

Bebauungsplan "Südlich des Antegorens"

-Beschluss über die während der Öffentlichkeitsbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken-

lfd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
1	Privateinwender	Eingabe vom 14.11.2017 (Eingang Stadt Sassenberg 16.11.2017	Es wird darauf hingewiesen, dass die rechtlichen Interessen der Grundstückseigentümer Antegorens 6 in Sassenberg bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes "Südlich des Antegorens" vertreten werden. Hingewiesen wird darauf, dass der Bebauungsplanentwurf einer massiven Hoch- und Grundwasserproblematik unterliegt. Bereits kleinste Niederschlagsmengen führen dazu, dass das Vorhabengebiet selbst bewirtschaftungsfähig ist. Eine Kontaktaufnahme mit den Grundstückseigentümern habe in diesem Zusammenhang zwecks Sachverhaltsermittlung sowie zur Erstellung der erforderlichen sachverständigen Untersuchungen bislang nicht stattgefunden. Indem das Grundstück der Mandanten abschüssig zu dem Vorhabengebiet gelegen ist und damit massiv erhöhte Zuflüsse sowie ein Anstieg der Grundwassermenge im Zusammenhang mit einer baulich bedingten Versiegelung der höher gelegenen Flächen zu erwarten sind, ist vor einer etwaigen Fortführung des Bauleitplanverfahrens zwingend eine	Die Ausführungen zu einem zukünftigen Bebauungsplanentwurf und der angesprochenen Hoch- und Grundwasserproblematik sowie der Grundstücksentwässerung und der hiermit einhergehenden Sicherungsmaßnahmen zu Gunsten des Grundstückes Antegorens 6 werden zukünftig bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Weiteren Verfahren berücksichtigt durch entsprechende gutachterliche Stellungnahmen.

lfd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
			umfassende gutachterliche bzw. sachverständige Untersuchung/Feststellung einzuholen, inwieweit unter Berücksichtigung des Eigentums und nachbarlichen Belange überhaupt eine Bebauung im Vorhabengebiet umsetzbar ist. Dies insbesondere im Bezug auf ggf. notwendige Entwässerungs- sowie Sicherungsmaßnahmen zu Gunsten des Grundstückes Antegoren 6 welches mit den unmittelbar in den Textlichen Festsetzungen eines etwaigen Bebauungsplanes aufzunehmen bzw. von städtischer Seite ausreichend dinglich zu sichern wäre. Die Rechtmäßigkeit der Inhalte des Bebauleitplanverfahrens bzw. der darin avisierten Festsetzungen erfordert u. a., dass sämtliche mit der Bauleitplanung im Zusammenhang stehenden sowie aus dem Zusammenhang hieraus resultierende Konfliktpotentiale im Vorfeld der Planung identifiziert, adressiert und durch die Bauleitplanung selbst eine Lösung zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund sind die Sachkomplexe	Die angesprochene Rechtmäßigkeit der Inhalte des Bauleitplanverfahrens und der hiermit im Zusammenhang stehenden Konfliktpotentiale werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aufgearbeitet. Hierzu zählen insbesondere die Entwässerungssituation, die Darstellung des Bebauungsplanbereiches, die zukünftige Bebaubarkeit von Grundstücken. Eine angesprochene diesbezügliche Kostenbelastung/Kostenverteilung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Ifd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
			- Erschließung des Vorhabenbereichs sowie etwaige diesbezügliche Kostenlasten/Kostenverteilung etc. - Überprüfung einer Notwendigkeit zur Ausweitung/zum Ausbau des Kanal-/Abwassernetzes und diesbezügliche Kostenlasten sowie deren Verteilung - "Grenzziehung" hinsichtlich des Außenbereiches östlich des Vorhabengebiets zum Grundstück der Mandantin - Ausschluss einer großzeiligen Art der baulichen Nutzung in Form mehrstöckiger Mehrfamilienhäuser o. Ä. (d. h. verpflichtende Einhaltung der vorhandenen, offenen Bauweise etc.) - Sicherstellung einer vorderen Grundstücksbebauung, d. h. Ausschluss einer Hinterlandbebauung in den tiefer gelegenen, südlichen Grundstücksbereichen - Ausschluss einer (auch zukünftigen) Ausweitung des Vorhabengebiets bzw. eiern weitergehenden Bauleitplanung bzgl. einer Baubarkeit in südlicher Richtung - einer umfassenden Sachverhaltermittlung und ggf. sachverständigen Überprüfung zuzuführen, sowie Lösungen festzuhalten, um eine etwaige Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt der Konfliktlösung icht bereits Wirksamkeitsbedenken zu unterwerfen.	

Ifd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
			Weiter wird darauf abgestellt, dass "weitere Aufplanungen" der südlich gelegenen Flächen Richtung Hessel zu erwarten seien. Hierdurch sei das betreffende Planaufstellungsverfahren unter den Gesichtspunkten der §§ 13 a und 13 b BauGB unzulässig. Hingewiesen wird weiter darauf, dass vor dem Hintergrund, wonach dieses als "Ausgangspunkt" weiterer Aufplanungen qualifiziert wird - Auswirkungen auf das unmittelbarer Nähe gelegene Natura2000 Gebiet ausgelöst wird. Dies auch im Zusammenhang mit der bereits angeführten "Grundwasserthematik", die z. B. eine Absenkung des Grundwasserpegels bedingen/auslösen könnte, sowie den zu erwartenden Auswirkungen auf das Gewässer "Hessel" durch eine Veränderung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und einer etwaigen Nutzung als Bauland im Hinblick auf die im unmittelbaren weiteren Gewässerverlauf angesiedelten und gemäß der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie besonders geschützten Kammmolche. Es wird bekannt vorausgesetzt, wonach die Festlegung der Natura2000 Gebiete auf europäischer Ebene erfolgt, d. h. für den Fall, dass durch Planungsvorhaben wie dem vorliegenden Auswirkungen ausgelöst werden können derartige unzulässig sind und ohnehin eine Konsultation auf landesübergreifender Ebene dringend erforderlich ist - dies im Vorfeld einer etwaigen Planung.	Weitere Aufplanungen hinsichtlich des dargestellten Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes "Südlich des Antegoren" sind derzeit nicht geplant, so dass unter dem Gesichtspunkt einer Flächengröße von unter 10.000 m² die Planung unter dem Gesichtspunkt des § 13 b BauGB zulässig ist. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind bereits im Rahmen von Vorabstimmungen mit der Unteren Naturschutzbehörde und des Amtes für Umweltschutz des Kreises Warendorf vorbesprochen worden. Grundsätzliche Bedenken hinsichtlich der Nähe von Landschafts- und Naturschutzgebieten sowie Natura2000 Gebiete bestehen aufgrund der Kleinräumigkeit des Bebauungsplanbereiches und der Entfernung zu den vorgenannten Gebieten nicht.

Ifd. Nr.	Einwender	Datum	Einwendungen	Beschluss
			Darüber hinaus sei der Kammolch ebenso in die Liste geschützter Arten sowie der Roten Liste aufgenommen, so dass hinsichtlich potenzieller Auswirkungen insbesondere auf den Laich-/Lebensraum des Kammolchs das zuständige Landesamt im Vorfeld zu konsultieren ist. Tatsächlich dürfte im Hinblick auf den Verlauf der Hessel sogar eine erweiterte Festlegung des Schutzgebietes in Betracht kommen. Weiter wird angeführt, dass bislang im Bebauungsplanaufstellungsverfahren Untersuchungen, Anhörungen, Auskünfte und Informationsanfragen vor dem Planaufstellungsbeschluss nicht bekannt sind.	Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB liegen bekanntlich gutachterliche Stellungnahmen etc. noch nicht vor. Diese werden im Verlauf des weiteren Planverfahren zur Durchführung des Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 b BauGB erarbeitet und den Bebauungsplanunterlagen (Planausfertigung und Begründung) beigelegt.