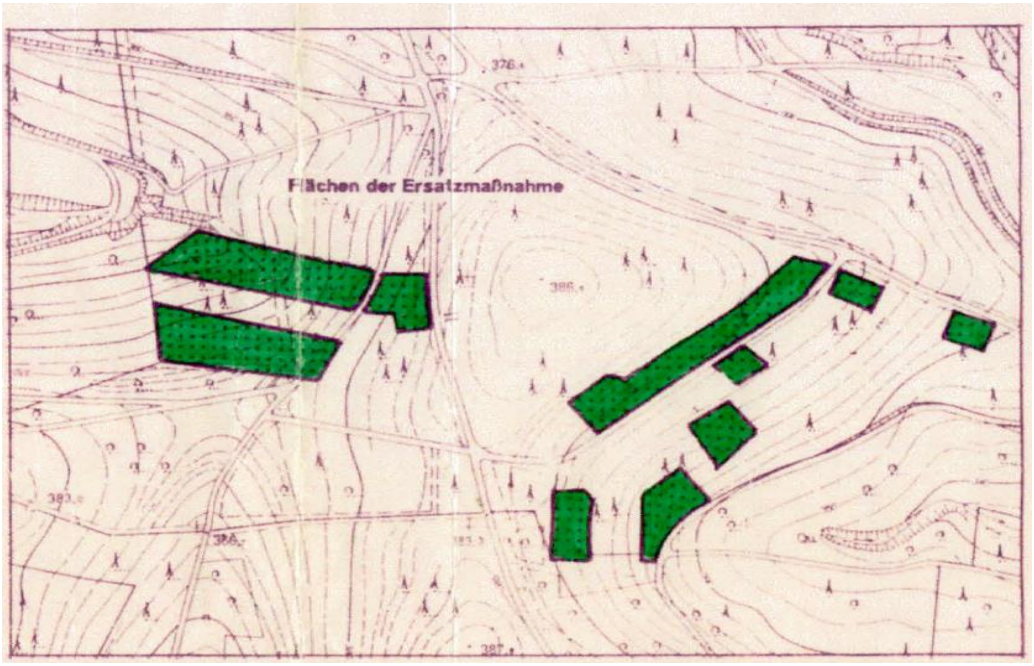
Stadt Freudenberg
Die Bürgermeisterin
- Bauen, Stadtentwicklung und Liegenschaften -

Begründung zur

1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 107 „Auf'm Hofacker" im Stadtteil Plittershagen

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 12.08.1999 den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 107 „Auf'm Hofacker" im Stadtteil Plittershagen einschließlich der Begründung mit den entsprechenden Ausgleichsverpflichtungen als Satzung beschlossen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in den Tageszeitungen am 27.08.1999 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. 107 "Auf'm Hofacker" 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. 107 „Auf'm Hofacker":



Die Ersatzmaßnahme befindet sich im Kuhlenberg östlich der Ortslage Freudenberg auf städtischen Forstbetriebsflächen, und zwar in den Abteilungen 105 und 106.

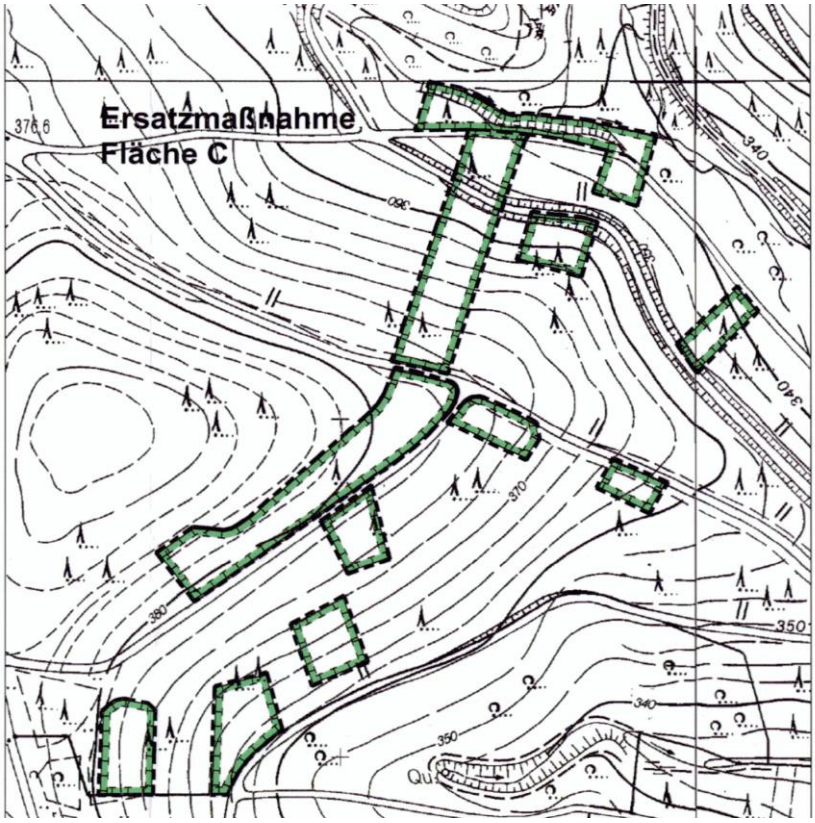
Die östlich gelegene Maßnahme sah die Umwandlung von insgesamt 0,86 ha Lärchenforst als Reinbestand in Laubmischwld/Voranbau mit Rotbuche vor. Die 0,86

...

ha Lärchenforst verteilen sich auf mehrere femelartig genutzte Teilflächen von 600qm bis 3.300qm Größe, die meist an Fichtenbestände unterschiedlichen Alters grenzen oder in diese eingebettet sind. Diese Femel befinden sich überwiegend in der Abteilung 105 E 2, eine in Abteilung 106 F 1.

Die westliche Maßnahme sieht eine Umwandlung von rund 0,7 ha Rotfichte mit beigemischter Japanischer Lärche in Laubmischwad/Voranbau von Rotbuche vor. Der Voranbau erfolgte auf mehreren, ingesamt 0,7 ha großen Teilflächen der Abteilung 106 F 1, teils unter Rotfichte, teils unter Japanischer Lärche.

Zeitlich vor dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 107 „Auf'm Hofacker" erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II". Auch in diesem Verfahren waren externe Ausgleichverpflichtungen erforderlich. Die Lage der Ersatzmaßnahme C dieses Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen:



In Zusammenhang mit dem regelmäßigen Monitoring im Sinne des § 4c des Baugesetzbuches wurde bereits im Jahre 2014 festgestellt, dass die südlichen Flächen der Ersatzmaßnahme C des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II" identisch sind mit den östlichen Ersatzmaßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 107 „Auf'm Hofacker". Aus diesem Grund ist es erforderlich, für einen der beiden Bebauungspläne andere Ausgleichsmaßnahmen zu wählen.

Nach den textlichen Erläuterungen zu der Maßnahme des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 107 „Auf'm Hofacker" handelt es sich insgesamt um 8.600qm. Nach dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag umfasst die Fläche eine Wertpunktzahl von 17.200 Wertpunkten, die nun andernorts erbracht werden müssen.

...

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 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 107 „Auf’m Hofacker“ im Stadtteil Plittershagen werden 17.200 Wertpunkte benötigt, dies sind rund 45,3% 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. 107 „Auf'm Hofacker" im Stadtteil Plittershagen
- 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. 107 „Auf'm Hofacker" im Stadtteil Plittershagen 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. 107 "Auf'm Hofacker" im Stadtteil Plittershagen
- 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 83/2023)

2. Der Rat der Stadt Freudenberg beschließt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Auf'm Hofacker" im Stadtteil Plittershagen 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 (83/2022) beigefügte Begründung (Anlage 1) und Planzeichnung (Anlage 2) der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 „Auf'm Hofacker" im Stadtteil Plittershagen 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. 107 „Auf'm Hofacker" im Stadtteil Plittershagen östlich gelegenen Ausgleichsverpflichtungen in der Gemarkung Freudenberg, Flur 10, sind identisch mit einer externen Ausgleichsverpflichtung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhemshöhe II". 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. 107 „Auf'm Hofacker" rund 45,3% 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 wird die im Zusammenhang mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) festgestellte Doppelbelegung der Ausgleichsverpflichtung aufgehoben

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