



# Stadt Tecklenburg

OT Tecklenburg  
Kreis Steinfurt

## vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“

gem. § 12 BauGB

### Städtebaulich-Planerische Stellungnahme Abwägung

zu den Verfahrensschritten:

erneute öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB



- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>I. Träger öffentlicher Belange</b>	<b>1</b>
1. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen	1
2. Kreis Steinfurt	1
<b>II. Öffentlichkeit</b>	<b>2</b>
1. Kanzlei Harnischmacher Löer Wernsing, RA Lodde i.A. Gert Schöpker	2

	<p><b>I. Träger öffentlicher Belange</b></p>	
	<p><b>1. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</b> vom 16.03.2015</p>	
	<p>gegen das o. g. Planvorhaben werden dann keine landwirtschaftlichen/ agrarstrukturellen Bedenken erhoben, wenn die der Bestand und die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes Höweler nicht beeinträchtigt werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Laut den nun vorgelegten Planunterlagen hat sich der Betreiber des Bauparks verpflichtet, die vom o. g. landwirtschaftlichen Betrieb ausgehenden Geruchsimmissionen hinzunehmen und auf die die Geltendmachung von Ansprüchen nach § 906 Abs. 2 BauGB zu verzichten. Diese abgegebene Erklärung, stellt eine privatrechtliche Verpflichtung des Parkbetreibers gegenüber dem Landwirt Höweler dar. Um hier auch für künftige Parteienkonstellationen eine Absicherung des Betriebes Höweler sicherzustellen, sollte die Verpflichtung des Bauparkbetreibers auch öffentlich-rechtlich, z. B. durch Eintragen einer der vorgenannten Verpflichtung entsprechenden Baulast, festgesetzt werden.</p>	<p><b><u>Stellungnahme:</u></b> Von Seiten der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen werden keine Bedenken hervorgebracht.</p> <p>Zwischen dem Vorhabenträger und dem landwirtschaftlichen Betrieb Höweler ist eine Vereinbarung in Bezug auf das Hinnehmen von evtl. Geruchsimmissionen vereinbart worden. Die Landwirtschaftskammer schlägt nun vor, dies über eine einzutragende Baulast entsprechend festzusetzen. Die Festsetzungen von Baulasten jedoch sind nicht Gegenstand von Bauleitplanverfahren. Insofern kann diese Art von Festsetzungen im Anschluss an dieses Bauleitplanverfahren erfolgen.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>
	<p><b>2. Kreis Steinfurt</b> vom 27.03.2015</p>	
	<p>zum o.g. Planungsvorhaben nehme ich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt Stellung:</p> <p>Um auf sicherer Grundlage von der künftigen Umsetzung der externen Ausgleichsmaßnahme „Neuanlage und Pflege einer 4.620 m<sup>2</sup> großen Obstwiese“ ausgehen zu können, ist diese vor Satzungsbeschluss rechtlich zu sichern. Eine Regelung im städtebaulichen Vertrag hierzu reicht nicht aus. Es ist die Eintragung im Grundbuch oder die Eintragung einer Baulast erforderlich.</p> <p>Außerdem empfehle ich, einen konkreten Zeitpunkt/Zeitraum für die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zu definieren.</p>	<p><b><u>Stellungnahme:</u></b> Nebenstehende Stellungnahme wurde auf Nachfrage der Stadt Tecklenburg wieder zurückgezogen.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p>

	<b>Nachtrag Stellungnahme des Kreises Steinfurt vom 07.05.2015</b>	
	<p>Guten Tag Herr Käller,</p> <p>nach Rücksprache mit der ULB reicht eine rechtliche Sicherung der Kompensationsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag nun doch aus. Eine Grundbuchsicherung oder Baulast ist nicht erforderlich.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p><u>Stephan Kemper</u></p> <p>Kreis Steinfurt Umwelt- und Planungsamt Sachgebiet Raum- und Landschaftsplanung, Verkehrsentwicklungsplanung,</p>	
	<b>II. Öffentlichkeit</b>	
	<b>1. Kanzlei Harnischmacher Lör Wernsing, RA Lodde i.A. Gert Schöpker vom 18.03.2015/24.03.2015</b>	
	<p>18.03.2015</p> <p>namens und im Auftrag des Herrn Gert Schöpker, Königsstraße 8, 49525 Tecklenburg, nehmen wir zu dem ausgelegten geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Baumpark Tecklenburg“ im folgenden Stellung und geben folgende Anregungen und Bedenken ab:</p> <p>Wir dürfen zunächst vorausschicken, dass wir es ausdrücklich begrüßen, dass lärmintensive Holzhäckselarbeiten nun nicht mehr vorgesehen sind.</p>	

a)	<p>Wir regen an, dass der noch verbleibende lärmintensive LKW-Verkehr ggf. durch textliche Festsetzungen auf das erforderliche Mindestmaß reduziert wird und sichergestellt wird, dass durch Verladetätigkeiten keine unzulässigen Lärmemissionen im Bereich des Campingplatzes unseres Mandanten entstehen.</p>	<p>zu a) <b><u>Stellungnahme:</u></b> Eine textliche Festsetzung ist in diesem Falle nicht notwendig, da das Lärmgutachten gezeigt hat, dass die zulässigen Richtwerte eingehalten werden. Dem Lärmgutachten lag eine detaillierte Betriebsablaufbeschreibung zu Grunde.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Der Hinweis wird zurückgewiesen.</b></p>
	<p><i>Nachtrag vom 24.03.2015:</i></p>	
b)	<p>im Nachgang zu unserem Schreiben vom 18.03.2015 geben wir zu dem ausgelegten und geänderten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 „Baupark Tecklenburg“ folgende Anregungen und Bedenken ab:</p> <p>Ausweislich des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll nördlich an den vorhandenen Erdwall, der sich zwischen dem Grundstück des Vorhabenträgers und dem Grundstück unseres Mandanten befindet, ein weiterer begrünter Erdwall aufgeschüttet werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass im bisherigen Anhörungsverfahren sowohl vom Kreis Steinfurt als auch von uns darauf hingewiesen worden ist, dass ein solcher Erdwall gem. § 6 BauO NRW eine Abstandsfläche auslöst.</p> <p>Dabei kommt es nicht auf die hinter dem Wall liegende Nutzung an, so wie es bisher im Abwägungsprotokoll heißt.</p> <p>Ein meterhoher Erdwall direkt auf der Grundstücksgrenze ist abstandsrechtlich unzulässig.</p>	<p>zu b) <b><u>Stellungnahme:</u></b> Der an der Grundstücksgrenze verlaufende Erdwall wird bis auf einen Meter Höhe abgetragen. Von einer Verlängerung des Erdwalles in Richtung Norden wird Abstand genommen. Somit wird die Abstandsflächenproblematik gelöst. Das Schallgutachten wurde im Hinblick auf die Abtragung des Erdwalles aktualisiert. Das Gutachten weist aus, dass auch nach Abtrag des Erdwalles alle Richtwerte eingehalten werden. Änderungen an Begründung, Planzeichnung sowie Vorhaben- und Erschließungsplan sind nicht erforderlich.</p> <p><b><u>Beschlussvorschlag:</u></b> <b>Dem Hinweis wird gefolgt.</b></p>

Auch der bisherige Erdwall ist nach unserem Kenntnisstand jedenfalls nicht genehmigt worden, eine Baugenehmigung besteht hierfür nicht.

Sie könnte auch nicht erteilt werden, weil der vorhandene Erdwall direkt an der Grundstücksgrenze ansetzt und den erforderlichen Abstand von mindestens 3 m nicht einhält.

Dieser Fehler setzt sich nun im vorhabenbezogenen Bebauungsplan fort. Dort wird auch für den neuen Erdwall keine Grenze vorgesehen.

Wir regen deshalb an, sowohl für den bestehenden Erdwall, als auch für den neuen Erdwall, die erforderlichen Abstandsflächen mit aufzunehmen.

Bereits bei dem bisherigen Wall hat sich nämlich gezeigt, dass der fehlende Abstand sich erheblich nachteilig für den Campingplatz auswirkt. Hier staut sich in den Sommermonaten die Luft, weshalb einer der Campingplätze auch gegenwärtig leer steht.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 11.06.2015  
Lh/Su-9233.11

.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR