

## ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 045/22

Bebauungsplan Nr. 281,

Kennwort: "Zur Heide – Nord", der Stadt Rheine

### I. Abwägungsbeschluss

#### 1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Es wird festgestellt, dass aus der Öffentlichkeit keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen sind.

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

##### 2.1 Kreis Steinfurt - Der Landrat; Umwelt- und Planungsamt; Stellungnahme vom 10.01.2022

#### Inhalt:

*„Natur- und Artenschutz:*

*Ich weise darauf hin, dass aus fachlicher Sicht ein Erhalt von Gehölzen nur gewährleistet ist, wenn eine Versiegelung (auch eine Teilversiegelung) im Kronentrauf- und Wurzelbereich ausgeschlossen wird. Daher wird zum Erhalt der westlich an das Plangebiet angrenzenden Baumreihe angeregt, im Kronentraufbereich der Bäume sämtliche Versiegelungen, auch durch Nebenanlagen, auszuschließen.*

*Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird zum Erhalt der Hemelter Bachaue als Dunkelraum unter anderem eine heckenartige Bepflanzung an den vier östlich gelegenen Grundstücken als Vermeidungsmaßnahme benannt. Es wird auf das Ausgleichskonzept verwiesen, wonach die vorgesehene Ersatz-Aufforstung im westlichen Bereich diese Funktion der Abschattung ebenfalls übernimmt. Da gemäß Konzept die Aufforstung jedoch nur bis etwa auf Höhe des dritten Grundstücks von Westen her reicht, wird es als erforderlich gesehen, die heckenartige Bepflanzung an der Nordseite der Wohngrundstücke mindestens für die sieben östlichen Grundstücke festzusetzen (vier lange und drei kurze Grundstücke).*

*Es wird angeregt, die gemäß Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag erforderliche und in der textlichen Festsetzung III.4 benannte heckenartige Anpflanzung im Bereich der Baugrundstücke zeichnerisch als Fläche mit einem Pflanzgebot festzusetzen. Des Weiteren wird angeregt, die genauen Vorgaben für die Bepflanzung (Pflanzschema, -qualitäten und -arten, vgl. Kapitel 6.1 des Umweltberichts) auch textlich festzusetzen.*

*Die Sicherung von CEF-Maßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag ist rechtlich nicht ausreichend. Daher ist es erforderlich, dass die in der textlichen Festsetzung III.4 benannten Maßnahmen entsprechend der Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags genauer auszuformulieren sowie die konkreten Flächen für die Maßnahmen zu benennen sind.*

*Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Dokumentationspflicht nach § 34 LNatSchG die Umsetzung der erforderlichen CEF-Maßnahmen vor Beginn der Baumfällungen der unteren Naturschutzbehörde durch Übersendung eines ausgefüllten Formulars „Naturschutzmaßnahme“ inklusive einer Karte der genauen Standorte sowie Fotodokumentation nachzuweisen ist.*

*Aufgrund der Betroffenheit von Fledermäusen im Plangebiet sind die textlichen Festsetzungen wie folgt zu ergänzen:*

*Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, sodass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen zu berücksichtigen (indirekte Beleuchtung vermeiden). Weitergehende Informationen können dem „Handlungsleitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN Skript 543) entnommen werden.“*

#### Abwägungsvorschlag:

Der obige Hinweis zur bestehenden Baumreihe wird zur Kenntnis genommen. Sie befindet sich westlich des Plangebietes und damit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Insofern liegt die zu erhaltende Baumreihe im Außenbereich, in dem „Versiegelungen, auch durch Nebenanlagen“ nicht zulässig sind und demnach auch nicht formalrechtlich ausgeschlossen werden müssen.

Mit dem „artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ ist ein qualifiziertes, fachkompetentes Gutachten erstellt worden, das eine Vielzahl von (tlw. vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen definiert hat. Diese wurden teilweise bereits realisiert oder stehen kurz vor der Realisierung. In dem – mit dem Bebauungsplan verknüpften – städtebaulichen Vertrag werden äußerst konkret und dezidiert die Maßnahmen aufgeführt und deren Umsetzung verbindlich geregelt. Entgegen der Behauptung, dass „ein städtebaulicher Vertrag rechtlich nicht ausreichend ist“, ist gerade dieser ein Instrument der bestimmte „Hinweise“ und „Festsetzungen“ im Bebauungsplan wesentlich genauer und verbindlicher fixieren kann. Der in diesem Fall von den Eigentümern und der Stadt Rheine unterzeichnete Vertrag fixiert insbesondere die (tlw. vorgezogenen) Ausgleichsmaßnahmen, die im Bebauungsplan unter Hinweis III.4 benannt sind. Die Umsetzung der Verpflichtungen hat bereits begonnen und gelten auch für die Rechtsnachfolger, gesichert über Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Erklärungen und Vertragsstrafen. Einer zeichnerischen oder textlichen Festsetzung bzw. einer „überfrachtenden“ Ausformulierung im Bebauungsplan bedarf es darüber hinaus nicht. Insofern wird der Anregung nicht gefolgt.

Ebenfalls wird dem Wunsch nach Erweiterung des „Dunkelraums“ für Fledermäuse bzw. der rückwärtigen, heckenartigen Bepflanzung für zusätzlich 3 Grundstücke nicht gefolgt. Die 3-reihige Hecke hinter den 4 östlich gelegenen Lang-Grundstücken in Verbindung mit der sich westlich anschließenden Wald-Aufforstung wird als ausreichend erachtet. Auch der Fachgutachten geht davon aus, dass die Baum- und Heckenpflanzungen sowie die angepasste Straßenbeleuchtung zu einer funktionsfähigen Abschattung bzw. zu lichtarmen Bereichen führt. Insofern bedarf es keiner erweiterten Heckenbepflanzung.

Der Hinweis zur Dokumentationspflicht wird zur Kenntnis genommen. Maßnahmen wie die Aufhängung von 15 Fledermausquartieren und 15 Höhlenbrüter-Nistkästen, die Umrüstung von 6 Straßenlaternen sowie die Herausnahme von 15 starken Laubbäumen aus der forstlichen Nutzung (Nutzungsverzicht) sind bereits erfolgt und entsprechend dokumentiert. Abstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde gelten als selbstverständlich.

Die außerordentlich detailscharf ausformulierte Forderung nach einer insekten- und fledermausfreundlichen Außenbeleuchtung dient wiederum dem Artenschutz und wird in verkürz-

ter Form als redaktionelle Ergänzung bzw. als „Hinweis“ unter Punkt III 4. in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Baugenehmigungsverfahren ist der, in der Stellungnahme benannte „Handlungsleitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“, zu beachten.

## 2.2 Landwirtschaftskammer NRW - Kreisstelle Steinfurt, 48369 Saerbeck Stellungnahme vom 03.01.2022

### Inhalt:

*„Dem o. g. Planvorhaben stehen weiterhin keine wesentlichen landwirtschaftlichen / agrarstrukturellen Bedenken entgegen. Zwar wird durch den Waldausgleich landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen. Jedoch ist diese Fläche schon von Bebauung umgeben, so dass eine Planung an diesem Standort eher zu akzeptieren ist, als an einem anderen Standort.“*

### Abwägungsvorschlag:

Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wesentlichen landwirtschaftlichen bzw. agrarstrukturellen Bedenken entgegenstehen. Auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für gesetzlich vorgeschriebene Kompensationsmaßnahmen wird von der Landwirtschaftskammer toleriert bzw. akzeptiert.

## 2.3 Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Münsterland, 48147 Münster Stellungnahme vom 02.12.2021

### Inhalt:

*„Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland grundsätzlich keine Bedenken. Der Waldbereich wird aufgrund des Umwandlungsbescheides vom 04.11.2021 ausgeglichen.“*

### Abwägungsvorschlag:

Der Sekundärauenbereich und das gesetzlich vorgeschriebene Waldausgleichsareal sind in der Anlage 6 dargestellt. In Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde wurde diese Ausgleichsfläche quantitativ definiert und konkret verortet. Da diese sich außerhalb des Plangebietes befindet, wird sie nicht als Wald im Bebauungsplan festgesetzt, sondern durch vertragliche Regelungen fixiert.

Die künftigen Waldflächen in der Sekundäraue werden durch Grundstückskaufvertrag gesichert. Durch Übergang des Eigentums an die Stadt Rheine wird die ordnungsgemäße Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet. Der aufzuforstende Teilbereich, der in Privateigentum verbleibt, wird durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts im Grundbuch gesichert: „Der jeweilige Eigentümer ... duldet es, dass das vorbezeichnete Grundstück in eine Forstfläche umgewandelt, aufgeforstet und dauerhaft entsprechend den forstwirtschaftlichen Bestimmungen gepflegt wird.“

Auf der privaten Aufforstungsfläche wird die Stadt Rheine zunächst die Umwandlung in eigener Zuständigkeit vornehmen und bis zur Sicherung der Kultur die Betreuung und Pflege mindestens für die Dauer von 2 Jahren übernehmen. Nach der Herrichtung der Fläche durch die Stadt und nach Ablauf der Betreuungs- und Pflegedauer übernimmt der Privateigentümer die weitere Pflege. Die Übernahme der städtischen Kosten wird per städtebaulichen Vertrag zu Lasten des Eigentümers geregelt.

#### 2.4 Telefonica Germany & Co. OHG, Südwestpark 35, 90449 Nürnberg Stellungnahme vom 22.12.2021

##### Inhalt:

*„Aus Sicht der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: durch das Plangebiet führt 1 Richtfunkverbindung hindurch; die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305550030 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 25 m und 55 m über Grund. ... Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung. ... Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.“*

##### Abwägungsvorschlag:

Die Richtfunkverbindung der Telefonica „überstreicht“ das Plangebiet in einer Höhe von etwa 40 m über Grund, mit einem vertikalen Korridor bzw. Schutzbereich zwischen 25 und 55 m. Der untere Bereich der Fresnelzone liegt also 25 m über Grund.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes unter Pkt. II 2.2 definiert eine maximale Bau- bzw. Firsthöhe von 9,50 m über Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, hier die Straße „Zur Heide“. Diese verbindlich fixierte Maximalhöhe liegt weit unterhalb der niedrigsten „Schutzmarke“ von 25 m, die selbst mit lediglich temporär aktiven Baukränen nicht erreicht wird. Die Fresnelzone bleibt also frei von Hindernissen, so dass eine unge-dämpfte Funkübertragung möglich ist. Insofern sind Störungen bzw. Beeinträchtigungen der Richtfunkverbindung durch das Plangebiet und die künftigen Bautätigkeiten auszuschließen.

Mit der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe im Bebauungsplan wird dem Hinweis des privaten Telekommunikationsunternehmens Rechnung getragen. Da keinerlei Auswirkungen auf das Plangebiet zu besorgen sind, bedarf es keiner Übernahme der Richt- bzw. Mobilfunkverbindung in die Bauleitplanung.

#### 2.5 Bezirksregierung Arnsberg – Kampfmittelbeseitigungsdienst; 58099 Hagen Stellungnahme vom 08.12.2021 bzw. 30.06.2020

##### Inhalt:

*„Eine Luftbildauswertung wurde durchgeführt. Ich empfehle folgende Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen: Sondieren der Stellungsbereiche ...*

*Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist*

*unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.“*

Abwägungsvorschlag:

Das Plangebiet ist nicht als Kampfmittelverdachtsfläche kartiert. Die vorhandenen Luftbilder bei der Bezirksregierung Arnsberg (Dezernat 22, Kampfmittelbeseitigungsdienst) lassen keine Bombardierungsbeeinflussungen erkennen. Allerdings gibt es Hinweise auf einen Stellungsbereich – also einen Bereich, der eine Kampfmittelbelastung vermuten lässt - am äußersten westlichen Rand des Plangebietes, mit Ausdehnung in die künftige Waldausgleichsfläche hinein. Eine Sondierung dieses Bereiches bzw. eine systematische Absuche bislang nicht bebauter Grundflächen wird von der zuständigen Fachbehörde empfohlen.

Da eine Belastung der anderen Bauflächen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, sind bei Verdachtsmomenten (außergewöhnliche Verfärbungen oder Beobachtung verdächtiger Gegenstände) die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

Die Anmerkungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wurden bereits im Vorverfahren beachtet und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.