

Zuständig: Fachbereich Stadtplanung
Verfasser: Althaus, Julia



Ahaus, 26.08.2026

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft **15.09.2026** **5**
TOP Ö

Beratungsgegenstand

Sachstandsbericht zu laufenden Bauleitplanverfahren

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Landwirtschaft nimmt den Bericht zum Sachstand zu laufenden Bauleitplanverfahren zur Kenntnis.

Zusammenfassung der Vorlage

Die Vorlage informiert über drei laufende Bauleitplanverfahren. Für die Wohnbauentwicklung in Graes Nord werden Flächennutzungsplan und Bebauungsplan aufgestellt; raumordnungsrechtliche Bedenken sollen nach einer Regionalplanänderung Ende 2026 entfallen. Im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans wurden Erweiterungsabsichten des Sportvereins sowie kleinere Mehrfamilienhausgrundstücke berücksichtigt. Der Bebauungsplan Südstraße Abschnitt 2 wird aus Gründen des Artenschutzes und der Starkregenvorsorge angepasst. Für das Feuerwehrgerätehaus Alstätte laufen parallele Planverfahren. Die frühzeitigen Beteiligungen sind abgeschlossen; wesentliche Planänderungen zeichnen sich nicht ab.

Sachdarstellung

Zur weiteren Wohnbauentwicklung im Norden des Ortsteils Graes hat der Rat in seiner Sitzung vom 2. Juli 2024 die Aufstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplans – Graes Nord – sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41a Teil 1 – Graes Nord – beschlossen.

7. Änderung des Flächennutzungsplans – Graes Nord –

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde mit dem Amtsblatt vom 05. Juni 2025 bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 12. Juni 2025 bis einschl. 25. Juli 2026. Insgesamt sind sechs abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden eingegangen.

Mit Schreiben vom 12. Juni 2025 erfolgte zeitgleich die Beteiligung der Regionalplanungsbehörde gem. § 34 Landesplanungsgesetz.

Der Regionalplan stellt den in Rede stehenden Bereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dar. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss war nach Ziel 2-4 des Landesentwicklungsplans (Nordrhein-Westfalen) LEP NRW unter bestimmten Voraussetzungen eine bedarfsgerechte und an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.

Mit Schreiben vom 22. Juli 2025 teilte die Regionalplanungsbehörde mit, dass das OVG Münster mit Urteil vom 21.03.2024 unter anderem das Ziel 2-4 LEP NRW als unwirksam erklärt hat. Danach ist derzeit eine Siedlungsentwicklung in Ortsteilen im Freiraum nur eingeschränkt zulässig und muss – neben weiteren Voraussetzungen - dem Bedarf der dort ansässigen Bevölkerung entsprechen.

In Abstimmung mit der Regionalplanungsbehörde wurden zwischenzeitlich die für den Nachweis des Bedarfs der ansässigen Bevölkerung erforderlichen statistischen Daten und Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung für den Ortsteil Graes zusammengestellt und der Regionalplanungsbehörde im Rahmen einer erneuten Anfrage zur Verfügung gestellt.

Mit Schreiben vom 20. August 2026 teile die Regionalplanungsbehörde nun mit, dass nach den vorgelegten Unterlagen zwar ein Eigenbedarf nachgewiesen wird, jedoch nicht in der in der Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Größenordnung.

Die Regionalplanungsbehörde weist weiterhin darauf hin, dass der LEP NRW sich derzeit in einem Änderungsverfahren befindet, wonach u.a. die Einführung eines neuen Ziels 2-4 vorgesehen ist, wonach neben der Deckung des Eigenbedarfs auch Angebotsplanung für Bauflächen und Baugebiete mit einem mittel- und langfristigen Planungshorizont ermöglicht werden. Die 3. Änderung des LEP NRW soll noch vor Ende Jahres 2026 abgeschlossen werden. Die Regionalplanungsbehörde stellt damit in Aussicht, dass nach Inkrafttreten der 3. Änderung des LEP NRW in der bislang bekannten Fassung und Aktualisierung der Begründung, keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung erhoben werden.

Bebauungsplans Nr. 41a Teil 1 – Graes Nord -

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 41a Teil 1 – Graes Nord – hat der Rat in seiner Sitzung vom 13. Mai 2025 zuletzt das vorgestellte städtebauliche Konzept gebilligt und die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des Konzeptes die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde mit dem Amtsblatt vom 5. Juni 2025 bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom 12. Juni 2025 bis einschl. 25. Juli 2026. Insgesamt sind sechs abwägungsrelevante Stellungnahmen der Behörden eingegangen und eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit.

Die Stellungnahmen der Behörden betreffen im Wesentlichen die Themen

1. Geruchsimmissionen
2. Niederschlagsentwässerung
3. Maßnahmen zum Artenschutz

Erweiterungsflächen Tennisplätze

Zwischenzeitlich sind die Sportfreunde Graes e.V. mit dem Wunsch an die Stadt Ahaus herangetreten, die zwei bestehenden Tennisplätze nördlich des Plangebietes um einen weiteren Platz zu ergänzen. Die Erweiterungsabsichten sind im Rahmen der Planungen berücksichtigt worden. Durch die Änderung der Planung werden Flächen südlich der bestehenden Tennisplätze innerhalb des geplanten Grünzuges in Anspruch genommen und die Heckenstrukturen südlich der Tennisplätze müssen entfernt werden. Die bestehenden Heckenstrukturen dienen jedoch nach der fledermauskundlichen Untersuchung als wichtige Flugstraße für Zwergfledermäuse, so dass eine Wiederherstellung der Heckenstrukturen an neuer Stelle erforderlich ist. Die Artenschutzprüfung sowie der Umweltbericht werden derzeit auf Grundlage der geänderten Planung angepasst.

Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 29. April 2025 und

der Sitzung des Rates vom 13. Mai 2025 wurde des Weiteren angeregt, mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für ein vielfältiges Wohnraumangebot zu schaffen, das u.a. auch älteren Menschen oder Personen, die kein freistehendes Einfamilienhaus bauen wollen entsprechende Alternativen berücksichtigt.

Die Planung wurde daher in zwei wesentlichen Punkten überarbeitet:

1. Berücksichtigung von Grundstücken für kleinere Mehrfamilienhäuser

Nordwestlich der Planstraße berücksichtigt die Planung nunmehr zwei Grundstücke für kleinere Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten. Für eine geordnete Erschließung ist zwischen den Grundstücken eine Fläche für eine gemeinsame Stellplatzanlage vorgesehen.

2. Flexibilisierung der Grundstückseinteilung und Bauweise

Für eine bedarfsgerechte städtebauliche Entwicklung, die den differenzierten Bedarfen am Wohnungsmarkt und dem Grundsatz einer Flächen sparenden Bebauung gerecht wird, soll der Festsetzungskatalog so angepasst werden, dass eine an den Bedarf angepasste flexible Einteilung und Bebauung der Grundstücke sowohl mit Einzelhäusern als auch Doppel- und Reihenhäusern ermöglicht wird. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Grundstücksteil wird auf max. 2 festgesetzt.

Starkregenvorsorge

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass im Starkregenfall die Regenwassermengen schadlos abgeleitet werden können. Dieser Nachweis wird derzeit auf Grundlage der Entwurfsplanung und einer mit der Verwaltung abgestimmten Höhenkonzeption durch eine oberflächliche 2D-Abflusssimulation des Planungszustandes durchgeführt.

Die Planung wird im Rahmen der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Bebauungsplan Nr. 45 Teil 2 – Südstraße – Abschnitt 2

Der Rat der Stadt hat am 17.04.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 45 Teil 2 – Südstraße – Abschnitt 2 beschlossen¹. In der Sitzung vom 16.09.2025 wurde der vorgestellte städtebauliche Entwurf gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung wurde am 28. Oktober 2025 im Amtsblatt veröffentlicht und in der Zeit vom 4. November 2025 bis zum 5. Dezember 2025 durchgeführt. Insgesamt sind sieben abwägungsrelevante Stellungnahmen von Behörden und 11 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Stellungnahmen betreffen im Wesentlichen folgende Themen:

1. Artenschutz
2. Wasserwirtschaft
3. Starkregenvorsorge
4. Verlust von Grün- und Waldbereichen

Artenschutzprüfung

Zwischenzeitlich wurden die Kartierungen zur Artenschutzprüfung Stufe II (ASP II) fertig gestellt. Neben häufig vorkommenden Vogelarten wurden in dem im Plangebiet liegendem Waldstück, eine Kolonie der Saatkrähe in acht Bäumen mit rund 15 Horsten festgestellt. Die Art gilt jedoch aufgrund ihrer Koloniebrutweise als planungsrelevant. Die Artenschutzprüfung kommt daher zu

¹ s. Sitzungsvorlage V/2024/0926/1

dem Ergebnis, dass die Koloniebäume zu erhalten sind.

Das Plangebiet dient zudem als Jagdhabitat für planungsrelevante Fledermausarten, u.a. die Zwergfledermaus. Vor allem im östlich gelegenen Wald zeigte sich eine kontinuierliche Jagdaktivität, dementsprechend wird der Wald als regelmäßig aufgesuchten Teillebensraum bewertet.

Starkregenvorsorge

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist der Nachweis zu führen, dass im Starkregenfall die Regenwassermengen schadlos abgeleitet werden können. Dieser Nachweis wird durch eine oberflächliche 2D-Abflussimulation des Planungszustandes durchgeführt.

Auf Grundlage der Abflusssimulation im Ist-Zustand wurde bereits festgestellt, dass sich im Plangebiet bei einem Starkregenereignis größere Mengen Wasser sammeln, welche durch die geplante Nachverdichtung verdrängt werden. Um zu verhindern, dass das Wasser im Starkregenfall in das bestehende Baugebiet abfließt und sich die wasserwirtschaftliche Situation im Bestand verschlechtert, sind Retentionsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

Verlust von Frei- und Waldflächen

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Bedenken gegen die Planung geäußert, die v.a. dem Verlust der Freiflächen betreffen. Insbesondere gegen den Verlust der im Plangebiet liegenden Waldflächen wurden Bedenken aufgrund ihrer Funktion als strukturreicher Lebensraum, ihrer Funktion als klimatischer Ausgleichsraum sowie ihrer Funktion als Retentionsraum geäußert.

Städtebauliche Planung

Im Rahmen der Ausarbeitung einer Entwurfsplanung wurde die städtebauliche Planung in folgenden wesentlichen Punkten angepasst:

1. Erhalt der Waldfläche im Plangebiet

Ungeachtet des anhaltenden Bedarfs an Wohnbauflächen, ist aus Sicht der Verwaltung der Erhalt der Waldfläche im Osten des Plangebiets aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Erhalt des Lebensraums für die Saatkrähe sowie die dort jagenden Fledermausarten
- Erhalt des Rückhaltevolumens für Niederschlagswasser u.a. im Falle eines Starkregenereignisses. Ziel ist es, durch die Flächen des Waldes und die Anlage von Mulden in den Randbereichen des Waldes das erforderliche Retentionsvolumen im Plangebiet nachzuweisen, ohne zusätzliche technische Bauwerke vorsehen zu müssen.
- Erhalt eines stadtklimatischen Ausgleichsraums mit sehr hohem Schutzbedarf gemäß Planungshinweiskarte der Stadtklimaanalyse
- Vermeidung von erforderlichem Ersatzaufforstungen in einem Verhältnis 1:2

2. Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen

3. Flexibilisierung der Grundstückseinteilung und Bauweise (s.o.)

Die Planung wird im Rahmen der Sitzung vorgestellt und erläutert.

Bauleitplanung Feuerwehrgerätehaus Alstätte

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 29. April 2026 die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplans – Feuerwehrgerätehaus Alstätte – sowie die Aufstellung des

Bebauungsplans Nr. 41a Teil 1 – Graes Nord – beschlossen. Die Vorentwürfe für die Flächennutzungsplanänderung sowie den Bebauungsplan wurden gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB bestimmt. Gegenstand der Planungen ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses für den Löschzug Alstätte.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde im Amtsblatt vom 18. Juni 2026 beider Verfahren veröffentlicht und in der Zeit vom 25. Juni 2026 bis 31. Juli 2026 durchgeführt.

10. Änderung des Flächennutzungsplans – Feuerwehrgerätehaus Alstätte -

Die Beteiligung der Regionalplanungsbehörde nach § 34 Landesplanungsgesetz erfolgte mit Schreiben vom 25. Juni 2026.

Für das Plangebiet sind im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Die Bezirksregierung weist in Ihrer Stellungnahme darauf hin, dass im Rahmen der laufenden 3. Änderung des LEP NRW (s.o.) im Ziel 2-3 eine neue Regelung aufgenommen werden soll, wonach ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegtem Freiraum u.a. Gemeinbedarfsflächen dargestellt werden dürfen, wenn dies der Erfüllung der Aufgaben im Brand- und Katastrophenschutz dies erfordert. Die Regionalplanungsbehörde stellt in Aussicht, dass nach Inkrafttreten der 3. Änderung des LEP NRW in der bislang bekannten Fassung keine raumordnungsrechtlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung erhoben werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde im Amtsblatt vom 18. Juni 2026 veröffentlicht und in der Zeit vom 25. Juni 2026 bis 31. Juli 2026 durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) zur Aufstellung des Bebauungsplans sind 5 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die Stellungnahmen betreffen im Wesentlichen Themen, die im Rahmen der Bauleitplanung bzw. der Umsetzung relevant sind.

Bebauungsplan Nr. 74 – Feuerwehrgerätehaus Alstätte –

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde im Amtsblatt vom 18. Juni 2026 veröffentlicht und in der Zeit vom 25. Juni 2026 bis 31. Juli 2026 durchgeführt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (1) zur Aufstellung des Bebauungsplans sind fünf abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen.

Die Stellungnahmen betreffen im Wesentlichen folgende Themen:

- Schalltechnische Untersuchung
- Niederschlagsentwässerung und Hochwasserschutz
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Schalltechnische Untersuchung wurde zwischenzeitlich fertig gestellt. Für die öffentliche Auslegung werden derzeit noch die Begründung und der Umweltbericht angepasst. Wesentliche Änderungen an der Planung ergeben sich durch die im Verfahren vorgebrachten Stellungnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz

☒ keine ☐ positiv ☐ teils/teils ☐ negativ

Anlagen