

NIEDERSCHRIFT

über die

15. Sitzung

des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt

am 01.03.2017

im Saal des RATHAUSES in Welver

Beginn der Sitzung: 17.00 Uhr

Ende der Sitzung: 18.27 Uhr

Anwesend: Vorsitzender Wiemer

Mitglieder:

Daube, Holuscha, Nürnberger (als Vertreter f.d. AM Kosche),
Peters, Philipper, Lutter (als Vertreter f.d. AM Brill), Rohe,
Stehling, Stemann,

Von der Verwaltung:

Bürgermeister Schumacher
Allgemeiner Vertreter Garzen
Fachbereichsleiter Hückelheim
Verw.-FAngest. Große, zugleich als Schriftführer

Gast:

Herr Winterberg, Geschäftsführer der Südwestfalenagentur
(zu TOP 1 ö.S.)

Vorsitzender Wiemer eröffnet die Sitzung. Er stellt fest, dass der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt ordnungs- und fristgemäß geladen und in beschlussfähiger Anzahl erschienen ist.

Anträge zur Tagesordnung liegen nicht vor. Diese lautet wie folgt:

Tagesordnung

A. Öffentliche Sitzung

1. Regionale 2022/2025
hier: Beschlussfassung zur regionalen Strategie

2. 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“
hier: 1. Ergebnis der landeplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) LPlG
2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

3. Gewerbegebiet Scheidungen - Aufstellung von Bebauungsplänen und Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 01.02.2017

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 11.01.2017

5. Behindertengerechte Ampelphasen an der Kreuzung Bahnhofstraße/ Reiherstraße
hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 15.02.2017

6. Bericht über die Bauanträge

7. Anfragen / Mitteilungen

B. Nichtöffentliche Sitzung

1. Anfragen / Mitteilungen

Es wird wie folgt **beraten** und **beschlossen**:

A. Öffentliche Sitzung:

Zu Tagesordnungspunkt 1:

- Regionale 2022/2025
hier: Beschlussfassung zur regionalen Strategie

Herr Winterberg referiert eingangs der Beratungen detailliert über die regionalen Strategien sowie über den derzeitigen Sachstand und beantwortet anschließend die Fragen der Ausschussmitglieder.

Beschluss:

=====

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat einstimmig, der regionalen Strategie im Rahmen der gemeinsamen Bewerbung der fünf südwestfälischen Kreise (Hochsauerlandkreis, Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Soest) in Kooperation mit der Wirtschaft um die Ausrichtung der REGIONALE 2022 oder 2025 zu zustimmen.

Zu Tagesordnungspunkt 2:

- 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“
hier: 1. Ergebnis der landeplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) LPlG
 2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
 3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Beschluss:

=====

1.
 Siehe die als Anlage 1 dieser Niederschrift beigefügten Einzelbeschlüsse zu den eingegangenen Stellungnahmen!
2.
 Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt dem Rat, einstimmig die öffentliche Auslegung der Entwürfe zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ einschließlich der Begründungen und des Umweltberichtes gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu beschließen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.

Zu Tagesordnungspunkt 3:

- Gewerbegebiet Scheidungen - Aufstellung von Bebauungsplänen und Prüfung von Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbeflächen
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 01.02.2017

Beschluss:

=====

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt empfiehlt auf Antrag der SPD-Fraktion dem Rat einstimmig, Teile der Mittel, die für das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept vorgesehen sind, für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur westlichen Erweiterung des Gewerbegebietes Scheidungen zu verwenden. Verwaltungsseitig ist die haushaltsrechtliche Machbarkeit bis zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses zu prüfen.

Zu Tagesordnungspunkt 4:

- Städtebauliches Entwicklungskonzept
hier: Antrag der SPD-Fraktion vom 11.01.2017

Im Verlauf der Beratung informiert BGM Schumacher die Ausschussmitglieder über ein gestriges Gespräch mit Herrn Pusch vom Nahverkehrsverband ZRL. Herr Pusch hat die Sanierungsabsichten der Gemeinde zum Bahnhof Welver seit längerem begleitet und sich auch in einem früheren Ortstermin hier in Welver darauf festgelegt, dass die Umlegung des Bahnhofszugangs an die Ladestraße nicht in einen Bereich mit „Hinterhofatmosphäre“ führen darf. Demnach bestand Einigkeit darüber, dass mit der Bahnhofssanierung auch eine städtebauliche Umfeldverbesserung erforderlich ist, die die Gemeinde selbst initiieren und durchführen muss. Um dafür Fördermittel generieren zu können, bedarf es eines integrierten Konzeptes, das mit Bürgerbeteiligung nach dem „Bottom Up-Prinzip“ (Konzept von unten) durchzuführen ist. Herr Pusch hat nochmals über den Sachstand zur Vergabe der Planungsaufträge für die 14 NRW-weiten Bahnhofprojekte informiert. Er hat in diesem Zusammenhang eindringlich auf die Notwendigkeit hingewiesen, dass die Gemeinde ungefähr zum Jahresende mitteilen müsste, was im Bahnhofsumfeld an Veränderungen angedacht ist. Die Konzepterarbeitung sollte seiner Ansicht nach also in Kürze begonnen werden.

Beschluss:

=====

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt beschließt auf Antrag der SPD-Fraktion einstimmig, den Tagesordnungspunkt zur weiteren Beratung in die Fraktionen zu verweisen. Die Beratung in den gemeindlichen Gremien wird in der nächsten Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses und der nachfolgenden Ratssitzung fortgesetzt.

Zu Tagesordnungspunkt 5:

- Behindertengerechte Ampelphasen an der Kreuzung Bahnhofstraße/ Reiherstraße
hier: Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen vom 15.02.2017

Beschluss:

=====

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Planung, Naturschutz und Umwelt fasst auf Antrag der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen mit

6 Ja-Stimmen und
4 Nein-Stimmen

folgenden Beschluss:

Der Bürgermeister möge bei dem Dezernat Bau, Kataster, Straßen und Umwelt, Abteilung Straßenwesen, darauf hinwirken, die Ampelphasen entsprechend der Möglichkeiten der gesetzlichen Ermessensspielräume (siehe auch Inhaltsverzeichnis RiLSA) so zu erweitern, dass gehbehinderte Mitbürgerinnen und Mitbürger ohne Gefahr und größtmöglicher Sicherheit die Fußgängerampel überqueren können.

Zu Tagesordnungspunkt 6:

- Bericht über die Bauanträge

Die Auflistung der bearbeiteten Bauanträge wird zur Kenntnis genommen.

Ein Beschluss wird nicht gefasst.

Zu Tagesordnungspunkt 7:

- Anfragen / Mitteilungen

Anfragen:

AM Peters führt aus, dass nach den ihm vorliegenden Informationen, die Mobilfunksender am Standort „Raiffeisenturm“ am 29.04.2017 abgeschaltet werden. In diesem Zusammenhang fragt er an, ob nach Abschaltung der Sender durch einen nahtlosen Übergang sichergestellt ist, dass weiterhin in Welver und den umliegenden Ortsteilen wie Illingen mobil telefoniert werden kann.

FBL Hückelheim sagt eine Überprüfung zu, ob nach Abschaltung der bisherigen Anlagen der neue Turm mit den entsprechenden Sendeanlagen ohne Verzögerungen in Betrieb geht.

Weitere Anfragen werden nicht gestellt.

Mitteilungen:

FBL Hückelheim teilt im Zusammenhang mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Sanierung Ortsmitte“ mit, dass die Bürgerversammlung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB am Donnerstag, den 16.03.2017, um 19.00 Uhr, im Saal des Rathauses, stattfindet.

AV Wiemer teilt mit, dass im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung des Penny-Marktes auf dem ehemaligen Raiffeisengelände derzeit verschiedene Gutachten in Bearbeitung sind und der Gemeinde in Kürze zur Verfügung stehen. Es ist beabsichtigt, die Ergebnisse dieser Gutachten in einer Sondersitzung des GPNU am Mittwoch, den 26.04.2017, zu beraten. Die planmäßig am 03.05.2017 vorgesehene Sitzung bleibt hiervon unberührt. Sobald die Gutachten der Verwaltung vorliegen, erfolgt eine Weiterleitung zur Beratung an die einzelnen Fraktionen.

Weitere Mitteilungen liegen nicht vor.

B. Nichtöffentliche Sitzung

Zu Tagesordnungspunkt 1:

- Anfragen / Mitteilungen

Anfragen werden nicht gestellt.

Mitteilungen liegen nicht vor.



- Wiemer -
Ausschussvorsitzender



- Große -
Schriftführer

Anlage 1

**zur Niederschrift des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Planung,
Naturschutz und Umwelt vom 01.03.2017**

Zu Tagesordnungspunkt 2:

- 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“
hier:
 1. Ergebnis der landesplanerischen Anfrage gem. § 34 (1) LPlG
 2. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
 3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
 4. Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BEBANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

Inhaltsverzeichnis

1. Thyssengas, Stellungnahme vom 27.05.2016
2. Landesbetrieb Wald und Holz, Nordrhein-Westfalen, Stellungnahme vom 30.05.2016
3. LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe, Stellungnahme vom 30.05.2016
4. Gelsenwasser AG, Stellungnahme vom 31.05.2016
5. Landwirtschaftskammer NRW, Haus Düsse, Ostinghausen, Stellungnahme vom 10.06.2016
6. Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Stellungnahme vom 15.06.2016
7. Kreis Soest, Stellungnahme vom 23.06.2016

Träger öffentlicher Belange und Behörden ohne Anregungen und Bedenken

1. IHK Arnsberg, Hellweg-Sauerland, Stellungnahme vom 07.06.2016
2. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 33 Landeskultur/Agrarstruktur und Landesentwicklung, Stellungnahme vom 13.06.2016
3. Lippeverband Essen, Stellungnahme vom 21.06.2016
4. Westnetz GmbH Arnsberg, Stellungnahme vom 21.06.2016

Träger öffentlicher Belange und Behörden ohne Rückmeldung

1. ABU im Kreis Soest e.V.
2. Amprion GmbH
3. Handwerkskammer Dortmund
4. Westfälisches Amt für Denkmalpflege
5. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 35 Bauaufsicht
6. Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 52 Abfallwirtschaft
7. BUND Ortsgruppe Welper
8. Saline Bad Sassendorf
9. Straßen NRW
10. Finanzamt Soest
11. Deutsche Telekom AG

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BEBANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

Nr.	Träger öffentl. Belange	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.	<p>Thyssengas</p> <p>Stellungnahme vom 27.05.2016</p>	<p>Übersendung des Merkblatts für die Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen sowie der allgemeinen Schutzanweisung der Thyssengas GmbH</p> <p>Übersendung eines Übersichtsplanes betreffend der stillgelegten Thyssengasfernleitung (L 07419)</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Die stillgelegte Leitung liegt am westlichen Rand der Buchenstraße außerhalb des Plangebietes.</p> <p>ABSTIMMUNGSERGEBNIS:</p> <p>GPNU: <u> einstimmig </u></p> <p>HFA: _____</p> <p>RAT: _____</p>
2.	<p>Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen</p> <p>Regionalforstamt Soest-Sauerland</p> <p>Stellungnahme vom 30.05.2016</p>	<p>Die Flurstücke 1330 und 1331 in Flur 1 sind nicht als Wald eingetragen und auch bei den derzeit vorhanden Bäumen und Sträuchern ist bei der geringen flächigen Ausprägung nicht von einer Waldeigenschaft auszugehen. Sehr wohl stellen die <u>waldähnlichen</u> Strukturen ökologisch bereichernde Elemente in der Landschaft dar, zumal diese auch in Teilbereichen zu ausgewiesenen Gebieten zum Schutz der Natur gehören (A_WB 009) mit angrenzendem reichen Laubwaldkomplex in der unteren Hellwegbörde mit Eichen-Buchenwäldern und teils alten Eichen-Hainbuchenwäldern.</p> <p>Bei Realisierung der Baumaßnahmen wird daher ange-regt, soweit wie möglich die Baumstrukturen zumindest zur westlich angrenzenden Waldseite weitestgehend zu erhalten, soweit dies im Rahmen der geänderten Flächennutzung möglich ist.</p>	<p>Die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet bleiben weitgehend erhalten. Die überbaubaren Flächen sind mittig im GE 2-Gebiet festgesetzt, so dass ein Abstand zu den nördlich, westlich und südwestlich anschließenden waldähnlichen Strukturen eingehalten wird. Die bestehenden Grünstrukturen im Übergangsbereich zu den waldähnlichen Strukturen im Westen des Plangebietes werden durch Festsetzung eines Erhaltungsgebots gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB gesichert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>ABSTIMMUNGSERGEBNIS:</p> <p>GPNU: <u> einstimmig </u></p> <p>HFA: _____</p> <p>RAT: _____</p>

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BEBANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

<p>3.</p>	<p>LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Olpe Stellungnahme vom 30.05.2016</p>	<p>Nach bisherigen Kenntnisstand werden bodendenkmalpflegerische Belange im Geltungsbereich der Planung nicht berührt.</p> <p>Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass wegen der hier gegebenen Situation bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb wird aus bodendenkmalpflegerischer Sicht folgender Hinweis gegeben, der zur Unterrichtung möglicher Betroffener in den Bescheid bzw. in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollte:</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 und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird unter "Sonstige Hinweise" als Punkt 3 aufgenommen.</p> <p>ABSTIMMUNGSERGEBNIS:</p> <p>GPNU: <u> einstimmig </u></p> <p>HFA: _____</p> <p>RAT: _____</p>
------------------	---	---	---

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BEBANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

<p>4.</p>	<p>Gelsenwasser Stellungnahme vom 31.05.2016</p>	<p>Übersendung eines Rohrnetzbestandsplanes, in dem die vorhandenen Wasserleitungen in ungefährer Lage dargestellt sind.</p> <p>Die im Lageplan dargestellte Wasserleitung DN 100 ist durch Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zu unseren Gunsten gesichert. Wir bitten Sie mit Leitungsrechten belastete Flächen gemäß § 9 (1) 21 BauGB (Baugesetzbuch) festzusetzen und von jeglichen Bebauung bzw. Überbauung freizuhalten; auch dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher angepflanzt werden.</p> <p>Sofern Straßen und Wege, in denen Wasserleitungen von uns betrieben werden, in ihrer Höhen- und Seitenlage nicht verändert werden oder sonstige Baumaßnahmen die Lage der Betriebssicherheit unserer Leitungen nicht gefährdet, haben wir zum o.g. Bebauungsplan keine Anregungen.</p>	<p>Die Leitung wird durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Gelsenwasser AG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB planungsrechtlich gesichert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>ABSTIMMUNGSERGEBNIS: GPNU: <u>einstimmig</u> HFA: _____ RAT: _____</p>
------------------	---	---	--

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BEBANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

<p>5.</p>	<p>Landwirtschaftskammer NRW Haus Düsse, Ostinghausen Stellungnahme vom 10.06.2016</p>	<p>Die vorliegenden Änderungen des Flächennutzungsplanes bzw. Aufstellung des Bebauungsplanes sehen eine planungsrechtliche Erweiterung des Autohauses Gretenkort vor. Bei der zukünftigen Planung kommt es zum Entzug landwirtschaftlicher Nutzflächen. Es wird diesseits davon ausgegangen, dass dieser Flächenentzug einvernehmlich mit den Bewirtschaftern geregelt wird.</p> <p>Als Kompensation für die Versiegelung der Fläche ist geplant im nördlichen Plangebiet eine 5 m breite flächendeckende Heckenbepflanzung anzulegen. Es wird diesseits davon ausgegangen, dass nicht zu stark wüchsige Laubgehölze eingesetzt werden, um die Beschattung der da hinter liegenden Grünlandfläche zu minimieren.</p> <p>Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber der vorliegenden 36. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. 28.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Gemäß Festsetzung im Bebauungsplan sind folgende Arten bei der Anpflanzung der Heckenpflanzung zu verwenden: Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>), Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>), Gemeiner Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>), Hundsrose (<i>Rosa canina</i>), Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>), Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) und Gemeiner Holunder (<i>Sambucus nigra</i>). Bei der Auswahl der zu verwendenden Pflanzenarten ist die Wuchshöhe der Pflanzen bereits berücksichtigt, so dass Verschattungen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen minimiert werden.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p> <p>ABSTIMMUNGSERGEBNIS:</p> <p>GPNU: <u>einstimmig</u></p> <p>HFA: _____</p> <p>RAT: _____</p>
------------------	---	---	---

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BEBANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

<p>6.</p>	<p>Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW Stellungnahme vom 15.06.2016</p>	<p>Das Planungsgebiet liegt über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld "Saline Sassendorf".</p> <p>Eigentümer des Bergwerksfeldes ist die Saline Bad Sassendorf GmbH, Bismarkstraße 2, 59905 Bad Sassendorf.</p> <p>Nach den derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Planungsbereich kein Bergbau verzeichnet. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Planungsfläche ist danach nicht zu rechnen.</p> <p>Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planung ist hier nichts bekannt. Zu möglichen bergbaulichen Einwirkungen aus dem umgegangenen Bergbau oder zukünftigen bergbaulichen Planungen sowie diesbezüglich erforderlichen Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen sollte der Feldeseigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden.</p> <p>Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Nordrhein Westfalen Nord", sowie über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken "CBM-RWTH".</p> <p>Inhaber der Erlaubnis des Feldes zu gewerblichen Zwecken ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen.</p> <p>Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem "Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes.</p> <p>Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Saline Bad Sassendorf wurde beteiligt und hat keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.</p> <p>ABSTIMMUNGSERGEBNIS:</p> <p>GPNU: <u> einstimmig </u></p> <p>HFA: _____</p> <p>RAT: _____</p>
------------------	--	---	--

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BEBANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

		<p>Eine erteilte Erlaubnis gestatte noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaub, die ganz konkret das "Ob" und "Wie" regeln.</p> <p>Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.</p>	
<p>7.</p>	<p>Kreis Soest Stellungnahme vom 23.06.2016</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>Gegen die 36. Änderung des FNP der Gemeinde Welver bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Aufstellung des B-Planes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ ist aus Sicht des Immissionsschutzes möglich. Hier ist aber, wie im Umweltbericht zur 36. Änderung des FNP auf Seite 22 unter 2.3.1.1 des Büros Stelzig dargelegt, eine detaillierte Geräuschprognose durchzuführen, da eine Selbstwaschanlage mit zugehörigen Trocknungsplätzen geplant ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Entsprechend der Anregung der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ der Gemeinde Welver, 07.11.2016).</p>

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BEBANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

		<p>Im Umweltbericht zur Aufstellung des B-Planes Nr. 28 beurteilt das Büro Stelzig auf Seite 22, Nr. 2.3.1.1 die Geräuscheinwirkungen jedoch als eher gering und geht von keinen zusätzlichen erheblichen Geräuschauswirkungen aus. Dies sei schon in der Ausrichtung des geplanten Vorhabens begründet. Die im Umweltbericht zur 36. Änderung des FNP genannte detaillierte Geräuschprognose fehlt.</p> <p>Durch das Vorhaben wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit zu einer erhöhten Frequentierung des Betriebs Gretenkort kommen. Neben der Ausrichtung des Vorhabens ist auch der Kundenverkehr über die Einfahrtsbereiche der Buchenstraße zu berücksichtigen. Eine Geräuschprognose ist somit notwendig. Sollte diese nicht im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 28 "Autohaus Gretenkort" erfolgen, kann sie möglicherweise im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert werden.</p>	<p>Im Ergebnis dieser Untersuchung wird für das Gewerbegebiet eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 festgesetzt. Die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} werden für das GE1-Gebiet (Autohaus mit Waschanlagen) mit 65 /50 dB(A) tags/nachts und für das GE2-Gebiet (Betriebswohnungen) mit 63/48 dB(A) festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft (Wohnnutzung östlich und südlich des Plangebiets) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die jeweilige Gebietsart nicht überschritten werden. Weiterhin wurde eine Immissionsberechnung zum Gewebelärm durchgeführt. Hierbei wurden alle relevanten Emissionsquellen des Autohauses berücksichtigt: Kundenparkplatz, Stellplätze von Gebrauch- und Neuwagenausstellung, Fahrten von Pkw, Kleintransporter und Lkw, Verladevorgänge, vorhandene und geplante Waschanlage mit Hochdruckreiniger und Staubsauger. Im Ergebnis wird nachgewiesen, dass an allen Immissionsorten die anteiligen Immissionsrichtwerte entsprechend der festgesetzten Kontingentierung eingehalten werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
		<p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Planungen erhebliche Bedenken. Im Planbereich ist eine Altlast registriert. Es handelt sich dabei um den Standort einer ehemaligen Tankstelle (RegNR.: 06-4313-0042). Aus bereits durchgeführten Untersuchungen geht hervor, dass dort Bodenbelastungen vorliegen.</p> <p>Vor dem Aufstellungsbeschluss sind weitergehende Maßnahmen erforderlich.</p> <p>In dem Umweltbericht und der Begründung wird dargestellt, dass dort keine Altlasten bzw. Hinweise auf Altlasten vorliegen. Diese Aussagen sind nicht korrekt. Die Fläche wurde bereits 2001 in das Kataster über Altstandorte und Altablagerungen aufgenommen.</p>	<p>Die Aussagen im Umweltbericht werden aktualisiert. Es handelt sich um eine ehemals vorhandene Tankstelle mit zwei Tanks, die im Altlasten-Kataster aufgeführt sind. Die Tanks wurden bereits 2009 fachgerecht gereinigt und stillgelegt, so dass hier von keinen Beeinträchtigungen auszugehen ist. Weitergehende Maßnahmen werden daher nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird beachtet.</p>
		<p>Aus landschaftsfachlicher Sicht ergeben sich zur o.g. Planung folgende Hinweise: Mit der Gewerbegebietsausweisung wird ein vorhandener Betrieb planungs-</p>	<p>Kenntnisnahme Wie neben stehend dargelegt, werden durch die Planung</p>

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BEBANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

		<p>rechtlich gesichert. Mit der Erweiterung der Betriebsfläche wird landwirtschaftliche Fläche und Grünland und Baumbestand mit Ahorn Buche verlorengehen. Ökologisch besonders relevant ist neben der allgemeinen Problematik der zunehmenden Bodenversiegelung diese geplante „Grünlandinanspruchnahme“ und Verfestigung eines Betriebes im Außenbereich.</p> <p>Die oben beschriebene sensible Lage drückt sich auch die Vielzahl von Schutzgebietsfestsetzungen (Verbundfläche, LSG, Biotopkatasterausweisungen, NSG, FFH ...) aus, die den Vorhabenbereich direkt umgeben.</p> <p>Die Schutzgebiete sind vollständig im Umweltbericht dargestellt. Sie sind überwiegend durch die Planung nicht direkt betroffen.</p> <p>Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes Wälder um Welper sind nicht zu erwarten; gleiches gilt hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes. Die Vorprüfung für das FFH Gebiet DE 4313 302 ergibt, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen. Somit sind keine weiteren Prüfschritte mehr erforderlich.</p> <p>Der Landschaftsplan Welper steht nicht entgegen.</p> <p>Eingriffsregelung:</p> <p>Das Vorhaben führt zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 4 ff. LG NW zu bewerten.</p> <p>Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten. Dieses Vermeidungs- und Minimierungsgebot richtet sich besonders an den Gehölzbestand und den Graben zur südwestlichen Grenze, der zu schützen ist. Hier ist deshalb ein Erhalt der Hecken entlang des Grabens festzusetzen.</p>	<p>keine erheblichen oder nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten Schutzgebiete ausgelöst. Der Verlust an ökologisch relevanten Flächen und Gehölzen wird im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs kompensiert. Vorhandene Gehölzstrukturen im westlichen Abschnitt des Plangebiets werden durch entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan gesichert.</p> <p>In der Abwägung wird der Standortsicherung des Betriebs mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten der Vorrang gegenüber den angesprochenen landschaftsökologischen Belangen eingeräumt.</p> <p>Der im westlichen und südwestlichen Abschnitt des Plangebiets vorhandene Gehölzbestand (Biotoptypen 7.2 und 7.4) wird als zu erhaltend gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Der vorhandene Graben wird somit geschützt.</p> <p>Im nordwestlichen Abschnitt wird auf einer Fläche von ca. 600 m² eine Streuobstwiese angelegt.</p> <p>Am Nordrand des Plangebiets wird auf einer Fläche von ca. 440 m² ein Gehölzstreifen mit heimischen standortgerechten Gehölzen angepflanzt.</p>
--	--	---	--

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BEBANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

		<p>Dies würde auch helfen, eine Versiegelung bis an den Graben zu vermeiden.</p> <p>Die in der Begründung vorgenommene Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt bewertet die Biotoptypen 7.2. und 7.4 sowohl im Bestand wie auch in der Planung, ohne dass diese als „zu erhalten“ gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt wurden. Diese Bewertung kann nur akzeptiert werden, wenn im Plan auch entsprechende Festsetzungen getroffen werden.</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind aus o.g. Gründen folgende Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft zu ergänzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des vorhandenen Baumbestandes - Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit - Festsetzung einer privaten Grünfläche zum Graben - Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen bzw. Großsträuchern <p>Zusätzlich sollte in die Begründung des Bebauungsplans der Hinweis aufgenommen werden, dass durch Nebenbestimmung 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>Das im Umweltbericht festgestellte Kompensationsdefizit, das die Planung auslöst, beträgt gem. aktueller Bilanz, (die sich ggf. noch ändert) ca. 650 ökologische Wertpunkte nach 10-stufigen LANUV-Verfahren.</p> <p>Flächenvorschläge auf denen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden könnten, wären z.B. auf dem Grundstück der Gemeinde an der Hohen Brücke eine dauerhafte Pflege einzurichten (einmal jährlich im August/September zu mähen). Auch die</p>	<p>Das nach den Ergebnissen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung verbleibende Defizit von 3.499 Biotopwertpunkten wird extern ausgeglichen. Die Gemeinde Welper plant die Wiederaufnahme einer regelmäßigen Pflege einer Feuchtwiese. Diese Maßnahme soll u. a. als Kompensation für das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.1 „Rübenkamp“ entstandene Defizit dienen. Insgesamt können durch die Maßnahme 5.000 Biotopwertpunkte gutgeschrieben werden. Nach Kompensation des genannten Bebauungsplanverfahrens verbleiben noch 3.806 Biotopwertpunkte. Das zu kompensierende Defizit von 3.499 Biotopwertpunkten, das durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ entsteht, kann somit ebenfalls über diese Maßnahme vollständig ausgeglichen werden.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt.</p>
--	--	---	--

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BEBANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

		<p>Rückführung des angrenzenden überackerten Feldweges könnte ebenfalls Punkte generieren. Weitere Vorschläge für Ökokonten sind die Umsetzung der WRRL („der 10% Eigenanteil“), die Entsiegelung „teurer“ asphaltierter Feldwege oder die Anlage von Obstbaumreihen entlang von Feldwegen.</p> <p>Artenschutz:</p> <p>Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden. Bezogen auf den Regelungsumfang des Bebauungsplans ist zu bewerten, ob durch die ermöglichten Bauvorhaben Lebensstätten (Standorte, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten beschädigt oder zerstört werden können. Bei den streng geschützten Arten und den europäischen Vogelarten ist darüber hinaus zu prüfen, inwieweit die Festsetzungen des Bebauungsplans Störungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten verursachen können.</p> <p>Das Gutachterbüro Stelzig kommt in der ASP Stufe 1 zu dem Ergebnis, dass die Planung zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG auf die planungsrelevanten Tierarten führt. Er hält aber zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit für erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind danach nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der beantragten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz berührt werden.</p>	
--	--	--	--

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BEBANGE GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG)

		<p>Diese, anhand der Antragsunterlagen gewonnene vorläufige Einschätzung entbindet jedoch nicht von der Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.</p> <p>Die Untere Wasserbehörde weist auf Folgendes hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das geplante Wohnhaus ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation anzuschließen - Sofern kein öffentlicher Regenwasserkanal vorhanden ist, ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen (hier z.B. neues Wohnhaus und Waschanlage) zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten. Hierzu ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. - Für die geplante Waschanlage sind ein Koaleszenzabscheider und eine Indirekteinleitergenehmigung erforderlich. <p>Die Erlaubnisse/Genehmigungen müssen bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Soest beantragt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht</p>	<p>In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass Rodungs- und Räumungsarbeiten von Vegetationsflächen nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden dürfen.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>Im Zuge des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für Einzelvorhaben werden die Hinweise beachtet und die entsprechenden Genehmigungen bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest beantragt.</p> <p>Kenntnisnahme und Beachtung.</p> <p>ABSTIMMUNGSERGEBNIS:</p> <p>GPNU: <u> einstimmig </u></p> <p>HFA: _____</p> <p>RAT: _____</p>
--	--	--	--

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

1. Eheleute H., Welver, Stellungnahme vom 21.06.2016

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
1.1	<p>In Ihrer Begründung führen Sie als Anlass und Ziele der Planung lediglich aus, dass eine Erweiterung des Autohauses Gretenkort am bestehenden Standort erfolgen soll. Die Erweiterung betrifft die Errichtung einer Selbstwaschanlage mit Trocknungsplätzen. Das alleinige Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 ist somit die wirtschaftliche Förderung des Autohauses Gretenkort. Es ist jedoch nicht zulässig, bei der Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich von den wirtschaftlichen Belangen einer ortsansässigen Person auszugehen. Vielmehr ist zu berücksichtigen, ob die Änderung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p>	<p>Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welver wird das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Damit entspricht die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht der seit Jahren bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung durch ein Autohaus. Die Änderung des Flächennutzungsplanes zielt daher darauf ab, die derzeitige Nutzung darzustellen und darüber hinaus den aufzustellenden Bebauungsplan vorzubereiten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, den bestehenden Gewerbebetrieb planungsrechtlich zu sichern sowie eine angemessene Entwicklung des Betriebes am Standort zu gewährleisten.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Ein Belang, den es zu berücksichtigen gilt, ist dabei die Standortsicherung eines bestehenden Gewerbebetriebes.</p> <p>Mit der Erweiterung des Gewerbebetriebes ist lediglich die Inanspruchnahme einer verhältnismäßig kleinen landwirtschaftlich genutzten Teilfläche sowie privater Gartenbereiche verbunden. Zum Ausgleich für die - mit der Erweiterung des Gewerbebestandes verbundene - Zunahme des Versiegelungsgrades, trifft der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 a) und b) BauGB. So ist zu den nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB ein Gehölzstreifen in einer Breite von 5 m anzupflanzen. Südlich davon ist im GE 2-Gebiet eine Streuobstwiese herzustellen. Darüber hinaus werden die vorhandenen waldähnlichen Gehölzstrukturen im westlichen und südwestlichen Abschnitt des Plangebiets erhalten.</p> <p>Eine Verlagerung des Betriebsstandortes zugunsten der Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Teilfläche sowie privater Gartenbereiche stellt keine Konfliktlösung dar, sondern würde die Existenz</p>

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
		<p>des Betriebes gefährden.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Belange benachbarter Nutzungen in unzumutbarer Weise beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>
1.2 a	<p>Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Welver. Es liegt außerhalb des Stadtzentrums, welches etwa 1 km hiervon entfernt ist. In der näheren Umgebung befinden sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, eine Waldfläche sowie unser gegenüberliegendes Wohnhaus. Es dürfte somit feststehen, dass sich das Plangebiet in einer äußerst ruhigen, ländlichen Lage befindet.</p> <p>Nach der Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis befindet sich das Bebauungsplangebiet im Außenbereich und ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.</p> <p>Sie haben bei der Änderung eines Bebauungsplans die Ziele dieses Regionalplanes zu beachten.</p> <p>Unter Ziel 18 Nr. 1 des Regionalplanes heißt es: <i>In den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern.</i></p> <p>Durch die Errichtung einer Selbstwaschanlage werden erhebliche Fremdstoffe abgeführt. Es wird besonders das verdreckte Abwasser der Waschanlage, verunreinigt durch chemikalische Putzmittel, geleitet. Hierdurch wird nicht die Funktions- und Nut-</p>	<p>Es ist zutreffend, dass das Plangebiet innerhalb des im Regionalplan dargestellten allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs liegt. Im Regionalplan wird im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung hierzu ausgeführt: <i>„Gewerbliche Bauflächen für wohnverträgliches Gewerbe, die kleiner als 10 ha sind, können auch aus ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche) entwickelt werden; sie können ausnahmsweise auch aus Freiraumdarstellungen entwickelt werden, wenn es sich dabei um geringfügige Abrundungen und Erweiterungen bestehender Betriebe und Gewerbegebiete handelt, diese Abrundungen und Erweiterungen dem Bedarf des jeweiligen Ortsteiles oder Betriebes dienen und andere Ziele der Raumordnung nicht entgegen stehen.“</i></p> <p>Die vorstehenden Kriterien treffen auf die vorgenommene Planung zu. Es handelt sich um eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Betriebes und die im Regionalplan definierten Ziele und Grundsätze für Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche werden mit der Planung nicht verletzt. Dementsprechend hat die Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 07.06.16 bestätigt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die im Zuge des Waschprozesses anfallenden Abwässer bei der Errichtung einer Selbstwaschanlage eine gültige Einleitungsgenehmigung der zuständigen Be-</p>

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>zungsfähigkeit der Naturgüter gesichert. Im Gegenteil ist zu besorgen, dass diese hierdurch gefährdet werden.</p> <p>Schon durch das Errichten der Waschanlage wird das Landschaftsbild erheblich gestört.</p>	<p>hörde (unteren Wasserbehörde) zu erbringen. Diese Einleitungsgenehmigung muss der tatsächlich praktizierten Einleitung entsprechen. Dabei werden Anforderungen an die bauliche Gestaltung eines Waschplatzes definiert (Trennung von Wasch- und Niederschlagswasser, Ausstattung mit Schlammfang, Gestaltung der Bodenplatte, Ausstattung mit Ölabscheider etc.), so dass eine Gefährdung der Naturgüter und eine Verschmutzung des Grundwasser ausgeschlossen werden kann. Die untere Wasserbehörde des Kreises Soest hat in ihrer Stellungnahme v. 23.06.16 bereits darauf hingewiesen, dass für die Waschanlage ein Koaleszenzabscheider und eine Indirekteinleitergenehmigung erforderlich werden. Es ist daher nicht zu besorgen, dass es zu Beeinträchtigungen von Schutzgütern kommt.</p> <p>Die Bedenken, dass das Landschaftsbild durch die Errichtung einer Waschanlage erheblich gestört werden könnte, werden zurückgewiesen. Es ist vorgesehen, die geplante Waschanlage im Norden des GE 1-Gebietes einzugrünen. Im Bebauungsplan wird zur Abgrenzung der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche die Ausbildung eines 5 m breiten Gehölzstreifens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt. Hiermit ist eine Einbindung des Gewerbebetriebs in den Landschaftsraum gewährleistet.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>
1.2 b	<p>In Ziel 24 des Regionalplans heißt es unter Nr. 1: <i>In den Bereichen für den Schutz der Natur ist die naturnahe oder durch Extensivnutzung bedingte Ausprägung von Natur und Landschaft langfristig zu sichern und zu entwickeln. Sie sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und eine dem jeweiligen Schutzzweck angepasste Nutzung zu pflegen und zu entwickeln oder einer ungestörten Entwicklung zu überlassen.</i></p> <p>Auch diesem Ziel wird die Erweiterung des Autohauses Gretenkort durch die Selbstwaschanlage nicht gerecht. Für den Naturschutz ist die Ausprägung von Natur und</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die planungsrechtliche Sicherung eines bereits bestehenden gewerblichen Betriebes verfolgt. Mit der geplanten Betriebserweiterung ist lediglich die Inanspruchnahme einer derzeit landwirtschaftlichen Teilfläche verbunden. Darüber hinaus ist die Erweiterung der betriebsbedingten Wohnnutzung im Bereich der priva-</p>

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>Landschaft langfristig zu sichern und zu entwickeln. Bei der Errichtung einer Auto-selbstwaschanlage wird weder die Natur noch die Landschaft langfristig gesichert. Somit läuft diese dem Naturschutz komplett zuwider.</p>	<p>ten Gartenbereiche eines bereits bestehenden Wohnhauses (ebenfalls betriebsbedingtes Wohnen) vorgesehen. Es handelt sich demnach um eine Planung, die den Bestand und die Entwicklung eines bestehenden Betriebes gewährleistet.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt, die die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen untersuchen.</p> <p>Insgesamt kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Bedenken bestehen, Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und erhebliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Außerdem sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des FFH-Gebietes zu erkennen. FFH-Lebensraumtypen und Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.</p> <p>Der Kreis Soest hat in seiner Stellungnahme v. 23.06.16 mitgeteilt: <i>„Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen des Naturschutzgebietes Wälder um Welper sind nicht zu erwarten; gleiches gilt hinsichtlich des Landschaftsschutzgebietes. Die Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 4313 302 ergibt, dass das Vorhaben nicht geeignet ist, erhebliche Beeinträchtigungen hervorzurufen.“</i></p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>
1.3	<p>Unter Punkt 6 Ihrer Begründung stellen Sie lediglich Behauptungen auf, ohne diese rechtlich zu begründen. Demzufolge ist es kaum möglich, diese Ausführungen nachzuvollziehen.</p>	<p>Im Kapitel 6 der Begründung (Vorentwurf) wird die Darstellung der Flächennutzungsplanänderung behandelt. Es wird ausgeführt, dass der Änderungsbereich insgesamt als gewerbliche Baufläche gemäß § 5 Abs. 2 BauGB dargestellt wird. Der Grund für diese Darstellung ist die bereits vorhandene gewerbliche Nutzung. Es wird die bestehende gewerbliche Nutzung am Standort planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzungen für die Erweiterung des Betriebes so-</p>

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
		<p>wie für die Erweiterung der betriebsbedingten Wohnnutzung am Standort geschaffen.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>
1.4 a	<p>Unter Punkt 7.1 führen Sie aus, dass die Errichtung des Wohnhauses gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig sei. Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, die Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, dem Betriebsinhaber oder dem Betriebsleiter dienen sollen. Sie tragen jedoch nicht vor, dass die Wohnungen für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonal angedacht ist, sondern lediglich für Personal des Autohauses Gretenkort. Die Zulässigkeit einer Betriebsinhaberwohnung nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO richtet sich jedoch im Einzelnen nach den konkreten betrieblichen Erfordernissen. Hierbei ist es erforderlich, dass das Personal wegen der Art des Betriebes aus Sicherheitsgründen ständig erreichbar sein muss. Diese Voraussetzung ist bei einem Autohaus erkennbar nicht gegeben. Somit dürfte die Errichtung der Wohnung für das Personal nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig sein. Andere betriebliche Gründe für die Unterbringung des Personals werden nicht vorgetragen.</p>	<p>Es handelt sich bei dem Autohaus um einen Familienbetrieb. Einhergehend mit einem Generationswechsel im Betrieb ist vorgesehen, das betriebsbedingte Wohnen am Standort zu erweitern, so dass ein weiteres Wohnhaus im Südwesten des Plangebietes errichtet werden kann.</p> <p>Es handelt sich daher um die Erweiterung der Wohnnutzung der Betriebsinhaber, so dass diese Art der Wohnnutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig ist.</p> <p>Das im Bebauungsplan festgesetzte GE 2-Gebiet beschränkt sich ausschließlich auf den westlichen Teil des Geltungsbereiches, in dem lediglich das betriebsbedingte Wohnen vorgesehen ist. Aus diesem Grund wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig sind.</p> <p>Im Zusammenhang mit den flächenmäßig eingeschränkten überbaubaren Flächen im GE2-Gebiet wird durch diese Festsetzung gewährleistet, dass sich die Wohnnutzung auf den westlichen, rückwärtig gelegenen Bereich des Plangebietes konzentriert und auf ein mit der gewerblichen Nutzung verträgliches Maß beschränkt wird, während die gewerbliche Nutzung im direkten Anschluss an die Buchenstraße anzusiedeln ist.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>
1.4 b	<p>Weiter führen Sie unter Punkt 7.2 Ihrer Begründung aus, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) überschritten werden wird. Ihrer Begründung, weshalb diese Über-</p>	<p>Die bestehende Nutzung des Autohauses weist durch die erforderlichen Kfz-Aufstellflächen, sowie den Kun-</p>

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>schreitung zulässig sein soll, kann unsererseits nicht gefolgt werden. Das Plangebiet ist nur überwiegend versiegelt, jedoch nicht vollständig. Es ist notwendig, dass eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche nun auch versiegelt wird. Somit sind gerade umweltrelevante Belange betroffen. Dies widerspricht zudem auch den Zielen des Regionalplans.</p> <p>Zu beachten ist auch, dass die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Errichtung von Stellplätzen und Zufahrten genutzt werden soll. Hierdurch ist eine erhöhte Auswirkung auf die Bodenfunktion zu erwarten. Diese kann nicht dadurch ausgeglichen werden, dass an anderer Stelle Bepflanzungen vorgenommen werden, da sich an der erhöhten Auswirkung an sich nichts ändern wird.</p>	<p>denstellplatz einen hohen Flächenbedarf auf. Vor dem Hintergrund einer begrenzten Flächenverfügbarkeit im GE1-Gebiet und um die bestehende Nutzung am Standort zu stärken und eine zukünftige Entwicklung zuzulassen, wird eine Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze für die GRZ zugelassen. Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird die Festsetzung getroffen, dass im GE1-Gebiet die festgesetzte GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.</p> <p>Im Gegenzug wird im GE2-Gebiet eine verringerte GRZ von 0,3 festgesetzt, wodurch die gemäß § 17 BauNVO definierte Obergrenze von 0,8 weit unterschritten wird.</p> <p>Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die gewerbliche Nutzung auf den östlichen Teil des Plangebietes (GE1) beschränkt und im westlichen Teilbereich (GE2) lediglich eine geringfügige Versiegelung im Rahmen des geplanten betriebsbedingten Wohnens zulässig ist, so dass der Erhalt bestehender Grünstrukturen im Westen des Plangebiets gewährleistet wird.</p> <p>Im Hinblick auf den Geltungsbereich insgesamt (GE1 und GE2) ist somit von einer - für ein Gewerbegebiet - geringen städtebaulichen Dichte zu sprechen.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Der Umweltbericht stuft die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens als mittel ein. Durch das geplante Vorhaben entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß § 1 a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG auszugleichen ist. Der Kompensationsbedarf errechnet sich aus dem Vergleich der Ist-Situation (bisheriger Zustand des Plangebiets) mit dem nach dem vorliegenden Bebauungsplan angestrebten Zustand von Natur und Landschaft. Bei dieser Betrachtung wird bereits von einer Flächenversiegelung von 0,9 ausgegangen. Die Bilanzierung kommt zu dem Ergebnis,</p>

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>Zudem lassen Sie unter Punkt 7.3 erkennen, dass weitere Anbauten zu erwarten sind, wodurch auch eine erhöhte Auswirkung auf die Bodenfunktion stattfinden wird.</p>	<p>dass unter Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Defizit von 3.499 Biotopwertpunkten vorliegt, so dass externe Kompensationsmaßnahmen notwendig werden. Insgesamt ist daher bei Durchführung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden auszugehen.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Eine Erweiterung, die über die Fläche des GE1-Gebietes hinausgeht, wird durch die Festsetzung eines Gehölzstreifens (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB) im Norden der Teilfläche unterbunden. Der Bebauungsplan setzt hier die Ausbildung eines 5 m breiten Gehölzstreifens zu den nördlichen angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen fest.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>
1.5	- nicht vorhanden-	
1.6	<p>Gegenteilig Ihrer Auffassung, dass Stellplätze und Aufstellflächen für Fahrzeuge außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig seien, ist ein solches Vorhaben nicht zulässig. Hierdurch würde die GRZ bei weitem überschritten werden. Warum Sie die Zulässigkeit mit einer "autoaffinen und gewerblichen Nutzung" begründen wollen bleibt offen.</p>	<p>Auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass im GE1-Gebiet die festgesetzte GRZ von 0,8 durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt die Herstellung von Stellplätzen und Zufahrt außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zu.</p> <p>Eine Flächenversiegelung, die eine GRZ von über 0,9 mit sich bringt, ist nicht zulässig.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>
1.7	<p>Für die Erhaltung bestehender Grundstrukturen im Plangebiet, die lediglich weitestgehend erhalten bleiben sollen, tragen Sie vor, dass zur Abgrenzung der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Fläche die Ausbildung eines 5 m breiten Gehölzstreifens vorgesehen ist. Hierdurch wird jedoch nicht einmal die Hälfte der Fläche abgegrenzt. Es dürfte sich insoweit um eine Breite von mehr als 15 Metern handeln.</p>	<p>Der Gehölzstreifen, der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB im Plangebiet anzupflanzen ist, dient der Abgrenzung zu den nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Aus städtebaulicher Sicht, wird diese Funktion bereits von einem 5 m breiten Gehölzstreifen erfüllt. Der Anregung, den Gehölzstreifen in einer Breite von 15 m auszubilden, so dass</p>

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
		<p>der Gehölzstreifen die Hälfte der landwirtschaftlich genutzten Flächen einnimmt, wird nicht gefolgt. Es wurden ergänzende grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. So wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB festgesetzt, dass eine Streuobstwiese im GE2-Gebiet, südlich des auszubildenden Gehölzstreifens, anzupflanzen ist. Darüber wird der Erhalt bestehender Grünstrukturen im Westen und Südwesten des Plangebietes festgesetzt. Im Übergang zu den waldähnlichen Strukturen, die im Westen an das Plangebiet anschließen, wird eine Fläche in einer Tiefe von ca. 5 m mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzt. In Verbindung mit der Festsetzung flächenmäßig eingeschränkter überbaubarer Flächen und einer GRZ von 0,3 im GE2-Gebiet wird gewährleistet, dass ein Großteil des Plangebietes unversiegelt bleibt, so dass bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet erhalten und durch festgesetzte grünordnerische Maßnahmen ergänzt werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p>
1.8	<p>Zudem läuft das Vorhaben den Belangen des Umweltschutzes komplett zuwider. Durch die Errichtung der Autowaschanlage ist zu erwarten, dass eine große Menge verunreinigten Wassers abgeführt werden muss. Es ist somit von erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt auszugehen. Wie Sie diesem entgegenzutreten wollen, bleibt offen. In Punkt 8.2 Ihrer Begründung schweigen Sie hierzu.</p>	<p>Wie bereits erläutert (siehe oben) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für die im Zuge des Waschprozesses anfallenden Abwässer bei der Errichtung einer Selbstwaschanlage eine gültige Einleitungsgenehmigung der zuständigen Behörde (unteren Wasserbehörde) zu erbringen. Diese Einleitungsgenehmigung muss der tatsächlich praktizierten Einleitung entsprechen. Dabei werden Anforderungen an die bauliche Gestaltung eines Waschplatzes definiert (Trennung von Wasch- und Niederschlagswasser, Ausstattung mit Schlammfang, Gestaltung der Bodenplatte, Ausstattung mit Ölabscheider etc.), so dass eine Gefährdung des Grundwasser ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>Gemäß § 1 a BauGB findet der Umweltschutz besonders Berücksichtigung. Durch die Errichtung der Autowaschanlage und die hierdurch in jeglicher Art entstehenden Emissionen wird der Klimawandel verstärkt. Sie führen zum Klimaschutz aus, dass das geplante Vorhaben den Fortbestand eines bestehenden Autohauses sichern soll. Dieser Zusammenhang erschließt sich uns nicht. Der Fortbestand eines bestehenden Autohauses, der rein wirtschaftliche Interessen des Autohauses verfolgt, kann nicht zur Begründung der Einhaltung der Anforderungen, die an den Klimaschutz zu stellen sind, begründen. Die bauliche Verdichtung beschränkt sich eben nicht auf einen bereits bebauten und versiegelten Gewerbestandort. Sie führen an anderer Stelle, wie bereits erwähnt, selbst aus, dass auch noch nicht versiegelte Flächen betroffen sind. Warum der vorliegende Bebauungsplan einen Betrag zum Klimaschutz leisten soll, ist somit nicht ersichtlich. Als Argument hierfür kann sicherlich nicht herangezogen werden, dass der Gewerbestandort bereits besteht, da dieser nicht vollständig versiegelt ist.</p> <p>Wie den entsprechenden Emissionen Rechnung getragen werden soll, bleibt gänzlich offen.</p>	<p>Der Beitrag, den das geplante Vorhaben für den Klimaschutz leistet, bezieht sich vor allem darauf, dass kein Gewerbe auf der „grünen Wiese“ angesiedelt wird, sondern ein bestehender Betrieb durch die Aufstellung des Bebauungsplanes am bisherigen Standort gesichert wird, indem eine bauliche Erweiterung am Standort gewährleistet wird.</p> <p>Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Festsetzungen zur zulässigen GRZ und durch die grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird die bauliche Erweiterung am Standort auf ein notwendiges Maß begrenzt.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Relevante Emissionen beschränken sich auf Geräusche, die in der Nachbarschaft als Geräuschimmissionen wirksam werden können. Zur planungsrechtlichen Sicherstellung des vorbeugenden Immissionsschutzes wurden Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Bebauungsplan getroffen. Die getroffenen Festsetzungen basieren auf den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 28 „Autohaus Gretenkort“ der Gemeinde Welper, 07.11.2016). Im Bebauungsplan werden für die beiden Teilflächen GE1 und GE2 Emissionskontingente gemäß DIN 45691 für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Emissionskontingente ist gewährleistet, dass an den benachbarten Wohnnutzungen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau bzw. die Richtwerte der TA Lärm sicher eingehalten werden. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren für Einzelvorhaben (z.B. Waschanlage) ist dann nachzuweisen, dass die tatsächlichen Emissionen unter Berücksichtigung bereits vorhandener Emissionen (Vorbelastung) das im Bebauungsplan festgesetzte</p>

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Auch diesem Erfordernis läuft der vorliegende Bebauungsplan vollständig zuwider. Wie bereits an anderer Stelle dargestellt, wird die GRZ überschritten. Zudem ist die 5 m breite geplante Bepflanzung viel zu schmal. Sie führen selbst unter Punkt 8.5 aus, dass es sich um einen sehr schutzwürdigen Boden handelt, der beeinträchtigt werden wird. Unserer Meinung nach ist hier nicht nur von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, die als unerheblich eingestuft werden könnte.</p> <p>Wir dürfen hier erneut auf die Emissionen verweisen. Die Autowaschanlage wird verunreinigtes Abwasser verursachen sowie einen erheblichen Lärmpegel.</p>	<p>Kontingent nicht überschreiten.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Trotz der lokalen Auswirkungen auf den sehr schutzwürdigen Boden ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als gering und nicht erheblich einzustufen, da nur relativ kleine Flächen beansprucht werden. Es handelt sich um eine Nachverdichtung eines bereits bestehenden Gewerbestandes. Unter Bodenschutzgesichtspunkten stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes zur planungsrechtlichen Sicherung des Fortbestandes eines bestehenden Autohaus und zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige bauliche Entwicklung somit eine sinnvolle Lösung dar.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>Wie bereits vorstehend ausgeführt, können Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstige Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser ausgeschlossen werden, da die Waschanlage nur auf der Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung mit entsprechenden Auflagen errichtet werden kann. Ebenso sind keine unzumutbaren Lärmeinwirkungen auf benachbarte Wohnnutzungen zu befürchten, da entsprechende vorbeugende Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden, die eine Einhaltung der relevanten Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte gewährleisten.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p>
1.9	- nicht vorhanden -	
1.10	<p>Hinzu kommen die Beeinträchtigungen tatsächlicher Art der Nachbarn. Durch das Errichten der Autowaschanlage wird ein erhöhtes Aufkommen von Kunden zu vermerken sein. Hierdurch wird ein großer Anstieg des Lärms zu vernehmen sein. Wir wohnen in der unmittelbaren Gegend des Autohauses und würden durch diesen Lärm erheblich beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die gem. § 1 BauGB zu beachtenden Belange bei der Aufstellung eines Bauleitplans haben Berücksichtigung gefunden.</p> <p>Die planungsrechtliche Sicherung eines Betriebes am Standort dient der Stärkung der lokalen Wirtschafts-</p>

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT GEMÄSS § 3 ABS. 1 BAUGB (FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG)

Nr.	Vorgebrachte Stellungnahmen / Anregungen	Beschluss des Rates (Beschlussvorschlag)
	<p>Zudem ist eine Autowaschanlage an diesem Standort nicht notwendig. Eine Änderung des Bebauungsplans ist also für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine solche Abwägung lässt Ihre Begründung vollständig vermissen. Zu den obigen Ausführungen kommt hinzu, dass keine öffentlichen Belange berücksichtigt werden. Es erscheint vielmehr so, dass Sie lediglich die wirtschaftliche Lage des Autohauses Gretenkort für die Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen. Eine tatsächliche Abwägung findet nicht statt, insbesondere werden die Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht einmal im Ansatz berücksichtigt.</p>	<p>struktur und ist somit durchaus auch im öffentlichen Interesse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB (Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen).</p> <p>Die mit der Erweiterung einhergehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden im Rahmen der Umweltprüfung umfassend untersucht und sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt. Der Umweltbericht kommt im Gesamtfazit zu folgendem Ergebnis: „Mit der Planumsetzung werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Mensch, Tiere/Pflanzen, Luft/Klima, Landschaft, Wasser, Kultur- und sonstige Sachgüter) und mittel (Boden) eingestuft. Unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (bestehendes Gewerbe, Nähe zur Straße L 747) sowie von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird jedoch von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.“</p> <p>Es ist somit nicht erkennbar, dass der Bebauungsplan auf abwägungsfehlerhaften Annahmen beruht.</p> <p>Die Bedenken werden nicht geteilt.</p> <p>ABSTIMMUNGSERGEBNIS:</p> <p>GPNU: <u>einstimmig</u></p> <p>HFA: _____</p> <p>RAT: _____</p>