

Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 116 „ Beherbergungsgebiet Marienhof“ und die 63. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln

Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB (30.11 – 30.12.2008)

1	Kreis Coesfeld Immissionsschutz	Es wird angeregt zur Klärung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches der Nutzungen im Sondergebiet folgende textl. Festsetzung aufzunehmen: „Die schutzwürdigen Nutzungen im Sondergebiet genießen den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Dorfgebietes gemäß § 5 BauNVO.“	Der Anregung wurde gefolgt.
	Kommunale Abwasserbeseitigung	Die Niederschlagswasserbeseitigung des Gebietes ist bisher nicht wasserrechtlich geregelt! Für die erforderlich werdende wasserrechtliche Erlaubnis gemäß §§ 2, 3, 7 WHG zur Einleitung/Versicherung von Niederschlagswasser in das Grundwasser sind daher entsprechende Antragsunterlagen beizubringen. Im Rahmen dieses Antrags ist die hydraulische Leistungsfähigkeit des verrohrten Straßenseitengrabens bis zur Mulde nachzuweisen.	Eine Entwässerung ist möglich, dies wurde zwischenzeitlich mit der unteren Wasserbehörde geklärt.
	Bauen u. Wohnen	Im Bebauungsplan ist unter Festsetzung 11.2 aufgeführt „Nebenanlagen, die dem Beherbergungsbetrieb dienen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.“ In der Begründung werden hier beispielhaft wintergartenähnliche Vorbauten aufgeführt. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass es sich bei angebauten Wintergärten, Terrassen sowie deren Überdachung um Hauptanlagen handelt. Eine entsprechende Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichtes in diesem Schreiben beigelegt. Sollten neben den bestehenden Zufahrten weitere Zufahren von der Kreisstraße vorgesehen sein, sind diese in Lage und Geometrie mit dem Straßenbauamt abzustimmen.	Die Begründung ist entsprechend angepasst worden. Die Baugrenzen sind geringfügig erweitert worden um hier eventuell Glasfassaden zum Schutz der Sandsteinfassade errichten zu können. Hauptanlagen sind nicht geplant. Weitere Zufahrten sind derzeit nicht geplant. Falls zu einem späteren Zeitpunkt dies doch erforderlich wird, werden diese mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

2	Straßen NRW	Für die Parkplatzzufahrt wurde bereits im Baugenehmigungsverfahren der Hinweise aufgenommen, dass die Mitbenutzung des Straßengebietes durch diese Zufahrt eine gebührenpflichtige Sondernutzung darstellt und diese jährlich zu zahlende Sondernutzungsgebühren in einem separaten rechtsmittelfähigen Bescheid an den Erlaubnisnehmer festgesetzt werden. Die v. g. Ausführungen für die zufahrtsmäßige Erschließung des Parkplatzes bitte ich im Bauleitverfahren in geeigneter Form zu berücksichtigen. Folgendes bitte ich in die textlichen Festsetzungen mit aufzunehmen: „Im 20-m-Bereich der L 874 sind Werbeanlagen nicht erlaubt, im 20m-40m-Bereich und an Gebäuden bedürfen sie im Einzelfall der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landstraße.	Dies ist unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu sehen. Ein entsprechender Hinweis wurde mit aufgenommen.
3	Gemeindewerke	Es ist sicherzustellen, dass der vorhandene Baumbestand geschützt ist und erhalten bleibt. Dafür erscheint es sinnvoll, Bäume ab 30 cm Stammdurchmesser einzumessen und die Baumart zu ermitteln. Gegebenenfalls ist entsprechend der Planzeichenerläuterung (Festsetzungen gemäß § 9 BauGB) Nr. 7 die Umgrenzung von Flächen und Bindung von Bäumen usw. zu erweitern, nicht nur auf die Obstwiese zu beschränken. Es ist sicherzustellen, dass anfallendes Regenwasser bedenkenlos über die Bodenzone versickern kann. Dies gilt sowohl in Bezug auf die zu erwartenden Mengen als auch bezüglich eines möglichen Schadstoffeintrages in den Boden und das Grundwasser. Die Bereiche der unversiegelten Parkplatzflächen sind gesondert zu betrachten. Das Plangebiet liegt im Bereich der Baumberge, das touristisch sehr beliebt ist und insbesondere der Naherholung dient mit zeitweise entsprechenden, relativ hohen Verkehrsaufkommen (sowohl motorisierter Verkehr als auch Radfahrer- und Fußgängeraufkommen). In diesem Zusammenhang wäre es sinnvoll zu prüfen, ob im Angrenzungsbereich zur K 19 eine entsprechende Flächenausweisung für Fußgänger und Radfahrer vorgenommen werden kann. Eine Weiterführung Richtung Billerbeck könnte in einem späteren gesonderten Verfahren in Betracht gezogen werden.	Bei einer entsprechenden Begehung mit der unteren Landschaftsbehörde wurde festgestellt, dass keine besonders schützenswerten Bäume außerhalb der Obstwiese vorhanden sind. Eine Entwässerung ist möglich, dies wurde zwischenzeitlich mit der unteren Wasserbehörde geklärt. Dies ist unabhängig vom Bauleitplanverfahren zu betrachten.

4	Wehrbereichs- verwaltung West	Ich gehe davon aus, dass bauliche Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 20 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.	Durch die Festsetzung der Firsthöhe ist dies regulär nicht möglich. Bei Befreiungen von der Festsetzungen, möglicherweise bei untergeordneten Gebäudeteilen – wird die Wehrbereichsverwaltung beteiligt.
---	--	--	--

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB (30.12 – 29.01.2008) sowie der Offenlage nach § 3 (2) BauGB (27.04 – 27.05.2009) sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Behördenbeteiligung nach 4 (2) BauGB (27.04 – 27.05.2009)

1	Kreis Coesfeld	Hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Beherbergungsgebiet Marienhof“ wird seitens des Fachdienstes Bauen und Wohnen jedoch auf die Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen. Die Anregungen der Stellungnahme des Fachdienstes Immissionsschutz vom 08.01.2009 wurden umgesetzt und es werden keine weiteren Anregungen vorgetragen. Auch seitens der Unteren Landschaftsbehörde bestehen keine Bedenken. Das Vorhaben liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Baumberge-Stevetal“, ausgewiesen im Landschaftsplan „Baumberge-Süd“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan mit seinen Festsetzungen gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz auf die Außengrenze des Bebauungsplanes zurück.	Es sind außerhalb der Baugrenzen keine Anlagen gewünscht die als Hauptanlage zählen sondern nur Nebenanlagen.
---	----------------	--	---