Stadt Freudenberg
Die Bürgermeisterin
- Bauen, Stadtentwicklung und Liegenschaften -

Begründung zur

1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße - 2. Abschnitt“ im Stadtteil Alchen

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 30.04.2015 den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße - 2. Abschnitt“ im Stadtteil Alchen einschließlich des Umweltberichtes und des darin enthaltenen landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit den entsprechenden Ausgleichsverpflichtungen als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in „Freudenberg aktuell“, dem Amtsblatt der Stadt Freudenberg, am 15.08.2015 wurde der o. g. Bebauungsplan rechtsverbindlich.

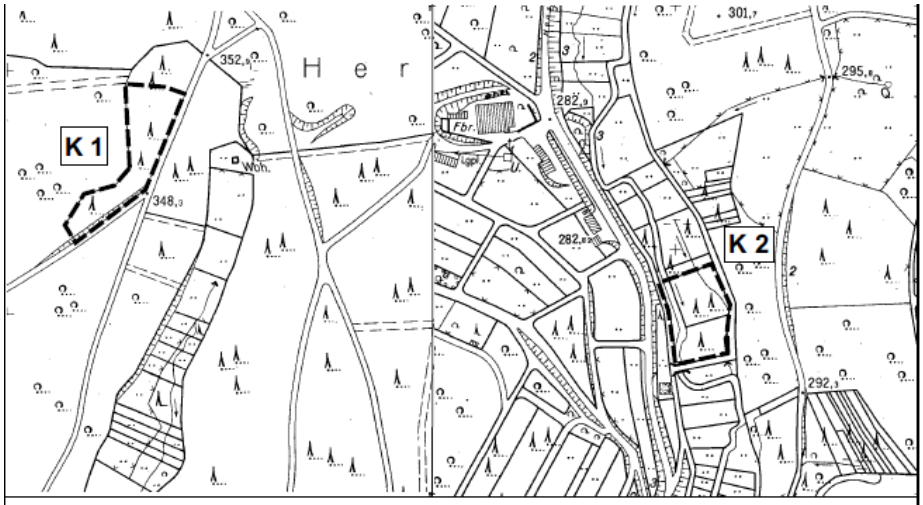
Bisher wurden keine weiteren Änderungsverfahren eingeleitet.

Diese Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich eine Änderung der Darstellung der externen Ausgleichsverpflichtungen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 9. 2 “Gewerbegebiet Seelbacher Straße - 2. Abschnitt“ und den darin getroffenen Festsetzungen entstanden Eingriffe in Natur und Landschaft, die auszugleichen waren.

Der notwendige Ausgleich konnte nicht allein innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen werden, sondern es waren auch externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die in dem Bebauungsplan mit K1 und K2 bezeichnet wurden.

Auszug aus dem Bebauungsplan:



Kompensationsflächen K1 und K2, detaillierte Lage 1:5000

...

Während die Kompensationsmaßnahme (K1) in der Gemarkung Freudenberg mit der Umwandlung von Nadelwaldbeständen aus Fichte in artenreiche Misch- und Laubmischwaldbestände auf rd. 4.500 m² umsetzungsfähig war, stellte sich bei der Kompensationsmaßnahme (K2) in der Gemarkung Oberfischbach, Flur 1, heraus, dass die Grundstücke nicht vollständig von einem Bewirtschafter bewirtschaftet werden. Bei der Maßnahme handelte es sich um die Umwandlung von nicht standortgerechten Nadelwaldbeständen in extensiv genutztes Nassgrünland auf ca. 2.800 m² in der Talaue des Heuslingtals in einer Größenordnung von 10.800 Wertpunkten.

Trotz intensiver Gespräche konnte nicht mit allen Bewirtschaftern eine Einigung erzielt werden.

Da der Eingriff des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße - 2. Abschnitt" im Bereich eines gesetzlich geschützten Biotops (Talaue der Alche) erfolgte, bestand die Verpflichtung, einen adäquaten Ausgleich durchzuführen.

In Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde eine Alternativfläche gesucht und schließlich auch gefunden.
Die Fläche befindet sich in der Gambach, Gemarkung Büschergrund, Flur 21, Flurstücke 25 und 49 teilweise.



Die Maßnahme wurde bereits umgesetzt und die so erzielten Ökopunkte stehen zur Verfügung. Bei der gesamten Maßnahme wurden 38.000 Punkte erzielt. Für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße - 2. Abschnitt“ werden 10.800 Wertpunkte benötigt, dies sind rund 28,4% der Gesamtmaßnahme.

...

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Ebenso werden städtebauliche Ziele des Ursprungsplanes durch die vereinfachte Änderung nicht beeinträchtigt.

Freudenberg, den 15.06.2023
Die Bürgermeisterin

Nicole Reschke

Stadt Freudenberg

Öffentliche Bekanntmachung

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 2. Abschnitt“ im Stadtteil Alchen (Änderung der Ausgleichsmaßnahme) - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB

Bestätigung

Es wird nach § 2 Abs. 3 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (Gesetzes- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen Seite 516), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (Gesetzes- und Verordnungsblatt NRW Seite 458), bestätigt, dass der Wortlaut des nachstehenden Satzungsbeschlusses zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 2.Abschnitt“ im Stadtteil Alchen mit dem Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Digitalisierung aus der Sitzung am 06.06.2023 sowie dem Beschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 15.06.2023 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO verfahren worden ist.

Freudenberg, den 20.06.2023
Die Bürgermeisterin

Nicole Reschke

Bekanntmachungsanordnung

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 9.2 "Gewerbegebiet-Seelbacher Straße" im Stadtteil Alchen
- Kenntnisnahme der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der Beteiligungsverfahren
- Fassung des Satzungsbeschlusses

Der Rat der Stadt Freudenberg fasste in seiner Sitzung am 15.06.2023 folgenden Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Freudenberg nimmt die eingegangene Stellungnahme im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Kenntnis (Anlage 3 der Vorlage mit der Vorlagen-Nummer 82/2023)

2. Der Rat der Stadt Freudenberg beschließt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 2.Abschnitt“ im Stadtteil Alchen aufgrund folgender Rechtsgrundlagen als Satzung:
   - § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (Gesetzes- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen Seite 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04. 2022 (Gesetzes- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen Seite 1353),
   - §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Seite 6), in Verbindung mit der

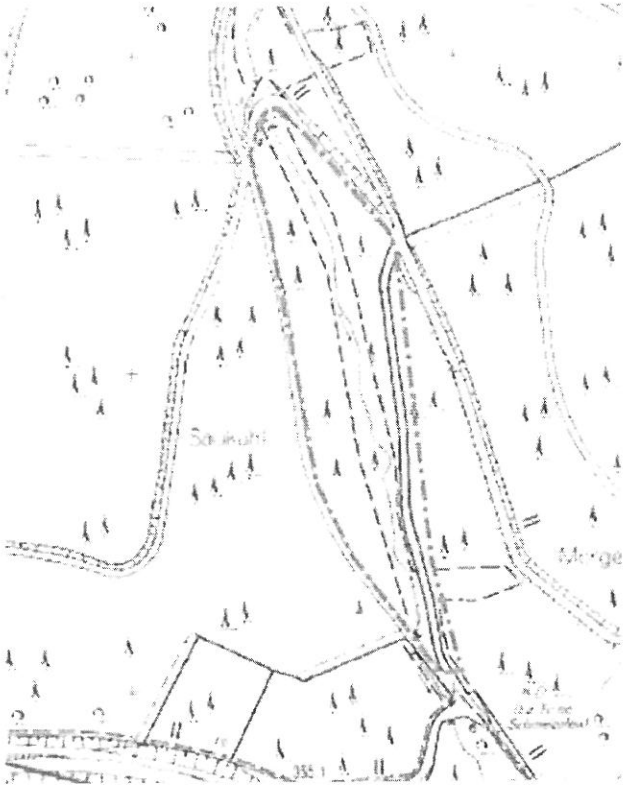
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 127), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 04.01.2023 (Bundesgesetzblatt I Seite 6).

Die der Vorlage (82/2022) beigefügte Begründung (Anlage 1) und Planzeichnung (Anlage 2) der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9.2 „Seelbacher Straße – 2.Abschnitt" im Stadtteil Alchen werden beschlossen. Die Begründung und die Planzeichnung erhalten das Datum des Satzungsbeschlusses.

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 15.06.2023 wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die in dem Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 2. Abschnitt" im Stadtteil Alchen mit K2 bezeichneten Ausgleichsverpflichtungen in der Gemarkung Oberfischbach, Flur 1, konnten nicht umgesetzt werden. Daher wurde ein entsprechender Ausgleich in der Gambach, Gemarkung Büschergrund, Flur 21, Flurstücke 25 und 49 teilweise, durchgeführt. Bei der dargestellten Maßnahme werden für die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 2. Abschnitt" rund 28,4% der Gesamtmaßnahme benötigt.

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze der Bereich der neuen Ausgleichsfläche mit einer Punkt-Strich-Linie umgrenzt.



Planungsziel:

Mit der 1. vereinfachten Änderung werden die im Zusammenhang mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) festgestellten Defizite im Bereich der Ausgleichsverpflichtung ausgeglichen.

Die Bebauungsplanänderung wird mit der Begründung nach § 10a Abs. 1 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die entsprechenden Unterlagen können im Rathaus der Stadt Freudenberg sowie auf der Homepage (aktuell unter diesem Link: www.freudenberg-stadt.de/Wirtschaft-und-Bauen/Bauen/Bauleitplanung/Bebauungspläne) eingesehen werden.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden
a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Auf die Vorschriften der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen.
Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen nach § 7 Abs. 6 dieses Gesetzes kann gegen den Bebauungsplan nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn
a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) der Bebauungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 20.06.2023
Die Bürgermeisterin

Nicole Reschke