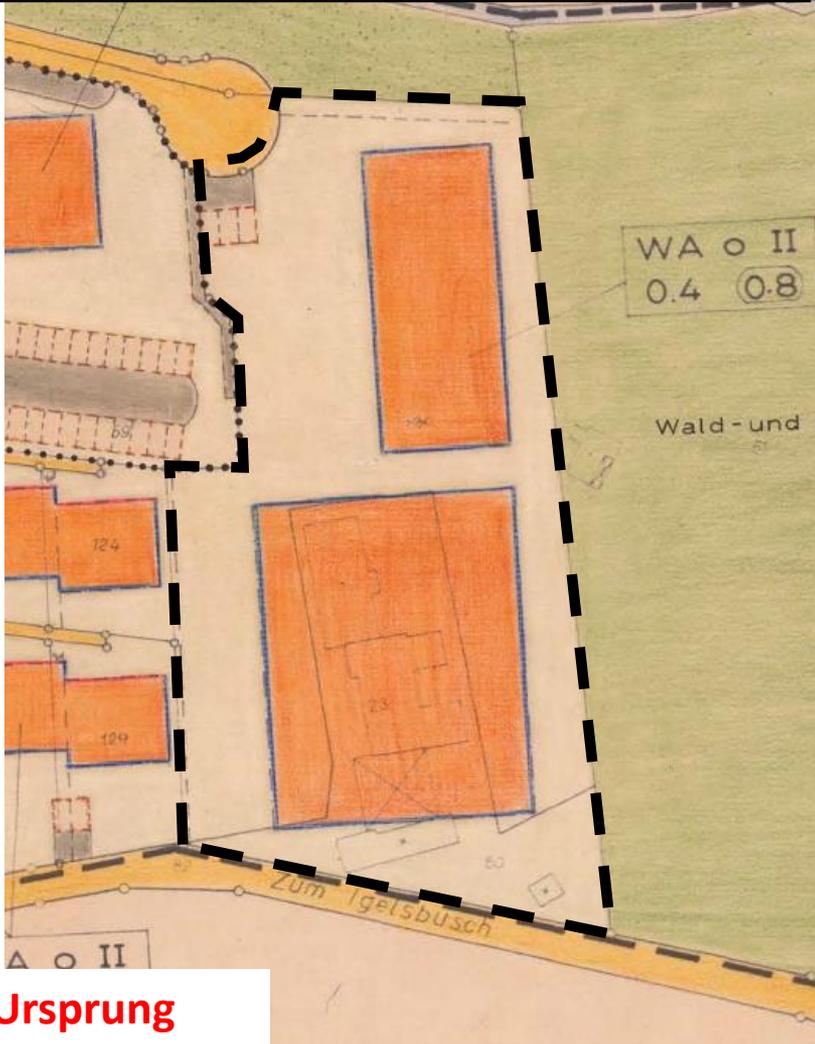


Vergleich des Planbereichs



Ursprung



1. Änderung

Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB

→ Keine Anregungen aus der Öffentlichkeit.

Anregungen gem. § 4 Abs. 2 BauGB für die Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange

→ Insgesamt 15 Stellungnahmen.

Sachentscheidung 2.1

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung / Beschlussvorschlag
07	<p>Geologischer Dienst NRW Stellungnahme vom 24.05.2017</p>	<p>Folgende Anregungen und Hinweise werden vorgetragen:</p> <p>1) Bodenschutz Für das Plangebiet sind schutzwürdige Böden ausgewiesen, die aufgrund ihres Biotopentwicklungspotentials als besonders schutzwürdig klassifiziert wurden (höchste Schutzstufe). Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes ist eine ausreichende, bodenfunktionsbezogen wirksame Kompensation sicherzustellen.</p> <p><i>Hinweise zur Kompensation siehe „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB - Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung“ (Kap. 3.7, S. 24)</i></p> <p>2) Mutterboden Der Bebauungsplan ist um folgenden Hinweis zu ergänzen: <i>Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</i></p> <p>3) Ingenieurgeologie Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen vor Beginn von Baumaßnahmen zu untersuchen und zu bewerten.</p>	<p>Zu 1.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Mit Umsetzung des Planvorhabens sind Erdbauarbeiten verbunden. Die abgetragenen / ausgehobenen Böden soll dabei örtlich zwischengelagert und im Zuge des Bauprozesses im Plangebiet wieder eingebracht werden. Eine Kompensation ist vor dem beschriebenen Hintergrund nicht erforderlich. In den Planunterlagen sind bereits entsprechende Hinweise zum Umgang mit Oberboden und Bodenaushub aufgeführt. Die Hinweise werden Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens, eine weitergehende planungsrechtliche Sicherung auf der Ebene des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.</p> <p>Zu 2.: Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Erläuterung: In den Planunterlagen zur Offenlage wurden die Belange der schutzwürdigen Oberböden bereits berücksichtigt, ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit Oberböden und zum Bodenschutz ist auf der Planzeichnung bzw. in der Begründung enthalten (Kapitel 6.1). Die durch den Geologischen Dienst vorgeschlagene Formulierung wird in die Unterlagen zur Satzung redaktionell übernommen, inhaltliche Änderungen sind damit nicht verbunden.</p> <p>Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Die vorgetragene Anregung betrifft Vorgaben, die auf der Ebene des späteren Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen sind. Planungsrechtliche Belange werden nicht berührt.</p>

Auszug aus dem B-Plan-Entwurf

Oberboden, Bodenaushub, natürliche Geländebeziehungen

Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes verbraucht werden kann, ist nach § 4 Krw/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 Krw/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufgearbeitet werden.

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden. Die natürlichen Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

Sachentscheidungen 2.2 & 2.3

11

Landesbetrieb Wald
und Holz NRW
Stellungnahme vom
02.06.2017

2) Zwischen dem östlich gelegenen Wald und der Bebauungs-
grenze ist ein ausreichender Schutzstreifen erforderlich.

3) Durch den angrenzenden Wald ist mit erhöhter Verkehrssi-
cherungspflicht zu rechnen.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Erläuterung: Über die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan (aus dem Jahr 1973) festgesetzten Baugrenzen ist heute eine Bebauung zulässig, die deutlich näher an den östlich angrenzenden Wald heranrückt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans wird das nördliche Baufenster um rd. 15,00 m nach Westen verschoben, die südliche, derzeit großflächig überbaubare Grundstücksfläche wird in zwei Einzelbaufenster geteilt. Über die Verschiebung bzw. Neuaufteilung und -ausrichtung der Baufelder wird der Abstand zwischen der Bebauung und Waldkante auf ca. 70 % der Länge von heute 5,00 - 7,00 m auf zukünftig rd. 18,00 m vergrößert, so dass insgesamt eine deutliche Verbesserung der Sicherheitsbelange gegenüber der derzeit zulässigen Bebauung erwirkt wird.

Zu 3.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Erläuterung: Sämtliche Baufenster innerhalb des Plangebietes liegen weniger als 100 m von einem Waldrand entfernt, daher wird ein entsprechender Hinweis zur Errichtung und zum Betrieb von Feuerungsanlagen gemäß § 43 BauO NRW vom 01.03.2000 in den Bebauungsplan aufgenommen.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Sturmereignissen im Bereich angrenzender Gehölzbestände Windwurf bzw. Gehölzbruch nicht ausgeschlossen werden kann. Um den Besitzer der wald- bzw. gehölzbestandenen Flächen hinsichtlich möglicher Schäden auf den angrenzenden Baugrundstücken aus der Haftung zu nehmen, beabsichtigt der Entwickler, die benannten Baugrundstücke mit Haftungsverzichtserklärungen zu erstellen und grundbuchlich zu sichern.

Weitergehende planungsrechtliche Belange werden nicht berührt.

Auszug aus dem B-Plan-Entwurf

Waldabstand

Sämtliche Baufenster innerhalb des Plangebietes liegen weniger als 100 m von einem Waldrand entfernt, daher wird auf die Vorgaben zur Errichtung und zum Betrieb von Feuerungsanlagen gemäß § 43 BauO NRW vom 01.03.2000 hingewiesen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass insbesondere bei Sturmereignissen im Bereich angrenzender Gehölzbestände Windwurf bzw. Gehölzbruch nicht ausgeschlossen werden kann.

Sachentscheidung 2.4

Nr.	Stellungnahme	Anregungen und Hinweise	Abwägung / Beschlussvorschlag
14	Kreis Warendorf – Bauamt Stellungnahme vom 12.06.2017	<p><u>Untere Naturschutzbehörde:</u></p> <p>Unter Beachtung folgender Anregungen bestehen keine naturschutzrechtlichen Bedenken:</p> <p>Die im Protokollbogen A der Artenschutzprüfung getroffene Aussage, dass „es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass die Verbote des § 44 BNatSchG ausgelöst werden“, ist nicht nachvollziehbar. Gemäß Artenschutzgutachten werden hinsichtlich der Fledermäuse ergänzende Untersuchungen an den abzureißenden Gebäuden durchgeführt, bei Gehölzfällungen sind weitere Vermeidungsmaßnahmen zu beachten.</p> <p>Die erforderlichen, bereits zum derzeitigen Kenntnisstand bekannten, Vermeidungsmaßnahmen sind in Form von Hinweisen in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> <p>Der Protokollbogen A ist um den Bogen B mit Nennung der Vermeidungsmaßnahmen zu ergänzen.</p> <p>Die ergänzenden Kartierungsergebnisse sind der Naturschutzbehörde zuzusenden. Eine abschließende Stellungnahme ist erst nach Vorlage dieser Kartierungsergebnisse möglich.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Erläuterung: Grundsätzlich ist festzuhalten, dass bereits über den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. N 78 aus dem Jahr 1973 eine Überplanung der Grundstücksflächen möglich ist. Vorgaben zum Umgang mit dem vorhandenen Gebäude- und Baumbestand wären dementsprechend auf der Baugenehmigungsebene zu treffen.</p> <p>Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. N 78 „Zum Igelsbusch“ sollen die <u>planungsrechtlichen Voraussetzungen</u> geschaffen werden, die aktuellen hochbaulichen Planungen für den Geltungsbereich umzusetzen. Zur Bewertung der maßnahmenbedingten Auswirkungen auf die Natur und Umwelt wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Nach Auswertung der Artenschutzprüfung wurden für den Geltungsbereich keine Anhaltspunkte zu Verbotsbeständen nach § 44 BNatSchG festgestellt. Sämtliche, vom <u>Einwender</u> aufgeführten, Aspekte der Artenschutzprüfung betreffen Sachverhalte, die außerhalb der Bauleitplanung auf der nachgeordneten Genehmigungsebene geregelt werden, also so wie beim derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan.</p>

Auszug aus dem B-Plan-Entwurf

Artenschutz

Die Notwendigkeit, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 ff BNatSchG zu vermeiden, ist zu beachten. Dazu gehört, dass Maßnahmen der Rodung und Baufeldfreimachung zum Schutz von Brutvögeln bzw. ihren Eiern und Küken außerhalb der Brutzeit erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar), in jedem Fall außerhalb von Dauerfrostperioden.

Resümee

- Eine inhaltliche Änderung des Planentwurfes und der textlichen Festsetzungen ist mit diesen Anpassungen nicht verbunden.
- Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.