Stadt Freudenberg
Die Bürgermeisterin
- Bauen, Stadtentwicklung und Liegenschaften -

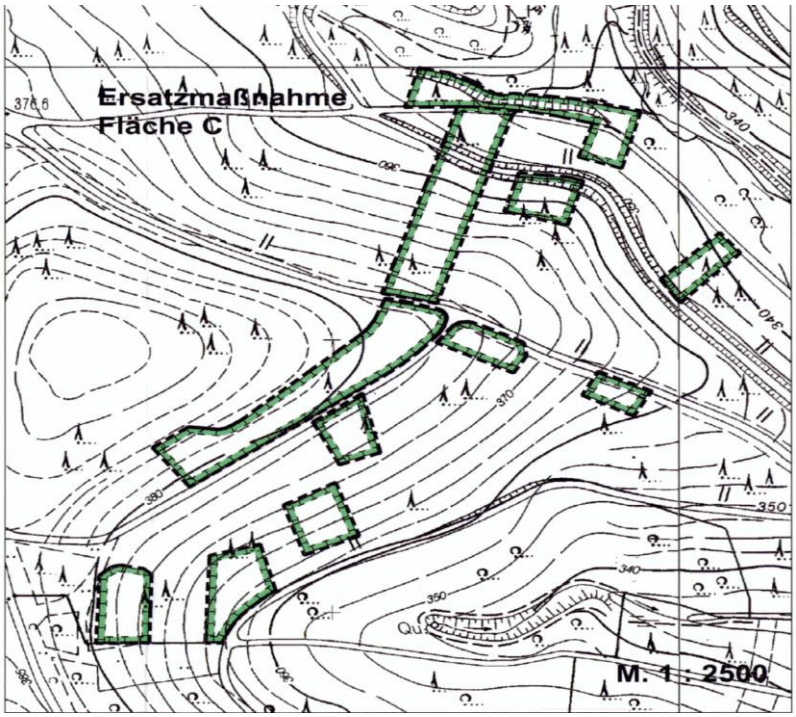
Begründung zur

3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 22.05.1997 den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ einschließlich der Begründung mit dem entsprechenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den Tageszeitungen am 06.10.1997 wurde die 3. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ rechtsverbindlich.
Bisher wurden zwei Änderungsverfahren eingeleitet, von denen eine Änderung Rechtskraft erlangt hat.

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich eine Änderung der Darstellung der externen Ausgleichsverpflichtung.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 65 “Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ 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.

Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“:



Die in diesem Verfahren betroffene Ersatzmaßnahme C des Bebauungsplanes befindet sich im Kuhlenberg östlich der Ortslage Freudenberg.

. . .

Die Maßnahme sah die Entfernung der standortfremden Gehölze und die Umwandlung in naturnahen Laubwald vor.

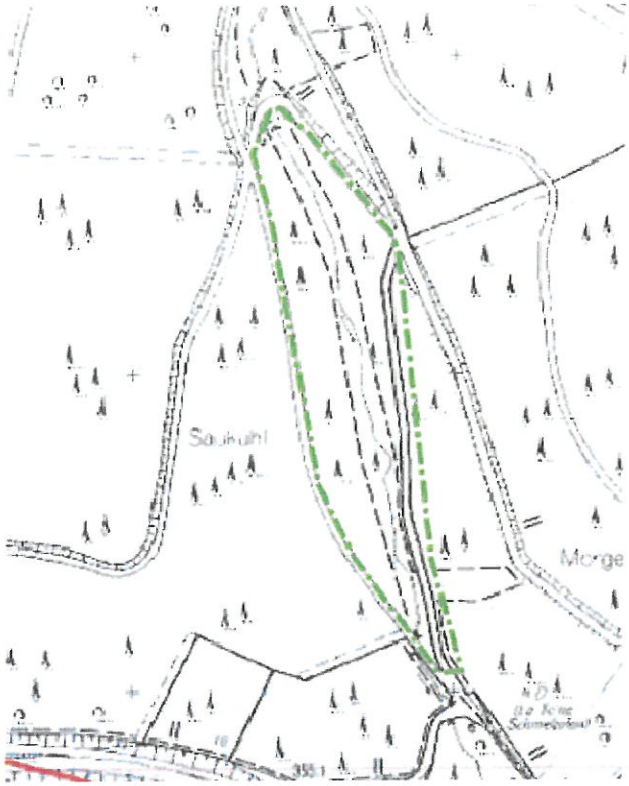
Im Zusammenhang mit dem Verfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freudenberg (Darstellung von Konzentrationszonen für die Errichtung von Windenergieanlagen im Bereich der Stadt Freudenberg) wurden zwei Bereiche, Bereich Knippen und Bereich Kuhlenberg, ausgewiesen. Innerhalb dieser Bereich befinden sich Ausgleichsflächen verschiedener Bebauungspläne. Bei der Planaufstellung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes war bekannt, dass die Möglichkeit bestehen würde, dass bei der Errichtung von Windenergieanlagen in den Konzentrationszonen die Ausgleichsflächen teilweise in Anspruch genommen werden würden, beziehungsweise eine Änderung der Bebauungspläne der Ausgleichsflächen durchgeführt werden muss. Da das Ausmaß des Eingriffs bei den Kompensationsflächen erst bei einer konkreten Baumaßnahme einer Windenergieanlage absehbar ist, konnten bei dem Änderungsverfahren zur 21. Änderung des Flächennutzungsplanes noch keine näheren Angaben zu dem Ausmaß der Inanspruchnahme gemacht werden.

Die Planungen zur Errichtung von zwei Windenergieanlagen in dem Bereich Kuhlenberg sind zwischenzeitlich soweit konkretisiert, dass abzusehen ist, dass auch Teilbereiche der Ausgleichsmaßnahme C des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ betroffen sind. DieTeilbereiche befinden sich unmittelbar an dem vorhandenen Waldweg, der als Zuwegung zu einer der Windenergieanlagen genutzt wird.

Von den betroffenen Flächen werden 1.404qm temporär in Anspruch genommen. Hier erfolgt eine adäquate Nachpflanzung nach Abschluss der Nutzung. 1.144qm stehen dauerhaft für einen ökologischen Ausgleich nicht mehr zur Verfügung. Insgesamt gilt es, eine Wertpunktzahl von 3.376 Wertpunkten andernorts vorzuhalten.

Aufgrund des vorhandenen Bestands des Ökokontos durch den Erwerb von Ökopunkten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 9.2 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 2. Abschnitt“ ist von der Möglichkeit Gebrauch zu machen und die fehlenden Wertpunkte sind dem Ökokonto zu entnehmen.

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 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ werden 3.376 Wertpunkte benötigt, dies sind rund 8,9% 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 29.02.2024
Die Bürgermeisterin

Nicole Reschke

Stadt Freudenberg

Öffentliche Bekanntmachung

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ (Änderung der Ausgleichsmaßnahme)
- Schlussbekanntmachung gem. § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 BauGB

Bestätigung

Es wird nach § 2 Absatz 3 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (Gesetzes- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen Seite 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05. November 2015 (Gesetzes- und Verordnungsblatt NRW Seite 741), bestätigt, dass der Wortlaut des nachstehenden Satzungsbeschlusses zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ mit dem Empfehlungsbeschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Digitalisierung aus der Sitzung am 20.02.2024 sowie dem Beschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 29.02.2024 übereinstimmt und dass nach § 2 Absatz 1 und 2 BekanntmVO verfahren worden ist.

Freudenberg, den 12.03.2024
Die Bürgermeisterin

Nicole Reschke

Bekanntmachungsanordnung

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 65 "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“
- Kenntnisnahme der eingegangenen Stellungnahme im Rahmen der Beteiligungsverfahren
- Fassung des Satzungsbeschlusses

Der Rat der Stadt Freudenberg fasste in seiner Sitzung am 29.02.2024 folgende Beschlüsse:

1. Der Rat der Stadt Freudenberg nimmt die eingegangene Stellungnahme im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Kenntnis (Anlage 3 der Vorlage mit der Vorlagen-Nummer XXXV/2024)

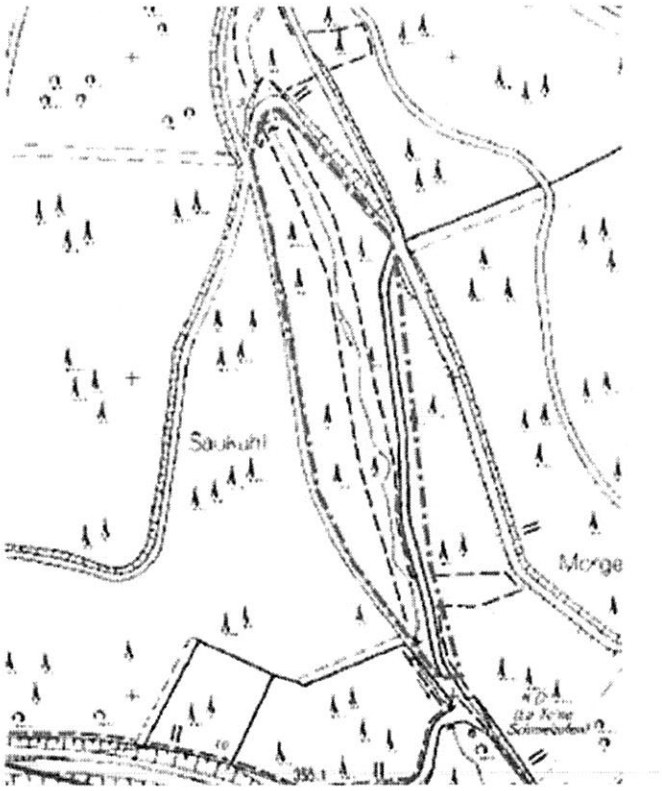
2. Der Rat der Stadt Freudenberg beschließt die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“" aufgrund folgender Rechtsgrundlagen als Satzung:
   - § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (Gesetzes- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen Seite 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04. 2022 (Gesetzes- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen Seite 490),
   - §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Seite 184), in Verbindung mit der
     - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (Bundesgesetzblatt I Seite 176).

Die der Vorlage (XXXV/2024) beigefügte Begründung (Anlage 1) und Planzeichnung (Anlage 2) der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ werden beschlossen. Die Begründung und die Planzeichnung erhalten das Datum des Satzungsbeschlusses.

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 29.02.2024 wird hiermit gemäß § 2 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die in dem Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ festgesetzte externe Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Freudenberg wird durch die Errichtung von Windenergieanlagen im Kuhlenberg teilweise in Anspruch genommen. Daher wurde ein entsprechender Ausgleich in der Gambach, Gemarkung Büschergrund, Flur 21, Flurstücke 25 und 49 teilweise, durchgeführt. Bei der dargestellten Maßnahme wird für die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ rund 8,9% 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 3. vereinfachten Änderung werden die im Zusammenhang mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) festgestellten Defizite im Bereich der Ausgleichsverpflichtung ausgeglichen.

Die Bebauungsplanänderung wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die entsprechenden Unterlagen können im Rathaus der Stadt Freudenberg sowie auf der Homepage (aktuell unter diesem Link: www.stadt-freudenberg.de/category/bekanntmachungen) eingesehen werden.

Hinweise:

1. Nach § 215 Absatz 1 BauGB werden

a) eine Verletzung der in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 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 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 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 Absatz 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 Abatz. 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 12.03.2024
Die Bürgermeisterin

Nicole Reschke