

Bebauungsplan, Aufstellung, „Masbeck – Teil 1“

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge – Öffentliche Auslegung

Übersicht über die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde in der Zeit vom 20.07.2020 –28.08.2020 durchgeführt.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Ordnungsziffer 4 Ordnungsamt Gemeinde Havixbeck Schreiben vom 04.08.2020	Laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sind vorab keine Maßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt. Auch hier (örtlichen Ordnungsbehörde) liegen keine anderweitigen Erkenntnisse vor. Grundsätzlich sind bei jedem Bauvorhaben aber die folgenden Hinweise zu beachten: • Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen. • Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die Gemeinde Havixbeck als örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Diese Stellen werden daraufhin unverzüglich den Kampfmittelbeseitigungsdienst informieren.	Der Hinweis, dass keine Maßnahmen erforderlich sind, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt, wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung wird der Hinweis zu den Kampfmitteln dahingehend angepasst, dass die Gemeinde Havixbeck als örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist, soweit bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt ist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.
2	Ordnungsziffer 7 Kreis Coesfeld, Schreiben vom 24.08.2020	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Masbeck Teil1" bestehen aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der "Karte der schutzwürdigen Böden NRW" im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden anstehen. Die-	Der Hinweis auf die im Plangebiet vorkommenden „besonders schutzwürdigen Böden“ (Pseudogley-Parabraunerden und Parabraunerden) wird zur Kenntnis genommen. Die Bedenken, dass in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan bisher keine ausreichenden Aussagen zu den Bodenschutzbelangen

	se Böden sind aufgrund ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als sehr schutzwürdig bzw. besonders schutzwürdig einzustufen und erfüllen durch diese Bodenfunktion - gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz - in besonderem Maß Leistungen im Naturhaushalt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist gemäß § 1 (1) des Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen LBodSchG - Landesbodenschutzgesetz vom 9. Mai 2000 zu berücksichtigen, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Aus § 4 Absatz 2 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ergibt sich, dass bei der Aufstellung von Bauleitplänen die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen haben, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanieren, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. In der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan wird aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde hierzu keine ausreichende Aussage getroffen. Die Bodenbelange sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen. Hinweis: Bei einer Inanspruchnahme von Böden, die als schutzwürdig eingestuft wurden, sollte trotz Überplanung eine weitest mögliche Begrenzung unvermeidbarer Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Böden im Plangebiet angestrebt werden. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Mit in Anspruch ge-	etroffen wird, werden zur Kenntnis genommen. Im Innenbereich der Gemeinde Havixbeck steht derzeit keine adäquate Fläche zur Verfügung, die hinsichtlich ihrer Größe und ihrer Lage geeignet ist, um die o.g. Planungsabsichten der Gemeinde umsetzen zu können. Damit kurzfristig insbesondere die dringend erforderlichen Betreuungsplätze zur Verfügung gestellt werden können, wird daher eine kleinräumige Außenbereichsfläche, die aktuell einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, überplant. Vor dem Hintergrund, dass dem Gemeindegebiet von Havixbeck großflächig besonders schutzwürdige Böden unterliegen, ist eine Beanspruchung schutzwürdiger Böden vor allem in Siedlungsnähe bei der Neuausweisung von Bauflächen unvermeidbar. Die Flächeninanspruchnahme wird auf ein notwendiges bzw. städtebaulich sinnvolles Maß reduziert. Vor dem Hintergrund eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, wird im Süden des Plangebietes die Realisierung von Mehrfamilienhäusern angestrebt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird um die Darstellung der Wohnsituation bzw. des Bedarfs an neuer Wohnbaufläche in der Gemeinde Havixbeck sowie um den Punkt „Bodenschutz“ ergänzt. Der Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechen-
--	--	--

		nommen werden soll eine bereits in das Kataster des Landes verzeichnete Allee (AL-COE-143). Alleen sind in NRW gem. § 41 Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützt. Gemäß der vorgelegten Begründung soll eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG von dem gesetzlichen Schutz bewirkt werden. Eine Befreiung kann auf Antrag nur erteilt werden, wenn 1. dies aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art, notwendig ist oder 2. die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Ein entsprechender Antrag nebst Begründung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Seitens des Aufgabenbereiches Oberflächengewässer bestehen ebenfalls keine Bedenken. Für die Erweiterung wären dann bezüglich des Schlautbaches, sowie Abstände zum Bach etc. weitere Abstimmungen erforderlich. Der Aufgabenbereich Niederschlagswasserbeseitigung bittet um Konkretisierung der Angaben zur Niederschlagswasserbeseitigung.	der Antrag nebst Begründung wird seitens der Gemeinde Havixbeck bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hinsichtlich des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers werden zunächst temporäre Maßnahmen für eine Rückhaltung bzw. eine gedrosselte Ableitung in den Schlautbach vorgesehen. Im Zuge der mittelfristig vorgesehenen Entwicklung von Wohnbauflächen auf der westlich angrenzenden Fläche wird ein Entwässerungskonzept für die Ableitung des Oberflächenwassers für das gesamte Gebiet – inklusive des vor-
--	--	---	--

		Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes "Masbeck- Teil1" keine Bedenken. Es wird jedoch gebeten, die folgenden Ergänzungen / Anregungen zu berücksichtigen: 1. Unter "Art der baulichen Nutzung" wird Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, es wird auf die textliche Festsetzung mit einer Nr. verwiesen, ohne dabei eine Nummer zu benennen. 2. Unter "Maß der baulichen Nutzung" wird in der Legende eine max. Baukörperhöhe genannt, dabei gibt es keine textliche Festsetzung für die Baukörperhöhe. 3. Es wird empfohlen die Baugrenze zu vermaßen. Laut Brandschutzdienststelle enthalten die vorgelegten Unterlagen zum o.g. B-Plan keine 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. Aus einsatztaktischen Gründen der Feuerwehr sollte	liegenden Plangebietes – erstellt. Das Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkretisiert und mit dem Kreis Coesfeld abgestimmt. Der Anregung, unter "Art der baulichen Nutzung", Allgemeines Wohngebiet die Nr. der zugehörigen textlichen Festsetzung zu benennen, wird gefolgt. Die Legende wird redaktionell angepasst. Der Anregung, unter "Maß der baulichen Nutzung" die Nr. der zugehörigen textlichen Festsetzung zur maximalen Baukörperhöhe zu benennen, wird nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wird auf die Festsetzung einer maximalen Baukörperhöhe verzichtet. Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse definiert. Die Legende wird redaktionell angepasst. Die Angabe „maximale Baukörperhöhe“ wird entfernt. Der Anregung, die Baugrenzen zu vermaßen wird gefolgt. Die Planzeichnung wird entsprechende redaktionell ergänzt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderliche Löschwassermenge kann über die Trinkwasserleitung in der Münsterstraße zur Verfügung gestellt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in der Begründung ergänzt.
--	--	--	---

		in Abhängigkeit von der zukünftigen Bauweise der neuen 4-Gruppen-Kindertageseinrichtung aus in der Nähe des Plangebietes befindlichen Hydranten / Löschwasserentnahmestellen für den Grundschatz im Brandfall grundsätzlich eine Löschwassermenge von bis zu 96 m ³ /h über 2 Stunden entnommen werden können.	
3	Ordnungsziffer 9 LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen Schreiben vom 25.08.2020	Grundsätzlich bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken gegen die Errichtung von Wohngebäuden und einer Kindertageseinrichtung westlich der Münsterstraße. Der Begründung zum Bebauungsplan ist jedoch zu entnehmen, dass das Plangebiet mittelfristig den Eingangsbereich des zukünftigen rd. 11 ha großen Wohnquartiers, das zwischen der Münsterstraße im Osten, der L 550 im Süden und Westen und dem Schlautbach im Norden entstehen soll, bildet. Der hier vorgelegte Bebauungsplan sowie das noch zu planende Wohngebiet liegen gem. dem kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland innerhalb der beiden bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche: • K 4.5. Raum Nottuln - Havixbeck, Baumberge, • D 5.3 Baumberge. Darüber hinaus ist das Haus Havixbeck dort als Ort mit funktionaler Raumwirksamkeit (Nr. 173) aufgeführt. Für die weitere Planung des 11 ha großen Wohngebietes empfehlen wir daher die Auswertung des kulturlandschaftlichen Fachbeitrags zum Regionalplan Münsterland, Regierungsbezirk Münster. Er steht hier zum Download bereit: https://Nwww.lwl.org/dlbw/service/publiki3tionen/kulturlandschaft Darüber hinaus bitten wir bereits heute um die Konkretisierung dieser für den Maßstab 1:50000 erarbeiteten	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird ein Hinweis auf den kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland aufgenommen. Der Anregung, ein denkmalpflegerisches Fachgutachten zu erstellen, um den Eingriff der Wohnbebauung u.a. auf das Haus Havixbeck mit Kapelle, die Wassermühle Heddergott sowie die historische Kulturlandschaft beurteilen zu können, wird im Rahmen des vorliegenden kleinflächigen Planverfahrens nicht gefolgt. Da sich zwischen dem Plangebiet und dem Haus Havixbeck eine Waldfläche befindet, liegt keine Sichtbeziehung vor, die durch die Umsetzung der Planung gestört werden könnte. Bei der mittelfristigen Überplanung der gesamten Fläche zwischen der „Münsterstraße“ im Osten, der L 550 im Süden und Westen und dem Schlautbach im Norden wird der kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Münsterland mit in die Planungsüberlegungen einbezogen.

		ten Informationen auf Ebene der Bauleitplanung durch die Erstellung eines denkmalpflegerischen Fachgutachtens, um den Eingriff der Wohnbebauung u.a. auf das Haus Havixbeck mit Kapelle, die Wassermühle Heddergott sowie die historische Kulturlandschaft beurteilen zu können.	
--	--	--	--