

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 42 „Wenden – Westerberg“, 2. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 42

„Wenden – Westerberg“,

2. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht:

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

1. Verfahrensablauf

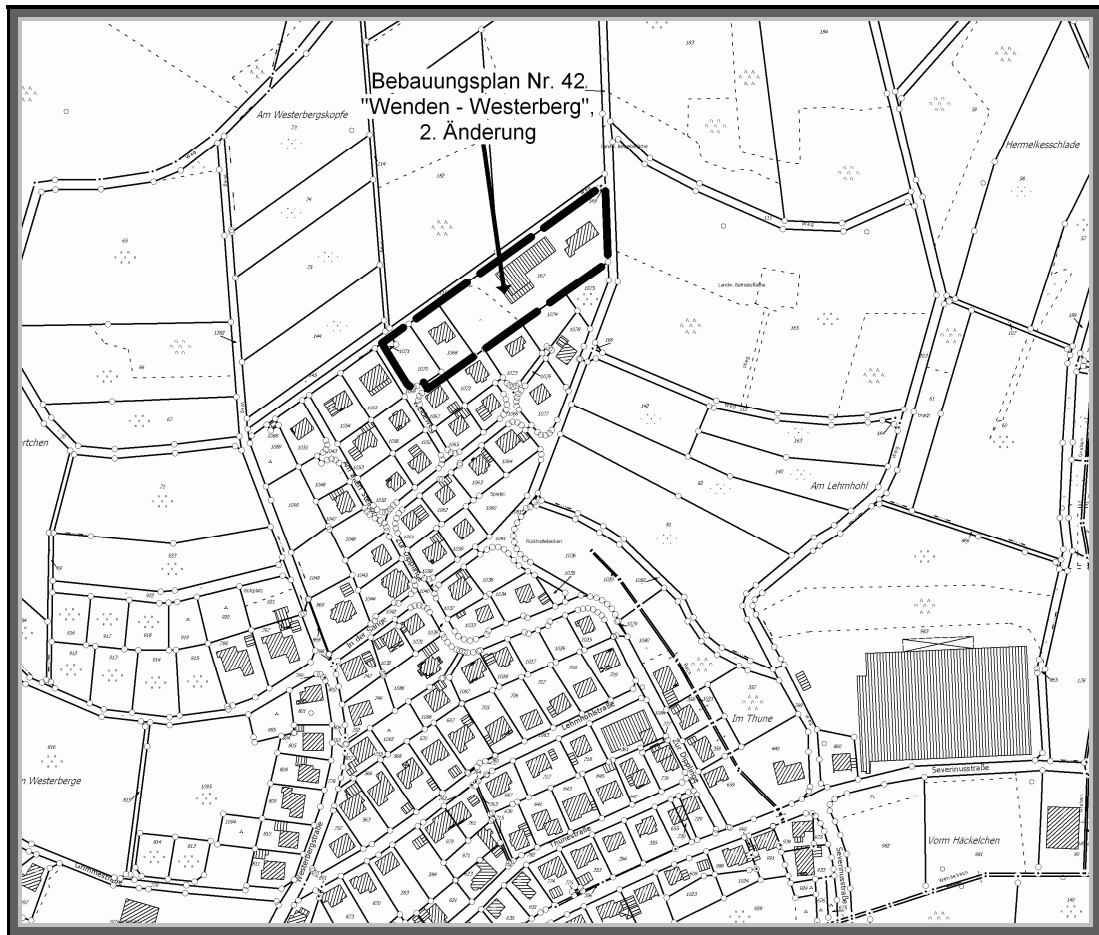
Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 24.06.2009 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.42 „Wenden - Westerberg“ durchzuführen.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen die bisher als Sondergebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferien- und Freizeitanlage“ ausgewiesene Fläche mit einer Größe von ca. 6.830 m² und umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Wenden, Flur 5, Flurstück 167 und

Gemarkung Wenden, Flur 27, Flurstücke 1068, 1070 und 1071

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.



Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 18.08. – 24.09.2010 statt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 29.11.2010 – 07.01.2011 im Rathaus der Gemeinde Wenden statt.

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zu den jeweiligen Planentwürfen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Wenden - Westerberg" vorgetragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.08.2010 gem. § 4 Abs. 1 BauGB über die geplante 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Wenden - Westerberg" informiert und um eine Stellungnahme zum Vorentwurf der Bebauungsplanänderung sowie Angaben zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung bis zum 10.09.2010 gebeten.

Über die vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat am 10.11.2010 beraten und den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfs gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.11.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert; ihnen wurde bis zum 07.01.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat am 15.02.2011 über die vorgebrachten Anregungen unter Berücksichtigung der bereits während der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen beraten und den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.42 „Wenden - Westerberg“ als Satzung sowie die Begründung einschließlich des Umweltberichts beschlossen.

Die Schlussbekanntmachung erfolgte am 27.05.2011 im Amtsblatt der Gemeinde Wenden.

Die 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im sog. „Parallelverfahren“ durchgeführt.

2. Ziel der Planaufstellung

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wenden - Westerberg“ ist die Aufhebung der Festsetzung eines „Sondergebietes mit Zweckbestimmung Ferien- und Freizeitanlage“ und die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ gem. § 4 BauNVO. Mit dieser Umwandlung wird nachhaltig möglichen zukünftigen Interessenskonflikten der ursprünglich angrenzenden konkurrierenden Nutzungen vorgebeugt.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise wurden an das angrenzende Neubaugebiet angepasst. Die Grundflächenzahl GRZ von 0,3, die Geschossflächenzahl GFZ von 0,6 sowie 2 Vollgeschosse und eine Dachneigung von 30°- 52° wurden übernommen. Somit ist das einheitliche städtebauliche Gesamtbild des Bebauungsbereiches Westerberg gewährleistet.

Die „Örtlichen Bauvorschriften“ richten sich nach den vorgegebenen Festsetzungen des gesamten Bebauungsplanes. Die Festsetzungen der minimalen bis maximalen Höhe der Gebäudeoberkante im Bereich der vorgeschlagenen Flurstücke werden durch Nutzungsgrenzen (Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung) in 3 Bereiche unterteilt. Das Höhenspektrum liegt hier zwischen 398,00 m ü NN und 401,30 m ü NN.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 4 „Drolshagen-Wenden“ vor. Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes und ist somit von keinen Festsetzungen betroffen.

Im Bebauungsplangebiet finden sich keine Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, § 62-Biotop, FFH-Gebiet etc.

Im Plangebiet liegt auch kein Biotop, der im Biotopkataster Nordrhein-Westfalen erfasst wird.

Die Bilanzierung und Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgte auf Grundlage des gemeindeeigenen Bewertungssystems, dass in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde aus der „E Reg Stra - Eingriffsregelung Straße“ (Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei Bundesfern- und Landesstraßen gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW) entwickelt wurde.

Ziel der 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 42 „Wenden – Westerberg“ der Gemeinde Wenden ist die bauleitplanerischen Begleitung der Umwandlung einer möglichen Nutzung als Ferien- und Freizeitanlage in ein Allgemeines Wohngebiet.

Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bauleitplanverfahren vorbereitet werden, sind mit dieser Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden, da lediglich die Nutzungsmöglichkeiten im Bereich vorhandener Gebäude bzw. genehmigter Gebäude zugelassen werden.

Die veränderten Festsetzungen im Bereich der Pflanzgebote lösen einen geringen Kompensationsbedarf aus. Erhebliche oder nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben nicht.

Die Bodenfunktionen werden durch die Bauleitplanung nicht beeinträchtigt.

Das Landschaftsbild erfährt durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Veränderung oder Beeinträchtigung.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 „Wenden - Westerberg“ der Gemeinde Wenden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4. Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungen

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Anregungen zu den jeweiligen Planentwürfen 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 Hinweise zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers, zum Landschaftsrecht und zur Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Anregungen zum Immissionsschutzrecht vorgetragen.

Der Gemeinderat hat über die vorgetragenen Anregungen mit folgendem Ergebnis beraten:

Der Hinweis zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers wurde zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbereich wird wie das übrige Plangebiet auch im Trennsystem entwässert, das anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Der Anregung, die Verwirklichung des Planvorhabens zumindest so weit aufzuschieben, bis die gewerblich genannten Tätigkeiten dahingehend abgeklärt sind, dass sich keine Konfliktbereiche mehr ergeben, wurde nicht gefolgt.

Der Hinweis zum Landschaftsrecht wurde zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird eine angemessene Ausgleichsmaßnahme durchgeführt.

Zur Anregung zum Immissionsschutzrecht wurde folgender Beschluss gefasst:
In den Bebauungsplan sowie in die Begründung wird der folgende Hinweis aufgenommen:

„Auf Grund von Rekultivierungsmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Steinbruchs kann es durch die hierfür erforderlichen („Begradigungs-“) Sprengungen zu Erschütterungen im Erdreich kommen.“

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 Hinweise zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers, zum Landschaftsrecht und zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen.

Der Hinweis zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers wurde zur Kenntnis genommen. Der Änderungsbereich wird wie das übrige Plangebiet auch im Trennsystem entwässert, das anfallende Niederschlagswasser wird in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Der Hinweis zum Landschaftsrecht wurde zur Kenntnis genommen. Im Dezember 2010 wurde der entsprechende Pacht-/Nutzungsvertrag für Maßnahmen im Biggetal abgeschlossen.

Der Hinweis zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde zur Kenntnis genommen.

Die Schlussbekanntmachung für diese Bebauungsplanänderung erfolgte zusammen mit der Bekanntmachung der Genehmigung der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes.