# Abwägungstabelle – 92. Änderung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3 (1) BauGB

Zeitraum: 26.03.2025 - 25.04.2025

| Nr. | Person ID | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|---|---|---|---|---|
| **1** | 32463 | Erstellt am: 15.04.2025<br><br>Anmerkungen und Bedenken bezüglich des Bebauungskonzeptes Heitbrink 2 -<br><br>(…) Hiermit möchten wir als betroffene Anwohner die Möglichkeit nutzen, unsere Bedenken, Anliegen und Vorschläge zum vorliegenden Bebauungskonzept, zu äußern.<br><br>Die zu bebauende Gebietsgröße ist vergleichsweise gering, und mit 45 geplanten Einheiten erscheint der Plan eher überfrachtet.<br>Laut vorliegendem Entwurf schließt die neue Bebauung direkt an die bestehenden Grundstücke an, fügt sich aber nicht in das Bild des bestehenden Gebiets ein. | Die Anregungen und Hinweise betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, werden nachfolgend dennoch vollständig geprüft und in die Abwägung einbezogen:<br><br>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. Die Planung sieht eine Bebauung von überwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern (WA 3) vor und greift damit die Typologie des benachbarten Bestandsquartieres auf. Ergänzt wird diese Bebauungstypologie durch Reihenhausbebauungen sowie von drei Mehrfamilienhausgrundstücken. Dies geschieht vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum. Der Regionalplan Münsterland legt für die geordnete städtebauliche Entwicklung und zur Reduzierung des Freiflächenverbrauchs strukturtypische Orientierungswerte für das Wohnen fest. Für die Gemeinde Nottuln ist dabei ein durchschnittlicher | Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Orientierungswert von 37,5 Wohneinheiten pro Hektar (WE / ha) Bruttowohnbauland zugrunde zu legen. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst einen räumlichen Geltungsbereich von ca. 2,15 Hektar Bruttowohnbauland, auf dem die Realisierung von ca. 74 Wohneinheiten vorbereitet wird. Dies entspricht einer geplanten städtebaulichen Dichte im Änderungsbereich von 34,42 WE / ha Bruttowohnbauland, die damit sogar unterhalb des regionalplanerischen Orientierungswertes liegen. Die Bedenken hinsichtlich einer zu hohen Dichte im Plangebiet werden zurückgewiesen. | |
| | | Das neue Gebiet schließt nur an dieser Seite an bestehende Bebauung an. Gerade hier sollte Rücksicht genommen werden, und an dieser Seite das Konzept der Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in höchstens 1,5-geschossiger Bauweise fortgeführt werden.<br>Während der Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung wurde davon gesprochen größtmöglichen Schutz vor "Ineinsichtnahme" durch die neue Bebauung zu gewährleisten, vorrangig durch die Ausrichtung der Dachflächen.<br>Dies ist jedoch nicht auf der gesamten Randseite gegeben, das geplante Reihenhaus und das Mehrfamilienhaus haben vollen Einblick in die bestehenden Grundstücke.<br>Durch die enge Planung und die geringe Größe der neuen angrenzenden Grundstücke steht die neue Bebauung nur knapp hinter unserer Grundstücksgrenze.<br>Die verpflichtende Hecke ( Höhe bis zu 2m) macht zum Schutz der Privatsphäre nicht wirklich einen Unterschied.<br>Ein ausschlaggebender Grund für den Kauf unseres Grundstücks war, das eben nicht von allen Seiten direkte Bebauung bestand, und das Konzept des Wohngebiets mit Doppelhäusern und Einfamilienhäusern. | Die Bedenken hinsichtlich der Positionierung der Mehrfamilien- und Reihenhäuser werden berücksichtigt. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst, sodass angrenzend an das bestehende Wohngebiet lediglich Einzel- und Doppelhäuser (WA3) zulässig sind.<br><br>Eine Einsichtnahme in die Bestandsgrundstücke kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan setzt im WA3 neben einer maximal zweigeschossigen Bebauung bei einer Dachneigung von 20°-45° auch eine Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsstraße fest, sodass die Dachflächen zur Bestandsbebauung ausgerichtet sind. Die Bedenken zur Einsehbarkeit werden zurückgewiesen. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt.<br><br>Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Durch die direkt angrenzende Bebauung verschlechtert sich unsere Wohnqualität deutlich. Außerdem müssen wir einen Wertverlust unseres Eigentums hinnehmen.<br><br>Um die Interessen aller zu wahren und den Schutz vor Ineinsichtnahme zu verbessern, wäre es eine Möglichkeit sich an der Abgrenzung "Musikerviertel- Blumenviertel" zu orientieren.<br>Ein Entwässerungsgraben entlang der bestehenden Bebauung bis zum geplanten Regenrückhaltebecken, mit einer Heckenstruktur die im Anschluss an die bestehende Heckenstruktur zur Heitbrink weitergeführt werden könnte, und ein ausgleichender Grünstreifen sowie die Fortführung des Weges hätten sicherlich viele Vorteile. | Der Anregung, einen Fußweg zwischen dem bestehenden Wohngebiet und dem Plangebiet zu errichten, wird nicht gefolgt. Die Errichtung eines Entwässerungsgrabens / Gehweges zur Abgrenzung des Bestandsgebietes würde – aufgrund der durch den Flächenzuschnitt begrenzten Breite des Plangebietes – zu einer Verkleinerung der möglichen Baugrundstücke führen. Zudem sind im Plangebiet zwei Erschließungsstraßen vorgesehen, bei deren Gestaltung Fußgänger und Radfahrer berücksichtigt werden. Der in der Stellungnahme gewünschte ausgleichende Grünstreifen ist im Planentwurf bereits durch die Festsetzung der Fläche zur Anpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen berücksichtigt. | Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. |
| | | Zumindest wenn man- Zitat aus dem Amtsblatt- berücksichtigt, möglichst geringe Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Landschaft, Luft und Klima zu verursachen.<br>Hierbei sollte das Augenmerk nicht auf dem höchstmöglichen Profit liegen sondern auf dem Schutz der Interessen aller oben genannten. | Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden unterschiedliche Gutachten (u.a. Lärm und Staub) erstellt, um die Auswirkungen der Planung u.a. auf das Schutzgut Mensch zu prüfen. Gemäß § 2a BauGB wurde zudem ein Umweltbericht (öKon, Juli 2026) erstellt, der die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit; Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Fläche, Boden; Wasser; Klima / Luft; Landschaft sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter untersucht. Im Ergebnis wird deutlich, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. | Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Der Entwässerungsgraben scheint auch sinnvoll, wenn man bedenkt, dass die neuen Grundstücke um 50 cm angehoben werden müssen, was für unsere Grundstücke bedeutet, daß die Gefährdung für Überflutung tendenziell steigt.<br>Dazu wäre es wünschenswert eine fachlich fundierte Prognose zu haben, und die Sicherheit, daß sich für die angrenzenden Grundstücke keine Nachteile diesbezüglich ergeben. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine generelle Anhebung der Baugrundstücke um 50 cm ist im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Festgesetzt ist lediglich, dass die Fußbodenoberkante der Gebäude 0,50–0,60 m über der anliegenden Straßenoberkante liegen muss, um einen Schutz vor Starkregen zu gewährleisten; hieraus folgt keine flächige Aufhöhung der Grundstücke zulasten der Nachbarflächen. | Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. |
| | | Anmerkung zur Artenschutz rechtlichen Prüfung (Stufe1)<br>Der Zeitpunkt des Ortstermins -29.11.23- erscheint uns unglücklich gewählt, um wirklich ein aussagekräftiges Ergebnis zu liefern.<br>Auch im Gutachten steht, daß jahres- und tageszeitlich bedingt nur neun Vogelarten während der Zufallserfassung beobachtet wurden.<br>Ob dies einer rechtlichen Prüfung standhält, oder ob eine vertiefende Bestandserfassung notwendig ist, halten wir für einen wichtigen Punkt, der zu prüfen wäre.<br>Als Anwohner können wir deutlich mehr Arten sowohl in unseren Gärten, als auch im zu bebauenden Gebiet beobachten. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtliche Prüfung (ökon GmbH, 08.03.2023) beruht nicht nur auf einem Ortstermin, sondern zusätzlich auf Datenabfragen, Fachinformationen und einer Potenzialanalyse der Habitatstrukturen. Ziel der Stufe-I-Prüfung ist die Identifizierung relevanter Konfliktpotenziale. Unter Beachtung der empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung, Gehölzrodung, Beleuchtungsmanagement) sind nach Gutachtereinschätzung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. | Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. |
| | | Sicher ist es vorteilhaft, wenn sich der Ort weiterentwickelt, jedoch sollte man über mehr Ausgleichsmaßnahmen nachdenken, um, wie schon erwähnt möglichst geringe negative Auswirkungen auf Mensch, Tier, Natur, etc., zu haben.<br>Hier möchten wir den Vorschlag der Weiterführung der Heckenstruktur (wie zwischen Musikerviertel und Blumenviertel) als Ausgleichsmaßnahme nochmals aufgreifen.<br>Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme könnte man diese Heckenstruktur, die vielen Arten Rückzugsmöglichkeiten bietet, zeitnah errichten, schon weit vor Beginn der | Im Rahmen des erarbeiteten Umweltberichtes (ökon, Juli 2026) wurde der mit der Planung verbundene Biotopflächenverlust in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt. Es entsteht ein Defizit in Höhe von 24.558 (Plangebietsfläche + Wegfall der bestehenden Hecke zugunsten der Erschließung). Da ein vollständig gebietsinterner Ausgleich nicht möglich ist, erfolgt der verbleibende Ausgleich extern über ein Ökokonto. Mit der naturnahen Gestaltung der festgesetzten Vorgartenbereiche, der Eingrünung des Plangebietes nach Westen und Osten, der Pflanzung von Bäumen auf jedem Grundstück sowie je 6 PKW-Stellplätze | Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | eigentlichen Baumaßnahmen.<br>Wir finden es wünschenswert, daß bei der Siedlungsentwicklung auch über gesetzliche Vorschriften hinaus darauf geachtet wird, daß Lebensräume von Tieren, Pflanzen und auch Insekten erhalten, beziehungsweise neu geschaffen werden.<br>Hierzu ein Satz aus einem Artikel von NABU zum Artensterben und Insektensterben: "Die Neuanlage von Hecken vernetzt die Landschaft und fördert die Artenvielfalt der Feldvögel." | sowie der Festsetzung der Grünfläche im südlichen Plangebiet bietet die Planung naturnahe Lebensräume für Tier- und Insektenarten und trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei. | |
| | | Zum Gutachten zur Geräuschprognose<br>Leider ist nicht genau erkennbar zu welcher Jahreszeit die reguläre Nutzung der Reitanlage untersucht wurde.<br>In den Frühlings und Sommermonaten ist die Geräuschbelastung im angrenzenden bestehenden Wohngebiet definitiv wahrnehmbar.<br>Falls die Daten in den Wintermonaten ermittelt wurden, fallen die Werte wahrscheinlich geringer aus als im Frühling und Sommer d.h. die Aussagekraft und Rechtssicherheit des Gutachtens könnte in Frage gestellt werden.<br>Zu der Erhebung während der Turniertage würde ich noch anmerken, daß das Hufschlagen der Pferde in den geparkten Transportern in unserem Haus bei geschlossenen Fenstern als durchaus störendes Geräusch zu hören ist.<br>Auch die Bewässerung der Reitflächen in den Sommermonaten sollte man berücksichtigen.<br>Inwieweit das Gutachten Veranstaltungen wie Halloween oder Oktoberfest berücksichtigt, ist leider für uns nicht ersichtlich.<br>Da diese Veranstaltungen wahrscheinlich auch eine wichtige Einnahmequelle für den Reitverein darstellen, wäre es wohl nicht wünschenswert, wenn diese in Zukunft nicht mehr stattfinden dürften. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die schalltechnische Untersuchung (Geräuschprognose Ingenieurbüro Jedrusiak, 22.03.2024) berücksichtigt den regelmäßigen Trainingsbetrieb (Trainingsplan wurde durch den Reitverein zur Verfügung gestellt und umfasst das gesamte Jahr) sowie Turniertage mit den relevanten Emissionsquellen (Pferde, Kommunikation, Fahrverkehr, Platzpflege, Beschallung) nach DIN 18005 und 18. BImSchV. Für das geplante Allgemeine Wohngebiet werden die maßgeblichen Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte – bei Turnieren unter Ansatz der Regelungen zu „seltenen Ereignissen“ – eingehalten; unzulässige Maximalpegel sind nicht zu erwarten. Sonderveranstaltungen (z.B. Halloween-/Oktoberfest) sind nicht Teil des planmäßigen Sportbetriebs und werden fachrechtlich durch das Ordnungsamt im Einzelfall genehmigt und ggf. mit Auflagen versehen. Auf Grundlage des vorliegenden Gutachtens ist nicht davon auszugehen, dass die geplante Bebauung zu Nutzungseinschränkungen der Reitanlage führen wird. Die Bedenken werden zurückgewiesen. | Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Im Hinblick darauf, daß die Gemeinde im Vorfeld schon negative Erfahrungen mit an Sportstätten grenzender Baugebietsplanung gemacht hat, sollte man zwingend alle Faktoren im Vorfeld berücksichtigen, um Streitigkeiten im Nachgang möglichst vorzubeugen. Oder ein Baugebiet nicht mit aller Macht wieder so nah an eine Sportstätte grenzen zu lassen, sondern intensiv andere Möglichkeiten in Betracht zu ziehen, und besser geeignete Flächen zur Bebauung zu finden( obwohl das Land schon im Besitz der Gemeinde ist).<br>Eine gute alternative Möglichkeit für eine Neubebauung könnte der Bereich rechtsseitig des Heitbrink sein (von der Einmündung Lindenstrasse aus gesehen), wie schon während der Informationsveranstaltung am 25.03.25 angesprochen.<br>Vielleicht wäre der Besitzer ja doch bereit, an die Gemeinde zu verkaufen, gegebenenfalls wäre vielleicht auch ein Flächentausch in Betracht zu ziehen.<br>Im Hinblick auf die Schaffung von seniorengerechtem Wohnraum würde sich dieser Bereich sicher besser anbieten, da vom geplanten Gebiet "Heitbrink 2" die Entfernung zu den Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Bushaltestellen groß ist.<br>Die Möglichkeiten mehr neuen Wohnraum zu schaffen würde das Gebiet zwischen "Dirksfeld" und "Heitbrink" auch bieten. Wie schon erwähnt ist die geplante Bebauungsfläche "Heitbrink 2" nicht wirklich groß, und bei einer Warteliste mit 1200 Personen nur ein Tropfen auf den heißen Stein. | Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt (siehe Kapitel 10 der Begründung zum BP 158). Im Ergebnis geht aus dieser hervor, dass im Ortsteil Appelhülsen aktuell kein Alternativstandort zur Verfügung steht, der in vergleichbarem Umfang, in absehbarem Zeitraum und unter gemeindlicher Steuerung zur Wohnbaulandbereitstellung beitragen könnte.<br>Grundsätzlich ist eine wohnbauliche Entwicklung in den im Regionalplan Münsterland ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) sowie den Potentialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) zu vollziehen. Neben der Plangebietsfläche Heitbrink II sind eine Fläche nördlich des Wirtschaftsweges Heitbrink sowie eine Fläche westlich der Bahnhofsstraße als ASB-P-Bereiche ausgewiesen. Erstere der beiden Flächen befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde Nottuln. Eine zeitnahe Umsetzung einer Bauleitplanung zur Deckung des Bedarfs ist daher faktisch nicht realisierbar. Für die zweite Fläche westlich der Bahnhofsstraße besteht bereits ein Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren aus dem Jahr 2018 (Bebauungsplan Nr. 150). Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen (u.a. Immissionsschutz, Erschließung) verläuft das Verfahren langwierig; ein | Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | konkreter Umsetzungshorizont ist derzeit nicht absehbar. Diese Fläche trägt perspektivisch zur Wohnbaulandbereitstellung bei, steht aber für die kurzfristige Deckung des aktuellen Bedarfs und eine von der Gemeinde unmittelbar steuerbare Flächenentwicklung nicht zur Verfügung, da auch diese Fläche nicht im kommunalen Grundbesitz ist. Die Anregung wird zurückgewiesen.<br>Die Bedenken hinsichtlich der Gewährleistung des Immissionsschutzes werden mit Verweis auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Gutachten zurückgewiesen. | |
| | | Grundsätzlich sehen wir auch ein Problem in der Verkehrssituation am Heitbrink.<br>Diese bietet aktuell im Kreuzungsbereich Lindenstraße/Heitbrink zu Stoßzeiten durchaus Gefahrenpotential. Diese Situation wird sich sicherlich verschärfen.<br>Gerade auch im Hinblick auf die bereits bestehende Kita St.Josef sollte man das erhöhte Verkehrsaufkommen berücksichtigen, was bereits während der Bauphase -auch durch schwere Baumaschinen entsteht.<br><br>Ein respektvoller und nachhaltiger Umgang mit der Planung zur Weiterentwicklung von Appelhülsen mit Schutz und Blick auf die Bedürfnisse von Mensch und Natur sollte im Vordergrund stehen.<br>Hiermit bitten wir darum, die von uns übermittelten Bedenken und Anregungen zu prüfen und in die weitere Planung mit einzubeziehen.<br>Gerne stehen wir für einen persönlichen Austausch zur Verfügung. | Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (nts, 20.05.2026), wurde die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Bestand und im Prognose-Planfall geprüft. Im Ergebnis bleibt die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Lindenstraße/Münsterstraße und Lindenstraße/Heitbrink auch im Prognose-Planfall gewährleistet; es ergeben sich nur geringe Mehrbelastungen durch das Neubaugebiet.<br>Der Wirtschaftsweg Heitbrink wird im Rahmen der Erschließungsarbeiten ausgebaut. Die Bedenken hinsichtlich der Verkehrssituation werden zurückgewiesen. | Die Stellungnahme wird zurückgewiesen |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **2** | 32442 | Erstellt am: 10.04.2025<br><br>(...) als Bewohnerinnen des Rosenweges sind wir unmittelbar Betroffene der o.a. Bauleitplanverfahren und nehmen hierzu wie folgt Stellung:<br>Zunächst ist festzustellen, dass die Entwicklung von Bauland an dieser Stelle, noch weiter in westliche Richtung, direkt auf die Reitanlage in Appelhülsen zu, auch städteplanerisch zu beanstanden ist. Zur "Abrundung des Ortsbildes" wäre vielmehr eine bauliche Entwicklung in nördlicher oder südlicher Richtung angezeigt. Sollten in der Begründung evtl. Eigentumsverhältnisse vorgebracht werden, vermögen diese hier nicht zu überzeugen. Durch Grundstückskauf oder -tausch sollte die Gemeinde Nottuln in diesem Fall vielmehr versuchen, die Ackerflächen zu erwerben, um die Bebauung in diesen Bereichen voranzutreiben. Hierdurch würde ebenfalls die Immissionsschutzproblematik entschärft und der Reitsport an dieser Stelle nicht gefährdet. | Die Anregungen und Hinweise betreffen nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, werden nachfolgend dennoch vollständig geprüft und in die Abwägung einbezogen:<br><br>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Alternativenprüfung durchgeführt (siehe Kapitel 10 der Begründung zum BP 158). Im Ergebnis geht aus dieser hervor, dass im Ortsteil Appelhülsen aktuell kein Alternativstandort zur Verfügung steht, der in vergleichbarem Umfang, in absehbarem Zeitraum und unter gemeindlicher Steuerung zur Wohnbaulandbereitstellung beitragen könnte. Grundsätzlich ist eine wohnbauliche Entwicklung in den im Regionalplan Münsterland ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) sowie den Potentialbereich für Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB-P) zu vollziehen. Neben der Plangebietsfläche Heitbrink II sind eine Fläche nördlich des Wirtschaftsweges Heitbrink sowie eine Fläche westlich der Bahnhofsstraße als ASB-P-Bereiche ausgewiesen. Erstere der beiden Flächen befindet sich jedoch nicht im Eigentum der Gemeinde Nottuln. Eine zeitnahe Umsetzung einer Bauleitplanung zur Deckung des Bedarfs ist daher faktisch nicht realisierbar. Für die zweite Fläche westlich der Bahnhofsstraße besteht bereits ein Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren aus dem Jahr 2018 (Bebauungsplan Nr. 150). Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen (u.a. Immissionsschutz, Erschließung) verläuft das Verfahren langwierig; ein konkreter Umsetzungshorizont ist derzeit nicht absehbar. Diese Fläche trägt perspektivisch zur Wohnbaulandbereitstellung bei, steht aber für die kurzfristige Deckung des aktuellen Bedarfs und eine von | Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | der Gemeinde unmittelbar steuerbare Flächenentwicklung nicht zur Verfügung, da auch diese Fläche nicht im kommunalen Grundbesitz ist. Die Anregung wird zurückgewiesen.<br>Die Bedenken hinsichtlich der Gewährleistung des Immissionsschutzes werden mit Verweis auf die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellten Gutachten zurückgewiesen. | |
| | | Auch sei angemerkt, dass die Grundstücke des Rosenweges, die unmittelbar an das Plangebiet "Heitbrink II" grenzen, durch den für uns geltenden Bebauungsplan "Heitbrink F, damals zum Schutze der Landschaft, mit einem Bebauungsverbot in einer Grundstücksbreite von 5 m und einem Pflanzgebot für bodenständige Gehölze belastet wurden.<br>Sollte es nunmehr, wie vorgesehen, zu einer angrenzenden Wohnbebauung kommen, so wird beantragt, unsere Grundstücke durch Änderung des Bebauungsplanes von diesen baurechtlichen Einschränkungen, die dann nicht mehr gerechtfertigt sind, zu befreien und damit zu entlasten. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Sollte diesem Vorschlag nicht gefolgt werden, so wird hilfsweise beantragt, diese Verpflichtungen (Baugrenze, Pflanzgebot) den neuen Anliegern im Gebiet Heitbrink II in gleicher Weise aufzuerlegen. | Der Anregung, im Plangebiet eine 5 Meter breite Fläche mit Pflanzgebot auszuweisen, wird aufgrund des Flächenzuschnittes des Plangebietes und den damit verbundenen geringeren Grundstückstiefen gegenüber dem Bestandswohngebiet nicht gefolgt. Eine Eingrünung des Plangebietes ist in einer Breite von 1,5 m im Bebauungsplan jedoch bereits berücksichtigt. Dieser setzt in den östlichen und westlichen Randbereichen Flächen zur Anpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest und trägt damit zu einer ökologischen Aufwertung des Gebietes, zur Eingrünung des | Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | neuen Quartieres und der Abgrenzung zum Bestandsgebiet bei. | |
| | | Außerdem ist die Bebauung des Rosenweges, die an das neue Piangebiet grenzt, geprägt durch eine Bebauung durch Einzel- und Doppelhäuser. Hier wird beantragt, den vorgestellten Planentwurf derart zu ändern, dass im angrenzenden Bereich des neuen Plangebiets ebenfalls keine Reihenhäuser zugelassen werden. Dieses Entgegenkommen wurde im Rahmen der Bürgerversammlung bereits signalisiert, ebenso wie die Zusage, die Firstrichtung der angrenzenden Bebauung auch in Richtung Nord-Süd, parallel zum Rosenweg, abzuändern und ausrichten zu wollen. | Die Anregung hinsichtlich der zulässigen Bebauungsstruktur im Übergang zum Bestand wird berücksichtigt. Die Planzeichnung wurde entsprechend so angepasst, dass entlang der gesamten östlichen Gebietsgrenze lediglich Einzel- und Doppelhäuser (WA 3) zulässig sind. Zusätzlich werden im WA 3 maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt sowie eine Dachneigung von 20°–45° und eine Hauptfirstrichtung parallel zur Erschließungsstraße bestimmt, sodass die Dachflächen zur Bestandsbebauung ausgerichtet sind. Hierdurch werden Verschattung und Einsehbarkeit reduziert und die Beeinträchtigungen für alle angrenzenden Grundstücke gleichmäßiger verteilt. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| | | Das an unserer Grundstücksgrenze geplante Regenrückhaltebecken befindet sich im Bereich einer geographischen Senke, so dass die heutige Ackerfläche in diesem Bereich bereits regelmäßig unter Wasser steht. Daher ist die Lage durchaus nachvollziehbar und richtig. Durch die weitere Versiegelung der Flächen ist hier allerdings unbedingt auf eine ausreichende Dimensionierung des Beckens zu achten, damit eine Überschwemmung unserer Grundstückes unterbleibt, | Die Hinweise zur Lage und ausreichenden Dimensionierung des geplanten Regenrückhaltebeckens werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Entwässerungskonzept erarbeitet, in dessen Rahmen die Dimensionierung des Beckens geprüft wird. | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |
| | | Wir gehen außerdem davon aus, dass die notwendige Einfriedigung der Anlage allein auf Kosten der Gemeinde Nottuln, ohne Kostenbeteiligung unsererseits, erfolgt. | Die Kosten zur Herstellung der Einfriedung werden nicht auf die Anwohner des Rosenwegs umgelegt, die Bedenken diesbezüglich werden zurückgewiesen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Zur Verkehrssituation wird angeregt, die Erschließungsstraße Heitbrink zumindest bis zur Reithalle so auszubauen, wie diese sich heute bereits ab der Lindenstraße darstellt. Die heutige Straße, ab Ortsschild in | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung beauftragte Verkehrsuntersuchung (nts, 20.05.2026) berücksichtigt die geplante Entwicklung (inkl. Polizei-Trainingszentrum) sowie | Die Stellungnahme wird berücksichtigt. |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Richtung Reithalle ist aktuell so eng, dass Begegnungsverkehr in das Straßenbankett ausweichen muss. Zur Sicherung der Fahrradfahrer und Fußgänger soll zukünftig außerdem der anfängliche Fußweg in Richtung Reithalle fortgesetzt werden, der schon aktuell von der Fahrbahn durch Graben und Hecke getrennt ist. Auch die Versetzung des Ortsschildes und die Ausweitung der "Tempo-30-Zone" werden auch für notwendig erachtet und hiermit beantragt. | die zusätzlichen Verkehre aus Heitbrink II. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit werden u.a. ein Aufstellbereich für Linksabbieger von der Lindenstraße in den Heitbrink sowie der Ausbau des Heitbrinks empfohlen. Diese Aspekte werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Der Anregung zum Ausbau des Wirtschaftsweges Heitbrink wird gefolgt.<br>Die Anregung zur Errichtung einer Tempo-30-Zone wird zur Kenntnisgenommen. Sie betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplanes, soll jedoch im Zuge des Ausbaus des Heitbrinks realisiert werden (bis hinter die zweite Zuwegung zum neuen Wohngebiet (aus Richtung Ortskern Appelhülsen kommend)) zu realisieren. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| | | Außerdem muss darauf geachtet werden, dass bei der zu erwartenden, deutlich erhöhten Verkehrsdichte die heute schon gefährliche Verkehrssituation im Bereich des St. Josef-Kindergartens (hier insbesondere die Park- und Haltesituation) und im Einmündungsbereich des Heitbrinks in die Lindenstraße deutlich entschärft werden. Hier bietet sich an, in diesem Zuge den seit Jahren geforderte Kreisverkehr auf der Lindenstraße im Kreuzungsbereich Heitbrink/Kücklingsweg zu realisieren.<br><br>Vielen herzlichen Dank für eine wohlwollende Prüfung und die Umsetzung unserer Anträge. | Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung (nts, 20.05.2026) wurde auch die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Bestand und im Prognose-Planfall geprüft. Im Ergebnis bleibt die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Lindenstraße/Münsterstraße und Lindenstraße/Heitbrink auch im Prognose-Planfall gewährleistet; es ergeben sich nur geringe Mehrbelastungen durch das Neubaugebiet. Die Anregung zum Bau eines Kreisverkehres werden zurückgewiesen. | Die Stellungnahme wird zurückgewiesen. |

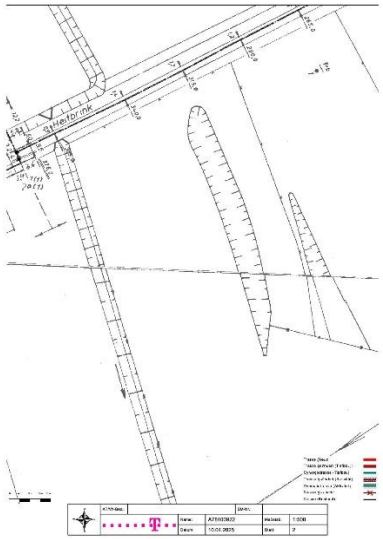
Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB

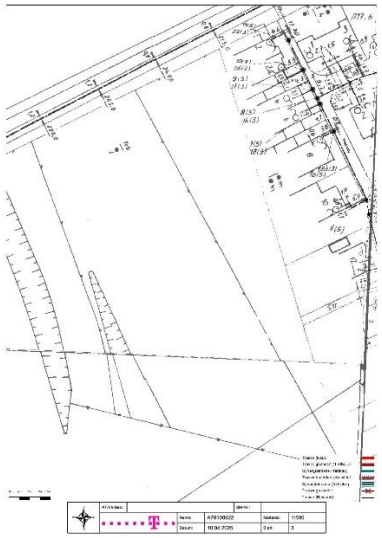
Zeitraum: 26.03.2025 - 25.04.2025

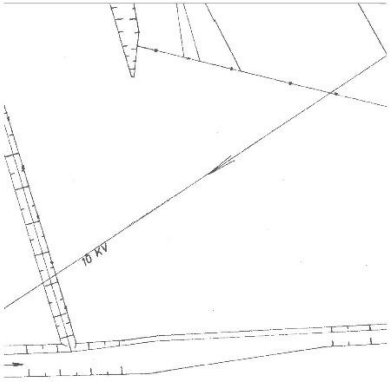
| Behörde | Stellungnahme | Abwägungsvorschlag | Beschlussvorschlag |
|---|---|---|---|
| Bezirksregierung Köln: Dezernat 72. - Abt. 7 (Geobasis NRW) | - | - | - |
| Bezirksregierung Münster: Dezernat 33 (Ländliche Entwicklung, Bodenordnung) | Erstellt am: 26.03.2025<br><br>Gegen die Planung bestehen seitens der Bezirksregierung Münster, Dezernat 33, Flurbereinigungsbehörde, keine Bedenken hinsichtlich Flurbereinigung und Agrarstruktur. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Bezirksregierung Münster: Dezernat 53 (Immissionsschutz) | - | - | - |
| Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (BAIUDBw) (Referat Infra I 3) | Erstellt am: 27.03.2025<br><br>(...) vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 15 | Erstellt am: 10.04.2025<br><br>(...) die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche | | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

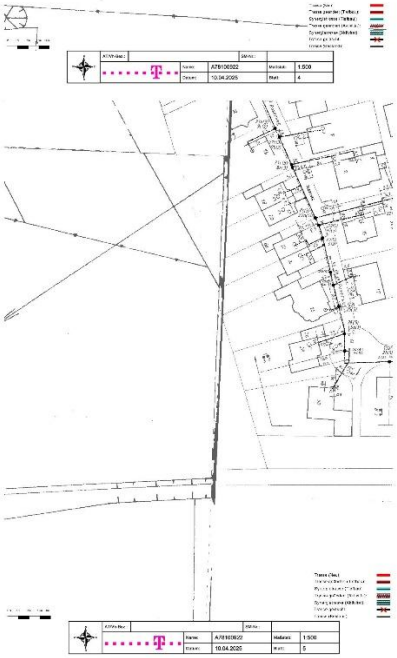
| | | | |
|---|---|---|---|
| | Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:<br><br>Gegen die vorgelegte 92. Änderung des Flächennutzungsplanes Heitbrink II bestehen grundsätzlich keine Einwände.<br><br>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. | Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Der Hinweis, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, wird zur Kenntnis genommen. | |

Anlagen




10 KV



| | | | |
|---|---|---|---|
| Emschergenossenschaft / Lippeverband: Poststelle | Erstellt am: 25.04.2025<br><br>(...) gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken. Zum weiteren verfahren haben wir weder Hinweise noch Anregungen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Ericsson Services GmbH (Richtfunk-Trassenauskunft) | - | - | - |
| Finanzamt Coesfeld | - | - | - |
| GELSENWASSER Energienetze GmbH - Betriebsdirektion Münsterland | Erstellt am: 31.03.2025<br><br>(...) wir danken Ihnen für die Beteiligung am o.g. Verfahren und dürfen Ihnen mitteilen, dass unsererseits keine ANregungen dazu bestehen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Gemeinde Havixbeck: Fachbereich IV - Planen, Klimaschutz, Mobilität und Bürgerservice | Erstellt am: 25.04.2025<br><br>(...) vielen Dank für Ihr Schreiben vom 26.03.2025 mit der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.<br><br>Nach Prüfung der Unterlagen werden seitens der Gemeinde Havixbeck hierzu keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. Besondere Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden nicht gestellt. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Gemeinde Nottuln: Gemeindewerke Nottuln | - | - | - |
| Gemeinde Nottuln: Klimaschutzbeauftragte | - | - | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gemeinde Nottuln: Ordnungsamt | Erstellt am: 26.03.2025<br><br>Für den Planbereich hat die Auswertung der Luftbilder keine Belastung auf Kampfmittel erkennen lassen. Insofern sind keine weiteren Maßnahmen notwendig | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Gemeinde Senden: Fachbereich IV- Planen, Bauen und Umwelt | Erstellt am: 27.03.2025<br><br>(...) vielen Dank für die Beteiligung zu diesem Bauleitplanverfahren.<br>Seitens der Gemeinde Senden werden hierzu keine Bedenken vorgebracht. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Handwerkskammer Münster (Wirtschaftsförderung) | Erstellt am: 17.04.2025<br><br>(...) im Rahmen unserer Beteiligung an der Aufstellung sowie frühzeitigen öffentlichen Auslegung o. g. Änderungsentwurfs tragen wir gemäß §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB keine Anregungen vor.<br><br>Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stellen wir keine Anforderungen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Industrie- und Handelskammer Nord-Westfalen zu Münster | Erstellt am: 14.04.2025<br><br>(...) zu dem oben genannten Planverfahren bringen wir keine Anregungen oder Bedenken vor. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Kreis Coesfeld: Büro des Landrats | Erstellt am: 23.04.2025<br><br>(...)<br><br>70- Umwelt | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | keine Bedenken<br><br>53 - Gesundheitsamt<br><br>Die Planungsunterlagen haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 1 BauGB vorgelegen und wurden hinsichtlich gesundheitlicher Belange geprüft.<br><br>Ziel der Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Änderung von "Fläche für die Landwirtschaft" in "Wohnbaufläche" und "öffentliche Grünfläche" zu schaffen.<br>Immissionen, wie Lärm und Staub, die sich nachteilig auf die menschliche Gesundheit auswirken können, sind bei der Änderung des FNP nicht zu erwarten.<br>Seitens des Gesundheitsamtes bestehen gegen die o. g. Änderung des FNP keine Bedenken.<br><br>63 - Bauen und Wohnen<br><br>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Änderung des o.a. Flächennutzungsplanes keine Bedenken. | | |
| Kreis-Verkehrswacht Coesfeld e.V. | - | - | - |
| Landesbetrieb Straßenbau NRW: | Erstellt am: 09.04.2025 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Regionalniederlassung Münsterland Hauptstelle Coesfeld | (...) im Zusammenhang mit der 92. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Nottuln werden seitens Straßen.NRW keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Coesfeld, Recklinghausen | Erstellt am: 25.04.2025<br><br>(...) Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen zu o.g. Planung keine Bedenken oder Anregungen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster | - | - | - |
| LWL - Bau- und Liegenschaftsbetrieb | - | - | - |
| LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Städtebau und Landschaftskultur) | - | - | - |
| Stadt Billerbeck (FB Planen und Bauen) | - | - | - |
| Stadt Coesfeld: Planung, Bauordnung, Verkehr (Fachbereich 60) | - | - | - |
| Stadt Dülmen: Stadtentwicklung | Erstellt am: 17.04.2025<br><br>(...) seitens der Stadt Dülmen werden keine Anregungen zu Ihrem o.g. Bauleitplan vorgetragen.<br>Besondere Anforderungen an den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfungen werden nicht gestellt. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Vodafone West GmbH (ehemals Unitymedia) | Erstellt am: 04.04.2025 | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | (...) wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 26.03.2025.<br>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.<br>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.<br><br>Bitte beachten Sie:<br>Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |
| Westnetz GmbH: Regionalzentrum Münster (vormals innogy Netze Deutschland GmbH) | Erstellt am: 17.04.2025<br><br>(…) hiermit nehmen wir Bezug auf Ihr im Betreff genanntes Schreiben.<br><br>Da unterirdische Versorgungsleitungen sich in bzw. in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes verlaufen, ist sicherzustellen, | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt, betreffen jedoch nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes. | Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | sich bei entsprechender Annäherung rechtzeitig vor Baubeginn mit uns ‚Netzbezirk Billerbeck ( netzbezirk-billerbeck@westnetz.de ) in Verbindung zu setzen, um eine aktuelle Planauskunft zu bekommen und um ggf. eine Einweisung vor Ort vornehmen zu können.<br><br>Diese Stellungnahme betrifft nur die von Westnetz GmbH betreuten Anlagen und Leitungen der Verteilnetze Strom.<br><br><br>Zur Sicherung einer ausreichenden Stromversorgung im o.g. Gebiet benötigen wir einen ausgewiesenen Standort für eine 10-kV-Station sowie eine zuführende Leitungstrasse. Für die weiteren Konkretisierung der Detailplanungen, bitten wir Sie , uns frühzeitig vor der Erschließung des Gebietes in den Planungen einzubeziehen. | | |