

Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB:

Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 19.10. bis einschließlich 18.11.2021 im Rathaus der Stadt Olfen.

Es sind keine Stellungnahmen eingegangen

Erneutes Beteiligungsverfahren gem. § 3 (2) BauGB:

Die erneute öffentliche Auslegung der Planunterlagen erfolgte in der Zeit vom 12.05. bis einschließlich 13.06.2022 im Rathaus der Stadt Olfen.

Die eingegangenen Anregungen werden anonymisiert wiedergegeben.

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Bürger Anwohner Springenkamp E-Mail vom 07.06.2022	"(...) gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans " 50 Olfener Heide 1 " Bestehen unsererseits erhebliche Bedenken. Durch die Änderung des Bebauungsplans und die anschließende Durchführung der Arbeiten wird ein erheblicher Höhenversatz zwischen den Grundstücken Springenkamp und denen des Neubaugebietes "Olfener Heide 1 " begründet . Derzeit muss davon ausgegangen werden , das die Grundstücke des neuen Baugebietes stellenweise etwa 1,3 m oberhalb des bisherigen Grundstücksniveaus liegen werden . Hieraus erwachsen uns Eigentümern der Grundstücke Springenkamp erhebliche Nachteile . Es ist zu erwarten , das die dortigen Grundstücke einen erheblichen Wertverlust erleiden werden . Dies nicht zuletzt , weil die Aussicht aus den Gärten dann durch Neubauten verbaut wird , sondern vielmehr auch deshalb , weil die Privatsphäre in den Gärten der Grundstücke Springenkamp dadurch in unzumutbaren Maße beeinträchtigt wird . Die Eigentümer der angrenzenden Neubauten erhalten durch die Erhöhung einen nahezu ungehinderten Blick über die Grundstücke Springenkamp. Die Nutzbarkeit der Gärten wird hierdurch selbstverständlich eingeschränkt und weniger attraktiv . (Fortsetzung: siehe folgende Seite)	<u>Zu 1:</u> Die Bedenken werden zurückgewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Höhenversatz zwischen den Grundstücken begründet: Die nun erfolgte Festsetzung des konkreten Unteren Bezugspunktes zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist erforderlich, um eine rechtssichere Planung zu erreichen. Auch im Ursprungsplan war unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhen die fertiggestellte Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße. Der Bebauungsplan legt kein bestimmtes Höhenniveau der Erschließungsstraße fest. Diese ergibt sich rein aus technischen Anforderungen der Erschließungsplanung. Im Ergebnis bedeutet dies keine inhaltliche Änderung gegenüber der ursprünglichen Planung. Die laut Erschließungsplanung vorgesehene Höhe des Rosenwegs (Erschließungsstraße) liegt in diesem Bereich auch lediglich rd. 0,5 m über der Höhe des Springenkamps. Die getroffene Festsetzung zur Höhe der Gebäude verlangt auch nicht die Herstellung eines ebenmäßigen Grundstücks auf Straßenniveau. Die aufgeführten "erheblichen Nachteile" für die Eigentümer der Grundstücke Springenkamp können in der vorgetragenen Schwere nicht nachvollzogen werden und sind überdies nicht abwägungsrelevant: Grundsätzlich kann die Gemeinde - unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Abwägung - entscheiden, wann und an welcher Stelle sie ein neues Wohngebiet entwickelt. Die Bewohner der bisherigen Randlagen können in diesem Zusammenhang keinen Anspruch auf dauerhaft freie Aussicht geltend machen. Auch möglicherweise dadurch begründete Wertverluste bestehender Grundstücke sind in der Abwägung nicht relevant. Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer Verletzung der Privatsphäre durch möglicherweise etwas höher gelegene Nachbargrundstücke sind nicht nachvollziehbar. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind i.d.R. mehr als sechs Meter von den Bestandgrundstücken "Am Springenkamp" entfernt. Diese wiederum sind mit ca. 30 m Tiefe großzügig dimensioniert, so dass mit geringem Aufwand nicht einsehbare Gartenbereiche hergestellt werden können, soweit das gewünscht ist.

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Bürger Anwohner Springenkamp E-Mail vom 07.06.2022	<i>(Fortsetzung der Stellungnahme:)</i> Zudem ist durch die Anhebung des Geländeneiveaus zu besorgen, dass die Niederschlagsentwässerung der neu entstehenden Grundstücke nicht auf den Grundstücken erfolgen kann, auf denen das Regenwasser anfällt. Der entstehenden Höhenversatz legt vielmehr den Verdacht nahe, dass das Regenwasser auf die Grundstücke Springenkamp abgeleitet wird und dort Verschlämmungen oder Überschwemmungen verursachen wird. Vor diesem Hintergrund kann nicht nachvollzogen werden, weshalb von ihrer Seite mit Schreiben vom 11.05.2022 darauf hingewiesen wurde, dass die Anschüttung zur Sicherstellung einer geregelten Entwässerung unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen Regelwerke erforderlich sei. Die derzeitige Planung erweckt vielmehr den Eindruck, dass die geltenden technischen Standards nicht ausreichend beachtet wurden. Hierbei drängt sich die Vermutung auf, dass bei der Beurteilung einer ordnungsgemäßen Entwässerung lediglich das Baugebiet "Olfener Heide" im Fokus der Begutachtung steht und die Belange der Grundstückseigentümer Springenkamp hierbei außer Betracht bleiben. Einen Höhenversatz von diesem Ausmaß widersprechen wir ausdrücklich. Im Vorfeld der Zustimmung erfolgte keinerlei Hinweis darauf, dass sich ein derart gravierender Höhenunterschied zwischen den bestehenden Grundstücken und denen des Neubaugebietes "Olfener Heide" ergeben wird. Die Grundstückshöhen der Grundstücke in dem Neubaugebiet "Olfener Heide" könnten an das Grundstücksniveau der Grundstücke Springenkamp angepasst werden.	<i>(Fortsetzung der Erläuterungen zur Abwägung:)</i> Ungeachtet der Frage, ob und in welchem Umfang die künftigen Bauherren Geländeänderungen vornehmen, müssen diese, wie auch die Anwohner des Springenkamps in jedem Fall für eine geregelte Entsorgung der auf ihren Flächen anfallenden Abwässer (auch der Niederschlagswässer) Sorge tragen und Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke verhindern. Die in die Planung eingeflossenen Höhen der Erschließungsstraßen sind Ergebnis der von einem Fachbüro entwickelten Erschließungsplanung. Ziel ist dabei u.a., dass im Plangebiet anfallende Regenwasser dem Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuführen. Das RRB ist gemäß städtebaulichem Konzept in den die Nord-Süd-Achse begleitenden Grünzug eingebettet. Die Höhenlage des Beckens ist wegen vorhandener, nachgeschalteter Vorfluter bzw. Gewässer und gleichzeitig des relativ hohen Grundwasserspiegels nicht beliebig. Um das für ein gesichertes Abflussverhalten notwendige Gefälle zu erreichen, muss sich das Niveau der in den geplanten Erschließungsstraßen zu verlegenden Leitungen und Kanäle über dem im Bereich des RRB gegebenen Zwangspunkt aufbauen. Am davon entferntesten Punkt, im Osten des Plangebietes, erreicht das Straßenniveau somit seinen höchsten Wert. Die von dem Fachbüro erstellte Planung ist auf Grundlage der derzeit anerkannten Regeln der Technik erarbeitet worden und bietet inhaltlich und im Ergebnis keinen Anlass für die in der Stellungnahme aufgeführten Bedenken.

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.		<i>(Fortsetzung der Stellungnahme:)</i> Darüber hinaus werden auch die Belange der zukünftigen Bauherren dadurch berührt . Diese werden dazu verpflichtet, erhebliche Kosten aufzuwenden, um die Anschüttung der Grundstücke vorzunehmen. Zudem entstehen weitere Folgekosten , wenn sich die oben genannten Probleme der Entwässerung, insbesondere die Nachteile für die Grundstücke Springenkamp realisieren. Auch dies ist unbillig. Darüber hinaus wäre auch nicht sichergestellt , ob eine solche Anschüttung überhaupt genehmigt würde. Im Übrigen nehmen wir unsere bisherigen Stellungnahmen, die per E-Mail von [REDACTED] eingebracht wurden , insbesondere auch im Zuge des durchgeführten Ortstermins in Bezug. Wir bitten darum , die vorstehenden Einwendungen zu berücksichtigen. Sollte Entsprechendes nicht verzeichnet werden können , werden wir die üblichen Weiterungen in die Wege leiten . Hiermit lege ich Einspruch gegen die geplante Ausführung des Bebauungsplans 50 Olfener Heide ein . (...)"	<i>(Fortsetzung der Erläuterungen zur Abwägung:)</i> Wie bereits eingangs dargelegt, werden die zukünftigen Bauherren nicht dazu verpflichtet, Ihre Grundstücke vollumfänglich auf Straßenniveau anzuschütten. Die Höhenlage an den Grundstücksgrenzen wird durch die Erschließungsplanung vorgegeben, um eine konfliktfreie Angleichung der Geländeoberflächen von Nachbargrundstücken sicherzustellen. Diese sind im Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren entsprechend in den Bauvorlagen aufzunehmen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.
2.1	Bürger Grundstückseigentümer im Plangebiet Schreiben vom 07.06.2022	"(...) Betreff: Höhensituation Baugebiet Olfener Heide I (Lage des betreffenden Grundstücks ist bereits am 21.04.2022 mitgeteilt worden) Sehr geehrter Herr Schmalenbeck, bezugnehmend zu Ihrem Schreiben vom 11.05.2022 nehme ich wie folgt Stellung. Hiermit lege ich [REDACTED] Einspruch gegen die geplante Ausführung „Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Olfener Heide I “ ein. (...)"	<u>Zu 2.1/2.2:</u> Die Bedenken werden zurückgewiesen. Der Bebauungsplan legt kein bestimmtes Höhenniveau der Erschließungsstraße fest. Diese ergibt sich rein aus technischen Anforderungen der Erschließungsplanung. Im Ergebnis bedeutet dies keine inhaltliche Änderung gegenüber der ursprünglichen Planung. Der beschriebene Höhenversatz zwischen Straßen und Grundstück schränkt die Bebaubarkeit des Grundstückes nicht grundsätzlich ein und kann hinsichtlich der Baukosten von Vorteil sein, wenn z.B. ein Keller errichtet werden soll.

2.2	Wie oben Schreiben vom 21.04.2022	"(...) ich bin noch Eigentümer einer Teilfläche im Baugebiet Olfener Heide (rot gekennzeichnet Fläche) und davon Eigentümer eines nicht verkauften Bauplatzes (grau gekennzeichnete Fläche), siehe beigefügter Lageplan. An der Stelle des nicht verkauften Bauplatzes, ergibt sich vom Straßen- zum alten Grundstücksniveau ein Höhenunterschied von ca. 120 cm. Über diese Sache hatte ich erstmalig in der 13.Kalender Woche bereits mit Herrn Ewald gesprochen. Hiermit bitte ich Sie um Stellungnahmen bezüglich dessen, oder um ein persönliches Gespräch. Ein Termin für ein Gespräch, können Sie unter der Handy Nr.: [REDACTED] mit mir vereinbaren. (...)"	
-----	--	---	--

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.1	Bürger Anwohner Springenkamp E-Mail vom 08.06.2022	"(...) Hiermit legen wir als betroffener Grundstückseigentümer und direkter Anlieger Einspruch gegen den o.g. "Bebauungsplan Olfener Heide I" ein! Gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans 50 „Olfener Heide I“ bestehen unsererseits erhebliche Bedenken. Durch die Änderung des Bebauungsplans und die anschließende Durchführung der Arbeiten wird ein erheblicher Höhenversatz zwischen den Grundstücken Springenkamp und denen des Neubaugebietes „Olfener Heide I“ begründet. Derzeit muss davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke des neuen Baugebietes stellenweise etwa bis ca. 1,5 Meter oberhalb des bisherigen Grundstücksniveaus liegen werden. Hieraus erwachsen den Eigentümern der Grundstücke Springenkamp erhebliche Nachteile. Es ist zu besorgen, dass die dortigen Grundstücke einen erheblichen Wertverlust erleiden werden. Dies nicht zuletzt, weil die Aussicht aus den Gärten sodann durch Neubauten verbaut wird, sondern vielmehr auch deshalb, weil die Privatsphäre in den Gärten der Grundstücke Springenkamp dadurch in unzumutbarem Maße beeinträchtigt wird. Die Eigentümer der angrenzenden Neubauten erhalten durch die Erhöhung einen nahezu ungehinderten Blick über die Gärten der Grundstücke Springenkamp. Die Nutzbarkeit der Gärten wird hierdurch selbstverständlich eingeschränkt und weniger attraktiv. Zudem ist durch die Anhebung des Geländeniveaus zu besorgen, dass die Niederschlagsentwässerung der neu entstehenden Grundstücke nicht auf den Grundstücken erfolgen kann, auf denen das Regenwasser anfällt. Der entstehende Höhenversatz legt vielmehr den Verdacht nahe, dass das Regenwasser auf die Grundstücke Springenkamp abgeleitet wird und dort Verschlämmungen oder Überschwemmungen verursachen werden. Vor diesem Hintergrund kann nicht nachvollzogen werden, weshalb von Ihrer Seite mit Schreiben vom 11.05.2022 darauf hingewiesen wurde, dass die Anschüttung zur Sicherstellung einer geregelten Entwässerung unter Berücksichtigung der entsprechenden technischen Regelwerke erforderlich sei. Die derzeitige Planung erweckt vielmehr den Eindruck, dass die geltenden technischen Standards nicht ausreichend beachtet wurden.	<u>Zu 3.1:</u> Die Bedenken werden zurückgewiesen. Inhaltlich ist diese Stellungnahme deckungsgleich mit dem unter der laufenden Nr. 1 aufgeführten Schreiben. Dementsprechend wird an dieser Stelle auf die dem Abwägungsergebnis zur lfd. Nr. 1 zugrunde liegende Argumentation verwiesen. Diese hat auch für nebenstehende Stellungnahme Gültigkeit.

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
3.1		<i>(Fortsetzung der Stellungnahme.)</i> Hierbei drängt sich die Vermutung auf, dass bei der Beurteilung einer ordnungsgemäßen Entwässerung lediglich das Baugebiet „Olfener Heide I“ im Fokus der Begutachtung steht und die Belange der Grundstückseigentümer Springenkamp hierbei außer Betracht bleiben. Einen Höhenversatz von ca. 1,5 m widersprechen wir ausdrücklich. Im Vorfeld der Zustimmung erfolgte keinerlei Hinweis darauf, dass sich ein derart gravierender Höhenunterschied zwischen den bestehenden Grundstücken und denen des Neubaugebietes „Olfener Heide I“ ergeben wird. Die Grundstückshöhen der Grundstücke in dem Neubaugebiet „Olfener Heide I“ könnten an das Grundstücksniveau der Grundstücke Springenkamp angepasst werden. Hierdurch würden erhebliche Nachteile für uns und die übrigen Grundstückseigentümer der Straße Springenkamp vermieden werden. Darüber hinaus werden auch die Belange der zukünftigen Bauherren dadurch berührt. Diese werden dazu verpflichtet, erhebliche Kosten aufzuwenden, um die Anschüttung der Grundstücke vorzunehmen. Zudem entstehen weitere Folgekosten, wenn sich die oben genannte Probleme der Entwässerung, insbesondere die Nachteile für die Grundstücke Springenkamp realisieren. Auch dies ist unbillig. Darüber hinaus wäre auch nicht sichergestellt, ob eine solche Anschüttung überhaupt genehmigt würde. Im Übrigen nehmen wir unsere bisherigen Stellungnahmen, insbesondere auch im Zuge des durchgeführten Ortstermins in Bezug. (...)"	<i>(Beschlussvorschlag: siehe vorherige Seite)</i>

3.2	Einwender wie oben E-Mail vom 13.06.2022	(...) Hiermit melden wir als betroffener Grundstückseigentümer Bedenken gegen die Ausführung des Straßenunterbaus an. Aus unserer Sicht wird „entgegen der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik“ der Straßenunterbau aus gleichförmigen Sand und nicht mit einer abgestufter Körnung und ohne Stabilisierungsmaßnahmen (z.B. Vlies etc.) erstellt. Die aufgebrachte Schottertragschicht enthält wenig bis gar keinen Nullanteil (siehe Anlage Bilder) so das sich eine Verzahnung des Materials für eine ausreichende Tragfähigkeit nicht einstellen kann. Der Schotter kann durch den Verkehr (dyn. Lasten) ohne Trennvlies in den Sandunterbau eindringen und dadurch werden Setzungen in der Oberfläche entstehen. Das bedeutet, zusätzliche Kosten für die Anlieger bzw. Eigentümer für die Beseitigung ihrer Planungs- und Ausführungsfehler. Daraus entstehende Kosten wie Nacharbeiten, Setzungen, Spurrinnen, zusätzliche Instandhaltungsarbeiten etc., lehnen wir hiermit voll umfänglich ab und weisen diese zurück. Auch für die Zukunft. Es wäre zu klären, inwieweit die Gewährleistung der ausführenden Firmen gilt und diese ggf. zu verlängern. Als Anlage ein Bild für Stabilisierungsmaßnahmen. Hierbei handelt es sich um einen neuen Fuß- und Radweg von Selm nach Nordkirchen! (...)	<i>Zu 3.2: Die Stellungnahme ist nicht abwägungsrelevant. Die Ausführung des Straßenunterbaus ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.)</i>
-----	--	--	--

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
4.	Bürger Grundstückseigentümer im Plangebiet E-Mail vom 09.06.2022	"(...) gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans 50 „Olfener Heide I“ bestehen unsererseits erhebliche Bedenken. Derzeit muss davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke des neuen Baugebietes stellenweise etwa 1,3 Meter oberhalb des bisherigen Grundstücksniveaus liegen werden. Wir als Eigentümer bzw. die zukünftigen Bauherren werden dazu verpflichtet, erhebliche Kosten aufzuwenden, um die Anschüttung der Grundstücke vorzunehmen. Einen Höhenversatz von diesem Ausmaß widersprechen wir ausdrücklich. Im Vorfeld der Zustimmung zu der Erschließungsplanung erfolgte keinerlei Hinweis darauf, dass sich ein derart gravierender Höhenunterschied zu der ursprünglichen Geländehöhe ergeben wird. (...)"	<u>Zu 4:</u> Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die in die Planung eingeflossenen Höhen der Erschließungsstraßen sind Ergebnis der von einem Fachbüro entwickelten Erschließungsplanung. Ziel ist dabei u.a., das im Plangebiet anfallende Regenwasser dem Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuführen. Das RRB ist gemäß städtebaulichem Konzept in den die Nord-Süd-Achse begleitenden Grünzug eingebettet. Die Höhenlage des Beckens ist wegen vorhandener, nachgeschalteter Vorfluter bzw. Gewässer nicht beliebig veränderbar. Um das für ein gesichertes Abflussverhalten notwendige Gefälle zu erreichen, muss sich das Niveau der in den geplanten Erschließungsstraßen zu verlegenden Leitungen und Kanäle über dem im Bereich des RRB gegebenen Zwangspunkt aufbauen. Am davon entferntesten Punkt, im Osten des Plangebietes, erreicht das Straßenniveau somit seinen höchsten Wert. Die von dem Fachbüro erstellte Planung ist auf Grundlage der derzeit anerkannten Regeln der Technik erarbeitet worden. Die aufbauend darauf im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Höhe der Gebäude ist keine Festsetzung einer bestimmten Straßenhöhe und verlangt auch nicht die Herstellung eines ebenmäßigen Grundstücks auf Straßenniveau. Auch wenn die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude in der Regel mindestens auf die Höhe der Erschließungsstraße angehoben wird: es steht den zukünftigen Bauherren frei, Ihre Grundstücke im weiteren Verlauf zu modellieren. Höhenunterschiede in der zu erwartenden Größenordnung können so ohne aufwändige Einbauten gut aufgefangen werden.

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
5.	Bürger Anwohner Springenkamp E-Mail vom 10.06.2022	"(...) gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 50 „Olfener Heide I“ bestehen unsererseits erhebliche Bedenken. Durch die Änderung des Bebauungsplans und die anschließende Durchführung der Arbeit wird ein erheblicher Höhenversatz zwischen den Grundstücken Springenkamp und denen des Neubaugebietes "Olfener Heide I" begründet. Derzeit muss davon ausgegangen werden, dass die Grundstücke des neuen Baugebietes stellenweise etwa 1,3 bis 1,5 m oberhalb des bisherigen Grundstücksniveaus liegen werden. Hieraus erwachsen uns Eigentümern der Grundstücke Springenkamp erhebliche Nachteile. Es ist zu erwarten, dass die dortigen Grundstücke einen erheblichen Wertverlust erleiden werden. Dies nicht zuletzt, weil die Aussicht aus den Gärten dann durch Neubauten verbaut wird, sondern vielmehr auch deshalb, <u>weil die Privatsphäre in den Gärten der Grundstücke Springenkamp dadurch in unzumutbarem Maße beeinträchtigt wird.</u> Die Eigentümer der angrenzenden Neubauten erhalten durch die Erhöhung einen nahezu ungehinderten Blick über die Grundstücke Springenkamp. Die Nutzbarkeit der Gärten wird hierdurch eingeschränkt und weniger attraktiv. Zudem ist durch die Anhebung des Geländeniveaus zu besorgen, dass die Niederschlagsentwässerung der neu entstehenden Grundstücke nicht auf den Grundstücken erfolgen kann, auf denen das Regenwasser anfällt. Der entstehenden Höhenversatz legt vielmehr den Verdacht nahe, dass das Regenwasser auf die Grundstücke Springenkamp abgeleitet wird und dort Verschlämmungen oder Überschwemmungen verursachen wird. Einen Höhenversatz von diesem Ausmaß widersprechen wir ausdrücklich Und legen Einspruch gegen die geplante Ausführung des Bebauungsplan Nr. 50 „Olfener Heide I“ ein. "(...)"	<u>Zu 5:</u> Die Bedenken werden zurückgewiesen. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird kein Höhenversatz zwischen den Grundstücken begründet: Die nun erfolgte Festsetzung des konkreten Unteren Bezugspunktes zur Bemessung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist erforderlich, um eine rechtssichere Planung zu erreichen. Auch im Ursprungsplan war unterer Bezugspunkt der Gebäudehöhen die fertiggestellte Fahrbahn der jeweiligen Erschließungsstraße. Im Ergebnis bedeutet dies keine inhaltliche Änderung gegenüber der ursprünglichen Planung. Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung getroffene Festsetzung zur Höhe der Gebäude verlangt auch nicht die Herstellung eines ebenmäßigen Grundstücks auf Straßenniveau. Die aufgeführten "erheblichen Nachteile" für die Eigentümer der Grundstücke Springenkamp können in der vorgetragenen Schwere nicht nachvollzogen werden und sind überdies nicht abwägungsrelevant: • Grundsätzlich kann die Gemeinde - unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgegebenen Abwägung - entscheiden, wann und an welcher Stelle sie ein neues Wohngebiet entwickelt. Die Bewohner der bisherigen Randlagen können in diesem Zusammenhang keinen Anspruch auf dauerhaft freie Aussicht geltend machen. Möglicherweise dadurch begründete Wertverluste bestehender Grundstücke sind in der Abwägung nicht relevant. • Die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer Verletzung der Privatsphäre durch möglicherweise etwas höher gelegene Nachbargrundstücke sind nicht nachvollziehbar. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind i.d.R. mehr als sechs Meter von den Bestandgrundstücken "Am Springenkamp" entfernt. Diese wiederum sind mit ca. 30 m Tiefe großzügig dimensioniert, so dass mit geringem Aufwand nicht einsehbare Gartenbereiche hergestellt werden können. • Ungeachtet der Frage, ob und in welchem Umfang die zukünftigen Bauherren Geländeänderungen vornehmen, führt ein Höhenunterschied von ca. einem Meter nicht zu Überschwemmungen und Verschlämmungen der Nachbargrundstücke. Vielmehr sind derartige topographische Gegebenheiten in weiten Teilen Deutschlands der Normalfall, ohne dass dies zu den genannten Problemen führt. Die jeweiligen Grundstückseigentümer müssen in jedem Fall für eine geregelte Entsorgung der auf ihren Flächen anfallenden Abwässer (auch der Niederschlagswässer) Sorge tragen und Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke verhindern.

Nr.	Bürger	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
6.	Bürger Grundstückseigentümer im Plangebiet E-Mail vom 11.06.2022	"(...) wir sind Eigentümer der Grundstücke Rosenweg 57 sowie 59. Im Rahmen einer Besichtigung unseres Grundstücks haben wir einen erheblichen Höhenversatz (geschätzt: 1,5 Meter) zwischen der geplanten Straße (hier: Rosenweg) und unseren o.g. Grundstücken festgestellt. Mit diesem Schreiben teilen wir Ihnen unsere erheblichen Bedenken gegen die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans 50 „Olfener Heide I“ mit. Offensichtlich entsteht hierdurch ein erheblicher Höhenversatz zwischen der geplanten Straße (hier: Rosenweg) und unseren Grundstücken. Uns ist auch keine Vorab-Unterlage bekannt, aus der hervorgeht, dass sich ein derart gravierender Höhenunterschied zwischen der geplanten Straße und unseren Grundstücken ergeben soll. Der derzeit geplante Höhenunterschied führt auf unserer Seite zu deutlich höheren Kosten, um die Anschüttung unserer Grundstücke einerseits und die Absicherung unserer Grundstücke zu den deutlich niedrigeren Grundstücken im Springenkamp andererseits vorzunehmen. Auch können wir noch gar nicht absehen, ob eine solche Anschüttung überhaupt genehmigt würde, da wir einen solchen Antrag noch nicht gestellt haben. Darüber hinaus entstehen weitere Nachteile durch unsere viel höher liegenden Gärten zu den angrenzenden Gärten der Grundstücke im Springenkamp. Einem Höhenversatz von ca. 1,5 Meter widersprechen wir hiermit ausdrücklich. Wir bitten Sie, die oben genannten Einwände zu berücksichtigen. Andernfalls behalten wir uns weitere Schritte vor. "(...)"	<u>Zu 6:</u> Die Bedenken werden zurückgewiesen. Die in die Planung eingeflossenen Höhen der Erschließungsstraßen sind Ergebnis der von einem Fachbüro entwickelten Erschließungsplanung. Ziel ist dabei u.a., das im Plangebiet anfallende Regenwasser dem Regenrückhaltebecken (RRB) zuzuführen. Das RRB ist gemäß städtebaulichem Konzept in den die Nord-Süd-Achse begleitenden Grünzug eingebettet. Die Höhenlage des Beckens ist wegen vorhandener, nachgeschalteter Vorfluter bzw. Gewässer nicht beliebig veränderbar. Um das für ein gesichertes Abflussverhalten notwendige Gefälle zu erreichen, muss sich das Niveau der in den geplanten Erschließungsstraßen zu verlegenden Leitungen und Kanäle über dem im Bereich des RRB gegebenen Zwangspunkt aufbauen. Am davon entferntesten Punkt, im Osten des Plangebietes, erreicht das Straßenniveau somit seinen höchsten Wert. Die von dem Fachbüro erstellte Planung ist auf Grundlage der derzeit anerkannten Regeln der Technik erarbeitet worden. Die aufbauend darauf im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Höhe der Gebäude verlangt nicht die Herstellung eines ebenmäßigen Grundstücks auf Straßenniveau. Es steht den zukünftigen Bauherren frei, Ihre Grundstücke so zu modellieren, dass mögliche Höhenunterschiede aufgefangen werden und keine "Grenzbefestigungen" erforderlich sind.

Beteiligungsverfahren nach § 4 (2) BauGB:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 14.04.2022 über die Planung informiert und um Stellungnahme bis zum 30.05.2022 gebeten.

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Schreiben vom 26.04.2022	"(...) Grundsätzlich verweise ich auf die Stellungnahme vom 24.05.2018 zur 16. und 17. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung der Bebauungspläne 50 a und 50 b „Olfener Heide I“. Die gepachteten Flächen werden von mehreren landwirtschaftlichen Betrieben im Haupt- und Nebenerwerb bewirtschaftet. Sie dienen zur Nahrungs- und Futtermittelproduktion und nehmen aufgrund ihrer Lage, Form und Größe sowie ihren Eigenschaften einen wichtigen Bestandteil in der wirtschaftlichen Struktur der Betriebe ein. Zudem führt der Landverlust zur Einschränkung der Ausbringungsfläche für organische Düngemittel und wirkt sich unmittelbar auf die Tierhaltung der betroffenen Betriebe aus. Diese Betriebe müssen sich anderweitig sowohl Futter- als auch Ausbringungsfläche sichern, die aber derzeit kaum in der Region verfügbar sind. Die betroffenen Landwirte sind dringend auf Ersatzflächen angewiesen. Aus den Unterlagen konnte entnommen werden, dass 160.167 Ökopunkte für die Kompensation erforderlich werden. Diese können aus dem Ökokonto der Stadt Olfen gedeckt werden. (...)"	zu 1: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die zu der im Mai 2018 abgegebenen Stellungnahme der Landwirtschaftskammer erfolgte Abwägung hat unverändert Gültigkeit: "Boden" als nicht vermehrbares Gut ist nur nach sorgfältiger Abwägung anderer Belange und Prüfung möglicher Alternativen wie Innenentwicklung, Umnutzung von Brachen etc. in Anspruch zu nehmen. Diese grundsätzlichen Überlegungen sind im Vorfeld der Planung erfolgt. Die Stadt Olfen stellt eine ausgesprochen hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken fest. Dem kann - ergänzend zur Entwicklung kleinerer innerstädtischer Flächen - nur durch Ausweisung eines Neubaugebietes begegnet werden. Sofern dies gewünscht ist, wird die Stadt Olfen die Landwirte bei der Suche nach neuen Flächen bzw. den diesbezüglich notwendigen Umstrukturierungen unterstützen. <i>(Der Hinweis zur Kompensation betrifft nicht die hier zur Diskussion stehende Änderungsplanung und ist damit nicht Gegenstand der Abwägung.)</i>

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
2.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 30.05.2022	"(...) 2.1: Aus Sicht des Fachdienstes Kommunale Niederschlagswasserbeseitigung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Änderung des B-Plans. Auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9, 10 WHG und der Anzeige gem. § 57 Abs.1 LWG wird hingewiesen. 2.2: Der Aufgabenbereich Grundwasser gibt folgenden Hinweis: Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. 2.3: Seitens des Aufgabenbereiches Oberflächengewässer bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Im Bereich der geplanten Baugebiete verläuft der Wasserlauf 89 durch die Bauabschnitte A und B. Mit der geplanten Bebauung wird der Wasserlauf überplant und in der Konsequenz beseitigt. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Gewässerbeseitigung ist eine Genehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Die Genehmigung ist mit entsprechendem ökologischen Ausgleich bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Die Antragsunterlagen sollten vorher mit Frau Brunsmann abgestimmt werden.	<u>Zu 2.1, 2.2 und 2.3:</u> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Nr.	TÖB	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
2.	Kreis Coesfeld Schreiben vom 30.05.2022	"(...) 2.4: Aus Sicht der Abteilung Straßenbau bestehen keine Bedenken. Es werden jedoch folgende Anmerkungen zu diesem Bebauungsplan sowie grundsätzlich zu anderen Bebauungsplänen oder Bauvorhaben an Kreisstraßen des Kreises Coesfeld gemacht: Der Abteilung Straßenbau ist aufgefallen, das bei der Erschließung des o. a. Baugebietes zwei Bäume im Bereich der Einmündung (Hauptschließungsstraße) beseitigt wurden. Die Beseitigung der Bäume wurde nicht in Abstimmung mit dem Kreis Coesfeld durchgeführt. Grundsätzlich gilt, das die Beseitigung von Bäumen im Bereich von Kreisstraßen, z.B. bei einzelnen Bauvorhaben oder bei der Erschließung von Baugebieten mit dem Kreis Coesfeld abzustimmen sind. Dies bedeutet für den o. a. Bebauungsplan, das die Ausführungsplanung (Anschlüsse) an die Kreisstraße, mit dem Kreis Coesfeld Abteilung Straßenbau abzustimmen sind. Die Beseitigung von Bäumen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde oder/ und mit der Abteilung Straßenbau bzw. mit dem Bauhof des Kreises Coesfeld abzustimmen. Die Bäume, sowie Radweg und Fahrbahnränder an der K8 sind zwar außerhalb des Bebauungsplanes, aber durch die Anbindung der Hauptschließungsstraße sind diese natürlich betroffen, zu berücksichtigen und auch darzustellen. Notwendige Beschilderungen oder Markierungen sind mit der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Coesfeld in Dülmen abzustimmen. Dies gilt natürlich auch für Straßen im Baustraßenzustand. Für die entfallenen Bäume an der K 8 sind Ausgleichspflanzungen vorzusehen, die mit dem Bauhof des Kreises Coesfeld, Herrn Schröder- Osthues, sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde, Herrn Schrameyer abzustimmen sind. 2.5: Seitens der Bauaufsicht, der Brandschutzdienststelle und seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.	Zu 2.4: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Für die im Einmündungsbereich entfernten Bäume werden Ausgleichspflanzungen vorgenommen. Hierbei ist noch die Zuständigkeit zu klären.