



Gemeinde Waldfeucht
Bebauungsplan Nr. 57
„Erweiterung Gewerbegebiet
Haaren“

Anlage
Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



INHALT

1	ZIEL DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS	1
2	VERFAHRENSABLAUF	1
3	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	2
4	UMWELTBELANGE	4
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	5

1 Ziel des Bebauungsplanverfahrens

In den beiden Gewerbegebieten der Gemeinde Waldfeucht (Bocket und Haaren) stehen keine gemeindlichen Grundstücke für eine Veräußerung zur Verfügung. Dem steht aber ein erheblicher Bedarf, vor allem von kleinen und mittleren Betrieben aus der Ortslage Haaren, gegenüber. Diese haben aufgrund der beengten Lage im Ort und der möglichen Immissionskonflikte mit benachbarten Wohnnutzungen keine langfristige Entwicklungsperspektive an ihren derzeitigen Standorten und müssten die Gemeinde Waldfeucht verlassen. Auch für Neugründungen sind innerhalb der Ortslagen von Waldfeucht keine geeigneten Flächen vorhanden.

Das bestehende Gewerbegebiet „Entenpfuhl“ in Haaren soll daher entsprechend den Bedarfen erweitert werden. Die Erweiterung des Gewerbegebietes in Haaren begründet sich mit dem Bedarf, der vor allem in der Ortslage Haaren besteht sowie mit der Nutzung vorhandener Standortvorteile:

- Entwicklung aus dem vorhandenen Bestand
- sehr gute verkehrliche Anbindung durch den Anschluss an die EK 5 neu
- vorhandener Gewerbeflächenbedarf in Waldfeucht-Haaren.

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hatet daher beschlossen, die erforderlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) einzuleiten.

2 Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 57 „Erweiterung Gewerbegebiet Haaren“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat in seiner Sitzung am 09.07.2013 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans mit der zugehörigen Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszu legen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung sowie wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen haben vom 02.09.2013 bis einschließlich 04.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sit-

zung am 04.02.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung (§9 Abs. 8 BauGB) beschlossen.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch der förmlichen Beteiligung lagen die Schwerpunkte der Anregungen in den Themen der Umweltvorsorge und des Denkmalschutzes. Von den beteiligten Behörden sind überwiegend fach- und zuständigkeitsbezogene Stellungnahmen eingegangen. Während der Offenlage sind zwei Stellungnahmen von Bürgern eingegangen, die sich auf die Fragestellung der Veränderten Wegeführungen im und im Umkreis des Plangebietes sowie auf den Baudenkmalschutz (Haarener Mühle) bezogen haben.

Die Behörden der *Kreisverwaltung* äußerten keine grundsätzlichen Bedenken, wenn zu den Themen

- **Verkehr:** die geplante Anbindung an das vorhandene Straßennetz beibehalten wird;
- **Gesundheit:** wenn für die nächstgelegene Wohnbebauung keine nachteiligen Immissionen zu erwarten sind;
- **Landschaft:** wenn die gutachterlichen vorgesehenen Maßnahmen umgesetzt werden. Das verbleibende Ökodefizit kann von dem Ökokonto abgebucht werden.

Mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans werden die geäußerten Anregungen berücksichtigt.

Die Anregungen der Versorgungsträger **zu Lage und Standort von Versorgungsleitungen** und Versorgungseinrichtungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt. Im Bebauungsplan wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen (Ortsnetzstation) festgesetzt. Bei der weiteren Ausbauplanung werden die Versorgungsträger im nachfolgenden Genehmigungsverfahren beteiligt.

Die Bedenken der Landwirtschaftskammer hinsichtlich **Notwendigkeit der Planung** wurden zurückgewiesen, da aktuell ein Bedarf, vor allem von kleineren und mittleren Betrieben aus der Ortslage Haaren vorliegt und daher das Planerfordernis begründet ist. Die Gemeinde Waldfeucht bemüht sich um eine einvernehmliche Regelung mit den betroffenen Landwirten. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens werden weitere Gespräche mit den Eigentümern geführt und geeignete Maßnahmen eingeleitet.

Es wird seitens der Landwirtschaftskammer angeregt, bei **externen Kompensationsmaßnahmen auf die Aufforstung von landwirtschaftlichen Flächen zu verzichten**. Da das verbleibende Ausgleichsdefizit vom Ökokonto der Gemeinde Waldfeucht abgebucht wird, wo bereits ein Pool von Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen

vorhanden ist, der durch die Untere Landschaftsbehörde geprüft und abgestimmt wurde, ist diese Entscheidung daher nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu treffen.

Die Anregungen und Hinweise **zum Boden, Baugrund, Grund- und Niederschlagswasser sowie Wasserschutzgebiet** wurden im Bebauungsplan aufgenommen und berücksichtigt. Auf mögliche vorhandene Kampfmittel wird hingewiesen sowie auf die Bodenverhältnisse und Baugrund. Teilbereiche, die von humosen Böden betroffen sind, werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Für die Ableitung der Niederschlagswasser wurde durch ein Fachbüro ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren gemäß dem RdErl. d. MUNLV werden berücksichtigt.

Die Anregung der Wehrbereichsverwaltung zur Beachtung der zulässigen **maximalen Bauhöhen** wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Anregungen des LVR-Amtes **Bodendenkmalpflege** wurden berücksichtigt. Die Hälfte des Plangebietes wurde einer Prospektion unterzogen, die übrige Hälfte war als Brachfläche nicht dazu geeignet. Das Untersuchungsergebnis zeigt keine weiteren abwägungserheblichen Kriterien in Bezug auf den Bodendenkmalschutz. Im Bebauungsplan wird auf die §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen.

Die Anregungen des LVR-Amtes für **Denkmalpflege** zur Überprüfung, ob die Planung sich negativ auf den **Windzugang der Windmühle** auswirkt, wurde berücksichtigt und im Rahmen der Überprüfung geprüft. Die Forderung nach einem weiteren Fachgutachten mit der Erstellung eines Geländemodells wurde mit Hinweis auf die bereits vorliegenden Untersuchungen abgelehnt.

Die Einwände eines Bürgers gegen die Planung, (**Beeinträchtigung des bestehenden Baudenkmals „Windmühle Haaren“**), werden mit Verweis auf die Ergebnisse der Umweltprüfung und den getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan (Beschränkung Bauhöhen, Pflanzmaßnahmen) widerlegt. Des Weiteren ist eine Verletzung der Prüfvorschriften nicht gegeben, ein Widerspruch der Planung gegen die landesplanerischen, gesetzlichen Vorgaben liegt nicht vor.

Ein Bürger kritisiert, dass mit der **Überplanung des Feldwegs** (Gemarkung Haaren, Flur 30, Flurstück 61) vom Haas in Richtung Auffahrt EK 5 für die ansässigen Landwirte zukünftig Umwege und damit höhere Spritkosten und Zeitverluste entstehen würden. Da der Feldweg Bestandsschutz genieße, sei er in der Planung zu berücksichtigen. Diese Kritik wird zurückgewiesen, da die Wegeverbindungen nicht in unzumutbarer Weise verändert werden und auch ein Bestandsschutz für den Feldweg zu verneinen ist.



4 Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Bebauungsplan Nr. 57 wie folgt berücksichtigt:

Schutzgut Mensch

Die Einwirkungen von Lärm- und Schadstoffemissionen auf die Wohnbevölkerung wird durch die Einhaltung von Abständen, durch die Einschränkung der zulässigen Betriebsarten sowie durch die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente minimiert, bzw. es entstehen keine unzulässigen (Lärm)Immissionen.

Das Schutzziel Naherholung ist durch die Veränderung des Landschaftsraumes betroffen. Diese wird durch die geplanten strukturreichen Bepflanzungen am Ortsrand minimiert. Bestehende Radwegeverbindungen wurden bereits mit dem Bau der EK 5n verändert.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Landschaft

Insgesamt führt das geplante Vorhaben zu keiner relevanten Beeinträchtigung der Tiere, Pflanzen und biologischen Vielfalt. Unzulässige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt treten nicht ein.

Schutzgut Boden

Von dem Vorhaben sind Böden besonderer Bedeutung betroffen, die aufgrund ihrer natürlichen Bodenfruchtbarkeit als schutzwürdig bis besonders schutzwürdig eingestuft werden. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind die Böden überprägt. Durch die geplante Bebauung geht Bodenmasse verloren und es entfällt Fläche für die landwirtschaftliche Produktion. Es entsteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Im Bebauungsplan werden die Eingriffe in den Boden auf das unbedingt erforderliche Maß minimiert, die unvermeidbaren Eingriffe werden bilanziert und entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Schutzgut Wasser

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächenwasser betroffen. Mit der Bebauung wird eine Versiegelung der Fläche eintreten. Durch die geplante Versickerung der Oberflächenwasser im Plangebiet bleibt aber die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet weitgehend erhalten.

Schutzgut Klima und Luftqualität

Aus klimatischer Sicht gehen durch das Vorhaben kaltluftproduzierende, landwirtschaftliche Flächen verloren. Durch die Neubebauung werden erhöhte Wärmerückstrahlungen eintreten. Die Veränderung ist in der ländlichen Umgebung nur von geringerer Bedeutung, da es nur wenig wärmebelastete Flächen gibt. Zudem tragen die geplanten Grünflächen zu einer Verminderung der klimatischen Auswirkungen bei.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale

Die denkmalgeschützte Windmühle in ca. 400 m bis 450 m Entfernung zum Plangebiet wird nicht durch das Vorhaben beeinträchtigt. Die Festsetzungen im Bebauungsplan über die zulässigen baulichen Höhen und der Art der zulässigen Bäume stellen sicher, dass es zu keiner Beeinträchtigung der Windverhältnisse bzw. zu einem Funktionsverlust der Windmühle kommt. Eine optische Beeinträchtigung wird aufgrund des großen räumlichen Abstands zu dem geplanten Gewerbegebiet weder mit Blick auf die Windmühle noch aus der Windmühle heraus eintreten.

Bodendenkmale

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Plangebiet ortsfeste Bodendenkmale vorhanden sind, wurde im Herbst 2013 in Abstimmung zwischen der Gemeinde Waldfeucht und dem LVR Landschaftsverband Rheinland eine Prospektion durchgeführt. Dabei konnte nur eine Hälfte des Plangebietes untersucht werden, die andere Hälfte war als Brachfläche für eine Prospektion nicht geeignet. Die untersuchten Flächen gaben jedoch keine Hinweise auf das Vorkommen möglicher Bodendenkmäler. Gleichwohl wird in dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG NW aufgenommen. (Meldepflicht bei Entdecken von Bodendenkmälern).

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der strukturarmen Agrarflur ist das Landschaftsbild als geringwertig einzustufen. Die neuen Bauflächen werden durch umfangreiche Eingrünungsmaßnahmen zur offenen Landschaft und zur vorhandenen Siedlung eingebunden.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich hier um die Erweiterung und Entwicklung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, sehr gute infrastrukturelle Anbindungsmöglichkeiten bestehen, die Planung zur Deckung des Bedarfs aus der unmittelbaren räumlichen Nähe dient und andere ge-



werblich geeignete Flächen im Siedlungsraum nicht zur Verfügung stehen, sind Alternativen zum Standort nicht möglich.

Waldfeucht, den.....