

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
<p>1. -Bürger 1</p> <p>v. 15.11.2023</p>	<p>es ist mehr als verwunderlich, dass die Gemeinde nunmehr die Bürger über die Billigung der 17. Änderung des obigen B-Plans durch den Rat informiert und die Möglichkeit zur Stellungnahme gibt obwohl noch nicht die erforderlichen Unterlagen bzgl. Lärmschutz vorliegen, Dies sind die einzigen neuen Informationen, die für eine Stellungnahme erforderlich wären.</p> <p>Angeblich ist dies eine vorzeitige Behörden-/ Bürgerbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange. In diesem Stadium sind Fakten zu sammeln, die die Entwicklung eines Neubaugebietes unter Beachtung von Umweltauflagen, Verkehr etc. voranbringen. Eine positive Gemeindeentwicklung hat dabei m.E. oberste Priorität. Ebenso sind die Belange der Alt- und der zukünftigen Neubürger bestmöglich zu berücksichtigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Lärmgutachten wurde inzwischen erstellt und liegt dem Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes nun bei.</p> <p>Im Wohngebiet werden die durch das Gewerbegebiet verursachte Lärmemissionen keine vorgegebenen Immissionsrichtwerte überschritten. Der Kindergarten wird durch die angrenzende Nutzung ebenfalls nicht beeinträchtigt.</p> <p>Für die Wohnbebauung sind keine Schallschutzmaßnahmen zum Tennisplatz hin erforderlich, da die Immissionsrichtwerte über den Altanlagenbonus eingehalten werden</p>
	<p>In diesem Sinne habe ich in den letzten Jahren mehrfach Stellungnahmen mit konkreten sachgerechten Vorschlägen zur Entwicklung des Gebietes gemacht. Ich wohne hier, kenne die Vor- und Nachteile des Gebietes und lege Wert auf ein lebenswertes Umfeld für Alle. Die Ihnen bekannten bereits mehrfach vorgetragenen Anregungen zur Gebietsentwicklung werden hiermit ausdrücklich aufrechterhalten und sind auch Gegenstand dieses Schreibens. Ich habe meine Stellungnahmen stets ausführlich begründet vorgetragen. Ich beantrage ausdrücklich auch meine bisherigen Schreiben zu diesem Verfahren zu nehmen.</p> <p>Das Ergebnis aller Bürgerbeteiligungen (15. Änderung des B-Plans S12, das anschließende Heilungsverfahren sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes) in den vergangenen Jahren war, dass sämtliche Anregungen unberücksichtigt blieben. Allenfalls wurden sie „zur Kenntnis“ genommen. Vielfach wurde einfach kommentarlos darüber hinweg gegangen. Falsche Behauptungen wurden aufgestellt und sogar persönlichen Anfeindungen in Form von Verleumdung und übler Nachrede waren dabei. Eine Gesprächsbereitschaft seitens der Entscheidungsträger war nicht vorhanden. Ausschließlich der Investor war Partner bei der Planentwicklung und der bestimmte alle in seinem Interesse zu berücksichtigenden Punkte. Seinen Wünschen wurde stets entsprochen, Einem Investor geht es dabei vorrangig darum, eine gewinnorientierte Planung durchzubringen. Dies ist ihm auch mit Hilfe der Beteiligten gelungen. Gemeindeentwicklung ist auch nicht dessen Aufgabe.</p> <p>Was für ein Fiasko, wenn eine Gemeinde ihre Ortsgestaltung sich so aus den Händen nehmen lässt und nicht mehr in der Lage ist, im Interesse Ihrer Bürger zu agieren. Andere benachbarte Gemeinden schaffen z.B. Rahmenbedingungen, die auch</p>	<p>Die Stellungnahmen, die Bürger 1 im Rahmen der Aufstellung der 15. Änderung eingebracht hat, werden ebenfalls zur Kenntnis genommen.</p> <p>Diese Stellungnahmen werden gesammelt noch einmal in einem gesonderten Dokument zusammengefasst.</p> <p>Soweit er darin ansteigenden Verkehrslärm auf der Lindenstraße thematisiert, gilt folgendes:</p> <p>Die bauliche Nutzung des Plangebiets ändert sich im Verhältnis zum bisherigen Planungsrecht nur in eher kleinerem Umfang. Eine einen weitergehenden Abwägungsbedarf auslösende Verkehrslärmbelastung durch die Lindenstraße bei Nutzung des im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebiets besteht daher nicht, vgl. OVG NRW. Urteil vom 02.03.2023, Az. 2 D 157/21.NE, juris, Rn. 122.</p> <p>Soweit er Verstöße gegen das Tempolimit auf der Lindenstraße thematisiert, handelt es sich hierbei von vornherein nicht um Umstände, die für ein Bebauungsplanverfahren relevant wären.</p> <p>Zur Abholzung der Waldflächen und zur Aufforstung an anderer Stelle:</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
	<p>ihren eigenen Bürgern einen Baugrundstückserwerb erleichtern. In Schlangen Fehl-anzeige. Hier vermarktet der Investor in Form eines Bieterverfahrens.</p> <p>Auch meine Familie hat eine unbebaute Parzelle in diesem Plangebiet, sodass wir erwarten können, dass die Entscheidungsträger Bürgereingaben ernst nehmen. Selbstverständlich kann man unterschiedliche Meinungen vertreten. Entscheidungen sind jedoch nachvollziehbar begründet zu treffen und auch zu kommunizieren. Dies ist bisher nicht einmal ansatzweise geschehen. Eine derartige Missachtung von berechtigten Bürgerinteressen hätte ich mir seinerzeit absolut nicht vorstellen können.</p>	<p>Für den Waldausgleich auf den Flächen der KiTA und des Versickerungsbeckens ist im Vorfeld ein Antrag bei der zuständigen Aufsichtsbehörde des Kreises Lippe gestellt worden. Die Genehmigung hierfür liegt vor und es wurde eine geeignete Ausgleichsfläche für die Aufforstung gefunden. Somit erfolgt der Waldausgleich unabhängig von der Änderung des Bebauungsplanes. Für die gem. § 39 (1) Landesnaturschutzgesetz formulierten Verbote wurde bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung gestellt bzw. im Zuge der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ermittelt. Durch die geplante Situation entsteht keinerlei Beeinträchtigung des Gewerbegebietes bzw. erfährt die Wohnbebauung keinerlei zusätzliche störende Einflüsse durch die Gewerbetätigkeiten, da der überwiegende Teil der Waldfläche erhalten bleibt. In der unmittelbaren sowie mittelbaren Entfernung befinden sich keine Gewerbebetriebe, die direkte Konflikte hervorrufen können. Der Investor plant keine weiteren Eingriffe in den bestehenden Waldgürtel. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche auf den Flurstücken 44 und 45 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) greift in keine bestehende Waldfläche ein. Die hier im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) ist noch nicht dementsprechend umgesetzt bzw. bepflanzt worden und wurde selbstverständlich bei der neuen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Entwurf zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 berücksichtigt. Die für die 17. Änderung des Bebauungsplanes erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann dem beigefügten Umweltbericht entnommen werden.</p> <p>Die Abholzung der Waldflächen sowie die Aufforstung zahlt nicht die Gemeinde Schlangen. Die Kosten hierfür werden vollständig vom Investor bzw. Träger des Kindergartens sowie vom Erschließungsträger des B-Plangebietes übernommen. Der Antrag zur Waldumwandlung wurde daraufhin</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
		<p>verwaltungsseitig gestellt. Der öffentlich-rechtliche Vertrag mit dem Landesbetrieb Wald u. Holz NRW und dem Landesverband Lippe mit der Gemeinde Schlangen zur Waldumwandlung wurde vom Rat der Gemeinde Schlangen in seiner Sitzung am 28.03.2019 beschlossen.</p> <p>Zum Versickerungsbecken:</p> <p>Der Standort des Versickerungsbeckens wurde aufgrund der Geländehöhen so gewählt, da sich hier der Geländetiefpunkt befindet und das Oberflächenwasser der Straßenflächen sowie der Dach- und Hofflächen des Kindergartens somit in diese Richtung abgeleitet werden kann. Die Dach- bzw. Hofflächen des Kindergartens werden ebenfalls über dieses Becken abgeleitet, damit kein weiteres Becken erstellt und unterhalten werden muss. Eine Versickerung auf dem Gelände des Kindergartens würde zudem eine Verringerung der Frei- bzw. Grünflächen bedeuten. Die tatsächliche Größe des Versickerungsbeckens wurde in der Genehmigungsplanung für das Versickerungsbecken festgelegt. Das Versickerungsbecken ist durch den Kreis Lippe genehmigt und bereits gebaut worden.</p> <p>Die Größe der Fläche im Bebauungsplan bleibt jedoch erhalten, da es sich hier zusätzlich noch um eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB handelt und hier zusätzlich Ausgleichspflanzungen erfolgen sollen, die eine naturnahe Gestaltung des Versickerungsbeckens unterstützen. Bei dem Versickerungsbecken handelt es sich jedoch um eine technische Anlage, die dementsprechend gesichert wird.</p> <p>Zur Allee auf der Lindenstraße:</p> <p>Die Allee an der Lindenstraße ist im Alleenkataster des Landes NRW erfasst und damit gem. § 41 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) i.V.m. § 29 Bundesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützt. Der Verlust von Bäumen im Bereich von Einfahrten oder Einmündungen soll weitestgehend vermieden werden. Für die im Zuge der Erstellung der</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
		<p>Erschließungsstraße zu entfernenden Bäume wurden mittels eines Antrages auf Erteilung einer naturschutzrechtlichen Befreiung nach § 67 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz eine Ersatzpflanzung von insgesamt 6 Stück Ahorn festgelegt. 3 Bäume sind dabei an der Lindenstraße und 3 Bäume auf dem Gelände des Versickerungsbeckens zu pflanzen.</p> <p>Die gem. textlicher Festsetzung Nr. 10 (2) zu erhaltenden Bäume außerhalb des Geltungsbereiches werden nicht mehr dargestellt und die textliche Festsetzung dazu entfernt.</p> <p>Heimische Tierwelt und Biotope:</p> <p>Die Belange der heimischen Tierarten werden im Umweltbericht einschließlich dem artenschutzrechtlichem Fachbeitrag berücksichtigt. Zum Erhalt der kleinräumigen Biotopvernetzung zwischen den Gehölzbeständen in der Umgebung der Tennisplätze und der Strotheniederung kommt den verbleibenden Gehölzbeständen im westlichen Randbereich des Plangebietes sowie einer landschaftsgerechten Durchgrünung des Gebietes eine besondere Bedeutung zu. Bei den genannten, derzeit im Bereich des Plangebietes vorkommenden Vogelarten wie Grünspecht, Buntspecht, Hausrotschwanz und Gartenrotschwanz, Dompfaff, Rotkehlchen, Bachstelze, Amsel, Spatzen, Meisen, Schwalben, Staren etc. sowie Raben, Elstern und Eichelhähern handelt es sich durchweg um Arten die natürlicherweise in Hausgärten und im Siedlungsrandbereich vorkommen. Von einer erheblichen Verschlechterung ihres Lebensraums als Folge der Bauleitplanung ist daher nicht auszugehen. Für die Arten Rotmilan und Mäusebussard stellt das Plangebiet allenfalls einen Teil ihres Jagdhabitats dar. Horstbäume dieser Vogelarten sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.</p> <p>Anbindung des Plangebietes an die Schützenstraße:</p> <p>Eine Anbindung des Plangebietes über eine zweite Erschließungsstraße in Richtung „Schützenstraße“ ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse (überwiegend</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
		<p>Privatgrundstücke) nicht möglich. Zudem würde eine direkte Anbindung an die „Schützenstraße“ ggf. zu einem höheren Verkehrsaufkommen in Richtung „Lindenstraße“ führen. Vertreter der örtlichen Polizei und Vertreter des Kreises Lippe (Ordnungsbehörde Verkehr) haben in dem oben erwähnten Ortstermin ebenfalls hiervon abgeraten.</p> <p>Rad-/Fußweg zur Schützenstraße:</p> <p>Der geplante Weg an der Südseite führt auf ein gemeindeeigenes Grundstück, sodass über den Bereich der Tennisplätze eine Anbindung an den „Fliederweg“ erfolgt. Der im rechtskräftigen Bebauungsplan parallel zum Flurstück 53 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) verlaufenden Fuß-/Radweg wird zudem wieder in die Planzeichnung mit aufgenommen, sodass eine fußläufige Anbindung an die „Alte-Rothe-Straße“ gegeben ist. Die Wege werden jedoch aufgrund der zur Verfügung stehenden Fläche nur als Fußweg festgesetzt.</p> <p>Zur Straßenbreite im Plangebiet:</p> <p>Die im Bebauungsplan ausgewiesene Straßenbreite von 6,0 m ist für die Erschließung eines Wohngebietes ausreichend bemessen. Die vorgesehene Straßenbreite ermöglicht eine Fahrbahnbreite von rd. 3,50 m mit 0,50 m Schrammbord und einen Randstreifen von 2,00 m. Der Randstreifen kann sowohl als Gehweg oder für Park-/Stellplätze genutzt werden.</p> <p>Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schlangen vom 24.06.2021 sieht für Einfamilienhäuser 2 Stellplätze vor. Um im Plangebiet (WA-Gebiet) ausreichend Stellplätze vorzuhalten, wird der Punkt 4 (1) der textlichen Festsetzungen wie folgt ergänzt: „Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze zu errichten.“ Zudem sieht die derzeitige Planung des KiTa-Trägers 14 PKW-Stellplätze und zwei Behinderten-PKW-Stellplätze vor. Diese werden in die Planzeichnung übernommen und festgesetzt.</p> <p>Zum Klimaschutz:</p>


Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
		<p>Die Anregungen zum Klimaschutz werden zur Kenntnis genommen und in die Überlegungen zur Entwurfsbearbeitung einbezogen. Für den Waldausgleich auf den Flächen der KiTa und des Versickerungsbeckens ist im Vorfeld ein Antrag bei der zuständigen Aufsichtsbehörde des Kreises Lippe gestellt worden. Die Genehmigung hierfür liegt vor und es wurde eine geeignete Ausgleichsfläche für die Aufforstung gefunden. Somit erfolgt der Waldausgleich unabhängig von der Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p>Für die gem. § 39 (1) Landesnaturschutzgesetz formulierten Verbote wurde bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Befreiung gestellt bzw. im Zuge der hier vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ermittelt. Durch die geplante Situation entsteht keinerlei Beeinträchtigung des Gewerbegebietes bzw. erfährt die Wohnbebauung keinerlei zusätzliche störende Einflüsse durch die Gewerbetätigkeiten, da der überwiegende Teil der Waldfläche erhalten bleibt. In der unmittelbaren sowie mittelbaren Entfernung befinden sich keine Gewerbebetriebe, die direkte Konflikte hervorrufen können. Der Investor plant keine weiteren Eingriffe in den bestehenden Waldgürtel. Die Erweiterung der überbaubaren Fläche auf den Flurstücken 44 und 45 (Flur 15, Gemarkung Schlangen) greift in keine bestehende Waldfläche ein. Die hier im zurzeit rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB) ist noch nicht dementsprechend umgesetzt bzw. bepflanzt worden und wird selbstverständlich bei der neuen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für den Entwurf zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S 12 berücksichtigt.</p> <p>Mehrfamilienhäuser:</p> <p>Der zurzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt „Allgemeines Wohngebiet“ mit Einzel- und Doppelhäusern fest. Eine Begrenzung der höchst zulässigen Zahl der Wohnungen in</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
		<p>Wohngebäuden ist nicht geregelt. Somit ist bereits zurzeit die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in dem Plangebiet möglich.</p> <p>Wahrung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes:</p> <p>Trotz des Ausschlusses aller Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, der im Übrigen nicht zuletzt dem Immissionsschutz dient, und der nur ausnahmsweisen Zulässigkeit der grundsätzlich allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO bleibt der Gebietscharakter jedenfalls mit Blick auf die weiterhin allgemein zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO gewahrt, vgl. OVG NRW. Urteil vom 02.03.2023, Az. 2 D 157/21.NE, juris, Rn. 107.</p>
	<p>Das Oberverwaltungsgericht hat den Bebauungsplan im März 2023 aufgehoben, sodass nunmehr die Planungen neu zu erfolgen haben. Neben den festgestellten Formfehlern hat der OVG einen unzureichenden Lärmschutz moniert. Ungeachtet dieser Tatsache geht die Verwaltung mit Billigung des Rates mit dem alten vom OVG als unzulässig verworfenen Plan in die Offenlage. (ohne vorliegendes Lärmgutachten! Was soll das?)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das OVG hat nicht unzureichenden Lärmschutz, sondern die fehlende Untersuchung der Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet moniert. Die Lärmgutachten wurde inzwischen erstellt und liegen den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes bei. Es erfolgen durch den Tennisplatz und das Gewerbegebiet keine Beeinträchtigung der Wohnbebauung und des Kindergartens.</p>
	<p>Aber nicht nur das! Beim Blick aus dem Fenster ist zu beobachten, das Bauvorhaben in Angriff genommen wurden. Wie es zu diesen Genehmigungen kommen konnte, in Kenntnis des beim OVG anhängigen Verfahrens, ist mehr als nur fragwürdig.</p> <p>Hier wurden durch Ignoranz des anstehenden Termins beim OVG und durch Untätigkeit der Bauverwaltung bei Bauanzeigen Fakten geschaffen.</p> <p>Mit der Aussage „ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt vor und es kann sofort mit der Bebauung begonnen werden“ ist der Investor im Bieterverfahren in den Verkauf der Grundstücke gegangen. Der Investor hat die Kaufinteressenten wissentlich getäuscht.</p> <p>Kaufgegenstand waren nicht sofort bebaubare Grundstücke sondern Grundstücke in einem offensichtlich mit Fehlern behafteten Plangebiet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Genehmigungen werden vom Kreis auf der Grundlage der 10. Änderung gegeben. Abweichungen können vom Kreis genehmigt werden. Das gilt für alle rechtskräftigen Bebauungspläne.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Der Investor wusste, dass der Bebauungsplan dem OVG zur Überprüfung vorliegt. Wie die Entscheidung dann ausfällt, hat den Investor in keiner Weise interessiert. Sofern der Plan aufgehoben wird, ist es dann ja das Problem der Käufer. Aber das Geschäft ist gemacht! Hier stellt sich die Haftungsfrage des Investors gegenüber den Käufern.</p> <p>Die Bauverwaltung ist diesem Vorgehen des Investors nicht entgegen getreten, was zum Schutz der Käufer zwingend erforderlich gewesen wäre.</p> <p>Weitere Baugenehmigungen kommen jetzt angeblich vom Kreis. Genehmigungsgrundlage soll der alte B-Plan aus 2005 sein.</p>	
	<p>Aber auch hiervon wurde inzwischen abgewichen. Ein Bau entsteht derzeit auf einer Parzelle, die nach dem alten B-Plan eine Wegeparzelle ist und scheinbar ist auch ein Flachdach geplant, was dem alten B-Plan widerspricht. Auf Nachfrage beim Kreis wurde erklärt, dass die Gemeinde Schlangen ihre Zustimmung zur Abweichung vom alten B-Plan aus 2005 gegeben habe. Die derzeit in der Offenlage befindliche Planung bleibt so wie sie ist. Veränderungen wird es nicht geben.</p> <p>So werden durch neue Bauten Fakten geschaffen, was jegliches Handeln bezüglich der Gestaltung eines positiven Wohngebietes erheblich erschwert bzw. unmöglich macht.</p> <p>Wer und an welcher Stelle wurde in unserer Gemeinde die Entscheidung getroffen, dass der jetzt vorliegende vom Rat gebilligte Entwurf für die 17. Änderung des B-Plans S 12 letztendlich in unveränderter Form durch laufen wird? So läuft die Kommunikation mit dem Kreis und ist dort dann Grundlage für Genehmigungen.</p> <p>Wenn es so wäre, dass man mit dem vorliegenden Entwurf in die Offenlage zur vorzeitigen Behörden-/Bürgerbeteiligung geht und jetzt schon feststeht, dass dieser Plan in unveränderter Form verabschiedet werden wird, ist jede Offenlage eine Farce.</p> <p>Das Recht der Bürger auf Beteiligung an der Gestaltung ihres Wohnortes wird mit Füßen getreten.</p> <p>Die Gemeinde ist in der Pflicht, bei der Gestaltung neuer Wohngebiete die berechtigten Interessen ihrer Bürger sowie auch der künftigen Neubürger zu wahren. Hier ist auch der Rat, die gewählten Vertreter der Bürger, in der Verantwortung. Nur so funktioniert eine zukunftsorientierte positive Gemeindeentwicklung.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Entscheidungen über die Planungen werden von der Verwaltung getroffen und von der Politik bestätigt oder abgelehnt. Änderungen bzw. Anpassungen sind zu jedem Verfahrensschritt möglich. Dabei gilt in dem politischen Entscheidungsprozess das Mehrheitsprinzip. Eine einfache Mehrheit reicht aus, damit das Verfahren weitergeführt werden kann.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Keinesfalls kann es sein, dass die Planung eines ganzen Gebietes in die Hand eines Investors gegeben wird. Hier hat der Amtsvorgänger des derzeitigen Bürgermeisters sich ins Boot des Investors gesetzt" und dem freie Hand gegeben, das Gebiet mit einer „Investorenplanung" zu überziehen. Jede Investorenplanung ist auf Gewinnmaximierung angelegt und nicht auf bestmögliche Gemeindeentwicklung zugunsten der Bürger.</p> <p>Einige Punkte:</p> <p>Immer noch sieht der B-Plan keinerlei allgemeine Grünfläche im Plangebiet vor.</p> <p>Ein Kinderspielplatz Fehlanzeige.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 17. Änderung des Bebauungsplanes sieht im Vergleich zur 10. Änderung des Bebauungsplanes eine Innenentwicklung vor. Im Zuge dessen entfällt eine Grünfläche. Da sich nördlich der Lindenstraße ausreichend Freiflächen anschließen, ist dies auch nicht erforderlich.</p> <p>Der Spielplatz „Raiffeisenstraße“ liegt etwa 430 m östlich, Der Spielplatz „Margueritenweg“ etwa 500 m weiter südlich und der Spielplatz „Am Tiwitt“ etwa 580 m nordöstlich des Planungsgebietes. Gemäß den „Hinweise für die Planung von Spielflächen RdErl d. Innenministers v. 31.7.1974 - V C 2 - 901.11“ sind ausreichend Spielplätze in der Umgebung vorhanden.</p> <p>Da ausreichend Spielplätze in der näheren Umgebung vorhanden sind, besteht aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit einen weiteren Spielplatz im Plangebiet festzusetzen.</p> <p>Aufgrund hoher Unterhaltungskosten sind zudem die meisten Gemeinden bemüht, ihre Anzahl an Spielplätzen möglichst gering zu halten.</p>
	<p>Der im B-Plan aus 2005 noch vorgesehene Radweg wird gestrichen Ein Fußweg wird geplant, der auf einem Privatgrundstück endet.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im alten Bebauungsplan ist eine 3 m breite Wegeverbindung nach Süden vorgesehen. Im neuen Plan sind zwei 2m breite Wegeverbindungen nach Süden vorgesehen. Somit wurde die Anbindung nach Süden sogar verbessert.</p> <p>Weitere Anbindungen nach Süden liegen außerhalb des Geltungsbereiches und können daher in diesem Verfahren nicht überplant werden.</p>
	<p>Verkehrsanbindung Richtung Schützenstraße Fehlanzeige (noch nicht einmal in Form eines Baufensters für die Zukunft eingeplant)</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Straßenanbindung nach Süden ist über den Fliederweg nicht möglich, da der Tennisplatz dazwischen liegt und</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
		<p>dafür der Parkplatz verlegt und mindestens 2 Tennisplätze aufgegeben werden müssten. Dies ist seitens der Gemeinde nicht gewünscht.</p> <p>Eine Straßenanbindung nach Süden ist über den Föhrenweg nicht möglich, da sich direkt an den Wendehammer eine private Hausgartenfläche Flurstück 1768 anschließt. Eine Enteignung dieser Fläche für eine Straßenanbindung ist nicht möglich. Denkbar wäre den Bebauungsplan zu erweitern im Bebauungsplan eine Straßenparzelle auszuweisen und wenn das Grundstück verkauft wird, das Vorkaufsrecht als Gemeinde zu ziehen. Solange das Grundstück nicht verkauft wird, kommt die Gemeinde dann auch nicht daran. Zusätzlich befindet sich auch das Flurstück 1769 in privater Hand. Daher hat die Gemeinde auch diese Anbindungsmöglichkeit verworfen und auch keine mögliche Straßenverbindung innerhalb des Planbereiches dargestellt.</p>

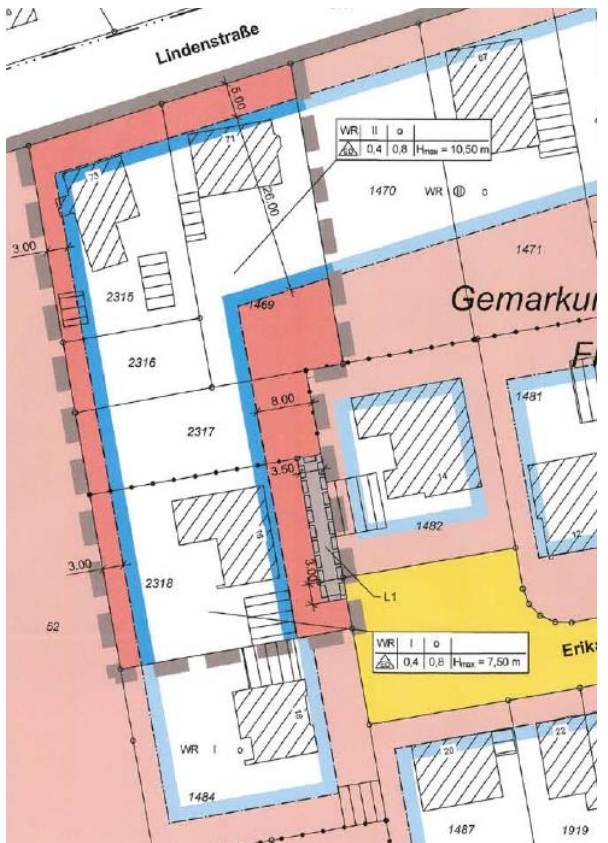
Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
		
	<p>Ausgleichsflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten kann nicht in die Verantwortung der privaten Grundstückseigentümer gegeben werden. Das ist eine allgemeine Aufgabe.</p>	<p>Es besteht die rechtliche Möglichkeit den Eigentümern einen Teil der Kompensation oder sogar auch die vollständige Kompensation auf dem eigenen Grundstück aufzuerlegen. Davon hat die Gemeinde hier Gebrauch gemacht.</p>
	<p>Gleiches gilt für Lärmschutzmaßnahmen. Daher gehören diese Bereiche in das Eigentum der Gemeinde.</p>	<p>In der Rechtsprechung werden für gesunde Wohnverhältnisse Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts genannt. Diese werden für das Wohngebiet und den Kindergarten eingehalten.</p>
	<p>Flachdächer sind in Schlangen nichts ortüblich und daher wegen der erheblichen Beeinträchtigungen für die Nachbarn abzulehnen. Andere Dachformen bieten sich an, um Photovoltaikanlagen mit weniger optischer Beeinträchtigung der Nachbarbebauung aufzunehmen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Sinne einer klimafreundlichen Stadt dürfen Flachdächer nicht ausgeschlossen werden. Sie können begrünt werden und vollständig mit Solaranlagen ausgestattet werden. Durch die Begrenzung der Geschossigkeit auf II erfolgt</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
		auch bei Flachdachgebäuden keine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.
	<p>Erhalt der Ausgleichsfläche Wald - dies ist die Abgrenzung vom Wohngebiet zum bestehenden Gewerbegebiet. (Immissionsschutzgürtel und Lärmschutz) Außerdem stellt er den erforderlichen Sichtschutz dar.</p> <p>Es bleibt abzuwarten, inwieweit nunmehr diese Punkte umgesetzt werden.</p>	Gemäß den Lärmschutzgutachten sind keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da das Gewerbegebiet westlich des Planbereiches keine negativen Auswirkungen auf das Wohngebiet und den Kindergarten hat.
	<p>Zudem ist die Betrachtung der Erreichbarkeit eines Neubaugebietes ein unverzichtbares Muss. Richtig ist, dass die Lindenstraße nicht vom Plangebiet S12 umfasst ist sondern nur angrenzt.</p> <p>Sie stellt nach den bisherigen Planungen aber nur die einzige Verkehrsanbindung dar. Wie kann man die Umsetzung eines Baugebietes forcieren, ohne sich um die schon jetzt bestehende prekäre Verkehrslage auf der Lindenstr. zu kümmern?</p> <p>Den gesamten aus dem Neubaugebiet resultierenden Verkehr soll die Lindenstraße zusätzlich aufnehmen. Bekanntlich ist die Lindenstraße eine schmale Alleestraße. Die Fahrbahnbreite beträgt ca. 4,62 m mit einer beidseitigen Regenrinne. Schon heute ist das Verkehrsaufkommen eine Zumutung und die Nutzung eine gefährliche Angelegenheit für jeden Fußgänger, Radfahrer Anwohner. Seit vielen Jahren weisen die Anwohner immer wieder auf die Problematik hin. Ohne Erfolg! Nicht einmal ein Verbot für LKWs und Busse auf der schmalen Straße hat es gegeben.</p> <p>Aber es geht auch schlimmer. Anstatt Lösungen für eine Verkehrsentlastung zu finden, erzwingt der Amtsvorgänger des derzeitigen Bürgermeisters die Platzierung eines Kindergartens an der Lindenstraße mit dem zusätzlich daraus resultierenden Bring- und Abholverkehr.</p> <p>Ohne verkehrsentlastende Maßnahmen auf der Lindenstraße ist eine Umsetzung des Baugebietes ein No-Go. Es muss zumindest eine Begrenzung auf den „Anliegerverkehr/ geben. An anderer Stelle gibt es das in Schlangen auch. Zudem erfordert es dringendst Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Geschwindigkeit. Es ist unverantwortlich, mit welchem Tempo nicht nur PKWs sondern auch die LKWs, Lieferwagen etc. an Fußgängern und Radfahrern mit geringem Abstand vorbeifahren.</p> <p>Die Lindenstraße ist eine Gemeindestraße. Sie kann nicht als Zubringer zur B1 neu dienen, was aber im Laufe der Zeit immer massiver zu beobachten ist.</p>	<p>Verkehrslenkende Maßnahmen werden nicht über den Bebauungsplan festgesetzt. Zudem befindet sich die Lindenstraße außerhalb des Planbereiches.</p> <p>An dieser Stelle ist in Bezug auf den Ziel- und Quellverkehr der im Plangebiet (neu) vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Kindergarten" einzustellen, dass dieser bereits errichtet und seit Frühsommer 2020 in Betrieb ist. Verkehrskonzepte werden in der Regel nur für Gewerbegebiete durch die Problematik des LKW-Verkehrs sowie für sehr große Wohngebiete erstellt. Da hier im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nur 8 Wohnbaugrundstücke und sowie der Kindergarten hinzugekommen sind, wurde auf ein Verkehrskonzept verzichtet. Für Wohngebiete gelten bis zu 400 Pkw/h verkehrstechnisch als unproblematisch. Dieser Wert ist hier nicht überschritten. Im Bebauungsplanverfahren werden üblicherweise nur die reinen Verkehrsflächen festgelegt. Verkehrstechnische Maßnahmen (Tempobeschränkung, Einbahnstraßenregelung etc.) werden nicht über ein Bebauungsplanverfahren geregelt. Dies erfolgt in der Regel durch ein Gremium aus Gemeinde, Polizei und Kreis, das sich Probleme vor Ort gemeinsam anschaut und dann Lösungen festlegt.</p>


Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Zahlreiche Fehler, gemacht in der Vergangenheit und beginnend mit der Fehlentscheidung dem Investor die Gebietsentwicklung zu überlassen, sind leider nicht mehr zu korrigieren.</p> <p>Hier gilt es, die jetzt noch vorhandenen Spielräume bestmöglich zur Gestaltung des Neubaugebietes zu nutzen. Es wird höchste Zeit, dass die derzeit verantwortlichen Entscheidungsträger in dieser Gemeinde bei der anstehenden 17. Änderung des Plangebietes S12 ihrer Verantwortung gerecht werden und sich die Planung nicht von Dritten vorschreiben lassen. Immer noch gilt: die Gestaltung unseres Ortes liegt in der Hand der gewählten Bürgervertreter.</p>	
<p>2. -Bürger 2 v. 18.11.2023</p>	<p>weiterhin bestehen erhebliche Bedenken gegen den jetzt vorgelegten und vom Rat gebilligten Entwurf für eine 17. Änderung des Bebauungsplans S 12.</p> <p>Zunächst beziehe ich mich auf meine Stellungnahmen zu der 15. Änderung des BPlans und mache sie auch zum Gegenstand dieser Stellungnahme.</p> <p>Dieser Plan wird den Interessen der Bürger der Gemeinde Schlangen weiterhin nicht gerecht sondern dient nur auf Kosten der Neubürger und einer sinnvollen Gemeindeentwicklung dem finanziellen Wohl des Investors.</p> <p>Das jetzt gewählte Verfahren dürfte erneut nicht rechtmäßig sein und einer evtl. Überprüfung nicht standhalten.</p> <p>Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Bekanntmachung der Offenlage erneut nicht entsprechend der Satzung der Gemeinde erfolgt ist und somit unwirksam ist. Sie kann daher keine Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Behörden sein. Dazu verweise ich auf die ausführlichen Ausführungen des OVG Münster sowohl in der mündlichen Verhandlung als auch in dem sicherlich allen Ratsmitgliedern vorliegenden schriftlichen Urteil vom 02.03.2023.</p>	<p>Die Anregungen sind erneut zur Kenntnis genommen worden.</p>
	<p>Außerdem ist es bedauerlich, dass etwaige Anregungen von Bürgern ausdrücklich bei der Frage des weiteren Umfangs der Umweltprüfung unberücksichtigt bleiben, da nach dem Ratsbeschluss nur Behörden dazu Stellung nehmen dürfen.</p> <p>Außerdem ist es bedauerlich, dass etwaige Anregungen von Bürgern ausdrücklich bei der Frage des weiteren Umfangs der Umweltprüfung unberücksichtigt bleiben, da nach dem Ratsbeschluss nur Behörden dazu Stellung nehmen dürfen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung ist explizit dafür da, von den Behörden zu erfahren, welche zusätzlichen Gutachten noch erforderlich sind.</p>
	<p>Die 17. Änderung weicht im Übrigen von der vom Oberverwaltungsgericht für materiell rechtswidrig erklärten 15. Änderung des BPlans nur insoweit ab, als die Gestaltung der Landschaftsschutzfläche am Tennisplatz geändert wurde. Der bisherige</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
	<p>geringe Lärmschutz ist noch weiter reduziert worden (Hecke statt Wald). Dies steht in einem völligen Gegensatz zu den gerichtlichen Anforderungen an einen rechtmäßigen Plan.</p>	<p>Ziel war es bei dieser Änderung den Eigentümern eine Nutzung des Gartens zu ermöglichen.</p>
	<p>Zur erforderlichen vollständigen Neubearbeitung der Frage des Lärmschutzes hat die Bauverwaltung im Gerichtstermin vor dem OVG selbst auf die „Lärmschutzfibel“ für die Bauleitplanung hingewiesen. (Vgl. dazu auch die Allen bekannten Ausführungen im Urteil z.B. S. 26/27)</p> <p>Trotz der bei allen Beteiligten vorhandenen Kenntnis der vom Gericht festgestellten Rechtswidrigkeit der vorgelegten Unterlagen hat die Gemeinde den Ratsmitgliedern die identische rechtswidrige Planung erneut zur Billigung vorgelegt. Tatsächlich hat der Rat mehrheitlich trotz des Fehlens der vom Gericht ausdrücklich verlangten zusätzlichen Unterlagen eine Billigung der rechtswidrigen Planung beschlossen. Ob ein derartiger Beschluss Grundlage für ein rechtsstaatlich ordnungsgemäßes Verfahren sein kann ist fraglich und bedarf der Überprüfung.</p> <p>Es entsteht der Eindruck, dass der Rat für eine objektive Betrachtung des Sachverhalts und eine sachgerechte Änderung des Planes nicht mehr offen ist.</p> <p>Die erforderlichen Unterlagen bzgl. der ausreichenden Beachtung des Lärmschutzes der zukünftigen Anwohner des Tennisplatzes und des Gewerbegebietes sind auch für eine frühzeitige Behördenbeteiligung unverzichtbar, da ansonsten keine sachgerechte Stellungnahme möglich ist.</p> <p>Erst nach Vorlage der weiteren Unterlagen zum Lärmschutz ist auch die Frage der Ausgestaltung der weiteren Umweltprüfung sachgerecht zu beantworten. Den Behörden dürfte die vom Gericht dargestellte Problematik des fehlenden Lärmschutzes konkret überhaupt nicht bekannt sein.</p> <p>Es kann doch nicht der Fall sein, dass nunmehr nach vielen Jahren der Planung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach Auskunft in einer der letzten Ratssitzungen nur eine allgemeine Stoffsammlung gemacht wird um Ideen zur Planung zu sammeln.</p> <p>Die Vorschläge sind bereits alle bekannt.</p> <p>Im Übrigen ist auch die im Frühjahr 2023 mehrfach wiederholt erfolgte Bekanntmachung der 10. Änderung aus dem Jahr 2005 nicht ordnungsgemäß durchgeführt worden, so dass sie nicht Grundlage für die neue Planung sein kann. Auf die Ausführungen des OVG wird Bezug genommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Lärmgutachten wurde inzwischen erstellt und liegt dem Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes nun bei.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Zu neuen Gesichtspunkten ist daher eine Stellungnahme nicht möglich, da die Unterlagen fehlen.</p> <p>Dies dürfte nachzuholen sein.</p>	
	<p>Es bleibt weiterhin dabei, dass die vorgelegte Planung nicht den Interessen der Bürger und der sinnvollen Entwicklung der Gemeinde entspricht.</p> <p>Es fehlt weiterhin an Spielmöglichkeiten für Kinder sowie eine Begrünung der öffentlichen Straße.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Spielplatz „Raiffeisenstraße“ liegt etwa 430 m östlich, Der Spielplatz „Margueritenweg“ etwa 500 m weiter südlich und der Spielplatz „Am Twill“ etwa 580 m nordöstlich des Planungsgebietes. Gemäß den „Hinweise für die Planung von Spielflächen RdErl d. Innenministers v. 31.7.1974 - V C 2 - 901.11“ sind ausreichend Spielplätze in der Umgebung vorhanden.</p> <p>Die Pflanzung von Bäumen im Heinz-Wiemann-Weg ist im Bebauungsplan festgesetzt und wird noch erfolgen.</p>
	<p>Die zulässige Höhe der Bebauung innerhalb des Gebietes soll einheitlich sein und sich am Bereich der Erikastraße orientieren.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das gesamte Planungsgebiet wurde einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,4, eine Geschossflächenzahl von 0,8, eine maximale 2-Geschossigkeit sowie eine offene Bauweise vorgesehen.</p> <p>Für das Plangebiet wurde eine maximale Gebäudehöhe von 9,5 m festgesetzt. Dies liegt unterhalb der zulässigen 10,5 m westlich des Planbereiches. Lediglich für 4 Grundstücke im Osten des Planungsgebietes wurde die maximale Gebäudehöhe auf 7,5 m reduziert, da dies im östlich angrenzenden Gebiet ebenfalls so ist. Vergleiche auch 14. Änderung des Bebauungsplanes.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
		
	<p>Der im bisherigen Plan enthaltene Radweg Richtung Tennisplatz darf nicht beseitigt werden. Überall in der Gemeinde wird von Förderung der „Mobilität“ gesprochen. Nur hier im Baugebiet wird sie abgeschafft. Eine fahrradfreundliche Gemeinde sieht anders aus.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im alten Bebauungsplan ist eine 3 m breite Wegeverbindung nach Süden vorgesehen. Im neuen Plan sind zwei 2m breite Wegeverbindungen nach Süden vorgesehen. Somit wurde die Anbindung nach Süden sogar verbessert.</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
	<p>Flachdächer stellen bei einer Höhe von bis zu 9,80 Meter keine sinnvolle Lösung dar und stören den sozialen Frieden, wegen der Beeinträchtigungen der Nachbarn.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Sinne einer klimafreundlichen Stadt dürfen Flachdächer nicht ausgeschlossen werden. Sie können begrünt werden und vollständig mit Solaranlagen ausgestattet werden. Durch die Begrenzung der Geschossigkeit auf II erfolgt auch bei Flachdachgebäuden keine erhebliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft.</p>
	<p>Trotz entsprechender Zusagen und Beschlüssen in der Gemeinde ist das Verkehrsproblem in der Lindenstraße weiterhin ungelöst. Als erste Maßnahme bietet sich z.B. ein Fahrverbot für LKWs und Busse sowie eine Ausweisung als Fahrrad- und / oder Anliegerstraße an.</p> <p>Die Fußwege entlang des Baugebietes müssen als Naherholungsbereich insbesondere auch für die zahlreichen Familien mit Kindern erhalten bleiben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Lindenstraße liegt außerhalb des Bebauungsplanes, dadurch können hier auch keine Maßnahmen für die Lindenstraße festgesetzt werden.</p>
	<p>Die Gestaltung der Erschließungsstraße hat so zu erfolgen, dass alle Grundstücke direkt an der Straße liegen. Dazu ist die Verlegung der Straße im Bereich der Erikastraße um 6 Meter nach Westen rückgängig zu machen. Der Straßenverlauf der 10. Änderung ist bei zu behalten. Städteplanerisch acht es keinen Sinn, 3 Grundstücke von der Straße abzuhängen, nur damit die Sparkasse ca. 70 qm Bauland mehr verkaufen kann und den bisherigen Millionen-Gewinn mit Hilfe des Rates noch weiter steigern kann.</p> <p>Auch der Privatweg auf der Parzelle 2447, der nicht einmal als solcher ausgewiesen ist, ist nicht nachvollziehbar. Im Fall eines Brandes wird damit eine neue Gefahrenquelle geschaffen. Außerdem war immer darauf hingewiesen worden, dass der Investor die Straßen nach Abschluss der Baumaßnahme an die Gemeinde übergibt. Alle Wegeparzellen müssen daher öffentlich werden, zumal auch auf der Parzelle 2447 alle öffentlichen Versorgungseinrichtungen angelegt sind.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der private Stichweg ist im Bebauungsplanentwurf als privater Weg festgesetzt, da er im Wesentlichen der Erschließung der beiden Hinterliegergrundstücke dient.</p>
	<p>Bei der Planung einer Obstwiese im Naturschutzgebiet soll je angefangener 70 qm Grundstücksfläche 1 Baum festgesetzt werden, da ansonsten der Schutzzweck eines Landschaftsschutzgebietes nicht erreicht werden kann.</p> <p>Die Bereiche des Landschaftsschutzes müssen im Eigentum der Gemeinde sein. Nur so kann die Funktion dieser Flächen erreicht werden. Bereits jetzt hat der erste Bauherr im Bereich des Landschaftsschutzes Zierrasen angelegt, der mit einem Mähroboter „gepflegt“ wird. Dies zeigt bereits jetzt, dass private Interessen vorrangig</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Festsetzung einer Obstwiese dient der Kompensation. Das Plangebiet liegt weder in einem Naturschutzgebiet (in der Abb. rot) noch in einem Landschaftsschutzgebiet (in der Abb. grün).</p>

Öffentlichkeit	Anregungen und Hinweise	Stellungnahme der Gemeinde
	<p>beachtet werden. Jedenfalls sind evtl. Prüfungsintervalle deutlich zu verkürzen und dürfen 2 Jahre nicht überschreiten.</p>	
	<p>Da eine sinnvolle Stellungnahme zu der neuen Planung erst nach Vorlage der weiteren Unterlagen möglich ist, bitte ich, der Öffentlichkeit und den Behörden vor weiteren Entscheidungen rechtliches Gehör zu gewähren, um ein rechtstaatliches Verfahren zu erreichen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Offenlage werden selbstverständlich wieder aller Bürger die Gelegenheit haben, eine Stellungnahme abzugeben.</p>