Bebauungsplan Nr. 76-Versmold „Südlich Dorfstraße/östlich Dissener Straße“

**Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für die Zeit vom
11.09.2023 – 11.10.2023**

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
<p><u>I. Öffentlichkeit/ Bürger gemäß § 3 (1) BauGB</u></p> <p>Es wurden keine Anregungen oder Bedenken Vorgetragen.</p>		
<p><u>II. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</u></p> <p><u>1. Kreis Gütersloh (Schreiben vom 20.09.2023)</u></p>	<p>Zum Vorhaben nimmt der Kreis Gütersloh wie folgt Stellung:</p> <p>Der Kreis Gütersloh stimmt der 59. Änderung des Flächennutzungsplans grundsätzlich zu. Die Hinweise der Fachabteilungen sind im weiteren Verfahren zu beachten.</p> <p>Die Abteilungen haben sich wie folgt geäußert:</p> <p><u>Kreispolizeibehörde - Direktion Verkehr</u></p> <p>Grundsätzlichen bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben.</p> <p>Die im Vorentwurf eingezeichnete und somit geplante Hecke, die als Sichtschutz deklariert wird und bis in Traufhöhe angelegt werden soll, könnte im Sichtdreieck zur</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der 59. FNP-Änderung grundsätzlich zugestimmt wird.</p> <p><u>Kreispolizeibehörde - Direktion Verkehr</u></p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan setzt im Südosten entlang des Wirtschaftswegs sowie im Südwesten entlang der Dissener Straße eine 2-reihige Hecke zur Eingrünung des Plangebiets fest. Die Sichtdreiecke zur Dorfstraße sowie zur Dissener Straße und dem Geh- und Radweg werden dadurch nicht berührt. Entsprechende Sichtdreiecke sind in der Planzeichnung eingezeichnet.</p> <p>Die Anregung bezüglich der Anbringung von Hinweistafeln und gelben Rundumlichtern an den Zu- und Ausfahrten wird zur Kenntnis genommen. Diese</p>

Bebauungsplan Nr. 76-Versmold „Südlich Dorfstraße/östlich Dissener Straße“

**Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für die Zeit vom
11.09.2023 – 11.10.2023**

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
	<p>Alten Dorfstraße stehen und somit die Sichtverhältnisse nicht nur zur Dissener Straße, sondern auch zum gemeinsamen, benutzungspflichtigen Geh- und Radweg negativ beeinträchtigen.</p> <p>Wie bereits im ersten Anhörungsverfahren weise ich auf die Lösung mit der großen Hinweistafel und gelben Rundumlicht an der Zu- und Ausfahrt von der Harsewinkeler Rettungswache an der Österweger Straße hin, die rechtzeitig visuell auf die Einsatzfahrzeuge hinweist. VT vor allem aus Richtung B 476 können dann eher auf Sonder- und Wegerechtsfahrten hingewiesen werden.</p> <p><u>Abteilung Tiefbau – Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Eine abschließende Beurteilung der Niederschlagswassersituation ist nicht möglich, da hierzu keine Angaben gemacht werden. Somit ist die Erschließung nicht abschließend geklärt. Daher kann dem B-Plan formal nicht zugestimmt werden.</p> <p>Für den Fall, dass eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung angedacht ist, ist nach § 49 Absatz 4 LWG NRW der Nachweis zu erbringen, dass das Niederschlagswasser durch den Nutzungsberechtigten ganz oder teilweise gemeinwohlverträglich auf dem Grundstück versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann. Der Nachweis ist von der Gemeinde unter Berücksichtigung der Entwicklung der Grundwasserstände zu führen, wenn die Bebaubarkeit des Grundstücks nach dem 1. Januar 1996 durch einen Bebauungsplan, einen Vorhabens- und Erschließungsplan oder eine baurechtliche Satzung begründet worden ist.</p>	<p>Anregung betrifft jedoch die Umsetzungsebene. Die Stadt beabsichtigt die Anbringung visueller Hinweistafeln bzw. Rundumlichter im Rahmen der Ausbauplanung. Auf Ebene der Bauleitplanung besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p><u>Abteilung Tiefbau – Untere Wasserbehörde</u></p> <p>Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Bodengutachten beauftragt. Gemäß des Bodengutachtens ist der im Plangebiet anstehende Untergrund aufgrund seiner natürlichen Beschaffenheit nicht für eine Regenwasserversickerung geeignet. Daher soll das Niederschlagswasser in den angrenzenden Graben eingeleitet werden. Hierfür wird auf der nachgelagerten Genehmigungsplanung ein Antrag auf Einleitung in ein Gewässer bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.</p> <p><u>Abteilung Umwelt – Naturschutz</u></p> <p>Aufgrund des Grundstückszuschnitts, der sich darauf ergebenden Grundstücksgröße sowie vertraglicher Regelungen mit dem Alteigentümer des vorliegenden Plangebiets ist eine analoge Eingrünung Richtung Norden nicht umsetzbar. Gemäß Abstimmungsergebnis mit der Unteren Naturschutzbehörde sind alternativ die Fassaden der Hauptgebäude mit Kletter- oder Rankpflanzen zu begrünen. Eine Festsetzung diesbezüglich wurde in den Planunterlagen ergänzt.</p>

Bebauungsplan Nr. 76-Versmold „Südlich Dorfstraße/östlich Dissener Straße“

**Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für die Zeit vom
11.09.2023 – 11.10.2023**

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
	<p>Die vorgeschriebene Dachflächenbegrünung wird begrüßt.</p> <p><u>Abteilung Umwelt – Naturschutz</u></p> <p>Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen nur dann keine Bedenken, wenn das Plangebiet auch entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eingegrünt wird. Größe und Zuschnitt des Plangebietes in Kombination mit dem geplanten Bauvorhaben lassen nur wenig Raum für eine Eingrünung im Übergang zum Acker. Im Vorfeld wurde diese Problematik bereits besprochen und mögliche Varianten entwickelt. Sie sollten im Detail noch abgestimmt werden. Im Bebauungsplan-Entwurf ist im weiteren Verfahren eine dementsprechende angemessene Eingrünung als Festsetzung zu ergänzen.</p> <p><u>Abteilung Bauen-Wohnen-Immissionen – Immissionsschutz</u></p> <p>Aus der Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes habe ich keine grundsätzlichen Bedenken. Ich gehe davon aus, dass das Feuerwehrgerätehaus nur für feuerwehrtechnische Nutzungen errichtet wird.</p> <p><u>Abteilung Bevölkerungsschutz - Verwaltung, Brand- und Katastrophenschutz</u></p> <p>Für das Plangebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min für 2 Stunden zur Verfügung zu stellen.</p>	<p>Ziel der Pflanzenauswahl ist dabei ausdrücklich eine Begrünung der Fassade in der gesamten Gebäudehöhe in diesen Abschnitten, mindestens jedoch bis zur Gebäudehöhe von 3,0 m. Entsprechende Rankmöglichkeiten, auch im Hinblick auf die Stabilität sowie die Befestigung sind vorzusehen. Eine Unterpflanzung mit heimischen Stauden wird empfohlen. Die Pflanzenauswahl ist auf die Standortbedingungen und das jeweilige Substrat/Boden abzustimmen.</p> <p>Ergänzend wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass entlang der südlichen und südöstlichen Gebäudefassade mindestens sieben standortgerechte Bäume (Säulenform) gepflanzt werden. Eine Festsetzung diesbezüglich wurde in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p><u>Abteilung Bauen-Wohnen-Immissionen – Immissionsschutz</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Nutzung des Feuerwehrgerätehaus außerhalb von feuerwehrtechnischen Nutzungen ist nicht vorgesehen.</p> <p><u>Abteilung Bevölkerungsschutz - Verwaltung, Brand- und Katastrophenschutz</u></p> <p>Der Hinweis zu den Löschwassermengen und dem Merkblatt wird zur Kenntnis genommen und in den</p>

Bebauungsplan Nr. 76-Versmold „Südlich Dorfstraße/östlich Dissener Straße“

**Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für die Zeit vom
11.09.2023 – 11.10.2023**

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
	Auf Ziffer 1. des Merkblattes "Brandschutz in der Bauleitplanung" wird hingewiesen.	Planunterlagen ergänzt. Gemäß Rücksprache mit dem zuständigen Fachamt kann die entsprechende Löschwassermenge zur Verfügung gestellt werden.
<u>2. Deutsche Telekom Technik GmbH Nord PTI 12 (Schreiben vom 05.10.2023)</u>	Die Telekom hat bezüglich der o. g. Bauleitplanung derzeit weder Anregungen noch Bedenken. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der Telekom weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen werden.
<u>3. Bezirksregierung Detmold Dez. 33 (Ländliche Entwicklung und Bodenordnung (Schreiben vom 10.10.2023)</u>	Die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und	

Bebauungsplan Nr. 76-Versmold „Südlich Dorfstraße/östlich Dissener Straße“

**Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für die Zeit vom
11.09.2023 – 11.10.2023**

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
	<p>des kommunalen Abwassers geprüft.</p> <p>Als Träger öffentlicher Belange bestehen Bedenken.</p> <p>Bedenken des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft) Ansprechpartner Abwasser: Herr Koch, Tel.: 05231 71-5485 Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung gemäß § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 44 Abs. 1 LWG NRW soll Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich rechtliche Belange Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Für die Erschließung von Plangebieten in Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanverfahren bedeutet das, dass den zuständigen Wasserbehörden die Entwässerung detailliert darzustellen ist. Soll von der in § 55 Abs. 2 WHG genannten Niederschlagsentwässerung abgewichen werden, ist den zuständigen Behörden darzulegen, welche wasserrechtlichen oder öffentlich-rechtlichen Vorschriften bzw. welche wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen, so dass ihnen eine Einzelfallentscheidung möglich ist.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird unter Nr. 5.6 des Begründungsschreibens dargestellt, dass der Standort an die Ver- und Entsorgungsnetze im Siedlungsbereich angeschlossen werden kann und der Standort somit umsetzbar ist. Die konkreten Planungen zur</p>	<p><u>Zu Dezernat 54 (Wasserwirtschaft)</u> Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Bodengutachten beauftragt. Gemäß des Bodengutachtens ist der im Plangebiet anstehende Untergrund aufgrund seiner natürlichen Beschaffenheit nicht für eine Regenwasser-versickerung geeignet. Daher soll das Niederschlagswasser in den angrenzenden Gräben eingeleitet werden. Hierfür wird auf der nachgelagerten Genehmigungsplanung ein Antrag auf Einleitung in ein Gewässer bei der Unteren Wasserbehörde gestellt.</p> <p><u>Zu Dezernat 32 (Bezirksplanungsbehörde)</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung entspricht dem Änderungsbereich der 59. FNP-Änderung. Eine erneute landesplanerische Anfrage ist demnach nicht erforderlich.</p>

Bebauungsplan Nr. 76-Versmold „Südlich Dorfstraße/östlich Dissener Straße“

**Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für die Zeit vom
11.09.2023 – 11.10.2023**

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
	<p>entwässerungstechnischen Erschließung des Standorts einschließlich der Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers seien noch im Zuge der weiteren Planung parallel zum Planverfahren zu prüfen. Auf dieser Grundlage können die Entwässerungsgrundsätze nach § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 44 LWG NRW jedoch nicht geprüft werden. Daher müssen aus Sicht der kommunalen Abwasserbeseitigung Bedenken erhoben werden, da vor diesem Hintergrund nicht über die allgemeinwohlverträgliche Abwasserbeseitigung entschieden werden kann.</p> <p>Zusätzliche Hinweise des Dez. 32 (Bezirksplanungsbehörde) Ansprechpartner: Herr Hollah, Tel.: 05231 71-3215: Der 59. Flächennutzungsplan-Änderung der Stadt Versmold wurde hier am 09.02.2023 zugestimmt. Gem. der hier anhängenden Begründung zum Bebauungsplan entspricht die Flächennutzungsplan-Darstellung der damaligen Anfrage gem. § 34 LPlG. Soweit die o.a. Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 (1) LPlG erforderlich.</p>	

Bebauungsplan Nr. 76-Versmold „Südlich Dorfstraße/östlich Dissener Straße“

**Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für die Zeit vom
11.09.2023 – 11.10.2023**

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
<p>4. <u>Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb</u> <u>(Schreiben vom 09.10.2023)</u></p>	<p>Zu o.g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise:</p> <p><u>Schutzgut Boden</u></p> <p>Informationen zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Umweltbericht) für das Schutzgut Boden, zur Verwendung von Mutterboden sowie zur Nutzung der Karte der schutzwürdigen Böden:</p> <p>Nach der Karte der schutzwürdigen Böden (3. Auflage) sind im Rahmen der Beschreibung und Bewertung des Schutzgutes die betroffenen Böden, deren Bodenschutzstufen und Bodenfunktionen zu benennen. Zudem sind die Folgen des Eingriffs auf das Schutzgut Boden zu bewerten.</p> <p>Hinweise zu den Böden im Plangebiet können über die Karte der schutzwürdigen Böden auf GEOportal.NRW abgerufen werden.: Kompensationsmaßnahmen für den Verlust an schutzwürdigen Böden sind folgender Veröffentlichung zu entnehmen (Kap. 3.7, S. 24):</p> <ul style="list-style-type: none">• Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB- Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. <p><u>Verwendung von Mutterboden</u></p>	<p>Gemäß Bodenkarte NRW¹ stehen im Plangebiet Pseudogley Böden (S71) an. Diese lehmigen Sandböden weisen einen geringen, teils mittleren Ertrag auf. Sie sind in der lehmig-sandigen Deckschicht durch eine geringe Sorptionsfähigkeit, eine gering nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Im sandig-lehmigen Unterboden weisen sie hingegen eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit auf. Die Kriterien der in NRW rechtlich zu schützenden Böden² treffen auf diese Böden nicht zu.</p> <p>Der Hinweis zum Umgang mit dem Mutterboden wird zur Kenntnis genommen.</p>

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3914 Bad Iburg; Krefeld 1983.

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

Bebauungsplan Nr. 76-Versmold „Südlich Dorfstraße/östlich Dissener Straße“

**Beratung der eingegangenen Anregungen, Hinweise etc. gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB für die Zeit vom
11.09.2023 – 11.10.2023**

Bürger(in) bzw. Träger öffentlicher Belange/ Stellungnahme	Abwägungsvorschlag	Entscheidungsvorschlag
	Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.	