

Anlage 1 zur VL 205/2016

Bebauungsplan Nr. 129 „Martinistift“

Anregungen durch Stellungnahmen während der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung (11.08.2011 bis 16.09.2011)

Nr.		Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1.	Gemeindewerke Nottuln	Abwasser Unbelastetes Regenwasser ist nicht in die Kanalisation einzuleiten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen
2.	Kreis Coesfeld	Städtebau Seitens der Bauaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken hinsichtlich der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes „Martinistift“. In der Begründung ist unter dem Punkt „Fläche für die Landwirtschaft „ aufgeführt, dass ggf. diese Flächen mit Nutzungen des Martinistiftes (etwa als Reitplatz) kombiniert werden, bauliche Anlagen aber unzulässig sein sollen. Gem. § 2 Absatz 1, Satz 3, Ziffer 4 gelten Sport- und Spielflächen (als auch der Reitplatz) als bauliche Anlagen. Insofern wäre in diesem Fall eine andere Ausweisung erforderlich. Immissionsschutz Der Fachdienst Immissionsschutz gibt folgende Erklärung ab: Das Martinistift befindet sich im Außenbereich der Gemeinde Nottuln. Durch die Bebauungsaufstellung und der damit verbundenen Ausweisung des Stiftes als Fläche für den Gemeinbedarf mit	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde für die Offenlage angepasst. Ein Reitplatz wurde in der weiteren Entwurfsplanung des Investors nicht weiter verfolgt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Geruchsgutachten erstellt, welches die Einhaltung der geforderten Richtwerte belegt.

		<p>der näheren Zweckbestimmung „Soziale Zwecke dienende Einrichtung: Einrichtung zur Kinder- und Jugendhilfe“ wird der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch u.a. gegenüber den benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen auf 10% Geruchshäufigkeiten je Jahresstunden heraufgesetzt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich wie v.g. im Einwirkungsbereich mehrerer landwirtschaftlicher Hofstellen. Der hiesigen Aktenlage können jedoch keine belastbaren Daten zu den dort genehmigten Tierplatzzahlen entnommen werden.</p> <p>Oberflächenwasser</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Fachdienstes Oberflächengewässer keine Bedenken. Im Bebauungsplan ist entlang der Böschungsoberkante des westlich am Gelände des Martinistiftes verlaufenden Hagenbachs (Hagenauer Hagenbach bzw. Kleiner Hagenbach/ Wasserlauf Nr. 150 im Gebiet des Wasser- und Bodenverbandes "Obere Stever") ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite festzusetzen. Im Gewässerrandstreifen sind bauliche Anlagen jeder Art und nicht genehmigungspflichtige Anlagen zwecks Erhalt und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers unzulässig. Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft stehen der Ausweisung von Gewässerrandstreifen nicht entgegen. Die Begründung zum Bebauungsplan muss um den Gewässeraspect ergänzt werden.</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Einrichtung wird seitens der Unteren Landschaftsbe-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Entlang des Hagenbachs ist ein mindestens 5 Meter breiter Grünstreifen mit der Zweckbestimmung für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	--

		<p>hörde begrüßt. Es bestehen keine Bedenken. Auf die Doppelsignaturen in der zeichnerischen Darstellung wurde bereits telefonisch hingewiesen.</p> <p>Brandschutz Die Brandschutzdienststelle gibt folgenden Hinweis:</p> <p>Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist gem. dem „Regelwerk-Arbeitsblatt“ W 405 Abschnitt 5 des DVGW für Mischgebiete mit < 0,7 GFZ eine Löschwassermenge von 96 m³/h (1.600 l/min) für eine Löschzeit von 2 Stunden sicher zu stellen. Die Hydranten sind gemäß "Regelwerk- Arbeitsblatt" W 331 anzuordnen.</p> <p>Bei Gebäuden, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen nach § 5 (4) BauO NRW Zufahrten zu den vor und hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen eingeplant werden. Diese müssen für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend befestigt und tragfähig sein (für eine Achslast von 10 t) und eine Mindestbreite von 3 m aufweisen. Werden Stichstraßen geplant, die länger als 50,00 m sind, so ist am jeweiligen Ende der Stichstraße eine Wendemöglichkeit für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes und der Feuerwehr herzustellen.</p> <p>Zum Flächennutzungsplan gibt es aus brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken oder Anregungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf der Fläche des Martinistifts sind Löschwasserteiche vorhanden, die die geforderte Löschwassermenge bereitstellen können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	<p>Grünflächen Gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. .</p>

		<p>Regionalforstamt Münsterland Bedenken.</p> <p>Am nordöstlichen Rand des Bebauungsplangebietes befindet sich eine, in den Karten der Flächen mit Waldeigenschaft dargestellte, Wallhecke. In NRW sind Wallhecken gem. § 1 LFoG NRW Wald. Falls diese Wallhecke als Wald dargestellt wird, oder die Wallhecke an anderer Stelle ersetzt wird, können meine Bedenken zurückgezogen werden.</p> <p>Die Darstellung des Bereiches des BBPL 129 reicht über den Bereich der 72. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nottuln hinaus, ich gehe davon aus das der Bereich der Darstellung des BBPL 129 korrekt ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt an genannter Stelle eine Grünfläche fest. Zudem dienen die vorhandenen Grünstrukturen als anzurechnende Ausgleichsmaßnahmen bzw. -punkte.</p>
--	--	---	--

Anregungen durch Stellungnahmen während der Offenlage (03.11.2016 bis 02.12.2016)

1.	Gemeindewerke Nottuln	<p>Gebühren und Beiträge</p> <p>Die Bebauungsplanänderung betrifft ein Grundstück im Außenbereich der Gemeinde Nottuln.</p> <p>Die Beitragsregelung für den Außenbereich sieht vor, dass „selbstständige wirtschaftliche Einheiten“ einer eigenen Beitragsabrechnung unterliegen. Sollte es auf dem Flurstück zu einer neuen Bebauung, mit Anschluss an das Abwassernetz kommen, unterliegt es der Beitragspflicht.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Abwasser</p> <p>Das Gelände des Martinistifts ist über ein gemeindliches Schmutzwasserpumpwerk an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
		<p>Trinkwasser</p> <p>Die Wasserversorgung des Martinistifts erfolgt an ei-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>nem vom Grundstückseigentümer an der östlichen Grundstücksgrenze angebrachten Wasserzählerschacht. Von dort aus wird Trinkwasser über ein Leitungsnetz des Grundstückseigentümers zu den einzelnen Abnahmestellen geleitet. Die Zuständigkeit des Wasserwerkes endet an der Hauptabsperrvorrichtung im v.g. Zählerschacht. Der Standort der Zählerschachtes sollte bestehen und gesichert bleiben.</p>	
2.	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	<p>Grünflächen Gegen oben genannte Planung besteht aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Nordosten eine Wallhecke mit Waldeigenschaften an das Plangebiet angrenzt.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
3.	Bürgerin	<p>Städtebau Ich möchte eine Stellungnahme zu dem Bebauungsplanverfahren und den Flächennutzungsplan „Martinstift“ abgeben und Einspruch gegen die Bebauung auf dem jetzigen Parkplatz einlegen.</p> <p>Im Jahr 2012 habe ich den Hof „Winnemöller“ als direkter Nachbar des Martinistiftes gekauft und saniert. Die damalige und auch jetzige Nähe zu den Martinistift-Gebäuden war kein wesentliches Problem.</p> <p>Probleme verursacht der Freizeitbereich am Ende meiner Wiese. Von dort gelangt immer wieder Müll auf mein Gelände. Die Jugendlichen werfen (aus Übermut, Langeweile oder Wut) immer wieder Müll (Porzellan, Feuerlöscher, Gardine, Besteck, CD Rohlinge, Blechdosen, Lebensmittel, Feuerzeuge, Kunststoff aller Art, Computerfestplatten und CD Laufwer-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nicht Teil des Planungs- bzw. Beteiligungsverfahrens.</p> <p>Nicht Teil des Planungs- bzw. Beteiligungsverfahrens. Privatrechtliches Anliegen.</p>

		<p>ke, Steine, Flaschen, Flachglas, Kleidung usw.) über die Hecke und diese Dinge verursachen Schäden am Mäher, Freischneider und Futter/Heu.</p> <p>Vor ein paar Jahren wurde dort mit CD`S geworfen und da diese im hohen Gras nicht zu sehen sind, sind diese mitgemäht worden und ins Futter der Kühe gelangt. Eine Kuh kann dadurch verenden, in diesem Fall wurde es früh genug bemerkt und das Heu vernichtet.</p> <p>Durch Steine wurden mehrmals meine Messer am Rasenmäher und Freischneider beschädigt. Auch war ein Sicherheitsschuh in meinem Mähwerk eingeklemmt und es gab einen Schaden in Höhe von ca. 400 €.</p> <p>In den letzten vier Jahren habe ich die Seite zum Grundstück Martinistift langsam aber sicher in mühevoller Handarbeit freigeschnitten und vom Müll bereinigt. So kann ich den heutigen Müll besser sehen. Insgesamt sind ca. 1m³ Müll/Gegenstände zusammen gekommen. Die Nachbargrundstücke haben diese Probleme nicht, weil die Bebauung nicht so nah an der Grenze ist.</p> <p>Grundsätzlich ist es nicht so, daß sich das Unternehmen nicht bemüht, den Müll und auch den eigenen Überwuchs auf meinem Grundstück zu beseitigen; wenn es gesehen wird. Dennoch passiert es immer wieder das die Gegenstände im hohen Gras nicht gesehen werden können. Die Wiese ist heute immer</p>	<p>Nicht Teil des Planungs- bzw. Beteiligungsverfahrens. Privatrechtliches Anliegen.</p>
--	--	---	---

		<p>noch verpachtet und dort wird Heu gemacht.</p> <p>Sie können sich vorstellen, daß ich nicht damit einverstanden bin, wenn noch mehr Gebäude, insbesondere Wohn- und Freizeitbereiche, in die Nähe meines Grundstückes gebaut werden (jetziger Parkplatz) und sich damit das Risiko verdoppelt, Schäden zu haben. Die Nähe des jetzigen Wohn- und Freizeitbereiches zu meiner Wiese reicht vollkommen.</p> <p>Am schwierigsten gestaltet sich die Klärung der Haftung.</p> <p>Als der Sicherheitsschuh in meinem Mäher steckte hat der Geschäftsführer Herr Schmitz am 07.05.2013 mir geschrieben:</p> <p>„Grundsätzlich ist es so, dass die Einrichtung in diesen Fällen nicht für Schäden haftbar ist. So unbefriedigend diese Situation auch ist. Wir wollen jedoch mit Ihnen für die beiden angesprochenen Situationen eine Lösung finden. Grundsätzlich ist es auf jeden Fall sinnvoll einen entsprechenden Strafantrag, in diesem Fall gegen Unbekannt, zu stellen.“</p> <p>In diesem Einzelfall gab es eine Klärung und der Schaden wurde übernommen, jedoch nicht grundsätzlich. Heißt: Ich trage mögliche Schäden selber, da ich nicht beweisen kann, welcher Junge von den 80 Personen den Unfug getrieben hat.</p> <p>Dann habe ich am 20.08.2015 den Geschäftsführer Herr Schmitz aufgrund von Gerüchten über geplante</p>	<p>Nicht Teil des Planungs- bzw. Beteiligungsverfahrens. Privatrechtliches Anliegen.</p>
--	--	--	---

		<p>Baumaßnahmen auf dem Gelände angeschrieben und auch meine Bedenken geäußert zu geplanten Bebauung. Danach gab es zwar ein Gespräch, ich habe aber seitdem nichts mehr gehört und eine Klärung seitens des Unternehmens wurde leider nicht herbeigeführt. Es wurde mir keine Lösung unterbreitet, wie das Unternehmen das Problem lösen oder zumindest minimieren möchte.</p> <p>Am 09.11.2016 habe ich nochmal schriftlich Kontakt zur Geschäftsführung aufgenommen, bis zum heutigen Tag habe ich aber keine Antwort erhalten.</p> <p>Es liegt also zur Zeit keine Lösung vor, wie mit möglichen Schäden umzugehen ist, wie diese verhindert werden oder zumindest minimiert werden. Das Unternehmen lässt es zur Zeit zu, dass ein bürokratischer Nachbarschaftsstreit entsteht, der Behörden beschäftigt, aber zu keinem Ziel führt.</p> <p>Aus diesen Gründen beantrage ich, keiner Bebauung auf dem heutigen Parkplatz zuzustimmen.</p> <p>Ausreichend mögliche Bebauungsplätze sind auf dem 14 ha großen Gelände vorhanden, auch innerhalb der baulichen Möglichkeiten, um die Pläne des Unternehmens dennoch umzusetzen. Bei jedem Schaden oder bei jeder Müllentsorgung auf</p>	<p>Nicht Teil des Planungs- bzw. Beteiligungsverfahrens. Privatrechtliches Anliegen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Mindestabstand zur Grundstücksgrenze wird eingehalten. Die Parkplatzfläche bietet sich besonders für eine Bebauung an, da hier bereits versiegelte Fläche/Boden vorliegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nicht Teil des Planungs- bzw. Beteiligungsverfahrens. Privatrechtliches Anliegen.</p>
--	--	--	---

		<p>meinem Grundstück einen Strafantrag zu stellen ist Bürokratieaufwand für viele Beteiligte (möglicherweise immer wieder und über Jahrzehnte) und auch nicht zielführend. Bitte stimmen Sie der Bebauung des Parkplatzes nicht zu. Damit würden Sie auch einen möglichen Nachbarschaftsstreit langfristig vermeiden. Ein Parkplatz wird weiterhin benötigt und kann daher auch aus meiner Sicht genau an dieser Stelle bleiben.</p> <p>Herzlichen Dank!</p>	
2.	Kreis Coesfeld	<p>Auf der Grundlage der geruchstechnischen Berechnung der Landwirtschaftskammer NRW (Gutachten GG-BP-Martinistift-2012-11-09) werden aus den Belangen des Immissionsschutzes gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf keine Bedenken angemeldet.</p> <p>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Aufgabenbereiches Oberflächengewässer ebenfalls keine Bedenken.</p> <p>Zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist folgendes anzumerken: Im nördlichen Teil dieses Bauungsplanes durchquert der Wasserlauf 150b die private Grünfläche. Im Gewässerrandstreifen (beidseitig 5m gemessen ab Böschungsoberkante) ist die Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.</p> <p>Am westlichen Rand des Bebauungsplangebietes verläuft der Hagenbach. Der Gewässerrandstreifen mit</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

		<p>einer Breite von 5m liegt im Bebauungsplangebiet. Auch dort ist Errichtung baulicher und sonstiger Anlagen verboten, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind.</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden Einrichtung wird seitens der Unteren Landschaftsbehörde begrüßt. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Plangebiet wurde zwischenzeitlich der Landschaftsplan „Buldern“ aufgestellt und am 16.06.2016 rechtskräftig. Der Landschaftsplan grenzt den jetzt vorliegenden Bebauungsplan-Bereich aus. Die benachbart durch den Landschaftsplan festgesetzten Schutzgebiete NSG 2.1.02 „Neuer Busch“ sowie LSG „Parklandschaft um Buldern“ werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zusätzlich in Anspruch genommen.</p> <p>Für das rechnerisch ermittelte Kompensationsdefizit in Höhe von 2.699 Biotopwertpunkten sind bis zum Satzungsbeschluss angemessene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.</p> <p>Aufgrund der zu erwartenden zunehmenden Versiegelung im B-Plangebiet und somit Erhöhung des Regenwasserabflusses verweist der Aufgabenbereich Niederschlagswasserbeseitigung auf die Erforderlichkeit einer Regenrückhaltung hin und empfehle die Festsetzung einer entsprechenden Fläche für die Wasserwirtschaft.</p> <p>Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Nie-</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bis Rechtskräftigkeit des Satzungsbeschluss wird ein Vertrag zur Regelung der Umsetzung des ermittelten Kompensationsdefizits geschlossen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird daraufhin gewiesen, dass bei einer höheren bzw. maximal zulässigen Versiegelung ein Regenrückhaltebecken erforderlich sein kann. Dieses könnte bei einer naturnahen Gestaltung auch auf einer ausgewiesenen Grünfläche realisiert werden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---

		<p>derschlagswasser über drei Einleitungsstellen vom 30.09.1999, AZ 54.3-2.01-3.8.10-785/99, läuft am 31.12.2019 aus und ist rechtzeitig vor Ablauf neu zu beantragen.</p> <p>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.</p> <p>Auf folgenden Punkt wird jedoch hingewiesen:</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 6.3 — Flächen für Sport und Spielanlagen ausgeführt, dass die Sportplätze (Fußball und Volleyball" durch die Festsetzungen planungsrechtlich gesichert werden sollen. Dieses ist für das verkleinerte Fußballfeld auch der Fall. Das genehmigte Beachvolleyballfeld und die genehmigte Grillhütte werden jedoch mit der Festsetzung „private Grünfläche" überplant. Somit erfolgt keine planungsrechtliche Sicherung. Neue Gebäude und Beachvolleyballfelder wären damit zukünftig an diesem Standort unzulässig. Der Bestandschutz für die genehmigten Nutzungen / Gebäude gilt weiterhin.</p> <p>Seitens der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p> <p>Zum o.g. Bebauungsplan wird wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass die bisher genehmigten Anlagen weiterhin genutzt werden.</p>
--	--	--	---

	<p>Ob Feuerwehr-Zufahrten,-Umfahrten,-Durchfahrten,-Aufstell- und Bewegungsflächen notwendig werden, kann erst im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren geklärt werden.</p> <p>Die vorgelegten Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan enthalten keinerlei Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m³) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Hydranten, Hydrantenabstände, Kennzeichnung) durch die Feuerwehr. Daher kann eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden.</p> <p>Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist in Anlehnung an das DVGW Regelwerk „Arbeitsblatt W 405“ Abschnitt 5 i.V.m. Tabelle 1 des z.g. Arbeitsblattes für den Geltungsbereich bei maximal dreigeschossiger Bebauung und einer mittleren Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden erforderlich. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und des Katastrophenschutzes (BHKG) Aufgabe der Gemeinde.</p> <p>Seitens des Gesundheitsamtes und seitens der Abteilung Straßenbau bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf dem Gelände des Martinistifts sind aktuell zwei Löschwasserteiche vorhanden. Der südlich gelegene Löschwasserteich wird im Zuge des Vorhabens überplant und mindestens im gleichen Ausmaß auf der südlichen Grünfläche wiederhergestellt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da bereits die momentane Bebauung über eine entsprechende Löschwassermenge von 96 m³/h verfügen muss, wird diese auch für das künftige Vorhaben benötigt bzw. gewährleistet.</p>
--	--	--