

Gemeinde Bad Sassendorf
Der Bürgermeister
FB 3

Zusammenfassende Erklärung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Hellweg“, und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Friedhof“, Ot Lohne

1. gesetzliche Vorgaben

Gem. § 10a (1) BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Das Plangebiet beinhaltet im Wesentlichen Bauzeilen beidseitig des Hellwegs im östlichen Lohne sowie den Bereich der Trauerhalle auf dem Friedhof.

Inhaltlich werden in einem MDW-Gebiet sowie in WA-Gebieten bestehende Baurechte neu geordnet bzw. erstmalig festgesetzt, u.a. für die Errichtung einer Kita. In dem Anbau an die Trauerhalle wird die Nutzungsart „Dorfgemeinschaftshaus“ in einer Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Ziel der Planung ist mithin, eine abrundende Wohnbebauung zu beiden Seiten des Hellwegs, im östlichen Bereich auch die Errichtung einer Kita sowie von dorftypischen Gemeinschaftsnutzungen im Bereich der Trauerhalle zuzulassen

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan vermittelt Baurechte, von daher ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Realisierung der Baurechte auf die Umweltbelange haben kann.

Zunächst wird eine bauliche Nutzung im westlichen Planbereich geordnet, da dieser Bereich vorher nach § 34 BauGB zu beurteilen war und durch die Bauleitplanung lediglich eine „Konkretisierung“ von gegebenen Baurechten erfolgte, tritt keine Verschärfung der Beeinträchtigung von Umweltbelangen ein.

Neue Baurechte sind beidseitig des Hellwegs in 1 Bauzeile im östlichen Planbereich entstanden. Zuletzt erweitert der Bebauungsplan die Nutzung des Anbaus der Trauerhalle um ein „Dorfgemeinschaftshaus“, eine bauliche Erweiterung ist nicht vorgesehen.

Eine Prüfung von Alternativen hat ergeben, dass Standortalternativen nicht gegeben sind. Dies ergibt sich schon daraus, dass ein Teil der Bauleitplanung auf die bestehende Trauerhalle bezogen ist. Der andere Teil beinhaltet Wohnbauflächen, die den Ortsteil Lohne im Südosten abrunden und ergänzen.

Bei einer Umsetzung durch einen Bebauungsplan werden erstmalig Versiegelungen mit den entsprechenden Auswirkungen auf das Niederschlagswasser im Bereich der Wohnbauflächen ermöglicht, weiter werden dem Naturhaushalt Freiflächen mit der entsprechenden Flora entzogen und die dortige Fauna beeinträchtigt.

Es werden Bodenveränderungen vorbereitet.

Durch die neue Wohnbebauung könnten sich Einschränkungen auf die Tierhaltungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe ergeben, durch die Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses mit möglichen Geräuschentwicklungen könnten sich negative Auswirkungen für den Friedhof ergeben.

Die Umweltbelange mit den möglichen Beeinträchtigungen wurden im Umweltbericht ermittelt und untersucht. Um Beeinträchtigungen möglichst gering zu halten, wurden Verhaltenshinweise zum Bodenschutz, zum Artenschutz (Rodungszeiten) und zu Bodendenkmälern aufgenommen. Eingriffe in

Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen teilweise im Plangebiet kompensiert. Durch Festsetzungen soll Hochwasserschäden vorgebeugt werden (Regenrückhaltungen, Dachbegrünungen, versickerungsfähige Oberflächen von Stellplätzen, keine Schottergärten) weitere Festsetzungen betreffen den Klimaschutz (z.B. Photovoltaikanlagen).

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat ein Bürger geltend gemacht, dass ein Widerspruch zur Regionalplanung bestehe, keine Alternativen geprüft wurden, ein schalltechnisches Gutachten fehle, eine fehlerhafte Auslegung von schalltechnischem Regelwerk erfolgt sei und Mängel bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorlägen.

Weiter wurde bemängelt, dass in der Zeit des Cyberangriffs und der Folgenbeseitigung die Internetseite der Gemeinde zeitweise nicht erreichbar war.

Ein weiterer Bürger hat angeregt, nördlich des Hellwegs/ westlich der Siedlung „Auf'm alten Garten“ eine Bebauung in 2. Reihe zuzulassen.

Als Ergebnis der Prüfung wurde wie folgt entschieden:

Aufgrund der Planungsabsichten bzgl. der vorhandenen Trauerhalle, waren Standortalternativen nicht gegeben. Die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung wurde von der Regionalplanungsbehörde bestätigt.

Diese Hinweise sind Regelungsgegenstände des Flächennutzungsplanes und wurden dort abgewogen.

Die Ausführungen zum Immissionsschutz beziehen sich auf mögliche Unverträglichkeiten zwischen der Nutzungsart „Dorfgemeinschaftshaus“ als Emittenten und dem Friedhof bzw. die neue Wohnbebauung als Immittenten, weiter auf die Abwägung, hier wird bemängelt, dass notwendige Informationen (Lärmschutz) nicht ermittelt und in die Abwägung eingestellt wurden (Abwägungsausfall) oder die unterschiedlichen Belange falsch gewichtet wurden (Abwägungsfehlschätzung, -disproportionalität).

Da das geplante Dorfgemeinschaftshaus eine Anlage für soziale bzw. kulturelle Zwecke ist und diese z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet, das einen analogen Schutzanspruch wie ein Friedhof hat, allgemein nach § 4 BauNVO zulässig ist, werden hier keine grundsätzlichen Unverträglichkeiten gesehen. Es wurde deshalb entschieden, die Bedenken zum Bebauungsplan zurückzuweisen und eine Konfliktlösung im Rahmen des Einzelfalls auf das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Damit wurde auch den Abwägungsgrundsätzen Rechnung getragen.

Fragen, die sich auf die Anwendbarkeit des § 13 b BauGB beziehen, haben sich dadurch erledigt, dass das beschleunigte Verfahren in ein Regelverfahren überführt wurde.

Zuletzt wurde das Einsichtsrecht der Öffentlichkeit nicht substantiell durch die kurzzeitigen Unterbrechungen des Internets gestört.

Die Anregung, eine weitere überbaubare Fläche auszuweisen wurde zurückgewiesen, da im Zuge der Gleichbehandlung auch Nachbargrundstücke betrachtet werden müssen, was den Rahmen dieser Bauleitplanung gesprengt hätte.

5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat der LWL-Archäologie auf das Verfahren bei Bodeneingriffen hingewiesen.

Die Untere Immissionsschutzbehörde weist auf mögliche Konflikte zwischen dem geplanten Dorfgemeinschaftshaus und dem Friedhof hin. Die Untere Naturschutzbehörde gab Hinweise auf den Artenschutz (Höhle für den Steinkauz), die Untere Wasserbehörde weist auf Gefahren von Starkregen hin.

Als Ergebnis der Prüfung wurde wie folgt entschieden:

Die Ausführungen zum Immissionsschutz beziehen sich auf mögliche Unverträglichkeiten zwischen der Nutzungsart „Dorfgemeinschaftshaus“ als Emittenten und dem Friedhof bzw. die neue Wohnbebauung als Immittenten.

Da das geplante Dorfgemeinschaftshaus eine Anlage für soziale bzw. kulturelle Zwecke ist und diese z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet, das einen analogen Schutzanspruch wie ein Friedhof hat, allgemein nach § 4 BauNVO zulässig ist, werden hier keine grundsätzlichen Unverträglichkeiten gesehen. Es wurde deshalb entschieden, die Bedenken zum Bebauungsplan zurückzuweisen und eine Konfliktlösung im Rahmen des Einzelfalls auf das Baugenehmigungsverfahren zu verlagern.

Die Anregung der Archäologie wurde als Hinweis im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zum Artenschutz (Rodungszeiten) wurden ebenfalls Hinweise aufgenommen und wertvolle Strukturen festgesetzt. Eingriffe in Natur und Landschaft wurden durch entsprechende Festsetzungen teilweise im Plangebiet kompensiert. Durch Festsetzungen soll Hochwasserschäden vorgebeugt werden (Regenrückhaltungen, Dachbegrünungen, versickerungsfähige Oberflächen von Stellplätzen, keine Schottergärten) weitere Festsetzungen betreffen den Klimaschutz (z.B. Photovoltaikanlagen).

Den Hinweisen der Behörden wurde damit soweit wie möglich Rechnung getragen.

i.A.



(Stemler)
Fachbereichsleiter