Stadt Emsdetten

Bebauungsplan Nr. 66 A
„Bühlsand / Waldschänke"

- Zusammenfassende Erklärung gem. §10 Abs.4 BauGB-

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke" liegt im südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Emsdetten, östlich angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Föhrendamm – Bühlsand". Die Entfernung des Planungsgebietes zur Innenstadt beträgt ca. 2 km.

Der Bebauungsplan Nr. 66 A "Bühlsand / Waldschänke" wurde im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Aufstellung und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden am 01.03.2012 beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 11. April bis 11.Mai 2012 statt. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, in dem die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation einfließen.

Die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2017) trat am 13.05.2017 in Kraft. Gemäß den Allgemeinen Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs.1 BauGB – sie sind unverändert - können Bebauungsplanverfahren, die vor Inkrafttreten förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

Wie zuvor aufgeführt sind der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB bereits im Jahr 2012 erfolgt. Da ein wesentlicher Verfahrensschritt bereits vollzogen war, konnte auf eine Umstellung auf das neue Recht verzichtet werden.

In dieser Zusammenfassung wird die Art und Weise, wie Umweltbelange und Anregungen und Bedenken aus den beiden Beteiligungsstufen in der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden, dargestellt.

1. Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung im Bereich der Gaststätte „Waldschänke" zu Wohnungsbauzwecken und eine Abrundung des Siedlungsrandes in diesem Bereich geschaffen werden. Die Übergänge zum Landschaftsraum sind hier von besonderer Bedeutung. Das Planungskonzept lehnt sich

hinsichtlich Bebauungsdichte und Typologie an die angrenzende Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Föhrendamm / Bühlsand“ an.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurden Umweltbelange gemäß § 1 (6) Nr. 7 sowie § 1a BauGB berücksichtigt. Dazu wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB i.V.m. § 17 UVPG durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet wurden.

Der Begründung ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht mit den Angaben nach § 2a BauGB beigefügt, in welchem die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation eingeflossen sind.

Die Plangebietsfläche ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Südöstlich sind drei nicht mehr im Spielbetrieb befindliche Tennisplätze vorhanden. Direkt nordwestlich der Gaststätte befindet sich ein Wohngebäude mit Gartenflächen. Im zentralen Planbereich liegen die bauliche Anlagen der ehemaligen Gaststätte mit Gast- und Schankraum, Küchenbereich, Kegelbahn und Administration, sowie die als Funktionsgebäude für den Tennisverein genutzten Anlagen (Aufenthaltsraum und Umkleiden). In den südwestlichen sowie südlichen Randbereichen sind zwei als Wald ausgewiesene Flächen vorhanden.

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden vornehmlich von Acker- bzw. Grünland sowie Waldfläche geprägt.

Der Geltungsbereich grenzt südlich und östlich an ein Waldstück bzw. einen Waldsaum, woran sich jeweils Ackerflächen anschließen. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Pferdeweide, die weiter nördlich von einem Waldstück gefasst wird. Im weiteren nördlichen Verlauf sind drei landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Südwestlich und westlich stoßen die Bestandsgrundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern der Wohnsiedlung „Föhrendamm / Bühlsand“ sowie eine private Grünfläche an den Geltungsbereich.

Mit dem Bebauungsplan sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung im Bereich der Gaststätte „Waldschänke“ zu Wohnungsbauzwecken geschaffen werden.

Wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, sind nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt für die einzelnen Schutzgüter erkennbar.

Der durch die Planung bedingte Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes teilweise ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan trifft für die naturnahe Aufwertung mehrere planungsrechtliche Festsetzungen.

Zum wesentlichen Ausgleich der geplanten Eingriffe jedoch werden externe Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes herangezogen.

Die entsprechenden Flächen wurden mittels Ablösevereinbarungen zwischen Vorhabenträger und der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt gesichert.

Die für das Plangebiet erstellte artenschutzrechtliche Vorprüfung erbrachte keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten und keinen Nachweis auf Fledermausbesatz.

Wirkungen auf die angrenzenden Biotopstrukturen waren nicht erkennbar und führten zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von besonderen Lebensräumen oder besonders geschützten Arten.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen einer Abbruchgenehmigung sachgerecht lösbar.

Gemäß LINFOS NRW (Stand: 04.10.2016) gibt es für das Plangebiet keine Eintragungen von Schutzgebieten, geschützte Biotope und planungsrelevante Arten.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Sonstige technische Verfahren wurden nicht erforderlich und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Besondere Maßnahmen zum Monitoring werden nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren und Umsetzung der von der Naturschutzstiftung vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB fand vom 11.April bis 11.Mai 2012 statt. Im Rahmen dieser Verfahrensstufe sind keine Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes wurde am 07.09.2017 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt beschlossen. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom 26. September bis einschließlich 27. Oktober 2017 stattgefunden. Der Bebauungsplan lag mit der Begründung als Entwurf im Schaukasten des Fachdienstes Stadtentwicklung und Umwelt in der 5. Etage des Rathauses öffentlich aus. Die Gutachten mit umweltrelevanten Informationen wurden zur Einsichtnahme vorgehalten. Im Rahmen dieser Verfahrensstufe gingen vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die vorgetragenen wesentlichen Anregungen und Bedenken betrafen vor allem:

- die geplante Straßenführung zur Erschließung des neuen Wohngebiets,
- die Eignung der geplanten Erschließungsstraße auf Grund der geringen Straßenbreite und
- die Einbeziehung eines weiteren Grundstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die Stadt Emsdetten hat die vorgetragenen Einwendungen geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Eine erneute verkürzte öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfes des Bebauungsplanes fand gem. § 4a Abs.3 BauGB in der Zeit vom 10. November bis einschließlich 24. November 2017 statt. Im Rahmen dieser Verfahrensstufe, in

der nur zu den geänderten und / oder ergänzten Planinhalten Stellung genommen werden durfte, sind keine weiteren Anregungen und Bedenken aus der Öffentlichkeit vorgetragen worden.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die von dieser Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben bzw. E-Mail vom 03. April 2012 frühzeitig beteiligt (gem. § 4 Abs.1 BauGB) sowie aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen und ihre Stellungnahmen bis zum 11. Mai 2012 abzugeben.

Zur öffentlichen Auslegung gem. § 4 Abs.2 BauGB wurden 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben bzw. E-Mail vom 25. September 2017 aufgefordert, die von ihnen zu vertretenden Belange unter Berücksichtigung der im Internet einzusehenden Planunterlagen zu prüfen und ihre Stellungnahme spätestens bis zum 27. Oktober 2017 abzugeben.

Zur eingeschränkten, erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs.3 BauGB wurden 3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange per E-Mail vom 07. November 2017 aufgefordert, die von ihnen zu vertretenden Belange unter Berücksichtigung der im Internet einzusehenden Planunterlagen zu prüfen und ihre Stellungnahme spätestens bis zum 24. November 2017 abzugeben.

Die vorgetragenen wesentlichen Anregungen und Bedenken betrafen vor allem:

- die Überplanung von Waldflächen und fehlende Darstellungen von Waldflächen sowie Aussagen über externe Aufforstungsfläche,
- den Bodenwasserhaushalt,
- Vorgaben zum Artenschutz,
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Eingriff in Natur und Landschaft,
- die Versickerung von Niederschlagswasser,
- die Berücksichtigung von Geruchsimmissionen,
- die Inanspruchnahme Schutzwürdiger Böden,
- die Bestandssicherung und Entwicklungsmöglichkeiten der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe,
- die Umsetzbarkeit und Funktionsfähigkeit von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf privaten Grundstücksflächen,
- Hinweise zum Immissionsschutz und
- Telekommunikationslinien im Plangebiet.

Die Stadt Emsdetten hat die vorgetragenen Einwendungen geprüft und in die Abwägung eingestellt.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lagen folgende Gutachten vor:

- Geruchsgutachten Nr.3353 zum Bebauungsplan Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“, Emsdetten, Sachverständigenbüro M. Langguth, Ahaus-Ottenstein, Stand: 03.05.2017
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Stand: September 2017, Landschaftsarchitekt Schultewolter, Telgte, Stand: September 2017
- Brutvogelerfassung im Bereich des Bebaungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“, Emsdetten, Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, Stand September 2017
- Erfassung von Eulenarten im Jahr 2017, Emsdetten: Entwicklung Wohnpark Börgel, Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer, Telgte, Stand: Mai 2017
- Baumkataster vom 08.05.2017, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Barenkamp und Ottmann, Ibbenbüren
- Übersicht der zu fällenden Gehölze im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“, Landschaftsarchitekt Schultewolter, Telgte, Stand: August 2017.
- Kurzbeurteilung zu den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen – B-Plan Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“, conTerra, Geotechnische Gesellschaft, Greven, Stand: Mai 2017

Die Gutachten sowie der Umweltbericht inkl. Artenschutzrechtlicher Prüfung Stufe 1 waren wichtige Grundlagen für die Entscheidungsfindung in der Planaufstellung und Abwägung.

6. Alternative abweichende Planungsvarianten

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Emsdetten, Januar 2018

_____

i.A. Brunsiek

Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt