

Abwägungstabelle zum Bebauungsplan Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“

	Planungsablauf	Zeitraum
A)	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Aushang vom 28.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021
B)	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	28.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021
C)	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	- ausstehend -
D)	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	- ausstehend -

A) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

1.	Bürger 1 Schreiben vom 24.11.2021	Abwägungsvorschlag
1.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Dalhoff,</p> <p>wir wenden uns an Sie namens unserer Mandantin, [REDACTED] [REDACTED] Anwaltliche Bevollmächtigung wird versichert.</p> <p style="text-align: center;">I.</p> <p>1.) Unsere Mandantin wendet sich gegen die beabsichtigte Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes. Sie ist Eigentümerin/Erbbauberechtigte der Grundstücke [REDACTED] [REDACTED]. Ihr Unternehmen beschäftigt sich mit Beratung, Planung, Fertigung, Lieferung und Montage von Balken, Stützen, Balkonen, Treppen, Brüstungen, Elementwänden, Elementdecken, Massivwänden, Statik-Konstruktionen und Betonfertigteilen aller Art.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

<p>2.) Der Betrieb unserer Mandantin ist formell und materiell rechtmäßig, sowohl im immissionsschutzrechtlicher als auch in baurechtlicher Hinsicht.</p> <p>3.) Von dem Betrieb unserer Mandantin gehen genehmigte Immissionen aus in Gestalt von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schall und Lärm - Staub - evtl. Erschütterungen - Verkehrsbelastungen durch Lieferverkehr <p>4.) Das Betriebsgrundstück unserer Mandantin unter der Adresse [REDACTED] liegt in unmittelbarer Entfernung zu dem mit der o. g. Planung beabsichtigten Anlage eines Wohnmobilplatzes.</p> <p>Die Flächen des Wohnmobilstellplatzes und das Betriebsgrundstück unserer Mandantin sind nur durch die Seeuferstraße getrennt. Das Betriebsgrundstück unserer Mandantin liegt westlich der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>5.) Die Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO ist vorgesehen für Gebiete, die der Erholung dienen. Daraus resultiert eine besondere Schutzbedürftigkeit dieser Gebiete gegenüber beeinträchtigenden Immissionen wegen ihrer Erhöhungsfunktion.</p> <p>6.) Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht vorgenommen worden.</p> <p style="text-align: center;">II.</p> <p>1.) Die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 339 Rebbeke, Seeuferstraße Wohnmobilplatz“ verstößt gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach schutzwürdige Gebiete anderen imitierenden Nutzungsarten so zugeordnet werden sollen, dass eine ausreichende Trennung gewährleistet ist.</p>	<p>Der Trennungsgrundsatz ist ein planungsrechtliches Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung. Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ist vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung des Plangebietes zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der bestehenden Immissionen sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ zu schaffen.</p>
--	---

<p>§ 50 BImSchG fordert, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die zum Wohnen bestimmten und auf sonstige in entsprechender Weise schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Die Anforderungen die sich aus § 50 BImSchG für einen Betrieb, wie ihn unsere Mandantin betreibt, ergeben, sind im Abstandserlass NRW (derzeit Abstandserlass 2007) konkretisiert worden. Danach soll der Abstand zwischen dem Betrieb unserer Mandantin und dem schutzbedürftigen Wohnmobilstellplatz je nach Einstufung 1000 m bzw. 300 m betragen. Auf die Ziffer 6 der Abstandsliste 2007 (auf 1000 m) bzw. Nr. 90 (300 m) wird verwiesen. Beide Alternativen kommen hier in Betracht. Im Betrieb unserer Mandantin wird auch im Freien gefertigt.</p> <p>2.) Der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb unserer Mandantin ist -einschließlich seiner Expansionsabsichten- durch Artikel 14 Abs. 1 GG geschützt und daher in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB besonders zu berücksichtigen.</p> <p>3.) Der Bebauungsplan verstößt mit seinem vorgesehenen Inhalt gegen geltendes Recht. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB verpflichten die Gemeinde, die von ihrer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und sie gerecht gegeneinander und unter einander abzuwägen. Dieses Abwägungsgebot ist verletzt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat; - wenn in die Abwägung nicht die Belange eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden müssen; - wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt worden ist oder - wenn der Ausgleich zwischen diesen Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren objektiven Gewicht steht. <p>Diesen Anforderungen wird der Bebauungsplan nicht gerecht.</p>	<p>Das Plangebiet wird heute durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der touristischen Nachfrage mit einer für den Landschaftsraum verträglichen Lösung nachgekommen werden. Mit der Planung des Wohnmobilstellplatzes werden sowohl die Belange von Freizeit und Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.</p> <p>Die Zulassung von Wohnmobilen hat in den letzten Jahren stark zugenommen und immer mehr Touristinnen und Touristen möchten neben Natur und Landschaft ebenso die Stadt Lippstadt kennenlernen. Die Planung begegnet dieser Entwicklung des Kurzzeittourismus und den sich ändernden Bedürfnissen der Bevölkerung an die Gestaltung ihrer Freizeit. Die derzeitigen Kapazitäten der Standplätze im Bereich des Alberssees sind schnell ausgeschöpft. Durch das erhöhte Aufkommen von Wohnmobilen kommt es in Zusammenspiel mit den fehlenden Standplätzen vermehrt zu Übernachtungen in unzulässigen Bereichen, wodurch es in dem Landschaftsschutzgebiet zu punktuellen Störungen kommt. Mit der Planung ist es möglich die Freizeitnutzung weiter zu konkretisieren, Wohnmobilen Standplätze anzubieten und damit wildem Parken vorzubeugen.</p> <p>Darüber hinaus orientiert sich die Planung an den Vorgaben der Regionalplanung, da sie sich einem touristischen Bereich zuordnet, der sich hierfür räumlich-funktional besonders eignet. Mit der Errichtung einer gebündelten Stellplatzfläche im Nahbereich des Alberssees sowie der bereits bestehenden Campingnutzungen wird eine geordnete Struktur geschaffen, mit der Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet soweit wie möglich vermieden werden können. Durch die Anlage von Hecken mit Überhängern im Westen und Osten sowie den Erhalt der bestehenden Feldgehölze im Norden und Süden kann der Wohnmobilstellplatz von Gehölzstrukturen eingefasst werden. Auf diese Weise fügt er sich gut in die gekammerte Landschaft ein und die Gehölze erfüllen Funktionen für weitere Schutzgüter. Zudem dient die Eingrünung der Reduzierung der betriebsbedingten Lärm-, Licht- und Luftschadstoffemissionen.</p> <p>Eine räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, weil die städtebauliche Planung dies nicht hergibt. Der Betreiber des Wohnmobilstellplatzes und die Wohnmobilstinnen und Wohnmobilsten, die den Wohnmobilstellplatz künftig nutzen wollen, müssen die Vorbelastungen des Standortes, zu denen auch die Immissionen des Betriebes zählen, hinnehmen, sodass der Bestandsschutz für die umliegenden Betriebe gesichert bleibt. Die Lärmbelastungen im Plangebiet werden im Wesentlichen tagsüber erzeugt (genehmigte Betriebszeiten sind 6-17 Uhr), sodass in der Nacht nicht von lärmbedingten Kommunikations- und Schlafstörungen ausgegangen wird. Die Erholungsfunktion der Fläche wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gesteigert und ergänzt die bestehenden Erholungseinrichtungen im Umfeld. Die Entwicklungsmöglichkeiten für einen Wohnmobilstellplatz sind vor allem durch die Interessen von Landschafts- und Naturschutz sehr eingeschränkt. Weiter östlich gelegene Flächen würden die diesbezüglichen Konflikte verschärfen. Mit einem Verzicht auf die Planung würde die Entwicklung des Betriebes erheblich eingeschränkt, es würden aber auch die genannten touristischen Zielsetzungen verfehlt.</p>
--	---

<p>4.) Anhand der ausgelegten Unterlagen, insbesondere der vorgesehenen Begründung ist nicht einmal zu erkennen, dass die Belange unserer Mandantin überhaupt festgestellt worden sind. Insofern hat eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden.</p> <p>Erst recht sind keine Belange eingestellt worden, die nach Lage der Dinge hätten berücksichtigt werden müssen, nämlich die in dem Betrieb unserer Mandantin ausgehen genehmigten Immissionen wie -im Hinblick auf Artikel 14 GG- Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten durch die heranrückende Ausweisung eines schutzbedürftigen Gebietes. Die Geräuschvorbelastung durch den Betrieb unserer Mandantin spielt offensichtlich bei den Planungen der Gemeinde keine Rolle. Die Geräuschvorbelastung ist weder pauschal noch quantifiziert festgestellt, geschweige denn berücksichtigt worden. Grenzwerte wurden nicht bewertet, weder bezüglich der Abstände (Mindestabstand 100 m ist unterschritten) noch der Lärmimmissionen.</p> <p>Eine Abwägung der Schutzbedürftigkeit des Wohnmobilstellplatzes einerseits und Beeinträchtigung durch den zulässigen Gewerbelärm andererseits nicht erkennbar.</p> <p>5.) Zusätzlich zum Abwägungsgebot hat die Gemeinde das sog. bauleitplanerische Rücksichtnahmegebot zu beachten. Auch dies ist nicht der Fall. Die Gemeinde muss in ihren Überlegungen einstellen, dass seitens der Benutzer des Wohnmobilstellplatzes gegen die rechtmäßigen Geräuschemissionen vom Betriebsgrundstück unserer Mandantin vorgegangen wird.</p> <p>Die Nutzer des Wohnmobilstellplatzes erwarten -gerade im Hinblick auf die gesetzlich gesicherte Erholungsfunktion- einen ruhigen Standplatz ohne durch Industriebetriebe in unmittelbarer Nähe veranlasste Immissionen. Insofern ist anzunehmen und nicht auszuschließen, dass bereits der Betrieb im jetzigen Umfang Gegenstand rechtlicher Initiativen seitens der Nutzer wird. Dabei können sich die Nutzer nach dem jetzigen Planungsstand auf die Erholungsfunktion und damit auf eine besondere Schutzbedürftigkeit berufen, die in den zulässigen Werten der Lärmbelastung durch den Betrieb unserer Mandantin hier Niederschlag findet. Unsere Mandantin muss damit rechnen, dass bereits der Betrieb in der jetzigen Ausgestaltung nicht mehr möglich wird und dadurch eine Beeinträchtigung ihres zulässig betriebenen Gewerbebetriebes zu befürchten ist.</p>	<p>Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich in den §§ 29 bis 38 BauGB. Darüber wird der aktive Bestandsschutz bereits einfachrechtlich geregelt. Aus dem Artikel 14 Abs. 1 S. 1 GG ergibt sich kein Anspruch auf Zulassung eines Vorhabens aus eigentumsrechtlichem Bestandsschutz außerhalb der gesetzlichen Regelungen.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB neben den Belangen der Wirtschaft (Nr. 8) ebenso die Belange von Freizeit und Erholung (Nr. 3) sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Nr. 7) insbesondere zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>In den Unterlagen zum Bebauungsplan wurde sich im Umweltbericht im Rahmen der „Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Plans auf die gesetzlichen Schutzgüter“ sowie der „Bewertung der Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes 339 Seeuferstr. Wohnmobilplatz auf die Umwelt bzw. auf die Schutzgüter“ mit dem Thema Immissionsschutz auseinandergesetzt. Dabei werden die Vorbelastungen (Lärm-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen) beschrieben, eine Bestandsaufnahme zum Schutzgut Mensch dargestellt und die Entwicklung des Schutzgutes Mensch bei Durchführung der Planung prognostiziert. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation nachhaltiger Auswirkungen aufgeführt.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit den zusätzlichen Belastungen, die aus der Nutzung als Wohnmobilstellplatz hervorgehen, sowie den Immissionen, die auf den Wohnmobilstellplatz einwirken, wurden der Begründung hinzugefügt.</p> <p>Der geplante Wohnmobilstellplatz dient nicht der Dauernutzung, sondern als Stellplatz für einen bis einige wenige Tage. Dies entspricht auch dem Nutzerprofil der zusätzlichen Nachfrager von Wohnmobilstellplätzen in Lippstadt. Das Schutzbedürfnis für einen so vorübergehenden Aufenthalt wird daher als weniger hoch eingeschätzt, als für den hier herangezogenen klassischen Campingplatz, der durchaus auch für längere Aufenthalte eingerichtet sein kann oder auch die Aufstellung von Zelten vorsehen kann, die keinerlei Abschirmung vor Schallemissionen bieten. Wichtiger noch ist die beschränkte Betriebszeit des Werkes, so dass von einer ungestörten Nachtruhe auszugehen ist. Auch die für Erholungssuchende wichtigen Abendstunden liegen außerhalb der Betriebszeiten. Schließlich ist vom Betreiber der Wohnmobilanlage beabsichtigt, diesem aber auch zuzumuten, Gäste mit längerer Aufenthaltsdauer auf die vorhandenen entfernteren Stellplätze in der Nähe des Sees zu verweisen. Ohnehin ist beabsichtigt, dass die Nutzer des zusätzlichen Wohnmobilstellplatzes wegen der kürzeren Aufenthaltsdauer in der Regel nicht die Sanitäranlagen des Campingplatzes nutzen, sondern lediglich die Entsorgungsmöglichkeiten für die eigenen Anlagen. Die Abstände zwischen dem Betonfertigteilewerk und</p>
---	---

<p>Auf jeden Fall ist zu befürchten, dass die im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung notwendigen Erweiterungen und Intensivierung der Produktion nicht möglich ist. Bei einem diesbezüglichen Genehmigungsverfahren, etwa zur Änderung oder Ausweitung des Betriebes, wird der unmittelbar benachbarte Wohnmobilstellplatz und seine Schutzbedürftigkeit wegen seiner Erholungsfunktion zu berücksichtigen sein.</p> <p>Hier ist nicht zuletzt anzumerken, dass der Bestand eines Betonwerkes in der Nähe der Abnehmer, wie es jetzt der Fall ist, geeignet ist, erhebliche Verkehrsbelastungen zu vermeiden. Insofern wird die Planung nicht einfach darauf verweisen können, dass Konkurrenzunternehmen die Aufgaben unserer Mandantin übernehmen könnten. Die verkehrsnahе Versorgung und die Vermeidung von Verkehr ist ein zu berücksichtigender Gesichtspunkt.</p>	<p>dem Wohnmobilstellplatz lassen sich insofern nicht aus dem erforderlichen Abstand zu Campingplatzgebieten ableiten. Aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen wird bei der geplanten Entwicklung ein verträgliches Miteinander bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich sein.</p> <p>Das aktuelle Interesse an einer Erweiterung der touristischen Nutzung und das mögliche Interesse an einer Erweiterung des Betonfertigteile Werkes sind als Interessen in die Abwägung einzustellen. Indem Erweiterungen des Werkes baulich und organisatorisch übermäßige Lärmentwicklung in Richtung des Wohnmobilstellplatzes vermeiden, lässt sich die Weiterentwicklung beider Betriebe sichern. Da die Erweiterung des Betonfertigteilewerkes wegen der Lage im Außenbereich und insbesondere aus Gründen des Landschaftsschutzes wohl nur auf den westlichen, bereits als Lager genutzten Flächen erfolgen kann, ist davon auszugehen, dass eine verträgliche Entwicklung ohne unzumutbaren zusätzlichen Aufwand erfolgen kann. Organisatorisch kann dabei die Nutzung der südlichen Werkszufahrt zu einem verträglichen Miteinander beitragen.</p>
--	---

B) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

<p>1.</p>	<p>Bezirksregierung Arnsberg – Dez. 33 – NL Soest (ländliche Entwicklung, Bodenordnung) Schreiben vom 29.10.2021</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>1.1</p>	<p>Gegen die geplante Maßnahme wird aus der Sicht der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur und Landentwicklung keine Einwendung vorgebracht.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2.</p>	<p>Bezirksregierung Arnsberg – Dez. 53 Immissionsschutz– NL Lippstadt Schreiben vom 03.11.2021</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>2.1</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin geprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Die Belange des Dezernat 53 als Obere Immissionsschutzbehörde</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>

	<p>sind nicht betroffen. Betriebe und Anlagen im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung, die auf den Planbereich einwirken könnten, sind im Umfeld des Planbereiches nicht vorhanden. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Ich bitte, mir später den rechtskräftigen Bebauungsplan als pdf-Datei zu übersenden.</p> <p>Da die geplante Änderung erst später im FNP aufgenommen werden soll, wurde das Dezernat 51 - höhere Naturschutzbehörde - bereits jetzt beteiligt, die ggfls. eine separate Stellungnahme abgibt.</p>	
<p>3.</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 33 Schreiben vom 09.11.2021</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>3.1</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Wir bitten Sie, uns über den weiteren Planungsstand zu informieren.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>4.</p>	<p>Kreisverwaltung Soest Schreiben vom 29.11.2021</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>4.1</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen, unbeteiligten Wohnnutzungen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>4.2</p>	<p>Die Untere Naturschutzbehörde gibt zur Planung folgende Hinweise:</p> <p>Die Anlage des Wohnmobilstellplatzes an der Lippstädter Seenplatte wird an die bereits vorhandene Freizeitinfrastruktur angebunden. Die Konzentration an diesem Standort ist aufgrund der bereits vorhandenen Erholungseinrichtungen bzw. deren Vorbelastungen sinnvoll. Deshalb kann der Eingriff innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mitgetragen werden.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten. Die genannte Fläche ist arrondiert und mit Gehölzen gut eingebunden. Gemäß § 20 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturchutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.</p> <p>Das Vorhaben wird seitens der UNB mitgetragen und ein Widerspruch ergibt sich seitens des Kreises Soest nicht. In der Sitzung des Naturschutzbeirats am 11.08.2021 wurde die Planung zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>4.3</p>	<p>Nach § 8 Abs. 2 S. 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Vermeidung von Schäden an Natur und Landschaft (Anpflanzungen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB getroffen.</p> <p>Erhaltenswerter Gehölzbestand ist zu sichern und zu schützen. Zusätzlich sollte in die Begründung des Bebauungsplanes der Hinweis aufgenommen werden, dass durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass „der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.“</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Zum Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten wird folgender Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Im Hinblick auf Bautätigkeiten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass der Gehölzbestand außerhalb des Baubereiches unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.“</i></p>

	<p>Das im Umweltbericht festgestellte Kompensationsdefizit wird durch die Anlage einer extensiv genutzten Wiederauflage auf einem bisher intensiv genutzten Ackerstandort ausgeglichen. Die Maßnahme ist geeignet. Sie ist in das Kompensationsflächenkataster aufzunehmen. Die Umsetzung der Maßnahme ist der UNB des Kreises Soest zu melden.</p>	
<p>4.4</p>	<p>Das Gutachterbüro LÖKPLAN kommt in der ASP Stufe 1 vom 09.04.2021 zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Da aus Sicht der UNB die Zitterpappelreihe nicht vollständig erhalten wird, ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) erforderlich.</p> <p>Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind demnach nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. durchzuführen.</p> <p>Damit wäre dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der geplanten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG berührt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein folgender Hinweis bezüglich der Schonzeit von Brutvögeln aufgenommen:</p> <p>„Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände müssen Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine Brutnester geschädigt werden. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.“</p>
<p>5.</p>	<p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Soest-Sauerland Schreiben vom 05.11.2021</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>5.1</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur o.g. Bebauungsplan nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein Westfalen, vertreten durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung.</p> <p>Die Festsetzung erfolgt als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ gemäß § 10</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>

	<p>BauNVO . Zulässige Nutzungen sind Standplätze für den Aufenthalt von Wohn- und Reisemobilen, die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen sowie dieser Nutzung zugeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Von den Planungen sind Waldflächen direkt nicht betroffen, es bestehen daher keine forstrechtlichen Bedenken. Es ergeht der Hinweis, dass die in Rede stehende Fläche nordwestlich und südöstlich von Wald begrenzt wird und sich durch die geplante Nutzung eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht bezogen auf die Standsicherheit der Bäume am Waldrand ergibt.</p>	
6.	<p>Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Märkischer Kreis, Ennepe-Ruhr, Ruhr-Lippe, Soest-Ostinghausen Schreiben vom 09.11.2021</p>	Abwägungsvorschlag
6.1	<p>Zu Ihrem Amtshilfeersuchen in der oben aufgeführten Angelegenheit nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.</p> <p>Die vorliegenden Planungen sehen die Erweiterung des Campingplatzes Schäfermeier um ca. 1 ha im südlichen Bereich der Hofstelle vor. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen hiergegen keine Bedenken. Durch die Neuschaffung eines Campingplatzes entsteht Kompensationsbedarf. Laut beiliegenden Unterlagen ist es beabsichtigt, nordöstlich eine extensive Dauergrünlandfläche mit den Maßen von 24 x 155 m zu anzulegen. Diese Grünlandfläche soll mit maximal vier Galloway-Rindern bewirtschaftet werden. Es wird diesseits davon ausgegangen, dass diese Nutzungsänderung einvernehmlich mit dem Bewirtschafter und gleichzeitig auch Antragsteller Schäfermeier geregelt wird.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Nutzungsänderung erfolgt einvernehmlich mit dem Eigentümer der Grundstücke.</p>
7.	<p>LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Schreiben vom 29.10.2021</p>	Abwägungsvorschlag
7.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns. Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt „1. Bodendenkmäler“. Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Im Zuge der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes, die am 01.06.2022 in Kraft getreten ist, wird der Hinweis zur möglichen Entdeckung von Bodendenkmälern bei Bodeneingriffen folgendermaßen geändert:</p>

		<p>„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).“</p>
<p>8.</p>	<p>Stadt Lippstadt: Fachdienst Brandschutz/Rettungsdienst Schreiben vom 25.11.2021</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>8.1</p>	<p>Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zum vorhaben bezogenen Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 339 „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“</p> <p>Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.</p> <p>1. Einhaltung von Hilfsfristen Es handelt sich hierbei um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in einem Ortsteil mit eigener Löschgruppe. Auf Grundlage des aktuell gültigen Brandschutzbedarfsplanes der Stadt Lippstadt von 2018 sieht die Brandschutzdienststelle keinen Handlungsbedarf bezogen auf eine, die Gefahrenabwehr betreffende, erneute Beurteilung / Anpassungen an die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>8.2</p>	<p>2. Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p>

	Die Feuerwehr der Stadt Lippstadt verfügt über zwei Kraftfahrdrehleitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges. Daher ändert sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle an der Notwendigkeit zur Beurteilung dieses Punktes nichts.	
8.3	<p>3. Zufahrt für die Feuerwehr</p> <p>Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich der § 5 BauO NRW einzuhalten. Hierbei ist auf die Auslegung der Straßen und befahrbaren Flächen, auch auf dem Gelände des geplanten Wohnmobilplatzes, gem. der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu achten. Es ist eine ständig nutzbare und gewaltfreie Zuwegung für die Feuerwehr vorzusehen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge regelt sich mittels Schranken und Kassenterminal. Da beim Einlass einfach ein Parkticket gezogen wird und die Bezahlung erst vor dem Verlassen des Platzes an der Kasse erfolgt, wird eine ständige Zufahrt auf den Wohnmobilstellplatz gewährleistet.</p>
8.4	<p>4. Löschwasserversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von Löschwasser <p>Gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) des Landes Nordrhein-Westfalen stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dimensionierung der Löschwasserleitungen <p>Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich/Erweiterung des BP 339 eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasserfaches (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserentnahmemöglichkeiten <p>Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384 - Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339 - Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230 <ul style="list-style-type: none"> • Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen <p>Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 150 m um den Bereich sicherzustellen.</p> <p>Hinweis: Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehr streifige Schnellstraßen sowie, große lang gestreckte Gebäudekomplexe,</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Mit Schreiben vom 15.12.2021 haben die Stadtwerke über die Leistungsfähigkeit der einzelnen Unterflurhydranten in der Nähe des Plangebietes informiert. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Anforderungen an die Löschwasserversorgung im Plangebiet erfüllt werden können. Im Einzugsbereich von 150 m kann die Entnahme von mindestens 48 m³/h gewährleistet werden.</p>

	<p>die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p>	
<p>9.</p>	<p>Stadtentwässerung Lippstadt AöR Schreiben vom 17.11.2021</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p>
<p>9.1</p>	<p>Sehr geehrte Herr Dalhoff,</p> <p>in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 339 wird unter Punkt 7 „Ver- und Entsorgung“ erklärt, dass Schmutz- und Niederschlagswasser an die bestehende Kanalisation anzuschließen sind.</p> <p>Tatsächlich ist der geplante Wohnmobilstellplatz abwassertechnisch nicht erschlossen. Es liegt, abgesehen von einer Abwasserdruckrohrleitung, weder ein Schmutz- noch ein Regenwasserkanal in unmittelbarer Nähe zum Wohnmobilstellplatz. Ein Anschluss an die Abwasserdruckrohrleitung ist technisch möglich, bedingt aber den Bau einer privaten Schmutzwasserpumpstation auf dem Wohnmobilstellplatz.</p> <p>Die Verlegung einer Freigefällekanalisation für Schmutz- und Regenwasser ist seitens der Stadtentwässerung Lippstadt AöR jedenfalls nicht beabsichtigt.</p> <p>In der Planzeichnung ist eine Fläche für Abwasser gekennzeichnet. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, um welche Art Abwasserbehandlung es sich handelt. Weitere Ausführungen wären in diesem Zusammenhang hilfreich.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Abwasserbeseitigung überarbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich abgesehen von einer Abwasserdruckrohrleitung, weder ein Schmutz- noch ein Regenwasserkanal in unmittelbarer Nähe zum Wohnmobilstellplatz befinden. Über den Bau einer privaten Schmutzwasserpumpstation auf dem Gelände des Wohnmobilstellplatzes kann ein Anschluss an die Abwasserdruckrohrleitung hergestellt werden.</p> <p>Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine zentrale Ver- und Entsorgungsstation vorgesehen. Diese wird im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, da sie insbesondere zum Entleeren der Wohnmobiltanks (Brauchwasser, Chemietoilette) vorgesehen ist. Zur Ver- und Entsorgungsstation des Wohnmobilstellplatzes soll auf direktem Weg zur Seeuferstraße ein Kanal- und ein Wasserleitungsanschluss eingerichtet werden.</p>
<p>9.2</p>	<p>Die Angaben unter Punkt 8.5 zum Hochwasserschutz sind zutreffend. Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg ist das Gebiet noch nicht von Hochwasserereignissen betroffen.</p> <p>Der Planbereich liegt in der Zone III des WSG Lippstadt-Lipperbruch. Nach der Schutzgebietsverordnung bedarf die Errichtung von Campingplätzen der Genehmigung.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Neben den Angaben zum Hochwasserschutz wurde zudem der Punkt „8.7. Starkregenereignis“ hinzugefügt und die Betroffenheit des Plangebietes von einem seltenen sowie von einem extremen Starkregenereignis dargestellt.</p>

10.	Stadtwerke Lippstadt GmbH Schreiben vom 28.10.2021	Abwägungsvorschlag
10.1	Sehr geehrte Damen und Herren, der neue Stellplatz für Wohnmobile kann ohne Probleme mit Gas, Wasser und Strom versorgt werden. Die Versorgungsleitungen liegen in der Seeuferstraße. Da der geplante Stellplatz im südlichen Bereich des Trinkwasserschutzgebietes (Zone 3) Lipperbruch/Fichten liegt, muss wie bereits in der Begründung des Planverfahrens unter Punkt 3.4.3 beschrieben, die Maßnahme von der Wasserbehörde genehmigt werden.	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. In die Begründung wird mit aufgenommen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom durch die Stadtwerke erfolgen kann.
11.	Vodafone NRW GmbH Schreiben vom 26.11.2021	Abwägungsvorschlag
11.1	Sehr geehrte Frau Dalhoff, vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.
12.	Wasserverband Aabachtalsperre Schreiben vom 02.11.2021	Abwägungsvorschlag
12.1	Sehr geehrte Frau Dalhoff, die Belange des Wasserverbandes Aabach-Talsperre sind in diesem Bereich nicht berührt.	Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.

C) Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

- Verfahrensschritt wird vorbereitet -

D) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

- Verfahrensschritt wird vorbereitet -