

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan 41B

„Wenden

–

Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“

1. Änderung und Ergänzung

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan 41B
„Wenden
–
Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“
1. Änderung und Ergänzung

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis

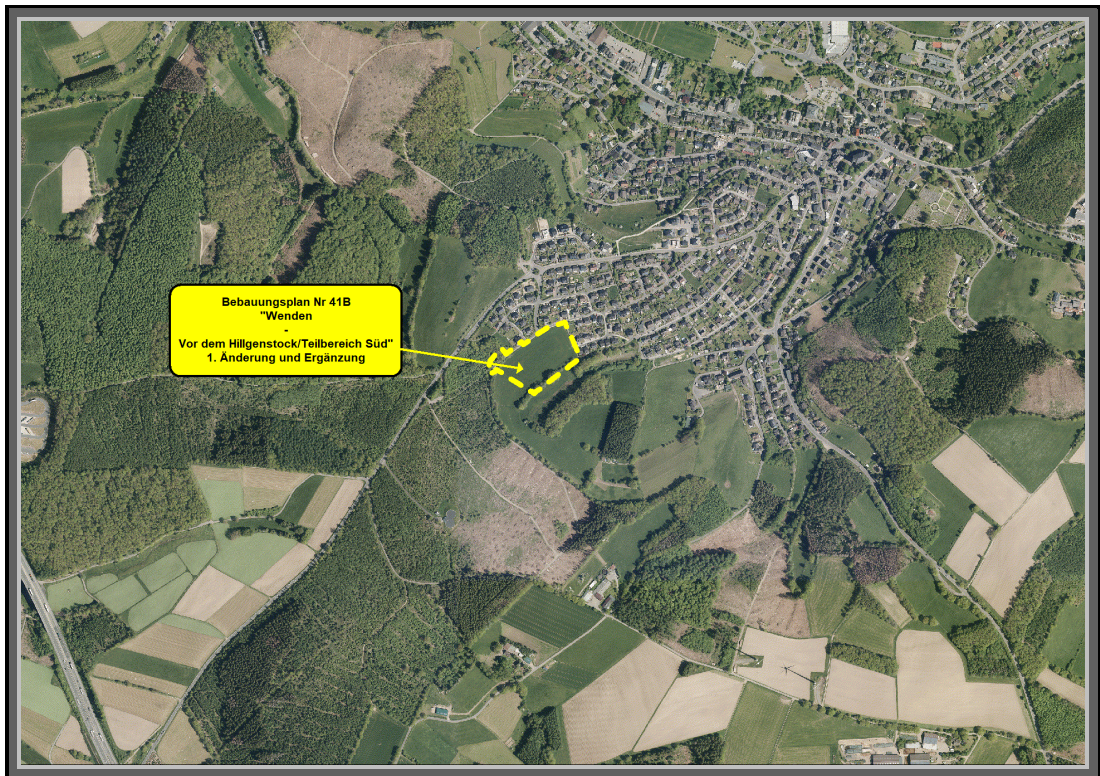
1. Plangebietsbeschreibung	1
2. Verfahrensablauf	2
3. Ziel und Inhalt der Planänderung	3
4. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
5. Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungen	4
6. Hinweise zum Verfahren	5

1. Plangebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 16.704 m² und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Wenden, Flur 24,
Flurstücke: 177, 832 (tlw.), 855 (tlw.), 957 (tlw.), 958 (tlw.), 1034 (tlw.), 1037 (tlw.), 1038 (tlw.) und 1171 (tlw.).

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



2. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 07.09.2022 den Beschluss zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“ neu gefasst und beschlossen, die frühzeitigen Beteiligungen durchzuführen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 25.11.2022 im Amtsblatt Nr. 8, Jahrgang 28 sowie auf der Homepage der Gemeinde Wenden.

Die Bekanntmachung der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgte am 17.05.2023 im Amtsblatt Nr. 6, Jahrgang 29 und auf der Homepage der Gemeinde Wenden.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. §13b i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.05. - 23.06.2023 in Form einer öffentlichen Auslegung im Rathaus der Gemeinde Wenden, Fachbereich III Bauen/Stadtentwicklung, Hauptstraße 75 durchgeführt. Zusätzlich konnten die öffentlich ausgelegten Unterlagen in der Zeit vom 24.05. - 23.06.2023 auf der Homepage der Gemeinde Wenden (www.wenden.de) unter

[Rathaus --> Bürgerservice --> Planung-Bauen --> Öffentlichkeitsbeteiligungen --> Öffentliche Auslegungen \(3 Abs. 2 BauGB\) --> Bebauungsplan Nr. 41B "Wenden - Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd", 1. Änderung und Ergänzung](#)

eingesehen werden.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13b i. V. m § 13a Abs. 2 Nr. 1 und § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt; ihnen wurde mit Schreiben vom 16.05.2023 mitgeteilt, dass die Beteiligungsunterlagen vom 24.05. – 23.06.2023 im Internet auf der Homepage der Gemeinde Wenden im Behördenportal unter dem Punkt „Beteiligung der Behörden § 4 Abs.2 BauGB“ eingesehen und heruntergeladen werden konnten. Es wurde Ihnen Gelegenheit gegeben, bis zum 23.06.2023 Stellung zu nehmen.

Über die vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat am 06.09.2023 beraten.

Die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 15.11.2024 im Amtsblatt Nr. 10, Jahrgang 30 öffentlich bekanntgemacht.

Der Entwurf zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht konnte im Beteiligungsportal des Landes NRW URL

<https://beteiligung.nrw.de/portal/wenden/beteiligung/themen/1010291>

in der Zeit vom 25.11. – 27.12.2024 eingesehen werden.

Darüber hinaus konnten die Unterlagen zur Artenschutzprüfung sowie das Bodengutachten eingesehen werden.

Zusätzlich lagen die Unterlagen in der Zeit vom

25.11. – 27.12.2024

im Rathaus der Gemeinde Wenden, Fachbereich III Bauen/Stadtentwicklung, Hauptstraße 75 aus.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt; ihnen wurde mit Mail/Schreiben vom 20.11.2024 mitgeteilt, dass die Planunterlagen im Beteiligungsportal des Landes NRW in der Zeit vom 25.11. – 27.12.2024 eingesehen werden konnten.

Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, zum Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“ bis zum 27.12.2024 Stellung zu nehmen.

Am 12.02.2025 hat der Gemeinderat über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. Nr. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“ als Satzung beschlossen.

Die Schlussbekanntmachung erfolgte am 28.02.2025 im Amtsblatt der Gemeinde Wenden sowie auf der Homepage der Gemeinde Wenden.

3. Ziel und Inhalt der Planänderung

Ziel dieser Änderung und Ergänzung ist es, den Geltungsbereich unter Berücksichtigung einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung einer standortgerechten wohnbaulichen Nutzung zuzuführen. Diese Erweiterungsmöglichkeit wurde bereits bei den Planungen zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes berücksichtigt. Entsprechend wurden die Erschließungsanlagen angelegt – wie z. B. das „Regenrückhaltebecken“.

So ist das Maß der baulichen Nutzung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans angepasst:

- Grundflächenzahl: 0,3
- Geschossflächenzahl: 0,6

Für vier „Kleingrundstücke“ (< 300 m) wird die Grundflächenzahl auf 0,4 und die Geschossflächenzahl auf 0,8 erhöht, damit unter Berücksichtigung von Topografie, der zu beachtenden kommunalen Stellplatzsatzung sowie der Einhaltung der vorgeschriebenen Grenzabstände eine verträgliche Bebauung möglich ist.

Ein Teil der im Norden angrenzende Waldfläche wird als naturnaher stufiger Waldrand ausgebildet, so dass neben einer ökologischen Aufwertung auch der erforderliche Abstand zwischen den Wohngebäuden und dem Baumbestand im Wald erzielt wird.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Ermittlung, wie und in welchem Umfang die Belange des Umweltschutzes durch diese Änderung des Bebauungsplanes betroffen sind, wurde im September 2024 vom Ingenieurbüro für Landschaftsplanung Rainer Backfisch, Breitestraße 25, 57250 Netphen ein Umweltbericht zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplan 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“ erstellt.

Die Bilanzierung erfolgt auf Grundlage des gemeindeeigenen Bewertungssystems, das in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde (jetzt: Untere Naturschutzbehörde) aus der **„E Reg Stra - Eingriffsregelung Straße“ (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bundesfern- und Landesstraßen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NW)** entwickelt wurde.

Ziel der Biotopbewertung ist eine sachgerechte Bewertung von Bestand und Planung und daraus resultierend ein sachgerecht ermittelter Kompensationsbedarf.

Durch die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“ ergibt sich im Änderungs- und Ergänzungsgebiet ein Defizit von 503.895 ökologischen Wertpunkten. Es entsteht insbesondere durch die Umwandlung der intensiv genutzten Grünlandfläche in überbaubare Flächen eines Allgemeinen Wohngebiets mit Grundflächenzahlen von 0,3 bzw. 0,4 und der Verkehrsflächen zur Erschließung der neuen Bauplätze. Das Defizit wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde Wenden (Ökokonto-Nr. 72) kompensiert. Dabei handelt es sich um die Entwicklung von Magerweiden aus bisher intensiv genutzten Fettweiden auf Teilen des Flurstücks 5, Flur 17, Gemarkung Schönau, Lage „Gelsterwiese“.

Erhebliche **klimatechnische** Beeinträchtigungen sind aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets i. V. m. der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Planung wird es jedoch u. a. durch die zusätzliche Flächenversiegelung und hinzukommende „Verkehrsemissionen“ zu geringfügigen Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse kommen.

Zur Verringerung kleinklimatischer Veränderungen und zur Klimaanpassung soll u. a. die Vorschrift zur dauerhaften extensiven Begrünung der Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Dachneigung von weniger als 20° ebenso beitragen wie die folgende Festsetzung:

„Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen (einschl.) zulässig:

...

- c) *Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 7° und mit einer dauerhaften Dachbegrünung auf mindestens 2/3 der Dachfläche. Mindestanforderung an die Begrünung: Die Stärke der Pflanzsubstratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Zu verwenden sind Pflanzen der Pflanzengruppe Sedum-Kräuter-Gräser.“*

5. Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungen

Während der **(frühzeitigen) Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit** und der **öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB** (25.11. – 27.12.2024) wurden keine Anregungen zu dieser Bebauungsplanänderung und -ergänzung vorgetragen.

Über die vom Regionalforstamt Kurkölnisches Sauerland, In der Stubicke 11, 57462 Olpe im Zuge der (**frühzeitigen**) Beteiligung (24.05. – 23.06.2023) abgegebene Stellungnahme hat der Gemeinderat am 06.09.2023 mit folgendem Ergebnis beraten:

Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Diesen wurde aber aufgrund der Festsetzungen in dem seit dem 31.08.2001 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“ bereits entsprochen.

Die angesprochenen Flächen im Nordwesten und im Osten des Plangebiets befinden sich im Geltungsbereich des seit dem 31.08.2001 rechtskräftigen „Ursprungsbebauungsplanes“ Nr. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“.

Der Gehölzbestand im Nordwesten, der einen Abstand von weniger als 35 m zu den überbaubaren Grundstücksflächen hat und sich nicht im Geltungsbereich dieser Änderung und Ergänzung befindet, ist als „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB - Feldgehölz/Waldsaum“ bzw. als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - Waldsaum“ festgesetzt. Die festgesetzte Grundnutzung ist „öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB“.

Der Gehölzbestand im Osten ist als „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB“ mit der Grundnutzung „Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB“ festgesetzt. Es handelt sich somit nicht um einen Wald.

6. Hinweise zum Verfahren

Ursprünglich sollte der Bebauungsplan Nr. 41 B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“, rechtskräftig seit dem 31.08.2001, gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB geändert und ergänzt werden. Entsprechend wurden die Beteiligungen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Der Gemeinderat hat am 06.09.2023 über die bis dahin eingegangenen Stellungnahmen beraten und den (vermeintlichen) Satzungsbeschluss gefasst hatte.

Im Sommer 2023 hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) entschieden, dass beschleunigte Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen für kleine Freiflächen im Außenbereich rechtswidrig sind. Aus diesem Grund wurde die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 41B „Wenden – Vor dem Hillgenstock/Teilbereich Süd“ nunmehr im qualifizierten Verfahren einschließlich einer Umweltprüfung/einem Umweltbericht (Teil II der Begründung) fortgesetzt.