegen die Neuausweisung von Gewerbe sprechen. Daher stellen die Umweltverbände das Vorhaben grundsätzlich infrage!

Da es sich hier um die frühzeitige Beteiligung nach § 4 (I) BauGB handelt und keine Beteiligung zum Scoping stattgefunden hat, beschränke ich mich in meiner Stellungnahme zunächst auf den Untersuchungsumfang und die Struktur der Planunterlagen. Den Planunterlagen sind keine detaillierten Angaben zum Untersuchungsumfang zu entnehmen. Dies ist in einem entsprechenden Kapitel zu ergänzen. Als Anforderungen an die Strategische Umweltprüfung bzw. den Umweltbericht werden folgende Punkte gesehen:

- Erfassung der Biotoptypen und ihrer Funktionen im Plangebiet und in einem Abstand von 300m über die Plangebietsgrenze hinaus.
- Kartierung des Fledermausbestandes auf derselben Fläche.
- Kartierung des Vogelbestandes auf der selben Fläche

Wenn dies fachlich begründet werden kann, ist es möglich den Untersuchungsumfang in Rücksprache mit dem Gutachter zu reduzieren.

- In den Planunterlagen zur FNP Änderung sind konkrete Aussagen zur Standortwahl, unter Berücksichtigung der Aspekte:
 - Notwendigkeit des Eingriffs,
 - Alternativflächen auf Wadersloher Gemeindegebiet und Eingriffsprognosen und Vergleich der Flächen untereinander zu treffen!

Die derzeitigen Ausführungen reichen nicht aus!

In der Eingriffsregelung ist auf die saubere Abarbeitung der Stufen zur Eingriffsvermeidung zu achten:

1. Vermeidung - Ist der Eingriff wirklich notwendig?
2. Verminderung - Kann der Eingriff über Anpassungen verringert werden?
3. Ausgleich - Zunächst ist der Eingriff über geeignete Maßnahmen in voller Höhe auszugleichen!

4. Ersatz - Ist dies nicht möglich muss der nicht ausgleichende Resteingriff über Ersatzmaßnahmen kompensiert werden!

Des Weiteren weise ich auf die Verfahrensschritte der strategischen Umweltprüfung und deren Einhaltung hin:

- Feststellung der SUP-Pflichtigkeit - Bauleitpläne sind grundsätzlich SUP-pflichtig!
- Abgrenzung des Prüfumfangs, Festlegung des Detaillierungsgrads und Ermittlung von Randbedingungen (Scoping)
- Erhebung (Kartierung) und Bewertung des Ist-Zustandes (Umweltzustand inklusive bestehender Belastungen)
- Ermittlung und Dokumentation der (voraussichtlich erheblichen) Umweltauswirkungen in einem Bericht (§ 14g UVPG)
- Information und ggf. Konsultation der Behörden und der Öffentlichkeit. Möglichkeit zur Stellungnahme. Dazu gehört auch die allgemeinverständliche Zusammenfassung, die das Ziel hat, den Plan und seine Umweltauswirkungen in einem für Nichtfachleute verständlichen Text darzustellen.
- Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt nach seiner Umsetzung (Monitoring)

Nach der SUP-Richtlinie werden neben den Auswirkungen auf die natürliche Umwelt einschließlich des Menschen auch solche auf materielle Werte und archäologische Fundorte untersucht.“

Beschlussvorschlag:

Zu dem Hinweis, dass in Deutschland täglich 93 ha Fläche verbraucht werden und die Umweltverbände daher grundsätzlich das Vorhaben in Frage stellen, wird folgendes ausgeführt:

Es trifft zu, dass aus ökologischer Sicht (Grundwasserschutz, Natur und Landschaft, Sicherstellung der Ernährung) eine zu große jährliche Flächenversiegelung stattfindet.

Allerdings sind gem. § 1 (5) und (6) Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft, Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen in der Abwägung mit den Belangen des Umweltschutzes zu sehen.

Der Bedarf an Gewerbeflächen für die Gemeinde Wadersloh liegt vor und wurde aus Sicht der Landesplanung bestätigt.

Der vom NABU-Kreisverband Warendorf genannte „Konkurrenzkampf der Gemeinden“ wird durch den Bedarfsnachweis im Regionalplan der Bezirksregierung Münster – Teilabschnitt Münsterland geregelt und nach festgelegten Kriterien verteilt. Auch die Nachbargemeinden von Wadersloh haben keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) angemeldet.

Mit der 21. Änderung des FNP – Entwicklung des Gewerbegebietes „Wadersloh Süd-I“ wurden bereits der neue Entwicklungsstandort für Gewerbe in der Nachbarschaft der Gloria-Werke begründet. Dieser wurde unter der landesplanerischen Vorgabe genehmigt, auf die FNP-Darstellung der gewerblichen Baufläche im Nordosten der Ortslage von Wadersloh zu verzichten, da diese ohne Standortgunst, schlecht erschlossen, topographisch ungünstig und landschaftlich wertvoll sind. Bisher konnte keine Nachfrage für dieses Angebot nachgewiesen werden, obwohl der Druck zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen bestand.

Der neue gewerbliche Ansatz in Wadersloh-Süd weist dagegen eine relativ ausgeräumte Landschaft auf – mit ökologisch weniger wertvollen Elementen – der standortgünstig an der L 586 gelegene Synergieeffekte mit den Flächen der ehemaligen Gloria-Werke aufweist.

Zu der Anmerkung, dass die derzeitigen Aussagen zur Standortwahl der FNP-Änderung nicht ausreichend seien, wird ergänzt:

Der grundsätzliche Standort für eine gewerbliche Entwicklung für Wadersloh ist auch aus landesplanerischer Sicht nicht in Frage zu stellen. Alternativflächen existieren definitiv nicht, nachdem der Ansatz im Nordosten aus oben genannten Gründen nicht weiter entwickelt werden soll. Eingriffsprognosen und ein Vergleich der Flächen untereinander erübrigen sich, nach dem die Entscheidung mit der 21. FNP-Änderung gefallen ist.

Zum grundsätzlichen Flächenbedarf wurde im Rahmen der Fortschreibung des Regionalplans ein Bedarf von 18,5 ha für Wadersloh ermittelt und der vorliegende Planbereich in der Fortschreibung zum Regionalplan als „Ansiedlungsbereich für Industrie und Gewerbe“ erfasst.

Die Notwendigkeit des Eingriffs ist somit nicht in Frage gestellt, nachdem das „Gewerbegebiet Wadersloh-Süd-I“ bereits zu ca. 37 % vergeben ist und die verbliebenen Gewerbeflächen keine Möglichkeit bieten, ein größeres Unternehmen anzusiedeln. Es ist Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge, gewerbliche Flächen mit Planungsrecht vorrätig zu halten. Ansiedlungswillige Firmen warten nicht!

Der Hinweis, dass der Begründung keine detaillierten Angaben zum Untersuchungsumfang zu entnehmen sind und im entsprechenden Kapitel zu ergänzen sind, wird wie folgt beantwortet:

Zu der vom NABU geforderten Erfassung der Biotoptypen, ihrer Funktionen im Plangebiet und in einem Abstand von 300 m über die Plangrenze hinaus, sowie zu der geforderten Kartierung des Fledermaus- und des Vogelbestandes wird ausgeführt:

Die Biotoptypenkartierung des Plangebietes wurde bereits durchgeführt und im Umweltbericht beschrieben. Eine Ausweitung der Erfassung der Biotoptypen über die Grenzen des Plangebietes hinaus, wird nicht erforderlich, da sich die Umweltauswirkungen laut Ausführungen im Umweltbericht auf das Plangebiet beschränken und nicht darüber hinausgehen.

Von einer Kartierung des Fledermaus- und des Vogelbestandes wird abgesehen, da die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) gem. der Handlungsempfehlung des Landes bereits zu dem Ergebnis kommt, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden, sofern entsprechende Maßnahmen (z.B. Bauzeitenbeschränkung, Erhalt des Gehölzstreifens im Nordosten) eingehalten werden. Die Maßnahmen sind durch Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. Eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde, dass keine Kartierung der planungsrelevanten Vögel und Fledermäuse erforderlich wird, ist erfolgt.

Zu dem Hinweis, dass in der Eingriffsregelung eine saubere Abarbeitung der Stufen zur Eingriffsvermeidung zu beachten ist, wird folgendes ausgeführt.

Die Begründung zum Bebauungsplan beschreibt bereits die Notwendigkeit des Eingriffs (Punkt 1.4), gibt im Grünkonzept (Punkte 5.1 und 5.2) Verminderungsmaßnahmen an und führt in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf, wie hoch der erforderliche externe Ausgleichsbedarf ist. Eine Zusammenfassung der Punkte Vermeidung, Verminderung und Ausgleich wird im Umweltbericht unter Punkt 8.4 ergänzt.

In der Begründung wird bis zum Satzungsbeschluss die genaue räumliche Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der ULB ergänzt.

Dem Hinweis, dass die Verfahrensschritte der Umweltprüfung eingehalten werden müssen, wurde durch die Erstellung des Umweltberichts und seinen Ausführungen zum Umweltzustand des Plangebietes, sowie mit der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gem. §§ 3(1) / 4(1) BauGB gefolgt. Auch im weiteren Ablauf des Verfahrens wird durch die Beachtung der im Rahmen der folgenden Offenlegung gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB eingehenden Anregungen und Hinweise der Behörden und der Öffentlichkeit dem vorgeschriebenen Verfahren gefolgt.

Die vom NABU aufgezeigten Verfahrensschritte wurden demnach genau so eingehalten.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.6 LWL - Archäologie für Westfalen

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe – Archäologie für Westfalen – hat mit Schreiben vom 18.11.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o. g. Planung. Wir bitten jedoch, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde, noch folgende Punkte hinzuzufügen:

1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zu den erforderlichen Mitteilungen an die Denkmalbehörde und Betretungsrechten von Mitarbeitern des LWL (Landschaftsverband Westfalen Lippe) im Falle von archäologischen Bodenfunden werden zu gegebener Zeit gem. den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes beachtet.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.7 Landwirtschaftskammer NRW

Die Landwirtschaftskammer NRW hat mit Schreiben vom 25.11.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Die Entwässerungsanlagen/das Regenrückhaltebecken sind so groß zu dimensionieren, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht über das bisherige Maß hinaus überflutet werden. Im Übrigen bringe ich als Träger öffentlicher landwirtschaftlicher Belange gegen die o. g. Planung keine Bedenken vor.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, die geplante Entwässerungsanlage (Regenrückhaltebecken) so groß zu dimensionieren, dass eine Überflutung von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht über das bisherige Maß hinaus erfolgen darf, wird beachtet.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.8 Landesbetrieb Wald und Holz

Wald und Holz NRW haben mit Schreiben vom 15.11.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Ich möchte hiermit darauf hinweisen, dass in den forstlichen Unterlagen, gemäß der Anlage, der Grabenbewuchs als Wald (hier Wallhecke oder Windschutzstreifen) kartiert worden ist.

Inwieweit es zutrifft oder zutraf, bitte ich mit dem zuständigen Leiter des Forstbetriebsbezirkes Oelde, Herrn Wohlfahrt, Tel.: 05242 - 377068, Mobil: 0171 - 587 30 61 abschließend zu klären.

Ist es vor Ort nicht eindeutig nachvollziehbar, muss die Kartierungsgrundlage als korrekt angenommen werden.

Demnach würde es sich um Wald handeln und müsste als solcher in den Bebauungsplan eingehen oder im Verhältnis 1 : 1,5 ersetzt werden. Dabei ist dieser Ersatz mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen. Insbesondere mit der unteren Landschaftsbehörde sollte es geklärt werden, ob der Ausgleich in diesem Fall auch flächig als Erstaufforstung erfolgen kann oder wieder in Form einer Wallhecke angelegt werden muss.

Ich bitte um die abschließenden Ergebnisse und kann erst daraufhin eine endgültige Stellungnahme zu oben genanntem Vorgang abgeben.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass der Grabenbewuchs vom Landesbetrieb Wald und Holz als Wald (Wallhecke) kartiert wurde, wird zur Kenntnis genommen.

In die Begründung wird aufgenommen, dass es sich bei dem Gehölzbestand um eine Wallhecke, also Wald i.S.d. Forstgesetzes NRW handelt. Dieser liegt jedoch im Wesentlichen außerhalb des Plangebietes und ist von der Planung nicht betroffen. Lediglich ein schmaler Streifen von 2,0 m Breite im Grabenbereich ragt in das Plangebiet und wurde entsprechend in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz berücksichtigt.

Mit dem Landesbetrieb Wald und Holz wird im weiteren Verfahren noch abgestimmt, wie der betroffene Streifen zu bewerten ist. Auch der Abstand der Baugrenzen laut Forstgesetz wird noch abgestimmt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.9 Pledoc

Pledoc hat mit Schreiben vom 15.11.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG)
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzes. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.“

Beschlussvorschlag:

Vorhandene Kabelverläufe werden gegebenenfalls im Rahmen der Umsetzung berücksichtigt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.10 Westnetz GmbH

Die Westnetz GmbH hat mit Schreiben vom 06.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Als Anlage zu Ihrem Schreiben vom 08.11.2013 haben Sie uns den FNP und den Bebauungsplan Nr. 59 zur Stellungnahme übermittelt.

Zu diesen teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Bedenken und Anregungen vorzubringen haben.

Wir weisen darauf hin, dass sich am Rande, innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bereiches, Versorgungsleitungen befinden. Maßnahmen die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden. Für den Dienstgebrauch und zur Berücksichtigung bei Ihren weiteren Planungen, übersenden wir Ihnen einen Planausschnitt, aus dem der Leitungsbestand ersichtlich ist.

Die zurzeit noch querende 10 KV Freileitung wurde durch ein Mittelspannungskabel ersetzt und wird in naher Zukunft abgerüstet.

Diese Stellungnahme betrifft nur die im Eigentum der RWE Deutschland AG befindlichen Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom und Gas.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis auf vorhandene Versorgungsleitungen wird im Rahmen der Umsetzung beachtet.

Die noch das Plangebiet querende 10-KV-Freileitung wird in naher Zukunft abgerüstet.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.1.11 Wasserversorgung Beckum

Die Wasserversorgung Beckum hat mit Schreiben vom 09.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Das Gewerbegebiet kann mit Trinkwasserleitungen entsprechend den Straßenplanungen erschlossen werden. Die Stichstraßen am nordöstlichen Rand werden wir zunächst nicht erschließen, um Stagnation zu vermeiden.

Die Löschwasserentnahme für den Grundschutz als Sondernutzung des Trinkwassers, kann über die Unterflurhydranten erfolgen. Es stehen aktuell 96 m³/h zu den zurzeit geltenden Entnahmemengen und Drücken zur Verfügung. Die Entnahmemenge steht unter dem Vorbehalt, dass die Trinkwasserhygiene aufrechterhalten wird und diesbezüglich Leitungsanpassungen zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich sein können.

Die Trinkwasserleitungen sind von Baumpflanzungen freizuhalten! Diesbezüglich verweisen wir auf das Hinweisblatt der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V.) Nr. 939 und die DIN-Normen 1998 und 18920.“

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis, dass für das Plangebiet ausreichend Trink- und Löschwasser zur Verfügung gestellt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis, dass Leitungsverläufe von Baumpflanzungen frei zu halten sind, wird im Rahmen der Realisierung beachtet.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

7.2 Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss

Nachdem die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde und über die eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (1) i. V. m. 4 (1) BauGB beraten und beschlossen worden ist, kann nunmehr die Aufstellung und Auslegung der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. m. der Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Wadersloh Süd II“ gem. § 8 (3) BauGB (Parallelverfahren) beschlossen werden. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB im Rahmen der Auslegung am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung zur 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 „Wadersloh-Süd II“ im Parallelverfahren wird mit der Auslegung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen und öffentlich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke 96, 78 sowie teilweise 95 und 32 in der Flur 38, Gemarkung Wadersloh.

Der Entwurf der 25. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 59 „Wadersloh Süd II“ ist einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und den verfügbaren bzw. bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen einen Monat lang zu jedermanns Einsicht gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und mit der Bitte um Stellungnahme zu beteiligen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

8 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Lechtenweg I"

8.1 Entscheidungen über eingegangene Anregungen und Bedenken im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (1) i. V. m. § 4 (1) BauGB

Herr Huesmann vom Büro Drees und Huesmann Planer aus Bielefeld erläuterte anhand einer Power-Point-Präsentation, die dieser Niederschrift als Anlage beigefügt ist, die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Lechtenweg I“. Danach ging er zusammenfassend auf die wesentlichen Punkte der eingegangenen Anregungen und Bedenken, die im Anschluss daran von den Ausschussmitgliedern im Einzelnen abgewogen und beraten wurden, ein.

Da der Ausbau der Kanalisation im Mischsystem vorgesehen sei, erkundigte sich SB Steigüber, ob das Regenwasser auf den Grundstücken versickern solle oder zur Rückhaltung abgeleitet werde. Das überschüssige Mischwasser werde in Regenrücklaufbecken bzw. Retentionsfilterbecken, die sich am Bauhof befinden, abgeleitet, so Herr Wehmeyer. Die Becken seien groß genug, um das Wasser auffangen zu können.

RM Weinekötter merkte an, dass seinerzeit die Planung der Becken unter dem Gesichtspunkt, evtl. ein weiteres Baugebiet anzuschließen, großzügig angelegt worden seien.

Die Power-Point-Präsentation sowie die 26. Änderung des FLP mit der Begründung sowie der Entwurf und die Begründung des B-Planes „Lechtenweg I“ sind dieser Niederschrift als Anlage 5 beigefügt.

8.1.1 Swen Schulze-Dasbeck

Herr Swen Schulze-Dasbeck hat mit Schreiben vom 29.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Durch die Ausweisung des Baugebietes entstehen zusätzlich Konflikte zwischen der Pferdehaltung des Einwenders und der angrenzenden Wohnbebauung. Die bereits mit Bezug 2 (der Bebauungsplan) festgestellte Geruchsimmission, bedingt durch die Pferdehaltung ist mit den dann angrenzenden Wohnnutzungen trotz der Anhebung der zulässigen Höchstwerte eine Belastung für neue Anwohner und wird a.h.S. zu anhaltenden Konflikten führen. Die Anhebung der Höchstwerte führt zudem nicht zu einer Entschärfung des bevorstehenden Konfliktes. Ausreichende Distanz zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen erscheint a.h.S. die einzige praktische Lösung.“

Abwägung:

Im Süden im Bereich des Mischgebietes befinden sich Teile des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Pferdehaltungsbetrieb, für den Geruchsstundenhäufigkeiten von 18 - 29 % errechnet werden.

Für den Bereich des Plangebietes im Umfeld des Pferdehaltungsbetriebes wird ein Baurecht auf Zeit festgesetzt, sodass die vorgesehene Nutzung dort erst umgesetzt werden kann, wenn die Immissionshäufigkeiten auch dort ein verträgliches Maß erreicht haben (< 16 %).

Im vorliegenden Fall wird angesichts der gewachsenen Strukturen zwischen landschaftlichem Raum und Siedlungsraum eine Anhebung des Immissionswertes von 10 % auf 12 % als vertretbar angesehen. Bereiche mit Immissionswerten von 13 - 15 % werden in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 13 bis 15 % zumutbar.

15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete.

Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägten Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig.

Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen.

Dabei bestehen keine Flächen, die „geruchsfrei“ sind. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen.

Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind.

Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher, mit Ausnahme von Bereichen im Nordwesten und im Süden des Plangebietes, im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren seitens der Gemeinde Wadersloh überwiegend als zulässig angesehen werden.

RM Petertombeck erkundigte sich, wann das Baurecht auf Zeit geändert werden könne. Eine Änderung sei dann möglich, wenn die Geruchsbelastung – durch welche Entwicklungen und Maßnahmen auch immer - weniger als 15 % der Jahresstunden erwarten lassen, so Herr Huesmann. Die Unterschreitung dieses Richtwertes sei durch eine gutachterliche Untersuchung nachzuweisen. Dieser Nachweis könne durch die Gemeinde oder durch einen Interessenten veranlasst werden. Das Recht, das Baurecht auf Zeit aufzulösen, habe nur die Gemeinde.

SB Steigüber fragte an, ob es möglich sei, ein Grundstück mit Baurecht auf Zeit für Wohnzwecke an Interessenten zu veräußern, die es gewohnt seien, solche Immissionen aufzunehmen. Dies sei nicht möglich, so Herr Huesmann, da die Gemeinde verpflichtet sei, gesunde Lebensgrundlagen für alle zu bieten. Gesundheitsschutz sei nicht verhandelbar.

Auf Nachfrage von RM Petertombeck führte Herr Huesmann aus, dass es in dem Bereich nicht möglich sei, die Gebietstypik „MD Dorfgebiete“ festzusetzen, da die Voraussetzungen dafür aus seiner Sicht nicht gegeben seien.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, ausreichende Distanz der Wohnbebauung zu den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen als einzige praktische Lösung des Konfliktes „Geruchsmissionen“ vorzusehen, wird nicht gefolgt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

8.1.2 Swen Schulze-Dasbeck (FNP)

Herr Swen Schulze-Dasbeck hat mit Schreiben vom 29.12.2013 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Es wird angeregt, von der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans abzusehen und das derzeitige Bauleitplanverfahren einzustellen.

Die Aufstellung einer bedarfsorientierten Baulandstrategie sollte a.h.S. zunächst Vorrang haben und als Fundament einer künftigen Bauleitplanung dienen.“

Abwägung:

Landesplanung und Freiraumschutz

Zunächst gilt es, den formalen Aspekt zu berücksichtigen. Die Gemeinde Wadersloh hat es bei der Bauleitplanung mit einer Aufgabe zu tun, die ausschließlich der kommunalen Planungshoheit unterliegt, wenn nicht grundsätzlich übergeordnete Planungsvorgaben dieser entgegenstehen.

Die landesplanerische Anfrage nach § 34 LPIG zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist mit Schreiben vom 05.12.2013 durch die Bez. Reg. Münster positiv beschieden worden.

Der geltende Regionalplan Münsterland und auch der Fortschreibungsentwurf stellen im Planungsraum einen Wohnsiedlungsbereich bzw. Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Absicht, mit dem Baugebiet „Lechtenweg I“ Wohnbauland zu entwickeln steht also landesplanerischen Zielen auch vor dem Hintergrund der „Allianz für die Fläche“, also der Beschränkung der Flächeninanspruchnahme für Bauzwecke, nicht entgegen.

Damit steht die kommunale Bauleitplanung auch nicht dem landesplanerischen Ziel des Freiraumschutzes entgegen.

Planungskonzept der Innenentwicklung

Der Standort ist geeignet, die Idee einer Innenentwicklung mit der Nähe von Wohnbaugrundstücken sinnvoll umzusetzen. Sei es nun u. a. durch die Ankopplung von Wohnbaufläche an den zukünftigen Kindergartenstandort „Lechtenweg II“ oder auch die Nähe zur Versorgungsinfrastruktur im Siedlungsschwerpunkt Wadersloh.

Die Wahl des Standortes für eine Wohnbauentwicklung ist also ausreichend aus der städtebaulichen Struktur des Ortsteils Wadersloh zu begründen.

Das Planungskonzept sieht mit der Rahmenplanung, der Flächennutzungsplanung und dem Bebauungsplan hier eine perspektivische und gestufte Staffelung vor.

Der Rahmenplan zeigt, wie die Entwicklung städtebaulich aussehen kann. Die FNP-Änderung macht deutlich, dass hier der wohnbaulichen Nutzung Vorrang eingeräumt wird. Dieses ist nicht mehr und nicht weniger, als dass sich die Gemeinde hier bewusst auf eine perspektivische Wohnbauflächenentwicklung einstellt, ohne den Anspruch zu erheben, diese Fläche voll umfänglich füllen zu können.

Dieses ist bei dem B-Plan das Ziel. Hier sind die infrastrukturellen Investitionen so auszulegen, dass das Ziel, das im B-Plan vorhandene Nettowohnbauland vollumfänglich zu vermarkten, erreicht wird.

Dabei spielt auch eine Rolle, dass die Gemeinde Wadersloh ausschließlich ihre zur Verfügung stehenden Flächen verbindlich aufplant und an den Markt bringt.

So kann dem Entstehen einer „Baulandblase“ wirkungsvoll begegnet werden, da eine Bodenspekulation ausfällt.

Bodenschutz und Alternativen

Alle diese Aspekte sind in die Gesamtabwägung der Bauleitplanung einzustellen. Dieses betrifft auch den Aspekt der sog. Bodenschutzklausel des BauGB. Der hierin im § 1a (2) Satz 4 BauGB enthaltene Prüfauftrag bzgl. einer vorrangigen Wieder-/Nachnutzung von Brach- und Konversionsflächen bzw. von Baulücken ist ein Aspekt der Abwägung.

Konversionsflächen scheiden in Wadersloh aus. Die Aktivierung von Gewerbe-Brachflächen im ländlichen Raum ist, so hat eine Untersuchung des Landes NRW am Beispiel des östlichen Teils des Kreises Lippe gezeigt, für die Kommunen nicht darstellbar und keine echte „Größe“ bei der Flächenpolitik. Die Hemmnisse zur Aktivierung sind hier sehr groß. Gewerbebrachen, die in eine unmittelbare Umsetzung für eine Bebauung gebracht werden können, stehen in der Gemeinde Wadersloh nicht zur Verfügung.

Bei den Baulücken ist zu hinterfragen, ob es sich hier tatsächlich um Baulücken handelt oder ob vermeintliche Bebauung von inneren Freiflächen nicht zu einer Auflösung des baulichen Ortscharakters kommt.

Die Nachnutzung von ungenutzten Gebäuden im ländlichen Raum scheitert in den meisten Fällen an den energetischen Zuständen und einer kaum wirtschaftlichen Nutzung des Altbestandes. Programme wie „Junge Leute für alte Gemäuer“ gehen an dem Anspruch der Zielgruppe vorbei, die mit einem Baulandangebot in der Gemeinde gehalten oder für diese sicher auch gewonnen werden sollen.

Nachverdichtungspotential im Sinne offener Baulücken ist nicht verfügbar, da dies überwiegend als Gartenland genutzte Grundstücke sind, die nicht zum Verkauf stehen. Das Nachverdichtungspotential durch Baulücken ist im Ortsteil Wadersloh so gering, weil in den vergangenen Jahren hier zusätzlich zur Entwicklung von Neubaugebieten verstärkt eine bauliche Nutzung stattgefunden hat. Seit 2008 sind im Ortsteil Wadersloh 21 Baulücken zu Wohnbauzwecken geschlossen worden, 2012 und 2013 alleine je 6.

Nachfrage und Bedarf

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Wadersloh. Im 2002 entwickelten Baugebiet „Ehemalige Kleingartenanlage“ ist von ursprünglichen 90 Grundstücken noch ein Grundstück verfügbar, in den 2006 bzw. 2008 entwickelten Baugebieten „Buschkamp I und II“ sind kumuliert noch drei Grundstücke frei.

Um im Nahbereich des Siedlungsschwerpunktes im Ortsteil Wadersloh Wohnbauland entwickeln zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Für das Baugebiet „Lechtenweg“ ist die Nachfrage ebenfalls hoch. So sind bei der Gemeinde Wadersloh seit Bekanntwerden der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits 24 Reservierungen für Baugrundstücke eingegangen.

Die Gemeinde Wadersloh verschafft sich laufend im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Überblick über das theoretische Potential von Lücken und Brachen im Gemeindegebiet. Dieser ist am Bedarf an Wohnbaufläche, Wohnungsgröße, Wohnkomfort gegenüber zu stellen und zwar vor dem Hintergrund des demografischen Wandels.

Dieser betrifft sicher auch die Gemeinde Wadersloh. Hieraus jedoch zwangsläufig zu folgen, dass keine neuen Wohnbauflächen notwendig sind, ist nicht richtig und wenig zielführend.

Die Strategie, mit Baulandausweisung ausschließlich auf Neubürger = junge Familien abzustellen, greift sicher zu kurz und ist auch nicht die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Wadersloh, da dieses auch von anderen Kommunen verfolgt wird und damit eine Konkurrenzsituation entsteht.

Die kommunale Flächenpolitik jedoch ausschließlich auf eine Bestandsentwicklung abzustellen greift ebenfalls zu kurz. Auch kann das Wohnbedürfnis der älteren Generation nicht auf einen Wohnheim-, betreuten bzw. Pflegeplatz reduziert werden.

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Teil des Gemeindegebietes stehen neben der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Die vorgesehene Inanspruchnahme der Fläche bietet zudem die Möglichkeit, ortsnah neue Bauflächen zu entwickeln und trägt zu einer Weiterentwicklung und gleichzeitigen Arrondierung der Siedlungsfläche im Ortsteil Wadersloh bei.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Geruchsmissionen aus den Emissionen der umliegenden Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet zu ermitteln. Hierbei sind sowohl die Immissionen zu berücksichtigen, die aus den Emissionen der vorhandenen Tierbestände resultieren, als auch die Immissionen aus konkreten Erweiterungsoptionen der Betriebe.

Hier insbesondere vor dem Hintergrund von derzeitigem Emissionsverhalten sowie bereits genehmigter Betriebserweiterungen bei den Betrieben Reeke, Austermann, Ridder, Hahne, Konegen, Paschen, Schulze-Dasbeck).

Mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens wurde das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, 12/2013 beauftragt.

Es liegt ein zweites Geruchsgutachten mit Ausbreitungsberechnung durch die Odournet GmbH - ohne Datum - veranlasst durch den landwirtschaftlichen Betrieb Reeke vor.

Beide Untersuchungen kommen im Ergebnis zu Geruchshäufigkeiten in Teilen des Plangebietes, die oberhalb des Immissionswertes von 10 % der Jahresstunden nach der Geruchsmissionsrichtlinie liegen.

Beide Gutachten sind in ihren Prognoseergebnissen dem Grunde nach gleich.

Die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten überschreiten in Teilbereichen des Plangebietes den Immissionsrichtwert der Geruchsmissions-Richtlinie NRW (GIRL, Stand 2008) für Wohngebiete. Der Richtwert von 10 % der Jahresstunden wird am nördlichen Rand des Plangebietes und im Süden im Bereich des geplanten Mischgebietes überschritten. Im Norden liegen für den Bereich der nördlichsten Bauflächen Berechnungsergebnisse von 12 - 17 % vor. Im Süden im Bereich des Mischgebietes befinden sich Teile des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Pferdehaltungsbetrieb, für den Geruchsstundenhäufigkeiten von 18 - 29 % errechnet werden.

In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von IW = 15 % (entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete) sollte aber nicht überschritten werden.

Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und befindet sich hier im Norden des Plangebietes direkt angrenzend an den Landschaftsraum. Darüber hinaus liegt hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes im Allgemeinen Wohngebiet und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Ein Grundstückseigentümer kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmissionswerte nach der GIRL.

Im vorliegenden Fall wird angesichts der gewachsenen Strukturen zwischen landschaftlichem Raum und Siedlungsraum eine Anhebung des Immissionswertes von 10 % auf 12 % als vertretbar angesehen. Bereiche mit Immissionswerten von 13 bis 15 % werden in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 13 bis 15 % zumutbar.

15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete.

Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig.

Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen.

Dabei bestehen keine Flächen, die „geruchsfrei“ sind. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen.

Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind.

Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher, mit Ausnahme des Bereiches im Nordwesten und im Süden des Plangebietes, im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren seitens der Gemeinde Wadersloh überwiegend als zulässig angesehen werden. Für den Bereich im Nordwesten (von 16 % - 17 %) und im Süden (29 %) des Plangebietes im Umfeld des Pferdehaltungsbetriebes wird ein Baurecht auf Zeit festgesetzt, sodass die vorgesehene Nutzung dort erst umgesetzt werden kann, wenn die Immissionshäufigkeiten auch dort ein verträgliches Maß erreicht haben (< 16 %).

Die Berechnungsergebnisse zeigen zudem, dass im Bereich der bestehenden Wohngebiete östlich und westlich des Plangebietes der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischnutzung in Höhe von 10 % der Jahresstunden durch die bestehenden Tierhaltungsanlagen bereits ausgeschöpft bzw. überschritten wird. Dies bedeutet, dass Erweiterungen der einbezogenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen, auch ohne eine Berücksichtigung der geplanten Bebauung, überwiegend nur eingeschränkt möglich sind.

Die Planungen zur Wohnbauentwicklung in dem Plangebiet schränken den Betrieb der untersuchten Betriebe (hauptsächlich Tierhaltungsanlagen) nicht weiter ein, als diese nicht heute bereits durch die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eine Reglementierung finden.

Im Süden im Bereich des Mischgebietes befinden sich Teile des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Pferdehaltungsbetrieb, für den Geruchsstundenhäufigkeiten von 18 - 29 % errechnet werden.

Für den Bereich des Plangebietes im Umfeld des Pferdehaltungsbetriebes wird ein Baurecht auf Zeit festgesetzt, sodass die vorgesehene Nutzung dort erst umgesetzt werden kann, wenn die Immissionshäufigkeiten auch dort ein verträgliches Maß erreicht haben (< 16 %).

Im vorliegenden Fall wird angesichts der gewachsenen Strukturen zwischen landschaftlichem Raum und Siedlungsraum eine Anhebung des Immissionswertes von 10 % auf 12 % als vertretbar angesehen. Bereiche mit Immissionswerten von 13 - 15 % werden in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 13 bis 15 % zumutbar.

15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete.

Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägten Raum ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig.

Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen.

Dabei bestehen keine Flächen, die „geruchsfrei“ sind. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen.

Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind.

Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher, mit Ausnahme von Bereichen im Nordwesten und im Süden des Plangebietes, im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren seitens der Gemeinde Wadersloh überwiegend als zulässig angesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, von der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans abzusehen und das derzeitige Bauleitplanverfahren einzustellen, wird nicht gefolgt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

8.1.3 F.-J. Hahne

Stellungnahme von Herrn F.-J. Hahne mit Schreiben vom 28.12.2013:

Der Einwender bewirtschaftet einen Herdbuch Mutterkuhbetrieb mit 50 Tieren. 20 Kleinwiesen in Wadersloh sind von der Tierhaltung betroffen.

Die Planung bewirkt fast unüberwindliche Schwierigkeiten für den Haupterwerb Mutterkuhhaltung des Einwenders. Der Konflikt zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnbebauung verfehlt nach Ansicht des Einwenders die Ziele der Bauleitplanung.

Abwägung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Geruchsimmissionen aus den Emissionen der umliegenden Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet zu ermitteln. Hierbei sind sowohl die Immissionen zu berücksichtigen, die aus den Emissionen der vorhandenen Tierbestände resultieren, als auch die Immissionen aus konkreten Erweiterungsoptionen der Betriebe.

Hier insbesondere vor dem Hintergrund vonzeitigem Emissionsverhalten sowie bereits genehmigter Betriebserweiterungen bei den Betrieben Reeke, Austermann, Ridder, Hahne, Konegen, Paschen, Schulze-Dasbeck).

Mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens wurde das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, 12/2013 beauftragt.

Es liegt ein zweites Geruchsgutachten mit Ausbreitungsberechnung durch die Odournet GmbH - ohne Datum - veranlasst durch den landwirtschaftlichen Betrieb Reeke vor.

Beide Untersuchungen kommen im Ergebnis zu Geruchshäufigkeiten in Teilen des Plangebietes, die oberhalb des Immissionswertes von 10 % der Jahresstunden nach der Geruchsimmisionsrichtlinie liegen.

Beide Gutachten sind in ihren Prognoseergebnissen dem Grunde nach gleich.

Die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten überschreiten in Teilbereichen des Plangebietes den Immissionsrichtwert der Geruchsimmisions-Richtlinie NRW (GIRL, Stand 2008) für Wohngebiete. Der Richtwert von 10 % der Jahresstunden wird am nördlichen Rand des Plangebietes und im Süden im Bereich des geplanten Mischgebietes überschritten. Im Norden liegen für den Bereich der nördlichsten Bauflächen Berechnungsergebnisse von 12 - 17 % vor. Im Süden im Bereich des Mischgebietes befinden sich Teile des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Pferdehaltungsbetrieb, für den Geruchsstundenhäufigkeiten von 18 - 29 % errechnet werden.

In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von IW = 15 % (entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete) sollte aber nicht überschritten werden.

Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und befindet sich hier im Norden des Plangebietes direkt angrenzend an den Landschaftsraum. Darüber hinaus liegt hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmisionen kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes im Allgemeinen Wohngebiet und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Ein Grundstückseigentümer kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmisionswerte nach der GIRL.

Im vorliegenden Fall wird angesichts der gewachsenen Strukturen zwischen landschaftlichem Raum und Siedlungsraum eine Anhebung des Immissionswertes von 10 % auf 12 % als vertretbar angesehen. Bereiche mit Immissionswerten von 13 bis 15 % werden in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 13 bis 15 % zumutbar.

15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete.

Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig.

Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen.

Dabei bestehen keine Flächen, die „geruchsfrei“ sind. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen.

Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind.

Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher, mit Ausnahme des Bereiches im Nordwesten und im Süden des Plangebietes, im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren seitens der Gemeinde Wadersloh überwiegend als zulässig angesehen werden. Für den Bereich im Nordwesten (von 16 % - 17 %) und im Süden (29 %) des Plangebietes im Umfeld des Pferdehaltungsbetriebes wird ein Baurecht auf Zeit festgesetzt, sodass die vorgesehene Nutzung

dort erst umgesetzt werden kann, wenn die Immissionshäufigkeiten auch dort ein verträgliches Maß erreicht haben (< 16 %).

Die Berechnungsergebnisse zeigen zudem, dass im Bereich der bestehenden Wohngebiete östlich und westlich des Plangebietes der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischnutzung in Höhe von 10 % der Jahresstunden durch die bestehenden Tierhaltungsanlagen bereits ausgeschöpft bzw. überschritten wird. Dies bedeutet, dass Erweiterungen der einbezogenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen, auch ohne eine Berücksichtigung der geplanten Bebauung, überwiegend nur eingeschränkt möglich sind.

Die Planungen zur Wohnbauentwicklung in dem Plangebiet schränken den Betrieb der untersuchten Betriebe (hauptsächlich Tierhaltungsanlagen) nicht weiter ein, als diese nicht heute bereits durch die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eine Reglementierung finden.

Beschlussvorschlag:

Den Bedenken bzgl. einer ausbleibenden Konfliktlösung „Wohnbebauung - geruchsintensive Landwirtschaft“ wird nicht gefolgt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

8.1.4 Heinz-Hermann Reeke

1. Eingabe

Der Einwender ist Inhaber eines landwirtschaftlichen Betriebes mit 952 Schweinemastplätzen und 54 Bullenmastplätzen und beabsichtigt eine Nutzungsänderung durchzuführen, indem die 54 Bullenmastplätze durch 168 Schweinemastplätze ersetzt werden. Eine entsprechende Genehmigung ist beim Kreis Warendorf bereits beantragt. Ferner ist ein Neubau eines Stallgebäudes mit 352 Schweinemastplätzen beabsichtigt.

Durch die Ausweisung des Baugebietes würde es zu Konflikten mit dem landwirtschaftlichen Betrieb des Einwenders kommen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, Nutzungskonflikte zu vermeiden und auszugleichen, nicht aber neue Nutzungskonflikte zu schaffen. Durch das Heranrücken der Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb wird genau dieses Ziel der Bauleitplanung verfehlt: Der Nutzungskonflikt zwischen Wohnnutzungen und landwirtschaftlicher Nutzung wird verschärft. Dieses gefährdet den landwirtschaftlichen Betrieb des Einwenders existenziell.

Abwägung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Geruchsimmissionen aus den Emissionen der umliegenden Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet zu ermitteln. Hierbei sind sowohl die Immissionen zu berücksichtigen, die aus den Emissionen der vorhandenen Tierbestände resultieren, als auch die Immissionen aus konkreten Erweiterungsoptionen der Betriebe.

Hier insbesondere vor dem Hintergrund von derzeitigem Emissionsverhalten sowie bereits genehmigter Betriebserweiterungen bei den Betrieben Reeke, Austermann, Ridder, Hahne, Konegen, Paschen, Schulze-Dasbeck).

Mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens wurde das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, 12/2013 beauftragt.

Es liegt ein zweites Geruchsgutachten mit Ausbreitungsberechnung durch die Odournet GmbH - ohne Datum - veranlasst durch den landwirtschaftlichen Betrieb Reeke vor.

Beide Untersuchungen kommen im Ergebnis zu Geruchshäufigkeiten in Teilen des Plangebietes, die oberhalb des Immissionswertes von 10 % der Jahresstunden nach der Geruchsimmissionsrichtlinie liegen.

Beide Gutachten sind in ihren Prognoseergebnissen dem Grunde nach gleich.

Die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten überschreiten in Teilbereichen des Plangebietes den Immissionsrichtwert der Geruchsimmissions-Richtlinie NRW (GIRL, Stand 2008) für Wohngebiete. Der Richtwert von 10 % der Jahresstunden wird am nördlichen Rand des Plangebietes und im Süden im Bereich des geplanten Mischgebietes überschritten. Im Norden liegen für den Bereich der nördlichsten Bauflächen Berechnungsergebnisse von 12 - 17 % vor. Im Süden im Bereich des Mischgebietes befinden sich Teile des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Pferdehaltungsbetrieb, für den Geruchsstundenhäufigkeiten von 18 - 29 % errechnet werden.

In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von IW = 15 % (entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete) sollte aber nicht überschritten werden.

Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und befindet sich hier im Norden des Plangebietes direkt angrenzend an den Landschaftsraum. Darüber hinaus liegt hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes im Allgemeinen Wohngebiet und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Ein Grundstückseigentümer kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmissionswerte nach der GIRL.

Im vorliegenden Fall wird angesichts der gewachsenen Strukturen zwischen landschaftlichem Raum und Siedlungsraum eine Anhebung des Immissionswertes von 10 % auf 12 % als vertretbar angesehen. Bereiche mit Immissionswerten von 13 bis 15 % werden in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 13 bis 15 % zumutbar.

15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete.

Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig.

Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen.

Dabei bestehen keine Flächen, die „geruchsfrei“ sind. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen.

Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind.

Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher, mit Ausnahme des Bereiches im Nordwesten und im Süden des Plangebietes, im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren seitens der Gemeinde Wadersloh überwiegend als zulässig angesehen werden. Für den Bereich im Nordwesten (von 16 % - 17 %) und im Süden (29 %) des Plangebietes im Umfeld des Pferdehaltungsbetriebes wird ein Baurecht auf Zeit festgesetzt, sodass die vorgesehene Nutzung dort erst umgesetzt werden kann, wenn die Immissionshäufigkeiten auch dort ein verträgliches Maß erreicht haben (< 16 %).

Die Berechnungsergebnisse zeigen zudem, dass im Bereich der bestehenden Wohngebiete östlich und westlich des Plangebietes der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischnutzung in Höhe von 10 % der Jahresstunden durch die bestehenden Tierhaltungsanlagen bereits ausgeschöpft bzw. überschritten wird. Dies bedeutet, dass Erweiterungen der einbezogenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen, auch ohne eine Berücksichtigung der geplanten Bebauung, überwiegend nur eingeschränkt möglich sind.

Die Planungen zur Wohnbauentwicklung in dem Plangebiet schränken den Betrieb der untersuchten Betriebe (hauptsächlich Tierhaltungsanlagen) nicht weiter ein, als diese nicht heute bereits durch die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eine Reglementierung finden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Geruchsimmissionen aus den Emissionen der umliegenden Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet zu ermitteln. Hierbei sind sowohl die Immissionen zu berücksichtigen, die aus den Emissionen der vorhandenen Tierbestände resultieren, als auch die Immissionen aus konkreten Erweiterungsoptionen der Betriebe.

Hier insbesondere vor dem Hintergrund von derzeitigem Emissionsverhalten sowie bereits genehmigter Betriebserweiterungen bei den Betrieben Reeke, Austermann, Ridder, Hahne, Konegen, Paschen, Schulze-Dasbeck).

Mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens wurde das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, 12/2013 beauftragt.

Es liegt ein zweites Geruchsgutachten mit Ausbreitungsberechnung durch die Odournet GmbH - ohne Datum - veranlasst durch den landwirtschaftlichen Betrieb Reeke vor.

Beide Untersuchungen kommen im Ergebnis zu Geruchshäufigkeiten in Teilen des Plangebietes, die oberhalb des Immissionswertes von 10 % der Jahresstunden nach der Geruchsimmissionsrichtlinie liegen.

Beide Gutachten sind in ihren Prognoseergebnissen dem Grunde nach gleich.

Die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten überschreiten in Teilbereichen des Plangebietes den Immissionsrichtwert der Geruchsimmissions-Richtlinie NRW (GIRL, Stand 2008) für Wohngebiete. Der Richtwert von 10 % der Jahresstunden wird am nördlichen Rand des Plangebietes und im Süden im Bereich des geplanten Mischgebietes überschritten. Im Norden liegen für den Bereich der nördlichsten Bauflächen Berechnungsergebnisse von 12 - 17 % vor. Im Süden im Bereich des Mischgebietes befinden sich Teile des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Pferdehaltungsbetrieb, für den Geruchsstundenhäufigkeiten von 18 - 29 % errechnet werden.

In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von IW = 15 % (entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete) sollte aber nicht überschritten werden.

Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und befindet sich hier im Norden des Plangebietes direkt angrenzend an den Landschaftsraum. Darüber hinaus liegt hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes im Allgemeinen Wohngebiet und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Ein Grundstückseigentümer

kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmissionswerte nach der GIRL.

Im vorliegenden Fall wird angesichts der gewachsenen Strukturen zwischen landschaftlichem Raum und Siedlungsraum eine Anhebung des Immissionswertes von 10 % auf 12 % als vertretbar angesehen. Bereiche mit Immissionswerten von 13 - 15 % werden in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 13 bis 15 % zumutbar.

15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete.

Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig.

Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen.

Dabei bestehen keine Flächen, die „geruchsfrei“ sind. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen.

Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind.

Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher, mit Ausnahme des Bereiches im Nordwesten und im Süden des Plangebietes, im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren seitens der Gemeinde Wadersloh überwiegend als zulässig angesehen werden. Für den Bereich im Nordwesten (von 16 % - 17 %) und im Süden (29 %) des Plangebietes im Umfeld des Pferdehaltungsbetriebes wird ein Baurecht auf Zeit festgesetzt, sodass die vorgesehene Nutzung dort erst umgesetzt werden kann, wenn die Immissionshäufigkeiten auch dort ein verträgliches Maß erreicht haben (< 16 %).

Die Berechnungsergebnisse zeigen zudem, dass im Bereich der bestehenden Wohngebiete östlich und westlich des Plangebietes der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischnutzung in Höhe von 10 % der Jahresstunden durch die bestehenden Tierhaltungsanlagen bereits ausgeschöpft bzw. überschritten wird. Dies bedeutet, dass Erweiterungen der einbezogenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen, auch ohne eine Berücksichtigung der geplanten Bebauung, überwiegend nur eingeschränkt möglich sind.

Die Planungen zur Wohnbauentwicklung in dem Plangebiet schränken den Betrieb der untersuchten Betriebe (hauptsächlich Tierhaltungsanlagen) nicht weiter ein, als diese nicht heute bereits durch die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eine Reglementierung finden.

2. Eingabe

Es werden Bedenken geäußert, dass es einen Bedarf für die Bauleitplanung gibt. Begründet wird dies mit der vermeintlich anhaltenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Wadersloh. Nach Ansicht des Einwenders fehlt es an der erforderlichen längerfristigen Bevölkerungsprognose, aus der sich ergibt, dass tatsächlich ein entsprechender Wohnbedarf gegeben ist.

Abwägung:

Landesplanung und Freiraumschutz

Zunächst gilt es, den formalen Aspekt zu berücksichtigen. Wir haben es bei der Bauleitplanung mit einer Aufgabe zu tun, die ausschließlich der kommunalen Planungshoheit unterliegt, wenn nicht grundsätzlich übergeordnete Planungsvorgaben dieser entgegenstehen.

Die landesplanerische Anfrage nach § 34 LPlG zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung ist mit Schreiben vom 05.12.2013 durch die Bez. Reg. Münster positiv beschieden worden.

Der geltende Regionalplan Münsterland und auch der Fortschreibungsentwurf stellen im Planungsraum einen Wohnsiedlungsbereich bzw. Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes sind mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Die Absicht, mit dem Baugebiet „Lechtenweg I“ Wohnbauland zu entwickeln steht also landesplanerischen Zielen auch vor dem Hintergrund der „Allianz für die Fläche“, also der Beschränkung der Flächeninanspruchnahme für Bauzwecke, nicht entgegen.

Damit steht die kommunale Bauleitplanung auch nicht dem landesplanerischen Ziel des Freiraumschutzes entgegen.

Planungskonzept der Innenentwicklung

Der Standort ist geeignet, die Idee einer Innenentwicklung mit der Nähe von Wohnbaugrundstücken sinnvoll umzusetzen. Sei es nun u. a. durch die Ankopplung von Wohnbaufläche an den zukünftigen Kindergartenstandort „Lechtenweg II“ oder auch die Nähe zur Versorgungsinfrastruktur im Siedlungsschwerpunkt Wadersloh.

Die Wahl des Standortes für eine Wohnbauentwicklung ist also ausreichend aus der städtebaulichen Struktur des Ortsteils Wadersloh zu begründen.

Das Planungskonzept sieht mit der Rahmenplanung, der Flächennutzungsplanung und dem Bebauungsplan hier eine perspektivische und gestufte Staffelung vor.

Der Rahmenplan zeigt, wie die Entwicklung städtebaulich aussehen kann. Die FNP-Änderung macht deutlich, dass hier der wohnbaulichen Nutzung Vorrang eingeräumt wird. Dieses ist nicht mehr und nicht weniger, als dass sich die Gemeinde hier bewusst auf eine perspektivische Wohnbauflächenentwicklung einstellt, ohne den Anspruch zu erheben, diese Fläche voll umfänglich füllen zu können.

Dieses ist bei dem B-Plan das Ziel. Hier sind die infrastrukturellen Investitionen so auszulegen, dass das Ziel, das im B-Plan vorhandene Nettowohnbauland vollumfänglich zu vermarkten, erreicht wird.

Dabei spielt auch eine Rolle, dass die Gemeinde Wadersloh ausschließlich ihre zur Verfügung stehenden Flächen verbindlich aufplant und an den Markt bringt.

So kann dem Entstehen einer „Baulandblase“ wirkungsvoll begegnet werden, da eine Bodenspekulation ausfällt.

Bodenschutz und Alternativen

Alle diese Aspekte sind in die Gesamtabwägung der Bauleitplanung einzustellen. Dieses betrifft auch den Aspekt der sog. Bodenschutzklausel des BauGB. Der hierin im § 1a (2) Satz 4 BauGB enthaltene Prüfauftrag bzgl. einer vorrangigen Wieder- / Nachnutzung von Brach- und Konversionsflächen bzw. von Baulücken ist ein Aspekt der Abwägung.

Konversionsflächen scheiden in Wadersloh aus. Die Aktivierung von Gewerbe-Brachflächen im ländlichen Raum ist, so hat eine Untersuchung des Landes NRW am Beispiel des östlichen Teils des Kreises Lippe gezeigt, für die Kommunen nicht darstellbar und keine echte „Größe“ bei der Flächenpolitik. Die Hemmnisse zur Aktivierung sind hier sehr groß. Gewerbebrachen, die in eine unmittelbare Umsetzung für eine Bebauung gebracht werden können, stehen in der Gemeinde Wadersloh nicht zur Verfügung.

Bei den Baulücken ist zu hinterfragen, ob es sich hier tatsächlich um Baulücken handelt oder ob vermeintliche Bebauung von inneren Freiflächen nicht zu einer Auflösung des baulichen Ortscharakters kommt.

Die Nachnutzung von ungenutzten Gebäuden im ländlichen Raum scheidet in den meisten Fällen an den energetischen Zuständen und einer kaum wirtschaftlichen Nutzung des Altbestandes. Programme wie „Junge Leute für alte Gemäuer“ gehen an dem Anspruch der Zielgruppe vorbei, die mit einem Baulandangebot in der Gemeinde gehalten oder für diese sicher auch gewonnen werden sollen.

Nachverdichtungspotential im Sinne offener Baulücken ist nicht verfügbar, da dies überwiegend als Gartenland genutzte Grundstücke sind, die nicht zum Verkauf stehen. Das Nachverdichtungspotential durch Baulücken ist im Ortsteil Wadersloh so gering, weil in den vergangenen Jahren hier zusätzlich zur Entwicklung von Neubaugebieten verstärkt eine bauliche Nutzung stattgefunden hat. Seit 2008 sind im Ortsteil Wadersloh 21 Baulücken zu Wohnbauzwecken geschlossen worden, 2012 und 2013 alleine je 6.

Nachfrage und Bedarf

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Wadersloh. Im 2002 entwickelten Baugebiet „Ehemalige Kleingartenanlage“ ist von ursprünglichen 90 Grundstücken noch ein Grundstück verfügbar, in den

2006 bzw. 2008 entwickelten Baugebieten „Buschkamp I und II“ sind kumuliert noch drei Grundstücke frei.

Um im Nahbereich des Siedlungsschwerpunktes im Ortsteil Wadersloh Wohnbauland entwickeln zu können, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehen.

Für das Baugebiet „Lechtenweg“ ist die Nachfrage ebenfalls hoch. So sind bei der Gemeinde Wadersloh seit Bekanntwerden der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits 24 Reservierungen für Baugrundstücke eingegangen.

Die Gemeinde Wadersloh verschafft sich laufend im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen Überblick über das theoretische Potential von Lücken und Brachen im Gemeindegebiet. Dieser ist am Bedarf an Wohnbaufläche, Wohnungsgröße, Wohnkomfort gegenüber zu stellen und zwar vor dem Hintergrund des demografischen Wandels.

Dieser betrifft sicher auch die Gemeinde Wadersloh. Hieraus jedoch zwangsläufig zu folgen, dass keine neuen Wohnbauflächen notwendig sind, ist nicht richtig und wenig zielführend.

Die Strategie, mit Baulandausweisung ausschließlich auf Neubürger = junge Familien abzustellen, greift sicher zu kurz und ist auch nicht die Entwicklungsstrategie der Gemeinde Wadersloh, da dieses auch von anderen Kommunen verfolgt wird und damit eine Konkurrenzsituation entsteht.

Die kommunale Flächenpolitik jedoch ausschließlich auf eine Bestandsentwicklung abzustellen greift ebenfalls zu kurz. Auch kann das Wohnbedürfnis der älteren Generation nicht auf einen Wohnheim-, betreuten bzw. Pflegeplatz reduziert werden.

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in dem Teil des Gemeindegebietes stehen neben der Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Die vorgesehene Inanspruchnahme der Fläche bietet zudem die Möglichkeit, ortsnah neue Bauflächen zu entwickeln und trägt zu einer Weiterentwicklung und gleichzeitigen Arrondierung der Siedlungsfläche im Ortsteil Wadersloh bei.

3. Eingabe

Es wird angeregt, von der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans abzusehen und das Bauleitplanverfahren einzustellen.

Abwägung:

Siehe Abwägung zu Eingabe 2.

Das Plangebiet liegt nur teilweise im Randbereich des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Landschaftsplanes „Wadersloh“ des Kreises Warendorf (siehe markierter Bereich in der nachstehenden Abbildung). Für den nördlichen Bereich des Plangebietes, der innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes liegt, ist das flächige Entwicklungsziel Nr. 2.1.4 „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselementen“ dargestellt. Am Nordrand des Plangebietes ist entlang der Straße „Im Sprengel“ die linearen Festsetzung Nr. 5.1.216 „Anlage / Ergänzung von Obstbaumreihen“ verzeichnet.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes entlang der Straße „Im Sprengel“ stehen dem Grunde nach den Zielen des Landschaftsplanes nicht entgegen. Hier soll die beabsichtigte „Anlage / Ergänzung von Obstbaumreihen“ dem Zweck des Abschlusses des Siedlungsraumes dienen. Dies soll in die dort vorgesehene „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB integriert werden.

In Abstimmung mit der ULB des Kreises Warendorf ist noch zu prüfen, ob der im Norden des Plangebietes als Grünfläche geplante Bereich, trotz der Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, innerhalb des Landschaftsplanes verbleiben soll. Ansonsten ist das Plangebiet in diesem Teilbereich aus dem Landschaftsplan zu entlassen.

Herr Reeke habe darum gebeten, mitzuteilen, dass er in dieser Angelegenheit anwaltlich durch die Kanzlei Meisterernst, Düsing, Mahnstetten in Münster vertreten werde, so BM Thegelkamp. Für ihn sei der Rechtsanwalt Achelpöhler tätig. BM Thegelkamp wies darauf hin, dass der Name der Anwaltskanzlei den Ausschussmitgliedern evtl. durch die Presse in der Angelegenheit Baugebiet „Königskamp“ der Gemeinde Everswinkel/Alverskirchen bekannt sei.

RM Petertombeck fragte an, warum eine Abwägung notwendig sei, wenn beide Gutachten in ihren Prognoseergebnissen dem Grunde nach gleich seien. Das durch den landwirtschaftlichen Betrieb Reeke veranlasste Gutachten sei nicht zugänglich und nicht Bestandteil der Abwägung, so Herr Huesmann. Es werde jedoch davon ausgegangen, dass für dieses Gutachten die gleichen Grundlagen gewählt worden seien, wie für das durch die Gemeinde veranlasste Gutachten. Dies rechtfertige zur Annahme, dass die Prognoseergebnisse dem Grunde nach gleich seien.

Beschlussvorschlag:

Den Bedenken bzgl. einer ausbleibenden Konfliktlösung „Wohnbebauung – geruchsintensive Landwirtschaft“ wird nicht gefolgt.

Den Bedenken zur Planrechtfertigung (Bedarf) wird nicht gefolgt.

Der Anregung, von der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans abzusehen und das Bauleitplanverfahren einzustellen, wird nicht gefolgt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

8.1.5 Kreis Warendorf

8.1.5.1 Untere Landschaftsbehörde

Stellungnahme:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus landschaftsrechtlicher Sicht keine Bedenken unter Beachtung folgender Anregungen:

1.

In den vorgelegten Unterlagen sind landschaftsrechtlich relevante Aussagen (Umweltbericht, Artenschutzprüfung) nicht enthalten. Eine abschließende Stellungnahme meinerseits ist auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen zum derzeitigen Verfahrensstand daher nicht möglich.

Bitte, die noch zu erstellenden Unterlagen im Vorfeld der Offenlage der Planunterlagen mit mir abzustimmen.

3.

Der Landschaftsplan „Wadersloh“ setzt südlich entlang des Wirtschaftswegs „Im Sprengel“ die Anpflanzung einer ca. 360 m langen Obstbaumreihe fest (Maßnahmen-Nr. 5.1.216). Anregung, die Pflanzung dieser Obstbaumreihe in die Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB aufzunehmen, so dass die Obstbäume zu einer positiven Gestaltung des zukünftigen Ortsrands beitragen können.

Abwägung:

Zu 1.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht -

separater Teil B der Begründung (Büro Stelzig - Landschaft, Ökologie, Planung, Soest, Dezember 2013).

Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit Beeinträchtigungen der Schutzgüter verbunden ist, die unter Berücksichtigung des derzeitigen Umweltzustandes und unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als gering bis hoch, jedoch als nicht erheblich eingestuft werden. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen den Artenschutz

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) sind in die Abwägung einzustellen. Die Anforderungen der Eingriffsregelung werden im Rahmen der Umweltprüfung von Büro Stelzig - Landschaft, Ökologie, Planung (Soest, Dezember 2013) bearbeitet.

Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestandes vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope nach dem „Warendorfer Modell“ ermitteln. Die derzeitige Berechnung des Kompensationsbedarfes wurde überschlägig vorgenommen, da die genaue Dimensionierung der Grünfläche im Norden des Plangebietes und dort vor allem des Regenrückhaltebeckens noch ausstehen.

Die überschlägige Bilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von etwa 7.900 Wertpunkten.

Es sind externe Kompensationsmaßnahmen notwendig, die bis zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf abgestimmt werden.

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Büro Stelzig - Landschaft, Ökologie, Planung, Soest, Dezember 2013) untersucht worden.

Unter Berücksichtigung der in der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Planung auszuschließen.

Zu 2.

In der o.g. Fläche soll u.a. die Anpflanzung einer Obstbaumreihe erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung zur Beibringung von Umweltbericht und Artenschutzprüfung wird im Verfahren zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gefolgt.

Der Anregung zur Festsetzung / Berücksichtigung der Obstbaumreihe gemäß Landschaftsplan innerhalb der Fläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB entlang der nördlichen Grenze des Bebauungsplangebietes wird gefolgt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

8.1.5.2 Gesundheitsamt

Stellungnahme:

Es wird angeregt die Hinweise zur Brauchwasser-/ Regenwassernutzung auch in der Legende des Bebauungsplanes aufzunehmen:

Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht (oder nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung) mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. (§17 (2) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung)

Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Erforderlichenfalls sind die Nicht-Trinkwasser-Entnahmestellen gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern. (§17 (2) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung)

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die die DIN 1988 bzw. DIN EN 1717 und die DIN EN 806 hingewiesen.

Eine im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installierte Regen- oder Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt des Kreises Warendorf 4 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen. (§13(4) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung)

Ansonsten bestehen keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise zu dem o.g. Vorhaben.

Abwägung:

Der Hinweis kann in die sonstigen Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt im Bebauungsplan aufgenommen werden.

RM Weinekötter erkundigte sich, ob eine Regenwassernutzung möglich sei, da dieses doch in die Regenrückhaltebecken geleitet werden solle. Die Regenwassernutzung auf eigenem Grundstück sei dadurch aber nicht ausgeschlossen, so Herr Huesmann.

Auf Nachfrage von SB Steigüber erläuterte Herr Huesmann, dass Regenwasser für Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen genutzt werden dürfe. Eine Trinkwassernutzung sei jedoch ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung zur Aufnahme der Hinweise zur Brauchwasser-/ Regenwassernutzung in der Legende des Bebauungsplanes wird gefolgt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

8.1.6 Landwirtschaftskammer NRW - Kreisstelle Warendorf

Stellungnahme:

In dem von der Gemeinde Wadersloh in Auftrag gegebenen Gutachten (Uppenkamp + Partner) wurden Geruchsmissionen aus den umliegenden Tierhaltungen auf das Plangebiet untersucht. Trotz der festgestellten Überschreitungen der Immissionswerte der GIRL hält der Gutachter eine Wohnbauflächenausweisung für möglich, da die berechneten Immissionshäufigkeiten den Immissionswert für Dorfgebiete nicht überschreiten.

Der landwirtschaftliche Betrieb Reeke (nördlich des Plangebietes) beabsichtigt die Erweiterung der Schweinehaltung. Im Rahmen des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens wurde ebenfalls ein Gutachten erstellt, das jedoch deutlich höhere Geruchsbelastungen des Plangebietes angibt. Nach den Ergebnissen dieses zweiten Gutachtens wäre die Ausweisung von Wohnbauflächen nicht zulässig. Es kann nicht beurteilt werden, welches Gutachten zutrifft, sodass angeregt wird, die Gutachten durch die zuständige Stelle prüfen zu lassen.

Aufgrund der unterschiedlichen Beurteilung der Geruchsimmissionen bzw. der abweichenden Ermittlung der Geruchsgutachten und der Beeinträchtigungen der Existenzfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe bestehen Bedenken gegen die Planung.

Abwägung:

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Geruchsimmissionen aus den Emissionen der umliegenden Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet zu ermitteln. Hierbei sind sowohl die Immissionen zu berücksichtigen, die aus den Emissionen der vorhandenen Tierbestände resultieren, als auch die Immissionen aus konkreten Erweiterungsoptionen der Betriebe.

Hier insbesondere vor dem Hintergrund von derzeitigem Emissionsverhalten sowie bereits genehmigter Betriebserweiterungen bei den Betrieben Reeke, Austermann, Ridder, Hahne, Konegen, Paschen, Schulze-Dasbeck).

Mit der Erstellung eines entsprechenden Gutachtens wurde das Sachverständigenbüro Uppenkamp + Partner GmbH, Ahaus, 12/2013 beauftragt.

Es liegt ein zweites Geruchsgutachten mit Ausbreitungsberechnung durch die Odournet GmbH - ohne Datum - veranlasst durch den landwirtschaftlichen Betrieb Reeke vor.

Beide Untersuchungen kommen im Ergebnis zu Geruchshäufigkeiten in Teilen des Plangebietes, die oberhalb des Immissionswertes von 10 % der Jahresstunden nach der Geruchsimmissionsrichtlinie liegen.

Beide Gutachten sind in ihren Prognoseergebnissen dem Grunde nach gleich.

Die ermittelten Geruchsstundenhäufigkeiten überschreiten in Teilbereichen des Plangebietes den Immissionsrichtwert der Geruchsimmissions-Richtlinie NRW (GIRL, Stand 2008) für Wohngebiete. Der Richtwert von 10 % der Jahresstunden wird am nördlichen Rand des Plangebietes und im Süden im Bereich des geplanten Mischgebietes überschritten. Im Norden liegen für den Bereich der nördlichsten Bauflächen Berechnungsergebnisse von 12 - 17 % vor. Im Süden im Bereich des Mischgebietes befinden sich Teile des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zu einem Pferdehaltungsbetrieb, für den Geruchsstundenhäufigkeiten von 18 - 29 % errechnet werden.

In den Auslegungshinweisen der GIRL wird darauf hingewiesen, dass im Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung die Bildung von Zwischenwerten möglich ist, vor allem wenn es sich um Immissionen aus Tierhaltungsanlagen handelt. Ein Immissionswert von IW = 15 % (entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete) sollte aber nicht überschritten werden.

Der Übergangsbereich ist genau festzulegen und befindet sich hier im Norden des Plangebietes direkt angrenzend an den Landschaftsraum. Darüber hinaus liegt hinsichtlich der zu erwartenden Geruchsimmissionen kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme vor. Das maßgebliche Schutzniveau gegenüber Geruchsbelastungen bestimmt sich nach der Lage des Grundbesitzes im Allgemeinen Wohngebiet und der Nachbarschaft zum Außenbereich. Wo diese Gebiete unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Ein Grundstückseigentümer kann daher das im Allgemeinen Wohngebiet anzunehmende Schutzniveau nicht unvermindert beanspruchen. Vielmehr ist der o.g. Zwischenwert zu bestimmen, der die vorhandene Grenzlage berücksichtigt. Dies gilt auch für die anzuwendenden Geruchsimmissionswerte nach der GIRL.

Im vorliegenden Fall wird angesichts der gewachsenen Strukturen zwischen landschaftlichem Raum und Siedlungsraum eine Anhebung des Immissionswertes von 10 % auf 12 % als vertretbar angesehen. Bereiche mit Immissionswerten von 13 - 15 % werden in der Planzeichnung als Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung gekennzeichnet. In den gekennzeichneten Flächen sind gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL Immissionswerte von 13 bis 15 % zumutbar.

15 % der Geruchsstundenhäufigkeiten entsprechen dem Richtwert für Dorfgebiete.

Bei einer Wohnansiedlung im ländlichen Raum sowie der bewussten Zuwendung in ländlich, dörflich und agrarstrukturell geprägte Räume ist ein Nebeneinander von nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung und der Landwirtschaft auf ein Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme notwendig.

Mit der hier aufgezeigten Vorgehensweise ist es jedem potentiellen Bauherrn in dem Plangebiet möglich, sich auf die Erheblichkeit von landwirtschaftlichen Gerüchen zukünftig einzustellen.

Dabei bestehen keine Flächen, die „geruchsfrei“ sind. Insgesamt ist - auch bei entsprechender Wetterlage - mit Gerüchen zu rechnen. Die Häufigkeit der Gerüche kann aber in dem Gebiet nach den Prognosen unterschiedlich ausfallen.

Insgesamt ist festzustellen, dass diese Geruchshäufigkeiten überwiegend hinnehmbar sind, ggf. einen belästigenden Charakter haben, aber nie gesundheitsgefährdend sind.

Die berechneten Immissionshäufigkeiten können daher, mit Ausnahme des Bereiches im Nordwesten und im Süden des Plangebietes, im Rahmen der Abwägung im Bauleitplanverfahren seitens der Gemeinde Wadersloh überwiegend als zulässig angesehen werden. Für den Bereich im Nordwesten (von 16 % - 17 %) und im Süden (29 %) des Plangebietes im Umfeld des Pferdehaltungsbetriebes wird ein Baurecht auf Zeit festgesetzt, sodass die vorgesehene Nutzung dort erst umgesetzt werden kann, wenn die Immissionshäufigkeiten auch dort ein verträgliches Maß erreicht haben (< 16 %).

Die Berechnungsergebnisse zeigen zudem, dass im Bereich der bestehenden Wohngebiete östlich und westlich des Plangebietes der Immissionswert der GIRL für Wohn- und Mischnutzung in Höhe von 10 % der Jahresstunden durch die bestehenden Tierhaltungsanlagen bereits ausgeschöpft bzw. überschritten wird. Dies bedeutet, dass Erweiterungen der einbezogenen landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen, auch ohne eine Berücksichtigung der geplanten Bebauung, überwiegend nur eingeschränkt möglich sind.

Die Planungen zur Wohnbauentwicklung in dem Plangebiet schränken den Betrieb der untersuchten Betriebe (hauptsächlich Tierhaltungsanlagen) nicht weiter ein, als diese nicht heute bereits durch die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes eine Reglementierung finden.

Beschlussvorschlag:

Den Bedenken bzgl. einer ausbleibenden Konfliktlösung „Wohnbebauung – geruchsintensive Landwirtschaft“ wird nicht gefolgt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

8.1.7 Hinweise

Als Anlage ist dieser Vorlage die Abwägung des Planungsbüros Drees & Huesmann Planer aus Bielefeld beigefügt, aus der die Hinweise entnommen werden können, die keiner Beschlussfassung bedurften, für die aber eine Abwägung erfolgte. Es handelt sich dabei insbesondere um folgende Eingaben:

Äußerungen der Öffentlichkeit:

Nr.	Einwender	Äußerung	Abwägung
1.1	Swen Schulze-Dasbeck	Demografischer Wandel	Siehe Seite 1
1.3	Swen Schulze-Dasbeck	Folgenutzung anliegender Flächen	Siehe Seite 5
2.2	F.-J. Hahne	Unterschriftenliste	Siehe Seite 8
3.3	Heinz-Hermann Reeke	Schutz des Freiraums	Siehe Seite 10
3.4	Heinz-Hermann Reeke	Ausweisung von Bauplätzen nur angrenzend an Wohnbebauung	Siehe Seite 11

Äußerungen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Einwender	Äußerung	Abwägung
1.1	Bezirksregierung Arnsberg Kampfmittelbeseitigungsdienst WL	Keine Äußerung	Keine Abwägung
2.1	Bezirksregierung Münster Ländl. Entwicklung / Bodenordnung	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
3.1	Bezirksregierung Münster Regionalplanung	Flächennutzungsplan	Siehe Seite 12
4.1	Bezirksregierung Münster Abfallwirtschaft	Altlasten	Siehe Seite 12
5.1	Bezirksregierung Münster Immissionsschutz	Keine Äußerung	Keine Abwägung
6.1	Bezirksregierung Münster Wasserwirtschaft	Regenwasserkanalisation	Siehe Seite 13
7.1	Bezirksregierung Münster Verkehr	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
8.1	Bezirksregierung Münster Luftverkehr	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
9.1	Gemeindeverwaltung Langenberg	Flächennutzungsplan- Änderung Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
10.1	Gemeindeverwaltung Lippetal	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
11.1	Stadtverwaltung Beckum	Keine Äußerung	Keine Abwägung
12.1	Stadtverwaltung Lippstadt	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
13.1	Stadtverwaltung Oelde	Keine Äußerung	Keine Abwägung
14.1	Bischöfliches Generalvikariat Ms Bauwesen	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
15.1	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Keine Äußerung	Keine Abwägung
16.1	DB Services Immobilien GmbH	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
17.1	Deutsche Telekom AG, Ms	Hinweis	Siehe Seite 15
18.1	Evangelische Landeskirche Baureferat	Keine Äußerung	Keine Abwägung
19.1	Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Beckum	Keine Äußerung	Keine Abwägung

20.1	Handwerkskammer Münster	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
21.1	Industrie- und Handelskammer, Ms	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
22.1	Unitymedia NRW GmbH, Bochum	Glasfaserbasiertes Kabelnetz	Siehe Seite 17
23.1	Kreis Warendorf Planungsamt Untere Wasserbehörde	Entwässerung	Siehe Seite 17, 18
23.2	Kreis Warendorf Untere Bodenschutzbehörde	Planung wird zugestimmt	Keine Abwägung
23.3.2	Kreis Warendorf Untere Landschaftsbehörde	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Siehe Seite 20
23.3.4	Kreis Warendorf Untere Landschaftsbehörde	Ausgleichsmaßnahmen	Siehe Seite 20, 21
23.5	Kreis Warendorf Straßenverkehrsbehörde	Stichstraßen, Erschließungsstraßen	Siehe Seite 22, 23
23.6	Kreis Warendorf Immissionsschutz	Geruchsgutachten	Siehe Seite 23, 24, 25, 26
23.7	Kreis Warendorf Brandschutz	Stellungnahme liegt noch nicht vor, wird nachgereicht	Siehe Seite 26
23a.1	Kreis Warendorf Sachgebiet Wasserwirtschaft und Gewässerschutz	Flächennutzungsplan Entwässerungssituation	Siehe Seite 26, 27
23a.2	Kreis Warendorf Untere Bodenschutzbehörde	Flächennutzungsplan Nicht betroffen	Keine Abwägung
23a.3	Kreis Warendorf Untere Landschaftsbehörde	Flächennutzungsplan Umweltbericht	Siehe Seite 27, 28
24.1	Landesbetrieb Straßenbau NRW	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung, siehe Seite 28
25.1	Landesbüro der Naturschutzverbände	Keine Äußerung	Keine Abwägung
26.1	Landschaftsverband Westfalen-Lippe Bau- und Liegenschaftsbetrieb	Keine Äußerung	Keine Abwägung
27.1	Landschaftsverband Westfalen-Lippe Amt für Denkmalpflege	Keine Äußerung	Keine Abwägung
29.1	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
30.1	PLEdoc GmbH, Essen	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
31.1	Westnetz GmbH	10-kV-, 1-k-V- und Straßenbeleuchtungskabel	Siehe Seite 30
32.1	Wasserversorgung Beckum	Bebauungsplan Trinkwasserleitungen, Löschwasser	Siehe Seite 31
32a.1	Wasserversorgung Beckum	Flächennutzungsplan Keine Bedenken	Keine Abwägung

33.1	Wehrbereichsverwaltung West III	Bebauungsplan Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
33a.1	Wehrbereichsverwaltung West III	Flächennutzungsplan Hinweis	Siehe Seite 32
34.1	Westfälische Landeseisenbahn	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung
35.1	LWL-Archäologie f. Westfalen	Keine Anregungen und Bedenken	Keine Abwägung

Beschlussvorschlag:

Die Äußerungen, Hinweise und Abwägungen, die im Rahmen des Verfahrens nach §§ 2 Abs. 2, 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 Baugesetzbuch eingegeben wurden, werden zur Kenntnis genommen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Die Abwägungsvorschläge des Planungsbüros Drees & Huesmann sowie die Stellungnahmen sind dieser Niederschrift als Anlage 6 beigelegt.

8.2 Offenlegungsbeschluss

Nachdem die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt wurde und über die eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken im Rahmen des Beteiligungsverfahrens gem. § 3 (1) i. V. m. 4 (1) BauGB beraten und beschlossen worden ist, kann nunmehr die Aufstellung und Auslegung der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes i. V. m. der Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Lechtenweg I“ gem. § 8 (3) BauGB (Parallelverfahren) beschlossen werden. Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gem. § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB im Rahmen der Auslegung am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Lechtenweg I“ im Parallelverfahren wird mit der Auslegung gemäß § 3 (2) i. V. m. § 4 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen und öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 63 „Lechtenweg I“ ist einschließlich der Begründung mit Umweltbericht und den verfügbaren bzw. bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen einen Monat lang zu jedermanns Einsicht gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 (2) BauGB von der Auslegung zu benachrichtigen und mit der Bitte um Stellungnahme zu beteiligen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Pause von 18:44 Uhr bis 18:54 Uhr

9 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Herzfelder Straße" Satzungsbeschluss

Nachdem der Rat in seiner Sitzung am 18.12.2013 die Offenlegung für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Herzfelder Straße“ beschlossen hat, wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt.

Da keine Anregungen und Bedenken eingegangen sind, kann somit der Satzungsbeschluss gefasst werden. Sowohl die Nachbarn als auch der Kreis Warendorf haben der Änderung zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Herzfelder Straße“ der Gemeinde Wadersloh ist gemäß § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des ErbStRG vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018 ff.) in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land NRW (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) – jeweils in den zurzeit gültigen Fassungen – als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wird die Begründung beschlossen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Der Lageplan ist dieser Niederschrift als Anlage 7 beigelegt.

10 Beantragte Veränderungen im Bauprogramm der Straßensanierung in der Siedlung "Rote Erde" im Ortsteil Liesborn

In der 26. Sitzung des Bau-, Planungs- und Strukturausschusses der Gemeinde Wadersloh am 10.04.2013 wurde die vorgeschlagene Ausbauplanung der Kanal- und Straßensanierung in der Siedlung „Rote Erde“ beschlossen.

Nach der beschlossenen Ausbauplanung hat die Firma MW Bau, Lippetal, mit der Ausführung der Bauarbeiten begonnen. Die Kanalarbeiten sind bereits abgeschlossen, so dass derzeit die Straßenbauarbeiten durchgeführt werden.

Während der Durchführung der Arbeiten sind die folgenden Anliegen an die Verwaltung herangetragen worden:

1. Die Eigentümer der Immobilie „Königsberger Straße 1“ wünschen, dass die 1,80 Meter hohe Hecke auf einer Länge von 25 Metern entfernt werde. Die daran anschließende 70 cm hohe Hecke solle allerdings bestehen bleiben.
2. Der Eigentümer der Immobilie „Breslauer Straße 3“ wünscht, dass seine Hecke, entgegen seiner ersten schriftlichen Erklärung, im Zuge der Baumaßnahme doch entfernt wird.
3. Der Eigentümer der Immobilie „Brandenburger Straße 11“ wünscht die ersatzlose Entfernung eines Stellplatzes an seinem Grundstück. Im Rahmen der Bauausführung kann der Stellplatz nicht die erforderliche Länge von 5 Metern aufweisen. Daher ragt dieser in die Einfahrt des Grundstückes. Deshalb soll der Stellplatz ersatzlos entfallen. Im Plangebiet sind allerdings weiterhin ausreichend Stellplätze vorhanden.

4. Die beschlossene Ausbauplanung sieht den Ausbau des südlichen Teilstückes der Stettiner Straße in Höhe von Haus Nr. 7 als Verbindungsweg für Fußgänger und Radfahrer zum Baugebiet Rote Erde Süd in Form einer wassergebundenen Wegedecke vor. Durch Anordnung von zwei Pollern wird eine Durchfahrtsmöglichkeit für PKW oder größere Fahrzeuge unterbunden. Im Havariefall können diese Poller jedoch jederzeit entfernt werden.

Der Eigentümer der Immobilie „Brandenburger Straße 11“ wünscht das Wiederaufstellen der zur Zeit vorhandenen Betonpylonen nach Abschluss der Arbeiten, um die Durchfahrtsmöglichkeit endgültig und dauerhaft zu unterbinden.

5. Im Zuge der Verlegung von Elektrokabeln für die Aufstellung der Straßenbeleuchtung gemäß der beschlossenen Ausbauplanung, erhielt die Gemeinde Wadersloh am 30.12.2013 ein Schreiben von drei Anliegern der Brandenburger Straße. Das Schreiben ist dieser Vorlage als Anlage beigefügt.

In diesem Schreiben bemängeln die Anlieger, dass alle Laternen entfernt werden und neue Standorte erhalten. Dies sei aus persönlichen Gründen für die Anlieger nicht tragbar. Daher wird ein Vorschlag zur Änderung der Straßenbeleuchtung in der Brandenburger Straße gemacht.

Bereits in der Bürgerbeteiligung am 08.01.2013 hatte die Verwaltung auf die veränderten Standorte hingewiesen. Auch erhielten die Mitglieder der Arbeitsgruppe Pläne, aus denen geänderte Standorte hervorgingen.

Den Wünschen der Grundstückseigentümer zu den Punkten 1-2 wurde in Rücksprache mit dem stv. BPA-Vorsitzenden gefolgt, um die zügige Durchführung der Maßnahme zu gewährleisten. Durch das Entfernen der Hecken wird auch eine angemessene Gestaltung sichergestellt.

Die ersatzlose Streichung des Stellplatzes vor dem Grundstück „Brandenburger Straße 11“ kann aus Sicht der Verwaltung aufgrund der nicht vorhandenen Fläche erfolgen.

Dem Wunsch, die Betonpylonen zu erhalten und nach Abschluss der Arbeiten wieder aufzustellen, sollte aus Sicht der Verwaltung nicht gefolgt werden, um im Havariefall die Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge zu ermöglichen.

Um in der Sitzung über die Umsetzung der Leuchten entscheiden zu können, erläuterte Herr Wehmeyer die Wünsche der Anlieger. Die geplante Lampe vor dem Haus Brandenburger Straße 3 solle auf die Grundstücksgrenze zwischen Haus-Nr. 3 und 5 umgesetzt werden, weil die Laterne direkt vor dem Schlafzimmerfenster des Eigentümers stehe. Die geplante Straßenbeleuchtung vor dem Hauseingang Nr. 5 solle entfallen, da der Vorgarten umgeplant und die Beleuchtung dann ein Hindernis darstellen würde. Stattdessen werde vorgeschlagen, die vorhandene Lampe zwischen der Haus-Nr. 5 und 7 stehenzulassen. Außerdem solle die Lampe zwischen Haus-Nr. 1 und 3 bestehen bleiben. Somit würden aus ursprünglich vier geplanten Lampen fünf Lampen.

Auf Nachfrage von RM Petertombeck führte Herr Wehmeyer aus, dass der gesamte Straßenzug mit fünf Lampen in gleichmäßig aufgeteilten Abständen von ca. 23 m bis 25 m ausgestattet sei.

Der Vorsitzende erkundigte sich, ob die zusätzlich entstehenden Kosten auf die Bürger umgelegt würden. Dies bejahte Herr Wehmeyer. Alle Beteiligten seien mündlich in Kenntnis gesetzt worden.

RM Rühl war der Ansicht, dass es wichtig sei, den Bürgern zu helfen und nochmals mit ihnen Rücksprache zu halten. Die Planung sei mit der Arbeitsgruppe besprochen worden, so BM Thegelkamp. Des Weiteren habe Herr Wehmeyer bereits die vorgeschlagene Lösung mit allen Beteiligten kommuniziert.

Auf Nachfrage vom RM Brune teilte Herr Wehmeyer mit, dass ca. 12.000,00 € bis 15.000,00 € Zusatzkosten entstehen würden.

RM Weinekötter hob hervor, dass die vorgeschlagenen Änderungen eine gute, mit den Anliegern abgestimmte, Lösung sei.

Der Vorsitzende erkundigte sich, ob die Leuchtrichtung der neuen Lampen gut zu regeln sei. Herr Wehmeyer erläuterte, dass ab 23:00 Uhr durch die Nachabschaltung die Beleuchtung von 100 % auf 50 % abgesenkt werde. Dadurch sollte es so dunkel sein, dass sich niemand mehr gestört fühle.

RM Rühl regte an, alle geplanten Stellplätze genau in Augenschein zu nehmen, um zu vermeiden, dass Stellplätze gegenüber Hauseinfahrten angelegt würden.

RM Petertombeck erkundigte sich, ob auch Änderungswünsche von Anliegern der Stettiner Straße eingegangen seien. Dies sei bisher nicht der Fall, so Herr Wehmeyer. Die Lampen würden, so wie im Bauprogramm vorgesehen, aufgestellt.

Beschluss:

Das Bauprogramm wird in den Punkten 1 – 3 geändert. Dem Wunsch zu Punkt 4 wird nicht gefolgt. Die Lampen (Punkt 5) werden auf der Brandenburger Straße wie folgt umgesetzt: Die Lampe vor dem Haus mit der Haus-Nr. 3 wird auf die Grundstücksgrenze zwischen Haus-Nr. 3 und 5 gesetzt. Die vorhandene Lampe zwischen Haus-Nr. 5 und 7 bleibt bestehen (sollte eigentlich versetzt werden). Dafür entfällt die geplante Lampe vor dem Hauseingang Nr. 5. Die Lampe auf der Grundstücksgrenze zwischen Haus-Nr. 1 und 3 bleibt bestehen. In Summe werden also aus ursprünglich geplanten vier Lampen fünf Lampen. Den Anliegerwünschen wird damit entsprochen.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Das Schreiben der Anlieger ist dieser Niederschrift als Anlage 8 beigefügt.

**11 Neuer Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen -
Offenlegung des Entwurfes**

Die Landesregierung Nordrhein- Westfalen hat am 25. Juni 2013 den Entwurf des Landesentwicklungsplanes (LEP) gebilligt.

In der letzten Sitzung des Bau- Planungs- und Strukturausschusses (BPA 30/2013 P.14) hat die Verwaltung auf den zurzeit offen liegenden Entwurf hingewiesen. Mögliche Stellungnahmen aus den Fraktionen sollen der Verwaltung zum 01.02.2014 zu gehen, um diese dann gesammelt bis spätestens den 28.02.2014 an die Landesplanungsbehörde weiterzuleiten.

Da die zeitliche Abfolge eng getacktet ist und der Bau- Planungs- und Strukturausschuss erst am 10.03. wieder tagt, hat die Verwaltung bereits eine Stellungnahme mit folgendem Inhalt vorbereitet:

Stellungnahme zur Neuaufstellung des LEP's NRW der Gemeinde Wadersloh:

1. 6.1-11 Ziel Flächensparende Siedlungsentwicklung
Die gekoppelten Zielvorgaben zur möglichen Erweiterung des Siedlungsraumes zu Lasten des Freiraums, sind für finanzschwache kleinere Kommunen zur Erbringung geforderter Nachweise nur schwer zu erreichen.
Desweiteren würde durch das Leitbild, den Flächenverbrauch für Siedlung und Verkehr bis 2020 auf 5 ha/ Tag und langfristig auf null zu reduzieren, die kommunale Planungshoheit massiv eingeschränkt werden. Durch diese Umsetzung des Leitbildes mit den entsprechenden Zielvorgaben, kann eine Kommune auf die örtlichen Entwicklungen nicht mehr flexibel reagieren, was wiederum zu weiteren negativen Folgen für die Stabilität einer Kommune führen kann.

2. Hinweis auf die zeichnerische Darstellung des LEP
Die zeichnerischen Darstellungen des Gebietes der Gemeinde Wadersloh entsprechen nicht mehr den aktuellsten Planungen. Dies betrifft den Siedlungsraum contra Freiraum südlich vom Ortsteil Wadersloh sowie die Überschwemmungsbereiche.

Der Punkt 1. orientiert sich an der Stellungnahme des Städte- und Gemeindebundes Nordrhein-Westfalens.

Ebenfalls hat das Planungsamt des Kreises Warendorf um Vorlage der Ausführungen zur eventuellen Übernahme in die Kreisstellnahme gebeten. Dies wird umgehend nach dem 01.02.2014 erfolgen.

Zur besseren Einschätzung und Bewertung des LEP-Entwurfs wurde den Kommunen vom Städte- und Gemeindebund ein Positionspapier zur Verfügung gestellt (Anlage).

RM Weinekötter empfahl den Anwesenden, in der Stellungnahme des Städte- und Gemeindebundes noch einmal die Aussage über kleinere Ortsteile nachzulesen.

Beschluss:

Der Stellungnahme der Verwaltung der Gemeinde Wadersloh zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Nordrhein- Westfalen wird zugestimmt.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Die Bewertung des Entwurfs des LEP ist dieser Niederschrift als Anlage 9 beigefügt.

**12 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28
"Wilhelmstraße/Bahnhofstraße"
Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss**

In seiner 26. Sitzung am 10.04.2013 hat der Bau-, Planungs- und Strukturausschuss beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 28 „Wilhelmstraße/Bahnhofstraße“ vorhabenbezogen auf Kosten des Antragstellers geändert werden soll. Eine Kostenübernahmeerklärung seitens des Investors liegt der Verwaltung vor.

Das Planungsbüro Tischmann & Schrooten aus Rheda-Wiedenbrück hat zwischenzeitlich die Entwürfe für die Begründung und die Plandarstellung erarbeitet. Frau Schrooten stellte diese in der Sitzung vor. Die Pläne sind der Niederschrift als Anlage beigefügt. Frau Schrooten erläuterte, dass in Teilbereichen nunmehr eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen sei, mit einer flacheren Dachneigung von 15° – 25°.

RM Weinekötter fragte an, ob sich die in Teilbereichen ein- bzw. zweigeschossige Bauweise städtebaulich einfüge. Frau Schrooten erläuterte, dass diese Vorgehensweise mit der Nachbarschaft abgesprochen sei und Rücksicht genommen werde, um Verschattungen zu vermeiden.

RM Luster-Haggenev hob hervor, dass diese vorhabenbezogene und mit den Nachbarn abgestimmte Änderung des Bebauungsplanes ein gutes Beispiel für innerörtliche Nachverdichtung sei.

Beschlussvorschlag:

Die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Wilhelmstraße/Bahnhofstraße“ der Gemeinde Wadersloh – einschließlich Begründung – wird aufgestellt und ist gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung auszulegen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Abstimmergebnis: einstimmig angenommen.

Der Änderungsentwurf sowie die Begründung sind dieser Niederschrift als Anlage 10 beigefügt.

13 Bauanträge/Bauvoranfragen

Es lagen keine Beratungspunkte vor.

14 Verschiedenes

14.1 Zeitplan Straßensanierung "Rote Erde"

Auf Nachfrage von RM Rühl teilte Herr Wehmeyer mit, dass die Straßensanierung der „Rote Erde-Siedlung“ im Zeitplan liege.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

14.2 Zufahrt zum Liesborner Holz

RM Petertombeck wies darauf hin, dass die Zuwegung zum Liesborner Holz über die Beckumer Straße/Westkampstraße ab der Brücke in einem schlechten Zustand sei.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird die Angelegenheit prüfen.

14.3 Cafe Sonderbar

RM Jungilligens erkundigte sich, ob das Cafe Sonderbar in Diestedde zukünftig einer anderen Nutzung zugeführt werden solle. Der Verwaltung lägen diesbezüglich bisher keine Informationen vor, so BM Thegelkamp.

Ergebnis:

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Josef Driftmeier
Vorsitzender

Angelika König
Schriftführerin