ANLAGE 1 zur Vorlage Nr. 340/19

Bebauungsplan Nr. 108,

Kennwort: "Im Lied Süd – Teil B", der Stadt Rheine

I. Abwägungsbeschluss

1. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m.
§ 13 b Satz 1 BauGB und § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

1.1 Anlieger des Listweges, 48432 Rheine:
Schreiben eingegangen am 19.08.2019

Inhalt:

„Folgende Eingabe möchte ich zum Bebauungsplan: 108, Im Lied Süd – Teil B machen:

- 1. Die Gestaltung von Steingärten sollte ganz verboten werden. Nur eine Umrandung am Haus bis zu einem Meter sollte zulässig sein. Auch nicht bis zu 5 qm wie in der textlichen Festsetzung beschrieben.*
- 2. Pflicht zur Installation von PV Anlagen von min. 5 kwp je Wohneinheit.*

Seit Jahren sprechen wir von der Energiewende, neuerdings auch vom Klimaschutz. Es wurde viel geredet, aber wenig ist passiert. Deswegen sollte für das zukünftige Baugebiet eine PV Anlage von 5 kwp Minimum verpflichtend je Wohneinheit werden. Das ist ein großer Beitrag zum Klimaschutz. Der Eigenverbrauch wird etwa 30 % bis 40 % je Wohneinheit betragen. Die Gestehungskosten pro kw/h Strom belaufen sich mittlerweile auf unter 10 Cent pro kw/h, auf 20 Jahre gerechnet. Das bedeutet, wirtschaftliche Planungssicherheit für 20 Jahre auf den Eigenverbrauch, nach derzeitigen EEG Gesetz, auch wenn eine Installation erst einmal mit einem größeren finanziellen Aufwand verbunden ist. Es wird sich für die Allgemeinheit auf jeden Fall rechnen.

Der Rat der Stadt Rheine hat einstimmig bestätigt (MV vom 10.7.2019), dass ein „weltweiter Klimanotstand“ vorliegt und die Vorbildfunktion der Stadt als Klimaschutz-Kommune bekräftigt. Einig waren sich Politik und Verwaltung darin, dass es wichtig sei, weitere konkrete Maßnahmen zum Klimaschutz auf den Weg zu bringen.“

Abwägungsvorschlag:

Es existiert bereits ein politischer Beschluss zum Thema „Steingärten“ bzw. „Vorgärten“ und deren Gestaltung bzw. Begrünung. Mit Vorlage Nr. 190/19 wurde verwaltungsseitig eine „Grundsatzdiskussion zum Umgang mit Stein-, Kies- und Schottergärten in der Gartengestaltung“ initiiert, die am 15.05.2019 zu einem politischen Beschluss führte. Demzufolge wurde eine textliche Festsetzung zur Begrünung der Vorgärten sowie der Zier- und Nutzgärten in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Punkt 3.2), die in der Regel Eingang in alle künftigen, verbindlichen Bauleitpläne finden soll. Eine umfangreiche Begründung mit Beilage eines Flyers der Natur- und Umweltschutzakademie NRW legte die Notwendigkeit dieser planungsrechtlichen Festsetzung dar.

Einer zusätzlichen, vom Einwender vorgetragenen Formulierungsvariante - die inhaltlich kaum einen Unterschied darstellt bzw. den individuellen Gestaltungsspielraum noch weiter einschränkt - bedarf es nicht. Insofern wird der Anregung nicht gefolgt.

Das vom Einwender vorgetragene Thema „Installationspflicht von PV-Anlagen“ kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht geregelt werden. Der Festsetzungskatalog im Baugesetzbuch ermächtigt nicht zu einer entsprechend verpflichtenden Vorgabe. Insofern wird der Anregung einer „Installationspflicht von PV-Anlagen“ nicht gefolgt.

2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 b Satz 1 B. und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

2.1 Kreis Steinfurt – Der Landrat, Umwelt- und Planungsamt, 48563 Steinfurt: Stellungnahme vom 29.08.2019

Inhalt:

„Nach der „Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50)“ des Geologischen Dienstes NRW liegen im Plangebiet schutzwürdige Böden vor, die durch die beabsichtigte Ausweisung der Bauflächen betroffen werden. Ich bitte, bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, die Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden und den damit verbundenen Verlust von Bodenfunktionen angemessen zu berücksichtigen.“

Abwägungsvorschlag:

In Kapitel 8 (Umweltbelange) der Begründung zu diesem Bebauungsplan sind u.a. die Themen „naturräumliche Gliederung“ sowie „Geologie und Boden“ ausführlich dargelegt. Ergänzend dazu sind in der „Karte der schutzwürdigen Böden“ für das Plangebiet Bodentypen benannt, die bereits in der Plan-Begründung erörtert wurden: für den südlichen Bereich „flachgründige Felsböden“ und für den nördlichen Bereich „Plaggenesch“, mit den jeweiligen Bodenfunktionen „Biotopentwicklung“ und „Archivfunktion“.

Die hier als „schutzwürdig“ deklarierten Böden können aufgrund der geplanten Wohnbebauung und den notwendigen Erschließungsmaßnahmen nicht erhalten werden. Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei den Aushubarbeiten anfallende Mutterboden jedoch in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Der Umgang mit o.g. Böden erfordert im Rahmen von Baumaßnahmen also ein besonderes Augenmerk. Es ist auf möglichst geringe Versiegelung und Verdichtung zu achten.

Letztlich steht der Belang des Bodenschutzes in Konkurrenz zu den ebenfalls zu berücksichtigenden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch den von Familien mit Kindern. Im Stadtteil Rodde sind die planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Baugrundstücke bereits vermarktet bzw. bebaut. Aufgrund der fehlenden Bauplätze ist eine Eigenentwicklung bzw. eine vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete siedlungsstrukturelle Entwicklung nicht mehr möglich. Um auch weiterhin eine Eigenentwicklung zu gewährleisten, ist es notwendig neues Bauland auszuweisen bzw. per Bauleitplanung festzusetzen. Diesem gesellschaftlichen bzw. gemeinnützigen Erfordernis wird hiermit Rechnung getragen. Dies auch in Anlehnung an den rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der das zur Disposition stehende Areal als „Wohnbaufläche“ darstellt und somit an dieser Stelle eine Bebauung als stadtentwicklungspolitisches Ziel dokumentiert.

Demnach wird mit diesem Bebauungsplan das westlich der Straße „Im Lied“ befindliche, weniger lärmbelastete Areal planungsrechtlich gesichert. Es erfolgt eine Ergänzung bzw. Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung bzw. eine prägnante Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum am westlichen Ortsrand von Rodde.

Unter naturschutzfachlichen und landschaftsökologischen Gesichtspunkten ist der Planbereich bereits heute durch intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung und vorhandene, umgebende Siedlungs- und Verkehrsflächen beeinträchtigt. Natürliche Wechselwirkungen von Klima, Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sind daher bereits seit langem nur noch in geringem bzw. stark eingeschränktem Maße wirksam. Mit Umsetzung der Planung ergeben sich Eingriffe insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser und ihre naturhaushaltlichen Funktionen und Wechselwirkungen.

Aufgrund der bereits heute den Planbereich prägenden, weitreichenden anthropogenen Einflüsse und der relativ geringen Größe und Versiegelungsrate des geplanten Wohngebietes, ergeben sich aus der Umsetzung der Planung aber insgesamt keine besonders schwerwiegenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

Raumplanerisch ist zu der gewählten Fläche bzw. zu dem Plangebiet - in Anbetracht der bestehenden Siedlungsstrukturen und räumlichen Gegebenheiten - keine sinnvolle Alternative zu sehen. Eine Innenverdichtung bereits bestehender Siedlungsflächen oder eine Entwicklung von brach liegenden Flächen ist in nennenswertem Umfang in dem insgesamt nur sehr kleinräumigen Ortsteil nicht möglich. Insofern lassen sich, unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplanes, eine Inanspruchnahme dieser Außenbereichsfläche und die mit Umsetzung der Planung entstehenden Beeinträchtigungen nicht vermeiden.

Es bleibt insgesamt festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Wie in Kapitel 1 (Anlass der Planung; Planerfordernis) beschrieben wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB aufgestellt. Es wird hiermit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D.h. ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Insofern wird auf einen dezidierten Ausgleich im Zuge der Inanspruchnahme schutzwürdiger Böden verzichtet; d.h. der Anregung der Unteren Bodenschutzbehörde wird nicht gefolgt.

2.2 Landwirtschaftskammer NRW – Kreisstelle Steinfurt, 48369 Saerbeck: Stellungnahme vom 28.08.2019

Inhalt:

„Dem o.g. Planvorhaben stehen landwirtschaftliche/agrarstrukturelle Bedenken entgegen, als 1,9 ha Ackerland überplant werden. Da das beschleunigte Verfahren nach § 13b gewählt wird, sind Kompensationsmaßnahmen nicht erforderlich.“

Abwägungsvorschlag:

Der Belang der Landwirtschaft/Agrarstruktur steht in Konkurrenz zu den ebenfalls zu berücksichtigenden Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch den von Familien mit Kindern. Im Stadtteil Rodde sind die planungsrechtlich zur Verfügung stehenden Baugrundstücke bereits vermarktet bzw. bebaut. Aufgrund der fehlenden Bauplätze ist eine Eigenentwicklung bzw. eine vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausgerichtete

siedlungsstrukturelle Entwicklung nicht mehr möglich. Um auch weiterhin eine Eigenentwicklung zu gewährleisten, ist es notwendig neues Bauland auszuweisen bzw. per Bauleitplanung festzusetzen. Diesem gesellschaftlichen bzw. gemeinnützigen Erfordernis wird hiermit Rechnung getragen. Dies auch in Anlehnung an den rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der das zur Disposition stehende Areal als „Wohnbaufläche“ darstellt und somit an dieser Stelle eine Bebauung als stadtentwicklungspolitisches Ziel dokumentiert.

Demnach wird mit diesem Bebauungsplan das westlich der Straße „Im Lied“ befindliche, weniger lärmbelastete Areal planungsrechtlich gesichert. Es erfolgt eine Ergänzung bzw. Abrundung der bereits vorhandenen Bebauung bzw. eine prägnante Abgrenzung zwischen Siedlungs- und Landschaftsraum am westlichen Ortsrand von Rodde.

Unter naturschutzfachlichen und landschaftsökologischen Gesichtspunkten ist der Planbereich bereits heute durch intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung und vorhandene, umgebende Siedlungs- und Verkehrsflächen beeinträchtigt. Aufgrund der prägenden, weitreichenden anthropogenen Einflüsse und der relativ geringen Größe und Versiegelungsrate des geplanten Wohngebietes, ergeben sich aus der Umsetzung der Planung insgesamt keine besonders schwerwiegenden Eingriffe in den Naturhaushalt.

Raumplanerisch ist zu der gewählten Fläche bzw. zu dem Plangebiet - in Anbetracht der bestehenden Siedlungsstrukturen und räumlichen Gegebenheiten - keine sinnvolle Alternative zu sehen. Eine Innenverdichtung bereits bestehender Siedlungsflächen oder eine Entwicklung von brach liegenden Flächen ist in nennenswertem Umfang in dem insgesamt nur sehr kleinräumigen Ortsteil nicht möglich. Insofern lassen sich, unter Berücksichtigung der Ziele des Bebauungsplanes, eine Inanspruchnahme dieser Außenbereichsfläche und die mit Umsetzung der Planung entstehenden Beeinträchtigungen nicht vermeiden.

Es bleibt insgesamt festzuhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Wie in Kapitel 1 (Anlass der Planung; Planerfordernis) beschrieben wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB aufgestellt. Es wird hiermit die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf einer Fläche begründet, die sich an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt. Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. D.h. ein Ausgleich im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Insofern wird auf einen dezidierten Ausgleich im Zuge der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen verzichtet; d.h. die Aussage der Landwirtschaftskammer, dass keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind, wird zur Kenntnis genommen.

2.3 LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster, 48157 Münster; Stellungnahme vom 25.07.2019

Inhalt:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die o.g. Planung. Da jedoch bei Erdarbeiten auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Cenomanium) angetroffen werden können, bitten wir, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“

Abwägungsvorschlag:

Der oben beschriebenen Anregung wird gefolgt. Die beiden aufgeführten Aspekte werden - als redaktionelle Ergänzung - unter Punkt 1 der textlichen Hinweise (Denkmalschutz) in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 Deutsche Telekom Technik GmbH – Niederlassung West, 48153 Münster; Stellungnahme vom 22.08.2019

Inhalt:

„Gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf Nr. 108 „Im Lied Süd – Teil B“ bestehen grundsätzlich keine Einwände.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. ... Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. ...

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 Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. ...

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau 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. ... „

Abwägungsvorschlag:

Die Telekom weist auf vorhandene Telekommunikationslinien hin und bittet um Berücksichtigung ihrer Belange. Es werden viele Selbstverständlichkeiten vorgetragen, die nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern im nachfolgenden Erschließungsprozess geklärt und abgestimmt werden müssen. Über den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung der vielfältigen Tiefbaumaßnahmen werden die jeweiligen Erschließungsträger frühzeitig informiert.

Konkrete, detaillierte bautechnische Regelungen können hierzu im Bebauungsplan nicht festgesetzt bzw. verbindlich fixiert werden. Die Anregungen bzw. Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH werden zur Kenntnis genommen.