

Aufstellung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Emkum“

**Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung
und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB vom 23.07.2018 bis 24.08.2018
und zur Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und 4 Abs. 2 BauGB vom 19.03.2024 bis 27.04.2024
und zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 14.10.2024 bis 11.11.2024**

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Einwender/in A <u>Stellungnahme vom 25.04.2024:</u></p> <p>„...gerne möchte ich im Folgenden zum Bebauungsplanentwurf Stellung nehmen:</p> <p>Ich selbst bin inzwischen 75 Jahre alt und lebe seit über 40 Jahren in Emkum. Meine Sorge besteht darin, dass der Bebauungsplanentwurf für uns Bewohner unverhältnismäßige Kosten und unzumutbare Härten verursacht.</p> <p>Bei früheren Planungen der Stadt Lüdinghausen für einen Bebauungsplan der Siedlung Emkum wurden viel großzügigere Obergrenzen für Haupt- und Nebengebäude in Aussicht gestellt. Dagegen kommt im aktuellen Bebauungsplanentwurf der Bestandsschutz für bestehende Gebäude und Nebengebäude viel zu kurz.</p>	<p>Zu Einwender/in A</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wochenendhausgebiet, in welchem eine Dauerwohnnutzung nicht genehmigungsfähig ist. Ohne bestehendes Planungsrecht und gegen den Willen des Kreises Coesfeld und der Stadt Lüdinghausen wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten umfassende Ausbauten der Gebäude vorgenommen. Gleichzeitig hat sich das Dauerwohnen zunehmend verfestigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun unter Berücksichtigung der Belange der Betroffenen eine juristisch klare Planungsgrundlage geschaffen werden, um die Zukunft der Siedlung klar zu definieren. Vorab wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht, die Siedlung in den Status eines Wohngebiets zu überführen. Dies wurde durch die Bezirksregierung Münster aus Sicht der Regionalplanung verneint. Eine Entwicklung der Siedlung über ein Wochenendhausgebiet hinaus</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Die Gefahr besteht, dass bestehende (Neben)-Gebäude abgerissen werden müssen, die hier schon seit Jahrzehnten stehen. Gerade ältere, gesundheitlich eingeschränkte oder weniger wohlhabende Menschen können das nicht bewältigen und werden dadurch in existentielle Not geraten.</p>	<p>ist planungsrechtlich aufgrund der regionalplanerischen Vorgaben grundsätzlich nicht möglich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nunmehr das Ziel verfolgt, die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Größen der Gebäude auf die Charakteristika einer Wochenendhaussiedlung zu begrenzen. Gleichwohl soll nicht außer Acht gelassen werden, dass der über die Jahrzehnte vorgenommene Ausbau des Bestandes häufig mit großen Investitionen der Eigentümer einherging und diese dort ihren Lebensmittelpunkt etabliert haben. Vor diesem Hintergrund wurde im Hinblick auf die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser im Plangebiet bewusst eine Begrenzung auf maximal 100 qm vorgenommen. Dies entspricht einer Größe, die gem. der aktuellen Rechtsprechung für ein Wochenendhausgebiet noch hinnehmbar ist, ohne dass der Gebietscharakter verloren geht. Die Festsetzung einer Grundfläche über dieses Maß hinaus – wie sie im Jahr 2018 zunächst vorgesehen war – wird hingegen für bedenklich gehalten, weil dieses Maß ohne Weiteres eine Dauerwohnnutzung ermöglicht, die im Plangebiet wie dargelegt nicht zulässig und nicht genehmigungsfähig ist. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gem. der Camping- und Wochenendplatzverordnung prinzipiell nur die Errichtung von 50 qm großen Wochenendhäusern zulässig wäre. Somit werden im Wochenendhausgebiet Emkum verhältnismäßig große Objektgrößen zugelassen, um dem Aspekt des Erhalts und der Sicherung bestehender Wochenendhäuser Rechnung zu tragen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Rückbau wird an vielen Stellen erforderlich werden. Der Kreis Coesfeld als zuständige Bauordnungsbehörde hat die Anwohnerinnen und Anwohner der Wochenendhaussiedlung über die kommenden Regelungen informiert und strebt einvernehmliche Lösungen mit den Bewohnern an. Um den Belangen der Bewohner in Emkum gerecht zu werden, beabsichtigt der Kreis, allen Betroffenen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag eine dauerhafte personengebundene Wohnungsperspektive zu eröffnen, die jedoch nicht an etwaige Rechtsnachfolger durch Erbschaft oder</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Darüber hinaus bin ich besorgt darüber, dass den Bewohnern Emkums durch weitere Auflagen des Bebauungsplans unverhältnismäßige Kosten entstehen. Ein Beispiel dafür ist die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern. Der Bebauungsplanentwurf lässt offen, ob das auch Garagen und ähnliche Nebengebäude betrifft. Zum einen ist nicht damit zu rechnen, dass die Gebäude hier in Emkum für eine solche Dachbegrünung überhaupt baulich geeignet sind. Zum anderen ergibt eine Pflicht zur Dachbegrünung in einem waldnahen Gebiet keine ökologischen Vorteile und verursacht lediglich unverhältnismäßige Kosten.</p> <p>Durch diese und andere Bestimmungen des Bebauungsplanentwurfs könnten Kosten entstehen, die insbesondere ältere, gesundheitlich eingeschränkte oder weniger wohlhabende Menschen verdrängen, so dass sie ihren bisherigen Lebensmittelpunkt verlieren. Ich sehe also die Gefahr unzumutbarer Härten, so dass ich anregen möchte, den Bestandsschutz für bestehende Haupt- und Nebengebäude in Emkum stärker zu berücksichtigen. Dazu erscheint mir erforderlich, bei einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs die Obergrenzen für Haupt- und Nebengebäude im Sinne der früheren Planungen auszuweiten und außerdem darauf zu achten, dass den Bewohnern Emkums keine unverhältnismäßigen Kosten entstehen.“</p>	<p>Verkauf übertragen werden kann. So wird sichergestellt, dass derzeitige Bewohner in ihrer gewohnten Wohnumgebung bleiben können, gleichzeitig aber die Wochenendhaussiedlung nach und nach dem im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungszweck zugeführt wird. Voraussetzung für diese Übereinkunft ist die Verpflichtung, in der Folge und unter Berücksichtigung zumutbarer Fristen an der Legalisierung des baulichen Bestandes durch Bauantragsstellungen und wo notwendig durch Rückbau mitzuwirken, sodass die jeweilige Grundstücksbebauung zukünftig mit dem Bebauungsplan vereinbar ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine nachträgliche Begrünung von Flachdächern bestehender Gebäude muss nicht erfolgen. Nur bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° mit einer Substratschicht (Aufbauhöhe mindestens 10 Zentimeter) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung 5.1 dahingehend ergänzt, dass eine Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bei der Neuerrichtung von Gebäuden zu erfolgen hat. Dies betrifft auch die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen. Ausgenommen hiervon sind die durch Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln, Lichtbänder), Dachterrassen sowie durch technische Aufbauten genutzten Dachflächen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><u>Stellungnahme vom 07.11.2024:</u> hiermit möchte ich erneut eine Einwendung geben den aktuell ausliegenden Bebauungsplanentwurf einreichen. Da meine Argumente zum letzten Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt wurden, verweise ich auf meine letzte E-Mail vom April d.J. Die dort angeführten Argumente gelten ebenfalls für den aktuellen Bebauungsplanentwurf der Siedlung Emkum.</p> <p><u>Stellungnahme vom 25.04.2024:</u></p> <p>gerne möchte ich im Folgenden zum Bebauungsplanentwurf Stellung nehmen: <i>Ich selbst bin inzwischen 75 Jahre alt und lebe seit über 40 Jahren in Emkum. Meine Sorge besteht darin, dass der Bebauungsplanentwurf für uns Bewohner unverhältnismäßige Kosten und unzumutbare Härten verursacht.</i></p> <p><i>Bei früheren Planungen der Stadt Lüdinghausen für einen Bebauungsplan der Siedlung Emkum wurden viel großzügigere Obergrenzen für Haupt- und Nebengebäude in Aussicht gestellt. Dagegen kommt im aktuellen Bebauungsplanentwurf der Bestandsschutz für bestehende Gebäude und Nebengebäude viel zu kurz. Die Gefahr besteht, dass bestehende (Neben)-Gebäude abgerissen werden müssen, die hier schon seit Jahrzehnten stehen. Gerade ältere, gesundheitlich eingeschränkte oder weniger wohlhabende Menschen können das nicht bewältigen und werden dadurch in existentielle Not geraten.</i></p> <p><i>Darüber hinaus bin ich besorgt darüber, dass den Bewohnern Emkums durch weitere Auflagen des Bebauungsplans unverhältnismäßige Kosten entstehen. Ein Beispiel dafür ist die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern. Der Bebauungsplanentwurf lässt offen, ob das auch Garagen und ähnliche Nebengebäude betrifft. Zum einen ist nicht damit zu rechnen, dass die Gebäude hier in Emkum für eine solche Dachbegrünung überhaupt baulich geeignet sind. Zum anderen ergibt eine Pflicht zur Dachbegrünung in einem waldnahen Gebiet keine</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge zu der Stellungnahme von Einwender/in A vom 25.04.2024 wird verwiesen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>ökologischen Vorteile und verursacht lediglich unverhältnismäßige Kosten.</p> <p>Durch diese und andere Bestimmungen des Bebauungsplanentwurfs könnten Kosten entstehen, die insbesondere ältere, gesundheitlich eingeschränkte oder weniger wohlhabende Menschen verdrängen, so dass sie ihren bisherigen Lebensmittelpunkt verlieren. Ich sehe also die Gefahr unzumutbarer Härten, so dass ich anregen möchte, den Bestandsschutz für bestehende Haupt- und Nebengebäude in Emkum stärker zu berücksichtigen. Dazu erscheint mir erforderlich, bei einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs die Obergrenzen für Haupt- und Nebengebäude im Sinne der früheren Planungen auszuweiten und außerdem darauf zu achten, dass den Bewohnern Emkums keine unverhältnismäßigen Kosten entstehen.</p>	
<p>Einwender/in B <u>Stellungnahme von 27.04.2024:</u></p> <p>„...als Bewohner Emkums seit 1999 bin ich persönlich von dem Bebauungsplanentwurf betroffen und möchte daher meine Bedenken äußern.</p> <p>Zunächst einmal möchte ich darauf hinweisen, dass viele Häuser in Emkum dauerhaft bewohnt werden. Dies betrifft deutlich mehr als ein Drittel der Häuser. In diesem Punkt ist der Text des Bebauungsplanentwurfs unzutreffend.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf zielt langfristig auf eine Rückführung der Nutzung auf ein reines Wochenendhausgebiet ab. Hierbei sollte doch zumindest gewährleistet sein, dass keine unzumutbaren Kosten und Härten für die Bewohner entstehen. Doch der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans gibt diesbezüglich Anlass zur Sorge:</p>	<p>Zu Einwender/in B</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die zugrunde liegenden Daten hinsichtlich des Dauerwohnens stammen aus dem Jahr 2006. Ob gegenwärtig mehr als ein Drittel der Häuser zu dauerhaft bewohnt werden, ist für das Planverfahren jedoch nicht von Relevanz. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wochenendhausgebiet, in welchem eine Dauerwohnnutzung grundsätzlich nicht genehmigungsfähig ist.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ohne bestehendes Planungsrecht und gegen den Willen des Kreises Coesfeld und der Stadt Lüdinghausen wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten umfassende Ausbauten der Gebäude vorgenommen. Gleichzeitig hat sich das Dauerwohnen zunehmend verfestigt.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>So bin ich der Meinung, dass die Auflagen des Bebauungsplans für viele Bewohner eine erhebliche Belastung darstellen. Die Begründung von Flachdächern, die Begrenzung der Flächen für Haupt- und Nebengebäude und weitere Auflagen können unverhältnismäßige Kosten und Härten verursachen. Gerade für ältere Bewohner und Menschen mit geringem Einkommen kann dies die Existenz bedrohen. Was Flachdächer betrifft, hat eine Begrünung nur in einem Stadtgebiet eine positive ökologische Wirkung, nicht jedoch in einem naturnahen und an Wälder grenzenden Gebiet wie Emkum. Hier werden den Bewohnern unverhältnismäßige Kosten aufgebürdet, die nicht einmal einen positiven Effekt für das Klima haben.</p> <p>In früheren Planungen der Stadt Lüdinghausen für einen Bebauungsplan der Siedlung Emkum wurden uns Bewohnern erheblich großzügigere Obergrenzen der Flächen für Haupt- und Nebengebäude in Aussicht gestellt.</p>	<p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll unter Berücksichtigung der Belange der Betroffenen eine juristisch klare Planungsgrundlage geschaffen werden, um die Zukunft der Siedlung klar zu definieren. Vorab wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht, die Siedlung in den Status eines Wohngebiets zu überführen. Dies wurde durch die Bezirksregierung Münster aus Sicht der Regionalplanung verneint. Eine Entwicklung der Siedlung über ein Wochenendhausgebiet hinaus ist planungsrechtlich daher grundsätzlich nicht möglich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine nachträgliche Begründung von Flachdächern bestehender Gebäude muss nicht erfolgen. Nur bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° mit einer Substratschicht (Aufbauhöhe mindestens 10 Zentimeter) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Zur Klarstellung wird die textliche Festsetzung 5.1 dahingehend ergänzt, dass eine Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bei der Neuerrichtung von Gebäuden zu erfolgen hat. Dies betrifft auch die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen. Ausgenommen hiervon sind die durch Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln, Lichtbänder), Dachterrassen sowie durch technische Aufbauten genutzten Dachflächen.</p> <p>Dachbegrünungen verringern die negativen Auswirkungen der Versiegelung und beeinflussen das Kleinklima im positiven Sinne. Darüber hinaus wirken sich Dachbegrünung optisch ansprechend auf das Gestaltungsbild einer Plangebiete aus – insbesondere in einer naturnahen Umgebung.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nunmehr das Ziel verfolgt, die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Größen der Gebäude auf die Charakteristika einer Wochenendhaussiedlung zu begrenzen. Gleichwohl soll nicht außer Acht gelassen werden, dass der über die Jahrzehnte vorgenommene Ausbau des Bestandes häufig mit großen Investitionen der Eigentümer einherging und diese dort ihren Lebensmittelpunkt etabliert haben.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Gerade in ökonomisch schwierigen Zeiten und zunehmender Wohnungsnot erscheint es als unverhältnismäßige Härte, bestehenden Wohnraum zu gefährden. Dies gilt meines Erachtens besonders für diejenigen Bewohner, die sozial schwach, gesundheitlich eingeschränkt oder bereits älter sind.</p> <p>Eventuelle Forderungen nach Rückbau von Haupt- oder Nebengebäuden werden voraussichtlich vielfach existentielle Probleme hervorrufen. Die Problematik betrifft also nicht nur einzelne Gebäude, die in den letzten Jahren renoviert worden sind, sondern zum Teil auch Gebäude, die seit vielen Jahrzehnten hier stehen.</p> <p>Ich appelliere daher an die Stadt Lüdinghausen, den Bebauungsplanentwurf noch einmal sorgfältig zu überarbeiten. Der Bestandsschutz der Häuser und Nebengebäude sollte stärker berücksichtigt werden, vor allem sollte die Obergrenze der Flächen für Haupt- und Nebengebäude im Sinne der früheren Planungen ausgeweitet werden, und es müssen Lösungen gefunden werden, die keine erheblichen zusätzlichen Kosten für die Bewohner Emkums hervorrufen.</p>	<p>Vor diesem Hintergrund wurde im Hinblick auf die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser im Plangebiet bewusst eine Begrenzung auf maximal 100 qm vorgenommen. Dies entspricht einer Größe, die gem. der aktuellen Rechtsprechung für ein Wochenendhausgebiet noch hinnehmbar ist, ohne dass der Gebietscharakter verloren geht. Die Festsetzung einer Grundfläche über dieses Maß hinaus – wie es im Jahr 2018 zunächst vorgesehen war – wird hingegen für bedenklich gehalten, weil dieses Maß ohne Weiteres eine Dauerwohnnutzung ermöglicht, die im Plangebiet wie dargelegt nicht zulässig und nicht genehmigungsfähig ist. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gem. der Camping- und Wochenendplatzverordnung prinzipiell nur die Errichtung von 50 qm großen Wochenendhäusern zulässig wäre. Somit werden im Wochenendhausgebiet Emkum verhältnismäßig große Objektgrößen zugelassen, um dem Aspekt des Erhalts und der Sicherung bestehender Wochenendhäuser Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Bedenken werden zurückgewiesen.</p> <p>Ein Rückbau wird an vielen Stellen erforderlich werden. Der Kreis Coesfeld als zuständige Bauordnungsbehörde hat die Anwohnerinnen und Anwohner der Wochenendhaussiedlung über die kommenden Regelungen informiert und strebt einvernehmliche Lösungen mit den Bewohnern an. Um den Belangen der Bewohner in Emkum gerecht zu werden, beabsichtigt der Kreis, allen Betroffenen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag eine dauerhafte personengebundene Wohnungsperspektive zu eröffnen, die jedoch nicht an etwaige Rechtsnachfolger durch Erbschaft oder Verkauf übertragen werden kann. So wird sichergestellt, dass derzeitige Bewohner in ihrer gewohnten Wohnumgebung bleiben können, gleichzeitig aber die Wochenendhaussiedlung nach und nach dem im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungszweck zugeführt wird. Voraussetzung für diese Übereinkunft ist die Verpflichtung, in der Folge und unter Berücksichtigung zumutbarer Fristen an der Legalisierung des baulichen Bestandes durch Bauantragsstellungen und wo notwendig durch Rückbau mitzuwirken, sodass die jeweilige</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Ich hoffe, dass wir gemeinsam mit der Stadt Lüdinghausen eine Lösung finden können, die den Bedürfnissen der Bewohner Emkums gerecht wird.“</p> <p><u>Stellungnahme vom 10.11.2024:</u></p> <p>„hiermit möchte ich meine Einwendung gegen den zum zweiten Mal ausliegenden Bebauungsplanentwurf für die Siedlung Emkum erneuern.</p> <p>Meine Argumente, die ich Ihnen am 27. April 2024 per Email zugeschickt habe, treffen weiterhin auf die aktuell ausliegende, kaum veränderte Fassung des Bebauungsplanentwurfs zu. Offenbar wurden sie nicht berücksichtigt. Deshalb verweise ich bei meiner jetzigen Einwendung auf den Inhalt meiner Email vom 27. April.</p> <p>als Bewohner Emkums seit 1999 bin ich persönlich von dem Bebauungsplanentwurf betroffen und möchte daher meine Bedenken äußern.</p> <p>Zunächst einmal möchte ich darauf hinweisen, dass viele Häuser in Emkum dauerhaft bewohnt werden. Dies betrifft deutlich mehr als ein Drittel der Häuser. In diesem Punkt ist der Text des Bebauungsplanentwurfs unzutreffend.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf zielt langfristig auf eine Rückführung der Nutzung auf ein reines Wochenendhausgebiet ab. Hierbei sollte doch zumindest gewährleistet sein, dass keine unzumutbaren Kosten und Härten für die Bewohner entstehen. Doch der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans gibt diesbezüglich Anlass zur Sorge:</p> <p>So bin ich der Meinung, dass die Auflagen des Bebauungsplans für viele Bewohner eine erhebliche Belastung darstellen. Die Begrünung von Flachdächern, die Begrenzung der Flächen für Haupt- und Nebengebäude und weitere Auflagen können unverhältnismäßige Kosten und Härten verursachen.</p>	<p>Grundstücksbebauung zukünftig mit dem Bebauungsplan vereinbar ist.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge zu der Stellungnahme von Einwender/in B vom 27.04.2024 wird verwiesen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Gerade für ältere Bewohner und Menschen mit geringem Einkommen kann dies die Existenz bedrohen.</p> <p>Was Flachdächer betrifft, hat eine Begrünung nur in einem Stadtgebiet eine positive ökologische Wirkung, nicht jedoch in einem naturnahen und an Wälder grenzenden Gebiet wie Emkum. Hier werden den Bewohnern unverhältnismäßige Kosten aufgebürdet, die nicht einmal einen positiven Effekt für das Klima haben.</p> <p>In früheren Planungen der Stadt Lüdinghausen für einen Bebauungsplan der Siedlung Emkum wurden uns Bewohnern erheblich großzügigere Obergrenzen der Flächen für Haupt- und Nebengebäude in Aussicht gestellt.</p> <p>Gerade in ökonomisch schwierigen Zeiten und zunehmender Wohnungsnot erscheint es als unverhältnismäßige Härte, bestehenden Wohnraum zu gefährden. Dies gilt meines Erachtens besonders für diejenigen Bewohner, die sozial schwach, gesundheitlich eingeschränkt oder bereits älter sind. Eventuelle Forderungen nach Rückbau von Haupt- oder Nebengebäuden werden voraussichtlich vielfach existentielle Probleme hervorrufen. Die Problematik betrifft also nicht nur einzelne Gebäude, die in den letzten Jahren renoviert worden sind, sondern zum Teil auch Gebäude, die seit vielen Jahrzehnten hier stehen.</p> <p>Ich appelliere daher an die Stadt Lüdinghausen, den Bebauungsplanentwurf noch einmal sorgfältig zu überarbeiten. Der Bestandsschutz der Häuser und Nebengebäude sollte stärker berücksichtigt werden, vor allem sollte die Obergrenze der Flächen für Haupt- und Nebengebäude im Sinne der früheren Planungen ausgeweitet werden, und es müssen Lösungen gefunden werden, die keine erheblichen zusätzlichen Kosten für die Bewohner Emkums hervorrufen.</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Ich hoffe, dass wir gemeinsam mit der Stadt Lüdinghausen eine Lösung finden können, die den Bedürfnissen der Bewohner Emkums gerecht wird.“</p>	
<p>Einwender/in C</p> <p>„Historie der Entwicklung der Siedlung Emkum seit Mitte der 50er Jahre</p> <p>Mit der Nutzung der Borkenberge als Truppenübungsgelände mussten alle auf dem Gebiet befindlichen Wochenendhäuser geräumt werden. Nachdem einige der Nutzer gegen die Räumung geklagt hatten, wurde den Betroffenen die Möglichkeit eröffnet, auf dem Gebiet der Siedlung genehmigte Ferienhäuser zu errichten.</p> <p>In der Folge wurden 64 Häuser mit teilweise über 80 m² Grundfläche genehmigt. Es wurde damals allerdings seitens der Verwaltung versäumt, eine Änderung der Flächennutzung durchzuführen. Die genehmigten Häuser standen seit her auf land- und forstwirtschaftliche Nutzfläche.</p> <p>Am 22.03.1968 wurde vom Rat der Gemeinde Seppenrade die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Daraufhin wurde der Vorentwurf eines Bebauungsplanes erstellt, der auch offengelegt wurde. Weitere Schritte wurden allerdings von der Verwaltung nicht umgesetzt.</p> <p>In den weiteren Jahren wurden weiterhin Änderungen und Ersatzgebäude genehmigt. Das letzte komplett neugebaute und genehmigte Gebäude wurde 1988 fertiggestellt. In den folgenden Jahren wurden Genehmigungen selbst für Erhaltungsmaßnahmen immer restriktiver oder sogar verweigert.</p> <p>Gleichzeitig werden seit den sechziger Jahren mehr und mehr Häuser dauerbewohnt. Die Anmeldung des Erstwohnsitzes wurde problemlos akzeptiert und von keiner Behörde in Frage gestellt. Dies führte wiederum zu einem erhöhten Wohnraumbedarf. Selbst der Betrieb von Gewerbe wurde genehmigt. Häuser, die im Rahmen des</p>	<p>Zu Einwender/in C</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Generationenwechsels verkauft wurden, wurden von den Käufern zum Zweck des Dauerwohnens erworben und entsprechend teuer bezahlt. Kinder, die hier geboren wurden haben die Elternhäuser in dem Glauben übernommen diese eines Tages auch als Wohnhäuser an ihre Kinder vererben zu können. So leben hier mittlerweile Bewohner in der dritten Generation.</p> <p>Bis zum Jahr 2000 wurde die Siedlung mit vielfältigen Infrastrukturmaßnahmen erschlossen. Die Häuser wurden mit Strom versorgt. Es wurden Straßen asphaltiert und Wege angelegt. Gelsenwasser verlegte Trinkwasserleitungen und in den 90er Jahren wurde die Häuser an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen, dafür wurden wiederum öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen. Jedes Haus erhielt eine postalische Adresse und eine separate Müllentsorgung. Die Siedlung ist in das Schulbus-Netz eingebunden und seit 2018 ist die Siedlung mit einem Glasfasernetz und damit schnellem Internet ausgerüstet.</p> <p>Am 24.06.2003 fasste der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung den Beschluss: Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Coesfeld Maßnahmen vorzubereiten, die die Siedlung auf ihre Nutzung im genehmigten Umfang beschränkt.</p> <p>Mit Datum vom 30.10.2003 verschickte daraufhin der Kreis Coesfeld entsprechende Schreiben an die Bewohner der Siedlung mit dem Verweis auf das illegale Dauerwohnung. Begründet wurde das damit, dass die Stadt Lüdinghausen keinen Bebauungsplan für den Bereich aufgestellt hat. Der Kreis Coesfeld beabsichtigte die nicht genehmigungsfähig Nutzung für die Zukunft zu verhindern.</p> <p>Nachdem die Gemeinschaft der Bewohner dem widersprochen hat, was von Seiten des Kreises Coesfeld 20 Jahre nichts mehr zu hören. Dies führte aber dazu, dass sich die Bewohner für die Erstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes einsetzen. Es wurden Gespräche mit der Verwaltung der Stadt und den politischen Vertretern geführt.</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Am 21.Mai 2013 informierten die Herren, Bürgermeister Borgmann, Bauamtsleiter Hermann und der mit der Umsetzung betraute Herr Blick-Veber im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung, zu der alle Bewohner der Siedlung eingeladen waren, über die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes und die darauf folgende Erstellung eines Bebauungsplanes. Für den Bebauungsplan war eine Neuvermessung des aktuellen Gebäudebestandes benötigt. Diese wurde durch die Bewohner der Siedlung beauftragt und bezahlt.</p> <p>Nachdem in der Neufassung des Flächennutzungsplans das Gebiet der Siedlung Emkum als Sondergebiet ausgewiesen worden war, wurde der Bebauungsplan im Jahr 2018 als Vorentwurf offen gelegt. Obwohl die Stadt Lüdinghausen eine schnelle Erstellung des Bebauungsplanes zugesagt hatte, dauerte es weitere sechs Jahre bis zur Veröffentlichung der Entwurfsfassung.</p> <p>In einer Sitzung des Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung im September 2004 wurde folgende Feststellung getroffen: „Wenn man formelles Recht über Jahrzehnte nicht anwendet, kann man mit Bürgern so nicht umgehen. Es gibt für alles Schranken: Treu und Glauben, Redlichkeit und Verlässlichkeit. Wir wollen als Stadt versuchen, den Menschen entgegenzukommen.“</p> <p>Begründung der Einwendung: Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde eine maximale Gebäudegrundfläche von 120 m² festgelegt.</p> <p>Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadt Lüdinghausen, unter Berücksichtigung aller bekannten Rand- und Rahmenbedingungen nach geltendem Recht und Gesetz erstellt.</p> <p>Sowohl der Kreis Coesfeld als auch die Bezirksregierung erhoben keine Einwände gegen den Planungsentwurf. Da keine Gesetzesänderungen bekannt sind, die seit der Offenlegung des Vorentwurfs im Jahr 2018 die Gesetzeslage verändert haben, beantragt der Verein, die in 2018</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wochenendhausgebiet, in welchem eine Dauerwohnnutzung nicht genehmigungsfähig ist. Ohne bestehendes Planungsrecht und gegen den Willen des Kreises Coesfeld und der Stadt Lüdinghausen wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten umfassende Ausbauten der Gebäude vorgenommen. Gleichzeitig hat sich das Dauerwohnen zunehmend verfestigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun unter Berücksichtigung der Belange der Betroffenen eine juristisch klare Planungsgrundlage geschaffen werden, um die Zukunft der Siedlung klar zu definieren. Vorab wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht, die Siedlung in den Status eines Wohngebiets zu überführen. Dies wurde durch die</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>festgelegten Grundfläche, von 120 m² für Wohngebäude und 60 m² für Nebengebäude, in den aktuellen Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Weiterhin sollten zwei Wohnungen je Wohngebäude nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sofern Gebäude jetzt schon zwei Wohnungen aufweisen, sollten diese auch zukünftig Bestand haben.“</p>	<p>Bezirksregierung Münster aus Sicht der Regionalplanung verneint. Eine Entwicklung der Siedlung über ein Wochenendhausgebiet hinaus ist planungsrechtlich grundsätzlich nicht tragfähig.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nunmehr das Ziel verfolgt, die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Größen der Gebäude auf die Charakteristika einer Wochenendhaussiedlung zu begrenzen.</p> <p>Gleichwohl soll nicht außer Acht gelassen werden, dass der über die Jahrzehnte vorgenommene Ausbau des Bestandes häufig mit großen Investitionen der Eigentümer einherging und diese dort ihren Lebensmittelpunkt etabliert haben.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde im Hinblick auf die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser im Plangebiet bewusst eine Begrenzung auf maximal 100 qm vorgenommen. Dies entspricht einer Größe, die gem. der aktuellen Rechtsprechung für ein Wochenendhausgebiet noch hinnehmbar ist, ohne dass der Gebietscharakter verloren geht. Die Festsetzung einer Grundfläche über dieses Maß hinaus – wie sie im Jahr 2018 zunächst vorgesehen war – wird hingegen für bedenklich gehalten, weil dieses Maß ohne Weiteres eine Dauerwohnnutzung ermöglicht, die im Plangebiet wie dargelegt nicht zulässig und nicht genehmigungsfähig ist. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gem. der Camping- und Wochenendplatzverordnung prinzipiell nur die Errichtung von 50 qm großen Wochenendhäusern zulässig wäre. Somit werden im Wochenendhausgebiet Emkum verhältnismäßig große Objektgrößen zugelassen, um dem Aspekt des Erhalts und der Sicherung bestehender Wochenendhäuser Rechnung zu tragen.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wird aufgrund der verhältnismäßig großen Wohngebäude innerhalb des Plangebietes zur Vermeidung einer weiteren Intensivierung der Nutzung innerhalb des baulichen Bestandes festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig ist. Damit soll aufgrund der sehr eng bemessenen Erschließungsanlagen eine Zunahme des Verkehrs durch eine Aufteilung einzelner Gebäude in mehrere Wohnungen verhindert werden.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><u>Stellungnahme vom 09.11.2024 und 11.11.2024:</u></p> <p>Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 4a (3) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wochenendhaus Gebiet Emkum“ der Stadt Lüdinghausen</p> <p>Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplanes durch den Verein, Interessengemeinschaft Wohnsiedlung Emkum, Hausnummer 101-164 e.V. im Namen aller Mitglieder.</p> <p>Historie der Entwicklung der Siedlung Emkum seit Mitte der 50er Jahre</p> <p>Mit der Nutzung der Borkenberge als Truppenübungsgelände mussten alle auf dem Gebiet befindlichen Wochenendhäuser geräumt werden. Nachdem einige der Nutzer gegen die Räumung geklagt hatten, wurde den Betroffenen die Möglichkeit eröffnet, auf dem Gebiet der Siedlung genehmigte Ferienhäuser zu errichten.</p> <p>In der Folge wurden 64 Häuser mit teilweise über 80 m² Grundfläche genehmigt. Es wurde damals allerdings seitens der Verwaltung versäumt, eine Änderung der Flächennutzung durchzuführen. Die genehmigten Häuser standen seit her auf land- und forstwirtschaftlicher Nutzfläche.</p> <p>Am 22.03.1968 wurde vom Rat der Gemeinde Seppenrade die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Daraufhin wurde der Vorentwurf eines Bebauungsplanes erstellt, der auch offengelegt wurde. Weitere Schritte wurden allerdings von der Verwaltung nicht umgesetzt.</p> <p>In den weiteren Jahren wurden weiterhin Änderungen und Ersatzgebäude genehmigt. Das letzte komplett neugebaute und genehmigte Gebäude wurde 1988 fertiggestellt. In den folgenden Jahren wurden Genehmigungen selbst für Erhaltungsmaßnahmen immer restriktiver oder sogar verweigert.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auf die Abwägungsvorschläge zu der Stellungnahme von Einwender/in C wird verwiesen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Gleichzeitig werden seit den sechziger Jahren mehr und mehr Häuser dauerbewohnt. Die Anmeldung des Erstwohnsitzes wurde problemlos akzeptiert und von keiner Behörde in Frage gestellt. Dies führte wiederum zu einem erhöhten Wohnraumbedarf. Selbst der Betrieb von Gewerbe wurde genehmigt. Häuser, die im Rahmen des Generationenwechsels verkauft wurden, wurden von den Käufern zum Zweck des Dauerwohnens erworben und entsprechend teuer bezahlt. Kinder, die hier geboren wurden haben die Elternhäuser in dem Glauben übernommen diese eines Tages auch als Wohnhäuser an ihre Kinder vererben zu können. So leben hier mittlerweile Bewohner in der dritten Generation.</p> <p>Bis zum Jahr 2000 wurde die Siedlung mit vielfältigen Infrastrukturmaßnahmen erschlossen. Die Häuser wurden mit Strom versorgt. Es wurden Straßen asphaltiert und Wege angelegt. Gelsenwasser verlegte Trinkwasserleitungen und in den 90er Jahren wurden die Häuser an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen, dafür wurden wiederum öffentliche Fördermittel in Anspruch genommen. Jedes Haus erhielt eine postalische Adresse und eine separate Müllentsorgung. Die Siedlung ist in das Schulbus- Netz eingebunden und seit 2018 ist die Siedlung mit einem Glasfasernetz und damit schnellem Internet ausgerüstet.</p> <p>Am 24.06.2003 fasste der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung den Beschluss: Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Coesfeld Maßnahmen vorzubereiten, die die Siedlung auf ihre Nutzung im genehmigten Umfang beschränkt.</p> <p>Mit Datum vom 30.10.2003 verschickte daraufhin der Kreis Coesfeld entsprechende Schreiben an die Bewohner der Siedlung mit dem Verweis auf das illegale Dauerwohnen. Begründet wurde das damit, dass die Stadt Lüdinghausen keinen Bebauungsplan für den Bereich aufgestellt hat. Der Kreis Coesfeld beabsichtigte die nicht genehmigungsfähig Nutzung für die Zukunft zu verhindern.</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Nachdem die Gemeinschaft der Bewohner dem widersprochen hat, war von Seiten des Kreises Coesfeld 20 Jahre nichts mehr zu hören. Dies führte aber dazu, dass sich die Bewohner für die Erstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes einsetzten. Es wurden Gespräche mit der Verwaltung der Stadt und den politischen Vertretern geführt.</p> <p>Am 21.Mai 2013 informierten die Herren, Bürgermeister Borgmann, Bauamtsleiter Hermann und der mit der Umsetzung betraute Herr Blick-Veber im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung, zu der alle Bewohner der Siedlung eingeladen waren, über die angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes und die darauf folgende Erstellung eines Bebauungsplanes. Für den Bebauungsplan war eine Neuvermessung des aktuellen Gebäudebestandes benötigt. Diese wurde durch die Bewohner der Siedlung beauftragt und bezahlt.</p> <p>Nachdem in der Neufassung des Flächennutzungsplanes das Gebiet der Siedlung Emkum als Sondergebiet ausgewiesen worden war, wurde der Bebauungsplan im Jahr 2018 als Vorentwurf offen gelegt. Obwohl die Stadt Lüdinghausen eine schnelle Erstellung des Bebauungsplanes zugesagt hatte, dauerte es weitere sechs Jahre bis zur Veröffentlichung der Entwurfsfassung.</p> <p>In einer Sitzung des Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung im September 2004 wurde folgende Feststellung getroffen: „Wenn man formelles Recht über Jahrzehnte nicht anwendet, kann man mit Bürgern so nicht umgehen. Es gibt für alles Schranken: „Treu und Glauben, Redlichkeit und Verlässlichkeit. Wir wollen als Stadt versuchen, den Menschen entgegenzukommen.“</p> <p>Begründung der Einwendung:</p> <p>Im Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde eine maximale Gebäudegrundfläche von 120 m² festgelegt.</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Dieser Bebauungsplan wurde von der Stadt Lüdinghausen, unter Berücksichtigung aller bekannten Rand- und Rahmenbedingungen nach geltendem Recht und Gesetz erstellt.</p> <p>Sowohl der Kreis Coesfeld als auch die Bezirksregierung erhoben keine Einwände gegen den Planungsentwurf.</p> <p>Auch nach der öffentlichen Auslegung vom 19.03.2024 wurden keine Einwendungen, die gegen eine Grundfläche 120 m² sprechen, eingebracht.</p> <p>Da keine Gesetzesänderungen bekannt sind, die seit der Offenlegung des Vorentwurfs im Jahr 2018 die Gesetzeslage verändert haben, beantragt der Verein, die in 2018 festgelegten Grundflächen, von 120 m² für Wohngebäude und 60 m² für Nebengebäude, in den aktuellen Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>Es fehlt immer noch jegliche Begründung für die geänderte Grundfläche gegenüber der ersten veröffentlichten Fassung. Die Verwaltung der Stadt Lüdinghausen handelt hier offensichtlich aus eigenem Antrieb gegen die Interessen der eigenen Bürger.</p> <p>Weiterhin sollten zwei Wohnungen je Wohngebäude nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Sofern Gebäude jetzt schon zwei Wohnungen aufweisen, sollten diese auch zukünftig Bestand haben.</p>	
<p>Einwender/in D <u>Stellungnahme vom 13.04.2024</u></p> <p>mit gemischten Gefühlen haben wir den Bebauungsplanentwurf für die Wochenendaussiedlung Emkum zur Kenntnis genommen. Als Bewohner Emkums seit Jahrzehnten sind wir persönlich von den geplanten Maßnahmen betroffen und möchten daher unsere Bedenken äußern.</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Zunächst einmal möchten wir die Entwicklung Emkums in den vergangenen Jahrzehnten hervorheben. Viele Menschen leben inzwischen hier dauerhaft, und das mit Duldung der Behörden. Dies betrifft mehr als ein Drittel der Häuser. In diesem Punkt ist der Text des Bebauungsplanentwurfs unzutreffend.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf zielt langfristig auf eine Rückführung der Nutzung auf ein reines Wochenendhausgebiet ab. Hierbei sollte doch zumindest gewährleistet sein, dass keine unzumutbaren Kosten und Härten für die Bewohner entstehen. Doch der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans gibt diesbezüglich Anlass zur Sorge:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die ermittelte Anzahl an Gebäuden im Plangebiet, die zu Dauerwohnzwecken genutzt werden, basiert auf den im Jahr 2022 im Melderegister angegebenen Hauptwohnsitzen im Plangebiet.</p>
	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Rückbau wird an vielen Stellen erforderlich werden. Der Kreis Coesfeld als zuständige Bauordnungsbehörde hat die Anwohnerinnen und Anwohner der Wochenendhaussiedlung über die kommenden Regelungen informiert und strebt einvernehmliche Lösungen mit den Bewohnern an. Um den Belangen der Bewohner in Emkum gerecht zu werden, beabsichtigt der Kreis, allen Betroffenen nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag eine dauerhafte personengebundene Wohnungsperspektive zu eröffnen, die jedoch nicht an etwaige Rechtsnachfolger durch Erbschaft oder Verkauf übertragen werden kann. So wird sichergestellt, dass derzeitige Bewohner in ihrer gewohnten Wohnumgebung bleiben können, gleichzeitig aber die Wochenendhaussiedlung nach und nach dem im Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungszweck zugeführt wird. Voraussetzung für diese Übereinkunft ist die Verpflichtung, in der Folge und unter Berücksichtigung zumutbarer Fristen an der Legalisierung des baulichen Bestandes durch Bauantragsstellungen und wo notwendig durch Rückbau mitzuwirken, sodass die jeweilige Grundstücksbebauung zukünftig mit dem Bebauungsplan vereinbar ist.</p>
<p>Was Flachdächer betrifft, hat eine Begrünung nur in einem Stadtgebiet eine positive ökologische Wirkung, nicht jedoch in einem naturnahen und an Wälder grenzenden Gebiet wie Emkum. Hier werden uns unverhältnismäßige Kosten aufgebürdet, die nicht einmal einen positiven Effekt für das Klima haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dachbegrünungen verringern die negativen Auswirkungen der Versiegelung und beeinflussen das Kleinklima im positiven Sinne. Darüber hinaus wirken sich Dachbegrünung optisch ansprechend auf das Gestaltungsbild einer Plangebiete aus – insbesondere in einer naturnahen Umgebung. Eine nachträgliche Begrünung von Flachdächern bestehender Gebäude muss nicht erfolgen. Nur bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Ebenso würde es uns finanziell und gesundheitlich stark beeinträchtigen, wenn wir gezwungen wären, unsere seit Jahrzehnten bestehenden Nebengebäude teilweise abzureißen. Insbesondere aufgrund unseres Alters und unserer gesundheitlichen Einschränkungen sind uns solche Umbaumaßnahmen nicht zuzumuten.</p> <p>Wir appellieren daher an die Stadt Lüdinghausen, den Bebauungsplanentwurf noch einmal sorgfältig zu überarbeiten. Der Bestandsschutz der bestehenden Häuser und Nebengebäude sollte stärker berücksichtigt werden, und es müssen Lösungen gefunden werden, die die Kosten für die Bewohner Emkums senken.</p> <p>Wir hoffen, dass wir gemeinsam mit der Stadt Lüdinghausen eine Lösung finden können, die den Bedürfnissen aller Bewohner Emkums gerecht wird.</p>	<p>Neigung von bis zu 15° mit einer Substratschicht (Aufbauhöhe mindestens 10 Zentimeter) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Dies betrifft auch die Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen. Ausgenommen hiervon sind die durch Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln, Lichtbänder), Dachterrassen sowie durch technische Aufbauten genutzten Dachflächen.</p> <p>Auf die textliche Festsetzung 5.1 wird verwiesen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie dargelegt strebt der Kreis Coesfeld einvernehmliche Lösungen mit den Bewohnern an (s.o.)</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wochenendhausgebiet, in welchem eine Dauerwohnnutzung nicht genehmigungsfähig ist. Ohne bestehendes Planungsrecht und gegen den Willen des Kreises Coesfeld und der Stadt Lüdinghausen wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten umfassende Ausbauten der Gebäude vorgenommen. Gleichzeitig hat sich das Dauerwohnen zunehmend verfestigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun unter Berücksichtigung der Belange der Betroffenen eine juristisch klare Planungsgrundlage geschaffen werden, um die Zukunft der Siedlung klar zu definieren. Vorab wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht, die Siedlung in den Status eines Wohngebiets zu überführen. Dies wurde durch die Bezirksregierung Münster aus Sicht der Regionalplanung verneint. Eine Entwicklung der Siedlung über ein Wochenendhausgebiet hinaus ist planungsrechtlich daher grundsätzlich nicht möglich.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nunmehr das Ziel verfolgt, die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Größen der Gebäude auf die Charakteristika einer Wochenendhaussiedlung zu begrenzen. Gleichwohl soll nicht außer Acht gelassen werden, dass der über die Jahrzehnte vorgenommene Ausbau des Bestandes häufig mit großen Investitionen der Eigentümer einherging und diese dort ihren Lebensmittelpunkt etabliert haben.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p><u>Stellungnahme vom 02.11.2024:</u></p> <p>hiermit möchten wir unsere Einwendung gegen den Bebauungsplanentwurf erneuern. Unsere Argumente wurden bei dem aktuell ausliegenden Entwurf nicht berücksichtigt, so dass wir nun erneut auf diese Argumente (siehe E-Mail vom April 2024) verweisen.</p> <p>mit gemischten Gefühlen haben wir den Bebauungsplanentwurf für die Wochenendhaussiedlung Emkum zur Kenntnis genommen. Als Bewohner Emkums seit Jahrzehnten sind wir persönlich von den geplanten Maßnahmen betroffen und möchten daher unsere Bedenken äußern.</p> <p>Zunächst einmal möchten wir die Entwicklung Emkums in den vergangenen Jahrzehnten hervorheben. Viele Menschen leben inzwischen hier dauerhaft, und das mit Duldung der Behörden. Dies betrifft mehr als ein Drittel der Häuser. In diesem Punkt ist der Text des Bebauungsplanentwurfs unzutreffend.</p>	<p>Vor diesem Hintergrund wurde im Hinblick auf die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser im Plangebiet bewusst eine Begrenzung auf maximal 100 qm vorgenommen. Dies entspricht einer Größe, die gem. der aktuellen Rechtsprechung für ein Wochenendhausgebiet noch hinnehmbar ist, ohne dass der Gebietscharakter verloren geht. Die Festsetzung einer Grundfläche über dieses Maß hinaus – wie sie im Jahr 2018 zunächst vorgesehen war – wird hingegen für bedenklich gehalten, weil dieses Maß ohne Weiteres eine Dauerwohnnutzung ermöglicht, die im Plangebiet wie dargelegt nicht zulässig und nicht genehmigungsfähig ist. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gem. der Camping- und Wochenendplatzverordnung prinzipiell nur die Errichtung von 50 qm großen Wochenendhäusern zulässig wäre. Somit werden im Wochenendhausgebiet Emkum verhältnismäßig große Objektgrößen zugelassen, um dem Aspekt des Erhalts und der Sicherung bestehender Wochenendhäuser Rechnung zu tragen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf die Abwägungsvorschläge zu der Stellungnahme von Einwender/in D vom 13.04.2024 wird verwiesen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Der Bebauungsplanentwurf zielt langfristig auf eine Rückführung der Nutzung auf ein reines Wochenendhausgebiet ab. Hierbei sollte doch zumindest gewährleistet sein, dass keine unzumutbaren Kosten und Härten für die Bewohner entstehen. Doch der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans gibt diesbezüglich Anlass zur Sorge:</p> <p>So sind wir der Meinung, dass die Auflagen des Bebauungsplans für viele Bewohner Emkums eine erhebliche finanzielle und persönliche Belastung darstellen könnten. Die Begrünung von Flachdächern, die Begrenzung der Flächen für Haupt- und Nebengebäude und weitere Auflagen sind mit hohen Kosten verbunden. Gerade für ältere Bewohner und Menschen mit geringem Einkommen könnte dies die Existenz bedrohen.</p> <p>Was Flachdächer betrifft, hat eine Begrünung nur in einem Stadtgebiet eine positive ökologische Wirkung, nicht jedoch in einem naturnahen und an Wälder grenzenden Gebiet wie Emkum. Hier werden uns unverhältnismäßige Kosten aufgebürdet, die nicht einmal einen positiven Effekt für das Klima haben.</p> <p>Ebenso würde es uns finanziell und gesundheitlich stark beeinträchtigen, wenn wir gezwungen wären, unsere seit Jahrzehnten bestehenden Nebengebäude teilweise abzureißen. Insbesondere aufgrund unseres Alters und unserer gesundheitlichen Einschränkungen sind uns solche Umbaumaßnahmen nicht zuzumuten.</p> <p>Wir appellieren daher an die Stadt Lüdinghausen, den Bebauungsplanentwurf noch einmal sorgfältig zu überarbeiten. Der Bestandsschutz der bestehenden Häuser und Nebengebäude sollte stärker berücksichtigt werden, und es müssen Lösungen gefunden werden, die die Kosten für die Bewohner Emkums senken.</p> <p>Wir hoffen, dass wir gemeinsam mit der Stadt Lüdinghausen eine Lösung finden können, die den Bedürfnissen aller Bewohner Emkums gerecht wird.</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Einwender/in E <u>Stellungnahme vom 02.11.2024</u></p> <p>hiermit lege ich Widerspruch gegen den wiederholten Entwurf des Bebauungsplans Wochenendgebiet Emkum ein. Folgende Begründung veranlaßt mich dazu:</p> <p>Es findet sich im Entwurf eine Obergrenze der Gebäudeumbaugröße von max. 100 Quadratmeter wieder. Es wurde seitens Ihrer Behörde durch vor circa fünf Jahren durch Ihren Planungsverantwortlichen Blickveber eine Obergrenze von 120 Quadratmetern verbindlich beziffert, die auch seitens der Presse und seitens Ihrer Mitarbeiter so als Obergrenze bestätigt wurden. Somit sind eigenhändige Umsetzungen vorgenommen worden, die durch die plötzliche Reduzierung der Höchstgrenze zu Schwierigkeiten bei planungsrechtlichen Genehmigungsverfahren führen könnten. Somit bitte ich der ursprünglichen Fassung zu entsprechen, um diesbezügliche Diskrepanzen zu vermeiden.</p> <p>Hilfreich wäre auch die Begründung, warum die im Vorfeld versprochene Ausführung nicht mehr zum Tragen kommt.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wochenendhausgebiet, in welchem eine Dauerwohnnutzung nicht genehmigungsfähig ist. Ohne bestehendes Planungsrecht und gegen den Willen des Kreises Coesfeld und der Stadt Lüdinghausen wurden in den zurückliegenden Jahrzehnten umfassende Ausbauten der Gebäude vorgenommen. Gleichzeitig hat sich das Dauerwohnen zunehmend verfestigt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll nun unter Berücksichtigung der Belange der Betroffenen eine juristisch klare Planungsgrundlage geschaffen werden, um die Zukunft der Siedlung klar zu definieren. Vorab wurde geprüft, ob die Möglichkeit besteht, die Siedlung in den Status eines Wohngebiets zu überführen. Dies wurde durch die Bezirksregierung Münster aus Sicht der Regionalplanung verneint. Eine Entwicklung der Siedlung über ein Wochenendhausgebiet hinaus ist planungsrechtlich grundsätzlich nicht tragfähig.</p> <p>Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird nunmehr das Ziel verfolgt, die Nutzungsmöglichkeiten sowie die Größen der Gebäude auf die Charakteristika einer Wochenendhaussiedlung zu begrenzen. Gleichwohl soll nicht außer Acht gelassen werden, dass der über die Jahrzehnte vorgenommene Ausbau des Bestandes häufig mit großen Investitionen der Eigentümer einherging und diese dort ihren Lebensmittelpunkt etabliert haben.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wurde im Hinblick auf die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche der einzelnen Wochenendhäuser im Plangebiet bewusst eine Begrenzung auf maximal 100 qm vorgenommen. Dies entspricht einer Größe, die gem. der aktuellen Rechtsprechung für ein Wochenendhausgebiet noch hinnehmbar ist, ohne dass der Gebietscharakter verloren geht. Die Festsetzung einer Grundfläche über dieses Maß hinaus – wie sie im Jahr 2018 zunächst vorgesehen war – wird hingegen für bedenklich gehalten, weil dieses Maß ohne Weiteres eine Dauerwohnnutzung ermöglicht, die im Plangebiet wie dargelegt nicht zulässig und nicht genehmigungsfähig ist. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass gem. der Camping- und Wochenendplatzverordnung prinzipiell nur die Errichtung von 50 qm großen Wochenendhäusern zulässig wäre. Somit werden im Wochenendhausgebiet Emkum verhältnismäßig große Objektgrößen</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
	zugelassen, um dem Aspekt des Erhalts und der Sicherung bestehender Wochenendhäuser Rechnung zu tragen.

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>A Bezirksregierung Arnsberg</p> <p><u>Stellungnahme vom 12.07.2018:</u></p> <p>„Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Emkum 2“ und Emkum III“ sowie über den auf Kohlenwasserstoffe erteilten Aufsuchserlaubnissen „CBM – RWTH“ zu wissenschaftlichen Zwecken sowie „Nordrhein-Westfalen Nord“ zu gewerblichen Zwecken.</p> <p>Eigentümerin der Bergwerksfelder „Emkum 2“ und „Emkum III“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Inhaberin der Erlaubnis „CBM – RWTH“ ist die RWTH Aachen, Inhaberin der Erlaubnis „Nordrhein-Westfalen Nord“ ist die Mobil Erdöl-Erdgas GmbH in Hamburg.</p> <p>Nach den hier vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebiets dokumentiert.</p> <p>Soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, grundsätzlich dem Feldeseigentümer (hier der RAG AG) Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen auf aus umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich „privatrechtlich zwischen Grundstückseigentümer/Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer/Feldeseigentümer zu regeln. Den im Planentwurf enthaltenen „Hinweis des Bergamtes Recklinghausen“ bitte ich zu streichen.</p> <p>Die genannten Aufsuchungserlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgesetzten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und</p>	<p>Zu A</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 12.07.2018:</u></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die RAG AG wird im Zuge der Offenlage beteiligt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird im Bebauungsplan aktualisiert.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein Hinweis auf die beschriebenen bergwerklichen Felder wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>der Ausdehnung des Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.</p> <p>Über die vorstehenden Hinweise hinaus bestehen zur Durchführung der Umweltprüfung keine Anregungen...“</p> <p><u>Stellungnahme vom 21.03.2024:</u></p> <p>„aus bergbehördlicher Sicht gebe ich Ihnen zum o. g. Planvorhaben folgende Hinweise und Anregungen:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Planbereich) liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Emkum 2“ und „Emkum III“ sowie über einem bereits erloschenen Bergwerksfeld.</p> <p>Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der beiden o.g. verliehenen Bergwerksfelder ist die RAG AG (Im Welterbe 10 in 45141 Essen).</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Der letzte Eigentümer des bereits erloschenen Bergwerksfeldes ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Ein eventuell vorhandener Rechtsnachfolger ist hier nicht bekannt.</p> <p>Soweit eine entsprechende grundsätzliche Abstimmung mit der o.g. RAG AG als Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, dieser in Bezug auf mögliche bergbauliche Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglicherweise liegen der Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin auch Informationen zu Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dieser dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer*in / Vorhabensträger*in und in diesem Falle der RAG AG als Rechtsnachfolgerin der Bergwerksfeldeigentümerin zu regeln.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die RAG AG wurde im Zuge der Offenlage beteiligt. Zum Planverfahren wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.</p>
<p>Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich kein Abbau von Mineralien urkundlich belegt ist. Mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach im Planbereich nicht zu rechnen und es bestehen aus bergbehördlicher Sicht keine Bedenken zum in Rede stehenden Bebauungsplan.</p> <p>Abschließend und ergänzend rege ich an, die in den Planunterlagen unter dem Gliederungspunkt „Bergbau“ enthaltenen textlichen Hinweise entsprechend dieser bergbehördlichen Stellungnahme zu aktualisieren. Die im o.g. Gliederungspunkt aufgeführten Hinweise auf die beiden auf Kohlenwasserstoffe verliehenen Erlaubnisfelder „Nordrhein-Westfalen Nord“ und „CBM-RWTH“ können aus hiesiger Sicht vollständig gestrichen werden, da beide Erlaubnisfelder inzwischen erloschen sind und von diesen erloschenen Erlaubnisfeldern keine für den aktuellen Planbereich relevanten Einwirkungen ausgehen können.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis zum Bergbau wird im Bebauungsplan sowie in der zugehörigen Begründung redaktionell angepasst.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Für eventuelle Rückfragen zu dieser Stellungnahme stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p><u>Bearbeitungshinweis:</u></p> <p>Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechtigte öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) sowie als Web Feature Service (WFS) zu nutzen.“</p>	
<p>B Deutsche Bahn AG, DB Immobilien</p> <p><u>Stellungnahme vom 21.03.2024:</u></p> <p>„wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Ihr geplantes Bau-/Planungsvorhaben in einem Umkreis von mehr als 200 Metern von aktiven Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG befindet.“</p>	<p>Zu B</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 21.03.2024:</u></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Auswirkungen auf aktive Bahnbetriebsanlagen der Deutschen Bahn AG sind mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht verbunden.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Grundsätzlich gehen wir aufgrund der gegebenen Entfernung davon aus, dass ihr Vorhaben keinen Einfluss auf den Bahnbetrieb haben wird. Vorsorglich weisen wir jedoch auf Ihre Sorgfaltspflicht als Vorhabensträger hin. Ihre geplanten Maßnahmen dürfen keine negativen Auswirkungen auf Bahnanlagen haben. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge durch erhöhtes Verkehrsaufkommen und den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge nicht beeinträchtigt werden dürfen.</p> <p>Darüber hinaus bitten wir um Beachtung folgender Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none">• Zukünftige Aus- und Umbaumaßnahmen im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.• Durch den Eisenbahnbetrieb und der Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.• Die Herausgabe von Verkehrsdaten in Bezug auf Lärm (zur Berechnung von Schallemissionen, -immissionen, Erstellung schalltechnischer Untersuchungen und Planung von Schallschutzmaßnahmen) erfolgt zentral durch Deutsche Bahn AG, Umwelt, Projekte Lärmschutz, Caroline-Michaelis-Straße 5 - 11, 10115 Berlin.• Eine Betroffenheit von betriebsnotwendigen Kabeln und Leitungen im Umkreis von mehr als 200 Metern zu unseren DB Liegenschaften ist uns nicht bekannt. Ein sicherer Ausschluss kann unsererseits allerdings nicht erfolgen. Falls im Baubereich unbekannte Kabel aufgefunden werden, ist die DB AG, DB Immobilien, unverzüglich zu informieren.	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<ul style="list-style-type: none">Wird aufgrund des Vorhabens eine Kreuzung der vorhandenen Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen o.ä. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge zu stellen. Die notwendigen Informationen zur Antragsstellung finden Sie online unter: http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen und http://www.deutschebahn.com/GestattungenAus den eingereichten Unterlagen gehen keine Hinweise auf bestehende Vereinbarungen zu Gunsten der DB AG und der mit dieser nach § 15 AktG verbundenen Unternehmen (Dienstbarkeiten, schuldrechtliche Vereinbarungen etc.) hervor. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderlichen Angaben zu ergänzen und uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. „	
<p>C Deutsche Telekom Technik GmbH – West PTI 15</p> <p><u>Stellungnahme vom 15.11.2024:</u></p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes "Wochenendhausgebiet" Erweiterung bestehen grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die</p>	<p>Zu C</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 15.11.2024:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis betrifft nicht die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Im Baugebiet werden Verkehrsflächen teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet, sondern als Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger ausgewiesen. Diese Flächen müssen auch zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.</p> <p>Ich beantrage daher dem/den Grundstückseigentümer/n aufzuerlegen, die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:</p> <p>"Die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, ist berechtigt, Telekommunikationslinien/-anlagen aller Art nebst Zubehör zu errichten, zu betreiben, zu ändern, zu erweitern, auszuwechseln und zu unterhalten. Sie darf zur Vornahme dieser Handlungen das Grundstück nach vorheriger Terminabsprache, bei unaufschiebbaren Maßnahmen (z. B. Entstörungen) jederzeit betreten und bei Bedarf befahren. Über und in einem Schutzbereich von 50 cm beiderseits der Telekommunikationslinien/-anlagen dürfen ohne Zustimmung der Telekom Deutschland GmbH keine Einwirkungen auf den Grund und Boden, gleich welcher Art und zu welchem Zweck, vorgenommen werden, durch die die Telekommunikationslinien/-anlagen gefährdet oder beschädigt werden können. Das Recht kann einem Dritten überlassen werden."</p>	

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Vor diesem Hintergrund weise ich vorsorglich darauf hin, dass die Telekom die Telekommunikationslinien nur dann verlegen kann, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunfkabel.telekom.de</p>	
<p>D Kreis Coesfeld</p> <p><u>Stellungnahme vom 23.08.2018:</u></p> <p>„Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet Emkum“ soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs der vorhandenen Wochenendhäuser erreicht werden. Hierzu wird ein Sondergebiet mit der näheren Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen. Diese Gebiete genießen aufgrund ihres Erholungscharakters für die Bewohner den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch bezüglich Geruchsimmissionen von 10 % Geruchshäufigkeit pro Jahresstunde.“</p>	<p>Zu D</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 23.08.2018:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Somit findet durch die Bebauungsplanaufstellung eine Änderung des Schutzanspruches statt.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in Hauptwindrichtung einer Hofstelle, auf der landwirtschaftliche Tierhaltung betrieben wird. Der Abstand beträgt bis zum Plangebiet ca. 170 m.</p> <p>Der Aufgabenbereich Immissionsschutz bittet, die Einhaltung des vg. Immissionswerts unter Berücksichtigung einer angemessenen Betriebserweiterung gutachterlich nachzuweisen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Um die Einhaltung der Grenzwerte zu überprüfen, wurde eine geruchstechnische Untersuchung beauftragt (fides GmbH – Geruchstechnischer Bericht Nr. G21237.1/01 vom 08.12.2021). Diese kommt zum Ergebnis, dass im südlichen Teil des Plangebiets Überschreitungen auf bis zu 14 % Geruchshäufigkeit pro Jahresstunde zu erwarten sind. Allerdings können gemäß GIRL-Richtlinie im Übergang vom Außenbereich zur Bebauung im Einzelfall Werte von bis zu 15 % als verträglich angesehen werden, was in der vorliegenden räumlichen Konstellation der Fall ist (siehe Kap. 1.2 des Gutachtens).</p>
<p>Die bauleitplanerische Regelung der bisher durch Wildwuchs gekennzeichneten Entwicklung wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde begrüßt.</p> <p>Für Eingriffe in den Naturhaushalt, die über den Status Quo hinaus durch den Bebauungsplan zusätzlich ermöglicht werden, sind zu bilanzieren und auszugleichen.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Ein Umweltbericht sowie eine Bilanzierung des planungsrechtlichen Eingriffs wurden zwischenzeitlich erarbeitet.</p>
<p>Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Emkumer Mark“ des Landschaftsplans Olfen-Seppenrade. Mit Rechtkraft des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Emkum“ treten die widersprechenden Festsetzungen des Landschaftsplans gem. § 20 (4) LNatSchG zurück.</p> <p>Seitens der Abteilung Bauordnung und Gesundheitsamt und seitens der Brandschutzdienststelle bestehen keine Bedenken.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 22.04.2024:</u></p>	<p><u>Zur Stellungnahme vom 22.04.2024:</u></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>„...zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:</p> <p>Aus Sicht der Bauaufsicht bestehen hinsichtlich der Aufstellung des o.a. Bebauungsplanes grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise/Anmerkungen bestehen:</p> <p>1. Die Festsetzung 2.2 sieht vor, dass die Grundfläche eines Wochenendhauses max. 100 m betragen darf. Ein überdachter Freisitz bis zu 10 m Grundfläche bleibt hier bei unberücksichtigt. Ein überdachter Freisitz wird somit als Teil der Hauptanlage betrachtet. Insoweit kommt dem Nebensatz nicht jedoch Anbauten oder sonstige Nebenanlagen sowie Garagen und Carports, der sich auf Nebenanlagen bezieht, an dieser Stelle kein Regelungsinhalt zu. Definitionsfrage: Gehört ein Anbau nicht automatisch mit zur Hauptanlage und was ist mit unüberdachten Freisitzen? Es wird empfohlen, dies zu konkretisieren.</p> <p>2. Die Festsetzung 2.4 bezieht sich auf die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden der Wochenendhäuser. In der Begründung zu dem Bebauungsplan wird im Zusammenhang mit der Baukörperhöhe dargelegt, dass die Regelung der Camping- und Wochenendplatzverordnung Anwendung findet. Diese legt eine zulässige Höhe der Wochenendhäuser von 3,50 m fest. Eine Höhenbeschränkung der Wochenendhäuser wird grundsätzlich begrüßt. In Anwendung mit der Beschränkung der Grundfläche wird die entstehende Wohnfläche in einer Weise reguliert, die mittel- und langfristig auch der Gefahr des Dauerwohnens entgegenwirken kann. Hier erscheint allerdings fraglich, ob diese Regelung tatsächlich ihre Wirkung entfalten kann, wenn sie allein Teil der Begründung und nicht des Bebauungsplans selbst ist. Darüber hinaus geht die Camping- und Wochenendplatzverordnung nicht von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Gebäudehöhe (§ 2 Abs. 3 BauO NRW 2018), sondern von einer Gesamthöhe von 3,50 m aus (§ 2 Abs. 4 CW VO). Im Hinblick auf die Bestandssituation mit überwiegenden Gebäude(gesamt)-höhen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Festgesetzt wird nunmehr, dass bei der Ermittlung der Grundfläche ein (überdachter) Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche, der an eine Hauptanlage anschließt oder separat steht, unberücksichtigt bleibt. Mit dieser Festsetzung wird klargestellt, dass ein Freisitz – unabhängig davon, ob er mit der Hauptanlage verbunden ist oder separat für sich steht und damit als Nebenanlage zu werten ist – nicht mit in die Berechnung der Grundfläche einzubeziehen ist. Die textliche Festsetzung 2.3 enthält im Weiteren Regelungen zur zulässigen Grundfläche von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die textliche Festsetzung 2.4 zur Höhe der baulichen Anlagen wird neu gefasst. Festgesetzt wird, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Wochenendhäuser eine Höhe von maximal 50 cm nicht überschreiten darf. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Wegeflächen, die im Bebauungsplan durch ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ festgesetzt ist. Sofern ein Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugshöhe heranzuziehen. Die entsprechenden Höhenkoten sind in der Planzeichnung eingetragen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bei der Neuerrichtung von Gebäuden mit 3,50 m bezogen auf die festgesetzte Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) festgesetzt wird. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>von mehr als 3,50 m erscheint es sinnvoll, die Höhebegrenzung auf Neuerrichtungen zu beschränken, so wie es derzeit in der Planbegründung formuliert ist.</p> <p>Von der Stadt sollte aber die Frage geklärt bzw. die Gefahr ausgeschlossen werden, dass die Festsetzung wegen der vorhandenen Wirklichkeit gegenstandslos (unwirksam) wird, insb. wenn die Bauaufsicht dann noch, wie beabsichtigt, eine Vielzahl von vorhandenen Gebäuden mit einer Gesamthöhe > 3,50 m noch nach Inkrafttreten des B-Plans nachgenehmigen würde.</p> <p>Es wird empfohlen die textlichen Festsetzungen um eine maximale Gebäudehöhe zu erweitern und die o.g. Situationen zu berücksichtigen.</p> <p>3.Zur Minderung der negativen Auswirkungen der Versiegelung im Plangebiet setzt der Bebauungsplan fest, dass bestimmte Dachformen mit einer Substratschicht zu überdecken und dauerhaft zu begrünen sind (Festsetzung 5.1). Aufgrund der Bestandssituation im Wochenendhausgebiet Emkum erscheint fraglich, ob diese Festsetzung umsetzbar ist.</p> <p>Der Begründung kann unter Punkt Immissionsschutz entnommen werden, dass zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Geruchsimmissionen eine geruchstechnische Berechnung angefertigt wurde. Diese liegt den Planunterlagen jedoch nicht bei. Eine abschließende Stellungnahme aus den Belangen des Immissionsschutzes kann daher nicht abgegeben werden.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde erklärt, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, der gem. § 1a BauGB i.V.m. §14f BNatSchG auszugleichen ist. Dem vorgelegten Kompensationskonzept wird weitgehend zugestimmt.</p> <p>Für das Ökokonto in der Gemarkung Seppenrade, Flur 41, Flst. 19 tlw. und 24 tlw. liegt der unteren Naturschutzbehörde zum jetzigen Zeitpunkt nur eine grundsätzliche Anerkennung für die Einrichtung</p>	<p>Aufgrund der sehr heterogenen Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet wird von der allgemeinen Festsetzung einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen abgesehen. Mit der nun getroffenen Festsetzung wird klargestellt, dass sich die Vorgaben zur Höhebegrenzung ausdrücklich auf die <u>Neuerrichtung</u> von Gebäuden beziehen. Darüber hinaus wird die zulässige Höhe der Wochenendhäuser, die neu errichtet werden, durch die getroffenen Vorgaben klar definiert. Die Festsetzungen werden in Anlehnung an die Vorgaben der Camping- und Wochenendplatzverordnung getroffen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die textliche Festsetzung 5.1 zielt darauf ab, langfristig die mit der Umsetzung von Dachbegrünungen einhergehenden positiven Effekte zu bewirken. Aus Gründen des Bestandsschutzes wird keine sofortige umfassende Begrünung der Dachflächen erfolgen. Zur Klarstellung wird die Festsetzung dahingehend ergänzt, dass eine Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern bei der Neuerrichtung von Gebäuden zu erfolgen hat.</p> <p>Die Bedenken werden geteilt. Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 4a (3) BauGB wird das Geruchsgutachten nunmehr mit ausgelegt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anzeige der Maßnahmenumsetzung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>eines Ökokontos vor. Eine Maßnahmenumsetzung wurde bisher noch nicht angezeigt, so dass zum jetzigen Zeitpunkt auch noch kein Ökokonto besteht. Eine Zuordnung von Punkten ist erst nach erfolgter Maßnahmenumsetzung möglich. Sofern bis zum Satzungsbeschluss hier keine Maßnahmenumsetzung mit Einbuchung der Punkte in ein Ökokonto erfolgt ist, müsste ein anderer Ausgleich bereitgestellt werden.</p> <p>Veröffentlichung der Ausgleichsmaßnahmen im Kompensationsverzeichnis Zusätzlich wird auf die Veröffentlichungspflichten des § 34 Landesnaturschutzgesetz hingewiesen, welches am 19.02.2022 in Kraft getreten ist. Hierzu sind die Ausgleichsmaßnahmen nach Satzungsbeschluss abschließend mitzuteilen:</p> <p>(1) Die unteren Naturschutzbehörden führen das Kompensationsverzeichnis nach § 17 Absatz 6 des Bundesnaturschutzgesetzes für ihren Zuständigkeitsbereich. Im Rahmen dieses Verzeichnisses sind auch die nach § 34 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführten Maßnahmen zur Sicherung des Zusammenhangs des Netzes Natura 2000 (Kohärenzsicherungsmaßnahmen), die nach § 44 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die nach § 53 durchgeführten Schadensbegrenzungsmaßnahmen gesondert auszuweisen. Die für die Festsetzung der Maßnahmen zuständigen Behörden haben den unteren Naturschutzbehörden die Flächen sowie Art und Umfang der darauf durchzuführenden Maßnahmen, die Art der Sicherung der Maßnahmen und nachfolgend deren Umsetzung mitzuteilen. Dies gilt nicht für diejenigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Fläche kleiner als 500 Quadratmeter ist. Die Gemeinden übermitteln den unteren Naturschutzbehörden die erforderlichen Angaben, wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinn des § 1a Absatz 3 des Baugesetzbuchs in einem gesonderten Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt. Die abschließende Mitteilung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Satzungsbeschluss.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>durchgeführt werden. Hierfür gilt ebenfalls die Anwendbarkeitsschwelle des Satzes 4.</p> <p>Seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Einwände gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans.</p> <p>Gemäß dem Geruchstechnischen Bericht wird der anzuwendende Immissionswert gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 für den Außenbereich (Regelfall) von 15 % unter Berücksichtigung der Geruchsimmissionen eines benachbarten Tierhaltungsbetriebes nicht überschritten.</p> <p>Innerhalb des Wochenendhausgebiets sind lediglich ortsübliche Verkehrsbewegungen zu erwarten. Durch die planungsrechtliche Sicherung des Bestandes und die Beschränkung von maximal einer Wohnung pro Wohngebäude ist von keiner Zunahme der Verkehrsbewegung auszugehen.</p> <p>Daher sind durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans "Wochenendhausgebiet Emkum" keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Seitens der Brandschutzdienststelle bestehen ebenfalls keine Bedenken.“...</p> <p><u>Stellungnahme vom 07.11.2024:</u></p> <p>zu o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung. 70- Umwelt</p> <p>Aufgabenbereich: Altlasten / Bodenschutz Sachbearbeiter/in: Frau Theißing, Tel.: 02541/18-7139 Stellungnahme: Da keine Neuversiegelungen von Boden im Plangebiet vorgesehen sind bestehen seitens der Unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen den Bebauungsplanentwurf Wochenendhausiedlung Emkum.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Aufgabenbereich: Untere Naturschutzbehörde Sachbearbeiter/in: Herr Schrameyer, Tel.: 02541/18-7225 Stellungnahme:</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 1a BauGB i.V.m. §14f BNatSchG auszugleichen ist. Dem vorgelegten Kompensationskonzept wird weitgehend zugestimmt.</p> <p>Für das Ökokonto in der Gemarkung Seppenrade, Flur 41, Flst. 19 tlw. und 24 tlw. liegt der unteren Naturschutzbehörde zum jetzigen Zeitpunkt nur eine grundsätzliche Anerkennung für die Einrichtung eines Ökokontos vor. Eine Maßnahmenumsetzung wurde bisher noch nicht angezeigt, so dass zum jetzigen Zeitpunkt auch noch kein Ökokonto besteht. Eine Zuordnung von Punkten ist erst nach erfolgter Maßnahmenumsetzung möglich. Sofern bis zum Satzungsbeschluss hier keine Maßnahmenumsetzung mit Einbuchung der Punkte in ein Ökokonto erfolgt ist, müsste ein anderer Ausgleich bereitgestellt werden.</p> <p>Veröffentlichung der Ausgleichsmaßnahmen im Kompensationsverzeichnis Zusätzlich weise ich auf die Veröffentlichungspflichten des § 34 Landesnaturschutzgesetz hin, welches am 19.02.2022 in Kraft getreten ist. Hierzu sind mir die Ausgleichsmaßnahmen nach Satzungsbeschluss abschließend mitzuteilen:</p> <p>(1) Die unteren Naturschutzbehörden führen das Kompensationsverzeichnis nach § 17 Absatz 6 des Bundesnaturschutzgesetzes für ihren Zuständigkeitsbereich. Im Rahmen dieses Verzeichnisses sind auch die nach § 34 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführten Maßnahmen zur Sicherung des Zusammenhangs des Netzes Natura 2000 (Kohärenzsicherungsmaßnahmen), die nach § 44 Absatz 5 des Bundesnaturschutzgesetzes durchgeführten vorgezogenen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Anzeige der Maßnahmenumsetzung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Die abschließende Mitteilung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach dem Satzungsbeschluss.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Ausgleichsmaßnahmen sowie die nach § 53 durchgeführten Schadensbegrenzungsmaßnahmen gesondert auszuweisen. Die für die Festsetzung der Maßnahmen zuständigen Behörden haben den unteren Naturschutzbehörden die Flächen sowie Art und Umfang der darauf durchzuführenden Maßnahmen, die Art der Sicherung der Maßnahmen und nachfolgend deren Umsetzung mitzuteilen. Dies gilt nicht für diejenigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 Absatz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes, deren Fläche kleiner als 500 Quadratmeter ist. Die Gemeinden übermitteln den unteren Naturschutzbehörden die erforderlichen Angaben, wenn Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinn des § 1a Absatz 3 des Baugesetzbuchs in einem gesonderten Bebauungsplan festgesetzt sind oder Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen durchgeführt werden. Hierfür gilt ebenfalls die Anwendbarkeitsschwelle des Satzes 4.</p>	
<p>36 - Verkehrssicherung nach Durchsicht der Unterlagen zur Aufstellung des B-Plan ergeben sich aus meiner Sicht keine Auswirkungen auf straßenverkehrsrechtliche Belange. Somit bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>36 BSD Der mir von Ihnen zur Prüfung vorgelegte Bauleitplanung St BSD Entwurf Wochenendhausgebiet Emkum, Stadt Lüdinghausen stimme ich aus brandschutztechnischer Sicht zu.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>vorgenommenen Änderungen haben keine Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit. Daher ist keine Ergänzung zur Erststellungnahme des Gesundheitsamts vom 05.04.2024 erforderlich.</p>	
<p>E Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen – Regionalforstamt Münsterland</p> <p><u>Stellungnahme vom 23.04.2024:</u></p> <p>....„gegen oben genannte Planung bestehen aus Sicht des Regionalforstamtes Münsterland keine Bedenken. Nach Feststellung des Revierleiters ist die Waldfäche derzeit eingezäunt, hierzu wird der Waldbesitzer noch angehört und zum Rückbau des Zaunes aufgefordert.“...</p>	<p>Zu E</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 23.04.2024:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>F Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</p> <p><u>Stellungnahme vom 24.08.2018:</u></p> <p>„Aus landwirtschaftlicher Sicht werden zu der o.g. Planung keine Anregungen geltend gemacht. Auf den Bestandsschutz des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes wird hingewiesen.“</p>	<p>Zu F</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 24.08.2018:</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Um einen Immissionskonflikt zwischen dem genannten Betrieb und dem Plangebiet auszuschließen, wurde eine geruchstechnische Untersuchung beauftragt (fides GmbH – Geruchstechnischer Bericht Nr. G21237.1/01 vom 08.12.2021). Diese kommt zum Ergebnis, dass im südlichen Teil des Plangebiets Überschreitungen auf bis zu 14 % Geruchshäufigkeit pro Jahresstunde zu erwarten sind. Allerdings können gemäß GIRL-Richtlinie im Übergang vom Außenbereich zur Bebauung im Einzelfall Werte von bis zu 15 % als verträglich angesehen werden, was in der vorliegenden räumlichen Konstellation der Fall ist (siehe Kap. 1.2 des Gutachtens).</p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>G LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster</p> <p><u>Stellungnahme vom 19.07.2018:</u></p> <p>„... es bestehen keine Bedenken gegen die o.g. Planung. Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss jedoch damit gerechnet werden, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem mittleren Pleistozän (jüngere Mittelterrassen der Saale-Kaltzeit) gefunden werden. Aus diesem Grund bitten wir, zu dem bereits aufgenommenen Hinweis betr. archäologischer Bodenfunde noch folgende Punkte hinzuzufügen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“	<p>Zu G</p> <p><u>Zur Stellungnahme vom 19.07.2018:</u></p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird im Bebauungsplan aktualisiert.</p>
<p><u>Stellungnahme vom 16.04.2024:</u></p> <p>....da im Bebauungsplan bereits Hinweise betr. archäologischer/paläontologischer Bodenfunde aufgenommen wurden, bestehen keine weiteren Bedenken gegen die Planung.</p>	<p><u>Zur Stellungnahme vom 16.04.2024:</u></p>

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
<p>Ich mache jedoch darauf aufmerksam, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Deshalb bitten wir Sie, folgende Auflage in den Baubauungsplan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, bitten wir Sie uns bei allen Bauvorhaben rechtzeitig vor Baubeginn zu beteiligen und eine aktuelle Stellungnahme der LWL- Archäologie einzuholen, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.“...	<p>Der Anregung wird gefolgt. Der Hinweis wird im Bebauungsplan sowie in der zugehörigen Begründung redaktionell ergänzt.</p>

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken:

- 1&1 Versatel, Schreiben vom 05.04.2024 und vom 04.11.2024
- Deutsche Bahn AG: DB Immobilien, Region West, Schreiben vom 14.10.2024
- Gelsenwasser AG, Schreiben vom 27.07.2018 und vom 22.03.2024
- Gelsenwasser Energienetze GmbH – Betriebsdirektion Münsterland, Schreiben vom 29.10.2024
- Gemeinde Ascheberg, Schreiben vom 25.03.2024 und vom 31.10.2024
- Gemeinde Nordkirchen, Schreiben vom 19.03.2024 und vom 04.11.2024
- Gemeinde Senden, Schreiben vom 20.03.2024 und vom 15.10.2024
- Handwerkskammer Münster, Schreiben vom 12.07.2018
- Industrie- und Handelskammer Nordrhein-Westfalen, Schreiben vom 07.08.2018
- Kreis Coesfeld: Abt. 36 Straßenverkehr, Schreiben vom 26.04.2024 und vom 05.11.2024
- Kreispolizeibehörde Coesfeld (Direktion Verkehr), Schreiben vom 22.03.2024 und vom 05.11.2024
- Landesbetrieb Wald und Holz, Schreiben vom 20.08.2018 und vom 07.11.2024
- Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Coesfeld, Recklinghausen, Schreiben vom 23.04.2024 und vom 08.11.2024
- Lippeverband, Schreiben vom 16.08.2018, vom 24.04.2024 und vom 31.10.2024
- LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Schreiben vom 23.10.2024
- MNG Stromnetze GmbH & Co. KG – Betriebsdirektion Münsterland, Schreiben vom 15.10.2024
- RAG Aktiengesellschaft, Schreiben vom 12.04.2024 und vom 15.10.2024
- RWTH Aachen University, Schreiben vom 30.07.2018

- Stadt Dülmen, Schreiben vom 26.07.2018, vom 25.03.2024 und vom 30.10.2024
- Stadt Haltern am See, Schreiben vom 25.07.2018
- Stadt Lüdinghausen: Fachbereich 3 - Umwelt, Klima und Naturschutz, Schreiben vom 29.10.2024
- Stadt Lüdinghausen, Stabsstelle Mobilität/Verkehr, Schreiben vom 19.03.2024
- Stadt Lüdinghausen, Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Schreiben vom 19.03.2024 und vom 21.10.2024
- Stadt Olfen, Schreiben vom 21.03.2024 und vom 14.10.204
- Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH, Schreiben vom 24.04.2024 und vom 13.11.2024
- Vodafone West GmbH, Schreiben vom 22.04.2024