GEMEINDE NEUNKIRCHEN

BEGRÜNDUNG gem. § 2 a BauGB

ZUR NEUAUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

NR. 62 "Pfarrau"

DER GEMEINDE NEUNKIRCHEN

Gemarkung Neunkirchen, Flur 10, Flurstücke 133, 215, 260 tlw., 263 tlw., 268, 271, 295, 318, 320 tlw., 344, 396 tlw., 397, 427, 619, 620 tlw. und 621.

- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG gemäß § 13 a BauGB -

STAND: SATZUNG

Bearbeitung

HKS

Gerhard Kunze
Dipl.-Ing. Städtebau

STADT - UMWELT

freudenberger straße 383
57072 siegen

tel. 0271 / 313621-0
fax 0271 / 313621-1
mail: h-k-siegen@t-online.de
www.hksiegen-städtebauer.de

Inhaltsverzeichnis

1 GRUNDLAGEN 3
1.1 RECHTSGRUNDLAGEN 3
1.2 PLANGRUNDLAGEN 4
1.2.1 REGIONALPLAN (RP) 4
1.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEUNKIRCHEN 4
1.2.3 LANDSCHAFTSPLAN (LP) 4
1.2.4 SONSTIGE 4
2 BESTAND 5
2.1 LAGEPLAN ÜBERSICHT 5
2.1 BAUBESTAND 5
2.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEUNKIRCHEN 6
3 BESTAND 6
3.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNGE 6
3.2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG 7
3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG 7
3.4 ANLASS 7
3.5 VERFAHREN 8
4 INHALT DER PLANUNG (PLANFESTSETZUNGEN) 11
4.1 PLANGEBIET 11
4.1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES 11
4.1.2 GRÖSSE DES PLANGEBIETES 11
4.2 ART DER BAULICHEN PLANUNG 11
4.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG 12
4.4 BAUWEISE 13
4.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE 13
4.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13
5 STADTPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN 14
6 HOCHWASSERSCHUTZ 14
7 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE 14
7.1 SCHALLSCHUTZ 14
7.2 UMWELTBERICHT / UMWELTPRÜFUNG 16
7.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 17
7.4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG DES VORHABENS 17
8 ERSCHLIESSUNG 19
8.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG 19
8.2 INNERE ERSCHLIESSUNG 19

9 VER- UND ENTSORGUNG 19
9.1 TRINKWASSERVERSORGUNG 19
9.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG 19
9.3 ABWASSERBESEITIGUNG 20
10 STROMVERSORGUNG 21
11 GASVERSORGUNG 21
12 TELEKOMMUNIKATION 21
13 BODENORDNUNG 21
14 ALTLASTEN UND FRÜHERER BERGBAU 22
15 DENKMALSCHUTZ 22
16 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 23
17 KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG 23
18 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 24
19 SONSTIGES 24
19.1 MUTTERBODEN 24
19.2 ERDAUSHUB 24
19.3 HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN 24
19.4 HAUSGÄRTEN 25
20 ABWÄGUNGSMATERIAL 25
21 VERFAHREN nach § 13 a BauGB 25
21.1 ANWENDUNG DES VERFAHRENS nach § 13 a BauGB 25
21.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 26
21.3 ABSTIMMUNG MIT NACHBARGEMEINDEN 26
21.4 BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG 26
21.5 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG 27
21.6 BETEILIGUNG DER NACHBARKOMMUNEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE 27
21.7 SATZUNGSBESCHLUSS UND BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG 27
21.8 BEKANNTMACHUNG UND INKFRAFTTRETEN 28
22 VERMERK ZUR BEGRÜNDUNG 28

1 GRUNDLAGEN

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Gesetz / Kurzbezeichnung	Abkürzung	Bezeichnung, Fassung und Fundstelle
Gemeindeordnung	GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
Bekanntmachungsverordnung	BekanntmVO	Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).
Baugesetzbuch	BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
Baunutzungsverordnung	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Planzeichenverordnung	PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Landesbauordnung	BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
Bundesnaturschutzgesetz	BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)

1.2 PLANGRUNDLAGEN

1.2.1 REGIONALPLAN (RP)

Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.2008

1.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEUNKIRCHEN

Flächennutzungsplan der Gemeinde Neunkirchen in der Fassung vom 18.04.2001

1.2.3 LANDSCHAFTSPLAN (LP)

Landschaftsplan der Gemeinde Neunkirchen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.08.2012

1.2.4 SONSTIGE

Artenschutzprüfung der Stufe I zum Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Pfarrau“ in Neunkirchen vom 05.08.2021

Umweltprotokoll zum Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Pfarrau“ in Neunkirchen vom 05.08.2021

Schalltechnische Untersuchung vom 26.07.2021

2 BESTAND

2.1 LAGEPLAN ÜBERSICHT

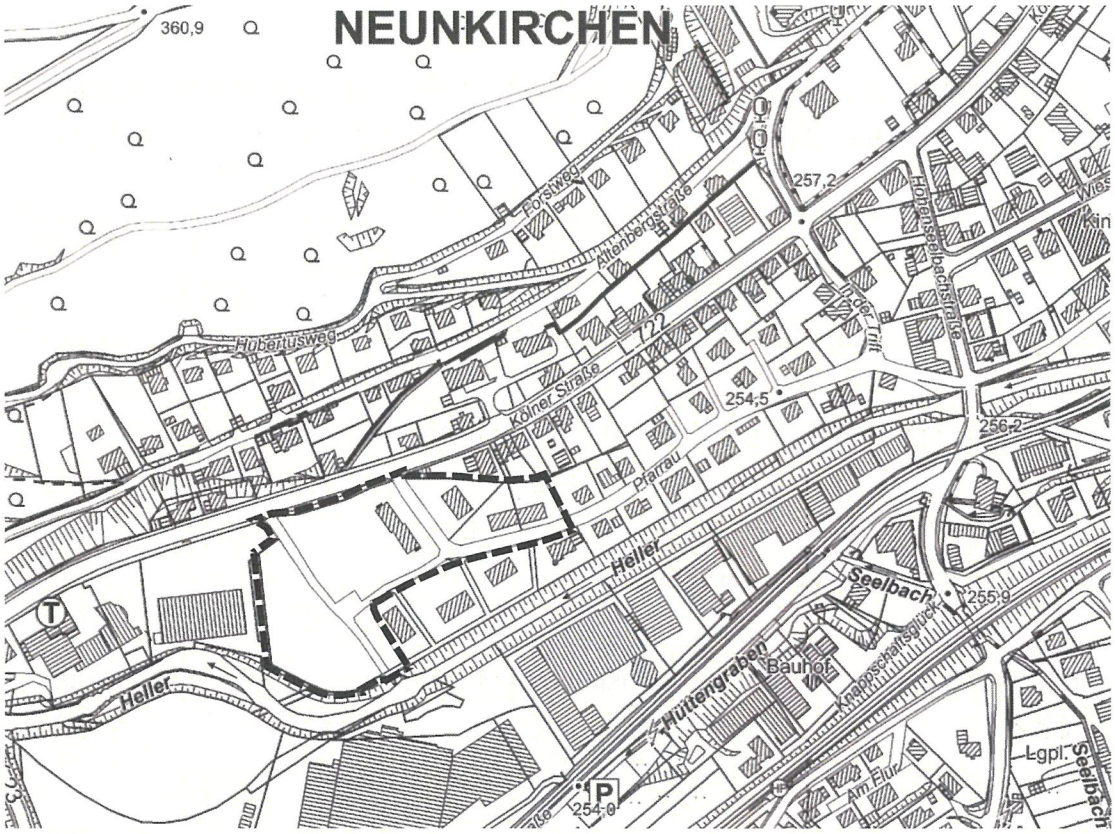


Abbildung 1 Übersichtsplan –ohne Maßstab-

2.2 BAUBESTAND

Das Plangebiet der Gemeinde Neunkirchen liegt im südwestlichen Teil des Kreises Siegen-Wittgenstein zwischen der Kölner Straße im Norden und der Heller im Süden.

Auf dem geplanten Standort befinden sich mehrere Mehrfamilienhäuser, Teile des Quartiers Pfarrau in Neunkirchen sollen neu geordnet werden und die vorhandenen Wohnhäuser teilweise ersetzt bzw. ergänzt werden. Ferner sollen die Außenanlagen als verbindendes Element zwischen alter und neuer Bebauung neugestaltet werden.

Der Planbereich der Neuaufstellung befindet sich im Geltungsbereich des seit dem 18.04.2001 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes und stellt den größten Bereich als allgemeines Wohngebiet dar und einen kleinen Bereich im Süd-Westen als gewerbliche Baufläche dar. Außerdem wurde der Bereich nach § 34 BauGB bebaut.

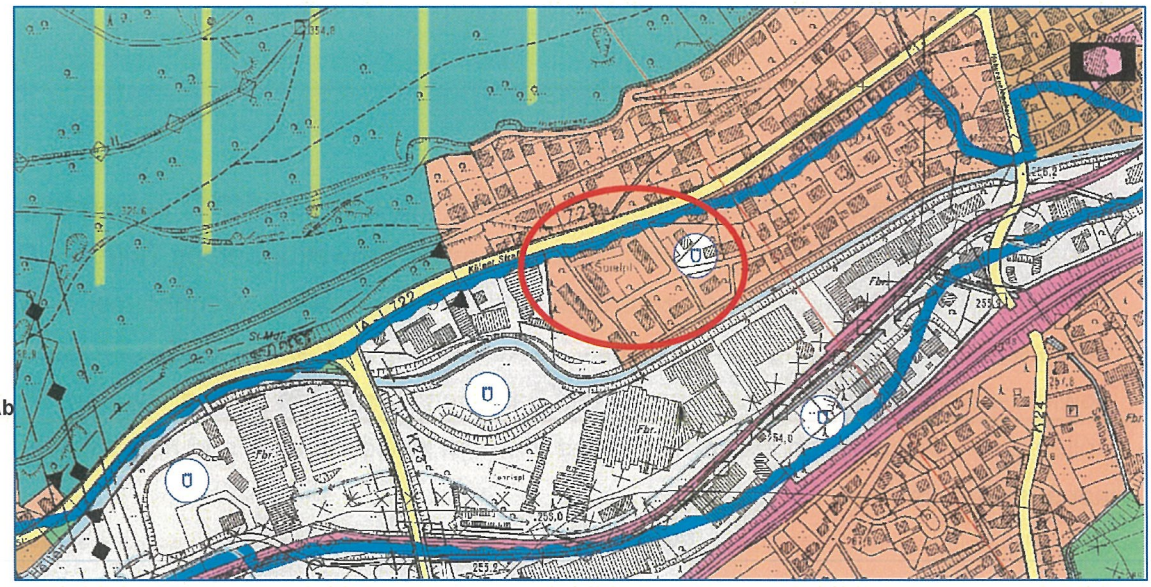
2.2.1 REGIONALPLAN (RP)

Der Planbereich ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) in der Fassung der Bekanntmachung vom November 2008 als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ ausgewiesen.

2.2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN NEUNKIRCHEN

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Neunkirchen in der derzeit gültigen Neufassung vom 18.04.2001 stellt für den größten Teil des Plangebiets „Wohnfläche“ dar, für die südwestlichen Ecke „gewerbliche Baufläche“.

Ab



3 BESTAND

3.1 ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Der Planbereich ist aus dem Regionalplan entwickelt, somit entspricht die Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

3.2 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Aufgrund der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit der Zweckbestimmung Wohnen und der Festsetzung Mischgebiet ist der Bebauungsplan nicht ausschließlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dies ist insofern nicht beachtlich, als dass gemäß § 13a Abs.2 Nr.2 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung auch aufgestellt werden kann, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. Dieser ist anschließend im Wege der Berichtigung anzupassen. Dies erfolgt durch Ratsbeschluss zeitgleich zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan.

3.3 VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung ist die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplanes für den oben dargestellten Planbereich, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Weitere Ausführungen sind dem Kapitel 3.5. zu entnehmen.

3.4 ANLASS

Die Kreiswohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH Siegen (KSG) beabsichtigt auf Grundlage der Planung des 1. Preisträgers des Architektenwettbewerbes Teile des Quartiers Pfarrau in Neunkirchen neu zu ordnen und die vorhandenen Wohnhäuser teilweise zu ersetzen. In Ergänzung soll eine optische Aufwertung der verbleibenden Wohnhäuser sowie die Erweiterung der Wohnungen mit Balkonen/ Terrassen geplant werden. Ferner sollen die Außenanlagen als verbindendes Element zwischen alter und neuer Bebauung neugestaltet werden.

Die Kreiswohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft mbH Siegen (KSG) geht zurzeit bei dem Konzept für die Neuordnung des Quartiers Pfarrau in Neunkirchen von dem Erhalt der Bestandsgebäude 18, 20, 22, 24 und 26 aus. Die Gebäude 23, 25, 27, 28, 29 und 30 wurden abgerissen die Garagen an der Kölner Straße werden ebenfalls noch abgebrochen, um Platz für weitere Häuser zu schaffen.

Die Zufahrt zum B-Plangebiet erfolgt zentral von der Kölner Straße über die Straße Pfarrau zum neuen Anger.

Die Darstellung in Teilbereichen als „Gewerbliche Bauflächen“ auf Flächennutzungsplanebene soll durch den Bebauungsplan in „Allgemeines Wohngebiet“ und „Mischgebiet“ geändert werden.

3.5 VERFAHREN

Die Ursprungsplanung umfasste ein Plangebiet von insgesamt 1,68 ha.

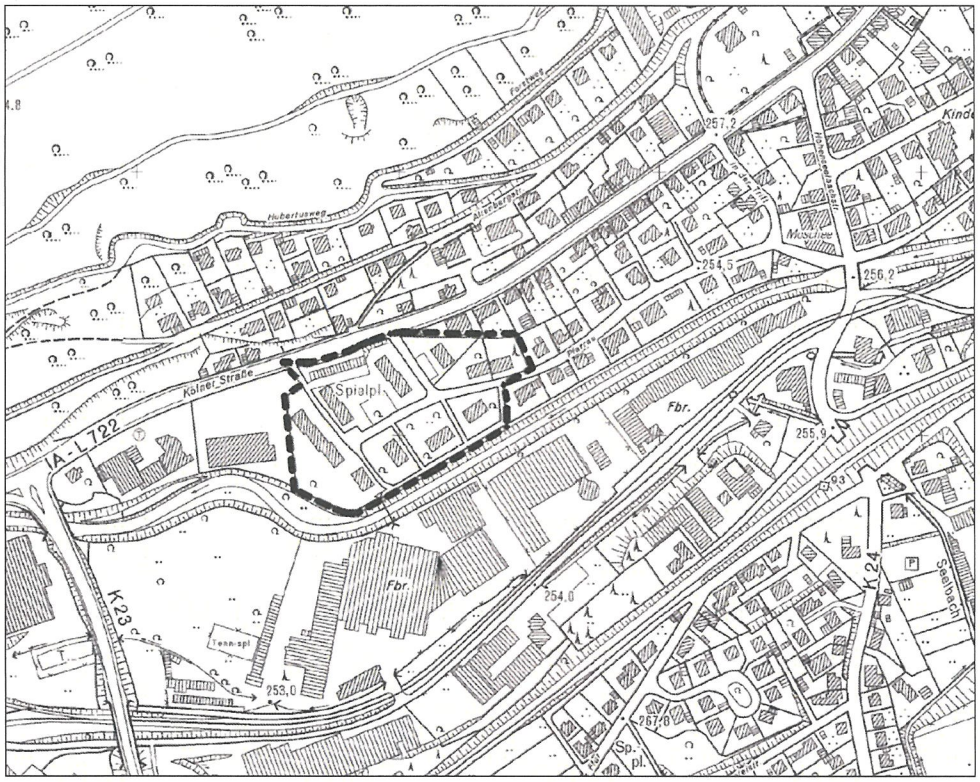


Abbildung 3a Plangebietsdarstellung Ursprungsplan–ohne Maßstab-

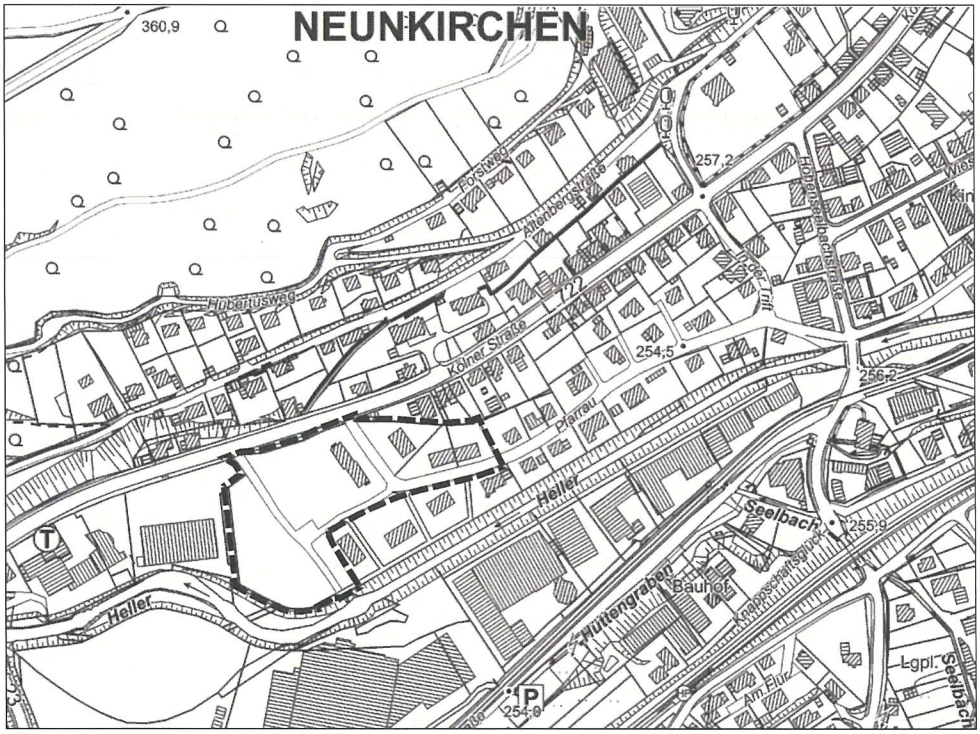


Abbildung 3b Plangebietsdarstellung geänderter Planbereich–ohne Maßstab-

Nach der Offenlage des Planes wurde ein erneuter Offenlagebeschluss mit einem verringerten Plangebiet von 1,28 ha gefasst (siehe Abb. 1 auf Seite 5 dieser Begründung).
Im Zuge der Offenlage stellte sich heraus, dass im Bebauungsplan noch Festsetzungen in Bezug auf den Immissionsschutz Lärm und zum Schutz der wohnbaulichen Nutzungen gegenüber des südlich gelegenen Gewerbestandortes erfolgen müssen. Hierbei ist insbesondere die bestehende Gemengelage der wohnbaulichen, gemischten und gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen.

Ebenfalls wurde aus Klimaschutzgründen die zulässige Dachform und Dachneigung auf Flachdächer (0-10°) erweitert (Möglichkeit für die Nutzung von Solaranlagen).

Das Plangebiet wird nun auf die Flächen begrenzt auf denen eine Neubebauung entstehen bzw. eine Sanierung durchgeführt soll. Die vorhandenen Gebäude im südlichen Bereich entlang des Gewässers Heller wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da dort keine Neubebauung, sondern lediglich eine energetische Erneuerung der Gebäude erfolgen soll. Aus städteplanerischer Sicht bedürfen diese Flächen somit keiner bauleitplanerischen Überplanung.

Im Gebiet wurden insbesondere für die vorhandene Gemengelage in Bezug auf die hier vorherrschende eigene Mischung aus Wohnen im Gebiet und den gemischten Nutzungen an der „Kölner Straße“ nutzungsbezogen neue Festsetzungen getroffen.

Das Plangebiet ist nutzungsspezifisch im Zusammenhang mit der Gesamtbebauung an der „Kölner Straße“ zu beurteilen, die sich durch bestehende Wohnbereiche und gewerbliche Bereiche mit z.B. einem Verbrauchermarkt als Mischgebiet darstellt. Dieser Aspekt ist ebenfalls bei der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung zu berücksichtigen.

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, weil:

1. der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,

2. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,

3. durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und

4. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter besteht.

Die v. g. Kriterien werden vorliegend als erfüllt betrachtet:

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung, da es sich um die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers handelt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,28 ha. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von max. GRZ = 0,6 wird die zulässige Grundfläche von 20.000 qm für die Zulässigkeit der Anwendung des beschleunigten Verfahrens deutlich unterschritten.

Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vor. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dies bedeutet u. a., dass auf die Umweltprüfung im Sinne § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann, wenngleich dennoch die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden müssen.

Somit kann der Flächennutzungsplan auf dem Wege der Berichtigung bei der nächsten Fortschreibung an den Inhalt des Bebauungsplanes angepasst werden.

4 INHALT DER PLANUNG (PLANFESTSETZUNGEN)

4.1 PLANGEBIET

4.1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet der Neuaufstellung liegt im Baugebiet „Pfarrau“ in Neunkirchen. Es umfasst Grundstücke der Gemarkung Neunkirchen, Flur 10 Flurstücke 133, 215, 260 tlw., 263 tlw., 268, 271, 295, 318, 320 tlw., 344, 396 tlw., 397, 427, 619, 620 tlw. und 621.

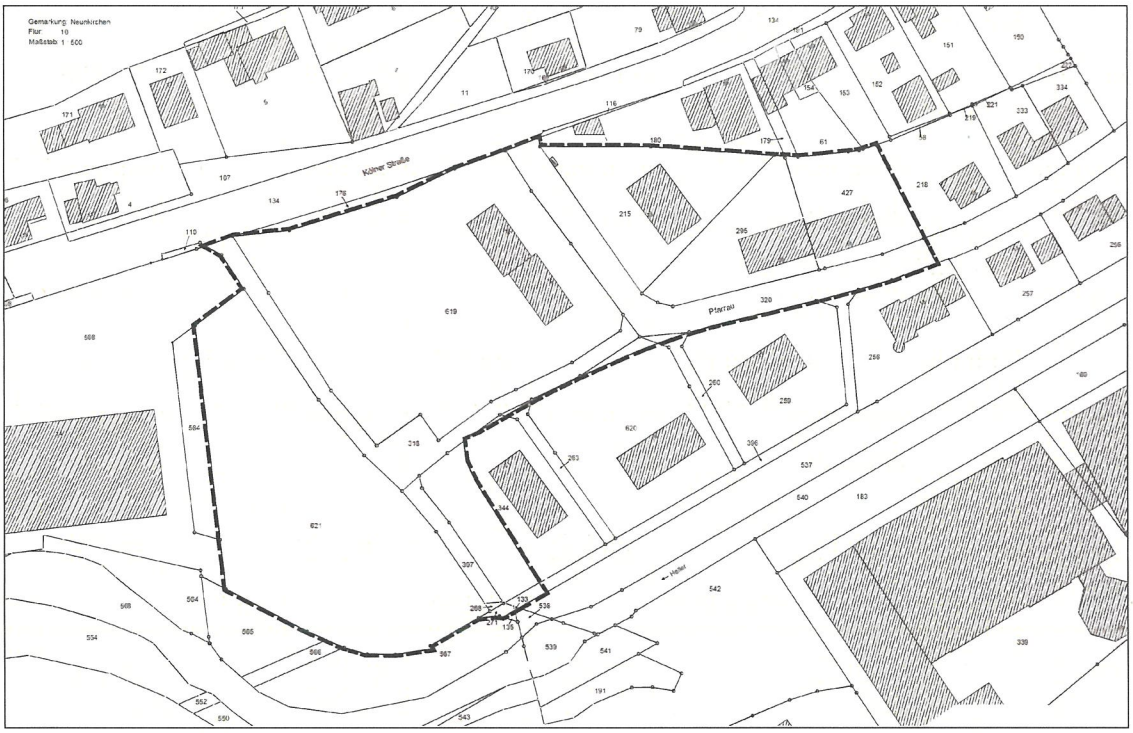


Abbildung 4 Plangebietsdarstellung –ohne Maßstab-

4.1.2 GRÖSSE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet der Neuaufstellung hat eine Größe von 12.817 m².

4.2 ART DER BAULICHEN PLANUNG

Im Planbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet i. S. des § 4 Abs. 2 BauNVO und Mischgebiet i. S. des § 6 Abs. 2 BauNVO für eine wohnbauliche Nutzung festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
   Ausnahmsweise können zugelassene werden: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sofern und soweit sie das Wohnen nicht stören.
   Die Ausnahme nach § 4 Absatz 3 BauNVO werden nicht zugelassen/sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO) sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Einzelhandelbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

sofern und soweit sie das Wohnen nicht stören.
Unzulässig sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO.

4.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 1,2 und im Mischgebiet mit 0,6 (GRZ) und 1,2 (GFZ) festgesetzt. Dies geschieht unter Berücksichtigung der vorhandenen Verdichtung im Umfeld. Der Bebauungsplan lässt eine Bebauung bis zu vier Vollgeschossen zu. Damit soll eine Einpassung in die umgebende Bebauung weiter gewährleistet sein. In den nicht überbaubaren und nicht überbauten Flächen befinden sich die geplanten und schon vorhandenen Stellplätze mit ihren Zufahrten und die Zuwegungen.

4.4 BAUWEISE

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Sie ergibt sich auch aus den Vorgaben der Baufenster und unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung.

4.5 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt, bis an die gebaut werden darf. Die Baufenster wurden auf Grundlage des Wettbewerbsentwurfs festgelegt unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude mit zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten. Dies geschieht mit dem Ziel, die städtebauliche Entwurfsidee des Angers sicherzustellen, sowie die räumliche Situation (Ortseingangssituation) an der Kölner Straße zu fixieren. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4.6 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zum gestalterischen Schutz der umgebenden Wohnbebauung, der Sicherheit der angrenzenden Landesstraße und aus Klimaschutzgründen (Optimierung der Dachflächen für die Nutzung von Solaranlagen) gelten folgende Bestimmungen:

Werbeanlagen:

1. Wechsellichtwerbungen sind unzulässig.
2. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen. Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen bis zu einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der freien Strecke der Landesstraße L722 in jedem Fall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbaubehörde bedürfen.
3. Werbeanlagen über 1 m² bedürfen der Baugenehmigung

Dächer:

Innerhalb des Baugebietes sind nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25° und 45° und Flachdächer mit einer Neigung zwischen 0° und 10° zulässig. Anlagen für Solarnutzung (z.B. Sonnenkollektoren) sind hiervon ausgenommen.

5 STADTPLANERISCHE AUSWIRKUNGEN

Die geplante Wohnbebauung ist im besonderen Maße geeignet das wohnbauliche Erscheinungsbild und die Entwicklung der Gemeinde Neunkirchen positiv zu stärken. Die Stärkung des Ortseingangs und die Aufwertung des bestehenden Wohngebietes hat besondere Bedeutung für die Attraktivität des Wohngebietes selbst, als auch für die Ortschaft.

6 HOCHWASSERSCHUTZ

Wie in der unten dargestellten Abbildung ersichtlich, liegt der Planbereich an der Südgrenze angrenzend an die Heller, jedoch außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

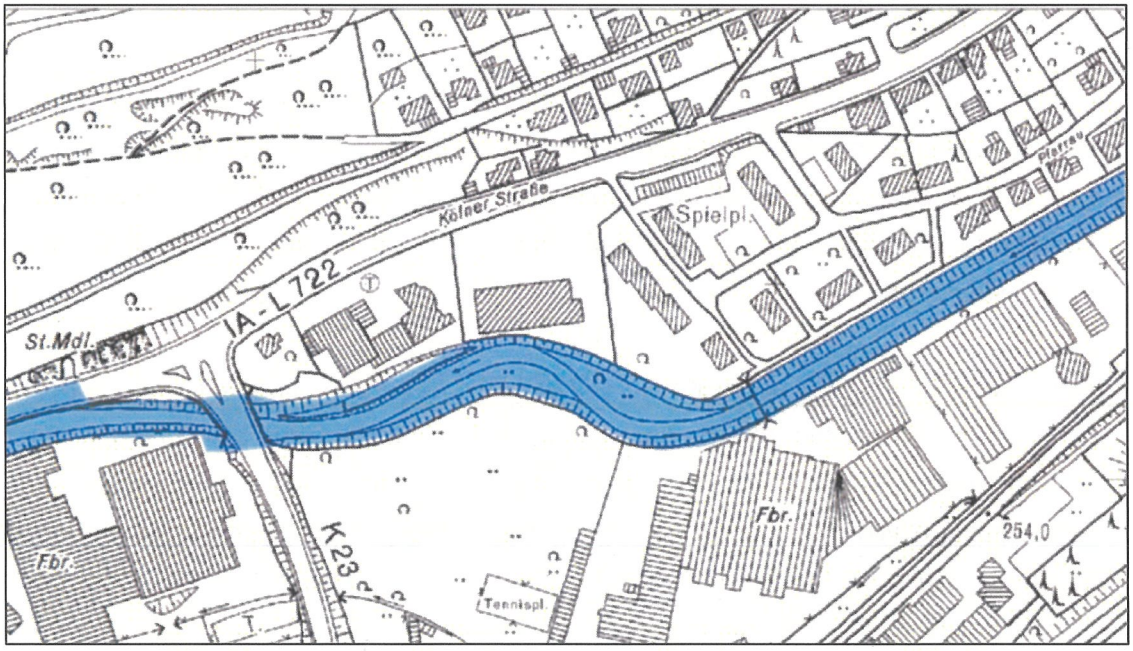


Abbildung 5 Plandarstellung -vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet- laut Auskunft ELWAS des MKULNV

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen

7 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

7.1 SCHALLSCHUTZ

Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Gewerbebetrieb mit genehmigtem 3-Schicht-Betrieb (Arbeit während der Nachtzeiten von 22:00 - 06:00 Uhr).

In Bezug auf die Schallschutzbelange wurde eine „Schalltechnische Untersuchung“ durch das Büro PEUTZ Consult, Dortmund (Bericht VL 8209-2 vom 26.07.2021) erarbeitet.

Als Ergebnis ist festzuhalten (Auszug Ziffer 7, kursiv):

Der Auftraggeber plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 62 „Wohnbebauung Pfarrau“ in Neunkirchen zur Sicherstellung der dort vorhandenen und geplanten Wohnbebauung. Geplant ist die Errichtung von insgesamt drei Wohnhäusern.

Im Rahmen des Bebauungsplans war zu überprüfen, inwieweit unter Berücksichtigung der umliegenden Gewerbenutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [3] im Plangebiet eingehalten werden. Die Berechnungen zeigen, dass unter Berücksichtigung der in Kapitel 3.2 dargestellten Emissionsansätze bei freier Schallausbreitung im Plangebiet an den Baugrenzen die Immissionsrichtwerte tags und nachts an einzelnen Immissionsorten überschritten werden.

Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind TA-Lärm-konforme Maßnahmen (z.B. nicht-öffenbare Fenster, Prallscheiben, Grundrissoptimierungen) umzusetzen. Dies bezieht sich auf alle Neubauten sowie genehmigungsbedürftige Umbauten an bestehenden Gebäuden. Konkrete Maßnahmen sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens festzulegen.

Unter Berücksichtigung der in Kapitel 3.2 aufgeführten Nutzungsansätze sowie der in Kapitel 5.3.2 dargestellten, aktiven Lärmschutzmaßnahmen werden an den geplanten Neubauten die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten. An den bestehenden und verbleibenden Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet ergeben sich an einzelnen Immissionspunkten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Bei Neubauten sowie genehmigungsbedürftige Umbauten sind hier TA-Lärm-konforme Maßnahmen umzusetzen.

Des Weiteren waren die Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu bewerten. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 im allgemeinen Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um bis zu 12 dB überschritten werden. Im südlichen Bereich des Mischgebiets südlich der Straße Pfarrau werden die Orientierungswerte von 60 dB(A) tags sowie 50 dB(A) nachts eingehalten. Im nördlichen Bereich zwischen Kölner Straße und Pfarrau ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 11 dB(A) tags und nachts. Aufgrund dieser Überschreitungen sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Es werden die im Folgenden aufgeführten passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Maßnahmen nach VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“

Für die in der Planzeichnung als Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (LS) eingetragenen Gebäudeseiten werden Innenraumpegel nach VDI 2719 [5] "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" festgesetzt.

Zum Baugenehmigungsverfahren ist für neugeplante, bestehende Gebäude bzw. Um-/Neubauten ist ein Schallschutznachweis zum Schutz gegen Außenlärm nach VDI 2719 zu führen.

Für die Dimensionierung der Außenbauteile sind folgende maximalen Innenpegel zu berücksichtigen:

Wohnräume tagsüber:	- Mittlungspegel Lm 35 dB(A)
Schlafräume nachts:	- Mittlungspegel Lm 30 dB(A)
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber:	
- Einzelbüros	- Mittlungspegel Lm 40 dB(A)
- Büros für mehrere Personen	- Mittlungspegel Lm 45 dB(A)
- Läden	- Mittlungspegel Lm 50 dB(A).

Änderung nach 2. Offenlage ohne erneute Offenlage

- Bei Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind TA-Lärm-konforme Maßnahmen, wie z.B. Grundrissoptimierungen, umzusetzen. Dies bezieht sich auf alle Neubauten sowie genehmigungsbedürftige Umbauten an bestehenden Gebäuden. Konkrete Maßnahmen sind im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens festzulegen.
- Bei dem Allgemeinen Wohngebiet handelt es sich um eine Gemengelage i.S. des Abschnitt 6.7 der TA Lärm. Hier sind die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte mit Werten eines Mischgebietes anzuwenden.

7.2 UMWELTBERICHT / UMWELTPRÜFUNG

Mit In-Kraft-Treten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU- Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan notwendig geworden (vgl. § 2a BauGB).

Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen. Dieses Vorgehen ist für alle Bauleitpläne anzuwenden, deren Verfahren nach In-Kraft-Treten des EAG Bau eingeleitet wurde.

Eine Ausnahme stellen hierbei Bebauungspläne dar, die unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB bzw. des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB abgewickelt werden. Hier ist die Durchführung einer Umweltprüfung nicht notwendig. Insofern kann vorliegend auf ein entsprechendes Verfahren verzichtet werden.

7.3 BERÜCKSICHTIGUNG DER BELANGE DES UMWELTSCHUTZES

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in die Abwägung einzustellen.

Um diesen Belangen Rechnung tragen zu können, wird auf den beiliegenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Umweltprotokoll) verwiesen.

Da es sich um eine Planung und Erweiterung im Sinne eine Nachverdichtung auf schon versiegelten Flächen handelt, werden keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Eine Umweltprüfung findet in dem hier angewandten Verfahren nach § 13a BauGB nicht statt. Somit entfällt auch die Erstellung eines Umweltberichtes und einer erneuten ökologischen Eingriffs- / Ausgleichsbilanz.

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete oder gesetzlich geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

7.4 ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG DES VORHABENS

Unter der Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen und einfachen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen und damit keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch das Vorhaben erwartet.

Insgesamt wurden eine Betroffenheit und das Zutreffen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG für Zwergfledermäuse, die zwischen Dachschindeln oder an den Fassaden vorkommen könnten, nicht ausgeschlossen. Dauerhafte Quartiere wurden an den abzubrechenden Gebäuden nicht beobachtet.

Grundsätzlich könnten Fledermäuse der Gattung Myotis und das Braune Langohr durch Außenbeleuchtung ein Meideverhalten zeigen. Ökologische Funktionen im räumlichen Zusammenhang (Verbindung zwischen Nahrungshabitaten und Quartieren, Entwertung von Nahrungshabitaten) könnten beeinträchtigt werden.

Neben den sonstigen europäischen Vogelarten sind für die planungsrelevanten Vogelarten Girlitz, Mehlschwalbe und Star bauzeitliche Störungen und ein baubedingter Gelege- und Individuenverlust möglich.

Ein anlagebedingter Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten tritt für die Mehlschwalbe sicher ein. Potenziell ist der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Star im Zuge der Sanierung der Fassaden an den Bestandsgebäuden, da hier wegen der Ortsbegehung außerhalb der Brutzeit keine Beobachtung der Art erfolgen konnte.

Daher werden Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenbeschränkung, Maßgaben für Leuchtmittel und Außenbeleuchtung, eine Überprüfung des Artbestandes an den Gebäuden vor dem Beginn der Fassadenarbeiten sowie das Anbringen von Ersatzkästen für Mehlschwalben und im Bedarfsfall auch für Stare in der ASP I beschrieben, um das Zutreffen dieser Verbotstatbestände auszuschließen.
Das Zutreffen von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auf diese Weise überwunden werden.

Ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 Abs. 1 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Es wurden Hinweise in Bezug auf eine:

1. zeitliche Beschränkung für das Entfernen der Vegetation für europäische Brutvogelarten
2. zeitliche Beschränkung für Arbeiten an den Gebäudefassaden für Fledermäuse
3. zeitliche Beschränkung für Fassadensanierung für Gebäudebrüter
4. Anbringung von Mehlschwalben-Nisthilfen an Gebäuden im Zuge von Gebäudesanierungen
5. Anbringen von Nisthilfen für Stare an Bäumen und
6. Empfehlung zu Leuchtmitteln und Ausleuchtung der Außenanlagen für lichtempfindliche Fledermäuse und Insekten

gemäß den Vorgaben der Artenschutzrechtlichen Prüfung in die Planzeichnung übernommen.

Nähere Einzelheiten sind der beigefügten artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) zum Vorhaben zu entnehmen (Anlage Artenschutzprüfung der Stufe I zum Aufstellungsbeschluss, Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Pfarrau“ in Neunkirchen vom 27.03.2021 zur Begründung).

8 ERSCHLIESSUNG

8.1 ÄUSSERE ERSCHLIESSUNG

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kölner Straße (L 722), die von Westen kommend eine wichtige Ortsdurchfahrt von Neunkirchen in Richtung Osten bildet, über die Pfarrau zum neuen Anger.

Eine Veränderung des Bestandes der Zufahrtssituation ergibt sich dahingehend, dass die zweite Zufahrtsmöglichkeit, westlich der Abzweigung der Straße „Pfarrau“ für PKW´s zurückgebaut wird und lediglich die Nutzung von Fußgängern und Radfahrern vorgesehen ist. Dies ist möglich, da die Planung aus jetziger Einschätzung keine wesentlichen Veränderungen der Frequentierung von Fahrzeugen begründet und die Zufahrt schon jetzt nicht notwendig ist.

8.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

Die gebietsinterne Erschließung wird von der Straße Pfarrau über eine Wohnstraße gesichert, die im Westen in einem Anger endet, hier ist ein Kreisverkehrsplatz integriert, sodass die reibungslose Zu- und Abfahrt des Wohngebietes sichergestellt wird.

9 VER- UND ENTSORGUNG

9.1 TRINKWASSERVERSORGUNG

Die vorhandene Trinkwasserversorgung wird als ausreichend angesehen. Die Trinkwasserleitung wird im Zuge der Straßen- und Kanalbaumaßnahme erneuert.

9.2 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Die vorhandene Löschwasserversorgung ändert sich nicht.

9.3 ABWASSERBESEITIGUNG

Die Abwasserbeseitigung im bisher schon bebauten Plangebiet erfolgt auch nach der Neubebauung und Errichtung der Erweiterung prinzipiell im Mischsystem.

Ca. 150 Meter westlich des Plangebiets befindet sich das Regenüberlaufbecken Pfarrau, von dem aus das Abwasser in den Sammler des Abwasserverbands Hellertal eingeleitet wird. Dieser befördert das Abwasser weiter zur Kläranlage Herdorf (Rheinland-Pfalz), an die die Gemeinde Neunkirchen angeschlossen ist. Auf der Kläranlage stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung. Das Plangebiet wird auch zukünftig von einem Mischwassersammler der Gemeinde Neunkirchen gekreuzt, der im Zuge der Tiefbauarbeiten aufgrund der neu geplanten Gebäudestellung teilweise verlegt werden muss. An diesen Sammler schließt von Osten kommend ein Mischwasserkanal an, der teilweise defekt und hydraulisch unterdimensioniert ist, und daher in diesem Zuge erneuert wird. Zusätzlich wird die Gelegenheit genutzt, den ankommenden Kanal von Privatflächen in die Fahrbahn zu verlegen.

Darüber hinaus wird ein Regenwasserkanal mitverlegt, an den die Fahrbahnentwässerung, die Planumsentwässerung sowie einige Dachflächen angeschlossen werden, so dass eine Art modifiziertes Mischsystem entsteht.

Sowohl der Regenwasserkanal (schlägt in die Heller ab), als auch der umverlegte Mischwassersammler verlaufen teilweise auf den Grundstücken der KSG und machen daher eine grundbuchliche Sicherung erforderlich. Zur dauerhaften Sicherung dieser Leitungstrasse wurde hier ein Bereich mit entsprechendem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB festgesetzt.

Begünstigte ist die Gemeinde Neunkirchen. Da das Plangebiet bereits vorher intensiv baulich genutzt wurde, ist nicht mit einer nennenswerten Veränderung der Abwassermenge zu rechnen.

Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser oder Oberflächenflächengewässer) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz.

10 STROMVERSORGUNG

Da das Plangebiet in der Vergangenheit bereits baulich genutzt wurde, verfügt dieses über einen Anschluss an das Stromnetz. Zurzeit ist das Gebiet ausschließlich durch Freileitungen an das öffentliche Netz aus dem Trafo angeschlossen. Ein Anschluss für weitere Bauvorhaben muss beim Versorgungsträger beantragt werden.

11 GASVERSORGUNG

Die Gasversorgung des gesamten Planbereiches erfolgt bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung durch Westnetz; ein Anschluss weiterer Bauvorhaben an das Gasnetz ist somit möglich, falls gewünscht, und muss zum gegebenen Zeitpunkt beim Versorgungsträger beantragt werden.

12 TELEKOMMUNIKATION

Der gesamte Planbereich ist bereits aufgrund der weitgehend flächendeckend vorhandenen Bebauung mit Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom versorgt, ein Anschluss an das Fernmeldenetz ist somit vorhanden. Ein Anschluss für weitere Bauvorhaben muss beim Versorgungsträger beantragt werden.

13 BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich. Im Plangebiet befindet sich ein Großteil der Flächen ca. 10.926 m² im Eigentum der KSG. Die Flächen der Gemeinde betragen ca. 1.890 m² (jeweils in verschiedenen Flurstücken).

Aufgrund der neuen Planung werden sich Besitzverhältnisse verändern, es kommt zu Grundstücksarrondierungen.

In einem städtebaulichen Vertrag sind die Rahmenbedingungen als Grundlagen des B-Plans zwischen KSG und der Gemeinde Neunkirchen geregelt und fixiert.

14 ALTLASTEN UND FRÜHERER BERGBAU

Altlasten im Planänderungsbereich sind nicht bekannt. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand ist im Planungsbereich Bergbau umgegangen. Die Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wurden nachrichtlich übernommen.

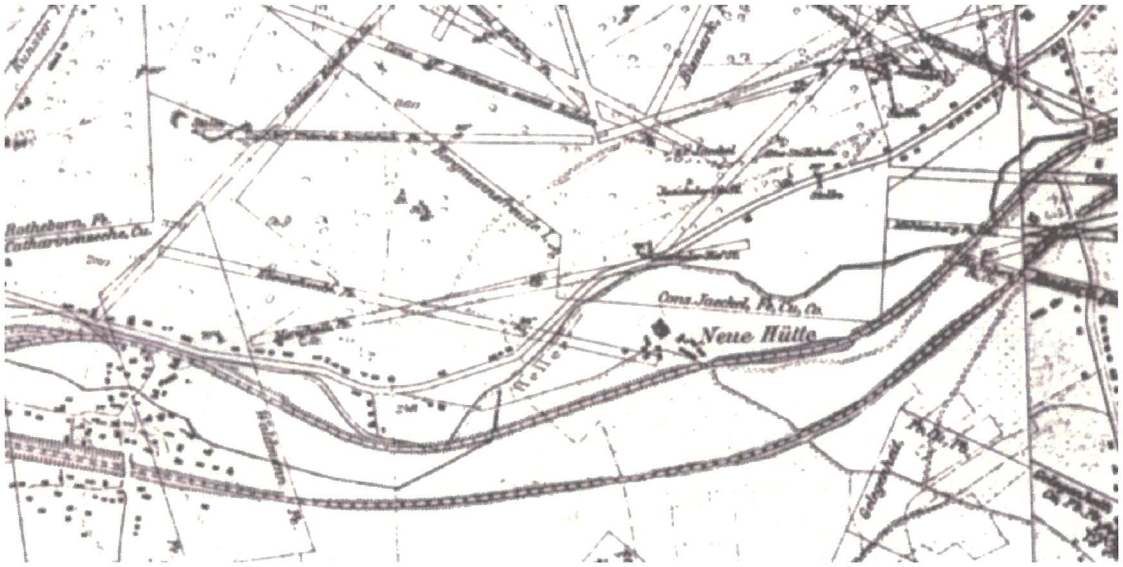


Abbildung 6 Ausschnitt aus der Gangkarte des Siegerlandes aus dem Jahre 1909, Oberbergamt zu Bonn

15 DENKMALSCHUTZ

Im Planbereich sind keine Hinweise auf Bodendenkmäler bekannt. Der auch in den textlichen Festsetzungen des Planwerkes enthaltene Hinweis zum Verhalten und Verfahren bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird vorsorglich aufgenommen:

Bei Bodeneingriffen könnten Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

~~Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Neunkirchen als Untere Denkmalbehörde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).~~

Änderung nach 2. Offenlage ohne erneute Offenlage

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

16 ANPASSUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist es möglich, einen Bebauungsplan aufzustellen, der von der Darstellung des Flächennutzungsplans abweicht, ohne parallel ein Änderungsverfahren zu betreiben.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf hierbei nicht beeinträchtigt werden und die beabsichtigte Planung darf nicht den in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigten Zielen der Raumordnung widersprechen (siehe Kap. 3.1). Der Flächennutzungsplan mit den entgegenstehenden Darstellungen wird verwaltungsintern im Wege der Berichtigung redaktionell ohne kommunalpolitische Entscheidung des Gemeinderates und ohne Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde von gewerblicher Baufläche in Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet angepasst.
Der quasi vorzeitig aufgestellte Bebauungsplan unterliegt nicht der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, weil aufgrund der verwaltungsinternen Berichtigung kein nachfolgendes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt.

17 KOSTEN DER DURCHFÜHRUNG

Die Erschließung des Planbereichs wird neu geordnet. Der Gemeinde entstehen daher Kosten für die Durchführung, die bereits in den Haushaltsmitteln vorgesehen sind.

18 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Zum gestalterischen Schutz der umgebenden Wohnbebauung und der Sicherheit der angrenzenden Landesstraße gelten folgende Bestimmungen:

1. Wechsellichtwerbungen sind unzulässig.
2. Die Werbeanlagen dürfen nicht über die Höhe der baulichen Anlagen hinausragen. Es wird darauf hingewiesen, dass Werbeanlagen bis zu einem Abstand von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand der freien Strecke der Landesstraße L722 in jedem Fall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbaubehörde bedürfen.
3. Werbeanlagen über 1 m² bedürfen der Baugenehmigung.

19 SONSTIGES

19.1 MUTTERBODEN

Der Mutterboden im Bereich der Eingriffsflächen ist getrennt vom übrigen Erdaushub ortsnah zwischenzulagern und auf den unbebauten und unbefestigten Flächen wieder einzubauen.

19.2 ERDAUSHUB

Sonstiger Erdaushub ist nach Möglichkeit im Plangebiet für Geländeanpassungen zu verwenden; dies erscheint für den überwiegenden Teil dieser Bodenmassen gewährleistet. Die überschüssigen Mengen sind soweit keine andere ortsnahe Verwendungsmöglichkeit besteht, der nächstliegenden behördlich zugelassenen Erddeponie zuzuführen.

19.3 HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN

Zur Vermeidung von Verwechselungen sind bei den Schmutz- und Regenwasserkanälen und deren Hausanschlussleitungen unterschiedliche Farbgebungen vorzusehen.

Die Kanalanschlüsse sind vor dem Verfüllen der Anschlussgräben von der Gemeinde abzunehmen; die Abnahme ist zu bescheinigen.

19.4 HAUSGÄRTEN

Ebenfalls wird hinsichtlich der Gestaltung von Hausgartenbereichen auf den aktuellen Leitfaden „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Schottergärten" des Städte- und Gemeindebundes NRW (11/2019) hingewiesen,

20 ABWÄGUNGSMATERIAL

Folgendes Abwägungsmaterial liegt der Planung zu Grunde:

- Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP),
- Umweltprotokoll,
- Schalltechnische Untersuchung.

21 VERFAHREN nach § 13 a BauGB

21.1 ANWENDUNG DES VERFAHRENS nach § 13 a BauGB

Dieser Bebauungsplan dient der Nachverdichtung innerhalb eines beplanten Baugebiets. Die in ihm festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 BauNVO liegt erheblich unter dem in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m². Der Bebauungsplan wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Er erfüllt auch die zusätzlichen Bedingungen dieser Vorschrift:

- Der Bebauungsplan begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.
- Das Plangebiet liegt nicht im oder in der Nähe eines „Gebietes von (EU-) gemeinschaftlicher Bedeutung“ oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter liegt somit nicht vor.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB findet keine Umweltprüfung statt.

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat sich am 16.12.2019 im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren entschieden und hinsichtlich des Ablaufs gemäß § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung

nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, da durch die Neuaufstellung die grundsätzlichen Ziele und Zwecke des bestehenden Gebietes nicht berührt werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in der Form einer Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, da der Personenkreis aus den betroffenen Teilen der Öffentlichkeit nicht eindeutig bestimmbar ist.

21.2 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat am 16.12.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 62 „Pfarrau“ gefasst, sowie die Veränderung des Plangebietes am 02.09.2021 beschlossen.
Die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses der ersten öffentlichen Auslegung erfolgte am 20.05.2020 im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen und die Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses der zweiten öffentlichen Auslegung am 11.09.2021.
Die Bekanntmachungen enthielten gemäß § 13a Abs. 3 BauGB den Hinweis auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

21.3 ABSTIMMUNG MIT NACHBARGEMEINDEN

Die Nachbargemeinden wurden zur Abstimmung der Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.05.2020 beteiligt und um Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 29.06.2020 gebeten. Die Nachbargemeinden wurden zur zweiten Abstimmung der Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.09.2021 erneut beteiligt und um Abgabe ihrer Stellungnahmen bis zum 22.10.2021 gebeten.

21.4 BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG

Die von dem Verfahren berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB über die Planung mit Schreiben vom 27.05.2020, bzw. der zweiten öffentlichen Auslegung 15.09.2021 informiert. Dazu wurden Ihnen der Planentwurf und der zugehörige Entwurf dieser Begründung übersandt.
Für die Abgabe von Stellungnahmen wurde eine Frist bis zum 29.06.2020, bzw. bis zum 15.09.2021 gesetzt.
Auf die gleichzeitige Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (diese erfolgt gemäß § 4a Abs. 2 BauGB) wurde in dem Beteiligungsschreiben hingewiesen.

21.5 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNGEN

Die Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat am 16.12.2019 beschlossen und wurde im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen am 20.05.2020 gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Die Offenlegung begann am 28.05.2020 und endete am 29.06.2020.
Die erneute Auslegung des Planentwurfs und der Entwurfsbegründung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom Rat am 02.09.2021 beschlossen und wurde im Amtsblatt der Gemeinde Neunkirchen am 11.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Offenlegung begann am 20.09.2021 und endete am 22.10.2021.

Hingewiesen wurde dabei jeweils auf das Absehen von einer frühzeitigen Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und auf die Unzulässigkeit eines Antrages nach § 47 VwGO, wenn damit Einwendungen geltend gemacht werden sollen, die vom Antragsteller im Rahmen dieser Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

21.6 BETEILIGUNGEN DER NACHBARKOMMUNEN UND TRÄGER ÖFFENTL. BELANGE

Den Nachbargemeinden sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden der Planentwurf und die zugehörige Begründung mit Schreiben vom 27.05.2020 zugesandt und dabei für die Abgabe von Stellungnahmen eine Frist bis zum 29.06.2020 gesetzt.
Den Nachbargemeinden sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden der Planentwurf und die zugehörige Begründung mit Schreiben vom 15.09.2021 zugesandt und dabei für die erneute Abgabe von Stellungnahmen eine Frist bis zum 22.10.2021 gesetzt.

21.7 SATZUNGSBESCHLUSS UND BESCHLUSS ÜBER DIE BEGRÜNDUNG

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in der Sitzung am 16.12.2021 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 62 „Pfarrau“ gefasst und die zugehörige Begründung mit zusammenfassender Erklärung beschlossen. Eine Genehmigung der Bezirksregierung ist für die Planänderung nicht erforderlich.

21.8 BEKANNTMACHUNG UND INKFRAFTTRETEN

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt (Neunkirchen Aktuell) am 18.12.2021.
Mit dem Vollzug dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 62 „Pfarrau“ in Kraft getreten.

22 VERMERK ZUR BEGRÜNDUNG

Der Rat der Gemeinde Neunkirchen hat in seiner Sitzung am 16.12.2021 beschlossen, die vorstehende Begründung dem Bebauungsplan Nr. 62 beizufügen.

.....

-Bürgermeister-

Neunkirchen, den 21.12.2021

GEMEINDE NEUNKIRCHEN