

**Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB  
(Beteiligungszeitraum 28.09.2020 – 03.11.2020)**

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Öffentlichkeit 1 19.10.2020	1.1	<p>Hiermit lege ich Widerspruch gegen die 5. Änderung des Bebauungsplanes Lohkamp im Ortsteil Südkirchen ein. Im Amtsblatt Nr. 18/2020 vom 18.09.2020 haben sie im Punkt 46 die Bürger über die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“ im Ortsteil Südkirchen informiert. Hierbei hat die Gemeinde Nordkirchen vorgestellt, dass die als nicht überbaubare Fläche des Grundstückes mit der Gemarkung Südkirchen Flur 12 Parzelle Nr. 331 im rückwärtigen Bereich als bebaubare Fläche geändert werden soll.</p> <p><b>Änderung der Art der baulichen Nutzung</b> Entgegen dem gültigen qualifizierten Bebauungsplan vom 10.11.1977 sollen die festgelegten Vorgaben der baulichen Nutzung für dieses Grundstück nicht mehr berücksichtigt werden. Vorab: Aus dem Geoinformationssystem (GIS-Portal) des Kreis Coesfeld (Stand:17.10.2020) ist zu entnehmen, dass die Flurstückparzelle Nr. 331 am 01.09.2020 in zwei Bereiche aufgeteilt wurde.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der obere Bereich mit der Flurstücknummer 884 liegt an der Unterstraße 25 und beinhaltet das ehemalige Ärztehaus Dr. Heiermann, die als Tagespflegeeinrichtung von der Caritas genutzt wird (Fläche 1418 m<sup>2</sup> )</li> <li>• Der untere, unbebaute Bereich mit der Flurstücknummer 885 erstreckt sich bis zum Ahornweg (Fläche 3295 m<sup>2</sup> ).</li> </ul> <p>Aus der Bekanntmachung der Gemeinde Nordkirchen ist zu entnehmen, dass im unteren nicht bebauten Grundstücksbereich mit der Flurnummer 885 anstelle eines nun zwei Baufelder vorgesehen sind. Die Bereiche der beiden Baufelder wurden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Somit soll entgegen den Regelungen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan für das Baufenster, dass an dem Ahornweg angrenzt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine zweigeschossige Bauweise anstelle einer eingeschossigen Bauweise und</li> </ul>	<p>Das bisher unbebaute Flurstück soll im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“ als „Allgemeines Wohngebiet - WA“ nach § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt werden. Dieses entsprach der planerischen Absicht, hier über die Wohnnutzung hinaus zukünftig auch Wohnfolgeeinrichtungen über den Angebotsbebauungsplan zu ermöglichen. Die städtebauliche Absicht ist es, hier vorwiegend Wohngebäude zuzulassen aber auch andere denkbare nicht störende Nebennutzungen aus dem Katalog des § 4 nicht von vornherein auszuschließen. Die tatsächliche Umgebung dieses Grundstückes mit einem bisher unbebauten und mit einem landwirtschaftlichen Lagergebäude bestandenen Nachbargrundstück im Nordwesten, einem Wohnhaus und einer Tagespflege im Norden und weiteren Wohnhäusern im Osten, Süden und Westen zeigt hierfür heute noch keine Ansätze hinsichtlich der Nutzungsstruktur. Ob die Kommune die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ändert, bleibt ihr im Sinne der Planungshoheit überlassen. Es gibt keinen Anspruch eines Planbetroffenen, dass der Baugebietstyp durch Planung nicht geändert wird, sofern hierdurch keine unzumutbaren Auswirkungen auf sein Grundstück zu erwarten sind. Dies ist bei der Umwandlung</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ innerhalb des gesamten Änderungsbereiches wird nicht gefolgt.</b></p>

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>• mit der Zuordnung als allgemeines Wohngebiet (WA) die zusätzliche Erlaubnis der Nutzung der Wohneinheiten als Laden, Gaststätte oder Handwerksbetriebes möglich sein.</p> <p>Hiermit wird das planerische Grundkonzept des Bebauungsplanes Lohkamp missachtet, da die bebaubaren Flächen im Innenbereich als reines Wohngebiet ausgewiesen sind und die Infrastruktur dementsprechend entwickelt wurde. Hierzu zählt u.a. auch die verkehrliche Erschließung, bei der der Ahornweg als eine besonders schmale verkehrsberuhigte Wohnstraße eingerichtet wurde.</p> <p>Wo sollen denn bei der Einrichtung eines Gewerbes mögliche Kunden auf dem Ahornweg parken? Der ausgewiesene Parkplatzbereich im Bereich des Ahornweges ist jetzt schon regelmäßig</p>	<p>von einem Reinen Wohngebiet in ein Allgemeines Wohngebiet nicht gegeben.</p> <p>Das planerische Grundkonzept des Bebauungsplanes „Lohkamp“ sieht in seinem jetzigen Bestand sowohl WA als auch WR vor. Gerade innerhalb des Änderungsgebietes sind beide Baugebietstypen nach § 3 und § 4 BauNVO unmittelbar aneinandergrenzend festgesetzt.</p> <p>Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen und sind durch eine breitere Palette zulässiger Nutzungen geprägt. Vorherrschende Nutzungsart muss jedoch auch hier das Wohnen sein. Die anderen im WA-Gebiet nach § 4 (2) Nummern 2 und 3 allgemein sowie die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergänzen das Wohnen, ohne diese Hauptnutzungsart dadurch in Frage zu stellen. Die Bandbreite der anderen allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist zwar relativ breit, sie sind dem Wohnen jedoch nicht gleichwertig oder gleichrangig, sondern ihm ergänzend zu- bzw. untergeordnet. Es ist zwar möglich, dass einzelne Gebäude komplett Nichtwohnnutzungen dienen, sie dürfen nach Anzahl, Größe und Auswirkungen aber nicht die Prägung des Baugebiets durch das Wohnen beeinträchtigen. Hierbei ist zudem zu berücksichtigen, dass mit der vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplanes Gartenbaubetriebe und Tankstellen als verkehrsintensivere Nutzungen ausgeschlossen werden.</p> <p>Nach der Konzeption, die dem Plan zugrunde liegt, sollen die nunmehr (wieder) überbaubaren Flächen durch ein Mehrfamilienhaus und drei maximal zweigeschossige Doppelhäuser bebaut werden. Während nach der Plankonzeption das Mehrfamilienhaus ebenfalls durch die Unterstraße erschlossen werden soll, erfolgt die Erschließung der Doppelhäuser über den Ahornweg. Es entbehrt jeglicher Anhaltspunkte und ist eine bloße Behauptung, dass der Ahornweg den Verkehr durch weitere 6 Wohneinheiten nicht aufnehmen kann.</p> <p>Der Einwender verkennt vollkommen, welcher „Grad“ an gewerblicher Nutzung überhaupt innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig ist. Missverständlich wird die Zulässigkeit von „sonstigen nicht störenden</p>	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>ausgelastet. Auf dem Ahornweg ist das Parken eines Kraftfahrzeuges grundsätzlich nicht erlaubt.</p> <p>Der jetzige planerische Entwurf einer möglichen Bebauung der Fa. Reher enthält auch keinen zusätzlichen Stellplatz für Kunden auf der zukünftig bebaubaren Fläche.</p> <p>Abschließend ist folgendes anzumerken: Hinsichtlich der <b>Art der baulichen Nutzung (§§ 2 ff. BauNVO)</b> ist generell eine nachbarschützende Wirkung zu beachten: Der Nachbar kann sich innerhalb des von ihm bewohnten Baugebiets gegen <b>jede artfremde Bebauung</b> wehren, unabhängig davon ob sie ihn tatsächlich beeinträchtigt.</p> <p><b>Beachte damit:</b> Festsetzungen bezüglich der <b>Art der baulichen Nutzung</b> sind damit generell nachbarschützend, eine Abweichung der Art der baulichen Nutzung im gültigen Bebauungsplan ist durch die Gemeinde Nordkirchen hierbei nicht ohne weiteres möglich.</p>	<p>Gewerbebetrieben“ mit in Gewerbegebieten zulässigen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ gleichgesetzt.</p> <p>Es bedarf keiner wirtschaftsfachlichen Expertise, ob die nach BauNVO zulässigen gewerblichen Nutzungen im Rahmen dieses Angebotsbebauungsplanes tatsächlich vor Ort zur Umsetzung kommen.</p> <p>Grundsätzlich ist der Einwand bzgl. des Baugebietstyps WA nicht nachzuzuziehen, da bereits heute WA in dem Gebiet festgesetzt ist.</p> <p>Wie und wo in Plänen der Fa. Reher Stellplätze eingezeichnet sind, ist für die Bauleitplanung vollkommen unerheblich. Der Bauwunsch der Fa. Reher ist Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes. Diese Änderung lässt den Bauwunsch der Fa. Reher ebenso zu wie jede andere vergleichbare, mit den Festsetzungen des B-Planes im Einklang stehende Nutzung. Den Nachweis der nachbarverträglichen Anordnung der Stellplätze hat der Bauherr im Baugenehmigungsverfahren zu bringen. Grundsätzlich sind Stellplätze – und das gilt genauso für das Einwendergrundstück – innerhalb der überbaubaren und der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche generell bauplanungsrechtlich zulässig.</p> <p>Der vom Einwender benannte Abwehranspruch im Sinne eines Gebietserhaltungsanspruches ist auf Ebene der Bauleitplanung unerheblich, sondern findet seine Anwendung im Baugenehmigungsverfahren. Jeder Eigentümer eines Grundstücks in einem überplanten oder faktischen Baugebiet kann verlangen, dass auch alle anderen Grundstückseigentümer desselben Baugebiets nur die Nutzungen aufnehmen, die nach der BauNVO in diesem Baugebiet zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass z.B. über Befreiungen nach § 31 (2) BauGB gebietsfremde Nutzungen aufgenommen und so schleichend der Gebietstyp geändert wird. Es handelt sich um ein wechselseitiges Austauschverhältnis der Grundstückseigentümer untereinander.</p> <p>Ob die Kommune die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ändert, bleibt jedoch ihr überlassen. Es gibt keinen Anspruch eines Planbetroffenen, dass der Baugebietstyp durch Planung nicht geändert wird. Der Anspruch bezieht sich darauf, dass der Baugebietstyp durch Genehmigungen nicht unterlaufen wird.</p>	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
				<p>Der Nachbar kann sich also gegen jedes Vorhaben in seinem Baugebiet zur Wehr setzen, das weder Regel- noch Ausnahmebebauung nach der BauNVO ist. Hierbei besteht jedoch kein Abwehranspruch des Einwenders, an dessen (in einem WR festgesetzten) Baugrundstück unmittelbar angrenzend im Norden und Nordosten ein WA festgesetzt ist, sich gegen eine gleichartige WA-Festsetzung an der Ostseite seines Grundstückes zu wenden, die in dem in Rede stehenden Änderungsgebiet bereits überwiegend als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung besteht.</p> <p>So kann dem Einwender die Sorge genommen werden, dass aufgrund der unbestimmten Rechtsbegriffe zur Zulässigkeit der Art der baulichen Nutzung (z.B.: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) jegliche Form von Gewerbebetrieb in dem Änderungsgebiet zulässig wird / sein kann.</p>	
		1.2	<p><b>Änderung des Maßes der baulichen Nutzung</b>                      Aus den Ausführungen zur Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“ und der Vorstellung der Planung durch die Fa. Reher wird das Flurstück Nr. 331 (neu Nr. 885) mit nun zwei Baufelder beplant, die entgegen den ursprünglichen Vorgaben des Bebauungsplanes den Bau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohneinheiten sowie drei Doppelhäuser mit insgesamt achtzehn Wohneinheiten anstelle von drei Wohneinheiten vorsieht. Um diese Baudichte zu ermöglichen, wurde in der Vorlage zur 5. Änderung des Bebauungsplanes die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 auf jetzt 0,8 für die gesamte rückwärtige Grundstückfläche angehoben .                      Als Voraussetzung für die Umsetzung dieser Bebauung soll eine Erschließung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• des Mehrfamilienhauses von der Unterstraße und</li> <li>• der drei Doppelhäuser von dem Ahornweg erfolgen.</li> </ul>	<p>Beim Maß der baulichen Nutzung soll eine Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt werden in Verbindung mit maximalen Grund- und Geschossflächenzahlen, die unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens heute als Festsetzung regelmäßig auch in anderen Bebauungsplänen für Wohngebiete in der Gemeinde Nordkirchen festgesetzt sind.</p> <p>Die gewählte Geschossflächenzahl von maximal 0,8 liegt höher als die im Bebauungsplan „Lohkamp“ für die westlich, südlich und östlich angrenzenden Grundstücke festgesetzten Geschossflächenzahlen von 0,5. Allerdings ist für das Grundstück Unterstraße 25 (ehemalige Arztpraxis mit Wohnungen) auch bereits damals die Geschossflächenzahl mit 0,8 festgesetzt worden.</p> <p>Dies entspricht der heute städtebaulich angestrebten stärkeren Ausnutzung der Grundstücke im Sinne eines flächensparenden Bauens. Außerdem sollen auf dem Grundstück Mehrfamilienwohngebäude errichtet werden statt der reinen Einfamilienhausbebauung in der genannten Umgebung. Wohnungen dieser Art und Größe werden auch in Südkirchen gesucht und sind auf diesem Grundstück in nachbarverträglicher Art und Weise auch zu realisieren.</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung wird nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		1.3	<p><b>Verkehrliche Erschließung über die Unterstraße</b>                      Hierzu ist anzumerken, dass die erforderliche verkehrliche Erschließung über die Unterstraße zum geplanten Mehrfamilienhaus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine modifizierte Anfahrt für die Tagespflege am Bestandshaus erfordert (Wegfall der kompletten rechten Parkreihe, Schaffung einer geänderten Zuwegung und Anpassung des Gehweges und geänderter Bordsteinabsenkung), Wer finanziert die Änderung im öffentlichen Verkehrsraum?</li> <li>• durch den Bau eines Verkehrsweges, Rettungsweg Feuerwehr und der erforderlichen Stellplätze für 12 Wohneinheiten flächenmäßig eine <b>erhebliche</b> Versiegelung der Grundstücksfläche verursacht wird und</li> <li>• durch den Geländehöhenversprung vom Bereich Unterstraße zum Ahornweg von mehr als zwei Meter eine einfache barrierefreie Zuwegung für Menschen mit Behinderungen gemäß der DIN-Norm 18040-Teil 3 nicht ohne weiteres erfüllt wird. (Das Längsgefälle könnte über den zugelassenen Wert von sechs Prozent liegen. Die gesetzliche Basis und Verpflichtung für barrierefreies Bauen im öffentlichen Raum sind in dem § 55 der Landesbauordnung des Landes NRW (alt) bzw. dem § 49 Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW, ab 01.01.2019) verankert.</li> </ul>	<p>Das überplante Grundstück soll während der Bauzeit der Gebäude insgesamt und nach Realisierung des Hochbaus in seinem nördlichen Bereich von der Unterstraße aus fahrtechnisch erschlossen werden.                      Es bestehen zu dem Grundstück Unterstraße 25 bereits 2 Zufahrten, wovon die westliche auf Kosten des Investors so verändert wird, dass sie den Baustellenverkehr und auch die endgültige Verkehrserschließung aufnehmen kann. Die Bewältigung des Höhenunterschiedes im Gelände ist dabei Teil der privaten Erschließungsaufgabe.                      Bei der Unterstraße handelt es sich um eine endgültig ausgebaute innerörtliche Kreisstraße, die das zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Planung als auch temporäre Baustellenverkehre durchaus schadlos aufnehmen kann. Besondere Gefahrenpunkte werden durch die Neuerschließung nicht geschaffen.                      Die zusätzliche Flächenversiegelung durch Zufahrten und Stellplätze ist im Rahmen des Bauantrages darzustellen und geht in die Ermittlung der Grundflächenzahl mit ein.                      Die gesetzlichen Regelungen für Gebäude zur Berücksichtigung der Belange behinderter Menschen sind auch von diesem Investor einzuhalten.</p> <p>Über den Ahornweg werden die südlich auf dem Grundstück geplanten Gebäude dauerhaft erschlossen.                      Bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, der ja noch eine Wohnbebauung an dieser Stelle vorsah, ist von einer Erschließung über den Ahornweg ausgegangen worden. Entsprechend ist der Ahornweg auch ausgebaut worden.                      Die jahrzehntelange Nutzung des angrenzenden Grundstückes als Garten ändert nichts an der ausreichenden Leistungsfähigkeit dieser nur gering belasteten Straße als Erschließungsstraße auch für die Neubebauung.                      Sollten Schäden an dieser Straße im Rahmen der Bebauung der Grundstücke entstehen, geht deren Beseitigung nicht zu Lasten der Anlieger.</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. der Erschließung des Gebietes / zur Erreichbarkeit der Baugrundstücke wird nicht gefolgt.</b></p>
		1.4	<p><b>Baugestalterische Auswirkungen</b>                      In ihrem Ausführungen zur Begründung der Änderung des Bebauungsplanes wird im Abschnitt 7.6 erklärt, dass die</p>	<p>Es soll eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt werden, die am Bestandsgebäude Unterstraße 25 bereits vorhanden ist. Die Zweigeschossigkeit entspricht dem Ziel</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. der Kubatur der zulässigen Bebauung wird nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Planung der zukünftige Bebauung sich an die bestehende Bebauung anpasst um ein ungleichmäßiges Erscheinungsbild innerhalb des Gebietes zu vermeiden. Hierzu ist folgendes anzumerken:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das geplante Mehrfamilienhaus wird durch den zusätzlichen Bau eines Staffelgeschosses erheblich höher sein als alle eingeschossigen Wohnhäuser und die geplanten Doppelhäuser in der Umgebung,</li> <li>• das Mehrfamilienhaus wird sehr massiv wirken , da die Grundfläche mindestens doppelt so groß sein wird wie z.B. die geplanten Doppelhäuser und die vorhandenen Häuser in der Umgebung (siehe Plan Fa. Reher),</li> <li>• die helle Oberfläche der Fassade des Staffelgeschosses abweichend zur restlichen Fassadenfläche wird zu einem Bruch im Erscheinungsbild führen und</li> <li>• durch die abweichende Gestaltung der Dachfläche (geringe Dachneigung) wirkt das Gebäude wie ein „Bauklotz“.</li> </ul> <p>Hierzu auch der Hinweis des Berichtes der Fa. öKon GmbH, Münster auf Seite 9:          „Die geplante Bebauung wird somit von den umgebenden eingeschossigen Bestandsgebäuden am Ahornweg in ihrer Höhe und Gestaltung abweichen.“          Das Mehrfamilienhaus wird von seinen Abmessungen und Erscheinungsbild als Fremdkörper in seiner Umgebung wirken.</p>	<p>einer leicht verdichteten Bauweise auf diesem relativ ortszentral gelegenen Grundstück.</p> <p>Die örtlichen Bauvorschriften werden ansonsten zeitgemäß so gefasst, wie sie auch in den letzten Bebauungsplänen der Gemeinde Nordkirchen für Wohngebiete verabschiedet worden sind. Sie lassen etwas mehr gestalterischen Spielraum im Vergleich zu den strikteren Vorgaben des alten Bebauungsplanes „Lohkamp“ zu, was im Sinne eines heute üblichen Bauens ist.</p> <p>Von der geplanten bzw. nach den Festsetzungen zukünftig zulässigen Bebauung gehen für die Nachbargrundstücke keine objektiven Nachteile aus.          Es sind weder die Belichtung oder Belüftung benachbarter Gebäude gefährdet, noch ist mit einer Verschattung von Nachbargrundstücken zu rechnen, die über das im baulichen Innenbereich hinzunehmende Maß hinausgehen. Die Mindest-Besonnungsdauer von Wohngebäuden im Umfeld des Änderungsgebietes kann weiter eingehalten werden.          Mit den Abständen von 6,00 m zur westlichen und östlichen Grundstücksgrenze bei dem mittleren Baufenster sowie von jeweils 3,00 m bei dem südlichen Baufenster werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände eingehalten bzw. deutlich erweitert. Somit steht einer Bebauung aus objektiver Sicht in dem hier vorgesehenen und festgesetzten Maß nichts entgegen.          Dass das zulässige Gebäude in dem mittleren Baufenster als Fremdkörper gesehen wird, ist objektiv nicht zu stützen. Die Gebäudehöhe wird die Höhe des vorhandenen Gebäudes an der Unterstraße nicht überschreiten dürfen.</p> <p>Hiervon unbenommen ist das subjektive Empfinden einer Beeinträchtigung. Diese ist aber im bebauten Innenbereich zu relativieren. Aspekte wie eine bisher nicht gekannte und nunmehr ggf. mögliche bzw. erwartete Einsehbarkeit des eigenen Grundstückes durch eine neu hinzutretende Bebauung sind nicht abzuwehren. Ein solcher Umstand stellt auch keinen Abwehranspruch gegen eine neu hinzutretende Bebauung dar, sofern für diese Bebauung die bauordnungsrechtlichen Bedingungen der Zulässigkeit eingehalten sind.</p>	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Besteht nicht die Möglichkeit das geplante Mehrfamilienhaus so zu gestalten, dass der Eindruck dieser Massivität und die von der Bestandbebauung abweichenden Fassadenoberflächen vermieden werden?	Die Festsetzung von baugestalterischen Regelungen auch in Hinblick auf die Fassadengestaltung (Farben / Materialien) wird nicht vorgesehen. Solche Festsetzungen bestehen auch nicht für den bestehenden Bebauungsplan. Festsetzungen zur Fassade werden auch nicht die Zulässigkeit von zwei aufgehenden Fassadengeschossen und einem zurückspringenden abschließenden Obergeschoss aufheben.	
		1.5	<p><b>Entwässerung der zukünftig bebauten Flächen</b></p> <p>In ihrem Ausführungen zur Begründung der Änderung des Bebauungsplanes wird im Abschnitt 8 erklärt:          „Die Änderung führt zu keinen veränderten Anforderungen an die Belange der Ver- und Entsorgung. Die Entwässerung kann unter Anlage der erforderlichen Hausanschlüsse über das bestehende Mischwassersystem im Freigefälle Richtung Süden erfolgen.“</p> <p>Durch den geplanten Bau des Mehrfamilienhauses, der drei Doppelhäuser, der Erschließungsstraßen und der Stellplätze wird lokal</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ein erheblich höherer Anfall an Schmutzwasser anfallen, da neben den bestehenden 18 Wohneinheiten zusätzlich weitere 18 Wohneinheiten vorliegen und</li> <li>• ein erheblicher Anteil der Grundstücksfläche wird versiegelt sein, so dass eine direkte Versickerung des anfallendes Niederschlagswasser für diese befestigten Flächen nicht mehr möglich ist.</li> </ul> <p>Im Abschnitt 2.4 „Wasser“ des Berichtes „Bewertung der Umweltbelange“ des Büros ökon GmbH, Münster, wird auf der Seite 8 mitgeteilt:          „Das anfallende Niederschlagswasser durch Maßnahmen der Neuversiegelung ist vorrangig vollständig auf dem Grundstück schadlos zur Versickerung zu bringen. Darüber hinaus kann das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser aus dem Änderungsgebiet über das bestehende System erfolgen.“</p> <p>Hierzu ist aber ein rechnerischer Nachweis ab einer Grundstücksgröße von mehr als 800 m<sup>2</sup> erforderlich. Das Büro ökon GmbH teilte auf der Seite 8 mit, dass ein rechnerischer Nachweis der Neuversiegelung nicht geführt wurde.</p>	Die gesamte Entwässerung im Wohngebiet „Lohkamp“ wurde seinerzeit im Mischsystem geplant und realisiert. Dabei wurde bei der Dimensionierung der Kanalisation die jetzt zu überplanende Fläche grundsätzlich bereits mitberücksichtigt. Auch, wenn heute ein leicht erhöhter Versiegelungsgrad bei den Inhalten der Bebauungsplanänderung erreicht werden wird, ist die Kanalisation ausreichend leistungsfähig bemessen. Die Möglichkeit der Einleitung hat die Gemeinde 2020 speziell für das Grundstück untersuchen lassen. Die schadlose und ordnungsgemäße Entwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine abschließende Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes ist vor dem Hintergrund o.g. Sachverhaltes nicht erforderlich. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen sind darüber hinaus ausreichend Flächen vorhanden um ggf. notwendige Flächen zur Regenrückhaltung vorzusehen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzt. Dies umfasst auch Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser, die gem. § 14 (2) BauNVO keiner besonderen Flächenausweisung im Bebauungsplan benötigen.	<b>Den Bedenken bzgl. der Entwässerung wird nicht gefolgt.</b>

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Wurde ein Überflutungsnachweis gemäß DIN 1968-100 mit mindestens 30-jährigen Regenereignis für dieses Grundstück von der Gemeinde Nordkirchen durchgeführt?  <b>Ohne einen rechnerischen Nachweis ist eine fachliche Aussage zur schadlosen Versickerung / Verrieselung und den Umfang der Übernahme des anfallenden Niederschlagswassers in die Kanalisation nicht möglich.</b>                      Ist für die Aufnahme der geänderten Schmutz- und Niederschlagswassermengen eine Kontrollberechnung der hydraulischen Werte der betroffenen Mischwasserkanalleitungen erfolgt?                      Nur so lässt sich feststellen, dass keine hydraulische Überlastung der Kanalleitungen und evtl. eine Neudimensionierung und ggfs. Neubau von Entwässerungsleitungen und Anpassungen für den Zentralabwasserplan (ZAP) erforderlich sind.                      Der Nachweis der schadlosen direkten Einleitung des anfallende Schmutz- und Niederschlagswassers sollte den Anliegern vorgestellt werden.</p>		
		1.6	<p><b>Kosten für Anlieger</b>                      Die geplanten drei Doppelhäuser sollen über den Ahornweg erschlossen werden. (siehe Begründung der 5. Änderung Abschnitt 7.4)                      Die vorliegende verkehrsberuhigte Wohnstraße ist nur für den PKW-Verkehr und den gelegentlichen Lieferverkehr (Müllfahrzeuge, Postfahrzeuge usw.) dimensioniert worden. In den vorangegangenen gemeinsamen Gesprächen mit dem Bauamtsleiter Herrn Klaas wurde mündlich zugesagt, dass Fahrbahnschäden durch Baufahrzeuge der zukünftigen Baumaßnahme kostenneutral für die Anlieger bleiben. Wird vor Beginn der Baumaßnahmen eine Beweissicherung durch die Gemeinde Nordkirchen durchgeführt? Gibt es eine schriftliche Zusicherung der Gemeinde Nordkirchen für die betroffenen Anlieger des Ahornweges, dass ihnen keine Kosten für die Beseitigung möglicher Fahrbahnschäden durch diese Baumaßnahme in Rechnung gestellt werden?</p>	<p>Wie bereits oben ausgeführt, werden weder durch die vorbereitenden Erschließungsarbeiten noch durch den künftigen Betrieb der neuen Wohngebäude Kosten auf die Nachbarn zukommen.                      Ggf. auftretende Schäden sind im Rahmen eines beim Bau üblichen Beweissicherungsverfahrens durch den Verursacher (Investor) auszugleichen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
		1.7	Zusammenfassend ist zu sagen, dass durch die geplante Änderung der baulichen Vorgaben	Siehe Ausführungen zu den Ifd. Nr. 1.1 bis 1.6 hierzu.	Kein Beschluss erforderlich.

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>des Bebauungsplanes und der vorgestellten baulichen Umsetzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus meiner Sicht kein Recht auf eine Abänderung der Art der baulichen Nutzung von WR nach WA für das am Ahornweg direkt liegende Baufeld vorliegt,</li> <li>• eine erhebliche Veränderung der baulichen Gestaltung gegenüber der Bestandsbebauung entsteht,</li> <li>• kein schadloser Nachweis der direkten Einleitung des anfallenden Schmutzwassers und Niederschlagwassers durch ein Starkregenereignis vorliegt und</li> <li>• keine Kostenneutralität für die betroffenen Anlieger des Ahornweges schriftlich zugesichert wurde.</li> </ul> <p>Meine getätigten Aussagen sollten bei der Abwägung im Gemeinderat zur Sprache kommen und sachlich diskutiert und bewertet werden.</p>		
2	Öffentlichkeit 2 01.11.2020	2.1	<p><b>Anlass und Ziele der Planung</b>  <i>In der Gemeinde Nordkirchen ist eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Dabei hat sich die Gemeinde im Rahmen des Regionale 2016-Projektes „WohnZukunft Südkirchen“ das Ziel gesetzt, ältere, bestehende Wohngebiete qualitativ aufzuwerten und dabei neue Wohn- aber auch Betreuungsangebote zu schaffen.</i></p> <p>„qualitativ“ - reine Floskel! Bitte mind. 5 Kriterien nennen, an denen das objektiv messbar ist</p> <p>Betreuungsangebote: Reine Annahme - vermeintlich seit 2016 geplante Konkretisierungen bislang erfolglos</p> <p>Ansatz zur Unwahrheit: In öffentlichen Erörterungsgesprächen mit Bürgern wurde vom Bauamtsleiter öffentlich zugegeben, dass es keinerlei „Widmung“ in der Bebauung geben werde -insoweit auch Verknüpfung zur Fachaufsichtsbeschwerde, dass Fördergelder für unwirksame Planungen eingesetzt wurden</p>	<p>Die Planrechtfertigung ist durch die in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführten Ziele und Zwecke der Planung ausreichend dargelegt.  Die Ziele des seinerzeitigen Regionale-Projektes „Wohn-Zukunft“ sind richtig wiedergegeben worden. Dazu gehörten exemplarisch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schaffung neuer Wohn- und Betreuungsangebote im Ort Südkirchen, z.B. durch Einrichtung einer Tagespflege</li> <li>• Modernisierung älterer Gebäude zur Steigerung des Wohnwertes des einzelnen Hauses, der Siedlung und des gesamten Ortes</li> <li>• Umbau bestehender älterer Gebäude im Sinne der Behindertengerechtigkeit und Energieeffizienz</li> <li>• Bauliche Nachverdichtung im Ort prüfen und dort wo möglich Anstoß zur Realisierung geben.</li> </ul> <p>Bei der vorliegenden Planänderung geht es darum, eine im innerstädtischen Bereich gelegene Fläche, deren Bebauung sich aufdrängt und deren Bebauung vor langer Zeit auf Anregung des seinerzeitigen Grundstückseigentümers planerisch ausgeschlossen worden ist, wieder der baulichen Nutzung zugänglich zu machen und eine planerisch entstandene Baulücke zu schließen. Das entspricht dem Gebot der Nachverdichtung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und macht die</p>	<p>Die nicht abwägungsrelevante Ausführung wird zur Kenntnis genommen.  Kein Beschluss erforderlich.</p>

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
				<p>Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnbauland entbehrlich.</p> <p>Der Einsatz gemeindlicher Planungsgelder in diesem Prozess war und ist weiterhin notwendig, da private Gelder für Gesamtüberlegungen in den Ort nicht akquiriert werden konnten. Die Fachaufsichtsbeschwerde wurde eingelegt, aber auch vom Landrat zurückgewiesen.</p>	
		2.2	<p><i>Um diese Ziele umzusetzen, soll die in Rede stehende Fläche im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung genutzt werden. Mit der Planung kann somit gleichzeitig die Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven vorangetrieben werden .</i></p> <p><i>Dabei wird das Bestandsgebäude bereits für die Unterbringung eines zentralen Betreuungsangebotes genutzt. Auf der bislang unbebauten Grundstücksfläche soll ein Wohnprojekt realisiert werden.</i></p> <p><i>Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befindet sich in dem Bebauungsplan „Lohkamp“ bereits in einem Allgemeinen bzw. Reinen Wohngebiet (WA / WR), jedoch ist der überwiegende Teil des Gebietes als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, diesen Bereich ebenfalls wohnbaulich nutzbar zu machen, sodass die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für das gesamte Flurstück erweitert werden soll.</i></p> <p>Anteil Reines Wohngebiet und nicht überbaubare Grundstücksfläche: In diesem Gebiet Wohnende sind Hauptbetroffene der geplanten Änderung</p>	<p>Eine Betroffenheit bzgl. der Bebauung und der mit dieser ggf. verbundenen Verkehrsentwicklung kann nicht gesehen werden.</p> <p>Der Maßstab der zukünftigen Bebauung ist nicht unverhältnismäßig.</p> <p>Von den geplanten bzw. nach den Festsetzungen zukünftig zulässigen Bebauung gehen für die Nachbargrundstücke keine objektiven Nachteile aus.</p> <p>Es sind weder die Belichtung oder Belüftung benachbarter Gebäude gefährdet, noch ist mit einer Verschattung von Nachbargrundstücken zu rechnen, die über das im baulichen Innenbereich hinzunehmende Maß hinausgehen. Die Mindest-Besonnungsdauer von Wohngebäuden im Umfeld des Änderungsgebietes kann weiter eingehalten werden.</p> <p>Mit den Abständen von 6,00 m zur westlichen und östlichen Grundstücksgrenze bei dem mittleren Baufenster sowie von jeweils 3,00 m bei dem südlichen Baufenster werden die baurechtlich erforderlichen Grenzabstände Mindestabstände eingehalten bzw. deutlich erweitert. Somit steht einer Bebauung aus objektiver Sicht in dem hier vorgesehenen und festgesetzten Maß nichts entgegen.</p> <p>Die Verkehre werden über die heute bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zu- und abgeführt. Diese Verkehrsflächen dienen bereits heute der Erschließung der an ihnen liegenden Baugrundstücken.</p> <p>Es ist nicht zu erkennen, dass diese Verkehrsflächen die durch die Nachverdichtung hinzutretenden Verkehre nicht bewältigen können.</p> <p>Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes in dem Änderungsbereich und in seinem Umfeld innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. der Betroffenheit von in dem „Gebiet Wohnenden“ aufgrund der zukünftig zulässigen Art der baulichen Nutzung wird nicht gefolgt.</b></p>

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
				Den Anwohnern in einem Wohngebiet wird grundsätzlich zugemutet, das mit einer zulässigen Grundstücksnutzung verbundene Abstellen und Einparken von Kraftfahrzeugen und den damit einhergehenden Lärm hinzunehmen.	
		2.2	<p><i>Mit den Eigentümern des Grundstückes besteht eine grundsätzliche Einigung darüber, dass das geplante Vorhaben auf dem Grundstück realisiert werden kann.</i></p> <p>Wer ist Eigentümer? Das Wohnbau-Reher bauen will, sollte selbstverständlich sein, oder ist hier (noch) die Erbengemeinschaft Heiermann gemeint? Falls ja, würde sich die Planung nicht an aktuellen Gegebenheiten orientieren! (hierfür gibt es in der Folge noch weitere Beispiele)</p> <p><b>Ist diese „Begründung“ damit formal falsch und „ungültig“?</b> Immerhin werden Gegebenheiten/Zusammenhänge dargestellt und Schlussfolgerungen getroffen, die nicht der Realität/dem aktuellen Stand entsprechen</p>	Die städtebauliche Planung erfolgt zunächst einmal unabhängig von der Frage der konkreten Eigentümerschaft. Dennoch ist es guter Brauch in der Gemeinde, während eines Planungsprozesses permanent Kontakt zu den Eigentümern der Fläche und zur Nachbarschaft zu halten. Das ist und wird hier weiterhin geschehen.	Die nicht abwägungsrelevante Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.
		2.3	<p><i>Das Plangebiet besitzt ein Flächenpotenzial, sowohl für die Umsetzung des Vorhabens neue Wohnangebote zu schaffen, als auch für die Innenentwicklung und Nachverdichtung zentral gelegener Bereiche im Ortsteil Südkirchen. Das Baugrundstück mit innerstädtischer Lage ist insgesamt knapp 4.700 m<sup>2</sup> groß und bislang nur im nördlichen Bereich bebaut. Die bislang nicht überbaubare Grundstücksfläche ist somit für heutige Verhältnisse unüblich groß. Vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1 a (2) BauGB) ist eine bauliche Eingliederung der mindergenutzten Fläche mit dem Ziel der Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach Ausführungen des § 1 (5) BauGB sinnvoll. Somit kann das Ziel des Regionale 2016-Projektes „WohnZukunft Südkirchen“ der Gemeinde Nordkirchen Wohn- und Betreuungsangebote im Bestand zu entwickeln realisiert werden, während die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert</i></p>		Die nicht abwägungsrelevante Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Die Fragen werden entsprechend beantwortet. Kein Beschluss erforderlich.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>werden kann, wodurch technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden können .</i></p> <p>„Neue Wohnungsangebote“: Es werden keine neuen Wohnungsangebote geschaffen - nach den vorgestellten Planungen der Fa. Reher sollen Eigentumswohnungen und Doppelhaushälften entstehen</p> <p>„Innerstädtische Lage“: Dies .ist eine „innerdörfliche Lage“ (dies macht die Absurdität der Planungen deutlich!!) 4700m<sup>2</sup> Bewusste Falschdarstellung im Kontext der Planungen? - Teile des Grundstücks sind bereits bebaut „Heutige Verhältnisse unüblich“: Bitte Legaldefinition was üblich und unüblich ist, ansonsten „Worthülse“ (Villen= „Artvilla Dr. H.“ werden auch heute Grundstücksgrößen in diesem Umfang haben)</p> <p>„Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“: Bitte gemeindespezifische Kennziffer „Grundstücksfläche in m<sup>2</sup>/Einwohner“ - dann bitte auf das Projekt umrechnen Anmerkung : Es ist nicht zu erkennen, dass dieser Ansatz konsequent beachtet wird (s. eingeschossige Errichtung eines Kindergartens in „infrastruktureller TOP-Lage“ Südkirchens Insoweit auch nur“ Worthülse“</p> <p>„Wohn- und Betreuungsangebote“: Entweder ist der Verfasser nicht mehr über den aktuellen Stand der Planungen informiert oder bewusste Falschaussage (s. auch vorangehender Kommentar zur „Gültigkeit“ dieses Dokuments)</p>	<p>Selbstverständlich werden durch die Planung „neue Wohnungsangebote“ geschaffen, wenn auch nicht in Form von Einfamilienhausgrundstücken. Vielmehr wird es sich um Eigentums- und Mietwohnungen handeln, für die ebenfalls ein Bedarf in Südkirchen besteht.</p> <p>Mit „innerstädtischer“ Lage ist gemeint, dass sich das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs des Ortes befindet und nicht im Außenbereich befindet. Im Vergleich zu der ortstypischen Bebauungsstruktur, auch im Umfeld des Plangebietes, weist das 4700 m<sup>2</sup> große Plangebiet, das lediglich im Norden bebaut ist, eine deutlich größere unüberbaubare und somit mindergenutzte Grundstücksfläche auf. Grundstücke von Villen stellen eher eine Ausnahmesituation innerhalb des Gesamtgefüges und somit keinen geeigneten Vergleichsparameter dar.</p> <p>Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist eine Vorgabe des Baugesetzbuches (§ 1a BauGB) und verschiedener Natur- und Bodenschutzgesetze für die planende Gemeinde. Sie wird hier umgesetzt, da hier ein relativ ortszentral liegendes Grundstück angesprochen ist und kein Grundstück im bisherigen Außenbereich und es wird eine Bebauung mit einem höheren Dichtegrad vorbereitet.</p> <p>Für andere Planungen, z. B. die des Kindergartens, gibt es eigene begründete Entscheidungen, die hier nicht vergleichbar sind. Wohn- und Betreuungsangebote im Bestand zu entwickeln ist das Ziel des Regionale 2016-Projektes „WohnZukunft Südkirchen“. Bei der Bebauungsplanänderung wird die Entwicklung des gesamten Plangebietes betrachtet. Während das neue Vorhaben die Schaffung von Wohnangeboten vorsieht, wird das Bestandsgebäude bereits im Sinne einer Tagespflge umgenutzt. Das Plangebiet entspricht somit insgesamt dem genannten Ziel.</p>	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><b>„Technische Infrastrukturen“:</b>  <b>Was heißt das?</b>  <b>Sollte es dabei um das Thema Abwasser gehen, ist die im gesamten Vorgang nicht explizit beschrieben.</b></p> <p><b>In Erörterungsgesprächen und schriftlichen Einlassungen wurden mit fachlicher Expertise wiederholt Hinweise gegeben, dass diese Fragen im Vorfeld explizit geklärt und beschrieben sein sollten Es wird erwartet, dass es „amtliche Simulationen“ dazu gibt, wie Starkregenereignisse sich bei (nahezu) vollständiger Versiegelung der Grundstücksflächen auswirken und ob eine entsprechende Kanalisation vorhanden ist</b></p> <p><b>Außerdem ist es das Recht eines jeden Anwohners zu wissen, ob von einem solchen Gefahren ausgehen (Überflutung von Kellern, aber auch finanzielle Risiken)</b></p>	<p>Technische Infrastruktur umfasst die Straßenerschließung, die Kanalisation und auch sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen, die selbstverständlich auch für diesen Bereich gegeben sind oder noch erweitert werden.</p> <p>Die gesamte Entwässerung im Wohngebiet „Lohkamp“ wurde seinerzeit im Mischsystem geplant und realisiert. Dabei wurde bei der Dimensionierung der Kanalisation die jetzt zu überplanende Fläche grundsätzlich bereits mitberücksichtigt. Auch, wenn heute ein leicht erhöhter Versiegelungsgrad bei den Inhalten der Bebauungsplanänderung erreicht werden wird, ist die Kanalisation ausreichend leistungsfähig bemessen. Die Möglichkeit der Einleitung hat die Gemeinde 2020 speziell für das Grundstück untersuchen lassen. Die schadlose und ordnungsgemäße Entwässerung ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine abschließende Regelung auf Ebene des Bebauungsplanes ist vor dem Hintergrund o.g. Sachverhaltes nicht erforderlich. Auf den im Bebauungsplan festgesetzten Grundstücksflächen sind zudem ausreichend Flächen vorhanden um ggf. notwendige Flächen zur Regenrückhaltung vorzusehen. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden im Bebauungsplan als allgemein zulässig festgesetzt. Dies umfasst auch Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser, die gem. § 14 (2) BauNVO keiner besonderen Flächenausweisung im Bebauungsplan benötigen.</p> <p>Der Lippeverband als Betreiber der Kanalisation und die Gemeinde Nordkirchen haben ein hohes Interesse daran, dass die Entwässerungsanlage ausreichend bemessen ist und keinem Nachbarn Schaden entsteht.</p> <p>Darüber hinaus hat bei benachbarten Baugrundstücken der jeweilige Verursacher durch entsprechende Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass eine Überschwemmung durch Regenwasser auf benachbarten oder eigenen Grundstücken vermieden wird. Hier greift die in § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) geregelte Vorsorgepflicht des Grundstückseigentümers bzw. des Verursachers.</p>	
		2.4	<p><b>Verfahren</b>  <i>Die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten</i></p>	<p>Das gewählte Verfahren eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ ist hier völlig angemessen.</p>	<p><b>Den Bedenken zur Anwendung des Verfahrens nach</b></p>

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.</i></li> <li>• <i>Die Planung dient der Innenentwicklung.</i></li> <li>• <i>Die zulässige Grundfläche nach BauNVO liegt unter 20:000 m<sup>2</sup> (Änderungsbereich insgesamt: 4.700 m<sup>2</sup>).</i></li> </ul> <p>Ist das zutreffend bezüglich der „Grundstücksanteile“?</p> <p><i>Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Es liegt keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor (Natura 2000-Gebiete: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete).</i></li> <li>• <i>Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten.</i></li> </ul> <p><i>Mit der Durchführung des Änderungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9.1).</i></p>	<p>Die Anwendungsvoraussetzungen sind umfassend in der Begründung aufgeführt.</p> <p>Das Plangebiet, welches Gegenstand der Bebauungsplanänderung ist, ist insgesamt 4700 m<sup>2</sup> groß, unabhängig davon, ob Teile bereits bebaut sind oder in welchem Bereich das zugrundeliegende Vorhaben realisiert wird. Einfluss auf das Verfahren hat die Frage nach den „Grundstücksanteilen“ ebenfalls nicht.</p>	<p><b>§ 13a BauGB wird nicht gefolgt.</b></p>
		2.5	<p><b>3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes</b></p> <p><i>Der räumliche Geltungsbereich der geplanten 5. Änderung des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Südkirchen der Gemeinde Nordkirchen. Er befindet sich südlich der Unterstraße so-wie nördlich des Ahornweges und umfasst dabei vollständig das Flurstück 331 der Flur 12, Gemarkung Südkirchen.</i></p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p>	<p>Die nicht abwägungsrelevante Zitierung des Begründungstextes wird zur Kenntnis genommen. Die Fragen werden entsprechend beantwortet. Kein Beschluss erforderlich.</p>

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Der Änderungsbereich umfasst dabei eine Größe von knapp 0,47 ha.                      Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Norden: durch die Unterstraße;</li> <li>• Im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 168 (Unterstraße 23) und 780 (Ahornweg 4 );</li> <li>• Im Süden: durch den Ahornweg;</li> <li>• Im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 447 (Ahornweg 12) und 448 (altes Scheunengebäude ).</li> </ul> <p>Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.                      Die Änderung des Bebauungsplanes besteht aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und</li> <li>• den textlichen Festsetzungen.</li> </ul> <p>Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.</p>		
		2.6	<p><b>4 Situationsbeschreibung</b>                      Das Plangebiet befindet sich zentral gelegen im südlichen Bereich von Südkirchen.                      In knapp 400 m Entfernung findet man die katholische Grundschule Südkirchen, in gleicher Entfernung befindet sich die katholische Tageseinrichtung St. Pankratius. Nahversorger befinden sich in knapp 380 m sowie 640 m Entfernung (Hof Pröbsting Verkaufsstand/ K+K Klaas und Kock B.V. &amp; Co. KG Supermarkt).</p> <p>Hof Pröbsting :                      Temporär - während der „Erdbeersaison“ - gehört das hierhin? .... - aber wenn es eine „strategische Bedeutung“ für die Änderung des Bebauungsplanes hat, sollte dies doch ggf. genannt werden</p>	<p>Die Situationsbeschreibung ist vollständig und gerne auch zu umfangreich durch die Erwähnung des nur zeitweise vorhandenen Verkaufsstandes des Hofes Pröbsting.</p>	<p>Die nicht abwägungsrelevante Ausführung wird zur Kenntnis genommen.                      Die Fragen werden entsprechend beantwortet.                      Kein Beschluss erforderlich.</p>
		2.7	<p>Derzeit ist das Plangebiet im nördlichen Bereich bebaut, während der überwiegende Teil des Grundstückes aus privater Gartenfläche besteht. Das Gebäude (Unterstraße 25) wurde ehemals im Erdgeschoss als Arztpraxis und derzeit als Tagespflegeeinrichtung für Senioren genutzt. Neben dem</p>		

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>Gebäude befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze eine Garage. Im südlichen Bereich befindet sich ein in Zierpflanzen eingebetteter Gartenteich sowie im Randbereich des Grundstückes vereinzelte Sträucher und Bäume. Überwiegend ist das Plangebiet umgeben von Wohngebäuden mit dazugehörigen privaten Gartenflächen, jedoch in keiner vergleichbaren Größenordnung zu dem Plangebiet. Sowohl das Plangebiet als auch die südlich, südwestlich und südöstlich angrenzenden Grundstücke befindet sich im Geltungsbereich des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Lohkamp“. Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Bereich eines festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA), in dem eine offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt ist. Dabei dürfen die Gebäude in diesem Bereich maximal zweigeschossig erbaut werden , während ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von maximal 30° zulässig sind. Entlang der Unterstraße sind weitere Reine sowie Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu der Dachneigung denen des zuvor genannten Allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Im Nordöstlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Lohkamp“, eben-falls an der Unterstraße gelegen, befindet sich ein Mischgebiet (MI), in dem ebenfalls dieselben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Dachgestaltung getroffen wurden . Der südliche Bereich des Plangebietes hingegen befindet sich in einem festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR). Dort beläuft sich die maximal zulässige GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,5 bei der Vorschrift einer eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise. Dabei sind in die-sem Bereich ebenfalls Sattel- und Walmdächer zulässig, wobei hier die Neigung zwischen 28° und 38° variieren kann .</i></p>		

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>Während der Ursprungsplan noch ein Baufenster in dem südlichen Grundstücksbereich vor-gesehen hat, wurde auf Anfrage des ehemaligen Grundstücksbesitzers 1980 dieses Bau-fenster durch eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes entfernt. In den hinterlegenden Bereichen der Unterstraße sind ebenfalls Reine und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier gelten die gleichen Vorschriften wie in dem Reinen Wohngebiet im südlichen Plangebietsbereich. Insgesamt bildet die Bebauung entlang der Unterstraße eine optische Einheit durch identische Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Bauvorgaben, sprich der Dachgestaltung. Währenddessen wurde der dahinterliegende, überwiegende Bereich des Bebauungsplanes in seiner baulichen Ausdehnung gegenüber dem Bereich an der Unterstraße reduziert, dafür ist jedoch mehr Spielraum bezüglich der Dachneigung gegeben. Auch hier wird ein gewisser Grad an Homogenität durch einheitliche Festsetzungen erzeugt.</i></p> <p><b>Im Sinne eines „Gebietserhaltungsanspruchs“ - ggf. ist nur die Intention einschlägig, nicht die eigentliche Rechtsnorm - wird das geplante Bauvorhaben in seiner Dimensionierung und seinen Auswirkungen als atypisch, wertmindernd und als vermeintlichen Verstoß gegen das „Gebot der Rücksichtnahme“, im Sinne des Bau - und Nachbarschaftsrechts betrachtet.</b></p> <p><b>Hierzu finden sich in der Rechtsprechung Urteile, die diesen Ansatz stützen.</b></p>	<p>Der vom Einwender benannte Abwehrensanspruch im Sinne eines Gebietserhaltungsanspruches ist auf Ebene der Bauleitplanung unerheblich, sondern findet seine Anwendung im Baugenehmigungsverfahren. Jeder Eigentümer eines Grundstücks in einem überplanten oder faktischen Baugebiet kann verlangen, dass auch alle anderen Grundstückseigentümer desselben Baugebiets nur die Nutzungen aufnehmen, die nach der BauNVO in diesem Baugebiet zulässig sind. Damit soll verhindert werden, dass z.B. über Befreiungen nach § 31 (2) BauGB gebietsfremde Nutzungen aufgenommen und so schleichend der Gebietstyp geändert wird. Es handelt sich um ein wechselseitiges Austauschverhältnis der Grundstückseigentümer untereinander. Ob die Kommune die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ändert, bleibt jedoch ihr überlassen. Es gibt keinen Anspruch eines Planbetroffenen, dass der Baugebietstyp durch Planung nicht geändert wird. Der Anspruch bezieht sich darauf, dass der Baugebietstyp durch Genehmigungen nicht unterlaufen wird.</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. eines Gebietserhaltungsanspruches sowie einer nicht gegebenen Rücksichtnahme durch die Bauleitplanung wird nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><b>Eine besondere Belastung nachbarschaftliche Belange entsteht durch das mittlere Baufeld, sowohl von Größe und Anmutung (= Häuserblock) des Baukörpers, der Anzahl -der geplanten Wohneinheiten (Potenzierung von Lärm und sonst. Beeinträchtigungen) als auch durch die erforderliche Erschließung.</b></p> <p><b>Hierzu Auszüge:</b>  <b>Gegen die verdichtete Bebauung eines Nachbargrundstückes wird daneben oft eine „erdrückende Wirkung“ des Vorhabens geltend gemacht. Eine erdrückende Wirkung wird in der Rechtsprechung jedoch erst dann angenommen, wenn eine bauliche Anlage wegen ihrer Ausmaße, ihrer</b></p>	<p>Der Nachbar kann sich also gegen jedes Vorhaben in seinem Baugebiet zur Wehr setzen, das weder Regel- noch Ausnahmebebauung nach der BauNVO ist. Hierbei besteht jedoch kein Abwehranspruch des Einwenders, an dessen (in einem WR festgesetzten) Baugrundstück unmittelbar angrenzend im Norden und Nordosten ein WA festgesetzt ist, sich gegen eine gleichartige WA-Festsetzung an der Ostseite seines Grundstückes zu wenden, die in dem in Rede stehenden Änderungsgebiet bereits überwiegend als Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung besteht.</p> <p>Der Gebietserhaltungsanspruch im Baugenehmigungsverfahren nimmt allein Bezug auf die Art der baulichen Nutzung - Maß und Ästhetik sind irrelevant. OVG Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 03.07.2020 - 10 A 1241/20  Der Gebietserhaltungsanspruch, der seinen Ausgangspunkt in § 15 (1) BauNVO findet, schützt Nachbarn allein vor einer Abweichung der im Baugebiet vorherrschenden Nutzungsart; gegen das Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die Zahl der Vollgeschosse und die überbaute Fläche, kann sich ein Nachbar allerdings hiermit nicht wehren.  Liegen zwei Grundstücke zwar innerhalb desselben Bebauungsplangebiets, aber in unterschiedlich festgesetzten Baugebieten, ist für einen Gebietserhaltungsanspruch kritisch zu prüfen, ob eine "Schicksalsgemeinschaft" vorliegt. Ist dies nicht der Fall, gilt der Grundsatz, dass für die Bejahung eines solchen Anspruchs die Verletzung einer drittschützenden Festsetzung erforderlich ist.</p> <p>Für das vom Einwender reklamierte Bauvorhaben (mittleres Baufenster im Änderungsgebiet) ist heute bereits eine WA-Festsetzung getroffen. Lediglich das südliche (heute bereits vorhandene) Baufenster am Ahornweg ist derzeit als WR festgesetzt.  Bzgl. der Nachbarschaft von WA und WR wird kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme gesehen.</p> <p>Das in diesem Zusammenhang möglicherweise verletzte Rücksichtnahmegebot, dass bei einer erdrückenden Wirkung eines Vorhabens auf den Einwender greift, ist hier nicht betroffen. Vollkommen außer Acht bleiben müssen die Einwände gegen die bauliche Ästhetik des Vorhabens.</p>	



Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><b>Meines Erachtens ist hier eine nahezu vollständige Analogie gegeben!</b></p> <p><b>Mit Blick auf die Erschließung des mittleren Baufeldes und die geplante Widmung der Grundstücksflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ = gewerbliche Nutzung durch Patienten, Klienten, Anlieferungen etc. sind Fahrzeugbewegungen &gt; 100 /24h nicht auszuschließen mit entsprechenden Rangierfahrten usw.</b></p> <p>Anmerkung: In den vorgelegten Planungen findet sich keine „Null-Grenze“, die einen (baulichen) Schutz vor Lärm und Blendungen beschreibt. Hier war einmal von einem „Erdwall“ oder vergleichbarem Schutz die Rede. Im Sommer dieses Jahrs wurde dieser Punkt explizit in einem öffentlichen Gespräch erörtert - der Leiter des Bauamtes hat sich nach meiner Erinnerung diesen „Punkt notiert“ - davon ausgehend, dass dies ggf. Berücksichtigung findet.</p> <p><b>Leider ist dies hier nicht zu erkennen. Damit manifestiert sich der bereits in der Fachaufsichtsbeschwerde vorgetragene Eindruck, dass es ein „verwaltungsmäßiges Gebot der Rücksichtnahme“ in keiner Weise gibt!</b></p> <p>In Abhängigkeit zum Ausgang der baurechtlichen Betrachtung wird dies u.U. noch Gegenstand einer Aufarbeitung des verwaltungsmäßigen Vorgehens sein.</p>	<p>ihrer Zuwegungen kommt es maßgeblich darauf an, was die Betroffenen in dem Bereich, in dem sich die Stellplätze auswirken werden, bereits hinzunehmen oder zu erwarten haben. Der Bebauungsplan setzt hierzu keine Flächen fest. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche auch an Nachbargrenzen allgemein zulässig. Ob diese in Lage und Anzahl im Einzelfall „nachbarverträglich“ sind, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Eine „Lästigkeit“ des Vorhabens ist nicht zu erwarten, da z. B. alle Stellplätze und Garagen von der Unterstraße bzw. dem Ahornweg gut erreichbar sind und keine besonderen Rangiervorgänge notwendig sein werden.</p> <p>Die Verkehre werden über die heute bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zu- und abgeführt. Es ist nicht zu erkennen, dass diese Verkehrsflächen die durch die Nachverdichtung hinzutretenden Verkehre nicht bewältigen können. Der Fahrzeugverkehr auf öffentlichen Straßen kann unter bestimmten Voraussetzungen einer Anlage / einem Plan-/Baugebiet zugerechnet werden. Der Zu- und Abfahrtsverkehr, der durch die Nutzung hervorgerufen wird, kann insbesondere dann zugerechnet werden, wenn er sich innerhalb eines räumlich überschaubaren Bereichs bewegt und vom übrigen Straßenverkehr unterscheidbar ist. Für die Bemessung der Zumutbarkeit bietet die TA Lärm 1998 brauchbare Anhaltspunkte. Nach deren Nr. 7.4 sind Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen unter anderem dann nicht zu berücksichtigen, wenn sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch nicht um mindestens 3 dB(A) erhöhen. Diese Schwelle wird voraussichtlich nicht überschritten werden, daher sind die ggf. hervorgerufenen Lärmmissionen zumutbar.</p> <p>Die vom Einwender genannte Zahl von Fahrzeugbewegungen ist für die öffentlichen Verkehrsflächen hinnehmbar, wobei vom Einwender hier eine vollständige „gewerbliche“ Nutzung des Gebietes unterstellt wird. Diese ist letztlich aber gar nicht zulässig und damit unmöglich, da eine solche „einseitige“ Nutzung dem WA-Gebietstyp entgegenstehen und nach § 15 BauNVO nicht zulassungsfähig wäre.</p> <p>Grundsätzlich ist gemäß § 2 (3) BauGB der planbedingte Zusatzlärm zu ermitteln. Darauf kann nur verzichtet werden,</p>	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>„Gewisser Grad an Homogenität“: Bitte baulich beschreiben und was und wieviel ist „gewisser“</p>	<p>wenn auf der Hand liegt, dass keine Immissionen zu erwarten sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten.</p> <p>„Gewisser Grad an Homogenität“ beschreibt das Bestreben einer grundlegend gleichmäßigen Bebauungsstruktur, in der sich die einzelnen Gebäude optisch einfügen, wobei den Bauherren dennoch gestalterischer Spielraum gelassen wird. Es werden sozusagen Rahmenbedingungen gesetzt.</p>	
		2.8	<p><b>5 Planungsrechtliche Vorgaben</b>  <b>5.1 Ziele der Raumordnung/ Landesplanung</b>  <i>Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland stellt für das Plangebiet „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die Planung entspricht somit den im Regionalplan dargestellten Zielen der Raumordnung und erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.</i></p> <p><b>5.2 Flächennutzungsplan</b>  <i>Bauleitpläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Sowohl das Plangebiet als auch die umliegenden Flächen sind in dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordkirchen als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich des Plangebietes ist in dem Flächennutzungsplan eine Fläche mit der Zweckbestimmung Post dargestellt, im südwestlichen Bereich befinden sich mehrere Flächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sowie einem Wochenendhausgebiet. Diese sind jedoch nicht von der geplanten 5. Änderung betroffen. Dem Gebot, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird die Planänderung somit gerecht.</i></p>	Keine Abwägung erforderlich.	Die nicht abwägungsrelevante Zitierung des Begründungstextes wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.
		2.9	<p><b>6 Belange des Städtebaus/ Konzeptbeschreibung</b>  <i>Mit der Bebauungsplanänderung ist eine planungsrechtliche Neuordnung des Flurstückes 331, Flur 12 beabsichtigt, wodurch eine angemessene Nachverdichtung auf dem Grundstück ermöglicht werden</i></p>	Die größere Zahl von Wohnungen auf dieser Fläche gegenüber der Zahl der Wohnungen in einem typischen Einfamilienhausgebiet ist durchaus gewünscht und entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde für diesen Bereich.	Die nicht abwägungsrelevante Ausführung wird zur Kenntnis genommen. Die Fragen werden entsprechend beantwortet.

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>soll.</i></p> <p>„Angemessener Nachverdichtung“ Unbestimmter Begriff: Was ist angemessen?</p> <p>Auf dem Bau Feld sollen mehr Wohneinheiten entstehen als dem rund 300 Meter langen Straßenzug des Ahornwegs - hier sind in Summe wahrscheinlich Grundstücksflächen von weit mehr als 10.000 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. Angemessen ist danach ggf. gar nichts</p> <p><i>Der Bauleitplanung liegt dabei ein konkretes Vorhaben zugrunde. Das Grundstück soll für die Umsetzung der Ziele der Gemeinde Nordkirchen dienen, in Südkirchen neue Wohn- und Betreuungsangebote innerhalb der bestehenden Wohngebiete zu schaffen.</i></p> <p>Nach den vorliegenden Planungen der Fa. Reher schlichtweg unwahr! (wie gehabt -damit Ungültigkeit des Dokuments gegeben?) Ggf. liegt auch eine (gezielte) Falschinformation der Öffentlichkeit vor? S. Artikel in den RN vom 06.10.20 „Ende 2019 stellte die Gemeinde einen zweiten Anlauf des Nordkirchener Immobilienunternehmens Reher vor, das das Mehrgenerationen-Wohnen in Südkirchen in kleinerem Umfang umsetzen möchte.“</p> <p>Wer ist in der Gemeinde für die Qualität dieser Aussagen verantwortlich?</p> <p><i>Mit einer Größe von knapp 4.700 m<sup>2</sup> bringt das Grundstück ein großes Potenzial sowohl für die Umsetzung des konkreten Vorhabens als auch für die Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven mit sich. Das Bestandsgebäude in dem nördlichen Grundstücksbereich wird derzeit als Kurzzeit- Tagespflege genutzt.</i></p> <p>Anteil der Bestandsgebäude sollte von der zu betrachtenden Fläche abgezogen werden - <b>ansonsten irreführende Aussage, da impliziert wird, dass für die in Rede stehenden Bauvorhaben 4700m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zur Verfügung stehen!</b></p>	<p>Die Fläche von 4.700 m<sup>2</sup> stellt die Größe des ehemals ungeteilten Grundstücks „Unterstraße 25“ mit dem aufstehenden alten Gebäude der Arztpraxis, heute Tagespflege und Wohnungen, dar. Nach Teilung des Grundstückes hat der unbebaute südliche Teil des Grundstückes eine Größe von 3500 m<sup>2</sup>. Hier soll das Neubauvorhaben verwirklicht werden und an dieser Grundstücksgröße hat sich die Kennzahl der Grundflächenzahl messen zu lassen.</p> <p>Wohn- und Betreuungsangebote innerhalb der bestehenden Wohngebiete zu schaffen ist das Ziel des Regionale 2016-Projektes „WohnZukunft Südkirchen“. Bei der Bebauungsplanänderung wird die Entwicklung des gesamten Plangebietes betrachtet. Während das neue Vorhaben die Schaffung von Wohnangeboten vorsieht, wird das Bestandsgebäude bereits im Sinne einer Tagespflege umgenutzt. Das Plangebiet entspricht somit insgesamt dem genannten Ziel.</p> <p>Aufgrund der Tatsache, dass das 4700 m<sup>2</sup> große Grundstück lediglich mit einem Bestandsgebäude im Norden bebaut ist, bringt es großes Potenzial für die Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven mit sich. Das Bestandsgebäude gehört zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung und wird auch im Lageplan dargestellt, in dem ersichtlich wird, in welchem Bereich des Plangebietes das neue Vorhaben lokalisiert wird.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>Der bislang unbebaute Grundstücksteil soll mit Mehrfamilien- bzw. Doppelhäusern mit barrierefreien Wohnungen bebaut werden. Dabei sollen auch kostengünstige Wohnungen in zentraler Lage entstehen, die vor allem alleinstehenden Menschen, Alleinerziehenden und Menschen aus Südkirchen, die einen kleineren Wohnungsbedarf haben, zur Verfügung gestellt werden.</i></p> <p><i>Die Verwaltung der Gemeinde Nordkirchen wurde am 14.04.2015 durch den Ausschuss für Familie, Schule, Sport und Kultur sowie am 21.04.2015 durch den Ausschuss für Bauen und Planung beauftragt ein solches Wohnprojekt zu realisieren.</i></p> <p>Der vorgenannte Ansatz ist nach den vorliegenden Planungen der Fa Reher obsolet (s. Anlage und wie bereits genannt: Eigentumswohnungen und Doppelhäuser!)</p> <p>Sollte es auf es „Barrierefrei“ als „rettende Begründung“ hinauslaufen, wird durch das Gefälle des Geländes und der Erschließung des mittleren Baufeldes zur Unterstraße ein Rampenwinke der geplanten Zuwegung erzeugt, der nicht als „Behindertengerecht“ zu klassifizieren ist- insoweit entstünde bestenfalls nur eine eingeschränkte Verbesserung der Wohnsituation.</p> <p>Anmerkung: Warum wird dies hier so genannt - wer trägt in der Gemeindeverwaltung die Verantwortung für die Richtigkeit dieser Veröffentlichung (wie gehabt -damit Ungültigkeit des Dokuments gegeben?)</p>		
		2.10	<p><i>Es gab bereits erste Bebauungskonzepte für das Plangebiet, welche in Öffentlichkeitsbeteiligungen präsentiert und diskutiert wurden.</i></p> <p><i>Geplant ist der Bau eines Mehrfamilienhauses im zentralen Bereich des Gebietes, welches von der nördlich verlaufenden Unterstraße aus erschlossen werden soll. Des Weiteren sollen neue Wohngebäude entlang des südlich verlaufenden Ahornweges angeordnet werden . Da-bei sind entlang des Ahornweges insgesamt drei Doppelhäuser geplant. Alle Gebäude sollen dabei jeweils in</i></p>	<p>Selbstverständlich entstehen aus einem neuen Wohngebäude auch Sichtbeziehungen zu den angrenzenden bestehenden Wohnhäusern – andersherum aber auch! Das ist die typische Situation einer Nachbarschaft und auch hier kein außergewöhnlicher Zustand.</p> <p>Alleine der Umstand, dass ein bisher unbebautes Grundstück künftig bebaut werden darf, macht das Interesse des Nachbarn an der Erhaltung des bisherigen Zustandes, z. B. wegen der Aussichtslage, noch nicht zu einem Belang,</p>	<p>Die nicht abwägungsrelevante Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Fragen werden entsprechend beantwortet.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p><b>Den Bedenken bzgl. eines Gebietserhaltungsanspruches sowie einer nicht gegebenen</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>zweigeschossiger Bauweise entstehen. Bei dem zentral gelegen Mehrfamilienhaus soll dazu zusätzlich ein weiteres Dachgeschoss, welches nicht als Vollgeschoss gilt, angelegt werden . Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Nachverdichtung, die auf die vorhandene Bestandsbebauung im Plangebiet sowie im Umfeld städtebaulich Rücksicht nimmt.</i></p> <p><b>Aussage zu DG: Dies betrachte ich ebenfalls als „irreführende Darstellung“ - es wird Wohnraum geschaffen von dem aus Beeinträchtigungen ausgehen - hier Sichtverbindungen Von dort aus kann man in unsere Dachfenster!!! gucken - dies nur als Beispiel, als das quasi eine „Aussichtsebene“ geschaffen wird (umlaufend sollen „Dachterrassen“ zulässig sein), die Privatsphäre nur noch bei vollständigem Sichtschutz / Verdunkelung zulassen</b></p> <p><b>Meines Erachtens auch ein wesentlicher Verstoß gegen das „Gebot der Rücksichtnahme“</b></p> <p><b>Inwieweit ein „Fensterabwehrrecht“ und/oder Blendwirkungen zu erwarten sind, wäre spätestens im Wege der gerichtlichen Auseinandersetzung zu klären .</b></p> <p>„vorhandene Bestandsbebauung im Plangebiet sowie im Umfeld städtebaulich Rücksicht nimmt. “ Reine Behauptung - durch nichts belegt! Es ist das vollkommene Gegenteil der Fall - es gibt „weit und breit“, <b>schon gar nicht im Baugebiet „Lohkamp“ dessen Bebauungsplan geändert werden soll!</b>, keinen derart massiven Baukörper und ein so hohes Maß an Versiegelung von Flächen im Verhältnis zur Grundstücksgröße</p>	<p>der im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen wäre. Es besteht kein Recht auf eine schöne Aussicht. Ein Grundstückseigentümer kann nicht verlangen, dass ein Grundstück, das letztlich nicht ihm gehört, unbebaut bleibt. Ebenso besteht kein Abwehranspruch gegenüber einer Einsehbarkeit von Grundstücken durch / aus baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken. Die geplante Bebauung ist aufgrund des Abstandes nicht von solchen Ausmaßen, dass sie für die in Rede stehenden betroffenen Grundstücke eine erdrückende oder "einmauernde" Wirkung entfaltet, zumal die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden. Eine nachteilige Wirkung für die nächstgelegenen Häuser ist objektiv nicht feststellbar.</p> <p>Es besteht kein Abwehranspruch gegenüber einer Einsehbarkeit von Grundstücken durch / aus baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken. So hat das OVG Sachsen zuletzt entschieden (14.01.2019 / Az. 1 A 911/17), dass das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme in aller Regel keinen Schutz vor Einsichtnahmemöglichkeiten auf Grundstücke bietet, da es Nachbarn in einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet hinnehmen müssen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rah-mens baulich ausgenutzt werden und es hierdurch zu - wechselseitigen - Einsichtnahmemöglichkeiten kommt.</p> <p>Durch die Bebauungsplanänderung wird eine Versiegelung des Grundstückes von maximal 40% (GRZ 0,4) festgesetzt, was dem üblichen Maß für Reine und Allgemeine Wohngebiete entspricht. Dies entspricht dabei auch den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Lohkamp“ für das Umfeld des Plangebietes.</p>	<p><b>Rücksichtnahme durch die Bauleitplanung wird nicht gefolgt. (siehe Ifd. Nr. 2.7)</b></p> <p><b>Den Bedenken bzgl. des festgesetzten zulässigen Versiegelungsgrades (0,4 GRZ) wird nicht gefolgt.</b></p>
		2.11	<p><i>Um das Grundstück wohnbaulich nutzbar zu machen und das Vorhaben somit realisieren zu können, soll das Flurstück 331 der Flur 12 dementsprechend mit zwei neuen Baufeldern ausgestattet werden. Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen für das gesamte Flurstück einheitlich festgesetzt</i></p>	<p>Das Plangebiet wird als eine zusammenhängende Einheit behandelt, die es im Zuge der Bauleitplanung städtebaulich zu ordnen und in die Umgebung einzugliedern gilt. Die Festsetzungen, die bereits für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes gelten und mit dem Umfeld verträglich sind, dienen</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. des Planungsanlasses und Planungszieles sowie zum Baugebietstyp wird nicht gefolgt.</b></p>

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>werden. Dabei wird sich vor allem an den Festsetzungen, die für den nördlichen Plangebietsbereich gelten, aber auch an den umliegenden Allgemeinen und Reinen Wohngebieten orientiert.</p> <p>Warum? Ansonsten betrachte ich dies als reine Willkür die zur Verschlechterung unserer Wohnsituation beiträgt</p> <p><i>Dementsprechend ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes geplant, in dem das Vorhaben von zweigeschossigen Mehrfamilien- bzw. Doppelhäusern realisierbar ist.</i></p> <p>Was oder wem entsprechend? Auch hier fehlt es zwingender Begründung für die vorliegenden Planungen</p> <p>Anmerkung: Mit diesen Planungen wird kein „Notstand“ beseitigt - hierauf wird auch noch bei den Umweltbelangen einzugehen sein, hier der Bezeichnung der Zeiträume in denen Arbeiten durchgeführt werden sollen</p> <p>Die zunächst angedachte und hier immer wieder unzutreffende Verknüpfung auf neue „Wohnformen“, ist nach aktuellen Planungen obsolet.</p> <p>Sowohl von der Beschreibung der beabsichtigten Bebauung durch Herrn Reher in einem pers. Gespräch als auch in öffentlichen Gesprächsrunden mit Verantwortlichen der Gemeinde, wurde explizit erklärt (für die Gemeinde vom Leiters des Bauamtes), dass es keine baurechtliche Widmung geben soll und auch keine geben wird.</p> <p><b>„Dementsprechend“ bestehen auch keinerlei Defizite, die den Umfang von Nutzungsmöglichkeiten eines</b></p>	<p>dabei als Grundlage, zumal sie auch den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde entsprechen.</p> <p>Der Einwender trägt vor, dass die Planung zu einer Verschlechterung seiner Wohnsituation führt ohne hierzu wirklich substantiiert vorzutragen, wie sich diese „Verschlechterung“ tatsächlich für ihn darstellt bzw. erwartet wird. Die Einwendungen bleiben alle allgemein, so dass hier auch nicht über eine allgemeine Abwägung hinaus geantwortet werden kann,</p> <p>Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfolgt entsprechend dem Vorhaben die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung einheitlich für das gesamte Plangebiet zu treffen und dabei an die Umgebung anzupassen.</p> <p>Das Allgemeine Wohngebiet dient weiterhin vorrangig dem Wohnen, wobei weitere Entwicklungsmöglichkeiten, die jeweils mit der Wohnnutzung verträglich sind, ermöglicht werden sollen. Grundlage der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung neuen Wohnraums und nicht die Ansiedlung von Gewerbe.</p> <p>Es erschließt sich nicht, was der Einwender mit „Notstand“ meint. Von einem Notstand hat der Plangeber nie gesprochen. Für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes muss kein Notstand an gewerblicher Nutzung an Ort und Stelle vorliegen. Um eine zeitgemäße Stadtentwicklung zu betreiben, gilt es an zentralen Orten neben der reinen Wohnnutzung auch Einrichtungen und Betriebe zu ermöglichen, die der Versorgung des jeweiligen Gebietes dienen und dabei mit der Wohnnutzung verträglich sind.</p> <p>Angrenzend an das Plangebiet und vor allem entlang der Unterstraße sind bereits Allgemeine Wohngebiete festgesetzt worden, in deren Struktur sich die Entwicklung innerhalb des Plangebietes einfügt.</p>	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><b>„Allgemeinen Wohngebietes“ erforderlich machen würde - hierzu müsste es Aussagen/gutachterliche Feststellungen z.B. der Wirtschaftsförderung geben, dass die nach Möglichkeiten eines „Allgemeinen Wohngebietes“ einzurichtende Gewerbe hier fehlen, einen Notstand darstellen und ggf. nicht an andere Stelle, insbesondere besser erschlossen, im Gemeindegebiet zu realisieren sind.</b></p> <p>Insoweit besteht kein Anlass im vorliegenden Fall öffentliche Interessen über individuelle Interessen zu stellen - die objektiv von den Planungen ausgehenden Beeinträchtigungen, auch im rechtlichen Sinne des „Gebots der Rücksichtnahme“, rechtfertigen in keiner Weise ein Fazit von „dementsprechend“.</p>	<p>Der Einwender verkennt vollkommen, welcher „Grad“ an gewerblicher Nutzung überhaupt innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) zulässig ist. Missverständlich wird die Zulässigkeit von „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ mit in Gewerbegebieten zulässigen „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ gleichgesetzt.</p> <p>Es bedarf keiner wirtschaftsfachlichen Expertise, ob die nach BauNVO zulässigen gewerblichen Nutzungen im Rahmen dieses Angebotsbebauungsplanes tatsächlich vor Ort zur Umsetzung kommen.</p> <p>Grundsätzlich ist der Einwand bzgl. des Baugebietstyps WA nicht nachzuvollziehen, da bereits heute WA in dem Gebiet festgesetzt ist.</p>	
		2.12	<p><b>7 Planungsrechtliche Festsetzungen</b> Für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“ werden folgende Festsetzungen getroffen:</p> <p><b>7.1 Art der baulichen Nutzung</b> Der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung soll der südliche Teil ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet gem. §4 BauNVO festgesetzt werden.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>• die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden , Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,</li> <li>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO</li> </ul> <p>Ausnahmsweise können zugelassen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,</li> <li>• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4(3) Ziffer 2 BauNVO,</li> <li>• Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO</li> </ul>	<p>Siehe Ausführungen zu der Ifd. Nr. 2.11 hierzu.</p>	<p><b>Den Bedenken zum Baugebietstyp wird nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><b>Von dieser Widmung war nach meiner Erinnerung nie die Rede!</b></p> <p>Soweit dies zutreffend ist, betrachte ich den bisherigen Austausch als gezielte Fehlinformation - hierüber wäre dann ggf. in einer weiteren Beschwerde zu befinden</p> <p><i>Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,</li> <li>• Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO</li> </ul> <p><i>Die Anpassung des Nutzungskataloges für Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die aufgrund</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Ihrer typischen baulichen Struktur,</i></li> <li>• <i>des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie</i></li> <li>• <i>des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionskonflikten)</i></li> </ul> <p><i>nicht in das Gebiet passenden Nutzungen in dem Plangebiet auszuschließen.</i></p>		
		2.13	<p><b>7.2 Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p><i>Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden .</i></p> <p><u>Grundflächenzahl GRZ</u> <i>Die Grundflächenzahl gibt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes an, welcher überbaut werden darf. Bislang wird in dem gesamten Bebauungsplan von 1979 ein Höchstmaß der GRZ von 0,4 gem.§ 17 BauNVO festgelegt. Dieses Höchstmaß soll auch weiterhin in dem Plangebiet festgesetzt werden.</i></p> <p><u>Geschossflächenzahl GFZ</u> <i>Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus und wird gem. § 17 BauNVO auf das</i></p>	<p>Die festgesetzte GFZ von 0,8 entspricht dem üblichen Maß für Allgemeine Wohngebiete und ist außerdem auf die Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen bei einer GRZ von 0,4 zurückzuführen. Die Geschossfläche setzt sich aus der Grundfläche der Vollgeschosse zusammen. Eine durch diese Festsetzungen ermöglichte dichtere Bebauung, wie sie bereits im nördlichen Bereich des Plangebietes möglich ist, entspricht dabei den zeitgemäßen Entwicklungszielen der Gemeinde. Auch für die angrenzenden Reinen Wohngebiete stellt eine Bebauung nach den üblichen Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes keine atypische Bebauung dar, die unzumutbar wäre.</p>	<p><b>Den Bedenken zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Höchstmaß von 0,8 beschränkt. Dies entspricht den bereits bestehenden Festsetzungen, die für den nördlichen Grundstücksbereich gelten .</p> <p><b>Warum denn nicht die geltende Zahl für den südlichen Bereich?</b></p> <p><b>Wird die Summe der zulässigen Geschossflächen innerhalb der bestehende Baugrenzen „ausgelegt“ = 2 x Fläche der Vollgeschosse und Fläche DG wird deutlich, dass hier Wohnfläche entsteht, die in keiner Weise im Verhältnis zur üblichen Bebauung entspricht Grundfläche (ca. 75% umgebenden Baugebietes „Lohkamp“).</b></p> <p><b>Insoweit ist die o.a. Aussage auch eher als willkürlich zu betrachten.</b></p> <p><b>Insoweit erwarte ich, dass sich bei Festsetzung der o.a. Maßzahl zum Beispiel sich an der Länge des Grundstücksseiten orientiert wird - der Längenanteil der aus der Betrachtung des „nördlichen Grundstücksbereiches“ ist dem des „südlichen“ gegenüberzustellen - der überwiegende Anteil sollte dann maßgeblich sein (0,5 !?)</b></p> <p><b>Ungeachtet dieses Ergebnisses wird auch noch einmal deutlich, welcher atypischen Bebauung die Grundstückseigentümer in östlicher und westlicher Lage ausgesetzt werden sollen</b></p>	<p>Auch hier bleibt der Einwender konkrete Ausführungen schuldig, inwieweit die Grundstückseigentümer der geplanten / zukünftig zulässigen Bebauung nachteilig ausgesetzt werden. Worin konkret eine substantiiert dargestellte Nachteiligkeit für das Einwandergrundstück gesehen wird, bleibt fraglich. Die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Nachbargrundstücke werden in den voranstehenden Stellungnahmen hinreichend dargestellt.</p>	
			<p><u>Zahl der Vollgeschosse/ Höhe baulicher Anlagen</u> Die Anzahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf maximal zwei beschränkt. Dies entspricht sowohl der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den nördlichen</p>	<p>Neben den zulässigen Vollgeschossen ist auch die Errichtung eines weiteren Nicht-Vollgeschosses bzw. eines Dachgeschosses möglich. Um die vertikale Ausdehnung einzugrenzen sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt worden. Auch in der direkten Umgebung, vor allem entlang der Unterstraße, befinden sich heute bereits Gebäude mit zwei</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. der zulässigen maximalen Gebäudehöhe wird nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>Plangebietsbereich , als auch der Festsetzung für den gesamten Bereich entlang der Unterstraße. Somit fügt sich das geplante Vorhaben optisch und städtebaulich vertretbar in das Gesamtbild der Unterstraße und vor allem dem Plangebiet ein.</i></p> <p>Beschränkung der Vollgeschosse Mit Blick auf die Aussagen zur Nutzung des DG (s. vorherige Anmerkungen) ist diese Aussage m.E. geeignet, gezielt in die Irre zu führen</p> <p>Optisch einfügen Dies ist eine subjektive Wahrnehmung - hier ggf. gerichtliche Klärung erforderlich</p> <p>Wie kommt man darauf, dass Gebäude die sich erheblich von der umliegenden Bebauung abheben so einzustufen?</p> <p><i>Um dabei die Höhe der Gebäude einzuschränken, werden zusätzlich maximale Firsthöhen ü. NHN festgesetzt. Für die beiden nördlichen Gebäude wird eine maximale Firsthöhe von 78,00 m festgesetzt. Auf dieser Höhe befindet sich bereits der First des Bestandsgebäudes im Norden des Gebietes. Für die südlich gelegenen Doppelhäuser wird eine maximale Firsthöhe von 75,20 m festgesetzt.</i></p>	<p>Vollgeschossen und zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss. Eine optische Eingliederung des Vorhabens in das Umfeld ist demnach gegeben und ist dabei darauf zurückzuführen, dass sich Gebäude mit ähnlicher Ausdehnung im direkten städtebaulichen Zusammenhang mit dem Plangebiet befinden.</p>	
		2.14	<p><b>7.3 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen</b> <i>Für das Plangebiet wird gern. § 22 BauNVO weiterhin eine offene Bauweise vorgesehen, sodass die Eingliederung in die bestehende Bebauung im direkten Umfeld des Plangebietes sichergestellt wird. Bei der Änderung wird die überbaubare Grundstücksfläche neu konzipiert. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gern. § 23 BauNVO von Baugrenzen vorgegeben. Dabei wird das Flurstück 331 mit zwei weiteren Baufeldern im südlichen Grundstücksbereich beplant, welche das geplante Vorhaben mit einem Mehrfamilienhaus und Doppelhäusern ermöglichen.</i></p>	Keine Abwägung erforderlich.	Die nicht abwägungsrelevante Zitierung des Begründungstextes wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
		2.15	<p><b>7.4 Erschließung/ Verkehrsflächen</b>  <i>Das Plangebiet wird heute bereits über die nördlich gelegene Unterstraße erschlossen und grenzt gleichzeitig südlich an den Ahornweg . Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine veränderten Anforderungen an die Erschließung. Das Bestandsgebäude (Unterstraße 25) soll weiterhin über die Unterstraße erschlossen werden , während das geplante zentral gelegene Mehrfamilienhaus ebenfalls Anschluss an die Unterstraße erhält und die geplanten Doppelhäuser über den Ahornweg erschlossen werden. Eine verkehrliche Überlastung des Ahornweges durch die Erschließung von drei Doppelhäusern ist dabei nicht zu erwarten.</i></p> <p><b>Damit entsteht eine „Straße“ entlang unseres Gartenbereichs - hierin ausgerichtet sind u.a. Wohn - und Schlafzimmer Durch die Art der geplanten Nutzung (auch Gewerbe zulässig) sowie die „gefangene Lage“ des mittleren Baufeldes werden insbesondere massiver Störungen durch Lärm und Blendungen erwartet (7/24)</b></p> <p><b>Anmerkung:</b>  <b>Auf der gegenüberliegenden Seite unseres Grundstücks befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit 6 Stellplätzen - dies haben wir bei unserer Kaufentscheidung bewusst in Kauf genommen, ausgehend von einer eher geringen Inanspruchnahme.</b>  <b>Die vorliegenden Planungen lassen erwarten, dass künftig auch Anwohner, Besucher, Klienten etc. des benachbarten Grundstücks diesen Parkplatz nutzen werden, insbesondere vor dem Hintergrund, der planerisch nicht nachgewiesen Anzahl an Parkplätzen.</b></p> <p><b>Soweit sich durch die Widmung als „Allgemeines Wohngebiet“ eine gewerbliche Nutzung nicht ausschließen lässt, bitte ich um Darstellung, ob „Kundenparkplätze“ geplant sind bzw.es hierzu ein rechtliches Erfordernis gibt!</b>  <b>Die Unterstraße scheint hierfür nicht geeignet zu sein - mittlerweile ist diese in weiten Teilen durch parkende Fahrzeuge schon „einspurig“</b></p>	<p>Das Plangebiet wird nördlich von der Unterstraße und südlich vom Ahornweg erschlossen. Nach der Konzeption, die dem Plan zugrunde liegt, sollen die nunmehr (wieder) überbaubaren Flächen durch ein Mehrfamilienhaus und drei maximal zweigeschossige Doppelhäuser bebaut werden. Während nach der Plankonzeption das Mehrfamilienhaus ebenfalls durch die Unterstraße erschlossen werden soll, erfolgt die Erschließung der Doppelhäuser über den Ahornweg. Es entbehrt jeglicher Anhaltspunkte und ist eine bloße Behauptung, dass der Ahornweg den Verkehr durch weitere 6 Wohneinheiten nicht aufnehmen kann.</p> <p>Den Anwohnern in einem Wohngebiet wird grundsätzlich zugemutet, das mit einer zulässigen Grundstücksnutzung verbundene Abstellen und Einparken von Kraftfahrzeugen und den damit einhergehenden Lärm hinzunehmen. Besondere örtliche Verhältnisse können aber in Ausnahmefällen zu dem Ergebnis führen, dass die Errichtung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit Einschränkungen genehmigt werden kann. Das gilt insbesondere für Stellplätze, die im Inneren von Wohnkomplexen oder in ruhigen rückwärtigen Gartenbereichen hinter Wohnhäusern gelegen sind. Bei der Bewertung der Zumutbarkeit von in rückwärtigen Grundstücksbereichen errichteten Stellplätzen und Garagen sowie ihrer Zuwegungen kommt es maßgeblich darauf an, was die Betroffenen in dem Bereich, in dem sich die Stellplätze auswirken werden, bereits hinzunehmen oder zu erwarten haben. Der Bebauungsplan setzt hierzu keine Flächen fest. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche auch an Nachbargrenzen allgemein zulässig. Ob diese in Lage und Anzahl im Einzelfall „nachbarverträglich“ sind, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Der Stellplatznachweis für die tatsächliche Nutzung ist jeweils auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Da bei dem konkreten Vorhaben keine gewerbliche Nutzung geplant ist, sind auch keine Kundenparkplätze vorgesehen. Für die Wohnungen, aber auch die bestehende Tagespflege-Einrichtung werden die benötigten Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen, um den Parkdruck im Straßenraum zu verhindern. Eine Nutzung des naheliegenden öffentlichen</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. dem Vorkommen von Stellplätzen in dem Änderungsgebiet wird auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><b>Insoweit würde sich aus den vorliegenden Planungen ergeben, dass wir künftig zwischen zwei Parkplätzen, mit insgesamt bis zu 20 Stellplätzen (!! ) leben müssen – mit Störung durch Fahrzeuge quasi „rund um die Uhr“</b></p> <p><b>Dieser bauliche Umstand wird sich wahrscheinlich an keiner Stelle im gesamten Gemeindegebiet wiederfinden und erst schon gar nicht in dem in Rede stehenden Baugebiet „Lohkamp“.</b></p> <p><b>7.5 Nebenanlagen/ Private Stellplätze</b>  <i>Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sind in dem Plangebiet allgemein zulässig. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Bei einer sich daraus ergebenden ungeraden Gesamtzahl ist auf die nächst höhere Zahl aufzurunden. Mit dieser Festsetzung soll durch ausreichend Parkmöglichkeiten auf dem privaten Grundstück dem Parkdruck im öffentlichen Straßenverkehrsraum entgegen gewirkt werden.</i>  <i>Das Bestandsgebäude im Norden wurde mit sechs weiteren Stellplätzen ausgestattet, welche insgesamt über eine Zufahrt von der Unterstraße erschlossen werden.</i>  <i>Für das zentral in dem Plangebiet geplante Mehrfamilienhaus sollen insgesamt 15 Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen bzw. Garagen angelegt werden, welche von der Unterstraße aus durch eine westlich des Bestandsgebäudes verlaufenden Zufahrt erschlossen werden.</i>  <i>Soweit bekannt, sind für das Gebäude mehr WE vorgesehen, sodass sich die Zahl 15 nicht aus dem Faktor 1,5 rechnerisch ableiten lässt.</i>  <i>S.o. - wie soll einer Parksituation bei gewerblicher Nutzung Rechnung getragen werden?</i></p> <p><i>Für den südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Bebauung mit insgesamt drei Doppelhäusern geplant, wobei jeder Doppelhaushälfte eine Garage zugeordnet wird, während der Stauraum davor ebenfalls als weiterer Stellplatz nutzbar ist. Es handelt sich dementsprechend um insgesamt sechs Garagen mit zusätzlichem Stauraum davor. Alle Stellplätze für die</i></p>	<p>Parkplatzes sowie der Unterstraße als Parkmöglichkeit ist somit nicht zu erwarten.</p> <p>Der oder Bauherr(en) werden im Baugenehmigungsverfahren nachweisen müssen, dass Stellplätze/Garagen und Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden und damit § 48 Abs. 1 BauO NRW erfüllt wird. In Anwendung von § 48 Abs. 3 BauO NRW ist die Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit in der Satzung mit 1,5 bzw. der nächsthöheren Zahl vorgegeben. Dass die Festsetzung im Vollzug möglich ist, ist im Planaufstellungsverfahren anhand der Baubeschreibung des aktuellen Investors nachgewiesen.</p> <p>Die Lage der Stellplätze ist durch den Plan nicht vorgeschrieben. Deshalb ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten und dessen Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Nach der derzeitigen Konzeption des Investors, die nicht durch den Plan verbindlich oder als einzige Möglichkeit vorgegeben ist, werden sich die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus im Westen des Plangebietes befinden. Die Doppelhäuser im Süden (am Ahornweg) schirmen die Wohngrundstücke im Süden des Ahornweges vom PKW-Lärm ab. Die nach dem Bebauungsplan erforderlichen 9 Garagen bzw. Stellplätze für die geplanten Doppelhäuser können ohne unzumutbare Nachbarbeeinträchtigung straßenrandnah am Ahornweg untergebracht werden.</p> <p>In dem Plangebiet ist lediglich eine Zufahrt zu insgesamt 15 Stellplätzen geplant, die durch die Anwohner genutzt werden. Dieser Umstand ist nicht vergleichbar mit einer Straße mit regelmäßigem Verkehrsfluss oder aber einem gewerblich genutzten Parkplatz mit Kunden- oder Lieferverkehr. Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarschaftlicher Rücksichtnahme.</p>	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>südliche Bebauung werden dabei vom Ahornweg aus erschlossen.</p>		
		2.16	<p><b>7.6 Örtliche Bauvorschriften</b>  <i>Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung, ohne dabei tiefgreifend in die Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren einzugreifen.</i>  <i>In dem gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lohkamp“ sind bislang ausschließlich geneigte Dächer (Satteldach, Walmdach) zulässig. Dementsprechend soll die Festsetzung bezüglich der Dachform auch für den Änderungsbereich übernommen werden, so wird sichergestellt dass sich das geplante Vorhaben optisch in das Umfeld eingliedert. Im Bereich des Vorhabens sowie dem überwiegenden Bereich des Bebauungsplanes sind bislang Dachneigungen zwischen 28° und 38° zulässig. Die Festsetzungen für den Änderungsbereich sind an diesen Vorgaben orientiert. Zukünftig sollen dort Dachneigungen zwischen 15° und 40° zulässig sein, so werden die konkreten Vorgaben leicht gewandelt, das bauliche Erscheinungsbild wird jedoch nicht grundlegend verändert und entspricht somit weiterhin dem Umfeld des Plangebietes.</i></p> <p>Wieso nicht?  Reine Behauptung - es sind doch andere Dachneigungen zulässig!</p>	<p>Grundsätzlich sind weiterhin ausschließlich Sattel- und Walmdächer in dem Plangebiet zulässig, was den Festsetzungen der Umgebung entspricht. Abweichende Dachformen wie beispielsweise Flachdächer, die optisch stark von der Umgebungsbebauung abweichen und sich somit nicht in das Erscheinungsbild des Umfeldes einfügen würden, werden ausgeschlossen. Auch, wenn den Bauherren etwas mehr Freiheit bezüglich der Dachneigung gegeben wird, entspricht die ergänzende Bebauung weiterhin dem Erscheinungsbild des Umfeldes, welches sowohl durch Sattel- als auch Walmdächer unterschiedlicher Dachneigung geprägt ist.</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. der Zulässigkeit einer Dachneigung von 15° bis 40° wird nicht gefolgt.</b></p>
		2.17	<p><i>Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen. Sollten diese mit Flachdach ausgestaltet werden, so ist ebenfalls eine Dachbegrünung zulässig und ausdrücklich erwünscht.</i></p>	<p>Die Zulässigkeit von Dachbegrünung auf Nebenanlagen dient nicht dem Ausgleich von Bodenversiegelung. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl innerhalb Allgemeiner Wohngebiete (aber auch Reiner Wohngebiete) von 0,4 wird nicht überschritten. In Fällen, in denen die Grundflächenzahl innerhalb eines Gebietes aus städtebaulichen Gründen überschritten wird, sind Maßnahmen zum Ausgleich, wie beispielsweise eine zwingend festgesetzte Dachbegrünung notwendig. Im vorliegenden Fall sind solche Maßnahmen jedoch nicht notwendig,</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. der Inanspruchnahme von Fläche wird nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><b>Mit Blick auf die Nachverdichtung und Versiegelung von Flächen ist dies eine nicht hinzunehmende Aussage - es finden sich keinerlei Aussagen zur Kompensation von mehreren tausend m<sup>2</sup> überbautem Gartenland - eine ökologische Prägung der Bebauungsplanung ist in keiner Weise zu erkennen.</b></p> <p><b>Hierzu auch Ziffer 10.3 - letzter Absatz</b></p> <p><b>Ich gehe davon aus, dass sich alleine hierdurch schon im Rat keine politische Mehrheit für eine Änderung des Bebauungsplanes findet!</b></p> <p><b>Inwieweit der „artenschutzrechtliche Fachbeitrag“ zutreffend ist, wäre ggf. auch noch zu hinterfragen, ggf. durch ein weiteres Gutachten</b></p> <p><i>Damit sich die ergänzende Bebauung innerhalb des Plangebietes dem direkten Umfeld anpasst, wird außerdem festgesetzt, dass Außenwandflächen als Klinkerfassade zu gestalten sind . Untergeordnete Teilflächen (max. 30 % des gesamten Wandflächenmaterials, untergeordnete Bauteile, Balkone) dürfen in anderen Materialien ausgeführt werden . Garagen dürfen auch mit Putzfassade gestaltet werden. Doppelhäuser sind in gleichem Material bzw. gleicher Farbe sowie mit gleicher Dachneigung und - eindeckung auszuführen. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen. Damit soll verhindert werden, dass ein</i></p>	<p>da sich die Bodenversiegelung, die auf das notwendige Maß reduziert wird, weiterhin in einem zulässigen und üblichen Rahmen für Allgemeine Wohngebiete befindet. Die Dachbegrünung stellt somit einen Zusatzfaktor aus ökologischer als auch gestalterischer Sicht dar.</p> <p>Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.</p> <p>Mit der GRZ von 0,4 wird dem heute in dem Gebiet bereits zulässigen Versiegelungsgrad weiter entsprochen.</p> <p>Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Für die Umsetzung alternativer Energieversorgungssysteme (z. B. durch die Festsetzung von Versorgungsflächen) liegen aufgrund der geringen Anschlussdichte sowie dem geringen Wärmebedarf der in dem Geltungsbereich zu erwartenden / möglichen Bebauung ungünstige Voraussetzungen vor. Von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auch hier bleibt der Einwender konkrete Aussagen schuldig, worin seine Kritik an dem Artenschutzfachbeitrag besteht. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist durch das fachlich anerkannte Büro öKon GmbH - Landschaftsplanung – Umweltverträglichkeit (Münster, April 2020) erstellt worden.</p>	

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<i>ungleichmäßiges Erscheinungsbild innerhalb des Gebietes entsteht.</i>		
		2.18	<p><b>8 Belange der Ver- und Entsorgung</b>  <i>Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist bereits heute als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 beplant. Die Änderung führt zu keinen veränderten Anforderungen an die Belange der Ver- und Entsorgung. Die Entwässerung kann unter Anlage der erforderlichen Hausanschlüsse über das bestehende Mischwasser- System im Freigefälle Richtung Süden erfolgen. Das Plangebiet kann von der regelmäßigen gemeindlichen Müllabfuhr sowohl über die Unterstraße als auch über den Ahornweg versorgt werden.</i></p> <p>Auch der Innenbereich?                      Falls ja, weitere Rangierfahrten etc. notwendig!                      Wo werden die Müllbehälter platziert?                      Bei einem Haus dieser Größe ist überschlägig mit über 50 Bewohnern zu rechnen - hier entsteht ggf. eine Müllmenge, die zu Geruchsbelästigungen etc. führen kann</p>	<p>Die Müllbehälter sind am Abfuhrtag an die Straße zu bringen, was bedeutet, dass die Behälter aus dem mittleren Gebäude am Abfuhrtag an die Unterstraße zu bringen sind, da die privaten Grundstücksflächen nicht von dem Abfuhrunternehmen befahren werden.</p> <p>Warum der Einwender Geruchsimmissionen durch Müllbehälter erwartet, wird vom Einwender nicht dargestellt. Bei einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung sind Geruchsimmissionen nicht zu erwarten.</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. einer nicht ausreichenden und geordneten, durch die Gemeinde Nordkirchen zu veranlassenden Müllentsorgung am Abfuhrtag, wird nicht gefolgt.</b></p>
		2.19	<p><b>9 Belange der Umwelt</b>                      s. auch Ziffer 7.6</p> <p><b>9.1 Umweltprüfung/ Umweltbericht</b>  <i>Die vorliegende Bauleitplanung erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gern . § 13a BauGB. Mit der Anwendung des§ 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach§ 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden . Die Umweltbelange sind dennoch im Rahmen der Abwägung zu betrachten. Bezüglich der Schutzgüter wurde eine Bewertung der Umweltbelange durch öKon GmbH - Landschaftsplanung - Umweltverträglichkeit (Münster, April 2020) erstellt.</i></p>		<p><b>Den Bedenken bzgl. des Artenschutzes wird nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><b>9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung</b>  <i>Gem. § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt als bereits vor der planerischen Entscheidung zur Änderung des Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a BauGB i. V. m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.</i></p> <p><b>9.3 Artenschutz</b>  <i>Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen abgeprüft werden. Dazu wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch öKon GmbH – Landschaftsplanung - Umweltverträglichkeit (Münster, April 2020) erstellt. Dabei wurde für das bereits teilweise bebaute Plangebiet, welches überwiegend aus Zierrasenfläche mit Zierpflanzen, mittelalten Birken, Eichen sowie Obst- und Ziergehölzen (jung bis mittelalt) und einem angelegten Gartenteich mit stellenweise wachsendem Schilf besteht, die Auswirkungen für Gehölze sowie Gebäude bewohnende Arten (Vögel und Fledermäuse), Gehölz gebundene Arten sowie Amphibien bewertet. Anhand der Strukturen innerhalb des Plangebietes können Offenlandarten, Wasservögel, Arten der Feuchtwiesen und ausgesprochene Waldarten sicher ausgeschlossen werden. Nach Auskunft des Fachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) befinden sich im weiteren Umfeld des Plangebietes (500 m Radius) weder geschützte noch schutzwürdige Biotop. Laut dem Fachinformationssystem „Geschützte Arten in NRW“ können in dem Messtischblatt Q42113 (Ascheberg) potentiell 9 Fledermausarten, 29 Vogelarten und 1 Amphibienart vor-kommen. In dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden alle potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten, unabhängig von</i></p>		

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>der Auflistung in dem Messtischblattquadranten, berücksichtigt.</p> <p>Im Fundortkataster @LINFOS wurden im Radius von 500 m keine Vorkommen planungsrelevanter Arten verzeichnet. Am 28.02.2020 fand eine Begehung des Plangebietes statt, bei welcher 8 Vogelarten per Zufallserfassung erfasst wurden (Blaumeise, Buchfink, Dohle, Elster, Gartenbaumläufer, Heckenbraunelle, Rotkehlchen, Zaunkönig). Keine dieser Arten ist gem. der Roten Liste NRW gefährdet. Die Gehölze innerhalb des Plangebiets bieten aufgrund ihres Alters und der strukturell geringwertigen Ausstattung der Umgebung keine bis geringe Lebensraumfunktionen für <b>Gehölz bewohnende Fledermausarten</b>. Für <b>Gehölz gebundenen Fledermausarten</b> ist die Zierrasenfläche ebenfalls nicht von Bedeutung. Die Gehölze haben als Leitlinie oder Jagdlebensräume somit keine essenzielle Bedeutung. Bis auf einen Oberwachsenden Astabbruch wurden keine Höhlungen, Astabbrüche oder Bruchstellen festgestellt, welche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von planungsrelevanten Vogelarten genutzt werden könnten. Der festgestellte Astabbruch ist ebenfalls nicht nutzbar. Frei im Geäst brütenden planungsrelevante Vogelarten können strukturbedingt (intensiv gepflegter Zierrasen) sicher ausgeschlossen werden. <b>Gehölz gebundene sowie bewohnende planungsrelevante Vogelarten</b> können somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Gehölzstrukturen könnten jedoch von häufigen und ungefährdeten Arten „Allerweltsarten“ genutzt werden . Bei einer Gehölzbeseitigung außerhalb der Brutzeit (15.03. bis 15.07.) kann ein Verlust von Gelegen und die Tötung von Jungvögeln mit hinreichend Sicherheit ausgeschlossen werden . Dementsprechend wird in dem Bebauungsplan ein Hinweis zu der Einschränkung der Gehölzfällung auf den Winter aufgenommen: Die Fällung/ Rodung/ Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29. 02. durchzuführen.</p> <p>Bei <b>Gebäude bewohnenden Arten</b> kann eine baubedingte Tötung sicher ausgeschlossen werden, da der Rückbau des Bestandsgebäudes nicht vorgesehen ist. Aufgrund der gerin-</p>		

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>gen Größe der Gartenfläche und der intensiven Pflege kann eine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat für in der Umgebung potentiell vorkommende <b>Gebäude bewohnenden Fledermausarten</b> ebenfalls ausgeschlossen werden. Hinweise auf <b>Gebäude bewohnende oder am Gebäude brütende Vogelarten</b> wurde nicht festgestellt. Lücken und Spalten am Bestandsgebäude könnten jedoch trotzdem als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden, ein Verlust der Nutzung geht mit Umsetzung des Vorhabens jedoch nicht einher. Für in den Gebäuden in der Umgebung brütenden Arten stellt die kleine Zierrasenfläche kein essenzielles Nahrungshabitat dar. Bau- und betriebsbedingte Störungen der in umliegenden Gebäuden vorkommenden Arten ist für die zu erwartenden vorkommenden störungstoleranten Arten nicht zu erwarten. Der künstlich angelegte Gartenteich innerhalb des Plangebietes könnte theoretisch von planungsrelevanten <b>Amphibienarten</b> genutzt werden. Das Gewässer befindet sich jedoch innerhalb eines Wohngebietes, wobei auch im weiteren Umfeld keine Strukturen zu finden sind, die von den Arten in der terrestrischen Lebensphase genutzt werden (z.B. lineare Gehölzstrukturen oder Grünlandfläche als Wanderkorridore). Der Gartenteich ist somit wahrscheinlich von <b>planungsrelevanten Amphibienarten</b> nicht erreichbar, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Ein Vorkommen von Amphibienarten mit vergleichsweise geringen Lebensraumsprüchen kann jedoch nicht sicher ausgeschlossen werden. In 150 m Entfernung südwestlich des Plangebietes befinden sich jedoch mehrere Gewässerstrukturen, die den potentiell vorkommenden Arten gleichwertige oder bessere Lebensraumbedingungen bieten. Ein Verlust des Gartenteiches sollte daher nicht zu einer populationsrelevanten Schädigung führen. Dennoch wird zur Vermeidung der Tötung von Amphibien in der aquatischen Lebensphase eine Bauzeitenregelung für den Rückbau des Gewässers als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur weitestgehenden Vermeidung der Tötung von Amphibien in der aquatischen Lebensphase sind die Bauarbeiten zum Rückbau des Gewässers im Zeitraum vom 01.08. bis zum 15.11. durchzuführen. Zu dieser Zeit halten sich in der Regel keine Kaulquappen/ Larven in Gewässern auf und die zu erwartenden Amphibienarten befinden sich noch nicht in Winterlethargie, so dass die Tiere</p>		

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>bestmöglich vor den Bauarbeiten ausweichen können. Ausnahme: Sollten Bauarbeiten zum Rückbau des Gartenteiches in der Zeit vom 16.11. bis zum 31.07. unausweichlich sein, kann das Gewässer im Vorfeld der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Coesfeld im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durch eine fachkundige Person auf Vorkommen von Amphibien untersucht werden. Sollten Amphibien festgestellt werden, sind weitere Maßnahmen zur Vermeidung der Tötung (z.B. Umsiedlung von Amphibien) durchzuführen. Werden keine Amphibien festgestellt, sollten die Bauarbeiten möglichst zeitnah nach der Kontrolle beginnen.</i></p> <p>Was heißt rechtlich betrachtet „unausweichlich“?</p> <p>Gefahr für Leib und Leben oder Beseitigung eines Öffentlichen Notstands dürfte bei diesen Planungen nicht einschlägig sein</p> <p><i>Bei Beachtung der genannten Konflikt mindernden Maßnahmen kann eine Verletzung der Verbotsbestände des § 44 BNatSchG sicher ausgeschlossen werden.</i></p>	<p>Sollte es begründbare Umstände geben, die es erforderlich machen, den Rückbau des Gartenteiches im Zeitraum vom 16.11. bis zum 31.07. durchzuführen, werden erweiterte Maßnahmen zum Schutz möglich vorkommender Amphibienarten vorgenommen. Es entsteht somit zu keiner Zeit eine Gefährdung von Amphibien.</p>	
		2.20	<p><b>10 Auswirkungen der Planung</b>  <b>10.1 Immissionsschutz</b>  <u>Gewerbe- / Anlagenlärm</u>  <i>Aktive Schallschutzmaßnahmen müssen aufgrund der geplanten Nutzung nicht getroffen werden. Aufgrund der allgemeinen Zulässigkeit innerhalb Allgemeiner Wohngebiete sind derartige Nutzungen allerdings allgemein verträglich.</i></p> <p><u>Stellplatzlärm</u>  <i>Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen nicht vorgenommen wird. Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw- Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden</i></p>	<p>Bei den angesprochenen Stellplätzen handelt es sich ausschließlich um Anwohnerstellplätze und nicht um beispielsweise stark frequentierte Kunden- oder Mitarbeiterparkplätze, die durchgehend zu jeder Tages- und Nachtzeit beansprucht werden. Geräuschimmissionen von privat genutzten Stellplätzen in Wohngebieten werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, unabhängig davon, ob diese einem Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus zuzuordnen sind. Innerhalb Allgemeiner, aber auch Reiner Wohngebiete ist grundsätzlich die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auch in direkter Nachbarschaft zu Einfamilienhäusern zulässig und zu erwarten. Die durch die bedarfsgerechte Benutzung dieser Stellplätze entstehenden Immissionen gehören zu den hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“. Auch bei der gleichzeitigen Nutzung einzelner Stellplätze ist nicht von einer Verletzung des Gebotes nachbarschaftlicher Rücksichtnahme auszugehen.</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. dem Vorkommen von Stellplätzen in dem Änderungsgebiet und deren Immissionen wird auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>„Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarschaftlicher Rücksichtnahme. Vom Änderungsbereich selbst gehen keine über das sozial- adäquate Maß hinausgehenden Negativauswirkungen stellplatzbezogenen Lärms auf benachbarte Bereiche aus.</i></p> <p><b>siehe auch Ziffer 4 und 7.4</b></p> <p><b>Der Anzahl und der Erschließung wird mit dieser Aussage nicht Rechnung getragen und daher als pauschale Aussage betrachtet.</b>  <b>Ggf. würde eine Simulation zur Lärmexposition helfen, wenn zum Beispiel morgens um 5:30 Uhr sechs Fahrzeuge quasi gleichzeitig gestartet werden - mit genau Null-Metern Abstand zur Gartengrenze</b>  <b>Wenn auch nicht als „Lärm“ klassifiziert - wo sind Spiel- und Bewegungsflächen „kleiner und großer Anwohner“ vorgesehen? Soweit nicht auf dem Grundstück möglich, besteht die einzige „Laufrichtung“ in Richtung Hauptstraße - ein zweifelhafter Ansatz für zeitgemäßes Wohnen</b></p>	<p>Das Vorhaben berücksichtigt ausreichend „Spiel- und Bewegungsflächen“ auf dem privaten Grundstück, auf die „Hauptstraße“ muss also nicht ausgewichen werden.</p> <p>Den Anwohnern in einem Wohngebiet wird grundsätzlich zugemutet, das mit einer zulässigen Grundstücksnutzung verbundene Abstellen und Einparken von Kraftfahrzeugen und den damit einhergehenden Lärm hinzunehmen. Besondere örtliche Verhältnisse können aber in Ausnahmefällen zu dem Ergebnis führen, dass die Errichtung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit Einschränkungen genehmigt werden kann. Das gilt insbesondere für Stellplätze, die im Inneren von Wohnkomplexen oder in ruhigen rückwärtigen Gartenbereichen hinter Wohnhäusern gelegen sind. Bei der Bewertung der Zumutbarkeit von in rückwärtigen Grundstücksbereichen errichteten Stellplätzen und Garagen sowie ihrer Zuwegungen kommt es maßgeblich darauf an, was die Betroffenen in dem Bereich, in dem sich die Stellplätze auswirken werden, bereits hinzunehmen oder zu erwarten haben. Der Bebauungsplan setzt hierzu keine Flächen fest. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche auch an Nachbargrenzen allgemein zulässig. Ob diese in Lage und Anzahl im Einzelfall „nachbarverträglich“ sind, ist im, Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>	
		2.21	<p><b>10.2 Belange des Boden- / Gewässerschutzes</b>  <i>Grundsätzlich sind Maßnahmen zur Verdichtung innerörtlicher Flächenreserven nach den Ausführungen des § 1 (5) BauGB zu unterstützen, wobei gleichzeitig der sparsame Umgang mit Grund und Boden beachtet wird (§ 1a (2) BauGB). Das Plangebiet befindet sich in Innenbereichlage und somit ist eine Nachverdichtung dort zu unterstützen. Durch die innerörtliche Bebauung kann die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert und bestehende technische Infrastrukturen sinnvoll mitgenutzt werden. Dies entspricht der Bodenschutzklausel des § 1a (2) BauGB. Im Plangebiet ist als Bodentyp Pseudogley vorhanden, welcher nicht als schutzwürdig bewertet wurde. Für Böden gilt gem. § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit</i></p>	Keine Abwägung erforderlich.	Die nicht abwägungsrelevante Zitierung des Begründungstextes wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Die Bodenversiegelung in dem Plangebiet wird durch die Grundflächenzahl von 0,4 auf das notwendige Maß begrenzt.</i></p>		
		2.22	<p><b>10.3 Belange des Klimaschutzes</b>  <i>Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, in dem Stadtrand-Klima herrscht. Dort ist bereits eine kleinteilige Bebauung vorzufinden, welche durch die geplanten Maßnahmen auch weiterhin festgelegt wird. Daher wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet nicht verändern. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen über das Plangebiet hinaus keinen Einfluss haben werden.</i></p> <p>Soweit von rund 3500m<sup>2</sup> in Rede stehender Grundstücksfläche (nicht 4700m<sup>2</sup>) rund 80% versiegelt werden und innerhalb der Baugrenzen ein <b>Baukörper vom gut 3000m<sup>3</sup> umbauten Raumes</b> entstehen kann, wird sich das Mikroklima im Verhältnis zu 3500m<sup>2</sup> Gartenland deutlich verändern =verschlechtern.</p> <p>Es ist mit erheblichen Abstrahlungen durch Speicherwärme zu rechnen - neben der faktischen Veränderung von Lufttemperatur und Luftfeuchte wird auch mit veränderten Strömungsbedingungen der Luft zu rechnen sein - es entsteht zwischen den Gebäuden quasi ein „Luftkanal“ der sich insbesondere bei Starkwindereignissen negativ auf unser Eigentum auswirken kann.</p>	<p>Die festgesetzte GRZ bezieht sich jeweils auf das Baugrundstück. Demnach dürfen auch von dem rund 3500m<sup>2</sup> großen Grundstück maximal 40 % durch bauliche Anlagen versiegelt werden. Auch durch Zuwegungen etc. darf dieser Wert auf maximal 60% überschritten werden, was dem üblichen Maß für Allgemeine und reine Wohngebiete entspricht und auch in der Umgebung so umsetzbar ist. Eine Versiegelung von 80% des Grundstückes ist demnach unzulässig.</p> <p>Durch die Schließung von Baulücken innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsraumes sind keine erheblichen mikroklimatischen Auswirkungen zu erwarten, die über das Plangebiet hinaus Einfluss haben.</p> <p>Die vom Einwender vorgetragene Abstrahlung von Wärme durch die hinzutretenden Gebäudefassaden mit einer unterstellten nachteiligen Wirkung ist nicht messbar. Es handelt sich um eine festgesetzte, weiterhin für das Gebiet geltende offene Bauweise.</p> <p>Bezüglich der Fassadenfarbe und ihrer Helligkeit muss berücksichtigt werden, dass sowohl zu dunkle als auch zu helle Farben aus klimatischer Sicht Nachteile haben. Eine dunkle Fassade weist eine niedrige Albedo (Maß für das Rückstrahlvermögen (Reflexionsstrahlung)) und damit einen geringeren Reflexionsgrad bzw. hohen Absorptionsgrad für die kurzweilige Sonnenstrahlung auf. Dadurch würde sich die Gebäudehülle stärker aufheizen und die Energie als Wärmestrahlung sowohl in den Gebäudeinnenraum als auch an den Außenbereich abgeben. In der unmittelbaren Umgebung kommt es dadurch zur Erhöhung der Lufttemperatur. Die erwärmte Luft wird anschließend mit dem Wind als Warmluftblase in die Umgebung transportiert, wobei sie sich allerdings nach wenigen Dezimetern wieder auf das Temperaturniveau des Umfeldes abgekühlt hat.</p> <p>Eine helle Fassade hingegen weist eine hohe Albedo und damit einen hohen Reflexionsgrad bzw. geringen Absorptionsgrad für die kurzweilige Sonnenstrahlung auf. Auf diese Weise</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. wärme-abstrahlender Fassaden in dem Änderungsgebiet und zur Anwendung regenerativer Energien wird nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>Mit der Novellierung des Baugesetzbuches (geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011) soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1 a BauGB ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.</i></p> <p><i>Aufgrund ausreichender Abstände zu den Bestandsgebäuden ist nicht mit wesentlichen Verschattungseffekten durch das Bauvorhaben zu rechnen.</i></p> <p><i>Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien- Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Für die Umsetzung alternativer Energieversorgungssysteme (z.B. durch die Festsetzung von Versorgungsflächen) liegen aufgrund der geringen Anschlussdichte sowie dem geringen Wärmebedarf der in dem Geltungsbereich zu erwartenden/ möglichen Bebauung ungünstige Voraussetzungen vor. Von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan wird daher abgesehen.</i></p> <p>Pauschale Aussage - s. auch Anmerkungen zu Ziffer 7.6</p> <p>Definition „geringe Anschlussdichte“ - und ab wann wäre dies nicht mehr gegeben?</p> <p>Ist das sonst ein „Freibrief“ nicht ökologisch zu bauen? Vielleicht sollte die Gemeinde sich dies als (Schwerpunkt-) Thema erschließen - inwieweit diesem Ansatz laufend</p>	<p>wird zwar das Gebäude vor Aufheizung geschützt, allerdings führt die in die Umgebung zurück reflektierte Sonnenstrahlung zur Erhöhung der Wärmebelastung im Außenbereich. Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne (orange, türkis, grün, etc.).</p> <p>Mit den durch die einschlägigen Verordnungen erforderlichen Dämm-Maßnahmen wird der Wärmebedarf in dem Änderungsgebiet bereits reduziert.</p> <p>Für die in dem kleinen Änderungsgebiet befindlichen bzw. zukünftig zu errichtenden Gebäude wäre die Berücksichtigung einer zusätzlichen regenerativen Energie- und Wärmeversorgung unverhältnismäßig. Dieses mit Blick auf eine entsprechende Festsetzung, die einen Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich machen würde. Da dieses hier unverhältnismäßig ist, wird dazu keine Festsetzung getroffen. Das schließt nicht aus, dass z. B. ein BHKW errichtet werden kann. Dieses muss aber nicht festgesetzt werden, da es ohnehin nach § 14 BauNVO in dem Gebiet zulässig ist.</p> <p>Festsetzungen zu Versorgungsflächen für die Nutzung alternativer Energieversorgungssysteme bieten sich bei der Ausweisung neuer Wohngebiete an, bei denen das gesamte Gebiet dann durch diese Versorgungssysteme versorgt werden kann. Bei der Errichtung von insgesamt birt Gebäuden und somit einer vergleichbar geringen Anschlussdichte bietet sich die Errichtung und Nutzung eines alternativen Versorgungssystems für das Plangebiet nicht an. Daraus lässt sich dennoch keine unökologische Bauweise für das Gebiet ableiten.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich Maßnahmen zum Klimaschutz umsetzbar. Bauliche Standards des Erneuerbare-Energien-Gesetzes bzw. des Erneuerbare-Energien- Wärmegesetzes sind ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Die Bauherren haben dementsprechend die Möglichkeit, beispielsweise Solarenergie durch eigene Anlagen zu nutzen.</p>	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Rechnung getragen wird, ist ggf. bei dieser Planung auch zu berücksichtigen.</p> <p>Soweit bekannt, wird das bestehende Gebäude mittels „Geothermie“ beheizt - wird mit dem Vorhaben ggf. erforderlich auf die Verbrennung „fossiler Brennstoffe“ umzustellen? Dies wäre ein weiterer Kritikpunkt in der Betrachtung dieses Vorhabens!</p>		
		2.23	<p><b>10.4 Belange des Denkmalschutzes</b>  <i>Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Spezielle Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind somit nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.</i>  <i>Wenn bei Bodenarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 DSchG NRW (Denkmalschutzgesetz) die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde Nordkirchen oder der L WL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Telefon: 0251/5918911, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</i></p> <p><b>10.5 Altlasten</b>  <i>Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich des Plangebietes keine Altlastenstandarte bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Sollten bei der Durchführung der Bauvorhaben Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde (Kreis Coesfeld) gem. § 2 (1) LBodSchG (Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) zu verständigen.</i></p> <p><b>10.6 Kampfmittel</b>  <i>Im Vorfeld von Bautätigkeiten sind die zu bebaubaren Flächen und Baugruben einer Sondierung zu</i></p>	Keine Abwägung erforderlich.	Die nicht abwägungsrelevante Zitierung des Begründungstextes wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>unterziehen. Anlage 1 der „Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittel-beseitigung im Land Nordrhein-Westfalen“ ist hierbei anzuwenden. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.</i></p>		
3	Öffentlichkeit 3 03.11.2020	3.1	<p>Unsere Mandanten sind - wie vorstehend bereits dargelegt - Eigentümer des Grundstücks [REDACTED]. Das vorgenannte Grundstück grenzt unmittelbar an das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Lohkamp“ in der 5. Änderungsfassung, welcher derzeit im Entwurf bei Ihnen öffentlich ausliegt, an.</p> <p><i>Das rund 4.700 Quadratmeter große Grundstück, welches durch den vorbenannten Bebauungsplan überplant werden soll, befindet sich im Geltungsbereich des in der 1. Änderungsfassung vom 10.01.1980 am 03.04.1980 in Kraft getreten, rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 15 Lohkamp im Ortsteil Südkirchen.</i></p> <p><i>Mit Beschluss vom 10.01.1980 wurde allerdings im vereinfachten Verfahren für das heutige Vorhabengrundstück, damals: Grundstück Gemarkung Südkirchen, Flur 12, Parzelle 115, eine Änderung dergestalt beschlossen, dass der untere Teil des Baugrundstücks nicht länger als bebaubare Flächen, sondern als nicht bebaubare Flächen ausgewiesen wurde.</i></p> <p><i>Die Änderung der bis dato als „bebaubar“ ausgewiesenen Flächen im unteren Grundstücksbereich in „nicht bebaubare“ Flächen hatte der damalige Grundstückseigentümer, Herr Dr. Wilhelm Heiermann, veranlasst, da in dem betreffenden Bereich Einrichtungen für die Wärmepumpenheizung seines Wohnhauses (Bohrbrunnen und Leitungen) lagen und dieser Bereich deswegen nicht bebaut werden konnte.</i></p>	Keine Abwägung erforderlich.	Die Ausführung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>Hiernach war auf den zwischenzeitlich als Flurstück 331 bezeichneten Grundstücksflächen Gemarkung Südkirchen, Flur 12 mit der postalischen Anschrift „Unterstraße 25, 59394 Nordkirchen“ nur noch das an der „Unterstraße“ gelegene Baufenster vorgesehen und nicht länger die drei Baufenster entlang des „Ahornwegs“.</i></p> <p><i>Die betreffende Änderung ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Nordkirchen vom 03.04.1980 in Kraft getreten. Im Januar 2016 wurde schließlich die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 Lohkamp beschlossen. Inhalt dieses Beschlusses war lediglich das Plangebiet, welches allein das vorliegende Baugrundstück „Unterstraße 25, 59394 Nordkirchen“ umfasst sowie, dass ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt werden soll.</i></p> <p><i>Unter dem 21.01.2016 wurden im Rahmen der Beschlussfassung im Rat auch die Ziele der Bebauungsplanänderung definiert und zwar sollten durch die Änderung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um den rückwärtigen Bereich des Grundstücks „Unterstraße 25“ wohnbaulich nachverdichten zu können.</i></p> <p><i>In dem einschlägigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordkirchen wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.</i></p> <p><i>Räumlich befindet sich das Plangebiet zentral gelegen im südlichen Bereich des Ortsteil Südkirchen.</i></p> <p><i>Im Detail ist die Umgebung des Vorhabengrundstücks wie folgt zu beschreiben: Das Plangebiet liegt südlich der K6 / Unterstraße und nördlich des Ahornweges. Das ursprüngliche Siedlungsgebiet weitete sich im Laufe der Jahrzehnte (von 1970 an) stetig nach Westen aus. Gebaut wurden fast ausschließlich Einfamilienhäuser, teils auch auf größeren Grundstücken.</i></p> <p><i>In knapp 400 m Entfernung findet man die katholische Grundschule Südkirchen sowie die katholische Tageseinrichtung St. Pankratius. Supermärkte befinden sich in ca. 380 m und 640 m Entfernung (Hof Pröbsting</i></p>		

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>Verkaufsstand/ K+K Klaas und Kock B.B. &amp; Co. KG Supermarkt).</i>  <i>Derzeit ist das Plangebiet im nördlichen Bereich bebaut. Der überwiegende Teil des Grundstückes besteht aus einer privaten Gartenfläche. Das Bestandsgebäude (Unterstraße 25) wird derzeit nach vorheriger Nutzung als Arztpraxis als Tagespflegeeinrichtung für Senioren genutzt. Neben dem Gebäude befindet sich ein in Zierpflanzen eingebetteter Teich sowie vereinzelte Sträucher und Bäume im Randbereich des Grundstückes.</i>  <i>Umgeben ist das Plangebiet von Wohngebäuden mit dazugehörigen privaten Gartenflächen.</i></p> <p><i>Sowohl das Plangebiet als auch die südlich, südwestlich und südöstlich angrenzenden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des seit 1979 rechtskräftigen Bebauungsplanes Lohkamp.</i>  <i>Der nördliche Bereich des Plangebietes befindet sich im Bereich eines festgesetzten allgemeinen Wohngebietes(WA). in dem eine offene Bauweise bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt ist. Dabei dürfen die Gebäude in diesem Bereich maximal zweigeschossig erbaut werden, während ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von maximal 30 Grad zulässig sind.</i>  <i>Entlang der Unterstraße sind weitere Reine- sowie Allgemeine Wohngebiete festgesetzt, in denen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zu der Dachneigung denen des zuvor genannten Allgemeinen Wohngebietes entsprechen.</i>  <i>Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Lohkamp, ebenfalls an der Unterstraße gelegen, befindet sich ein Mischgebiet (MI). in dem ebenfalls dieselben Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Dachgestaltung getroffen wurden .</i>  <i>Der südliche Bereich des Plangebietes befindet sich hingegen in einem festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR). Dort beläuft sich die maximal zulässige GRZ auf 0,4 und die GFZ auf 0,5. Vorgeschrieben ist die eingeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einem Sattel- und Walmdach mit einer Neigung zwischen 28 Grad und 38 Grad. In den hinterlegenden Bereichen der Unterstraße sind</i></p>		

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>ebenfalls Reine- und Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Hier gelten die gleichen Vorschriften wie in dem Reinen Wohngebiet im südlichen Plangebietsbereich.</i></p> <p><i>Als Anlass für die Planaufstellung nennen Sie das Regionale 2016-Projekt „WohnZukunft Südkirchen“, mit welchem Sie das Ziel verfolgen, ältere, bestehende Wohngebiete qualitativ aufzuwerten und dabei neue Wohn- aber auch Betreuungsangebote zu schaffen und gleichzeitig die Nachverdichtung innerörtlicher Flächenreserven voranzutreiben.</i></p> <p><i>Dabei wird das Bestandsgebäude bereits für die Unterbringung eines zentralen Betreuungsangebots genutzt.</i></p> <p><i>Auf der bislang unbebauten Grundstücksfläche soll ein Wohnprojekt errichtet werden, bei dem die Fläche mit Mehrfamilien- bzw. Doppelhäusern mit barrierefreien Wohnungen bebaut werden soll.</i></p> <p><i>Im zentralen Bereich des Gebietes soll ein Mehrfamilienhaus gebaut werden, sowie drei Doppelhäuser entlang des südlich verlaufenden Ahornweges. Für die Doppelhäuser ist aktuell eine zweigeschossige Bauweise geplant, das Mehrfamilienhaus soll neben den zwei Geschossen noch ein Dachgeschoss erhalten, welches nicht als Vollgeschoss ausgebildet werden soll, damit die Vorgaben des Bebauungsplanes (noch) eingehalten werden.</i></p> <p><i>Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sollen für das gesamte Flurstück einheitlich festgesetzt werden. Dabei wird sich vor allem an den Festsetzungen, die für den nördlichen Plangebietsbereich gelten, aber auch an den umliegenden Allgemeinen- und Reinen Wohngebieten orientiert.</i></p> <p><i>Die Grundflächenzahl soll weiterhin bei 0,4 bleiben, die Geschossflächenzahl soll auf das Höchstmaß von 0,8 beschränkt werden. Beides entspricht den bereits bestehenden Festsetzungen, die für den nördlichen Grundstücksbereich gelten. Die maximale Firsthöhe wird für die beiden nördlichen Gebäude auf 78,00 m festgesetzt. Auf dieser Höhe befindet sich bereits der First des Bestandsgebäudes im Norden des Gebietes. Für die südlich gelegenen Doppelhäuser wird eine maximale Firsthöhe von 75,20 m festgesetzt.</i></p>		

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p><i>Hinsichtlich der Bauweise ist weiterhin eine offene Bauweise vorgesehen .</i></p> <p><i>Die Erschließung des Bestandsgebäudes und des Mehrfamilienhauses soll über die nördlich gelegene Unterstraße erfolgen, während die geplanten Doppelhäuser über den Ahornweg erschlossen werden sollen.</i></p> <p><i>Das Mehrfamilienhaus soll 15 Stellplätze erhalten und die Doppelhäuser jeweils zwei Stellplätze zuzüglich zusätzlichen Stauraums.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Dächer soll die bisher zulässige Dachform (Walmdach und Satteldach) übernommen werden. Entgegen den bisher zulässigen Dachneigungen im Bereich des Vorhabens und des übrigen überwiegenden Bereichs des Bebauungsplanes sollen Dachneigungen zwischen 15 Grad und 40 Grad statt 28 Grad bis 38 Grad zulässig sein.</i></p>		
		3.2	<p>Nachdem die Beteiligung der Behörden und der Träger der öffentlichen Belange erfolgt ist, hat uns unsere Mandantschaft nunmehr im Rahmen der öffentlichen Auslegung vom 28.09.2020 bis einschließlich 03.11.2020 beauftragt, zu dem Bebauungsplanentwurf Lohkamp, 5. Änderung die folgenden Einwendungen geltend zu machen:</p> <p><b>1. Unzulässigkeit der Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung</b></p> <p>Der Änderungsbebauungsplan für das Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück unserer Mandanten kann derzeit nicht zulässigerweise im Wege des beschleunigten Verfahrens gem.§ 13a BauGB aufgestellt werden.</p> <p>Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung unter den dort genannten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.</p> <p>Das Gesetz zählt drei Anwendungsfälle des Bebauungsplanes der Innenentwicklung auf und zwar die <i>Wiedernutzbarmachung von Flächen</i>, die <i>Nachverdichtung</i> und <i>andere Maßnahmen der Innenentwicklung</i>. Unbeschadet dieser Beispiele handelt es sich bei dem Begriff der Innenentwicklung um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der der Auslegung bedarf.</p>	<p>Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ist statthaft. Es wird insbesondere nicht durch § 13a Abs. 1 Satz 4 oder 5 BauGB ausgeschlossen. Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur UVP nach dem UVPG des Bundes oder des Landes NRW unterliegen. Der Bebauungsplan setzt ein gegliedertes allgemeines Wohngebiet fest und ermöglicht damit lediglich Vorhaben, die unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt einer UVP oder einer (allgemeinen oder standortbezogenen) Vorprüfung unterliegen. Das gilt insbesondere für Wohnbauvorhaben, die dem Wesenstyp des allgemeinen Wohngebietes entsprechen und hier auch errichtet werden sollen.</p> <p>Nach § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. der Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) wird nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>In Anlehnung an § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB kann insofern zunächst allgemein auf die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und den Umbau vorhandener Ortsteile und gewachsener städtebaulicher Strukturen abgestellt werden [vgl. auch: Battis, in: Battis/ Krautzberger/ Löhr, Baugesetzbuch, 13. Aufl., § 13a BauGB Rn. 4 - unter Bezugnahme auf OVG Münster, Urt. v. 30.09.2014 - 2 D 89/13.NE, zitiert nach BeckOK].</p> <p>Damit § 13a BauGB und in Konsequenz das beschleunigte Verfahren Anwendung finden können, müsste es sich bei dem Plangebiet somit um einen vorhandenen Ortsteil bzw. eine gewachsene städtebauliche Struktur handeln . Mit anderen Worten: der Bereich müsste innerhalb eines Siedlungsbereichs liegen.</p> <p>Im Rahmen des § 13a BauGB kommt es nicht auf die herkömmliche Einteilung in Außenbereich (§ 35 BauGB) und Innenbereich (§ 34 BauGB) an [vgl. Krautzberger, in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch, 125. EL, § 13a BauGB, Rn. 31 - unter Hinweis auf die insofern absolut einheitliche Rechtsprechung, zitiert nach BeckOK]. Vielmehr ist lediglich darauf abzustellen, ob die vorhandene Bebauung einen Siedlungsbereich abbildet und auf eine weitere Bebauung im Wege der baulichen Verdichtung hinweist [Krautzberger, in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch, 125. EL, § 13a BauGB, Rn. 31 - unter Hinweis auf BVerwG, Urt. v. 13.07.2006 - 4 C 2/05, zitiert nach BeckOK].</p> <p><b>Dies ist vorliegend recht unproblematisch der Fall, da eine aufeinanderfolgende Wohnbebauung in der näheren Umgebung vorhanden ist.</b> Erforderlich ist schließlich, dass der Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird und nicht nur der Innenentwicklung dient. Er muss mithin die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für Maßnahmen der Innenentwicklung selbst schaffen.</p> <p>Dass ein Bebauungsplan lediglich die Innenentwicklung unterstützt und ihr nur mittelbar dient, ist dies nicht ausreichend, um als „Maßnahme der Innenentwicklung“</p>	<p>bestehen. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB betrifft die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG. Die Einwendung ist insoweit abwegig. Das Plangebiet ist eine innergemeindliche Fläche und kein Natura-2000-Gebiet. Es gibt auch keinen Anhaltspunkt für die Annahme, ein Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete könne betroffen sein. Theoretische Annahmen und Spekulationen können die erforderlichen Anhaltspunkte für eine Prüfung nicht ersetzen. Einen konkreten Anhaltspunkt, dem die Gemeinde nachgehen könnte, zeigt die Einwendung insoweit nicht auf.</p> <p>Der Einwender bestätigt, dass die Anwendungsvoraussetzung des § 13a BauGB erfüllt ist. Das Plangebiet liegt aus städtebaulicher Sicht, aber auch aus Sicht des Regional- und Flächennutzungsplanes innerhalb eines Siedlungsbereiches, es befindet sich eingebettet in eine gewachsene Wohnsiedlungsstruktur und ist von allen Seiten umbaut. Durch die unüblich große unbebaute Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges, die das Plangebiet darstellt, weist dieses auf eine weitere Bebauung im Sinne der Nachverdichtung hin.</p>	

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>privilegiert zu sein [vgl. Krautzberger, in : Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Baugesetzbuch, 125. EL, § 13a BauGB, Rn. 33, zitiert nach BeckOK].</p> <p>Das Gesetz nennt in Abs. 1 Einzelfälle von möglichen Innenentwicklungen, nämlich die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und sonstige Maßnahmen der Innenentwicklung.</p> <p>Vorliegend kommt insbesondere die <b>Nachverdichtung</b> in Betracht. Selbige liegt vor, wenn die Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich erhöht werden soll und liegt damit insbesondere dann vor, wenn ganz oder teilweise bebaute oder für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen [Krautzberger, in : Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger BauGB, 133. EL, § 13a BauGB Rn. 29].</p> <p>Das Gleiche gilt, wenn innerhalb eines besiedelten Bereichs bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Bereiche (z.B. für eine Hinterlandbebauung) einer Bebauung zugeführt werden sollen (vgl. OVG Saarlouis, Ur. v. 25 .11.2010 - 2 C 379/09; OVG Saarlouis, Beseht. v. 04.04.2011 - 2 B 20/1).</p> <p><b>So liegt der Fall auch hier.</b> Aktuell ist die Bebauung der unteren Grundstücksfläche aufgrund des entgegenstehenden Bebauungsplanes in seiner 1. Änderungsfassung aus bauplanungsrechtlichen Gründen nicht möglich. Es handelt sich also um bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Bereiche.</p> <p>Nach § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren allerdings ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten</p>	<p>Der Einwender bestätigt, dass die Anwendungsvoraussetzung des § 13a BauGB erfüllt ist. Die Nachverdichtung besteht darin, innerhalb eines besiedelten Bereichs bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Bereiche (z. B. für eine Hinterlandbebauung) einer Bebauung zuzuführen. Die Nachverdichtung wird gem. § 13a (1) als Maßnahme der Innenentwicklung genannt, die als Grundlage für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren dient.</p> <p>Mit der Planung wird kein Vorhaben nach dem Festsetzungskatalog der BauNVO für das WA-Gebiet begründet, welches dem Regime der Vorprüfungs- bzw. Prüfungspflicht des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) auf Bundesebene bzw. dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen (Landesumweltverträglichkeitsprüfungsgesetz – UVP NRW) unterliegt. Das Gebiet liegt zudem außerhalb Natura-2000-Gebiete.</p>	

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) gegeben sind.</p> <p>Von hier ist nicht ersichtlich, dass vor dem Hintergrund, dass es sich um ein parkähnliches Grundstück mit diversen Tier- und Pflanzenarten handelt, hinreichend geprüft wurde, ob vorliegend nicht der Ausschluss des § 13a Abs. 1 S. 5 Hs. 1 Bau GB greift, da aufgrund der Grundstücksgestaltung durchaus Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete i.S.d. des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen [vgl. insofern allgemein § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB; Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 131. EL, § 13a BauGB Rn. 61].</p> <p>Insofern wird darauf hingewiesen, dass die relativ hohen Bäume auf dem Vorhabengrundstück mindestens 40 Jahre alt sind und auf dem Grundstück diverse Tierarten heimisch sind, insbesondere ist das Grundstück nach diesseitigem Kenntnisstand auch mindestens Jagdrevier für besonders geschützte Fledermäuse (aufgrund der angrenzenden Scheune an der „Unterstraße“). Dass das Gebiet vor diesem Hintergrund (alte Scheune) als Jagdrevier für Fledermäuse ausgeschlossen wurde, ist nicht ersichtlich.</p> <p>Des Weiteren geht aus der Begründung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Lohkamp hervor, dass der künstlich angelegte Gartenteich theoretisch von planungsrelevanten Amphibienarten genutzt werden könnte. Dennoch wird ein Vorkommen mit dem Argument, dass er für planungsrelevante Amphibienarten <i>wahrscheinlich</i> nicht erreichbar sei, pauschal ausgeschlossen. Auch aus dem angehängten Gutachten der öKon GmbH ergibt sich, dass keine hinreichende Untersuchung vorgenommen wurde [vgl. S. 14-15].</p> <p>Auch vor dem Hintergrund der Tierbeobachtungen unserer Mandanten wird von hier - auch in Ansehung der betreffenden Fachbeiträge - weiterhin angenommen, dass</p>	<p>Bzgl. des Artenschutzes ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch das anerkannte Büro öKon GmbH - Landschaftsplanung – Umweltverträglichkeit (Münster, April 2020) erstellt worden. Darin sind die planungsrelevanten Arten berücksichtigt ebenso wie die sog. „Allerweltsarten“. Dass vom Einwender „Allerweltsarten“ in dem Änderungsgebiet beobachtet worden sein sollen, steht der artenschutzrechtlichen Expertise nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind berücksichtigt worden. Auch für den Fall der Inanspruchnahme des Gartenteiches.</p>	

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 4 und 5 BauGB ausgeschlossen ist.		
		3.3	<p><b>2. Keine städtebauliche Erforderlichkeit</b>            § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB normiert, dass die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, was sich nach der der Bebauungsplanung zugrundeliegenden planerischen Konzeption der Gemeinde bestimmt [BVerwG, Urt. v. 07.05.1971 - IV C 76.68 - NJW 1971, 1626]. Durch diese Norm wird nach der herrschenden Meinung sowie der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) der Planungshoheit der Gemeinden eine gewisse Begrenzung auferlegt (vgl. bspw. BVerwG Urt. v. 22.01.1993 - 8 C 46.91 - BVerwGE 92, 8).</p> <p><b>Vorliegend wurde mit dem vorhandenen Wohnungsbedarf argumentiert.</b>  <b>Wenngleich selbiger dem Grunde nach nicht in Abrede gestellt werden soll,</b> gilt, dass zwar eine städtebauliche Erforderlichkeit im Rahmen der Nachverdichtung auch schon bei der Überplanung nur eines Grundstücks bejaht werden kann, dass jedoch bei einer punktuellen Nutzungsintensivierung oder Nachverdichtung auf einem Grundstück bei gleichzeitigem Festhalten an den bauplanungsrechtlichen Regelungen für die übrigen Grundstücke eines Plangebietes ein auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung ausgerichtetes Gesamtkonzept oftmals nicht zu erkennen ist (vgl. VGH München, Urt. v. 26.04.2017 - 1 N 14.2107).</p> <p>Insofern ist es erforderlich, zumindest auch den näheren Umgriff des überplanten Grundstücks, vor allem auf die umliegenden Grundstücke, mit in den Blick zu nehmen und auch für diese ein schlüssiges Plankonzept mit intensiveren Bebauungsmöglichkeiten zu entwickeln. Insofern kommt auch dem Umstand, dass die umliegenden Grundstücke bereits bebaut sind, keine entscheidende Bedeutung zu, da eine Nachverdichtung bzw. eine Nutzungsintensivierung auch durch eine Erhöhung</p>	<p>§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verpflichtet die Gemeinde, die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Wie die Einwender zutreffend ausführen, ist die Nachverdichtung zur Befriedigung von dringend benötigtem Wohnraumbedarf ein hinreichender städtebaulicher Grund für eine Bauleitplanung. Das gilt auch, wenn sich die Planung auf ein Grundstück beschränkt. Der Plangeber ist nicht verpflichtet, sein städtebauliches Konzept auf die Grundstücke im Umfeld des Plangebietes zu erstrecken, wenn er – wie hier - insoweit keinen Steuerungsbedarf sieht. Bei der vorliegenden Planänderung geht es darum, eine im innerstädtischen Bereich gelegene Fläche, deren Bebauung sich aufdrängt und deren Bebauung vor langer Zeit auf Anregung des seinerzeitigen Grundstückseigentümers planerisch ausgeschlossen worden ist, wieder der baulichen Nutzung zugänglich zu machen und eine planerisch entstandene Baulücke zu schließen. Das entspricht dem Gebot der Nachverdichtung des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB und macht die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zur Schaffung von Wohnbauland entbehrlich. Es entspricht dagegen nicht der städtebaulichen Konzeption der Gemeinde, die bereits baulich genutzten Grundstücke im Umfeld des Plangebietes ebenfalls einer anderen oder intensiveren Nutzung zuzuführen. Der behauptete Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist nicht gegeben.</p> <p>Die Gemeinde Nordkirchen macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch, vorhandene konkrete Projekt-/Bauwünsche, die mit dem bestehenden Baurecht aktuell nicht vereinbar sind, zum Anlass zu nehmen, durch ihre Bauleitplanung entsprechende Baurechte zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs-/Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt (hier: Innenentwicklung mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum auf privater Grundstücksfläche). Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. eines nicht vorhandenen Erfordernisses zur Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund der hier in Rede stehenden Nachverdichtung wird nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>der Wohneinheiten, einem Dachgeschossausbau oder einer Hinterlandbebauung erfolgen kann (VGH München a.a.O.).</p> <p>Dies ist vorliegend nicht geschehen, weswegen der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan infolge einer fehlenden Erforderlichkeit und damit einer fehlenden Planungsbefugnis i.S.d. § 1 Abs. 3 S. 1 unwirksam ist.</p>	<p>die jeweilige Planung in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, da der bereits im Allgemeinen und Reinen Wohngebiet gelegene Änderungsbereich über ein Potenzial zur Nachverdichtung des nicht bebaubaren Hinterlands und somit für die planerisch gebotene Innenentwicklung verfügt.</p>	
		3.4	<p><b>3. Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung/Abwägungsfehler</b></p> <p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>Das in § 1 Abs. 7 BauGB normierte Gebot, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, setzt bekanntlich neben einer sachgerechten Entscheidung voraus, dass in die Abwägung alles an Belangen eingestellt wird, was nach Lage der Dinge eingestellt werden muss. Unbeachtlich sind Belange daher nur, wenn sie für die Gemeinde bei der Entscheidung über den Bebauungsplan nicht erkennbar waren oder wenn sie keinen städtebaulichen Bezug haben, geringwertig oder mangelbehaftet oder solche sind, auf deren Fortbestand kein schutzwürdiges Vertrauen besteht [vgl.: BVerwG, Urteil vom 09.04.2008 - 4 CN 1.071. Des Weiteren darf die Bedeutung der Belange nicht verkannt und der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten Belange nicht in einer Weise vorgenommen werden, die zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht.</p> <p>Das Gebot der gerechten Abwägung ist daher verletzt, wenn eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattfindet, in die Abwägung an Belangen nicht eingestellt wird, was nach der Lage der Dinge, in die eingestellt werden muss, die Bedeutung der betroffenen privaten Belange verkannt oder der Ausgleich zwischen den von der Planung berührten öffentlichen Belange in eine Weise vorgenommen wird, der zur objektiven Gewichtigkeit einzelner Belange außer Verhältnis steht (Söfker/ Runke, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch,</p>	<p>Eine gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander findet im Rahmen der Bauleitplanung statt.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich. Die Ausführung des Sachverhaltes wird zur Kenntnis genommen.</p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			128. El, §1 BauGB Rn. 185 - unter Bezugnahme auf BVerwG, Urteil vom 12.12.1969 - 4 C 105.66).		
		3.5	<p><b>a) Keine gesicherte Erschließung, Abwägungsfehler</b> Schließlich ist nach diesseitigem Dafürhalten auch die Erschließung in der aktuell geplanten Variante, die eine Zufahrt sowohl von der „Unterstraße“ als auch von dem Ahornweg vorsieht, nicht hinreichend gesichert, da insbesondere der Ahornweg, auf dem ein Begegnungsverkehr nicht möglich sein wird, nicht geeignet und in der Lage ist, das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.</p> <p>Gem. § 30 Abs. 1 BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Der vorliegend maßgebliche Bebauungsplan enthält entsprechende Mindestfestsetzungen, sodass es sich um einen sogenannten qualifizierten Bebauungsplan i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB handelt, was zur Folge hat, dass ein Bauvorhaben in seinem Geltungsbereich grundsätzlich nur dann zulässig ist, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.</p> <p>Von einer gesicherten Erschließung ist auszugehen, wenn nach objektiven Kriterien erwartet werden kann, dass die Erschließungsanlagen spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sind (BVerwG Urt. v. 20.05.2010 - 4 C 7.09, NVwZ 2010, 1561 Rn. 40). Vorliegend existieren die geplanten Erschließungsanlagen (Unterstraße und Ahornweg) bereits.</p> <p>Jedenfalls der Ahornweg erfüllt jedoch nicht die an eine Erschließungsanlage zu stellenden Anforderungen:</p>	<p>Das Plangebiet wird nördlich von der Unterstraße und südlich vom Ahornweg erschlossen. Nach der Konzeption, die dem Plan zugrunde liegt, sollen die nunmehr (wieder) überbaubaren Flächen durch ein Mehrfamilienhaus und drei maximal zweigeschossige Doppelhäuser bebaut werden. Während nach der Plankonzeption das Mehrfamilienhaus ebenfalls durch die Unterstraße erschlossen werden soll, erfolgt die Erschließung der Doppelhäuser über den Ahornweg. Es entbehrt jeglicher Anhaltspunkte und ist eine bloße Behauptung, dass der Ahornweg den Verkehr durch weitere 6 Wohneinheiten nicht aufnehmen kann. Der oder Bauherr(en) werden im Baugenehmigungsverfahren nachweisen müssen, dass Stellplätze/Garagen und Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit hergestellt werden und damit § 48 Abs. 1 BauO NRW erfüllt wird. In Anwendung von § 48 Abs. 3 BauO NRW ist die Zahl der Stellplätze pro Wohneinheit in der Satzung mit 1,5 bzw. der nächsthöheren Zahl vorgegeben. Dass die Festsetzung im Vollzug möglich ist, ist im Planaufstellungsverfahren anhand der Baubeschreibung des aktuellen Investors nachgewiesen.</p> <p>Bereits in der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes, welche noch eine Wohnbebauung an eben dieser Stelle vorsah, ist von einer Erschließung über den Ahornweg ausgegangen worden. Entsprechend ist der Ahornweg auch ausgebaut worden. Die jahrzehntelange Nutzung des angrenzenden Grundstückes als Garten ändert nichts an der ausreichenden Leistungsfähigkeit dieser nur gering belasteten Straße als Erschließungsstraße auch für die Neubebauung. Somit ist auch die Erschließung des Plangebietes bzw. in diesem Fall der geplanten drei Doppelhäuser bereits heute gesichert.</p> <p>Durch die Situation, dass das Plangebiet zusätzlich zu dem Ahornweg auch über die Unterstraße erschlossen wird, wird nicht der gesamte, durch das Plangebiet erzeugte, Verkehr allein über den Ahornweg abgewickelt. Nutzungen, die in dem zugrundeliegenden Vorhaben nicht eingeschlossen sind, jedoch theoretisch durch den Bebauungsplan in dem Plangebiet zulässig wären, können je nach Anforderungen</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. einer nicht gesicherten Erschließung des Änderungsgebietes wird nicht gefolgt.</b></p>

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>Der Begriff der gesicherten Erschließung ist ein bundesrechtlicher Begriff, der nicht durch Landesrecht modifiziert wird (Söfker, in: E/Z/B/K, BauGB, § 30 Rn. 38 - unter Bezugnahme auf BVerwG Ur. v. 03.05.1988 - 4 C 54.85). Die in § 4 Abs. 1 Alt. 2 BauO NRW geregelte Erschließung in bauordnungsrechtlicher Hinsicht ist daher nicht zur Auslegung des bauplanungsrechtlichen Begriffs der gesicherten Erschließung heranzuziehen.</p> <p>Die Anforderungen an die Erschließungsanlagen bestimmen sich nach dem im konkreten Einzelfall geplanten Bauvorhaben.</p> <p>In Gebieten nach § 30 Abs. 1 BauGB ist von der plangemäßen, d.h. der im Bebauungsplan vorgesehenen baulichen Nutzung sowie von dem konkreten Vorhaben auszugehen, das Gegenstand der Zulässigkeitsprüfung ist, und den sich hieraus ergebenden Anforderungen an die einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprechenden Erschließung.</p> <p>Das Bauplanungsrecht, welches das „Ob“ der Bebauung eines Grundstücks regelt, enthält in § 34 Abs. 1 BauGB keine rechtsnormativen Konkretisierungen der Anforderungen an eine [bauplanungsrechtlich] gesicherte Erschließung. Diese ergeben sich daher lediglich aus der jeweiligen Situation sowie den konkreten Anforderungen des Bauvorhabens und des Baugrundstücks (Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB 122. El., § 34 BauGB Rn.65 - unter Bezugnahme auf OVG Greifswald, Urteil vom 14.06.2016 - 3 L 177.06).</p> <p>Das bedeutet, dass die vorhandene wegemäßige Erschließung der Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich dergestalt begrenzt, dass die vorhandene Straße den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr im Regelfall bewältigen können muss (vgl. Söfker, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, Baugesetzbuch, 125. EL, § 34, Rn. 65, unter Bezugnahme auf BVerwG, Beschl. v. 03.04.1996 - 4 B 253.95).</p> <p>Für die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes gilt jedoch, dass wenn das konkrete Vorhaben, das den Planungsanlass darstellt, die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht ausschöpft und daher die</p>	<p>an die Erschließung somit auch von der ausreichend ausgebauten Kreisstraße (Unterstraße) aus erschlossen werden.</p> <p>Für jede Nutzung, die in dem Plangebiet realisiert werden soll, muss eine gesonderte Betrachtung der Erschließung erfolgen, um eine Zulässigkeit innerhalb des Bebauungsplanes gem. § 30 (1) BauGB zu erhalten. Die geplanten Nutzungen, die aus dem zugrundeliegenden Vorhaben hervor gehen, können überwiegend über die Unterstraße, aber auch über den Ahornweg erschlossen werden ohne eine Überlastung der Straßen herbeizuführen, da grundsätzlich der Ausbau beider Straßen unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen erfolgt ist.</p> <p>Die Verkehre werden über die heute bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen zu- und abgeführt. Diese Verkehrsflächen dienen bereits heute der Erschließung der an ihnen liegenden Baugrundstücken.</p> <p>Es ist nicht zu erkennen, dass diese Verkehrsflächen die durch die Nachverdichtung hinzutretenden Verkehre nicht bewältigen können.</p> <p>Der Einwender bleibt leider den Nachweis schuldig, wie und warum durch eine Umsetzung der geplanten Bebauung auf den umgebenden Verkehrsflächen eine Zunahme von 33% erwartet wird. Warum nunmehr drei zusätzlich hinzutretende Gebäude den Ahornweg überlasten sollen, ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Bzgl. des Ausbaus des Ahornweges als öffentliche Verkehrsfläche sind die Bestimmungen der Bauordnung NRW unerheblich, da sich diese ausschließlich auf Zufahrten innerhalb von Baugrundstücken beziehen.</p> <p>Die Brandschutzdienststelle des Kreises Coesfeld hat sich im Verfahren nicht negativ zu der Erreichbarkeit es Plangebietes über der Ahornweg geäußert.</p> <p>Die Erschließung des Änderungsgebietes ist und wird zukünftig durch die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen im Norden und Süden erfolgen.</p>	

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			<p>voraussichtlichen planbedingten Auswirkungen nicht realistisch abbilden kann (VGH München, Urt. v. 18.10.2016 - 9 N 15.2011, unter Bezugnahme auf: VGH BW, Urt. v. 9.12.2014 - 3 S 1227/12 – juris Rn. 72), der Plangeber auch andere bauliche Nutzungen in seine Prognoseentscheidung einbeziehen muss. Dies ist vorliegend nicht geschehen.</p> <p>Dies ist durch den Ahornweg nicht gewährleistet, da er nicht eine entsprechende Ausbaubreite aufweist und aufgrund von Kurven und Grünbewuchs teilweise nicht gut einsehbar ist. Bislang werden 17 Wohnhäuser von dem Ahornweg aus erschlossen. Wenn noch weitere sechs weitere Wohnhäuser [3 Doppelhäuser] dazu kommen, führt dies dazu, dass der Verkehr im Regelfall nicht mehr bewältigt werden kann. Denn das Verkehrsaufkommen steigt dadurch voraussichtlich um über 33 Prozent an.</p> <p>In bauordnungsrechtlicher Hinsicht ist auch zu beachten, dass der Ahornweg keine ausreichende Breite einer Erschließungsstraße für Rettungsfahrzeuge aufweist.</p> <p>Zur Veranschaulichung der vorstehenden Angaben überreichen wir anliegende Lichtbilder als Anlage 5 1 zu Ihrer Kenntnis.</p> <p>Schließlich soll die Erschließung des mittleren Baufensters über den Grundstücksbereich mit dem Bestandsgebäude von der „Unterstraße“ erfolgen und die Erschließung des südlichen Baufensters vom „Ahornweg“. Hinreichend festgesetzt sind die jeweiligen Zuwegungen allerdings nicht.</p> <p>Insofern ist auch nicht ersichtlich, wie die Erschließungsproblematik in einem nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gelöst werden könnte, ohne zugleich die Erforderlichkeit der Planung infrage zu stellen. Der Maßstab für die Beurteilung nach § 30 Abs. 1 BauGB, ob die Erschließung eines Grundstücks gesichert ist, bildet allein die Festsetzung der straßenmäßigen Erschließung im Bebauungsplan (vgl. BVerwG, U. v. 8.5.2002 - 9 C 5/01 - juris Rn. 24 m. w. N.).</p>		

		<p>3.6 <b>b) Stellplatzanordnung</b>          Nach dem Rechtsgedanken des § 15 Bau NVO müssen Stellplätze, Garagen und Zufahrten so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Nutzung der Gesundheit nicht schadet und das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht über das zumutbare Maß hinaus gestört werden.</p> <p>Wann Lärmemissionen unzumutbar sind, ist anhand der konkreten Situation zu bewerten, wobei insbesondere von Bedeutung ist, an welchem Standort die Stellplätze angeordnet werden sollen, in welcher Lage sich die Standorte zu dem Grundstück, dem Wohnhaus und gegebenenfalls gegenüber den Wohnräumen des betroffenen Nachbarn befindet [Heintz, in: Gädtke/Temme/Heintz/Czepuck, Bauordnung NRW, Kommentar, 12. Auflage, § 51, Rn. 125 - zu dem wortgleichen § 51 Abs. 7 Bauordnung NRW - und unter Bezugnahme auf OVG NRW vom 09.05.1985 - 7 A 2411/84].</p> <p>Die Stellplatzanlage des Mehrfamilienhauses wird über die von dem Grundstück unserer Mandanten abgewandte westliche Grundstücksseite erschlossen, jedoch werden auch mehrere Stellplätze unmittelbar neben dem Grundstück unserer Mandanten errichtet werden. Von diesen werden erhebliche Lärmimmissionen ausgehen.</p> <p>Insofern ist zu beachten, dass der Bereich des Grundstücks unserer Mandanten nicht durch entsprechende Belastungen vorgeprägt ist. Außerdem ist der auf dem Grundstück unserer Mandanten aufkommende Verkehr selbstverständlich im Vergleich zu dem des geplanten Bauvorhabens marginal, sodass auch deswegen nicht von einer Vorprägung gesprochen werden kann. Ebenso hat auch das OVG Münster mit Beschl. v. 27.07.2018 (Az.: 10 B 690/18, BeckRS 2018, 16763) entschieden und statuiert, dass die eigene Garage der dortigen Antragstellerin, die über eine etwa 7 m lange Zufahrt von der Straße aus angefahren wird, keine entsprechende Vorbelastung darstellt.</p> <p>Auch an dieser Stelle hätte der Plangeber seinen Prognosen, wonach Stellplatzlärm grds. sozialadäquat ist und daher hingenommen werden muss, eine Bewertung</p>	<p>Die Lage der Stellplätze ist durch den Plan nicht vorgeschrieben. Deshalb ist das Gebot der Rücksichtnahme zu beachten und dessen Einhaltung im Baugenehmigungsverfahren zu überprüfen. Nach der derzeitigen Konzeption des Investors, die nicht durch den Plan verbindlich oder als einzige Möglichkeit vorgegeben ist, werden sich die Stellplätze für das Mehrfamilienhaus im Westen des Plangebietes befinden. Die Doppelhäuser im Süden (am Ahornweg) schirmen die Wohngrundstücke im Süden des Ahornweges vom PKW-Lärm ab. Die nach dem Bebauungsplan erforderlichen 9 Garagen bzw. Stellplätze für die geplanten Doppelhäuser können ohne unzumutbare Nachbarbeeinträchtigung straßenrandnah am Ahornweg untergebracht werden.</p> <p>Den Anwohnern in einem Wohngebiet wird grundsätzlich zugemutet, das mit einer zulässigen Grundstücksnutzung verbundene Abstellen und Einparken von Kraftfahrzeugen und den damit einhergehenden Lärm hinzunehmen. Besondere örtliche Verhältnisse können aber in Ausnahmefällen zu dem Ergebnis führen, dass die Errichtung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück nicht oder nur mit Einschränkungen genehmigt werden kann. Das gilt insbesondere für Stellplätze, die im Inneren von Wohnkomplexen oder in ruhigen rückwärtigen Gartenbereichen hinter Wohnhäusern gelegen sind. Bei der Bewertung der Zumutbarkeit von in rückwärtigen Grundstücksbereichen errichteten Stellplätzen und Garagen sowie ihrer Zuwegungen kommt es maßgeblich darauf an, was die Betroffenen in dem Bereich, in dem sich die Stellplätze auswirken werden, bereits hinzunehmen oder zu erwarten haben. Der Bebauungsplan setzt hierzu keine Flächen fest. Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren und der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche auch an Nachbargrenzen allgemein zulässig. Ob diese in Lage und Anzahl im Einzelfall „nachbarverträglich“ sind, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p> <p>Eine „Lästigkeit“ des Vorhabens ist nicht zu erwarten, da z.B. alle Stellplätze und Garagen von der Unterstraße bzw. dem Ahornweg gut erreichbar sind und keine besonderen Rangiervorgänge notwendig sein werden.</p> <p>Es besteht eine Bebauungsvorstellung. Danach werden insgesamt 3 Garagen und ein offener Stellplatz errichtet. Diese sind am nördlichen Rand (2 Garagen, 1 Stellplatz) bzw. am südlichen Rand (1 Garage) des Einwendergrundstückes projektiert. Bei allen Garagen / Stellplätzen handelt es sich um privat genutzte Stellplätze. Innerhalb Allgemeiner</p>	<p><b>Den Bedenken bzgl. Stellplätzen im inneren Bereich des Änderungsgebietes und der verkehrlichen Belastung wird auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gefolgt.</b></p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

			<p>anhand anderweitiger zulässiger Nutzungen zugrunde legen müssen.</p> <p>Die unterlassene Betrachtung des durch eine die zulässige Bebauung voll ausnutzende Bebauung entstehenden Stellplatzlärms stellt einen Abwägungsfehler dar, da Konflikte nicht bewältigt wurden, die durch den Plan hätten bewältigt werden müssen und können.</p>	<p>Wohngebiete sind Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung notwendigen Regelbedarf nach § 12 (2) BauNVO allgemein zulässig.</p> <p>Die in Wohngebieten durch die private Nutzung von Stellplätzen entstehenden Geräuschimmissionen werden allgemein als sozial-adäquat bewertet, sodass eine Ermittlung und Bewertung dieser Geräuschimmissionen nicht vorgenommen wird . Durch die Benutzung bedarfsgerechter Pkw-Stellplätze ausgelöste Immissionen gehören in den Baugebieten zu den dort von der Nachbarschaft in aller Regel hinzunehmenden „Alltagserscheinungen“ und rechtfertigen daher im Regelfall nicht die Annahme einer Verletzung des Gebotes nachbarschaftlicher Rücksichtnahme.</p>	
		3.7	<p><b>c) Abwägungsfehler beim Maß der baulichen Nutzung</b> Der Bebauungsplan und insbesondere die darin enthaltenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen sich gegenüber unseren Mandanten als <b>rücksichtslos</b> dar.</p> <p>Sie haben bei der Abwägung vorliegend darauf abgestellt, dass die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung einheitlich festgesetzt werden [was sie nicht tun, die Firsthöhe ist unterschiedlich festgesetzt] und insbesondere darauf, dass sich der hier gegenständliche Bebauungsplan an den Festsetzungen des Ursprungsplans orientiert. Sodann wird dargestellt, dass im mittleren Baufenster ein MFH mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss, welches kein Vollgeschoss ist, errichtet werden soll und dass im südlichen Baufenster Doppelhäuser mit zwei Vollgeschossen errichtet werden sollen. Aufgrund ausreichender Abstände sei nicht mit Verschattungen zu rechnen. Vor diesem Hintergrund resümieren Sie, dass eine Bebauung geplant sei, die auf die vorhandene Bestandsbebauung im Plangebiet sowie im Umfeld städtebauliche Rücksicht nimmt. Das geplante Vorhaben füge sich also optisch und städtebaulich vertretbar in das Gesamtbild der Unterstraße und vor allem dem Plangebiet ein.</p> <p>Dabei haben Sie aber völlig unbeachtet gelassen, dass es zwar zulässig ist, ein konkretes Bauvorhaben im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes umzusetzen und nicht etwa im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, wie dies vorliegend geschehen ist, dass dann, wenn ein Angebotsbebauungsplan erstellt wird, der</p>	<p>Der Maßstab der zukünftigen Bebauung ist nicht unverhältnismäßig und nicht rücksichtslos.</p> <p>Mit der jetzigen Planänderung kehrt der Bebauungsplan zu seinen Ursprüngen zurück. In der Urfassung des Bebauungsplanes setzte der Bebauungsplan ein Baufeld fest, das vom Ahornweg her erschlossen wurde. Für das Baufeld setzte der Plan ebenfalls ein allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise fest. GRZ und GFZ waren mit dem heutigen Entwurf identisch. Auch seinerzeit wäre eine ähnliche Grundstücksnutzung möglich gewesen, wie sie auch für die Zukunft wieder angestrebt wird. Schon bisher gilt für das nördliche Baufeld auf dem Grundstück eine Firsthöhe von 78,00 m über NN. Diese Höhe wird für das mittlere Baufeld aufgegriffen und für das südliche Baufeld im Übergang zum südlich anschließenden reinen Wohngebiet auf 75,20 m über NN abgestuft. Dass die bauliche Nutzung von Grundstücken, die durch die Unterstraße, einer der Haupterschließungsstraßen in Südkirchen, erschlossen wird, größer ist und dann in Richtung der anschließenden Wohngebiete maßvoll abnimmt, ist städtebaulich gerechtfertigt und findet sich allerorten, nicht nur in Südkirchen.</p> <p>Der private Belang der Einwender, bei einem Blick von ihrem Grundstück nach Westen bzw. Südwesten weiterhin auf ein unbebautes Grundstück blicken zu können, tritt hinter den öffentlichen Belangen, dem gesetzlichen Leitbild der Innenverdichtung folgend auf den innergemeindlichen Flächen durch Nachverdichtung Wohnraum zu schaffen, und dem privaten Belang des Grundstückseigentümers im Plangebiet, sein (großes) Grundstück stärker auszunutzen, zurück. Dass in einer innergemeindlichen Wohnlage Einblicke in das eigene</p>	<p><b>Den Bedenken zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung wird nicht gefolgt.</b></p>

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

		<p>danach mögliche Worstcase, die maximale Ausnutzung der Festsetzungen, zu prüfen ist. So hat bspw. der VGH München mit Urt. v. 18.10.2016 (Az.: 9 N 15.2011) Folgendes statuiert (Unterstreichungen durch den Unterzeichner): <i>Die Planung unterliegt bereits hinsichtlich der Frage, ob der Antragsgegner bei seiner planerischen Abwägung zur Verkehrserschließung des Plangebiets von zutreffenden Grundlagen ausgegangen ist, durchgreifenden Zweifeln. Wie obigen Ausführungen entnommen werden kann, war Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans die beabsichtigte Erweiterung der Geschäftstätigkeit der Firma T. GmbH am Standort „Vorganggelände“. Der Antragsgegner hat allerdings trotz dieses in den Blick genommenen konkreten Vorhabens davon abgesehen, für dieses Projekt das Instrumentarium des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu nutzen (§ 12 BauGB), sondern sich - nach obigen Ausführungen rechtlich nicht ausgeschlossen - für einen Angebotsbebauungsplan entschieden, der auch eine andere Nutzung des Plangebiets ermöglicht. Wählt eine Gemeinde aber das Instrument der „normalen,, Angebotsplanung, darf sie bei der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials nicht allein das konkrete Vorhaben betrachten. welches Anlass zu der Planung gegeben hat, sondern muss von der maximalen Ausnutzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ausgehen (vgl. OVG RhPf, U. v. 6.5.2015-BC 10974/14-iurisRn. 30:NdsOVG, B. v. 4.1.2011 - 1 MN 130/10 - /uns Rn. 79). Sowohl das materiell-rechtliche Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB als auch dessen ergänzende Verfahrensanforderung nach § 2 Abs. 3 BauGB erfordert, alle Belange zu ermitteln und zu bewerten und gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, die in der konkreten Planungssituation nach Lage der Dinge in die Abwägungsentscheidung eingestellt werden müssen (vgl. BVerwG, B. v. 30.6.2014 - 4 BN 38/13-juns Rn. 6).</i></p> <p>Insofern ist festzuhalten, dass der gegenständliche Bebauungsplanentwurf äußerst großzügige Baufenster mit den größtmöglichen Vorgaben für GRZ und GFZ in einem solchen Gebiet vorsieht. Maximal zulässig wäre daher bspw. auch die Errichtung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern nebst Staffelgeschoss sowohl im mittleren, als auch im südlichen Baufenster. Zulässig wäre auch die Errichtung von Doppelhaushälften mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Zulässig wäre auch jedenfalls eine Zuwegung für die Stellplätze der DHH im hinteren Grundstücksbereich,</p>	<p>Grundstück, insbesondere in den Gartenbereich, möglich sind, ist nach ständiger Rechtsprechung hinzunehmen. Es ist vielfach notwendige Folge des gesetzlichen Gebots der Nach- und Innenverdichtung.</p> <p>Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Ortsüblichen und tragen der gesetzlichen Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB angemessen Rechnung.</p> <p>Von der geplanten bzw. nach den Festsetzungen zukünftig zulässigen Bebauung gehen für die Nachbargrundstücke keine objektiven Nachteile aus. Es sind weder die Belichtung oder Belüftung benachbarter Gebäude gefährdet, noch ist mit einer Verschattung von Nachbargrundstücken zu rechnen, die über das im baulichen Innenbereich hinzunehmende Maß hinausgehen. Die Mindest-Besonnungsdauer von Wohngebäuden im Umfeld des Änderungsgebietes kann weiter eingehalten werden. Mit den Abständen von 6,00 m zur westlichen und östlichen Grundstücksgrenze bei dem mittleren Baufenster sowie von jeweils 3,00 m bei dem südlichen Baufenster werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände eingehalten bzw. deutlich erweitert. Somit steht einer Bebauung aus objektiver Sicht in dem hier vorgesehenen und festgesetzten Maß nichts entgegen.</p> <p>Die unterschiedlichen Firsthöhen ergeben sich aus dem natürlichen Gefälle des Geländes. Grundsätzlich sind die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung einheitlich für das gesamte Plangebiet getroffen worden. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Planung stellt relativ gut das Worst-Case-Szenario des Bebauungsplanes dar. Zu den zulässigen beiden Vollgeschossen wird ein weiteres Nicht-Vollgeschoss errichtet und die maximalen Firsthöhen so relativ genau ausgenutzt. Eine zulässige Überbauung von 40% des Grundstückes stellt das übliche Maß für Allgemeine Wohngebiete dar, auch in allen umliegenden Reinen und Allgemeinen Wohngebietet, damit ist auch bereits heute im direkten Umfeld des Grundstückes des Einwenders (dessen Grundstück eingeschlossen) eine Versiegelung des Grundstückes von bis zu 40% zulässig.</p> <p>Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht überwiegend denen entlang der Unterstraße, wo auch mehrere zweigeschossige Bauten mit zusätzlichem Dachgeschoss errichtet wurden, sodass das Vorhaben keine Maße annimmt</p>	
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		<p>entlang des besonders geschützten Grundstücksbereich unserer Mandanten. Allgemein und nicht nur ausnahmsweise zulässig wären <b>im mittleren Baufenster, direkt auf Höhe des Wohngebäudes unserer Mandanten</b>, sowie im südlichen Baufenster auf Höhe des besonders geschützten Gartenbereichs die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und schließlich Anlagen für kulturelle, kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach dem Bebauungsplan zulässige Überbauung von bis zu 40 % der Grundstücksfläche tut ihr Übriges.</p> <p>Wenngleich das Plangrundstück auf Höhe des Grundstücks unserer Mandanten bereits im originären Bebauungsplan als WA-Gebiet festgesetzt worden war, wurde die Lage für unsere Mandanten durch die aktuellen Planungen deutlich verschlimmert. <b>Aufgrund des Zuschnitts der Baufenster des originären Bebauungsplans war gesichert, dass direkt auf Höhe des Grundstücks unserer Mandanten keine störende Nutzung zugelassen werden konnte. Dies hat sich durch die Lage der Baufenster nunmehr geändert. Jetzt sind auf Höhe des Wohngebäudes unserer Mandanten die oben genannten Nutzungen ohne Weiteres zulässig.</b></p> <p>Insofern an mehreren Stellen davon zu sprechen, dass aufgrund der nicht wesentlich geänderten Festsetzungen diese und jene Prüfung nicht erforderlich ist, stellt einen Abwägungsausfall dar.</p> <p>Bereits jetzt ist es doch anhand der bisherigen Planungen und der tatsächlichen Festsetzungen so, dass sowohl die zugelassene Zahl der Vollgeschosse, als auch die Firsthöhe der baulichen Anlagen, ebenso wie die überbaubaren Flächen gegenüber unseren Mandanten rücksichtslos sind. Die betreffenden Interessen wurden nicht hinreichend abgewogen.</p> <p>Ausweislich der Begründung der 5. Änderung des Bebauungsplans Lohkamp wurde sich hinsichtlich der Höhe an dem nördlichen Plangebietsbereich des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes und den Festsetzungen für den gesamten Bereich entlang der Unterstraße orientiert.</p> <p>Dieser Bereich unterscheidet sich jedoch wesentlich von der Bebauung entlang des Ahornwegs und kann daher für eine</p>	<p>und auch der Bebauungsplan solche Maße nicht ermöglicht, die dem Umfeld gänzlich entgegen stehen.</p> <p>Eine mögliche Zuwegung innerhalb des Plangebietes, die direkt am Grundstück des Einwenders verläuft, ist bereits heute möglich. Alle zulässigen Nutzungen in dem Plangebiet müssen jeweils mit dem Wohnen verträglich sein, das bedeutet, dass auch die Belange des Immissionsschutzes so zu beachten sind, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Sollte sich ein nach Bebauungsplan zulässiger Betrieb dort ansiedeln wollen, müsste er ebenfalls diese Anforderungen erfüllen und somit keine störende Nutzung für die Bewohner des Umfeldes darstellen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde nicht ein einzelnes flächenübergreifendes Baufeld festgesetzt, sondern insgesamt drei einzelne Baufelder, die klare Bereiche definieren, die bebaut werden dürfen. Dabei wurde bei dem mittleren Baufeld zusätzlich ein Grenzabstand von mindestens 6,00 m vorgeschrieben, um eine Verschattung oder erdrückende Wirkung auf das direkte Umfeld zu mindern.</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch festgesetzte Höhen begrenzt. Bei einer steileren Dachneigung ist dies ebenfalls zu berücksichtigen, sodass auch durch eine steilere Dachneigung keine höheren Gebäude erzeugt werden können.</p> <p><u>Zukünftig zulässige Nachbarbebauung</u> Es ist richtig, dass innerhalb einer Fläche, die bislang als nicht überbaubare festgesetzt war, nunmehr eine Bebauung möglich wird. Innerhalb des Innenbereiches besteht aber kein genereller Abwehranspruch, dass auf dem jeweiligen Nachbargrundstück des Einwenders keine weitere Bebauung entstehen darf. Es gibt keinen Gewohnheitsgrundsatz o. ä. der dieses begründet. Die zukünftig zulässige Nachbarbebauung stellt ein für diesen Innenbereich nicht ungewöhnliches Maß der baulichen Nutzung dar. Eine Störung oder Unzumutbarkeit der hinzutretenden potentiellen Bebauung mit Blick auf die Nachbargrundstücke ist nicht zu erwarten.</p> <p><u>Störung / Erdrückende Wirkung</u></p>	
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		<p>ausgewogene Bauweise nicht maßstäblich sein. Denn die gesamte Bebauung im Ahornweg ist 1-1,5 -geschossig. Dadurch, dass die Bebauung [derzeit geplant als zweigeschossige Doppelhäuser und ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus plus zusätzliches Dachgeschoss, ohne Vollgeschossqualität] zweigeschossig plus Erweiterung durch ein Staffelgeschoss o.ä. errichtet werden dürfen, kommt es für die umliegende Bebauung zu Verschattungen.</p> <p>Es ist auch nicht ersichtlich, dass hinreichend beachtet wurde, dass die natürliche Geländehöhe im vorliegenden Fall zu erheblichen Unterschieden führen dürfte. Selbst bei der Umsetzung des derzeit geplanten Bauvorhabens -und damit erst recht bei der nach dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zulässigen Maximalbebauung - <b>ist folglich eine qualifizierte Störung im Sinne einer Unzumutbarkeit zu erwarten</b> (vgl. für diese Voraussetzung: VG Gelsenkirchen, Beschluss v. 17.01.2015- 5 L 1469/13).</p> <p>Des Weiteren wird auch die <b>Privatsphäre der Anwohner verletzt</b>. Dadurch, dass das Mehrfamilienhaus unmittelbar an die Grundstücksgrenze [die Baugrenze ist nur 6 Meter von der Grundstücksgrenze entfernt] unserer Mandanten angrenzt und deutlich höher ist, <b>können die Bewohner „von oben“ in das Grundstück unserer Mandanten blicken</b> und auch den Wohnbereich [zwei große ebenerdige Fenster im Westen, ein großes ebenerdiges Fenster im Süden) einsehen. Unsere Mandanten könnten dies nur verhindern, wenn Sie ihre Fenster dauerhaft verdunkeln. Dies ist schlicht nicht zumutbar.</p> <p>Darüber hinaus entsteht aufgrund der geplanten Nähe und der unterschiedlichen Höhen auch eine <b>erdrückende Wirkung</b>.</p>	<p>Eine objektive Betroffenheit des Einwendergrundstückes ist nur dann gegeben, wenn von dem Bauvorhaben Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind (§ 15 (1) Satz 2 BauNVO). Das kann nur nach den Umständen im jeweiligen Einzelfall beurteilt werden, die vorliegend jedoch nicht für die Annahme einer Unzumutbarkeit ausreichen. Nach den in der Rechtsprechung entwickelten Vorgaben kann eine bauliche Anlage durchaus eine unzumutbare erdrückende Wirkung haben. Werden allerdings die geforderten Abstandsflächen gewahrt, wird es nur im Ausnahmefall zur Annahme eines Verstoßes gegen § 15 BauNVO kommen. Vorliegend ist eine solche Situation nicht gegeben. Eine bauliche Anlage kann eine erdrückende Wirkung haben, wenn sie wegen ihrer Ausmaße, ihrer Baumasse oder ihrer massiven Gestaltung ein benachbartes Grundstück unangemessen benachteiligt, indem sie diesem förmlich "die Luft nimmt", wenn für den Nachbarn das Gefühl des "Eingemauertseins" entsteht oder wenn die Größe der "erdrückenden" baulichen Anlage aufgrund der Besonderheiten des Einzelfalls – und gegebenenfalls trotz Freihaltung der erforderlichen Abstandsflächen – derartig übermächtig ist, dass das "erdrückte" Grundstück oder dessen Bebauung nur noch oder überwiegend wie eine von einer "herrschenden" baulichen Anlage dominierte Fläche ohne eigene bauliche Charakteristik wahrgenommen wird.</p> <p>Das ist hier mit der offenen Bauweise, der zulässigen Gebäudehöhe, der festgesetzten Bautiefe und den o. g. Abständen nicht gegeben.</p> <p><u>Einsichtnahme</u> Selbstverständlich entstehen aus einem neuen Wohngebäude auch Sichtbeziehungen zu den angrenzenden bestehenden Wohnhäusern – andersherum aber auch! Das ist die typische Situation einer Nachbarschaft und auch hier kein außergewöhnlicher Zustand.</p> <p>Das Bauplanungsrecht vermittelt keinen generellen Schutz vor unerwünschten Einblicken; die Möglichkeit der Einsichtnahme ist grundsätzlich nicht städtebaulich relevant. In bebauten innerörtlichen Bereichen gehört es zur Normalität, dass von benachbarten Grundstücken bzw. Gebäuden aus Einsicht in andere Grundstücke und Gebäude genommen werden kann.</p> <p>Allenfalls in besonderen, von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls geprägten Ausnahmefällen kann sich unter dem Gesichtspunkt der Verletzung des Gebots der Rücksichtnahme etwas anderes ergeben. Ein solcher Ausnahmefall wäre z. B. der unmittelbare Einblick aus kürzester</p>	
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

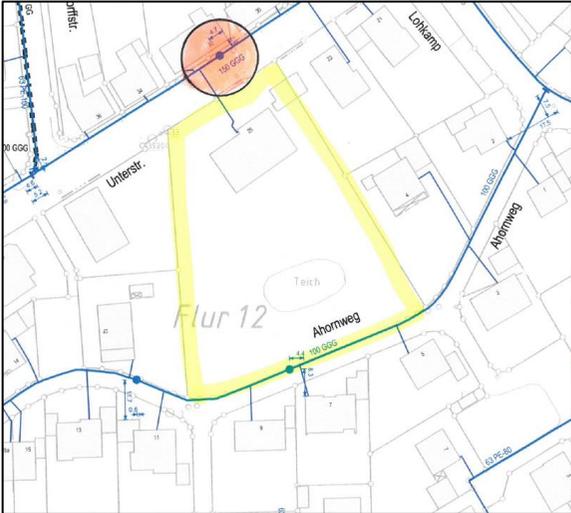
Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

			<p>Im Hinblick auf die Dachform soll eine bis zu zwei Prozent steilere Dachneigung als noch im aktuell rechtswirksamen Bebauungsplan zugelassen werden. Im Zusammenspiel mit der Höhe stellt eine zwei bis drei Prozent steilere Dachneigung eine entscheidende Abweichung dar. Schließlich verstärkt eine steilere Dachneigung optisch den Eindruck der Höhe des Gebäudes.</p>	<p>Entfernung auf unmittelbar geschützte Räumlichkeiten (wie z. B. Schlafzimmer). Dieses liegt hier nicht vor. Die Entfernung des zulässigen Gebäudes zur Grundstücksgrenze des Einwenders beträgt mindestens 6,00 m. Zum Gebäude selbst nochmal 3,00 m.</p> <p>Es besteht somit kein Abwehranspruch gegenüber einer Einsehbarkeit von Grundstücken durch / aus baulichen Anlagen auf Nachbargrundstücken. Das OVG Sachsen hat zuletzt entschieden (14.01.2019 / Az. 1 A 911/17), dass das Gebot der nachbarlichen Rücksichtnahme in aller Regel keinen Schutz vor Einsichtnahmemöglichkeiten auf Grundstücke bietet, da es Nachbarn in einem bebauten innerstädtischen Wohngebiet hinnehmen müssen, dass Grundstücke innerhalb des durch das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht vorgegebenen Rahmens baulich ausgenutzt werden und es hierdurch zu - wechselseitigen - Einsichtnahmemöglichkeiten kommt.</p>	
		3.8	<p>Aufgrund der erheblichen Abwägungsfehler und der nicht erfolgten Konfliktbewältigung ist von einer Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“ Abstand zu nehmen.</p>	<p>Siehe lfd. Nrn. 3.2 – 3.7</p>	<p><b>Der Anregung, die Bauleitplanung nicht weiter zu verfolgen wird nicht gefolgt.</b></p>

**Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB  
(Beteiligungszeitraum 28.09.2020 – 03.11.2020)**

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Gelsenwasser Energie- netze GmbH 07.10.2020	1.1	Es bestehen keine Anregungen.	Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.
2	Telekom Deutschland GmbH 27.10.2020	2.1	<p>Im Planbereich der neuen Gebäude befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.</p> <p>Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absender-Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.</p>	Keine Abwägung erforderlich. Sollte der Bedarf an einem Ausbau der Festnetzinfrastruktur der Deutschen Telekom GmbH bestehen, werden weitere Abstimmungen mit dieser erfolgen bzw. geplante Maßnahmen Dritter mitgeteilt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.

Ifd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	Ifd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
3	Kreis Coesfeld 30.10.2020	3.1	<p>Die <b>Brandschutzdienststelle</b> erklärt: Die vorgelegten Unterlagen zum o.g. B-Plan enthalten keinerlei Angaben zur Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser (Mengenangabe in m<sup>3</sup>) und keine Angaben zur Möglichkeit der Löschwasserentnahme (z.B. Löschwasserbehälter, Löschwasserteich, Löschwasserbrunnen, Hydranten, Hydrantenabstände etc.) durch die Feuerwehr. Daher kann eine abschließende Beurteilung des B-Planes erst nach Vorlage entsprechender Angaben vorgenommen werden. Der Löschbereich umfasst dabei sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einer Entfernung (Schlauchverlegeweg) von 300 m um jedes einzelne Brandobjekt, die erste Löschwasserentnahmemöglichkeit soll aus einsatztaktischen Gründen innerhalb des Ortsnetzes im Abstand bis 75 m (Schlauchverlegeweg) zum einzelnen Objekt verfügbar sein. 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. Dem zur Prüfung vorgelegten Bebauungsplanentwurf wird in allen anderen Punkten den abwehrenden Brandschutz betreffend zugestimmt, wenn die hiermit vorgeschlagenen Hinweise der Brandschutzdienststelle berücksichtigt werden:</p> <p>1. Im Bereich des zentralen Mehrfamilienwohnhauses ist eine 2-geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Fußbodenhöhe des obersten Geschosses mit Aufenthaltsraum weniger als 7 m über dem Geländeniveau liegt. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass, sollte diese Höhe überschritten werden, zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig ist.</p> <p>2. Die Erschließungsstraße des zentralen Mehrfamilienwohnhauses ist so zu planen, dass sie für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes mit einer Achslast von mind. 10 t befahrbar ist. Die Erschließungsstraße ist entsprechend den gesetzlichen</p>	<p>Durch Die Gelsenwasser AG, als Zuständige für die Löschwasserversorgung, wurde schriftlich am 30.10.2020 bestätigt, dass durch die in der Nähe des Plangebietes befindlichen Hydranten für den Brandschutz im Brandfall eine Löschwasserversorgung von bis zu 96 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von mindestens 2 Stunden gesichert ist. Der entsprechende Nachweis wurde dem Kreis Coesfeld vorgelegt, sodass aus brandschutztechnischer Sicht der Löschwasserversorgung zugestimmt wurde (Mail von Herrn Rempfer vom 02.11.2020). Eine entsprechende Ausführung zu der Löschwasserversorgung wird zusätzlich in die Begründung der Bebauungsplanänderung aufgenommen.</p>  <p>Die weiteren Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind abschließend im Baugenehmigungsverfahren zu klären.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.</p>

Gemeinde Nordkirchen – 5. Änderung des Bebauungsplanes „Lohkamp“

Stellungnahmen der der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie Stellungnahmen der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

lfd. Nr.	Einwender; Datum der Einwendung	lfd. Nr.	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
			Vorgaben (Befestigung, Radien, Breiten usw. gemäß "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr") zu erstellen. Wird eine Stichstraße geplant, die länger als 50,00 m ist, so ist am Ende der Stichstraße eine ausreichend groß dimensionierte Wendemöglichkeit für die Einsatzfahrzeuge herzustellen.		
		3.1	Der Aufgabenbereich <b>Niederschlagswasserbeseitigung</b> gibt folgenden Hinweis: Eine Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde hinsichtlich der Abwasserbeseitigung ist nicht gegeben, da beabsichtigt ist, das Plangebiet im Mischsystem zu entwässern. Die Zuständigkeit für die erforderlichen Genehmigungsverfahren gem. § 57.1 LWG und ggf. § 57.2 LWG, liegt bei der Bezirksregierung Münster.	Die erforderlichen Genehmigungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Bezirksregierung Münster eingeholt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Kein Beschluss erforderlich.
		3.2	Gegen die o.g. Änderung des Bebauungsplanes werden keine <b>bauordnungsrechtlichen</b> Bedenken erhoben.	Keine Abwägung erforderlich.	Kein Beschluss erforderlich.