



# Stadt Tecklenburg

OT Ledde  
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ 4. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

### Städtebaulich-Planerische Stellungnahme Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

Öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 sowie § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB



- Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR
- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
  - Straßenbau · Verkehr
  - Landschaftsplanung
  - Stadtplanung
  - Ingenieurvermessung
  - Geoinformationssysteme

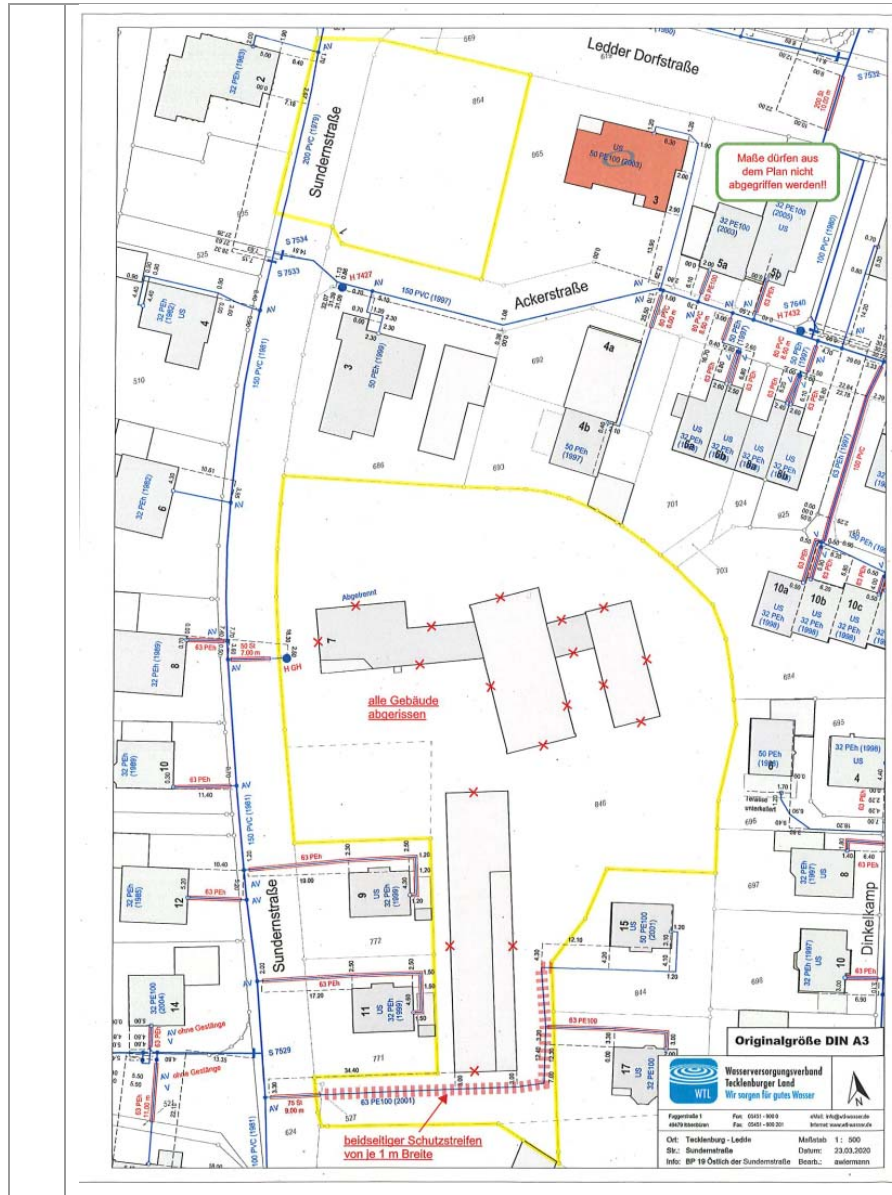
## **INHALTSVERZEICHNIS**

|  | Seite    |
|--|----------|
| <b>A. Öffentliche Auslegung</b>                          | <b>1</b> |
| <b>I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b> | <b>1</b> |
| 1. TERRA.vita  | 1        |
| 2. Gemeinde Ladbergen                                    | 1        |
| 3. Gemeinde Hagen a.T.W.                                 | 1        |
| 4. Gemeinde Lotte  | 1        |
| 5. LWL-Archäologie für Westfalen                         | 1        |
| 6. Bezirksregierung Münster, Dez. 33                     | 1        |
| 7. Stadt Lengerich                                       | 1        |
| 8. Regionalforstamt Münster                              | 1        |
| 9. WLV-Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt       | 1        |
| 10. Handwerkskammer Münster                              | 1        |
| 11. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen            | 1        |
| 12. IHK Nord Westfalen                                   | 1        |
| 13. Amprion GmbH   | 2        |
| 14. Landesbetrieb für Straßenbau Nordrhein-Westfalen     | 2        |
| 15. Bezirksregierung Münster                             | 3        |
| 16. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land          | 3        |
| 17. Kreis Steinfurt                                      | 6        |
| <b>II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>             | <b>7</b> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <b>A. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>  |  |
|  | <b>I. Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)</b>   |  |
|  | <p>Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <b>TERRA.vita</b><br/>vom 28.02.2020</li> <li>2. <b>Gemeinde Ladbergen</b><br/>vom 02.03.2020</li> <li>3. <b>Gemeinde Hagen a.T.W.</b><br/>vom 03.03.2020</li> <li>4. <b>Gemeinde Lotte</b><br/>vom 03.03.2020</li> <li>5. <b>LWL-Archäologie für Westfalen</b><br/>vom 06.03.2020</li> <li>6. <b>Bezirksregierung Münster, Dez. 33</b><br/>vom 11.03.2020</li> <li>7. <b>Stadt Lengerich</b><br/>vom 12.03.2020</li> <li>8. <b>Regionalforstamt Münster</b><br/>vom 16.03.2020</li> <li>9. <b>WLV-Landwirtschaftlicher Kreisverband Steinfurt</b><br/>vom 23.03.2020</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>10. <b>Handwerkskammer Münster</b><br/>vom 01.04.2020</li> <li>11. <b>Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</b><br/>vom 02.04.2020</li> <li>12. <b>IHK Nord Westfalen</b><br/>vom 02.04.2020</li> </ol> |

|    |  |  |
|----|--|--|
|    | Von den nachstehenden Nachbarkommunen, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen bzw. Hinweisen eingegangen:  |  |
|    | <b>13. Amprion GmbH</b><br>vom 02.03.2020  |  |
|    | <p>im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.</p> <p>Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>  | <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Von der Amprion GmbH wird vorgebracht, dass keine Hochspannungsleitungen im Plangebiet vorhanden oder geplant sind.</p> <p>Weitere Unternehmen beziehungsweise Versorgungsträger wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls beteiligt.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> |
|    | <b>14. Landesbetrieb für Straßenbau Nordrhein-Westfalen</b><br>vom 19.03.2020  |  |
| a) | <p>gegen die 4. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Regionalniederlassung Münsterland keine Bedenken.</p> <p>Bei der Beurteilung wird davon ausgegangen, dass die Erschließung des nördlich gelegenen Änderungsbereiches ausschließlich über die rückwärtig gelegene Stadtstraße „Sundernstraße“ erfolgt.</p>   | <p><b>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Von der Regionalniederlassung werden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Für die Beurteilung wurde davon ausgegangen, dass der nördliche Änderungsbereich ausschließlich über die <i>Sundernstraße</i> erschlossen wird.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>                                 |
| b) | <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass evtl. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 594 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des B-Planes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.</p> <p>Weitere Anregungen werden zum o.g. Planverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom Landesbetrieb Straßenbau NRW - Regionalniederlassung Münsterland - nicht vorgetragen.</p> | <p><b>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 594 geltend gemacht werden können.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>  |

|           |   |  |
|-----------|---|--|
|           | <p><b>15. Bezirksregierung Münster</b><br/>vom 23.03.2020</p>   |  |
| <p>a)</p> | <p>durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sollen zwei Mischgebietsflächen in Allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden (rd. 0,6 ha). Hiermit sollen weitere Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich des Ortsteils Ledde geschaffen werden.</p> <p>Da es sich hier um eine Umplanung verbindlicher Baurechte handelt, die nach der Begründung zu keiner gravierenden Änderung der städtebaulichen Struktur führt, ist die Änderung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.</p>         | <p><b>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></b><br/>Von der Bezirksregierung wird vorgerbacht, dass die Planung mit den Zielen der Raumplanung vereinbar ist.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>   |
| <p>b)</p> | <p>Ich bitte um Übersendung des berichtigten Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.</p>  | <p><b>zu b) <u>Beschlussvorschlag:</u></b><br/>Der berichtigte Flächennutzungsplan wird nach Abschluss dieses Bauleitverfahrens an die Bezirksregierung Münster übersendet.</p> <p><b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>  |
|           | <p><b>16. Wasserversorgungsverband Tecklenburger Land</b><br/>vom 23.03.2020</p>  |  |
| <p>a)</p> | <p>im Bereich der 4. Änderung befindet sich unsere Hausanschlußleitung 63 PE100, 2001. Der jeweilige Grundstückseigentümer hat alles zu unterlassen, was die Wasserleitung gefährden könnte, insbesondere innerhalb eines Schutzstreifens in einer Breite von 1,00 m zu beiden Seiten der Rohrleitung längs der Rohrachse, keine feste Überbauung vorzunehmen oder tief wurzelnde Gewächse zu pflanzen.<br/>Als Anlage erhalten Sie einen Übersichtsplan mit der Lage unserer Versorgungsleitungen.</p> | <p><b>zu a) <u>Beschlussvorschlag:</u></b><br/>Von der WTL wird vorgebracht, dass sich im südlichen Plangebiet Wasserleitungen befinden, die die Gebäude der Flurstücke 844 und 845 versorgen. Im Bereich der Wasserleitungen soll gemäß der WTL daher beidseitig ein Schutzstreifen mit einer Breite von jeweils 1,00 m vorgesehen werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfte keine feste Überbauung oder Anpflanzung tief wurzelnder Gewächse erfolgen.</p> <p>Im Bebauungsplan wurde für den Bereich der Wasserleitung eine Private Straßenverkehrsfläche sowie eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung privater Rad- und Fußweg und Feuerwehrausfahrt festgesetzt. Eine entsprechende Straßenüberbauung der betroffenen Wasserleitung ist daher erforderlich, um eine gesicherte Erschließung der geplanten Bebauung sicherzustellen. Im Nachgang zu diesem Bauleitverfahren wird eine Abstimmung im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung mit der WTL erfolgen.</p> |



Es wird daher folgende Textpassage unter Hinweise/Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

*„Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land. Der Wasserversorgungsverband ist in die Planung und ggf. Ausführung von Arbeiten mit einzubeziehen. Vor Tiefbauarbeiten im Plangebiet ist der Wasserversorgungsverband Tecklenburg zu informieren und die Lage der Leitungen abzufragen. Die entsprechende Wasserversorgung der Flurstücke 844 und 845 ist sicherzustellen.“*

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>b)</b> Ansonsten bestehen in wasserversorgungstechnischer Hinsicht gegen die 4. Änderung des Bebauungsplanes <b>Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ – Ortsteil Ledde</b> der Stadt Tecklenburg <b>keine Bedenken.</b></p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> | <p>zu b) <b><u>Beschlussvorschlag:</u></b><br/><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> |
|---|---|

|  |   |
|--|---|
| <p><b>17. Kreis Steinfurt</b><br/>vom 30.03.2020</p>   |   |
| <p>zu der o. g. Planung nehme ich aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Die artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht für alle Verbote ausreichend erfolgt. Es wurde lediglich das Tötungsverbot berücksichtigt, dass durch die festgesetzten Gehölzfällzeitenbeschränkungen vermieden werden kann.</p> <p>Ein Verlust der Fortpflanzungs- und Lebensstätten in den Gehölzbeständen (Eichen mit Stammdurchmesser zwischen 40 und 100 cm) und den noch zu beseitigenden Hofgebäuden mit begrünten Fassaden wird nicht ausgeschlossen. Eine Überprüfung soll im Rahmen einer Umweltbaubegleitung erfolgen.</p> <p>Die Artenschutzprüfung ist auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen. Sie kann nicht im Rahmen einer Umweltbaubegleitung erfolgen, wenn der Eingriff bereits stattfindet. Eine Umweltbaubegleitung als Instrument der Artenschutzprüfung ist bei Prognoseunsicherheiten möglich, die nicht in der vorherigen Artenschutzprüfung abschließend geklärt werden konnten. Im Rahmen der Umweltbaubegleitung können erforderliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zeitlich nicht mehr umgesetzt werden.</p> <p>Die Beeinträchtigung/Beseitigung der Gehölzbestände ist zu konkretisieren. (Wie viel Bäume mit welchem Stammdurchmesser sind betroffen?) Weiterhin ist eine Höhlen- und Horstbaumkontrolle der zu entfernenden Bäume erforderlich und darauf aufbauend zumindest eine worst-case Analyse.</p> | <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b></p> <p>Für das Vorhaben wurde eine Überprüfung der vorhandenen Bäume und des zum Abriss vorgesehenen Scheunengebäudes durch ein Fachgutachterbüro vorgenommen. Das Ergebnis der Überprüfung samt artenschutzrechtlicher Einordnung des Vorhabens werden den Satzungsunterlagen in Form eines ASP-Gesamtprotokolls des Landes NRW und eines Protokolls zur Artenschutz-Gebäudekontrolle des Kreises Steinfurt beigelegt.</p> <p>Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die relevanten Gehölzbestände (sechs Stieleichen mit Stammdurchmessern zwischen ca. 40 und 50 cm) durch die Festsetzung privater Grünflächen mit Erhaltungsgebot dauerhaft erhalten bleiben. Bei einem überplanten Gehölzbestand handelt es sich lediglich um jüngeren Aufwuchs im Bereich des geplanten Parkplatzes im Südosten des südlichen Teil-Geltungsbereiches.</p> <p>Die faunistische und artenschutzrechtliche Überprüfung der Planung kommt weitgehend zu denselben Ergebnissen wie sie bereits in der Entwurfsfassung des Bebauungsplans beschrieben und festgelegt wurden. Darüberhinausgehende Erkenntnisse schlagen sich wie folgt in der Satzungsfassung nieder: Neben Gehölzbeseitigungen wird nun auch der Gebäudeabriss auf den Zeitraum zwischen Oktober und Februar beschränkt. Ergänzend wird in den Textlichen Festsetzungen nun das Aufhängen von zwei Fledermausflachkästen an den zu erhaltenden Gehölzen der privaten Grünfläche vor Abriss des Scheunengebäudes als CEF-Maßnahme für die Zwergfledermaus verbindlich vorgeschrieben. Für den nicht planungsrelevanten Grauschnäpper wird zusätzlich das Aufhängen eines Halbhöhlennistkastens im Bereich der privaten Grünfläche empfohlen.</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> |



|  |  |  |
|--|--|--|
|  | <p>Auch für die Beseitigung des noch bestehenden Gebäudes ist im Vorfeld eine Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter/in durchzuführen. Das Ergebnis ist in Form des Formulars – Artenschutz-Gebäudekontrolle – Protokoll Fachgutachterfestzuhalten und zusammen mit der ergänzten Begründung einzureichen. Weiterhin verweisen wir auf das Merkblatt bei Beseitigungsvorhaben des Kreises Steinfurt.<br/><a href="https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Kreisverwaltung/Formulare">https://www.kreis-steinfurt.de/kv_steinfurt/Kreisverwaltung/Formulare</a></p> |  |
|  | <b>II. Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)</b>   |  |
|  | <p>Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit von 02.03.2020 bis 03.04.2020 statt. Während dieses Zeitraumes sind keine Bedenken oder Anregungen von den Bürgern vorgetragen worden.</p>   |  |

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 10.06.2020  
Lh/Mi/Su-9337.011

.....  
(Der Bearbeiter)

