

**Sitzungsvorlage**

für die Sitzung

am:

TOP:

Status:

Rat

22.06.2016

8.

öffentlich

**Bebauungsplan Nr. 55 'Uferweg' im Ortsteil Südlohn****1. Behandlung der vorgebrachten Anregungen****2. Satzungsbeschluss**

Der Rat der Gemeinde Südlohn hat in seiner Sitzung am 19.08.2015 dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Uferweg“ im Ortsteil Südlohn gefasst.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 20\_6 vom 25.08.2015.-

Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgesetzt. Es ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern vorgesehen, die eine maximale Traufhöhe von 6,50 m erhalten sollen.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Südlohn, Flur 23, Parz. 196 und ist aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Die Fläche des Bebauungsplangebiets beträgt ca. 0,33 ha.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt und die maximal festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen wird, wurde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB.

Eingriffe, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als zulässig. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Südlohn stellt für das Plangebiet bereits eine Wohnbaufläche dar, daher ist eine anschließende Berichtigung nicht notwendig.

Die von der beteiligten betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen sind in der unten stehenden Aufstellung mit einem Beschlussvorschlag aufgeführt:

**Beschlussempfehlung**

<b><i>Von Bürgern und von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachte Bedenken und Anregungen:</i></b>	<b><i>Beurteilung und Beschlussempfehlung (B)</i></b>
<b>Anregung von privat</b>	
(Schreiben, Eingang am 19.11.2015) ... Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan bin ich einverstanden.	<b>Beschlussvorschlag B1</b> Kenntnisnahme
<b>Anregung von privat</b>	
(Schreiben, Eingang am 23.11.2015) ... Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan bin ich einverstanden.	<b>Beschlussvorschlag B2</b> Kenntnisnahme
<b>Anregung von privat</b>	
(Schreiben, Eingang am 15.12.2015) ...	<b>Beschlussvorschlag B3</b> Kenntnisnahme

Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan bin ich einverstanden.	
<b>Anregung von privat</b>	
(Schreiben, Eingang am 23.11.2015) ... Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan bin ich nicht einverstanden.	<b>Beschlussvorschlag B4</b> Kenntnisnahme Weiter gehende Anregung wurden nicht vorgetragen, daher entfällt hier eine Abwägung.
<b>Anregung von privat</b>	
(Schreiben, Eingang am 10.12.2015) ... Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan bin ich einverstanden. Wir regen die Übernahme der Verkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche an, daran wäre uns sehr gelegen.	<b>Beschlussvorschlag B5</b> Der Anregung wird nicht entsprochen. Es besteht kein öffentliches Interesse an der Übernahme der Verkehrsfläche.
<b>Anregung von privat</b>	
(Schreiben, vom 04.12.2015) ... Mit dem beabsichtigten Bebauungsplan bin ich nicht einverstanden.  Ich bringe folgende Anregungen vor: Unter Punkt 6.2. a) der Begründung zum Bebauungsplan werden widersprüchliche Aussagen getroffen. Zum einen sollen die Baugrundstücke, die direkt an die vorhandene Nachbarbebauung angrenzen werden, als eingeschossiges Einfamilienhaus mit zum Vollgeschoss ausbaubarem Dachgeschoss errichtet werden. Zum anderen soll für die im südlichen Plangebiet ausgewiesenen Baugrundstücke, die sich zur „Schlinge“ orientieren, die Möglichkeit der Errichtung von zweigeschossigen Einfamilienhäusern (Stadt villen) ermöglicht werden. Das zu meiner Grundstücksgrenze geplante Grundstück mit der Größe von ca. 569 m <sup>2</sup> ist eine Nachbarbebauung und befindet sich im südlichen Plangebiet. Die Möglichkeit zur Errichtung von zweigeschossigen Einfamilienhäusern der südlichen Grundstücke (somit das vorgenannte Grundstück mit 569 m <sup>2</sup> ) widerspricht der Festsetzung, dass die an die vorhandene Nachbarbebauung angrenzenden Baugrundstücke als eingeschossiges Einfamilienhaus ausgebaut werden. Ich bitte ebenfalls um Festsetzung, dass das südliche, an die Nachbarbebauung angrenzende Grundstück (569 m <sup>2</sup> ) als eingeschossiges Einfamilienhaus im Bebauungsplan festgesetzt wird.	<b>Beschlussvorschlag B6</b> Der Anregung wird nicht entsprochen. Mit Schreiben v. 16.04.2016 bezieht sich der private Anreger auf die von ihm gemachten Anregungen wie folgt: <i>„Ich bin nunmehr mit meinem Nachbarn überein gekommen, dass ich keine Einwendungen mehr gegen den mir vorgelegten Bebauungsplan habe. Grenzbebauung 3m, Traufhöhe 6,50m, Firsthöhe 9,75m. Damit bin ich einverstanden.“</i>  Diese Kenndaten entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes an seiner Grundstücksgrenze.
Des Weiteren ist mir unschlüssig, warum nur die nördlich gelegenen Baugrundstücke durch eine rückwärtige Baugrenze im jeweiligen	<b>Beschlussvorschlag B7</b> Der Anregung wird nicht entsprochen. (siehe o. g. Schreiben v. 16.04.2016)

<p>Gartenbereich im Sinne des Nachbarschutzes gesichert werden (Punkt 6.3). Ich bitte auch für die an mein Grundstück angrenzenden Baugrundstücke um die Sicherung der rückwärtigen Baugrenze im Sinne des Nachbarschutzes. Generell möchte ich betonen, dass ich für eine Bebauung der Nachbarfläche bin.</p>	
<b>SVS-Versorgungsbetriebe GmbH, Stadtlohn</b>	
<p>(Schreiben vom 23.11.2015) ... in dieser Angelegenheit bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken. Zur Versorgung des Plangebietes mit Erdgas, Trinkwasser und Strom müssen entsprechende Versorgungsleitungen verlegt werden. Wir bitten darum, uns bei den weitergehenden Planungen, insbesondere bei der Trassenauswahl der Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie den Abstimmungen bzgl. des zeitlichen Ablaufs der Erschließungsarbeiten frühzeitig zu beteiligen. Die Kosten für die Verlegung der Versorgungsleitungen sind vom Vorhabenträger zu tragen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B8</b> Kenntnisnahme</p>
<b>Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Borken</b>	
<p>Schreiben vom 19.11.2015) ... gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 „Uferweg“ bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B9</b> Kenntnisnahme</p>
<b>Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Münster</b>	
<p>(Schreiben vom 25.11.2015) ... gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland Bedenken.  Bei der Planung wurden Belange nach § 1 Abs. 6 Punkt 8b BauGB nicht angemessen berücksichtigt. Es handelt sich hier um eine 1.400 m<sup>2</sup> große Waldfläche. Für die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart sieht § 39 Abs. 3 des Landesforstgesetz NRW einen Ersatz vor.  Das Regionalforstamt Münsterland fordert hier einen Ersatz im Verhältnis von 1:2, also eine Ersatzaufforstung von 2.800 m<sup>2</sup>, die Ersatzfläche ist im Verfahren konkret zu benennen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B10</b> Der Anregung wird entsprochen. Die Frage, ob es sich bei den baumbestandenen Flächen um Wald im Sinne des Landesforstgesetzes NRW handeln konnte seitens der Gemeinde Südlohn nicht beantwortet werden, daher erfolgte die Beteiligung des Landesbetriebs Wald und Holz NRW als betroffene Behörde. Der Investor verfügt im Außenbereich in Südlohn über eine eigene Fläche, auf der er die Aufforstung durchführen will.  Maßnahme: Ersatzaufforstung Fläche: 3.436 qm, Flur 25, Flurstück 12</p>
<b>Kreis Borken</b>	
<p>(Schreiben vom 10.12.2015) ...</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B11</b> Kenntnisnahme</p>

<p>Zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Gemeinde Südlohn nehme ich wie folgt Stellung:</p>	
<p><b>53 - Fachbereich Gesundheit:</b></p> <p>Ich weise darauf hin, dass sich am Rand des Plangebietes und im Plangebiet selbst Brunnenanlagen zur Trinkwasserversorgung befinden. Der Schutz des Trinkwassers für den menschlichen Gebrauch muss vor weitreichenden Beeinträchtigungen und Verunreinigungen, auch in der Bauphase, gewährleistet sein. Ein entsprechender Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Erdwärmekollektoren und Erdwärmesonden, die als Wärmeträger ein Frostschutzmittel enthalten, würden bei einer evtl. Leckage der Kollektoren das Grundwasser kontaminieren und vorhandene Trinkwassergewinnungsanlagen gefährden. Aus umwelthygienischer Sicht sollte die Wärmeträgerflüssigkeit aus Wasser bestehen.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B12</b> Kenntnisnahme</p>
<p><b>66.1 - Raumplanung, Landschaft, Wasserwirtschaft und Abgrabungen (Natur und Umwelt)</b></p> <p><u>Wasserwirtschaft. Abwasser</u> Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen das oben genannte Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken. Begründung: Nach Frau M. von der Bezirksregierung Münster (Telefonat Herr B./Frau M. vom 17.06.2015) ist das betroffene Grundstück nach den Neuberechnungen (aus 2013) für die Hochwassergefahrenkarten nicht mehr als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen. Das Grundstück ist also für den HQ100-Fall als hochwasserfrei anzusehen. Formell bleibt es bis zu einer Neuausweisung Überschwemmungsgebiet und somit genehmigungspflichtig. Faktisch gelten die Verbotstatbestände nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz hier aber nicht. Die geplante wohnbauliche Erschließung ist hinsichtlich des Hochwasserschutzes genehmigungsfähig.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B13</b> Der Anregung wird entsprochen. Der Investor wird durch die Gemeinde auf diesen Umstand hingewiesen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt „7.5. Hochwasserschutz“ um den folgenden Passus ergänzt: <i>„Nach Rücksprache mit der Bezirksregierung Münster wurde durch die untere Wasserbehörde des Kreises Borken mitgeteilt, dass das betroffene Grundstück nach den Neuberechnungen (aus 2013) für die Hochwassergefahrenkarten nicht mehr als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist. Das Grundstück ist also für den HQ100-Fall als hochwasserfrei anzusehen. Formell bleibt es bis zu einer Neuausweisung Überschwemmungsgebiet und somit genehmigungspflichtig. Faktisch gelten die Verbotstatbestände nach § 78 Wasserhaushaltsgesetz hier aber nicht. Die geplante wohnbauliche Erschließung ist hinsichtlich des Hochwasserschutzes genehmigungsfähig.“</i></p>
<p><u>Natur- und Landschaftsschutz</u> Aus naturschutzrechtlicher Sicht werden folgende Anregungen gegeben: Die eingereichten Unterlagen zum Artenschutz reichen nicht aus, um potenzielle Konflikte zu bewerten. Durch das Vorhaben sind ein ca. 1.500 m<sup>2</sup> großer Gehölzbestand sowie ein</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B14</b> Der Anregung wird entsprochen. Gem. artenschutzrechtlicher Bewertung über die artenschutzrechtliche Prüfung v. 2.05.2016 wird das Ergebnis wie folgt zusammengefasst: <i>„Das für den Abriss vorgesehene Stallgebäude wird weder von Eulen noch von Fledertieren oder etwa</i></p>

<p>Bestandsgebäude betroffen, welche für verschiedene Tiergruppen, wie Vögel oder Fledermäuse, potenzielle Habitatstrukturen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten besitzen können. Daher ist in einer Artenschutzprüfung zu prüfen, ob durch das Vorhaben die Zugriffsverbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz betroffen sind.</p>	<p><i>Schwalben bewohnt. Es diene oder dient weder als Wochenstube, Sommer- oder Winterquartier für Fledermäuse noch als Brut- oder Ruheplatz für Vögel (etwa Eulen). Aufgrund der Konstruktion des Stallgebäudes und seiner aktuellen Nutzung ist auch in Zukunft nicht damit zu rechnen, dass das Gebäude über längere Zeit oder in größerer Zahl von Tieren besiedelt werden wird, die dem Artenschutz unterliegen.</i></p> <p><i>Bei den Baumbeständen handelt es sich um einen jungen Laubwaldbestand, der für die hier zu berücksichtigen planungsrelevanten Tierarten aufgrund seines geringen Alters (keine Höhlen, kein Totholz) und seines geringen Umfanges keine essentielle Bedeutung hat.</i></p> <p><i>Aus der Sicht des Artenschutzes gibt es keine Gründe, die dem Abriss des Stallgebäudes und einer Entfernung des Baumbestandes entgegenstehen oder aktuelle bzw. besondere Maßnahmen (etwa im Sinne einer Artenschutzprüfung II) erforderlich machen. Ein Konflikt mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist nicht zu erwarten."</i></p>
<p>Da durch das Vorhaben ein ca. 1.500 m<sup>2</sup> großer Gehölzbestand mit augenscheinlichem Waldcharakter beeinträchtigt wird, ist aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde eine Beteiligung des Landesbetriebs Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Münsterland, erforderlich.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B15</b> Der Anregung wird entsprochen. Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde im Rahmen dieses Verfahrens beteiligt. (Siehe Beschlussvorschlag B10)</p>
<p><u>Abfall und Bodenschutz</u> Es werden keine Bedenken erhoben; Altlasten, Altlastenverdachtsflächen, schädliche Bodenverunreinigungen sowie deren Auswirkungen sind im Plangebiet nicht bekannt.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B16</b> Kenntnisnahme</p>
<p>(Schreiben vom 16.12.2015) ... <b>62 – Geoinformation und Liegenschaftskataster</b></p> <p>In der Planunterlage fehlt die Angabe des Stands des Liegenschaftskatasters. Des Weiteren ist die Flurstücks-Nummer 196 innerhalb des Flurstücks so zu verschieben, dass sie nicht von Festsetzungen des Bebauungsplans unleserlich gemacht wird.</p>	<p><b>Beschlussvorschlag B17</b> Der Anregung wird entsprochen. Die Planzeichnung wird entsprechend den Hinweisen angepasst.</p>
<b>2. Satzungsbeschluss</b>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der Rat der Gemeinde Südlohn beschließt unter Berücksichtigung der zuvor gefassten Beschlüsse den Bebauungsplans Nr. 55 „Uferweg“ im Ortsteil Südlohn gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung</li> <li>2. Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt zu machen.</li> </ol>	