

		Prüfung u. Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschlag
1. Architekturbüro Grunwald und Partner, 03.08.2016			
1.1	<p>Die festgesetzte Firsthöhe von 9 m ist zu gering, um die durch das Büro Grunwald und Partner geplante Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohnungen realisieren zu können. Geplant sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss. Auf jeder Ebene sollen 2 Wohnungen entstehen. Hierzu ist eine maximale Firsthöhe von mindestens 11,2 erforderlich. Eine größere Firsthöhe würde sich wegen der angrenzenden bereits bestehenden Reihenhausbebauung einfügen, da diese ebenfalls 2 Vollgeschosse aufweist und topografisch höher liegt.</p>	<p>Die Objektplanung des Architekturbüros Grunwald und Partner sieht die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern vor. Der Bebauungsentwurf (Lageplan mit Grundriss) ist in der Bebauungsplanbegründung unter Punkt 6 abgebildet. Grundsätzlich ist die Realisierung des Vorhabens im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen (9 m maximale Gebäudehöhe, keine Einschränkung der Anzahl der Vollgeschosse) möglich, wenn die Häuser dreigeschossig mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern ausgeführt werden. Um die geplanten Gebäude mit zwei Vollgeschossen, ca. 45° geneigten Dächern und ausgebautem Dachgeschoss zu ermöglichen, ist es erforderlich die festgesetzte maximale Bauhöhe heraufzusetzen, da die geneigten Dächer über die festgesetzten 9 m Höhe hinausgehen. Es ist vorrangiges Planungsziel, durch die Änderung des Bebauungsplans den Mietwohnungsbau zu fördern und Baugrundstücke zur Realisierung von Gebäuden mit Mietwohnungen auszuweisen, um dem bestehenden Bedarf ein entsprechendes Angebot gegenüber zu stellen. Dieses Planungsziel kann durch das von Grunwald und Partner geplante Bauvorhaben erreicht werden. Vor diesem Hintergrund sollten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung modifiziert werden, um die</p>	

		<p>planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Bauvorhabens mit insgesamt 18 Wohnungen zu schaffen. Hierzu muss die festgesetzte maximale First- bzw. Gebäudehöhe auf 11 m erhöht werden. Um zu gewährleisten, dass angesichts der zulässigen größeren Gesamthöhe keine bis zu viergeschossigen Gebäude entstehen, wird gleichzeitig maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit entspricht die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse im Änderungsbereich dessen, was auch auf den Nachbargrundstücken zulässig bzw. vorhanden ist. Die zulässige maximale Gebäudehöhe liegt im Änderungsbereich allerdings höher als in der Nachbarschaft, um das Planungsziel der Förderung des Mietwohnungsbaus erreichen zu können. Es wird erwartet, dass das Bauprojekt im Rahmen dieser Festsetzungen umsetzbar ist. Hierbei handelt es sich um Änderungen des Bebauungsplanentwurfs i. S. v. § 4a Abs. 3 BauGB, die eine erneute öffentliche Auslegung erfordern.</p>	<p>In dem Bebauungsplan sind folgende Änderungen vorzunehmen: Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe wird von 9 m auf 11 m erhöht. Es wird eine Begrenzung der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt.</p>
1.2	<p>Es wird erbeten, den Baugrenzenabstand im nördlichen und südlichen Bereich von bisher 5 m auf 3 m zu reduzieren. Dieser geringere Abstand sei erforderlich, um die Objektplanung des Büros Grunwald und Partner umzusetzen.</p>	<p>Die Baugrenzen wurden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung gegenüber der Ursprungsplanung nicht verändert. Sie halten zu den Grundstücksgrenzen einen Abstand von 5 m ein. Diese Regelung hat im südlichen Bereich des Plangebiets einen nachbarschützenden Charakter, insbesondere um den Effekt einer bedrängenden Wirkung für die Nachbarschaft als Folge der neuen Bebauung</p>	

		<p>auszuschließen. Im nördlichen Bereich dient der Baugrenzenabstand dem Immissionsschutz. Insbesondere vor dem Hintergrund der im Änderungsbereich erreichbaren Gebäudehöhe ist die Einhaltung des Mindestgrenzabstandes von 5 m erforderlich. Darüber hinaus gelten die Abstandsvorschriften des § 5 NBauO von mindestens 0,5 H. Es ist deshalb zu erwarten, dass die durch Grünwald und Partner geplanten Gebäude, unter Einhaltung der Abstandsvorschriften der NBauO, ohnehin nicht näher als 5 m an die Grundstücksgrenze herangerückt werden können.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt.</p>
<p>2. Michael Pleye und Margret Tegeler-Pleye, 07.08.2016</p>			
2.1	<p>Der Bezugspunkt für die maximale First- bzw. Gebäudehöhe (höchster Punkt des gewachsenen Geländes) lasse aufgrund des Gefälles Gebäudehöhen zu, die nicht im Geringsten der umliegenden Bebauung entsprechen. Es wird angeregt: „Eine Festlegung der maximalen First- bzw. Gebäudehöhe gemessen vom Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – OK fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse) würde der Charakteristik</p>	<p>Dieser Vorschlag beinhaltet die Übernahme der textlichen Festsetzung zum Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe aus dem bestehenden Bebauungsplan. Eine entsprechende Definition des Bezugspunkts ist jedoch nur dann möglich, wenn unmittelbar vor dem betroffenen Grundstück eine öffentliche Verkehrsfläche verläuft. Das Baugrundstück im Änderungsbereich wird durch die öffentliche Verkehrsfläche Flurstück 96/3 erschlossen, die nordwestlich des Plangebiets gelegen ist und an die ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht anbindet. Es lässt sich somit kein „Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks“</p>	

	<p>der vorhandenen Bebauung entsprechen“.</p>	<p>konstruieren. Deshalb muss der Bezugspunkt der maximalen First- bzw. Gebäudehöhe für den Änderungsbereich anders definiert werden. Die gewählte Bestimmung des Bezugspunkts der Firsthöhe als „der höchste Punkt des gewachsenen Geländes, gemessen am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit dem Gelände“ ist vor diesem Hintergrund eindeutig und rechtssicher. Veränderungen der gewachsenen Geländeoberfläche, die zur Veränderung des Bezugspunktes führen, sind gem. Bebauungsplan unzulässig. Somit wird eine planvolle Höhenentwicklung der Neubebauung gewährleistet.</p>	<p>Wird nicht berücksichtigt</p>
2.2	<p>Es wird angeregt, maximal 2 Vollgeschosse im Bebauungsplan festzusetzen und die Frage gestellt, warum eine höhere Bebauung als in der Umgebung ermöglicht werden soll.</p>	<p>Es ist vorrangiges Planungsziel, durch die Änderung des Bebauungsplans den Mietwohnungsbau zu fördern und Baugrundstücke zur Realisierung von Gebäuden mit Mietwohnungen auszuweisen, um dem bestehenden Bedarf ein entsprechendes Angebot gegenüber zu stellen. Dieses Planungsziel kann nur erreicht werden, wenn im Änderungsbereich eine entsprechende Grundstücksnutzung und Ausnutzung ermöglicht wird. Um zu gewährleisten, dass im Plangebiet keine drei- oder viergeschossigen Gebäude entstehen, wird die Festsetzung aufgenommen, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Damit entspricht die festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse im Änderungsbereich dessen, was auch auf den Nachbargrundstücken zulässig bzw. vorhanden ist. Die zulässige maximale Gebäudehöhe liegt im</p>	

		Änderungsbereich allerdings höher als in der Nachbarschaft, um das Planungsziel der Förderung des Mietwohnungsbaus erreichen zu können.	wird berücksichtigt (siehe Punkt 1.1 der Abwägung)
2.3	Das im Bebauungsplan genannte Mulden-Rigolen-System sei heute schon überlastet. Es kam in der Vergangenheit zu Überschwemmungen des Grundstücks und der Anlieger „Im Dütetal“. Durch die zusätzliche Flächenversiegelung wird eine Zunahme der Wassermengen befürchtet und angeregt, den Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzuschreiben, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten.	Nach den Vorschriften des WHG ist der Anschluss bisher unversiegelter Flächen an den Regenwasserkanal nur möglich, wenn Versickerungs- bzw. Rückhaltemaßnahmen nicht möglich sind. Die Bodenverhältnisse lassen jedoch die Versickerung des Oberflächenwassers zu. Somit sind entsprechende Maßnahmen als Beitrag zur Grundwasserneubildung durchzuführen. Die Stadtwerke Georgsmarienhütte planen, anlässlich dieser Bauleitplanung die Erweiterung der Versickerungsanlage in Kombination mit einer neuen Regenrückhalteanlage auf der Parzelle zwischen Sutthausener Straße und der geplanten Bebauung. In der neuen Rückhalte-/ Versickerungsanlage sollen die Oberflächenmehrabflüsse aus dem gesamten Bebauungsplangebiet „Im Sundern“ zwischengespeichert und in den Untergrund versickert oder in den Straßenseitengraben an der Sutthausener Straße abgeleitet werden. Hierzu wird der Bebauungsplan entsprechende Flächen festsetzen.	Wird berücksichtigt. Es werden entsprechende Flächen für Versickerung und Regenrückhalteanlagen in dem Bebauungsplan festgesetzt entsprechend des überarbeiteten Planentwurfes.
3. Ludger Menkhaus, 09.08.2016			
3.1	Die bestehende Verrieselung könne das Oberflächenwasser schon heute nicht aufnehmen. Das den Hang hinab fließende Oberflächenwasser führe	Die Stadtwerke Georgsmarienhütte planen anlässlich dieser Bauleitplanung die Erweiterung der Versickerungsanlage in Kombination mit einer neuen	

	<p>in der Straße Im Dütetal zu verheerenden Hochwasserschäden. Es wird die Frage gestellt, wo das Oberflächenwasser zukünftig angeleitet werden soll. Bei Starkregenereignissen komme es regelmäßig zu Rückstauereignissen im Schmutzwasserkanal. Das Schmutzwasser fließe bei diesen Ereignissen in die Düte ab. Es wird befürchtet, dass sich diese Situation noch verschlechtert, da auch die Neubebauung an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden soll. Es wird angeregt, die Berechnungen nicht nur auf das 5-Jahreshochwasser zu beziehen.</p>	<p>Regenrückhalteanlage auf der Parzelle zwischen Sutthäuser Straße und der geplanten Bebauung. In der neuen Rückhalte-/Versickerungsanlage sollen die Oberflächenmehrabflüsse aus dem gesamten Bebauungsplangebiet „Im Sundern“ zwischengespeichert und in den Untergrund versickert oder in den Straßenseitengraben an der Sutthäuser Straße abgeleitet werden. Hierzu wird der Bebauungsplan entsprechende Flächen festsetzen. Der vorhandene Schmutzwasserkanal ist nach Auskunft der Stadtwerke ausreichend dimensioniert, um die aus dem Plangebiet ankommenden zusätzlichen Schmutzwasserabflüsse schadlos aufzunehmen und abzuleiten. Mit der Realisierung der neuen Rückhalte-/Versickerungsanlage werden auch die Fremdwasserzuflüsse in den Schmutzwasserkanal gemindert, so dass eine Verbesserung der Situation zu erwarten ist. Die Berechnungen zur Bemessung der wasserwirtschaftlichen Anlagen erfolgen nach den geltenden Rechtsvorschriften, in Abstimmung mit der zuständigen unteren Wasserbehörde.</p>	<p>Wird berücksichtigt (siehe Punkt 2.3 der Abwägung)</p>
<p>4. Johannes Tegeler, 11.08.2016</p>			
	<p>Es bestehen Bedenken bezüglich der Entsorgung des Oberflächenwassers. Am 23. und 24.06.2016 sei das Grundstück Im Dütetal 2 überschwemmt worden, weil das Rigolensystem am Bürgereschweg überlastet war. Wenn</p>	<p>Das Konzept zur Abführung des Oberflächenwassers wird überarbeitet. Die Stadtwerke Georgsmarienhütte planen anlässlich dieser Bauleitplanung die Erweiterung der Versickerungsanlage in Kombination mit einer neuen Regenrückhalteanlage auf der</p>	

	nun weitere Bebauungen geplant seien, müsse das Konzept zur Abführung des Oberflächenwassers überarbeitet werden.	Parzelle zwischen Sutthäuser Straße und der geplanten Bebauung. In der neuen Rückhalte-/ Versickerungsanlage sollen die Oberflächenmehrabflüsse aus dem gesamten Bebauungsplangebiet „Im Sundern“ zwischen- gespeichert und in den Untergrund versickert oder in den Straßenseitengraben an der Sutthäuser Straße abgeleitet werden. Hierzu wird der Bebauungsplan entsprechende Flächen festsetzen.	Wird berücksichtigt (siehe Punkt 2.3 der Abwägung)

5. Landkreis Osnabrück, 27.07.2016			
		Prüfung u. Abwägungsvorschläge	Beschlussvorschlag
	<u>Regional- und Bauleitplanung</u>		
5.1	Wie in der Begründung festgestellt wird, wird ein Flurstück erstmalig überplant. Dementsprechend ist das Flurstück nicht Teil des Ursprungsbebauungsplans und kann nicht im Rahmen einer Änderung dieses Bebauungsplans überplant werden.	Das Flurstück 96/3 wird erstmalig verbindlich überplant und ist nicht Bestandteil des Ursprungsplans. Eine Änderung ist jedoch nur auf Grundlage der Ursprungsplanung möglich. Der Geltungsbereich der Änderung wird an den Ursprungsplan angepasst.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst. Die Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes (siehe Geltungsbereich des überarbeiteten Entwurfes)
5.2	In der Begründung ist näher zu erläutern, warum die Planung eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Eine Gemeinde ist zwar nicht zur Begründung der Verfahrenswahl verpflichtet, hat aber aus ihrer Verantwortung für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung des Gemeindegebiets heraus und im Rahmen der Vorgaben des § 13a Ab. 1 Satz 1 zu definieren, was Innenentwicklung für das Gemeindegebiet bedeutet. Auf das BVG-Urteil vom 04.11.2015 – 4 CN 9/14	In der Bebauungsplanbegründung wird bereits im erforderlichen Umfang u. a. unter in den Punkten 2 (gewähltes Verfahren) und 6 (städtebauliches Konzept, Ziel und Zweck der Planung) dargelegt, warum es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. U. a. „Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt auch nach dem Grundsatz, innerörtlichen Flächen vor einer Besiedlung des Außenbereichs Vorrang einzuräumen.“ „Planungsziel ist die Bebauung von Grundstücksflächen, für die	wurde bereits berücksichtigt

	und das OVG-Urteil vom 28.09.2015 – 1 MN 144/15 wird verwiesen.	bereits verbindliche Baurechte vorliegen“. Der Verweis des Landkreises auf die aktuelle Rechtsprechung zum § 13a BauGB bezieht nicht auf die Änderung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans, die unstreitig nach § 13a durchgeführt werden kann, sondern auf die Erweiterung des Geltungsbereichs um das Flurstück 96/3, welches erstmalig verbindlich überplant wird. Damit die Planänderung den Vorschriften des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung folgt, wird die o.g. Parzelle nicht mehr Bestandteil der Planänderung sein.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend angepasst. Die Straßenverkehrsfläche ist nicht Inhalt des Bebauungsplanes (siehe Geltungsbereich des überarbeiteten Entwurfes)
5.3	Unmittelbar nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens benötigt der Landkreis eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans.	Die Stadt Georgsmarienhütte übersendet dem Landkreis eine beglaubigte Abschrift der Berichtigung des Flächennutzungsplans nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bedarf keines Beschlusses
5.4	Zur Immissionssituation kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da das erstellte Gutachten nicht dem Landkreis vorgelegt wurde. Grundsätzlich ist die Lärmsituation entsprechend den Vorgaben der DIN 18005 zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen. Dabei gilt es, in diesem Fall insbesondere den Konflikt zwischen Verkehrslärm und der geplanten Wohnnutzung zu untersuchen. Passive Schallschutzmaßnahmen sollten immer die letzte Alternative zur Konfliktlösung sein.	Auf das Schallgutachten wurde in der Auslegungsbekanntmachung als vorliegende umweltbezogene Information hingewiesen. Im Punkt 7.7 der Planbegründung werden die Ergebnisse des Schallgutachtens zusammenfassend dargestellt. Ferner wird der Konflikt zwischen Verkehrslärm und der geplanten Wohnnutzung sowie die abwägende Entscheidung zugunsten passiver Schallschutzmaßnahmen in ausreichender Form dargelegt. „Bauliche Maßnahmen, wie die Erhöhung und Verlängerung des vorhandenen Lärmschutzwalls, erscheinen angesichts der relativ	

		<p>geringen Überschreitung der Orientierungswerte als nicht angemessen. Die zur Immissionsminderung erforderliche Verlängerung des Lärmschutzwalls über den Anbindungspunkt der Straße Im Dütetal / Sutthausener Straße hinweg ist nicht möglich, da der Anbindungspunkt dann entfallen würde oder verschoben werden müsste. Hinzu kommt, dass die Grundstückssituation im WA zur Ausrichtung der Aufenthaltsräume und Freisitze zur lärmabgewandten Südseite geradezu prädestiniert ist. Bei der geplanten Bebauung mit mehreren Häusern ergibt sich zudem eine geräuschabschirmende Wirkung, hervorgerufen durch den nördlichsten Baukörper, wie im Schalltechnischen Fachbeitrag dargelegt wird. Deshalb stellt der Einbau von Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftern auf den lärmzugewandten Gebäudeseiten eine geeignete Maßnahme dar, um die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in Bezug auf die Geräuschimmissionen sicher zu stellen.“</p>	<p>wurde bereits berücksichtigt</p>
<p>5.5</p>	<p>Auf die Anforderungen an Planunterlagen im Sinne von Nr. 41.2 ff VV-BauGB, die Regelungen bezüglich Planzeichen, Text, Verfahrensvermerke und sonstige Angaben gem. Nr. 42 VV-BauGB sowie die Anforderungen zur Ausfertigung (u. a. Nr. 43 VV-BauGB) wird hingewiesen.</p>	<p>Die Anforderungen der VV – BauGB werden durch Stadt Georgsmarienhütte bei der Bauleitplanung regelmäßig beachtet. Im Beteiligungsverfahren werden zur besseren Handhabung bereits seit Jahren Pläne im DIN A4-Format ohne Verfahrensvermerke verschickt. Der Auslegungsplan beinhaltet die erforderlichen Verfahrensvermerke, wie auch die Urschrift und die</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und bedarf keines Beschlusses</p>

		Abschriften. Insofern erscheint der Hinweis entbehrlich.	
5.6	Die angrenzenden Bebauungspläne sind in der Planzeichnung aufzuführen.	Die angrenzenden Bebauungspläne sind zur Übersichtlichkeit in die Planunterlage einzutragen.	Der Plan wird redaktionell angepasst. Dieses bedarf keines Beschlusses.
	<u>Untere Bodenschutzbehörde</u>		
5.7	Hinsichtlich der Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung verwiesen. Eine abschließende Stellungnahme kann nicht abgegeben werden.	Das Kapitel Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte wird in der Planbegründung vor Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entsprechend ergänzt.	für die redaktionelle Ergänzung ist kein Beschluss erforderlich
	<u>Untere Denkmalschutzbehörde</u>		
5.8	Das in 375 m entfernt zum Plangebiet liegende Baudenkmal Wegemal an der Straße Westruper Esch/ / Holzhauser Straße wird in seiner Denkmaleigenschaft nicht beeinträchtigt. Die generelle Melde- und Sicherungspflicht muss beachtet werden. Um Übersendung einer Ausfertigung der Bauleitplanung nach Bekanntmachung wird unter Hinweis auf Nr. 38.1 VV – BauGB gebeten.	Der Hinweis zur Nichtbeeinträchtigung des Wegemals wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält bereits die erforderlichen Hinweise auf die generelle Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden.	wurde bereits berücksichtigt
6. Stadtwerte Georgsmarienhütte, 03.08.2016			
6.1	Es wird darauf hingewiesen, dass Leitungstrassen nach GW 125 grundsätzlich von Baumstandorten freizuhalten sind. Bei einem Abstand von 2,5 m sind Schutzmaßnahmen i. d. R. nicht erforderlich. Baumstandorte oder Pflanzbeete sind nicht über Versorgungsleitungen einzuplanen.	Die Bebauungsplanbegründung enthält bereits den Hinweis, dass das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrswesen“ zu beachten ist. Weitergehende Hinweise sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht	Wurde bereits berücksichtigt.

	<p>Ggf. sind Wurzelmaßnahmen wie Schutzfolien vorzusehen. Bäume sind nicht unmittelbar in der Nähe zu den Straßenleuchten zu pflanzen Für Versorgungsleitungen sind ausreichend große Trassenbereiche vorzusehen..</p>	erforderlich.	
6.2	<p>Die geplante Bebauung kann an den vorhandenen Schmutzwasserkanal DN 200 Im Dütetal angeschlossen werden. Hierfür müssten ca. 150 m Schmutzwasserleitung neu verlegt werden. Der vorhandene Schmutzwasserkanal ist ausreichend dimensioniert, um die aus dem Plangebiet ankommenden zusätzlichen Schmutzwasserabflüsse schadlos aufzunehmen und abzuleiten.</p>	<p>Der Hinweis auf die Anschlussmöglichkeit an den vorhandenen Schmutzwasserkanal und dessen ausreichende Leistungsfähigkeit wird zur Kenntnis genommen und in die Planbegründung übernommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen</p>
6.3	<p>Für die Oberflächenentwässerung des benachbarten Baugebiets Nr. 213 „Im Sundern“ existiert eine Wasserbehördliche Erlaubnis vom 07.06.2000 zur Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers über eine zentrale Rohrrigolenversickerung in das Grundwasser. Die vorhandene Rohrrigolenversickerung liegt am westlichen Rand des Plangebiets und zwei Versickerungsstränge sogar innerhalb. Mit der geplanten Erschließung soll die Lage und die Größe der vorhandenen Versickerungsanlage entsprechend den neuen Gegebenheiten angepasst werden. Um die geplante Wohn-bebauung realisieren zu können, ist</p>	<p>Die geplante Erweiterung der Versickerungsanlage in Kombination mit einer neuen Regenrückhalteanlage ist erforderlich, um die die Lage und die Größe der vorhandenen Versickerungsanlage den neuen Gegebenheiten anzupassen und offenbar heute bereits bestehende Probleme durch unkontrolliert abfließendes Oberflächenwasser bei Extremregenereignissen zu unterbinden. Der Grundstücksstreifen zwischen der geplanten Bebauung und der Sutthauer Straße erscheint, vorbehaltlich der noch durchzuführenden Untersuchungen, geeignet, um dort die notwendigen Rückhalte- und Versickerungsanlagen anzulegen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in</p>	

	<p>eine Erweiterung der Versickerungsanlage in Kombination mit einer neuen Regenrückhalteanlage auf der Parzelle zwischen Sutthauer Straße und der geplanten Bebauung erforderlich. In der neuen Rückhalte-/ Versickerungsanlage werden die Oberflächenmehrabflüsse aus dem gesamten Bebauungsplangebiet „Im Sundern“ zwischengespeichert und in den Untergrund versickert oder in den Straßenseitengraben an der Sutthauer Straße abgeleitet. Zur Lage, Größe und Gestaltung der neuen Rückhalte-/ Versickerungsanlage sind entsprechende Untersuchungen durchzuführen.</p>	<p>diesem Bereich eine „öffentliche Grünfläche“ fest, überlagert mit der Zweckbestimmung „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.“ Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen zu schaffen, ist die Änderung dieser Festsetzung erforderlich. Hierzu soll der Bebauungsplan um eine Festsetzung ergänzt werden, die innerhalb der „öffentlichen Grünfläche“ das Anlegen von Anlagen zur Rückhalte- und Versickerung vom Oberflächenwasser ermöglicht. Hierbei handelt es sich um Änderung des Bebauungsplanentwurfs i. S. v. § 4a Abs. 3 BauGB, die eine erneute öffentliche Auslegung erfordert.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird um eine Festsetzung ergänzt, die innerhalb der „öffentlichen Grünfläche“ das Anlegen von Anlagen zur Rückhalte- und Versickerung vom Oberflächenwasser ermöglicht (siehe überarbeiteten Planentwurf in der Anlage).</p>
--	--	---	---