

# **GEMEINDE WENDEN**

## **Bebauungsplan Nr. 17B „Industriegebiet Hünsborn - Südwest“ 3. Änderung**

**Zusammenfassende Erklärung**

**gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

# **Bebauungsplan Nr. 17B**

## **„Industriegebiet Hünsborn - Südwest“**

### **3. Änderung**

**Zusammenfassende Erklärung**

**gem. § 10 Abs. 4 BauGB**

#### **Inhaltsübersicht:**

1. Plangebietsbeschreibung
2. Verfahrensablauf
3. Anlass und Ziel der Planänderung
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungen

#### **1. Plangebietsbeschreibung**

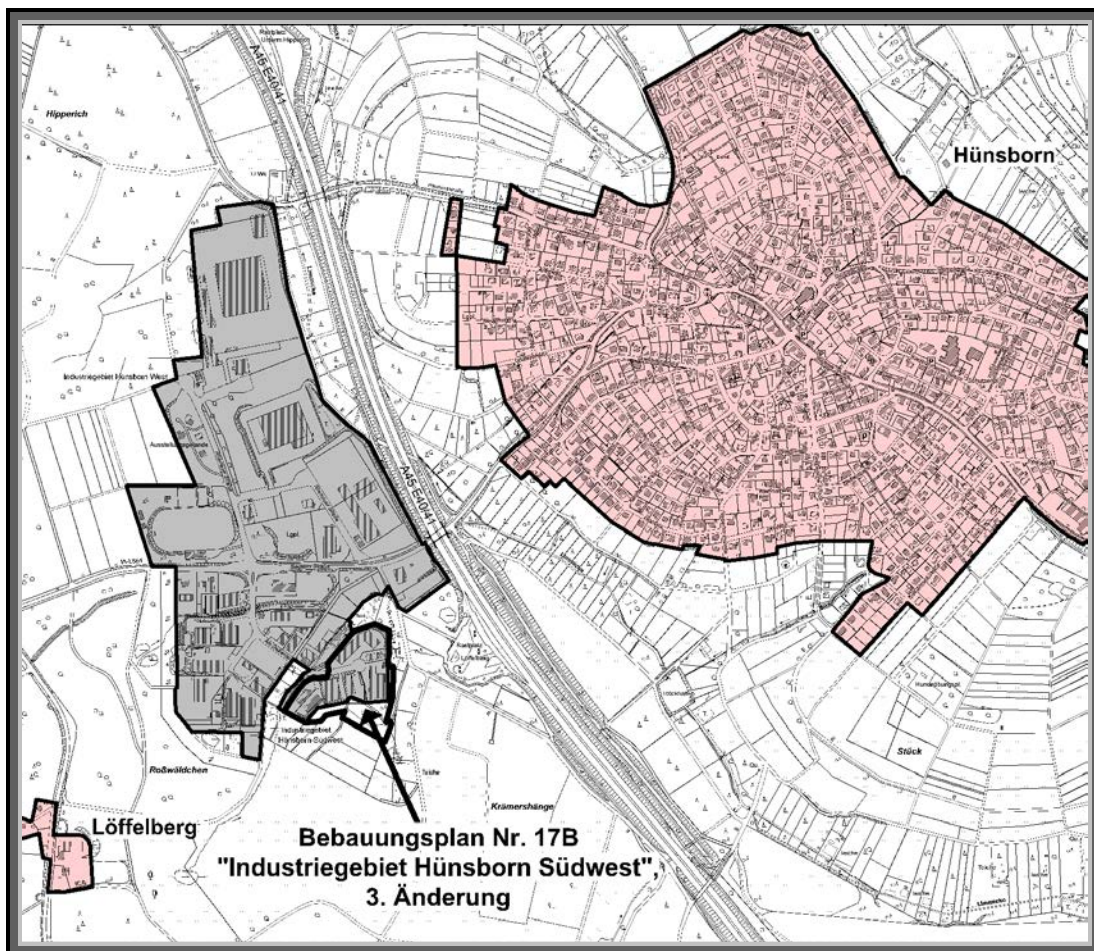
Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Ortsteils Hünsborn südlich der Landesstraße L 564 und ist durch die Bundesautobahn A45 von der Ortslage getrennt. Nördlich der Landesstraße grenzt das Industriegebiet Hünsborn-West an.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B „Industriegebiet Hünsborn - Südwest“ hat eine Größe von ca. 2,73 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Hünsborn, Flur 14,

Flurstücke: 39 (tlw.), 133 (tlw.), 138, 151, 156, 220, 242, 245 (tlw.), 246 (tlw.),  
247,248 (tlw.), 249, 250, 251, 258, 259, 260, 261, 270, 277 und 278.

Lage des Änderungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen:



## **2. Verfahrensablauf**

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 11.02.2009 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B „Industriegebiet Hünsborn Südwest“ neu gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 17.02. bis 17.03.2014 im Rathaus der Gemeinde Wenden statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.02.2014 frühzeitig am Verfahren beteiligt. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, bis zum 17.03.2014 zu der geplanten Änderung Stellung zu nehmen und Angaben zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu machen.

Am 10.10.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss erneut bekanntgemacht.

Über die vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat am 17.06.2015 beraten und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 06.07. - 07.08.2015 statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.06.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert; ihnen wurde bis zum 07.08.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat am 02.09.2015 über die vorgebrachten Anregungen unter Berücksichtigung der bereits während der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen abschließend beraten und den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B „Industriegebiet Hünsborn Südwest“ als Satzung beschlossen.

Die Schlussbekanntmachung erfolgte am 11.09.2015 im Amtsblatt der Gemeinde Wenden.

### **3. Ziel der Planaufstellung**

Zur Schaffung neuer und zur Sicherung vorhandener Arbeitsplätze in der Gemeinde Wenden ist es unabdingbar, den im Industriegebiet Hünsborn Südwest ansässigen Gewerbebetrieben an ihrem Standort ausreichende und zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen. Dabei sollen unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur und Erschließungsanlagen ressourcenschonend erforderliche Erweiterungsflächen erschlossen und zur Verfügung gestellt werden.

Ziel der 3. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für betriebsgebundene Erweiterungen an der südöstlichen Grenze des Industriegebietes zu schaffen.

Anlass für diese Änderung des Bebauungsplanes war, dass der auf dem Grundstück „Am Daßenborn 20“ (Gemarkung Hünsborn, Flur 14, Flurstücke 258 und 261) ansässige Gewerbebetrieb dringenden Erweiterungsbedarf hat und der rechtskräftige Bebauungsplan keine Erweiterungsmöglichkeiten bot.

Da der Bebauungsplan auch für die benachbarten Gewerbebetriebe (Am Daßenborn 12 – 18) keine Erweiterungsmöglichkeiten bot, wurde im gesamten Bereich südlich der Straße „Am Daßenborn“ die bisher festgesetzte Gewerbefläche einschließlich der Baumgrenzen in östlicher und südlicher Richtung erweitert.

Der bisher festgesetzte land- und forstwirtschaftliche Weg ist zwar für die derzeitige zusammenhängende Nutzung nicht unbedingt erforderlich und war in der Örtlichkeit auch nicht mehr vorhanden. Mögliche Änderungen in der Eigentümer- oder auch der Nutzungsstruktur dieser Flächen können es erforderlich machen, dass der Weg für die Erreichbarkeit einzelner Flurstücke benötigt wird. Daher wurde die Festsetzung des landwirtschaftlichen Weges in südlicher Richtung verschoben.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wurde nicht verändert (Grundflächenzahl 0,8, Baumassenzahl 9,0). Da die festgesetzte Bezugshöhe für die bisher zulässige Traufhöhe von 15,00 m über gewachsenem Boden nicht mehr eindeutig zu ermitteln ist, wird die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante in Meter über NN angegeben. Dabei wurde unter Berücksichtigung der derzeitigen Gelände- und Straßenhöhen durchschnittlich eine maximale Gebäudehöhe von 15,00 m zugrunde gelegt.

### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für das Plangebiet liegt der **rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 4 „Drolshagen-Wenden“** vor. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist somit von keinen Festsetzungen des Landschaftsplanes betroffen. Der gesetzlich geschützte Biotop GB-5013-055 wird im Landschaftsplan nachrichtlich dargestellt.

Im Plangebiet liegt ein Teilbereich des **geschützten Biotops GB-5013-055**. Die Fläche im Bereich der Feucht- bzw. Nassbrache mit Bachlauf und Gräben - wobei die Fließgewässer außerhalb des B-Plangebietes liegen - ist Bestandteil des Plangebietes, während der Quellbereich und Bachoberlauf südlich des Plangebietes liegt und nicht beeinträchtigt wird. Bei der Fläche innerhalb des Plangebietes handelt es sich um brachgefallenes

Nass- und Feuchtgrünland, das hauptsächlich von der Gesellschaft der Flatterbinse (*Juncus effusus*-Gesellschaft) dominiert wird. Als Rote-Liste-Arten sind Spitzblütige Binse (*Juncus acutiflorus*), Wiesen-Knöterich (*Polygonum bistorta*), Brennender Hahnenfuß (*Ranunculus flammula*), Stern-Segge (*Carex echinata*), Sumpfdotterblume (*Caltha palustris*) und Spitzblütige Binse (*Juncus acutiflorus*) vertreten.

Das gesamte Plangebiet ist Bestandteil des **Biotops BK-5013-026 „Feuchtgrünland-restflächen im Umfeld des Gewerbegebietes“ des Biotopkatasters Nordrhein-Westfalen**. Als Schutzziel wird die Erhaltung und Optimierung von artenreichen Feuchtgrünlandflächen formuliert. Die Überbauung von Teilflächen des Biotops BK-5012-026 wird als negativ bewertet.

Im Plangebiet findet sich **kein FFH-Gebiet**.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderung oder Beeinträchtigung, da es seit Jahrzehnten aufgrund der Bebauung und der anthropogenen Nutzung „Industriegebiet“ sowie der angrenzenden A 45 erheblich vorbelastet ist.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bauleitplanverfahren vorbereitet werden, sind mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B vor allem im Bereich der östlichen und südlichen Erweiterungsfläche (Teilbereich 1) in Form der Beanspruchung von Teilbereichen des nördlichen Teils des gesetzlichen geschützten Biotops GB-5013-055 gegeben.

Die erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops wurde von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Olpe mit Schreiben vom 13.06.2014, Az.: 665 7-001 erteilt.

Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über das gemeindliche Öko-Konto in der Großmickeau bei Vahlberg (K1) sowie südwestlich von Rothemühle (K2). Hierzu werden die folgenden Maßnahmen durchgeführt:

- Kompensationsmaßnahme K1 (Entwicklung eines geschützten Biotops)
- Kompensationsmaßnahme K2 (Anlage einer Obstwiese).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17B „Industriegebiet Hünsborn - Südwest“ der Gemeinde Wenden in Teilbereichen erhebliche und nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Doch trotz dieser unvermeidbaren Beeinträchtigungen ist bei einer globalen Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter und potentieller Neueingriffe in Natur und Landschaft diese Nachverdichtung und moderate Erweiterung der bestehenden Betriebe „alternativlos“ ressourcenschonend, da außerhalb des bestehenden Bebauungsplangebietes Nr. 17B „Industriegebiet Hünsborn - Südwest“ keine Flächen beeinträchtigt werden.

## **5. Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungen**

Weder während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** noch während der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden Anregungen zu dieser Bebauungsplanänderung vorgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. **§ 4 Abs. 1 BauGB** wurden vom Landrat des Kreises Olpe, Westfälische Straße 75, 57462 Olpe Anregungen zum Wasserrecht, zum Landschaftsrecht, zum Bodenschutzrecht und zum Immissionsschutzrecht vorgetragen.

Zur Anregung zum Wasserrecht wurde festgestellt, dass die Grundstücke Gemarkung Hünsborn, Flur 14, Flurstücke 162 und 232 nicht im Geltungsbereich dieser Änderung liegen und eine gewerbliche Nutzung dieser Flächen derzeit nicht geplant ist. Die hier vorhandenen Gewässer sind von dieser Bebauungsplanänderung somit nicht betroffen.

Zum Landschaftsrecht ist festzuhalten, dass der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LPF) auf der Basis der aktuellen Rahmenbedingungen vollständig überarbeitet wurde.

Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des gemeindlichen Öko-Kontos in der Großmickeau bei Vahlberg (K1) sowie südwestlich von Rothemühle (K2) erbracht. Hierzu werden die folgenden Maßnahmen durchgeführt:

- Kompensationsmaßnahme K1 (Entwicklung eines geschützten Biotops)
- Kompensationsmaßnahme K2 (Anlage einer Obstwiese).

Die erforderliche Ausnahmegenehmigung für die Inanspruchnahme des gesetzlich geschützten Biotops wurde im Mai 2014 beantragt und von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Olpe mit Schreiben vom 13.06.2014, Az.: 665 7-001 erteilt.

Den Anregungen zum Immissionsschutzrecht wurde nur zum Teil gefolgt. Die Festsetzung der zulässigen Anlagen und Betriebsarten wurde überarbeitet und den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Der Anregung, lediglich einen Verweis auf den Abstanderlass 2007 in den Plan aufzunehmen, wurde nicht gefolgt. Die Abstandsliste wurde vollständig in die Planzeichnung übernommen, damit jederzeit aus dem Bebauungsplan ersichtlich ist, welche Anlagen und Betriebe auf welcher Rechtsgrundlage zulässig bzw. unzulässig sind. Insbesondere bei Bebauungsplänen mit langer „Gültigkeitsdauer“ hat sich in der Vergangenheit die vollständige Übernahme der Abstandsliste in die Planzeichnung bewährt.

Der Anregung zum Bodenschutzrecht, die Flächen entsprechend zu kennzeichnen, wurde nicht gefolgt. Die Tatsache, dass die Herkunft des abgelagerten Materials der Bodenschutzbehörde nicht bekannt ist, begründet keinen hinreichenden Verdacht auf eine erhebliche Belastung der Böden mit umweltgefährdenden Stoffen, so dass eine entsprechende Kennzeichnung der Flächen gemäß §9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht gerechtfertigt ist. Stattdessen wurden die Hinweise der Bodenschutzbehörde einschließlich des beigefügten Kartenausschnitts nachrichtlich in die Planzeichnung und in die Begründung (Umweltbericht) eingefügt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB** wurden vom Landrat des Kreises Olpe, Westfälische Straße 75, 57462 Olpe Anregungen zum Landschaftsrecht vorgetragen.

Zu diesen Anregungen wurde der Beschluss gefasst, dass die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) enthaltenen Empfehlungen für Schutz- und Sicherungsmaßnahmen nicht in die Planzeichnung, sondern in die Begründung übernommen werden. Der Punkt „5. Grünordnung – Eingriff und Ausgleich“ wurde daher wie folgt ergänzt:

„... **Maßnahmen zur Sicherung und zum Schutz des nicht in Anspruch genommenen Teils des Biotops GB-5013-055:**

- *Zur Vermeidung unvorhergesehener Beeinträchtigungen ist der Teil des gesetzlich geschützten Biotops GB-5013-055, in den nicht eingegriffen wird, mit einem mobilen Bauzaun zu sichern.*
- *Eine potentielle Gefährdung des Plangebietes besteht während des Bau- es der Gewerbehallen etc. durch Abschwemmung feiner Bodenteilchen.*

*Aufgrund der Bodenbewegungen, der Nivellierung des Geländes, der Anschüttung von Böschungen etc. ist die Erosionsgefahr groß. Zum Schutz vor Erosion sind die offenerdigen Böden sofort nach Beendigung der Arbeiten mit einer geeigneten Landschaftsrassenmischung (HESA-RSM 214 oder gleichwertig) einzusäen. Größere Mengen von zwischengelagertem Erdaushub, die eine gewisse Geländeneigung aufweisen, sind ebenfalls mit einer geeigneten Landschaftsrassenmischung (HESA-RSM 214 oder gleichwertig) einzusäen.*

- *Während der Arbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Das Betanken der am Einsatzort eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen hat so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Eine Lagerung von Treibstoffen, Schmiermitteln, Chemikalien und Baufahrzeugen im Überschwemmungsgebiet des angrenzenden Bachtales ist verboten.*

*Die aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) übernommenen Empfehlungen für Schutz- und Sicherungsmaßnahmen sollen bei allen Baumaßnahmen beachtet und in die jeweiligen Baugenehmigungen übernommen werden. Auf eine ordnungsgemäße Ausführung ist durch die Bauleitung zu achten.*

...“

Den Anregungen des LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe auf Übernahme des Hinweises (Bodendenkmäler, §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW,...) wurde gefolgt. Der Hinweis wurde in die Begründung (Umweltbericht - 2.a.8 Kultur- und sonstige Sachgüter) übernommen und die Stellungnahme in Kopie an den Landrat des Kreises Olpe als Untere Bauaufsicht weitergeleitet