

SITZUNGSVORLAGE

015/2020

Fachbereich Fachbereich Bauen	Sachbearbeitung Peters, Frances	Aktenzeichen Pet
---	------------------------------------	---------------------

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss am 04.06.2020 (TOP) öffentlich
Rat am 16.06.2020 (TOP) öffentlich

Bearbeiter / Datum	Fachbereichsleiter / Datum	Bürgermeister / Datum
--------------------	----------------------------	-----------------------

TOP :

Bebauungsplan Nr. 64 "Am Melatener Sträßchen"

1. Beratung und Beschlussempfehlung über Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der

1.1 frühzeitigen Unterrichtung

1.2 Offenlage

1.3 erneuten Offenlage

vorgebracht worden sind.

2. Beratung und Beschlussempfehlung zum Erlass als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Bau-gesetzbuch (BauGB)

Zu 1.:

1.1 frühzeitige Unterrichtung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung haben 18 Träger öffentlicher Belange Eingaben abgegeben. Von der Öffentlichkeit ist eine Eingabe vorgebracht worden.

1.1.1

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Alliander Netz Heinsberg GmbH zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen der Alliander Netz Heinsberg GmbH

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Alliander Netz Heinsberg GmbH wie folgt Stellung genommen:

„Die Alliander Netz Heinsberg GmbH wird die Planung des Neubaugebietes aufnehmen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bzgl. der Erschließungs- bzw. Versorgungsmöglichkeiten wird zur Kenntnis genommen.

1.1.2

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen – hinsichtlich der textl. Festsetzung 1.8.4 zu folgen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen – wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde bestehen keine Bedenken.

Hinweis zur Formulierung der textl. Festsetzung 1.8.4

Die Einfriedung (auch Einfriedigung) ist eine Anlage an oder auf einer Grundstücksgrenze, die dazu bestimmt ist, ein Grundstück ganz oder teilweise zu umschließen und nach außen abzusichern, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen abzuwehren. Eine bloße Grenzmarkierung ist noch keine Einfriedung. Somit zählen Rasenkantensteine nicht zu Einfriedungen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Hinweis des Kreises Heinsberg, Amt für Bauen und Wohnen wird Folge geleistet und die textliche Festsetzung 1.8.4 wie folgt geändert:

„Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ mit der Kennzeichnung „Vorgarten“ sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NW im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen in Form von Böschungsmauern, Zugänge, Zufahrten sowie Abfallbehälter.“

1.1.3

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg hinsichtlich des Bergbaus und der Sumpfangsmaßnahmen zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Bezirksregierung Arnsberg wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Frau Borg,
das von Ihnen kenntlich gemachte Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Bocket 2". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Bocket 2" ist die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1-) von durch Sumpfangsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsbereich in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfangsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgetragenen Belange erfordern keine Änderung der Plankonzeption, da alleinig durch die Lage des Plangebietes auf den bezeichneten Feldern keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst werden und die Umsetzung des Vorhabens sowie die Ausübung der beabsichtigten Nutzung unberührt bleiben.

Zusätzlich werden Aussagen bzgl. der vorgetragenen Belange in den Umweltbericht und die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Bocket 2". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Bocket 2" ist die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

Sümpfungsmaßnahmen

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.“

Die RWE Power AG sowie der Erftverband wurden an dem Verfahren beteiligt und deren Stellungnahme, soweit erforderlich, berücksichtigt.

1.1.4

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Erftverbandes bzgl. der flurnahen Grundwasserstände zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Erftverbandes

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Erftverband wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Frau Borg,

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Maßnahmen bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes derzeit keine Bedenken, wenn folgende Hinweise und Anregungen bei der Detailplanung berücksichtigt werden:

Im Bereich des Plangebietes können flurnah Grundwasserstände auftreten. Wir weisen darauf hin, dass die höchsten gemessenen Grundwasserstände flurnah sind. Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Aufhöhung der Grundwasseroberfläche gefährdet werden. Grundsätzlich sollte eine Versickerung nur über belebte Bodenschichten erfolgen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Versickerung des Regenwassers unbelasteter Flächen soll mittels Rohr-Rigolen- oder Mulden-Rigolen-Systemen erfolgen.

Zum Bebauungsplan ist ein Hydrogeologisches Gutachten gefertigt worden. Hieraus geht hervor, dass der höchste gemessene Grundwasserspiegel im Plangebiet ca. 6,9 m – 8,1 m unter der Geländeoberfläche liegt. Einer Versickerung des Regenwassers steht nichts im Wege.

1.1.5

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Geologischen Dienstes NRW zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise wurden bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen des Geologischen Dienstes NRW

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Geologische Dienst NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
zu o.g. Bebauungsplan Nr. 064 „Am Melatener Sträßchen“ übermittle ich Ihnen nachfolgende Anregungen:

1 zu Kap. 8 Umweltbericht (Seite 11 /20 in der Begründung zum BP Nr. 064, Stand Januar 2018)

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen / Flächennutzungsplänen ist neben den Schutzgütern Boden und Wasser gemäß § 1 (6). Punkt 7a BauGB u.a. auch das Schutzgut Fläche zu berücksichtigen. Diesbezüglich sind die Auswirkungen von Eingriffen auf das Wirkungsgefüge zwischen den

Schutzgütern im Umweltbericht zu beschreiben.

2 Bodenkarte im Maßstab 1 : 5.000 (Ansprechpartnerin ist Frau Robbe; Tel. 02151 - 897 220, ingrid.robbe@gd.nrw.de)

Die Planfläche befindet sich auf dem Blattschnitt der Bodenkarte im Maßstab 1 : 5.000: Landwirtschaftliche Standorterkundung / Vektordaten: PCode: L1103, Verfahren: Waldfeucht / Gangelt, WRRRL, Blatt 4901 - 03 Selfkant. 2011. Hrsg. Geologischer Dienst NRW. Die Kartierungen im Maßstab 1 : 5.000 sind dem Maßstab 1:50.000 auf der Ebene der Bebauungspläne vorzuziehen. Ich empfehle o.g. vorliegende Bodenkartierungen im Maßstab 1 : 5.000 für die Beschreibung von Böden im Umweltbericht zu nutzen als auch zur Erstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplans.

3 Flächenbezogener Ausgleich

Mit Hilfe o.g. vorliegender Bodenkarte im Maßstab 1 : 5000 empfehle ich zu überprüfen, inwieweit der Verlust der hier betroffenen Bodendiversität / Bodenwasserhaushaltsfunktion / Klimafunktion / Bodenschutzstufe der Fläche in die Ausgleichsbilanzierung mit einbezogen werden kann und ergänzend zu der vorgesehenen Streuobstwiese durch das Festsetzen einer entsprechenden MSPE Fläche (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gemäß BauGB § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB / Bebauungsplan und § 5 Abs.2 Nr. 10 BauGB / FNP) an anderer Stelle optimal auszugleichen ist.

4 Vorsorgender Bodenschutz im Rahmen der Bauleitplanung:

Festsetzungsempfehlungen zur Vermeidung und Verminderung von Schädigungen der natürlichen

Bodenfunktionen

- a. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.
- b. Umgang mit Bodenaushub: Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.
- c. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.
- d. Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

5 Kompensation

Ein Ausgleich für den Verlust der hier betroffenen schützenswerten Bodenfunktionen an anderer Stelle (Filter-, Puffer-, Fruchtbarkeits- und Wasserhaushaltsfunktion, Klimafunktion) wird dringend empfohlen (boden- und flächenbezogene Kompensation). Hinweise zur Kompensation von Versiegelungen schutzwürdiger Böden sind in folgender Veröffentlichung zu finden (Kap. 3.7, S.

24): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung https://www.labo-deutschland.de/documents/umweltpruefung_494.pdf

Stellungnahme der Verwaltung

Den Hinweisen des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen zu Pkt. 1-4 wird Folge geleistet. Sie werden ausführlich im Umweltbericht behandelt.

Die Hinweise zum „Vorsorgenden Bodenschutz im Rahmen der Bauleitplanung“ werden in den Bebauungsplan, in die Begründung zum Bebauungsplan sowie in den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

1.1.6

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg - Kreisstraßenbau – zur Kenntnis zu nehmen. Der Kreis Heinsberg wird frühzeitig an den Planungsgesprächen zur Ausführungsplanung beteiligt.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Kreisstraßenbau –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Kreisstraßenbau – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen das o.g. Planverfahren bestehen aus Sicht des Kreises als Straßenbaulastträgers keine grundsätzlichen Bedenken. Die Anbindung des B-Plangebietes an die K 5 Mühlenweid ist mit dem Kreis Heinsberg abzustimmen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Bereits im Vorfeld der Planung fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises Heinsberg statt. Wie deren Stellungnahme zu entnehmen ist, bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Der Kreis Heinsberg – Kreisstraßenbau – wird frühzeitig an den Planungsgesprächen zur Ausführungsplanung beteiligt.

1.1.7

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
hinsichtlich des oben genannten Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken aus Sicht der hiesigen Niederlassung. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.
Gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau können keinerlei Kosten für Lärmschutzmaßnahmen geltend gemacht werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Derzeit liegen keine Hinweise vor, die zu der Annahme führen, dass zur Umsetzung der Planung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich wären. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

1.1.8

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Landschaftsverbandes Rheinland – Rheinisches Amt für Denkmalpflege hinsichtlich des Umgebungsschutzes der Windmühle Waldfeucht zu folgen.

Anregungen des Landschaftsverbandes Rheinland – Rheinisches Amt für Denkmalpflege

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Landschaftsverband Rheinland - Rheinisches Amt für Denkmalpflege wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Frau Borg,

zu den beiden Bauleitplanverfahren nimmt das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland gerne Stellung.

In naher Umgebung des zur Bebauung vorgesehenen Gebietes befindet sich die Windmühle an der Kapellenstraße, die als Baudenkmal gemäß § 3 DSchG RW in die Denkmalliste eingetragen und die in den bisher vorliegenden Unterlagen nicht erwähnt worden ist. Als eine von nur noch wenigen Windmühlen am Niederrhein ist sie noch voll funktionstüchtig, weshalb sie von herausragender kulturhistorischer Bedeutung ist. Da sich die neue Bebauung ab einer Entfernung von ca. 230 m zur Windmühle befinden wird, sind Belange des Umgebungsschutzes betroffen. In den jeweiligen Abschnitten zu Schutzgebieten (Abschnitt 4.5 in der Begründung zum Flächennutzungsplan bzw. in Abschnitt 2.3.4 der Begründung zum Bebauungsplan) wird angeführt, dass Schutzausweisungen im Plangebiet nicht gegeben seien.

Gemäß § 9 Abs. 1 b DSchG NRW unterliegt jedoch auch die Umgebung von Baudenkmalern einem Schutz, um sie in ihrer Besonderheit nicht zu beeinträchtigen. Da eine Windmühle als Landmarke weithin sichtbar ist, ist die Umgebung bei einem solchen Objekt entsprechend weiträumig zu fassen. Im Rahmen des Umweltberichts sind daher die Auswirkungen der geplanten Ausweisung auf die Windmühle zu prüfen. Einerseits ist zu prüfen, ob das Erscheinungsbild der Windmühle (Freistellung, Sichtbarkeit, Blickachsen etc.) durch das Vorhaben beeinträchtigt werden kann.

Zudem ist, da die Windmühle noch voll funktionsfähig ist, zu prüfen, ob und wenn ja in welcher Weise Auswirkungen auf ihre Funktionstüchtigkeit zu erwarten sind. Ggf. ist ein entsprechender Fachbeitrag zu erarbeiten, um negative Auswirkungen ausschließen zu können. Falls negative Auswirkungen zu erwarten sind, ist das Baugebiet in seiner Lage, Ausdehnung und Höhe der vorgesehenen Gebäude entsprechend anzupassen.

Bezüglich des Umfangs der erforderlichen Prüfung empfehle ich die Broschüre „Kulturgüter in der Planung - Handreichung zur Berücksichtigung des Kulturellen Erbes bei Umweltprüfungen, hrsg. von der UVP-Gesellschaft e.V. (verfügbar unter: <http://www.uvp.de/de/home/6-aktuelles-a-veranstaltungen/mitteilungen/32-kulturaeueter-in-der-planung>). Schließlich ist in den textlichen Festsetzungen auf den Erlaubnisvorbehalt gemäß § 9 Abs. 1 b DSchG NRW hinzuweisen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Den Anregungen und Hinweisen des LVR. Rheinisches Amt für Denkmalpflege wird wie folgt Rechnung getragen:

Wie dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zu entnehmen ist, sind durch die Planung keine erheblichen Einwirkungen auf die Funktionstüchtigkeit der Mühle zu erwarten.

1. Eine Beeinträchtigung der Funktionstüchtigkeit der Mühle ist aus windtechnischer Sicht, wenn überhaupt, nur geringfügig zu erwarten, da das Baugebiet in nordöstlicher Richtung des Denkmals liegt. Wie der Abb. 2 des Umweltberichtes zu entnehmen ist, herrschen vorrangig Winde aus südwestlicher Richtung vor. Laut Auskunft Deutscher Wetterdienst kommen lediglich 5 % aller Winde aus nordöstlicher Richtung, darüber hinaus ist nur eine eingeschossige Bebauung vorgesehen. Von daher gehen vom Plangebiet keine gravierenden störenden Einflüsse auf das Denkmal Mühle aus.
2. Im Umweltbericht wird die derzeitige Sichtbarkeit der Mühle anhand von Sichtfeldern dargestellt. Abb. 4 und Tab. 3 zeigen die Änderung, die sich durch den B-Plan Nr. 64 ergeben wird. Wie zu erkennen ist, kommt es zu einer geringfügigen Einschränkung der Sichtbarkeit.

Die Veränderung gegenüber dem Ausgangszustand liegt bei ca. 3% (Tabelle 3).
Hauptsächlich betroffen sind hiervon das Plangebiet selbst sowie der Weg östlich entlang des Plangebiets, hier verlängerte Melatenstraße. Das Plangebiet selbst ist im Bestand von geringer Bedeutung für die Sichtbarkeit der Mühle, da dieses nur von den Eigentümern / Pächtern betreten wird, während die Wege von allen Bürgern genutzt werden können.

1.1.9

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW hinsichtlich der angrenzenden Hofstelle zu folgen. Eine entsprechende Schallschutzprognose wurde bereits erstellt.

Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Landwirtschaftskammer NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
zunächst verweisen wir auf unsere Stellungnahme zum Planverfahren 51. Änderung des Flächennutzungsplans.

Unter 2.1. der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die gegenüberliegende landwirtschaftliche Hofstelle hingewiesen mit der Bewertung, "...dass durch die Realisierung des Plangebietes die Hofstelle keine weitere Einschränkung zur derzeitigen Situation erfährt, da die bestehende Wohnbebauung an der Melatener Straße bereits näher an der Hofstelle liegt, als die vorgesehene Wohnbebauung im Plangebiet; zudem soll das Plangebiet durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen abgegrenzt werden.“

Diese Bewertung teilen wir nicht und regen daher ein Geruchs- und Lärmgutachten an. Neben Geruchsemissionen aus Stall, Silagemieten und Dunglagerstätten können die innerbetrieblichen Verkehre, insbesondere zur täglichen Futterversorgung, zu Lärmemissionen führen. Dass diese von der aktuellen Nachbarschaft möglicherweise lediglich toleriert werden, lässt u. E. keine Rückschlüsse auf die künftige Situation mit einer Vielzahl neuer Nachbarn zu. Außerdem sollten neben der aktuellen, baurechtlich genehmigten Situation auch nachvollziehbare Entwicklungsschritte des Betriebes berücksichtigt werden. Eine bauliche Entwicklung wäre nach Einschätzung der Flurstücke vorrangig in Richtung des geplanten Baugebiets zu erwarten.

Zu möglicherweise notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen werden wir Stellung nehmen, sobald genauere Daten vorliegen. Vorsorglich regen wir an, externen Kompensationsbedarf zu minimieren und ggfs. durch Entsiegelung, Aufwertung vorhandener Strukturen oder Abbuchung aus einem Ökokonto und nicht auf landwirtschaftlichen Flächen zu decken.“

Stellungnahme der Verwaltung

Aktuell werden die Geruchs- und Lärmemissionen zwar von der jetzigen Nachbarschaft toleriert, jedoch ist diese Ansicht subjektiv. So könnte es auch in Zukunft, z. B. durch einen Eigentumswechsel, zu Problemen mit dem bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb führen.

Zum Bebauungsplan Nr. 64 wurde eine Schallschutzprognose erstellt. Aus ihr geht hervor, dass die Schallimmissionsobergrenze von 40 dB (nachts) für Allgemeine Wohngebiete (WA) durch die jetzigen Verursacher (landwirtschaftlicher Betrieb, Gewerbegebiet Bocket, angrenzendes Mischgebiet, 28 Windenergieanlagen) im Plangebiet eingehalten wird. Nächtliche Fahrten des landwirtschaftlichen Betriebes können unter der Annahme, dass im Jahresmittel nicht mehr als 2 Fahrten mit max. 30 km/h pro Nacht stattfinden, vernachlässigt werden.

Weiterhin besteht nach Aussage des Gutachters auch bei Realisierung des Baugebietes die Möglichkeit einer Betriebserweiterung auf den Betriebsflächen des Landwirtes.

Da sich südlich des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen befinden, muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die Auswirkungen der Feldbearbeitung (u.a. Gerüche, Lärm und Staub) wahrnehmbar sein werden. Die Feldbearbeitung beschränkt sich auf bestimmte Zeiten im Jahr. Von der Feldbearbeitung gehen mehr oder weniger störende Beeinträchtigungen aus, die in der Landwirtschaft allgemein üblich sind. Diese geringfügigen Beeinträchtigungen

werden sich jedoch im zulässigen Rahmen bewegen.

Bei den bisherigen Planungen wurde großer Wert darauf gelegt, die Ausgleichsmaßnahmen vorrangig im Plangebiet zu verwirklichen. So werden ca. 2.800 m² private und öffentliche Grünflächen im Plangebiet ausgewiesen. Außerdem ist je Grundstück ein heimischer Laubbaum oder Obsthaltstamm anzupflanzen. Da jedoch nicht der komplette Ausgleich im Plangebiet verwirklicht werden konnte, musste auf eine externe Kompensationsfläche zurückgegriffen werden. Die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen werden ausführlich im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag beschrieben.

1.1.10

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege zu folgen. Ein entsprechender Hinweis zur Bodendenkmalpflege wurde bereits im Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Aussagen bzgl. der vorgetragenen Belange werden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgenommen und es wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425/ 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

1.1.11

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen der NEW Netz GmbH hinsichtlich eines Stationsstandortes zu folgen.

Anregungen der NEW Netz GmbH

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die NEW Netz GmbH wie folgt Stellung genommen:

„Anbei übermitteln wir Ihnen einen Plan, auf welchem wir die benötigten Kabelverteiler sowie einen Stationsstandort (Größe 4 m x 6 m) eingezeichnet haben. Wir bitten um Beachtung. (siehe Anlage „Schreiben NEW“)

Stellungnahme der Verwaltung

Die gewünschten Flächen für den benötigten Kabelverteilerstandort sowie einen 4 m x 6 m großen Stationsstandort werden im Bebauungsplan ausgewiesen.

1.1.12

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hinsichtlich der Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel zu folgen.

Anregungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst wie folgt Stellung genommen:

„Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.“

Stellungnahme der Verwaltung

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet soll die geophysikalische Untersuchung der Flächen auf Kampfmittel und Militäreinrichtungen erfolgen. Ein entsprechender Antrag wird bei der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst eingereicht.

Den Hinweisen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bezüglich erheblich mechanischer Belastungen wird Folge geleistet; sie werden in den Bebauungsplan, in die Begründung zum Bebauungsplan sowie in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

1.1.13

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg - Straßenverkehrsamt – zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Straßenverkehrsamt –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Straßenverkehrsamt – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Ich bitte die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen rechtzeitig mit mir abzustimmen.

Mit einem Vertreter der „Melatener Sträßchen Grundstücks GbR“ wurde bereits abgestimmt, dass der Einmündungsbereich zur K 5, Mühlenweid als Trompete in Schwarzdecke ausgebaut und durch Beschilderung mit Zeichen 306 bzw. 205 dort dann eine eindeutige Vorfahrtregelung

geschaffen werden sollte. Außerdem sollten die fußläufigen Verbindungen zum Wirtschaftsweg „Melatenstraße“ jeweils mit einem Sperrpfosten Zeichen 600-60 sowie einer entsprechenden Markierung versehen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Im Rahmen der Ausbauplanung wird die Straßenverkehrsbehörde frühzeitig beteiligt.

1.1.14

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die Bebauungsplanung bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Bedenken. Im gekennzeichneten Bereich liegen mir zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen vor.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.1.15

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – zu folgen. Ein entsprechendes Immissionsgutachten wurde bereits erstellt.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen die Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken, die ich wie folgt begründe:

Südöstlich und südwestlich der Ortslage Waldfeucht befinden sich jeweils Konzentrationszonen für Windkraftanlagen. Für den südöstlichen Bereich liegen mir aktuelle Planungen für den Bau und Betrieb von 3 Windkraftanlagen und für den südwestlichen Bereich eine aktuelle Planung für den Bau und Betrieb von 1 Windkraftanlage vor. Nach den mir vorliegenden Schallimmissionsprognosen aus den v. g. Antragsunterlagen, die seit kurzem nach dem neuen Interimsverfahren berechnet werden müssen, liegt die Lärmbelastung im Plangebiet etwas unterhalb des geltenden Immissionsrichtwertes für WA von 40 dB(A). Immissionsorte im Plangebiet wurden hier jedoch nicht berechnet. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich weiterhin eine landwirtschaftliche Anlage, südöstlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Bocket und an das Plangebiet grenzen Mischgebiete an, die unter Umständen mit zusätzlichen Lärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken können. Vor diesen Hintergründen ist eine Überschreitung des einzuhaltenden Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) nicht ausgeschlossen. Insofern ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet zu rechnen.

Weiterhin kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass im geplanten Wohngebiet haustechnische Anlagen, wie z.B. Wärmepumpen oder Klimaanlage, betrieben werden sollen, die die örtliche Lärmbelastung nochmals erhöhen und dort u.U. zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen.

Meine Bedenken können ausgeräumt werden, wenn über eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen wird, dass durch alle auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen die

Gesamtbelastung durch Geräusche im Plangebiet unterhalb des einzuhaltenden Immissionsrichtwertes liegt und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet auftreten werden. Ich weise jetzt schon darauf hin, dass ein zusätzlicher Betrieb von haustechnischen Anlagen im Plangebiet entweder ausgeschlossen werden muss oder eines besonderen lärmtechnischen Einzelnachweises erfordern.

Die Aufstellung der erforderlichen Schallimmissionsprognose sollte mit mir abgestimmt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde ein Immissionsgutachten erstellt. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass die Schallimmissionen unterhalb des geltenden Richtwertes für WA von 40 dB(A) im Plangebiet liegen. Dadurch müssten die Bedenken der Unteren Immissionsbehörde ausgeräumt sein.

Der Hinweis zum Betrieb von haustechnischen Anlagen (Luft- und Wärmepumpen, Blockheizkraftwerke, Klima- und Lüftungsanlagen) wurde in den Bebauungsplan, in die Begründung zum Bebauungsplan sowie in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

1.1.16

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg – Unter Wasserbehörde – zu folgen. Ein hydrogeologisches Gutachten wurde bereits erstellt und die Hinweise bzgl. der Recyclingbaustoffe sowie der Errichtung von Wärmepumpenanlagen aufgenommen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Untere Wasserbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, ich bitte jedoch folgende Hinweise zu beachten:

Die Beseitigung des Niederschlagswassers der einzelnen Grundstücke soll über dezentrale Versickerungsanlagen in den Untergrund erfolgen. Hierzu soll laut Begründung ein separates hydrogeologisches Gutachten über die Versickerungsfähigkeit des Bodens erstellt werden. Das Gutachten ist dem Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - vor der Offenlage zukommen zu lassen.

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat Heinsberg – untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 12 und -61 45.

Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.“

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Bebauungsplan wurde ein hydrogeologisches Gutachten erstellt, dieses ist Bestandteil der Begründung. Eine Versickerung des Regenwassers unbelasteter Flächen soll dezentral mittels Rohr-Rigolen- oder Mulden-Rigolen-Systemen auf den einzelnen Grundstücken erfolgen.

Die Anregungen der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Recyclingbaustoffe sowie der Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdsonden wurden als Hinweis in den Bebauungsplan, in die Begründung zum Bebauungsplan sowie in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

1.1.17

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Wasserverbandes Eifel – Rur hinsichtlich einer Versickerung des Niederschlagswassers zu folgen.

Anregungen des Wasserverbandes Eifel – Rur

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Wasserverband Eifel – Rur wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
bei Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bestehen seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur keine Bedenken. Wenn das nicht möglich ist und das Niederschlagswasser über das Mischsystem entsorgt werden soll, ist folgendes zu berücksichtigen:
Da sich am Regenüberlaufbecken (RÜB) Waldfeucht nach der BWK M7 Untersuchung (2013) ein Maßnahmenbedarf zur Gewässerstrukturgüteverbesserung ergeben hat, ist das bei zusätzlichen Versiegelungen, deren Niederschlagswasserentsorgung über das Mischsystem erfolgen soll, zu beachten. Die Umsetzung der Maßnahme am RÜB Waldfeucht ist allerdings erst für das Jahr 2022 geplant.“

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Versickerung des Regenwassers unbelasteter Flächen soll dezentral mittels Rohr-Rigolen- oder Mulden-Rigolen-Systemen auf den einzelnen Grundstücken erfolgen.
Das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll über das Leitungsnetz der Gemeinde Waldfeucht (Mischsystem) zur Kläranlage geführt werden. Detaillierte Ausführungsplanungen erfolgen allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt. Die Hinweise zum RÜB Waldfeucht werden dann Berücksichtigung finden.

1.1.18

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Wintershall Holding GmbH zu Kenntnis zu nehmen.

Anregungen der Wintershall Holding GmbH

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Wintershall Holding GmbH wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Frau Borg,
wir bedanken uns für die Beteiligung an der o. g. Maßnahme und nehmen hierzu wie folgt Stellung:
Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Verfahrens liegt außerhalb unserer bergrechtlichen Erlaubnisfelder. Unter unserer Betriebsführung stehende Bohrungen oder Anlagen sind von den o. g. Verfahren ebenfalls nicht betroffen. Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung des o. g. Vorhabens.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bzgl. nicht vorhandener bergrechtlicher Erlaubnisfelder oder unter Betriebsführung stehender Bohrungen und Anlagen des Eingebers wird zur Kenntnis genommen.

1.1.19

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Anliegers 1 nicht zu folgen.

Anregungen des Anliegers 1

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Anlieger 1 wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
in der Vergangenheit gab es bereits mehrere Gespräche mit der Verwaltung (mit Ihnen) zur aktuellen

Verkehrssituation Mühlenweid.

Durch den Straßenverlauf in Form der Kurve ist der dortige Bereich kaum bis nahezu nicht einsehbar. Verschärft wird die Situation durch unangemessene Fahrweise in Kombination mit Schneiden der Kurve, insbesondere durch Verkehrsteilnehmer aus Fahrtrichtung Saeffelen kommend.

Eine Entschärfung des kritischen Bereiches ist bis heute nicht gefunden. Immerhin konnte an einer Fahrbahnseite der fehlende Bürgersteig hergestellt werden.

Die aktuelle bereits sehr kritische Verkehrssituation berücksichtigend wird die geplante Zufahrt zum Neubaugebiet Am Melatener Sträßchen zu einer weiteren Verschärfung der Verkehrssituation und damit zu einer unnötigen Erhöhung der Gefahrenlage für alle Verkehrsteilnehmer führen. Die Linksabbieger vom Kreisverkehr in Richtung Saeffelen haben nur eine eingeschränkte Sichtweise, unvorhersehbare Stockungen werden zu kritischen bis gefährlichen Situationen führen. Die zahlreichen Radfahrer und Fußgänger in Richtung Kapelle können die sehr hohe Aufmerksamkeit, die den Verkehrsteilnehmern in diesem Bereich abverlangt wird, schlichtweg übersehen.

Insbesondere für die schwächsten Teilnehmer, die im Bereich des Mühlenweid lebenden Kinder, bedeutet die Zufahrt an der geplanten Stelle eine Überforderung und damit ein unnötig hohes Unfallrisiko. Die geplante Zufahrt zum Neubaugebiet Am Melatener Sträßchen geht zu Lasten der Sicherheit aller Bürger und kann daher nicht im Interesse des Allgemeinwohls sein.

Die Motivation der Investorengemeinschaft darf nicht über das Allgemeinwohl gestellt werden, insbesondere wenn rein finanzielle Gründe aus Investorensicht gegen Sicherheitsaspekte der Allgemeinheit abgewogen werden.

Es gibt für die Investoren mindestens zwei weitere Möglichkeiten, eine Zufahrt zum Neubaugebiet zu realisieren. Allerdings müsste dazu jeweils eine Baustelle geopfert werden, was bei der geplanten Zufahrt nicht der Fall ist.“

Stellungnahme der Verwaltung

Bereits im Vorfeld der Planungen fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises Heinsberg statt.

Wie der Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes zu entnehmen ist, bestehen aus ihrer Sicht keine straßenverkehrsrechtlichen Bedenken.

1.2 Offenlage

Im Rahmen der Offenlage haben 6 Träger öffentlicher Belange Eingaben abgegeben. Von der Öffentlichkeit sind 2 Eingaben vorgebracht worden.

1.2.1

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Im Rahmen der Offenlage hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

im o. g. Verfahren gibt die Bundeswehr bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage folgende Stellungnahme ab:

Gegen die im Betreff genannte Maßnahme hat die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.

Ich gehe davon aus, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfalle mir die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Werden Kräne zur Maßnahme benötigt, die im Bauschutzbereich eine Höhe von 30 Metern überschreiten, weise ich darauf hin, dass diese separat unter lufabw1d@bundeswehr.org oder bei Hr. Inay unter 02203-908-3625 anzuzeigen sind.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bzgl. der Höhe baulicher Anlagen wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan ist die Höhe baulicher Anlagen auf max. 10,0 m festgeschrieben.

Eine Überschreitung der vom Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr genannten Kranhöhen von 30,0 m bei einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m ist daher nicht zu erwarten.

1.2.2

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – NL Köln zu folgen.

Anregungen der Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – NL Köln

Im Rahmen der Offenlage hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – NL Köln wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der oben genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Den Hinweisen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH wird gefolgt. Die Telekom wird im Rahmen der Ausführungsplanung frühzeitig beteiligt.

1.2.3

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg - Brandschutzdienststelle - zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg - Brandschutzdienststelle -

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg - Brandschutzdienststelle - wie folgt Stellung genommen:

„Die Brandschutzdienststelle verweist auf ihre Stellungnahme vom 09.01.2018.“

Stellungnahme vom 09.01.2018:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o.g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

Brandschutz:

Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind:

1. Für den o.g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich:

- a. offene Wohngebiete 120 m -140 m
- b. geschlossene Wohngebiete 100 m -120 m
- c. sonstige Gebiete ca. 80 m

Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben.

Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: „Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser...leicht möglich ist.“

2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

**Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)
unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung**

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau- nutzungsverordnung (BauNVO)	Klein- siedlung (WS) Wochen- endhaus- gebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) Gewerbe- gebiete (GE)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industrie- gebiete (GI)
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächen- zahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 – 0,6	0,7 – 1,2	0,7 – 1,0	1,0 – 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
	m³/h	m³/h		m³/h		m³/h
klein	24	48		96		96
mittel	48	96		96		192
groß	96	96		192		192

3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen.
Die Zufahrt ist gemäß § 5.4 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen muss der VV BauO NRW Pkt. 5 entsprechen.
Kurvenradien sind entsprechend zu beachten.
Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.
5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW.
6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten. (§ 17 (3) BauO NRW).
7. Für evtl. Gebäude mittlerer Höhe wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenträume) sicherstellen.
8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u. a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder seniorengerechtes Wohnen“ betitelt.

In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Lauf der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen.

Aufgrund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis bzgl. des Brandschutzes wird zur Kenntnis genommen.

Die Vorgaben der Brandschutzdienststelle – Kreis Heinsberg – werden bei der Ausbauplanung berücksichtigt.

1.2.4

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg - Straßenverkehrsamt – zu folgen.

Anregungen des Kreises Heinsberg - Straßenverkehrsamt –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg - Straßenverkehrsamt – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Es wird darum gebeten, die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen rechtzeitig mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen. Der Einmündungsbereich zur K 5, Mühlenweid sollte als Trompete in Schwarzdecke ausgebaut werden. Durch Beschilderung mit Zeichen 306 bzw. 205 sollte dort dann eine eindeutige Vorfahrtregelung geschaffen werden. Außerdem sollten die fußläufigen Verbindungen zum Wirtschaftsweg "Melatenstraße" jeweils mit einem Sperrpfosten Zeichen 600-60 sowie einer entsprechenden Markierung versehen werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise des Kreises Heinsberg – Straßenverkehrsamt – werden zur Kenntnis genommen und in die Ausführungsplanung einfließen. Hieran wird der Kreis Heinsberg – Straßenverkehrsamt – frühzeitig beteiligt.

1.2.5

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg - Untere Immissionsschutzbehörde – zu folgen.

Anregungen des Kreises Heinsberg - Untere Immissionsschutzbehörde -

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen die Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken, die wie folgt begründet werden:

Südöstlich und südwestlich der Ortslage Waldfeucht befinden sich jeweils Konzentrationszonen für Windkraftanlagen.

Für den südöstlichen Bereich liegen der Unteren Immissionsschutzbehörde aktuelle Planungen für den Bau und Betrieb von drei Windkraftanlagen und für den südwestlichen Bereich eine aktuelle Planung für den Bau und Betrieb von einer Windkraftanlage vor. Nach den der Behörde vorliegenden Schallimmissionsprognosen aus den v. g. Antragsunterlagen, die seit kurzem nach dem neuen Interimsverfahren berechnet werden müssen, liegt die Lärmbelastung im Plangebiet etwas unterhalb des geltenden Immissionsrichtwertes für WA von 40 dB(A). Immissionsorte im

Plangebiet wurden hier jedoch nicht berechnet. Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich weiterhin eine landwirtschaftliche Anlage, südöstlich des Plangebietes liegt das Gewerbegebiet Bocket und an das Plangebiet grenzen Mischgebiete an, die unter Umständen mit zusätzlichen Lärmbelastungen auf das Plangebiet einwirken können. Vor diesen Hintergründen ist eine Überschreitung des einzuhaltenden Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) nicht ausgeschlossen. Insofern ist mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet zu rechnen. Weiterhin kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass im geplanten Wohngebiet haustechnische Anlagen, wie z.B. Wärmepumpen oder Klimaanlage, betrieben werden sollen, die die örtliche Lärmbelastung nochmals erhöhen und dort u.U. zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen.

Die o.g. Bedenken können ausgeräumt werden, wenn über eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen wird, dass durch alle auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen die Gesamtbelastung durch Geräusche im Plangebiet unterhalb des einzuhaltenden Immissionsrichtwertes liegt und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet auftreten werden. Die Untere Immissionsschutzbehörde weist jetzt schon darauf hin, dass ein zusätzlicher Betrieb von haustechnischen Anlagen im Plangebiet entweder ausgeschlossen werden muss oder eines besonderen lärmtechnischen Einzelnachweises erfordern.

Die diesen Planungen beiliegende Schalltechnische Immissionsprognose der windtest Grevenbroich GmbH vom 24.05.2018 bedarf noch einer Überarbeitung hinsichtlich der Berücksichtigung des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes. Die Überarbeitung wurde bereits mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Die überarbeitete Fassung liegt der Behörde jedoch noch nicht vor. Somit werden die o.g. Bedenken nicht ausgeräumt und bestehen weiterhin.

Weiterhin bittet die Untere Immissionsschutzbehörde den Hinweis der textlichen Festsetzungen zu Schallimmissionen mit dem nachfolgenden Halbsatz „..., der im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist.“ (hinter: „...Einzelnachweis erforderlich ist“) zu ergänzen.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass die Untere Immissionsschutzbehörde die von den benachbarten landwirtschaftlichen Anlagen ausgehenden Geruchsbelästigungen überprüft hat. Hierbei wurde festgestellt, dass im Plangebiet Geruchsbelästigungen auftreten, die jedoch unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Hinweis des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – wurde in Form der Überarbeitung der Schalltechnischen Immissionsprognose gefolgt.

Dem Gutachten zu der erwartenden Schallimmission am Standort Waldfeucht vom 26.03.2019 ist zu entnehmen, dass der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) eingehalten wird. Hierbei wurden neben den jetzigen Verursachern (Landwirtschaftlicher Betrieb, Gewerbegebiet Waldfeucht-Bocket, das angrenzende Mischgebiet mit den Klimaanlage sowie den Anfahrten zur Raiffeisenbank, 28 Windenergieanlagen) auch die geplante Kartoffelhalle berücksichtigt. Nähere Erläuterungen hierzu sind der erweiterten Schallimmissionsprognose zu entnehmen.

Weiterhin wird der Anregung des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsbehörde – Folge geleistet und der Halbsatz „..., der im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist.“ (hinter: „...Einzelnachweis erforderlich ist“) in den Hinweisen zum Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Weiterhin wird der Hinweis um den nachfolgenden Satz erweitert: „Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.“

1.2.6

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach

Im Rahmen der Offenlage hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach, wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
hinsichtlich des oben genannten Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken aus Sicht der hiesigen Niederlassung.
Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.
Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Auf Grundlage der jetzigen Situation und auch nach Umsetzung der geplanten Bebauung ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (Lärm und Schadstoffe) durch den Straßenverkehr nicht zu erwarten.

1.2.7

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Anliegers 1, vertreten durch RAe Wolter Hoppenberg, in Bezug auf die Schallimmissionen und die Höhenfestsetzung zu folgen. Den weiteren Anregungen wird nicht gefolgt.

Anregungen des Anliegers 1, vertreten durch RAe Wolter Hoppenberg

Im Rahmen der Offenlage hat Anlieger 1, vertreten durch RAe Wolter Hoppenberg, wie folgt Stellung genommen:

„ Sehr geehrte Damen und Herren,
wir kommen zurück auf unser Schreiben vom 23.02.2016, mit dem wir bereits Einwendungen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Am Melatener Sträßchen erhoben haben.
Hintergrund war, dass die „Erschließungsgemeinschaft Am Melatener Sträßchen GbR“ beantragt hat, die Fläche im Bereich zwischen den Straßen Melatenstraße und Mühlenweid/Kapellenstraße im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu erschließen. Die Gemeinde Waldfeucht hat daraufhin in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 03.12.2015 beschlossen, zunächst die rechtlichen Voraussetzungen zu klären. Dazu wurden die zuständigen Behörden, der Kreis Heinsberg sowie die Bezirksregierung beteiligt. Am 14.02.2017 hat die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Zwischen dem 08.01.2018 und dem 09.02.2018 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Nunmehr liegen die Unterlagen im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut aus. Anlässlich der Offenlage nehmen wir erneut Stellung:

I. Sachstand

Unsere Mandanten sind Pächter einer landwirtschaftlichen Hofstelle an der Melatenstraße 1 in 52525 Waldfeucht, die in nord-östlicher Richtung des geplanten Baugebietes liegt.

In naher Zukunft planen unsere Mandanten die Errichtung einer Kartoffelhalle südwestlich des Betriebsleiterhauses. Für die Kartoffelhalle liegt bereits ein Bauvorbescheid, Az. 63 – 195 – 2018 mit Datum vom 03.08.2018 vor, vgl. Anlage 1, Bauvorbescheid.

Unsere Mandanten besitzen bereits eine Kartoffelhalle in ähnlicher Größe. Diese wurde ehemals im Außenbereich der Gemeinde Waldfeucht errichtet. Inzwischen befindet sich diese jedoch in nahezu geschlossener Ortslage, so dass eine betriebliche Erweiterung dort nicht mehr möglich war. Infolgedessen bewirtschaftet unser Mandant seit einigen Jahren die neue Hofstelle. Neben einem Betriebsleiterhaus befinden sich dort eine Halle für Stroh und Maschinen, eine Maschinenhalle und die zur Hofstelle gehörenden Stallungen. In den Stallungen sind 100 Kühe inkl. Jungvieh untergebracht.

Die Bewirtschaftung des Betriebes verursacht nicht unerhebliche Schallemissionen. In den

Außenwänden der per Vorbescheid zugelassenen Kartoffelhalle, die sich direkt gegenüber dem geplanten Baugebiet befinden wird, werden Ventilatoren installiert. Da diese auch nachts betrieben werden müssen ist - wie auch die Erfahrung mit der bereits bestehenden Kartoffelhalle zeigt – von Anwohnerbeschwerden auszugehen. Außerdem findet auf dem Hof ein erheblicher An- und Abfahrverkehr von LKW und landwirtschaftlichen Maschinen statt. Um die im Südwesten der Hofstelle gelegenen Pachtflächen mit landwirtschaftlichem Gerät zu bewirtschaften, nutzen unsere Mandanten die Hauptausfahrt der Hofstelle an der Melatenstraße, die sich in Richtung des geplanten Baugebietes befindet. Hinzu kommt der An- und Abfahrverkehr, der durch die Kartoffelernte verursacht wird. Zur Erntezeit findet die Be- und Entladung der Transportfahrzeuge auch früh morgens und spät abends nach 22 Uhr und damit zur Nachtzeit statt. Im Sommer kann es zu

Hochzeiten zu Be- und Entladevorgängen im Stundentakt kommen.

Weitere Lärmemissionen entstehen durch die Ventilatoren an den Stallungen der Kühe. Die Tierhaltung erzeugt zudem Geruchsemissionen, die bei der Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

II. Rechtliche Bewertung

1. Anpassungsgebot

Der Bebauungsplan widerspricht in seiner aktuellen Fassung dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB.

§1 Abs. 4 BauGB besagt, dass die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln stellt den Bereich teilweise als allgemeinen Siedlungsbereich, teilweise aber auch als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar.

a) Allgemeiner Siedlungsbereich

Der Regionalplan steht der Aufstellung eines Bebauungsplans zum Zwecke der Ausweisung neuer Wohngebiete entgegen. Die Ziele 1 – 3, Textteil B, B.1 des Regionalplans betreffend den allgemeinen Siedlungsbereich lauten:

Ziel 1

Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte ausrichten.

Ziel 2

Siedlungsbereiche dürfen durch die Darstellung und Festsetzung von Bauflächen bzw. Baugebieten in der Bauleitplanung jeweils nur soweit in Anspruch genommen werden, wie es der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S. der §§ 1 und 1a BauGB entspricht. Neue Bauflächen sind, soweit nicht siedlungsstrukturelle oder ökologische Belange entgegenstehen, an vorhandene Siedlungen anzuschließen. Die erneute Nutzung ehemals bebauter Bereiche sowie die Schließung von Baulücken hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen. Kleinteilige schutzwürdige Lebensräume, Wald und Freiflächen, die erhalten, geschützt und entwickelt werden sollen, sind in der nachfolgenden Planung zu beachten.

Ziel 3

Außerhalb der Siedlungsbereiche dürfen neue Siedlungsansätze und bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen nicht geplant werden. Streu- und Splittersiedlungen dürfen nicht erweitert werden.

Die Ziele des Regionalplans sind unter Beachtung der Vorgaben des LEP NRW 2017 anzuwenden. Dieser besagt:

Sofern im Regionalplan bereits bedarfsgerecht Siedlungsraum dargestellt ist, darf Freiraum für die regionalplanerische Festlegung neuen Siedlungsraums in Anspruch genommen werden, wenn zugleich an anderer Stelle ein gleichwertiger, bisher planerisch für Siedlungszwecke vorgesehener Bereich im Regionalplan wieder als Freiraum festgelegt oder eine gleichwertige Baufläche im Flächennutzungsplan in eine Freifläche umgewandelt wird (Flächentausch).

Vgl. Ziel 6.1.1 des LEP NRW 2017.

Aufgrund der Ziele 1 – 3 muss sich die Siedlungsentwicklung auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind.

Das Gebiet des Bebauungsplans geht demgegenüber im südöstlichen Teil über den als Siedlungsbereich dargestellten Bereich hinaus. Dieser Bereich ist als allgemeiner Freiraum- und

Agrarbereich dargestellt.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans zu Wohnzwecken steht daher dem Ziel 1 des Regionalplans entgegen, weil das Gebiet nur teilweise als Siedlungsbereich dargestellt ist und eine Siedlungsentwicklung über die dargestellten Siedlungsbereiche nicht in Betracht kommt. Auch ein im LEP als zulässig angesehener Flächentausch, mit dem eine ehemalige Siedlungsfläche wieder dem Freiraum zugeführt wird, ist nicht beabsichtigt, so dass die Ausweisung von Wohnbauland auch dem verbindlichen Ziel Nr. 6.1.1 des LEP NRW 2017 entgegensteht.

Unabhängig davon ist die Siedlungsentwicklung nicht mit dem Ziel 2 vereinbar. Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu Wohnzwecken ist insofern, dass dieser einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung i.S. der §§ 1 und 1a BauGB entspricht. Die in § 1a Abs. 2 S.1 BauGB enthaltene Bodenschutzklausel, die sich in dem Ziel 2 des Regionalplans wiederfindet, verpflichtet die planenden Gemeinden, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Gemeinden werden angehalten, die Möglichkeit der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen, vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, 2014, § 1a, Rn 3.

Zu prüfen ist insofern, ob der Umfang der Baugebietsausweisung dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung entspricht. Dabei muss die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Belegungsdichte betrachtet werden. Allein die Bezugnahme auf das Interesse der Bevölkerung an dem Erwerb von Wohnbauland genügt nicht. Vielmehr muss die Gemeinde den Bedarf anhand der aktuellen Einwohnerzahlen und der zu erwartenden Entwicklung konkret darlegen. Eine dieser Norm entsprechende Bedarfsprognose hat die Gemeinde Waldfeucht nicht angestellt. Daneben ist aufgrund des Ziels 2 des Regionalplans sowie kraft Gesetzes die Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB zu beachten. Danach sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Zweck der Umwidmungssperrklausel ist es, landwirtschaftliche Flächen in dem Umfang zu erhalten, wie sie für die Inanspruchnahme zu Gunsten anderer Nutzungen notwendig sind. § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB konkretisiert die Umwidmungssperrklausel um spezifische Begründungs- und Ermittlungspflichten.

Da es sich bei der Fläche für das beabsichtigte Baugebiet um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt, hat die Gemeinde unter Verwendung spezifischer Ermittlungsmethoden zu begründen, aus welchen Gründen eine Umwandlung dieser Flächen erforderlich ist.

Die sich aus der Begründung des Bebauungsplans ergebenden Ermittlungen der Gemeinde sind nicht ausreichend. Die Begründung des Bebauungsplans stellt darauf ab, dass innerhalb der Ortslage keine vergleichbaren Reserveflächen vorhanden seien. Innerhalb der Ortslage gebe es nur kleine Bereiche, die sich in Privatbesitz befänden. Nicht dargelegt wird hingegen, wie groß diese Flächen im Einzelnen sind und ob die Verfügbarkeit der Flächen konkret geprüft worden ist. Da insofern nicht dargelegt worden ist, dass dem mutmaßlichen Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch eine Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von Flächen im Innenbereich genüge getan werden könnte und die Ausweisung der Wohnbauflächen über den im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereich hinausgeht, steht die Planung im Widerspruch zu den Zielen des Regionalplans.

b) Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich

Zudem steht der Bebauungsplanentwurf „Am Melatener Sträßchen“ den Zielen des Regionalplans entgegen, die den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich betreffen.

aa) Schutz landwirtschaftlicher Betriebe

Die Ziele dienen dem Schutz landwirtschaftlicher Betriebe und lauten im Einzelnen:

Ziel 1

In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen soll die landwirtschaftliche Nutzungsfähigkeit der landwirtschaftlich genutzten Flächen erhalten werden; den allgemeinen Anforderungen der Landschaftsentwicklung und des Bodenschutzes ist dabei Rechnung zu tragen. In den Bereichsteilen mit besonders guten landwirtschaftlichen Produktionsbedingungen ist die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für andere Nutzungen nur bei unabweisbarem Bedarf möglich.

Ziel 2

In den Agrarbereichen mit spezialisierter Intensivnutzung ist die Inanspruchnahme der

entsprechend genutzten Flächen für andere Nutzungen auszuschließen.

Ziel 3

In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen sind die Arbeits- und Produktionsbedingungen der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Betriebe zu erhalten und der fortschreitenden Entwicklung anzupassen, so dass sie eine gleichermaßen ökonomisch wie ökologisch orientierte, auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Landwirtschaft ermöglichen.

Vorrangiges Ziel sollte es sein, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe im Plangebiet zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern, um die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche sicherzustellen.

Soweit die Landwirtschaft durch das Erfordernis der Erhaltung der Kulturlandschaft, ihrer Erholungseignung und zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen unzumutbare wirtschaftliche Nachteile hinnehmen oder die Landwirtschaft aus diesen Gründen aufgegeben werden muss, bedarf es eines Ausgleichs entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen. Zur Überwindung ökonomischer und ökologischer Konflikte sollte auch der Weg der Kooperation gesucht werden.

Ziel 4

In den im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich gelegenen dörflich geprägten Orten bzw. Ortsteilen sind bei der Bauleitplanung solche Darstellungen bzw. Festsetzungen zu vermeiden, die die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen.

Aus den Zielen 1 – 4 ergibt sich, dass der allgemeine Freiraum- und Agrarbereich dazu dient, die existenz- und entwicklungsfähigen Betriebe zu erhalten, zu entwickeln und zu fördern. Die Funktionsfähigkeit des ländlichen Raumes im Spannungsfeld der vielfältigen Raumansprüche ist dabei sicherzustellen.

Ziel 4 geht sogar ausdrücklich auf die Bauleitplanung ein und stellt klar, dass im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen Festsetzungen zu vermeiden sind, die die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans steht daher auch den Zielen 1 – 4 Textteil D, D.1.2 des Regionalplans entgegen.

Die Funktionsfähigkeit sowie die Entwicklungsmöglichkeiten des landwirtschaftlichen Betriebs unseres Mandanten würde durch die Aufstellung eines Bebauungsplans zu Wohnzwecken erheblich eingeschränkt bzw. vollständig vereitelt.

Bereits jetzt gehen von dem Betrieb Emissionen auf die nähere Umgebung aus. An den Stallgebäuden sind Ventilatoren angebracht, die zur Verursachung eines konstanten Geräuschpegels beitragen. Daneben sind als Geräuschquellen der An- und Abfahrtverkehr von LKW und landwirtschaftlichen Maschinen zur Bewirtschaftung der im Südwesten der Hofstelle gelegenen Pachtflächen zu nennen. Die Hauptauffahrt der Hofstelle befindet sich an der Melatenstraße, die unmittelbar an das geplante Baugebiet angrenzt. Zu Erntezeiten ist mit einer besonders intensiven Nutzung der Auffahrt zu rechnen. Die Be- und Entladung der Transportfahrzeuge findet früh morgens und spät abends nach 22 Uhr und damit zur Nachtzeit statt. Teilweise erfolgen die Be- und Entladevorgänge im Stundentakt, so dass Beeinträchtigungen der beabsichtigten Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen werden können.

Die seitens unserer Mandanten geplante Errichtung einer Kartoffelhalle im Südwesten der Hofstelle, für die bereits ein Vorbescheid vorliegt, wird zu weiteren Emissionen führen. Bereits im Zuge der Errichtung der ersten Kartoffelhalle am anderen Ende von Waldfeucht wurde im Jahr 2006 im Auftrag der Gemeinde Waldfeucht eine Lärmmessung vom TÜV durchgeführt. Die Ergebnisse liegen der Gemeinde vor. Dieses Gutachten ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Zudem hätte es zum Gegenstand der Offenlage gemacht werden müssen, da es sich um vorhandene umweltbezogene Informationen handelt, die gem. § 3 Abs. 2 BauGB zwingend offenzulegen sind.

Eine ordnungsgemäße Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebs sowie die Erhaltung des aktuell genehmigten bzw. durch Vorbescheid zugelassenen Bestandes ist somit nicht möglich. Erweiterungen des Betriebes über die Errichtung der Lagerhalle hinaus werden durch die Planung erst Recht ausgeschlossen.

Die Entwicklung des Wohngebietes innerhalb der Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiche steht somit den Zielen der Raumordnung entgegen.

bb) Kein Interpretationsspielraum

Dass das Plangebiet teilweise als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt ist, lässt sich der Planzeichnung des Regionalplans eindeutig entnehmen. Mehr als 1/3 der Gesamtfläche des Plangebiets liegen ausweislich der Planzeichnung des GEP außerhalb des allgemeinen Siedlungsbereichs.

Zur Überwindung der Diskrepanz zwischen Regionalplan und Bauleitplanung kann auch nicht die fehlende Parzellenschärfe der Darstellungen des Regionalplans herangezogen werden. Nach der aktuellen Rechtsprechung des OVG NRW kommt ein „Interpretationsspielraum“ nämlich dort nicht in Betracht, wo sich jenseits einer maßstabsbedingten Unschärfe der zeichnerischen Darstellung aus anderen Umständen der Grenzverlauf genauer ergibt. Dies kann der Fall sein, wenn die Gebietsgrenze sich erkennbar an natürlichen Gegebenheiten wie einem Flusslauf, an bereits vorhandener Infrastruktur oder an einer geographischen Grenze orientiert. Entsprechende Hinweise können sich nicht nur aus der zeichnerischen Darstellung, sondern auch aus den Planerläuterungen oder Aufstellungsunterlagen ergeben, vgl. zur Frage, ob ein Interpretationsspielraum besteht: OVG NRW, Urt. v. 30.09.2014, 8 A 460/13.

Hier lässt sich den zeichnerischen Darstellungen im Regionalplan eindeutig entnehmen, dass die Grenze des Siedlungsbereichs in einer geschwungenen Linie nördlich des Weges verläuft, der das Gebiet in südlicher Richtung begrenzt. Angesichts dieser kartographisch dokumentierten Gegebenheiten bleibt für Interpretationsspielraum kein Raum.

Die Darstellung der Flächen für die Landwirtschaft steht der Planung entgegen.

Zwischenergebnis:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans zu Wohnzwecken „Am Melatener Sträßchen“ steht damit nicht nur den Zielen 1 – 3, Textteil B, B.1, sondern auch den Zielen 1 – 4 Textteil D, D.1.2 des Regionalplans entgegen.

Ergebnis und Konsequenzen:

Da eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung somit nicht möglich ist, scheidet die Aufstellung eines Bebauungsplans zu Wohnzwecken auf den beabsichtigten Flächen aus.

Dass die Bezirksregierung ihr Einverständnis mit der vorliegenden Planung signalisiert hat, führt zu keinem anderen Ergebnis. Im Rahmen der gerichtlichen Überprüfung kommt es allein darauf an, ob die Planung den Vorgaben des Regionalplans objektiv entspricht. Da dies im vorliegenden Fall aufgrund der vorstehenden Aspekte nicht der Fall ist, darf sowohl der Flächennutzungsplan, als auch der Bebauungsplan nicht ohne Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens oder gar einer Änderung des geltenden Regionalplans aufgestellt werden.

2. Weitere Fehler des Bebauungsplanentwurfs

Darüber hinaus leidet der Bebauungsplanentwurf an weiteren Fehlern:

a) Höhenfestsetzung

Die Höhenfestsetzung für die Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist fehlerhaft und entspricht nicht der ständigen obergerichtlichen Rechtsprechung des OVG NRW und den Voraussetzungen des § 18 BauNVO. Erforderlich ist, dass sowohl ein unterer, als auch ein oberer Bezugspunkt gewählt wird, der hinreichend bestimmt oder bestimmbar ist. Dies ist vorliegend nicht der Fall, da sich die Höhen nach den noch nicht vorhandenen Erschließungsstraßen richten sollen. Die Höhenfestsetzung in der aktuellen Fassung der Planunterlagen ist mithin unwirksam.

b) Kompensation des Eingriffs

Aus den Unterlagen ergibt sich zudem nicht eindeutig, ob die Kompensationsleistungen den gesetzlichen Anforderungen genügen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind Kompensationsleistungen für die durch den Plan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen. Nach § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB erfolgt dieser nach dem Ergebnis der Abwägung erforderliche Eingriffsausgleich vorwiegend durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan, die nicht auf den Ort des Eingriffs begrenzt sind, vgl. § 1a Abs. 3 S. 3 BauGB. § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB bestimmt darüber hinaus, wo die Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt werden können. Die Vorschrift bietet dafür drei Alternativen: Festsetzungen auf dem Eingriffsgrundstück, an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplans oder im Geltungsbereich eines anderen Bebauungsplans, vgl. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB 2016, § 9 Rn. 160.

Daneben ist es der Gemeinde aber auch nicht verwehrt, Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb eines Bebauungsplans vorzusehen und diese vertraglich abzusichern. Diese

Ausgleichsmaßnahmen können jedoch nur dann bauleitplanerische Festsetzungen ersetzen, wenn sie den Erfolg der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einer ähnlich gesicherten Weise gewährleisten, vgl. BVerwG, Beschl. v. 09.05.1997, 4 N 1.96, juris - Rn. 28.

Erforderlich ist, dass die Gemeinde selbst Eigentümerin ist oder der Vertragspartner Eigentümer der Flächen ist oder über eine sonstige dingliche Berechtigung verfügt, die ihm auf Dauer die Durchführung und Unterhaltung des vorgesehenen Ausgleichs ermöglicht. Eine schuldrechtliche Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Grundeigentümer ist dem gegenüber nicht ausreichend. Außerdem muss an den Flächen, die im Eigentum des Vertragspartners stehen, eine dingliche Sicherung zugunsten der Gemeinde bestellt werden.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erstellt. Dieser sieht unter anderem vor, dass die Kompensation von 24.436 Ökopunkten über zwei externe Ausgleichsflächen erfolgen soll. Ob die Gemeinde einen entsprechenden Zugriff – wie ihn die Rechtsprechung für erforderlich hält – innehat, geht aus den Planunterlagen jedoch nicht hervor. Sollte der Zugriff auf die Flächen zum Zwecke der Kompensationsleistungen aber nicht gesichert sein, ist auch die Bauleitplanung unwirksam.

Hinzu kommt, dass unter Nr. 13.0 des LBP darauf hingewiesen wird, dass die zweite Kompensationsfläche bereits als Obstwiese angelegt worden sei. Als Kompensationsleistung i.S. v. § 15 BNatSchG kann jedoch nur das berücksichtigt werden, was den Zustand der Natur verbessert. Für Zwecke des Ausgleichs oder Ersatzes können somit von vornherein nur solche Flächen genutzt werden, die über ein naturschutzfachliches Aufwertungspotential verfügen, vgl. Landmann/Rohmer UmweltR/Gellermann BNatSchG § 15 Rn. 10-13, beck-online; BVerwG NVwZ 2009, 521 Rn. 20.

Ein bereits bestehender guter Zustand von Flächen kann nicht als Kompensationsleistung herangezogen werden. Ob der Eingriffsausgleich den vorgenannten Anforderungen genügt, ist nicht sicher, jedenfalls aber in der Planung näher darzulegen.

3. Gerüche und Staub

Für eine ordnungsgemäße Abwägung hätte die Gemeinde eine Geruchsimmissionsprognose nach den Vorgaben der GIRL erstellen und darüber hinaus prüfen müssen, ob ein Bioaerosolgutachten erforderlich ist. Die Gemeinde hat zwar erkannt, dass durch die südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen neben Lärm auch Staub und Gerüche innerhalb des Plangebiets wahrnehmbar sein werden. Sie ist jedoch diesbezüglich der Auffassung, dass von der Feldarbeit mehr oder weniger störende Beeinträchtigungen ausgingen, die in der Landwirtschaft üblich seien. Zudem würden sich die Beeinträchtigungen im zulässigen Rahmen bewegen.

Offen bleibt, woher die Gemeinde die Sachkunde nimmt, die entstehenden Stäube und Gerüche für das unmittelbar angrenzende Wohngebiet mit einem Abstand von nur wenigen Metern als unerheblich einzuordnen. In der neuen TA Luft, die in Kürze in Kraft treten soll, ist vorgesehen, dass sowohl die Bioaerosolbelastung, als auch die Geruchsbelastung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu prüfen ist, sobald entsprechende Anhaltspunkte bestehen. Dies gilt nicht nur bei der Vorhabenzulassung, sondern spiegelbildlich auch für die Bauleitplanung, mit der die Ansiedlung empfindlicher Nutzungen zugelassen wird.

Mögliche Anhaltspunkte dafür, dass der Schutz vor Gefahren für die menschliche Gesundheit durch die Immission von Bioaerosolen nicht gewährleistet und eine Sonderabfallprüfung durchzuführen ist, ist der Abstand zwischen Wohnort und einer bioaerosolemittierenden Anlage (z.B. < 350 m zu Schweinemastbetrieben, < 200 m zu geschlossenen Kompostierungsanlagen etc.) Insofern hätte zumindest geprüft werden müssen, ob aufgrund des Betriebes meiner Mandanten mit einer Bioaerosolbelastung innerhalb des Baugebiets zu rechnen ist.

Die Anfertigung eines Geruchsgutachtens wurde bereits von der Landwirtschaftskammer NRW im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gefordert. Dieser Forderung schließen wir uns an. Insbesondere im Hinblick auf den Erlass der neuen TA Luft ist es angezeigt, gerade bei der Ausweisung eines Wohngebietes in unmittelbarer Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb die Geruchsimmissionsbelastung abzu prüfen.

Nur so kann den Belangen der späteren Anwohner und den Belangen der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe Rechnung getragen werden.

4. Schallimmissionsprognose

Die Gemeinde geht weiter davon aus, dass die für die Bauleitplanung erstellte Schallimmissionsprognose den Nachweis dafür bringt, dass die Richtwerte der TA Lärm

innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets durch die vorhandenen Schallquellen eingehalten werden und eine Erweiterung des Betriebes meiner Mandanten möglich bleibt, vgl. S. 7 der Begründung des Bebauungsplans.

Diese Einschätzung ist falsch. Die Schallimmissionsprognose ist fehlerhaft, so dass sie nicht zur Grundlage des Bebauungsplans gemacht werden darf. Eindeutiges Ergebnis des Gutachtens ist, dass an den Immissionspunkten MP3 und MP4 eine Überschreitung des Richtwertes zur Nachtzeit von 1 dB zu erwarten ist, vgl. S. 18 der Schallimmissionsprognose. Bei den Immissionspunk-

ten MP3 und MP4 handelt es sich um die nächstgelegenen Immissionspunkte zu dem landwirtschaftlichen Betrieb meiner Mandanten. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte ist nach der ständigen Rechtsprechung nicht zulässig, vgl. BVerwG, Urt. v. 29.08.2007, 4 C 2/07, Rn. 12.

Bedenklich ist dieses Ergebnis nicht nur, weil offensichtlich eine Überschreitung der durch die in Nr. 6.1 TA Lärm festgelegten Werte in der unmittelbaren Umgebung der Hofstelle hingenommen werden soll, sondern auch, weil eine Worst-Case-Betrachtung, wie sie bei der prognostischen Begutachtung für erforderlich gehalten wird, unterblieben ist. So wurde ausweislich des Gutachtens unterstellt, dass die in dem Gewerbegebiet Bocket befindlichen Einzelhändler Aldi und Rewe aufgrund der Entfernung von ca. 500 m nicht auf das Wohngebiet einwirken werden, vgl. S. 10 der Prognose. Diese Annahme wird nicht näher begründet.

Darüber hinaus wurde auch der landwirtschaftliche Betrieb meiner Mandanten nicht ausreichend berücksichtigt. In der Prognose wird angenommen, dass die Fahrzeugbewegungen auf dem Gelände zu vernachlässigen seien. Dies beruhe auf der Annahme, dass im Jahresmittel zwei Fahrten pro Tag im Nachtzeitraum mit einer Geschwindigkeit von max. 30km/h stattfänden.

Weiter sei für die Kartoffellagerhalle ein maximal möglicher Emissionswert für die Lüftung angesetzt worden, nach dem die Lüftung am nächstgelegenen Immissionspunkt einen maximalen Beurteilungswert von 38 dB verursachen dürfe.

Mit diesen Annahmen liegt die Bewertung weder auf der sicheren Seite, noch werden damit die Entwicklungsmöglichkeiten meiner Mandanten hinreichend für die Zukunft berücksichtigt. Eine belastbare Prognose hätte vorausgesetzt, dass die LKW-Bewegungen im Hinblick auf die Kartoffellagerhalle entsprechend des beabsichtigten Betriebs meiner Mandanten in Ansatz gebracht werden. Darüber hinaus hätte für eine pessimale Bewertung unterstellt werden müssen, dass die Lüftungen allesamt in Richtung des Baugebietes zeigen, um die größtmöglich denkbaren Immissionen innerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen. Gerade darauf wurde jedoch verzichtet. Obgleich das Wohngebiet auf den Betrieb meiner Mandanten Rücksicht nehmen müsste und nicht meine Mandanten auf das sich ansiedelnde Wohngebiet, soll diesen nunmehr auferlegt werden, sicherzustellen, dass durch die Kartoffelhalle ein Beurteilungspegel von weniger als 38 dB am nächstgelegenen Immissionspunkt einzuhalten ist. Eine Prüfung, ob die Lüfter der Kartoffelhalle die Werte überhaupt einhalten können, erfolgte insoweit aber ebenfalls nicht.

Trotz dieser lückenhaften und unvollständigen Betrachtung der Emissionen der Anlagen in der näheren Umgebung des Baugebietes zeigt das Gutachten, dass die Immissionswerte zur Nachtzeit an den MP 3 und MP 4 um 1 dB überschritten werden. Insofern ist zu erwarten, dass bei vollständiger Betrachtung der Emissionen weitere Überschreitungen festgestellt werden würden.

Inwiefern bei einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 1 dB zur Nachtzeit noch eine Erweiterung des Betriebs meiner Mandanten möglich sein soll, ist in diesem Zusammenhang schlicht nicht nachvollziehbar, vgl. S. 7 der Begründung des Bebauungsplans.

Aufgrund der vorgenannten Unzulänglichkeiten unterläge die Planung jedenfalls einem erheblichen Abwägungsfehler, da sie von falschen Tatsachen ausgeht und die Belange meiner Mandanten nicht ausreichend berücksichtigt. Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans wären meine Mandanten daher gehalten sich gegen den Bebauungsplan zur Wehr zu setzen, um das rücksichtslose Heranrücken der Wohnbebauung an ihren Betrieb zu verhindern.

5. Zusammenfassung

Der aktuell vorliegende Entwurf des Bebauungsplans entspricht nach alledem nicht den rechtlichen Vorgaben. Zunächst genügt die Planung nicht dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus ist die Höhenfestsetzung fehlerhaft. Die Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen ist nicht nachvollziehbar, so dass unsicher ist, ob diese den Vorgaben

des BauGB und des BNatSchG entspricht. Darüber hinaus sind die abzuwägenden Belange nicht ausreichend ermittelt worden. Die auf das Plangebiet einwirkenden Gerüche und Stäube müssen einer gutachterlichen Bewertung unterzogen werden. Die Schallimmissionsprognose genügt nicht den Anforderungen der TA Lärm und kann daher nicht als Grundlage für die Planung heran gezogen werden.

III. Vorschlag

Im Nachgang zu unseren Einwendungen weise ich darauf hin, dass es keinesfalls ausgeschlossen ist, die Belange meiner Mandanten mit der beabsichtigten Planung in Einklang zu bringen.

Dazu müsste das Wohngebiet selbst so ausgestaltet werden, dass höhere als die zulässigen Immissionen ausgeschlossen werden können. Dazu kommen insbesondere folgende Schallschutzmaßnahmen in Betracht:

Eine geeignete Lösung sehen meine Mandanten darin, die Wegeverbindungen zur Melatenstraße zu unterbinden. Stattdessen sollte der Bebauungsplan einen fortlaufenden Grünstreifen entlang der Melatenstraße festsetzen. Dieser in dem Entwurf dem Grunde nach bereits enthaltene Grünstreifen entlang der Straße sollte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen verbreitert, mit einem Erdwall versehen und mit Bäumen oder Büschen bepflanzt werden. Die Baugrenzen im östlichen Teil des Plangebietes müssen zudem so weit verschoben werden, dass ein ausreichender Abstand zwischen den ersten Wohngebäuden und dem landwirtschaftlichen Betrieb meiner Mandanten besteht.

Um die bestehenden Möglichkeiten und Erfordernisse zu diskutieren, stehen wir Ihnen gerne in den kommenden Wochen für ein persönliches Gespräch zur Verfügung. Darüber hinaus bitten wir Sie höflichst, uns am Fortgang des Verfahrens zu beteiligen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Bezugnehmend auf die Einwände des Anliegers 1 (landwirtschaftlicher Betrieb) wird wie folgt Stellung genommen:

1. Schallimissionen

Dem beigelegten Gutachten der zu erwartenden Schallimissionen am Standort Waldfeucht vom 28.03.2019 ist zu entnehmen, dass der für Allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwert von 40 db(A) eingehalten wird. Zunächst sei jedoch darauf hingewiesen, dass für den landwirtschaftlichen Betrieb an der Melatenstraße (Bocketer Weg 2a) für den Nachtbetrieb explizit keine Genehmigung vorliegt und daher demnach nicht hätte berücksichtigt werden müssen. Im Gutachten wurde jedoch neben den jetzigen Verursachern (landwirtschaftlicher Betrieb und Fahrzeugbewegungen auf dem Betriebsgrundstück sowie der Melatenstraße, Gewerbegebiet Waldfeucht-Bocket, das angrenzende Mischgebiet mit den Klimaanlagen der Raiffeisenbank sowie ihren Anfahrten, 28 Windenenergieanlagen) auch die neu geplante Kartoffelhalle berücksichtigt. Dem wurde im Bebauungsplan unter anderem durch die Ausweisung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen Rechnung getragen. Es ist vorgesehen, entlang der Melatenstraße und der nördlich gelegenen privaten Grünfläche eine begrünte schallabsorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten. Durch sie sollen vornehmlich bodennahe Schallemissionen (Fahrzeugbewegungen auf dem landwirtschaftlichen Betrieb sowie ernte- und arbeitsbedingte Vorbeifahrten landwirtschaftlicher Maschinen) abgewiesen werden. Dabei wurden umgebungsbedingte Einflüsse wie Absorption durch standortbedingte Vegetation oder Abschirmung durch vorgelagerte Gebäude nicht berücksichtigt. Auch wurde, wie vom Anwohner gewünscht, auf die nordöstliche fußläufige Verbindung zur Melatenstraße verzichtet. Die südöstliche Verbindung soll allerdings erhalten bleiben und liegt in ausreichender Entfernung (ca. 125 m) zum Betrieb. Sie soll den neuen Anwohnern als fußläufige Verbindung zum Nahversorgungszentrum dienen. Somit wird der landwirtschaftliche Betrieb hinsichtlich einer möglichen Betriebserweiterung nicht eingeschränkt.

2. Geruchsbelästigungen

Die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Heinsberg hat die Geruchsbelästigungen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass im Plangebiet Geruchsbelästigungen auftreten, diese jedoch unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen.

3. Anpassungsgebot

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, wird das

Plangebiet zum Großteil als Allgemeiner Siedlungsbereich dokumentiert. Dem Umstand, dass ein Teilbereich des Plangebietes bisher außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches liegt und nunmehr umgewandelt werden soll, wird in der Planung dadurch Rechnung getragen, dass diese im

südwestlichen Teil des Plangebietes gelegene Teilfläche als öffentliche Streuobstwiese eingerichtet werden soll; auch sind auf den privaten Grünflächen Begrünungsmaßnahmen mit zweireihigen Strauchgehölzen als geschlossene Hecke sowie Anpflanzungen von Laubbäumen geplant.

Des Weiteren wurde die landesplanerische Anpassungsbestätigung gem. § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) durch die Bezirksplanungsbehörde erteilt; somit bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Es wird in der Stellungnahme darauf hingewiesen, dass es sich bei den Flächen des Plangebietes um landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Alle Flächen werden jedoch derzeit ausschließlich als private Grünfläche genutzt, von daher wird der Landwirtschaft durch die Umwandlung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ keine Fläche entzogen.

Weiterhin wird behauptet, dass die Hauptausfahrt der Hofstelle unmittelbar an das geplante Baugebiet angrenzt. Dieser Behauptung muss jedoch widersprochen werden. Die Hauptausfahrt befindet sich zwischen Melatenstraße 1 und Bocketer Weg 2, direkt vor Melatenstraße 2 und somit in einer Entfernung von ca. 80 m zur nordöstlichen Grenze des Plangebietes an der Melatenstraße.

4. Höhenfestsetzung

In der aktuellen Fassung des Bebauungsplanes wurden Höhenbezugspunkte für die jeweiligen Baufenster festgelegt. Somit wurde dem Anliegen des Mandanten Rechnung getragen.

5. Kompensation des Eingriffs

Die Kompensation des Eingriffs geht aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag hervor und wird dort ausführlich behandelt.

Der Landschaftsbehörde sind die Maßnahmen bekannt und sie erfüllen alle gesetzlichen Vorgaben (siehe auch Stellungnahme des Kreises Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde). Das ökologische Defizit von 24.436 Ökopunkten wird komplett kompensiert und die Ausgleichsflächen durch die Untere Naturschutzbehörde in das entsprechenden Kompensationskataster übertragen.

1.2.8

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Anliegers 2 zur Kenntnis zu nehmen.

Anregung des Anliegers 2

Im Rahmen der Offenlage hat Anlieger 2 wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrter Herr Schrammen,

noch einmal möchten wir auf das geplante Neubaugebiet eingehen.

Anbei übersenden wir nochmals unser Schreiben vom 04.01.2018. Weiterhin äußern wir Bedenken in Bezug auf die Emission und Geräuschkulisse durch die ganzen Fahrzeuge, die diese Straße als einzige Zufahrt alle nutzen müssen. Da nur diese einzige Straße als Zufahrt geplant ist, werden alle Autos grundsätzlich bei uns vorbei müssen.

Eine weitere Straße als Zufahrt zum Mühlenweid erachten wir gerade kurz vor der Kurve als äußerst gefährlich.

Stellungnahme:

Geplante Zufahrt zum Neubaugebiet „Am Melatener Sträßchen“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

in der Vergangenheit gab es bereits mehrere Gespräche mit der Verwaltung (mit Ihnen) zur aktuellen Verkehrssituation Mühlenweid.

Durch den Straßenverkehr in Form der Kurve ist der dortige Bereich kaum bis nahezu nicht einsehbar. Verschärft wird die Situation durch unangemessene Fahrweise in Kombination mit Schneiden der Kurve, insbesondere durch Verkehrsteilnehmer aus Fahrtrichtung Saefelen kommend. Eine Entschärfung des kritischen Bereichs ist bis heute nicht gefunden. Immerhin

konnte an einer Fahrbahnseite der fehlende Bürgersteig hergestellt werden. Die aktuelle bereits sehr kritische Verkehrssituation berücksichtigend wird die geplante Zufahrt zum Neubaugebiet „Am Melatener Sträßchen“ zu einer weiteren Verschärfung der Verkehrssituation und damit zu einer unnötigen Erhöhung der Gefahrenlage für alle Verkehrsteilnehmer führen.

Die Linksabbieger vom Kreisverkehr in Richtung Saeffelen haben nur eine eingeschränkte Sichtweise, unvorhersehbare Stockungen werden zu kritischen bis gefährlichen Situationen führen.

Die zahlreichen Radfahrer und Fußgänger in Richtung Kapelle können die sehr hohe Aufmerksamkeit, die den Verkehrsteilnehmern in diesem Bereich abverlangt wird, schlichtweg übersehen.

Insbesondere für die schwächsten Teilnehmer, die im Bereich des Mühlenweid lebenden Kinder, bedeutet die Zufahrt an der geplanten Stelle eine Überforderung und damit ein unnötig hohes Unfallrisiko.

Die geplante Zufahrt zum Neubaugebiet „Am Melatener Sträßchen“ geht zu Lasten der Sicherheit aller Bürger und kann daher nicht im Interesse des Allgemeinwohls sein.

Die Motivation der Investorengemeinschaft darf nicht über das Allgemeinwohl gestellt werden, insbesondere, wenn rein finanzielle Gründe aus Investorensicht gegen Sicherheitsaspekte der Allgemeinheit abgewogen werden.

Es gibt für die Investoren mindestens zwei weitere Möglichkeiten, eine Zufahrt zum Neubaugebiet zu realisieren. Allerdings müsste dazu jeweils eine Baustelle geopfert werden, was bei der geplanten Zufahrt nicht der Fall ist.“

Stellungnahme der Verwaltung

Zum Hinweis bezüglich der Geräuschemissionen wird wie folgt Stellung genommen:

Im Baugebiet sind max. 27 Baugrundstücke vorgesehen. Bei angenommenen 2 Fahrzeugen/Haushalt und je 3 Ein- und Ausfahrten ins Baugebiet, wird von ca. 320 Vorbeifahrten am Tag in der Zeit von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr ausgegangen. Dies entspräche einem maximalen Verkehrsaufkommen von 20 Fahrzeugen pro Stunde. Das Grundstück des Antragstellers liegt an der Kreisstraße K5 Mühlenweid, welche ein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen hat. Durch die angenommenen 20 Vorbeifahrten pro Stunde ändert sich die Geräuschemission nur unwesentlich.

Bezüglich einer Gefahrenstelle an der Zufahrt zum Baugebiet ergeht folgende Stellungnahme:

Bereits im Vorfeld der Planungen fand ein Abstimmungsgespräch mit dem Straßenverkehrsamt des Kreises Heinsberg statt. Wie der Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes zu entnehmen ist, bestehen aus ihrer Sicht keine straßenverkehrsrechtlichen Bedenken.

1.3 erneute Offenlage

Im Rahmen der erneuten Offenlage haben 8 Träger öffentlicher Belange Eingaben abgegeben. Von der Öffentlichkeit wurde eine Eingabe vorgebracht.

1.3.1

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Hinweise der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH - NL Köln – zur Kenntnis zu nehmen.

Anregung der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH – NL Köln

Im Rahmen der erneuten Offenlage hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH – NL Köln – wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der oben genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom

Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH werden zur Kenntnis genommen. Die Telekom wird im Rahmen der Ausführungsplanung frühzeitig beteiligt.

1.3.2

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Hinweise des Kreises Heinsberg - Straßenbaulastträger für die Kreisstraßen - zur Kenntnis zu nehmen.

Anregung des Kreises Heinsberg – Straßenbaulastträger für die Kreisstraßen

Im Rahmen der erneuten Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Straßenbaulastträger für die Kreisstraßen - wie folgt Stellung genommen:

„Aus der Sicht des Straßenbaulastträgers der Kreisstraße K 5 bestehen gegen die Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ in der vorliegenden Fassung keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis zu beachten:

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die K 5 „Mühlenweid“. Für eine abschließende Beurteilung des Einmündungsbereichs reichen die vorgelegten Unterlagen nicht aus. Die Ausbau- bzw. Detailplanung ist rechtzeitig mit dem Amt für Umwelt und Verkehrsplanung (Straßenbau) abzustimmen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise des Kreises Heinsberg werden zur Kenntnis genommen und in die Ausführungsplanung einfließen. Hieran wird der Kreis Heinsberg als Straßenbaulastträger frühzeitig beteiligt.

1.3.3

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Hinweise des Kreises Heinsberg - Straßenverkehrsamt - zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Straßenverkehrsamt

Im Rahmen der erneuten Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Straßenverkehrsamt – wie folgt Stellung genommen:

„Es wird auf die bereits abgegebene Stellungnahme vom 4.10.2018 verwiesen („Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken. Es wird darum gebeten, die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen rechtzeitig mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen. Der Einmündungsbereich zur K 5, Mühlenweid sollte als Trompete in Schwarzdecke ausgebaut werden. Durch Beschilderung mit Zeichen 306 bzw. 205 sollte dort dann eine eindeutige Vorfahrtregelung geschaffen werden. Außerdem sollten die fußläufigen Verbindungen zum Wirtschaftsweg "Melatenstraße" jeweils mit einem Sperrpfosten Zeichen 600-60 sowie einer entsprechenden Markierung versehen werden.“).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise des Kreises Heinsberg werden zur Kenntnis genommen und in die Ausführungsplanung einfließen. Hieran wird der Kreis Heinsberg -Straßenverkehrsamt- frühzeitig beteiligt.

1.3.4

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – zu folgen und die textlichen Festsetzungen, die Begründung sowie den Umweltbericht anzupassen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Immissionsschutz

Im Rahmen der erneuten Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Immissionsschutz – wie folgt Stellung genommen:

„Zu den Planungen nimmt die Behörde aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wie folgt Stellung: Die beigefügte Schallimmissionsprognose entspricht nun der Fassung, die mit der Behörde abgestimmt

wurde. Mit dieser Schallimmissionsprognose wurde nachgewiesen, dass im Plangebiet keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auftreten. Gegen die Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Es wird jedoch darum gebeten, aus Gründen der besseren Verständlichkeit folgende Änderungen in den textlichen Festsetzungen durchzuführen:

1) Textliche Festsetzungen Nr. 1.12 soll lauten: „Innerhalb der „Umgrenzung der Flächen für Lärmschutzmaßnahmen“ ist eine 3 m hohe begrünte schallabsorbierende Lärmschutzwand zu errichten. Der Mindestabstand...“. Es wird darum gebeten, diese Änderung auch in der Begründung zum B-Plan unter Nr. 1.12 zu ändern.

2) Im Hinweis in den textlichen Festsetzungen Nr. 2.7 soll nach den Worten "... im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen ist." folgender Satz beigefügt werden: „Grundlage hierfür sind die berechneten Vorbelastungen der MP1 bis MP8 aus der Schallimmissionsprognose vom 28.03.2019“. Es wird darum gebeten, diese Änderung auch in der Begründung zum B-Plan unter Nr. 6.7 vorzunehmen.

3) In der Begründung zum B-Plan wird auf Seite 7 erwähnt, dass Geruchsmissionen im Plangebiet nicht vorliegen. Das ist falsch und entspricht nicht der ursprünglichen Stellungnahme der Behörde (siehe Abwägungstabelle 1.05). Der hier einzufügende Text muss daher lauten: „Aufgrund der benachbarten landwirtschaftlichen Anlage ist im Plangebiet mit Geruchsbelastungen zu rechnen, die jedoch unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen“. Es wird darum gebeten, dies entsprechend zu ändern.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Umweltbericht auf den Seiten 6 und 24 die Lagen (Himmelsrichtungen) falsch angegeben sind. Auf Seite 6: Das Gewerbegebiet Bocket liegt nicht 500 m nordöstlich vom Plangebiet, sondern südöstlich. Ebenso liegt der landwirtschaftliche Betrieb nicht in Nordosten, sondern in östlicher Richtung. Seite 24: Der landwirtschaftliche Betrieb liegt nicht in Nordosten, sondern in östlicher Richtung. Es wird um Korrektur gebeten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Den Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde- wird Folge geleistet. Die gewünschten Änderungen wurden in die Begründung zum B-Plan sowie in die textlichen Festsetzungen eingearbeitet. Auch wurde der Umweltbericht in Hinsicht auf die falschen Himmelsrichtungen geändert.

1.3.5

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen - zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen

Im Rahmen der erneuten Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Amt für Bauen und Wohnen – wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die vorliegende Bauleitplanung bestehen aus bauordnungs- und planungsrechtlicher

Sicht keine Bedenken.

Hinweis:

Bei der Höhe baulicher Anlagen wurde ein Bezugspunkt festgesetzt, der für die maximale Trauf-, First- und Attikahöhe maßgeblich ist. M. E. ist es sinnvoll, diesen auch für die Höhenlage als Bezugspunkt heran zu ziehen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Höhen der baulichen Anlagen (Trauf-, First- und Attikahöhen) wurden festgelegt, um unangemessen hohe Gebäude und um negative Einflüsse auf das Landschaftsbild zu vermeiden. Die Ausbauplanung für die Erschließungsstraßen ist noch nicht abgeschlossen. Daher soll die Höhe des Erdgeschossfußbodens max. 0,50 m über der Gehwegoberkante, gemessen grundstücksmittig an der Straßenseite, an der die Haupteerschließung des Grundstücks zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt, betragen.

1.3.6

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Brandschutzdienststelle- zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Brandschutzdienststelle

Im Rahmen der erneuten Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Brandschutzdienststelle – wie folgt Stellung genommen:

„ Sehr geehrte Damen und Herren,
zu dem o.g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

Brandschutz

Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken.

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind:

1. Für den o.g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse erforderlich:

- a. offene Wohngebiete 120 m – 140 m
- b. geschlossene Wohngebiete 100 m – 120 m
- c. sonstige Gebiete ca. 80 m

Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW),

Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“

angegeben.

Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: „Hydranten sind

so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser... leicht möglich ist.“

2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)

unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau- nutzungsverordnung	Klein- Siedlung (WS) Wochenend - hausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) Gewerbe- Gebiete (GE)		Industrie- gebiete (GI)
		Gewerbe- Gebiete (GE)				
Zahl der Vollgeschosse	<= 2	<= 3	>3	1	>1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	<= 0,4	<= 0,3 – 0,6	0,7 – 1,2	0,7 – 1,0 2,4	1,0 –	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	<= 9

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³ /h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	24	48	96	96
mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192

3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen. Die Zufahrt ist gemäß § 5 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung muss der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw) inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechen. Kurvenradien sind entsprechend zu beachten.

Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.

5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 14 und 37 BauO NRW.

6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 14 BauO NRW).

7. Für evt. Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenträume) sicherstellen.

8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus / altersgerechtes oder seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf Folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen.

Aufgrund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bzgl. des Brandschutzes wird zur Kenntnis genommen.

1.3.7

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Landesbetriebs Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach

Im Rahmen der erneuten Offenlage hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW, HS Mönchengladbach, wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
hinsichtlich des oben genannten Bebauungsplanes bestehen grundsätzlich keine Bedenken aus Sicht

der hiesigen Niederlassung.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maß-

nahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Grundlage der jetzigen Situation und auch nach Umsetzung der geplanten Bebauung ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (Lärm und Schadstoffe) durch den Straßenverkehr nicht zu erwarten.

1.3.8

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Heinsberg/Viersen, hinsichtlich der landwirtschaftlichen Aktivitäten zu folgen. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Anregung bezüglich der Geruchsimmissionen sollte nicht gefolgt werden.

Anregungen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Heinsberg/Viersen

Im Rahmen der erneuten Offenlage hat die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Heinsberg/Viersen, wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir müssen auf unsere Stellungnahme vom 08.02.2018 zurückkommen:

Aus der Niederschrift über die 24. Sitzung des Rates in der 10. Legislaturperiode am 05.07.2018 war unter 1.09 folgende Beschlussempfehlung zu lesen:

"Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW hinsichtlich der angrenzenden Hofstelle zu folgen. Eine entsprechende Schallschutzprognose wurde bereits erstellt.

Beschluss: Der Rat beschließt, der Beschlussempfehlung zu folgen."

Zu dem Schallschutzgutachten ist anzumerken, dass dies vom 24.05.2018 datiert und in den Zeitraum zwischen o. a. Stellungnahme und o. a. Sitzung fällt.

Erst beim nachträglichen Lesen der Erläuterungen zum Abwägungsergebnis fällt auf, dass unsere Stellungnahme falsch wiedergegeben wurde, so dass die Zustimmung zur Beschlussempfehlung eine entgegengesetzte Auswirkung hatte und unseren Bedenken im Ergebnis nicht berücksichtigt wurden.

In unserer Stellungnahme vom 08.02.2018 stand:

„Diese Bewertung teilen wir nicht und regen daher ein Geruchs- und Lärmgutachten an. Neben Geruchsemissionen aus Stall, Silagemieten und Dunglagerstätten können die innerbetrieblichen Verkehre, insbesondere zur täglichen Futterversorgung, zu Lärmemissionen führen. Dass diese von der aktuellen Nachbarschaft möglicherweise lediglich toleriert werden, lässt u. E. keine Rückschlüsse auf die künftige Situation mit einer Vielzahl neuer Nachbarn zu.

Außerdem sollten neben der aktuellen, baurechtlich genehmigten Situation auch nachvollziehbare Entwicklungsschritte des Betriebes berücksichtigt werden. Eine bauliche Entwicklung wäre nach Einschätzung der Flurstücke vorrangig in Richtung des geplanten Baugebiets zu erwarten.“

In den Erläuterungen zum Abwägungsergebnis (Vorlage 057/2018) wird diese Passage allerdings wie folgt wiedergegeben:

„Da sich südlich des Plangebietes landwirtschaftliche Flächen befinden, muss davon ausgegangen werden, dass im Plangebiet die Auswirkungen der Feldbearbeitung (u.a. Gerüche, Lärm und Staub) wahrnehmbar sein werden. Die Feldbearbeitung beschränkt sich auf bestimmte Zeiten im Jahr. Von der Feldbearbeitung gehen mehr oder weniger störende Beeinträchtigungen aus, die in der Landwirtschaft allgemein üblich sind. Diese geringfügigen Beeinträchtigungen werden sich jedoch im zulässigen Rahmen bewegen.“

Es ist klar erkennbar, dass unsere Stellungnahme falsch wiedergegeben wurde: wir beziehen uns ausdrücklich auf die Betriebsstätte, während die Erläuterungen ausschließlich auf Feldarbeiten abstellen. Diese beiden Kategorien sind nicht vergleichbar. Im Ergebnis sind unsere Bedenken

also keiner Abwägung unterzogen worden und sehen darin einen Verfahrensmangel.

Zum Thema Geruchsgutachten ist der aktuellen Erläuterungen zum Abwägungsergebnis (071/2019) unter 1.07 zu entnehmen:

"Die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Heinsberg hat die Geruchsbelästigungen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes überprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass im Plangebiet Geruchsbelästigungen auftreten, diese jedoch unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte liegen."

Aufgrund dieser Situation ist anzunehmen, dass die Begutachtung der Unteren Immissionsschutzbehörde mit einem falschen Auftrag erfolgte. Außerdem vermissen wir in den Unterlagen eine gutachterliche Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde. Wir halten daher fest, dass ein Geruchsgutachten nicht vorliegt.

Wir halten unsere Bedenken hinsichtlich der Geruchsimmissionen der Betriebsstätte aufrecht, ebenso wie unsere Anregungen bezüglich eines entsprechenden Gutachtens.

Zusätzlich regen wir an, in die textlichen Festsetzungen Hinweise zu landwirtschaftlichen Aktivitäten und daraus resultierenden Störungen in der Umgebung des Wohngebiets aufzunehmen. Hierdurch wird das Bewusstsein der künftigen Bewohner zu ihrem Umfeld verbessert und mögliche Konflikte entschärft."

Stellungnahme der Verwaltung

Das aktuelle Schallschutzgutachten wurde vor der erneuten Offenlage überarbeitet und entspricht dem Stand vom 28.03.2019 und nicht dem Stand vom 24.05.2018.

Im aktuellen Schallschutzgutachten wurden der angrenzende landwirtschaftliche Betrieb, das Gewerbegebiet Waldfeucht-Bocket, die 28 Windenergieanlagen, das angrenzende Mischgebiet mit den Klimaanlagen sowie den An- und Abfahrten der Raiffeisenbank berücksichtigt. Auch die geplante Betriebserweiterung (Kartoffelhalle mit Ventilatoren) und die Vorbeifahrten von landwirtschaftlichen Maschinen wurden im Schallschutzgutachten mit eingerechnet. Weiterhin ist dem Bebauungsplan zu entnehmen, dass das Baugebiet mit einer Lärmschutzwand zum landwirtschaftlichen Betrieb hin abgeschirmt wird.

Nach Aussage des Kreises Heinsberg -Untere Immissionsschutzbehörde- ist zwar im Plangebiet mit Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb zu rechnen, diese liegen jedoch unterhalb der zulässigen Immissionsrichtwerte.

Eine Ausweitung geruchsimitierender Einrichtungen ist aufgrund der Gegebenheiten vor Ort nicht in Richtung des Plangebietes zu erwarten. Die Stallungen mit Tierhaltung befinden sich in einem Abstand von ca. 120 Metern zum geplanten Baugebiet. Auch Dungstätten sind in der näheren Umgebung des Plangebietes keine vorhanden. Von daher kann von überhöhten Geruchsimmissionen nicht ausgegangen werden. Durch die geplante Betriebserweiterung (Kartoffelhalle) ist nicht mit zusätzlichen Geruchsbelästigungen zu rechnen.

Weiterhin wird den Anregungen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Folge geleistet und die textlichen Festsetzungen um folgenden Hinweis erweitert:

„Störungen durch die Landwirtschaft

Durch landwirtschaftliche Aktivitäten im Bereich der Hofanlage und in der Feldgemarkung kann es besonders zur Aussaat- und Erntezeit zu daraus resultierenden Störungen kommen."

1.3.9

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Anliegers 1, vertreten durch die RAe Wolter Hoppenberg, nicht zu folgen.

Anregungen des Anliegers 1, vertreten durch die RAe Wolter Hoppenberg

Im Rahmen der erneuten Offenlage hat der Anlieger 1, vertreten durch die RAe Wolter Hoppenberg wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

wir kommen zurück auf Ihre E-Mail vom 09.12.2019 und nehmen zu dem überarbeiteten und an uns mit gleicher Mail übersandten Schallgutachten, Stand 28.03.2019, wie folgt Stellung:

Das überarbeitete Schallgutachten weist auch weiterhin bereits von uns gerügte Fehler

(Anschreiben vom 26.09.2018) auf.

1. Festlegung der Immissionspunkte

Wie bereits dargestellt, entspricht das Schallgutachten auch weiterhin nicht den Vorgaben der TA Lärm. Die Immissionspunkte wurden durch den Auftraggeber ausgewählt (S. 6 und 7 des Schallgutachtens, Tabelle 1, Abbildung 1). Insofern steht nicht fest, ob insbesondere die Immissionspunkte MP 3 – 5 ausreichend repräsentativ im Sinne von 2.3 TA Lärm i.V.m. A.1.3 des Anhangs der TA Lärm sind und sicher feststeht, dass Schallimmissionskonflikte zwischen dem Betrieb unserer Mandanten und dem Wohngebiet ausgeschlossen werden können.

Eine Erläuterung zur Auswahl der Immissionspunkte ist nicht erfolgt.

2. Festsetzung von Flächen für Lärmschutzmaßnahmen

Die Festsetzung für die Errichtung der Schallschutzwand unter Ziff. 1.12 ist auch weiterhin unbestimmt und daher unwirksam.

a) Lediglich aus dem Schallimmissionsgutachten geht grob hervor, wie die Wand ausgestaltet sein soll. In dem Bebauungsplan fehlen neben der Angabe der Höhe auch Angaben zur Beschaffenheit der Wand. Während das Schallgutachten auf Seite 7 nunmehr eine Höhe von 3 m zu Grunde legt und einen Absorptionsgrad von 0,5 entsprechend RLS-90 [x] Tabelle 7 voraussetzt, fehlt in dem Bebauungsplan eine entsprechende Angabe oder aber ein verbindlicher Verweis auch weiterhin völlig. Weder die Planbegründung noch die Festsetzungen verhalten sich zur Ausgestaltung der Wand.

b) Unserem Mandanten ist neben der Gewährleistung einer ausreichenden Höhe und Absorptionsgrad zudem auch die optische Ausgestaltung der Schallschutzwand wichtig. In den Festsetzungen wird allein darauf verwiesen, dass die Wand begrünt werden soll. Auf welche Weise eine Begrünung beabsichtigt ist und ob diese beidseitig oder nur in Richtung des Baugebietes erfolgen soll, ist unklar. Auch dies geht aus der Festsetzung nicht hervor.

c) Weiterhin ist nicht nachvollziehbar, ob und wie die Errichtung der Schallschutzwand mit dem bestehenden Landschaftsplan „II/5 Selfkant“ in Einklang gebracht werden kann. Die Fläche ist Teil des Landschaftsschutzgebiets „LSG-Frilinghovener, Waldfeuchter und Kitschbachtal sowie Grenzwaldbereich bei Haaren“ (CDDA-Code 386352), das 1989 ausgewiesen wurde. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 beinhaltet einen Antrag auf Befreiung von den Verbotstatbeständen des Landschaftsplans. Ob diese Befreiung erteilt werden kann, bzw. ob zumindest die Voraussetzungen für die Erteilung einer Befreiung vorliegen, ist nicht ersichtlich. Um sicherzustellen, dass der Plan letztlich vollziehbar ist, müsste dies jedoch vor Satzungsbeschluss geklärt werden.

Nach alledem ist die Festsetzung der Schallschutzwand unbestimmt und unter Umständen sogar nicht vollziehbar, wenn es an einer Befreiung von Verboten des Landschaftsplans fehlt.

3. Emissionshöhe Traktor

In der Beschreibung des Betriebes unseres Mandanten geht das Gutachten jetzt von einer Emissionshöhe von 1 m aus. Nach Auskunft unseres Mandanten verursachen Traktoren jedoch auf über 2 m die lautesten Geräusche. Hier ist zu prüfen, ob das Gutachten im Hinblick auf die Annahmen auf der sicheren Seite liegt.

4. Breite der Melatenstraße

Die Melatenstraße weist eine Breite von lediglich 3 m auf. Insofern ist im Zuge der Abwägung zu berücksichtigen, dass zukünftig keinerlei Ausbaumaßnahmen – wie zum Beispiel die Errichtung eines Fuß- und Radweges mehr erfolgen können. Der Abstand der Schallschutzwand beträgt lediglich 0,5 m. Dies ist in den Festsetzungen des Bebauungsplans festgelegt, so dass davon nicht ohne Weiteres abgewichen werden kann. Sollte nachträglich die Errichtung eines Fuß- oder/und Radweges beabsichtigt sein, stünde diese zwangsläufig im Konflikt mit dem übrigen von der Straße aufzunehmenden Verkehr. Vor allem müsste sichergestellt werden, dass die Melatenstraße auch weiterhin mit großen landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden kann. Nur so kann unser Mandant den Hof erreichen.

5. Berücksichtigung der Kartoffellagerhalle

Darüber hinaus geht das Gutachten auch weiterhin davon aus, dass der landwirtschaftliche Betrieb unseres Mandanten auf das neue Baugebiet Rücksicht nehmen muss, vgl. S. 14 des Schallgutachtens. Insbesondere die Kartoffellagerhalle müsse nicht berücksichtigt werden, da Rücksicht auf die bestehenden Planungen genommen werden müsse.

Um dem landwirtschaftlichen Betrieb eine ausreichende Entwicklung zu ermöglichen, wurden Schallkontingente errechnet, die nach der Planung des Baugebiets für die Erweiterung des

Betriebes zur Verfügung stehen. An den MP 5 und 6 dürften im Tageszeitraum Beurteilungspegel von 54,5 dB und im Nachtzeitraum von 32 dB nicht überschritten werden. So könnten die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden vgl. S. 21 des Schallgutachtens.

Zu den Belangen der Landwirtschaft, die bei Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. b BauGB als abwägungserheblich zur berücksichtigen sind, gehört nämlich gerade auch das Interesse eines Landwirts, von dem Heranrücken einer schutzbedürftigen Bebauung verschont zu bleiben, die die derzeitige oder die zukünftige Betriebsführung gefährden könnte, vgl. *VGH Baden-Württemberg, Urt. v. 27.11.2018, 8 S 286/17, Rn. 69, juris m. w. N.*

Es genügt also nicht herauszuarbeiten, dass ein Immissionskonflikt vermieden werden kann, wenn unsere Mandanten ihren Betrieb so ausgestalten, dass Überschreitungen von Immissionsrichtwerten nicht zu erwarten sind. Denn damit gehen unter Umständen Beschränkungen des Betriebes einher, die unsere Mandanten gerade nicht hinzunehmen haben. Vielmehr hätte geprüft werden müssen, ob Konflikte bei normalem Betrieb sowie unter Berücksichtigung der beabsichtigten und mit Bauvorbescheid vom Az. 63 – 195 – 2018 mit Datum vom 03.08.2018 zugelassenen Erweiterung um die Kartoffellagerhalle sicher ausgeschlossen werden können. Nur dann ist die Planung eines Wohngebietes in der Umgebung des Betriebes abwägungsfehlerfrei zulässig.“

Stellungnahme der Verwaltung

Zu den geäußerten Bedenken vom 26.09.2018 wird auf die Abwägung aus der Bauausschusssitzung vom 26.09.2019 verwiesen.

Zu 1.: Festlegung der Immissionspunkte

Die geäußerten Bedenken, dass das vorliegende Schallgutachten nicht der TA-Lärm entspricht, ist nicht inzident dargelegt. Auch wurden von der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Heinsberg diesbezüglich keine Bedenken geäußert.

Unzutreffend ist, dass die festgelegten Immissionspunkte durch den Auftraggeber festgelegt wurden; vielmehr wurden die Immissionspunkte durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Heinsberg festgelegt und anschließend vom Auftraggeber in Auftrag gegeben.

Die Auffassung, dass die Messpunkte MP3 - MP5 nicht objektiv festgelegt wurden, ist unzutreffend. Explizit MP3 ist der dem Betrieb nächstliegende Messpunkt, an dem mit der höchsten Lärmbelastung zu rechnen ist.

Zu 2.: Festsetzung von Flächen von Lärmschutzmaßnahmen

Die Lärmschutzwand wird nach den Richtlinien für Lärmschutz an Straßen RLS-90 des Bundesministers für Verkehr mit einem Absorptionsgrad von 0,6 errichtet. Die genaue Ausgestaltung der Lärmschutzwand ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

a) Da das Schallschutzgutachten, wie auch Umweltbericht und der Landschaftspflegerische Fachbeitrag Bestandteil des Bebauungsplanes sind, verlangt es daher keiner gesonderten Aufführung.

b) Wenn von einer „begrünten“ Wand gesprochen wird, wird nicht von einer einseitigen Begrünung ausgegangen, sondern von einer beidseitig zu bepflanzenden Wand.

c) Von Seiten der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg liegen keine Einwände zur Errichtung einer Lärmschutzwand vor.

Zu 3.: Emissionshöhe Traktor

Laut Aussage des beratenden Ingenieurbüros „windtest grevenbroich“ beträgt die Höhe des Schallquellenpunktes bei landwirtschaftlichen Geräten (auch Traktoren) 1 m und entspricht dem heutigen Stand der Technik.

Zu 4.: Breite der Melatenstraße

Die Behauptung, dass die Melatenstraße eine Breite von 3 m ausweist ist falsch.

Die Straßenbreite beträgt 5,00 m, lediglich die Fahrbahn wurde in einer Breite von 3 m ausgebaut. Wie unter 1.12 in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt, wird die Lärmschutzwand mit einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze errichtet. Dies entspricht einem Abstand von ca. 1,5 m zum Fahrbahnrand, bzw. ca. 3,0 m von der Fahrbahnmitte.

Eine Errichtung eines Fuß- oder/und Radweges ist von Seiten der Gemeinde Waldfeucht für Wirtschaftswege nicht angedacht. Eine Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen ist, wie auch bisher, weiterhin gewährleistet.

Zu 5.: Berücksichtigung der Kartoffellagerhalle

Einer Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes steht nichts entgegen.

In der Bauvoranfrage ist von einer Maschinen- und Kartoffellagerhalle mit Lüftungsgeräten die Rede. Ein Bauantrag, bzw. aussagekräftige Planzeichnungen, woraus u.a. die Lage der Lüftungsanlagen und die Lage der Zufahrten hervorgehen, liegen der Verwaltung bisher nicht vor. Der Antragsteller wurde im Zuge der Erteilung des Einvernehmens auf die immissionsrechtliche Problematik und der Nähe zum Neubaugebiet „Am Melatener Sträßchen“ hingewiesen.

Die im Schallgutachten ermittelten Immissionswerte an allen Messpunkten erlauben die Errichtung der geplanten Kartoffelhalle ohne größeren technischen und finanziellen Mehraufwand. Hierzu reicht eine Ausrichtung der Lüftungsanlagen in süd-östliche Richtung sowie eine Einhausung der Kühlaggregate aus. Von daher ist auch zukünftig eine Betriebsführung am vorhandenen Standort gewährleistet.

Hinsichtlich der geäußerten Bedenken unter Punkt 3b vom 27.11.2019 wird festgestellt, dass im Gutachten der tatsächliche, nach persönlichen Angaben des Beschwerdeführers bei der Unteren Immissionsschutzbehörde, Betrieb berücksichtigt wurde.

In dem dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Schallgutachten ist nicht mehr von einem reinen Tagbetrieb ausgegangen worden, sondern von dem tatsächlichen landwirtschaftlichen Betrieb, inklusive landwirtschaftlicher Aktivitäten zu Nachtzeiten.

Die vorgesehene Planung nimmt sehr wohl Rücksicht auf den bestehenden Betrieb und mögliche Erweiterungen Rücksicht. Es ist jedoch nicht zu verkennen, dass der Betrieb auch jetzt schon auf die vorhandene Wohnbebauung an der Melatener Straße Rücksicht zu nehmen hat. Der erteilte Vorbescheid für die geplante Kartoffelhalle befreit den Beschwerdeführer nicht von etwaigen Maßnahmen zur Vermeidung nicht erlaubter Schallimmissionen. Durch die vorgesehene Schallschutzwand wird ein Schallimmissionskonflikt zum Plangebiet hin vermieden.

Zu 2.:

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ einschließlich der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht, dem landschaftspflegerischem Fachbeitrag, der Artenschutzprüfung I und II, der Schallimmissionsprognose sowie dem Bodengutachten gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes erfolgt erst dann, wenn die weiteren Voraussetzungen des städtebaulichen Vertrages vom 16.01.2018 erfüllt sind.

Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Sobald der Ratsbeschluss über den Erlass des Bebauungsplanes Nr. 64 „Am Melatener Sträßchen“ gefasst ist und die Genehmigung der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht bekannt gemacht wird, kann auch die Bekanntmachung des Beschlusses zum Erlass als Satzung im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht erfolgen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes durch die Bekanntmachung im Amtsblatt sollte jedoch erst dann erfolgen, sobald die Voraussetzungen /Regelungen des städtebaulichen Vertrages vom 16.01.2018 (z.B. grundbuchdingliche Sicherung einer Kaufoption zugunsten der Gemeinde Waldfeucht - § 1 Abs. 7 des Vertrages) erfüllt sind.

Finanzielle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Ergänzende Erläuterungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens entstehen nur allgemeine Verwaltungskosten für Personal und Material (z.B. Porto- und Kopierkosten).

Die Kosten für Ingenieurleistungen trägt der Vorhabenträger.

Anlagen:

- Planentwurf
- Textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Artenschutzprüfung I + II (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Schallimmissionsprognose (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Bodengutachten (ist nicht beigefügt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)