

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ der Stadt Netphen im Ortsteil Hainchen

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Planungsträger:

Stadt Netphen

Amtsstraße 2-6
57250 Netphen



Planverfasser:

Horstmann und Hoffmann

Architektur und Stadtplanung
(Inh. Rainer Hoffmann)
Alte Poststraße 1
57258 Freudenberg



Freudenberg, den 26.03.2024

**14. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ der Stadt Netphen im Ortsteil Hainchen
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

Stadt Netphen

**14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ im
Ortsteil Hainchen**

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs. 1 BauGB

1 Planungsziel

Aus dem Ortsteil „Hainchen“ werden verstärkt Bauwünsche von ortsansässigen Bürgern vorgetragen. Um diesem Interesse nachkommen zu können, sollen die großzügig bemessenen Grundstücksflächen hinter der gewachsenen Bebauung entlang der Schlossstraße zur Innenverdichtung der Ortslage genutzt werden und in diesem Zusammenhang eine maßvolle, geordnete Entwicklung des Stadtteils Hainchen gewährleisten und im Einklang mit den benachbarten Bestandsgrundstücken drei zusätzliche Baugrundstücke entstehen lassen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Datengrundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen nachteiligen und ggf. erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu der Erkenntnis und dem Schluss, dass das Planvorhaben keine Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgüter Wasser, Klima/ Luft, Mensch/ Gesundheit/ Bevölkerung hat.

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung haben sich die Träger öffentlicher Belange zur Erforderlichkeit und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Dies erfolgte im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen.

2.2 Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Dem Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot entsprechend sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Beeinträchtigungen im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen worden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- Anlegen von Grün- und Vegetationsflächen auf den Baugrundstücken im Plangebiet
- Einbindung des Vorhabens in den vorhandenen Kulturlandschaftskomplex bei Irmgarteichen“ mit der Kennung: BK-5115-800 in Form von Baumanpflanzungen auf ortsnahen externen Ausgleichsflächen

2.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, im Rahmen des Monitorings zu überwachen und Sorge zu tragen, dass unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig erkannt und dementsprechend geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen werden.

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ der Stadt Netphen im Ortsteil Hainchen Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde vom 23.08.2022 bis 23.09.2022 gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Dabei bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Bekanntmachung erfolgte am 15.08.2022. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden konnte, sind gemäß § 4 (1) BauGB am 18.08.2022 entsprechend § 3 (1) BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.

3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind nach erfolgter Abwägung in den Entwurf des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht eingeflossen.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit:

Inhalt der Stellungnahmen	Begründung der Nichtberücksichtigung
Es wurde angeregt, festzusetzen, dass Flachdächer im Gebiet II zu begrünen sind soweit dies nicht in Konflikt mit der Errichtung von Solaranlagen steht.	Die Begründung von Flachdächern ist bereits mit den vorliegenden Festsetzungen möglich und das gesamtheitliche Ortsgefüge soll durch eine gleichlautende Gestaltungssatzung erhalten bleiben.
Bedenken, dass die Nutzung vorhandener landwirtschaftlicher Fläche zur Herstellung von Kompensationsmaßnahmen in Form von Obstbaumwiesen ggf. auf den vorgesehenen Flächen andere betriebliche Möglichkeiten der landwirtschaftlichen Nutzung stören	Die Kompensationsmaßnahmen dienen der Erhaltung und Entwicklung des agrarwirtschaftlichen Kulturlandschaftskomplexes aus Grünland und Obstbaumreihen als charakteristische, strukturreiche Nutzfläche des dörflichen Wirtschaftsraumes im Sinne Biotops „Kulturlandschaftskomplex bei Irmgarteichen“

**14. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ der Stadt Netphen im Ortsteil Hainchen
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.01.2023 bis 17.02.2023 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 07.01.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 17.02.2023 aufgefordert.

3.4 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB, Ergebnis der Abwägung

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind nach erfolgter Abwägung in den Entwurf des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht eingeflossen.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der Beteiligung der Öffentlichkeit:

Inhalt der Stellungnahmen	Begründung der Nichtberücksichtigung
Bedenken, dass die Nutzung vorhandener landwirtschaftlicher Fläche zur Herstellung von Kompensationsmaßnahmen in Form von Obstbaumwiesen ggf. auf den vorgesehenen Flächen andere betriebliche Möglichkeiten der landwirtschaftlichen Nutzung stören	Die Kompensationsmaßnahmen dienen der Erhaltung und Entwicklung des agrarwirtschaftlichen Kulturlandschaftskomplexes aus Grünland und Obstbaumreihen als charakteristische, strukturreiche Nutzfläche des dörflichen Wirtschaftsraumes im Sinne Biotops „Kulturlandschaftskomplex bei Irmgarteichen“
Hinweis, dass in der Gemarkung Hainchen bereits ein Neubaugebiet mit noch unbebauten Plätzen hat. Es sollten doch erst diese bebaut werden.	Der Hinweis ist richtig. Jedoch befindet sich das besagte Neubaugebiet bereits in privatem Eigentum, so dass keine weitere Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt gegeben sind. Um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen ist mit dem vorliegenden Verfahren durch Innenverdichtung der Ortslage nachgekommen worden.
Hinweis, dass in der Ortslage etliche attraktive und barrierefreie Wohnungen zur Verfügung stehen und der angebliche Mehrbedarf an Wohnraum aus der Analyse der Bewohner-, Eigentümer- und Vermietungsstruktur nicht feststellbar sei.	Die im Ort vorzufindenden Baulücken stehen dem Markt nicht oder nur teilweise zur Verfügung. Der FNP weist in dem Plangebiet Wohnflächen aus. Mit dem Bebauungsplan wird den Vorplanungen des FNP gefolgt. Die Schaffung des Baurechts im Plangebiet ist kein personenbezogenes Recht sondern ortsbezogen.
Bedenken, dass die neue Bebauung die vorhandene Bebauung noch mehr	In der Änderung des Bebauungsplans werden Art und Maß der baulichen

**14. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ der Stadt Netphen im Ortsteil Hainchen
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

bedrängt und durch die zulässige Höhe von 10 m die Aufenthaltsqualität der benachbarten Grundstücke benachteilige.	Nutzung in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan sowie an der im näheren Umfeld vorhandenen Bebauung orientiert.
Bedenken, dass das im Bebauungsplan eingeräumte Wegerecht für die hinterliegende Bebauung wegen der Erhöhung des Durchgangsverkehrs für Kinder ein erhöhtes Gefahrenpotential darstellt.	Auf den privaten Straßen ohne weitere Anbindung an das Straßennetz ist kein Durchgangsverkehr möglich
Bedenken, dass die quer über das Plangebiet verlaufende Verrohrung, welche nach Darstellung des Stellungnehmenden eine historisch bedingte Anlage zur Be- und Entwässerung der alten Hofanlagen ist, nicht umfassend geklärt ist, welche Einspeisungen in die Verrohrung einmünden. Es werden Überlastungen der Verrohrung und dadurch bedingte Schäden befürchtet.	Eine fachliche Prüfung konnte keinen regulären Zufluss feststellen. Das vorhandene System wird durch die neue Bebauung nicht verändert und durch einen städtebaulichen Vertrag der Erhalt gesichert.
Bedenken, dass durch die geplante Bebauung zuviel wertvolle und nicht ersetzbare Bodenfläche verloren geht.	Umfang des Eingriffs und die notwendigen Kompensationen sind im Umweltbericht erfasst und anhand des einschlägigen Regelwerks und der Gesetzeslage bemessen.
Forderung, dass die im Plangebiet zulässige Geschossigkeit auf ein Geschoss begrenzt wird.	Die Zahl der Geschossigkeit wurde in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan und der vorhandenen umgebenen Bebauung festgesetzt.
Bedenken, dass die Bebauung die Tätigkeit des Burgervereins zur Denkmalpflege stören bzw. zuwiderlaufen könnte, da die Schlossstraße teil des historischen Bereichs ist.	Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit wurde von behördenfachlicher Seite keine Bedenken gegen die Innenbereichsverdichtung des Ortes in Zusammenhang mit dem Denkmalschutz geäußert. Das Ziel der Nachverdichtung statt des Flächenverbrauchs im Außenbereich fördert den im Verfahren gewählten Weg.
Bedenken, dass die neue Bebauung die vorhandene Nutzungsqualität der in der Nachbarschaft bestehenden Außenanlagen erheblich mindern oder ganz zunichtemachen wird. Attraktivität des Grundstücks und die eigene Lebensqualität würden sich erheblich mindern.	Der FNP sieht für diesen Bereich eine Wohnnutzung vor und der Bebauungsplan folgt diesem Ansatz. Detailliertere Fragen zur Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Fragen über Abstandsflächen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.

**14. Änderung des Bebauungsplans
 Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ der Stadt Netphen im Ortsteil Hainchen
 Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

3.5 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Umweltbericht hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.08.2023 bis 29.09.2023 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung erfolgte am 22.08.2023. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.08.2023 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 29.09.2023 aufgefordert.

3.6 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß §4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB, Ergebnis der Abwägung

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind nach erfolgter Abwägung in den Entwurf des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht eingeflossen.

Nicht berücksichtigt wurden folgende Inhalte der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit:

Inhalt der Stellungnahmen	Begründung der Nichtberücksichtigung
Hinweis, dass in der Gemarkung Hainchen bereits ein Neubaugebiet mit noch unbebauten Plätzen hat. Es sollten doch erst diese bebaut werden.	Der Hinweis ist richtig. Jedoch befindet sich das besagte Neubaugebiet bereits in privatem Eigentum, so dass keine weitere Steuerungsmöglichkeiten durch die Stadt gegeben sind. Um die weiterhin bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen ist mit dem vorliegenden Verfahren durch Innenverdichtung der Ortslage nachgekommen worden.
Hinweis, dass in der Ortslage etliche attraktive und barrierefreie Wohnungen zur Verfügung stehen und der angebliche Mehrbedarf an Wohnraum aus der Analyse der Bewohner-, Eigentümer- und Vermietungsstruktur nicht feststellbar sei.	Die im Ort vorzufindenden Baulücken stehen dem Markt nicht oder nur teilweise zur Verfügung. Der FNP weist in dem Plangebiet Wohnflächen aus. Mit dem Bebauungsplan wird den Vorplanungen des FNP gefolgt. Die Schaffung des Baurechts im Plangebiet ist kein personenbezogenes Recht sondern ortsbezogen.
Bedenken, dass die neue Bebauung die vorhandene Nutzungsqualität der in der Nachbarschaft bestehenden Außenanlagen erheblich mindern oder ganz zunichtemachen wird. Attraktivität des Grundstücks und die eigene Lebensqualität würden sich erheblich mindern.	Der FNP sieht für diesen Bereich eine Wohnnutzung vor und der Bebauungsplan folgt diesem Ansatz. Detailliertere Fragen zur Einhaltung von bauordnungsrechtlichen Fragen über Abstandsflächen werden im Baugenehmigungsverfahren geprüft.
Bedenken, dass die quer über das Plangebiet verlaufende Verrohrung,	Eine fachliche Prüfung konnte keinen regulären Zufluss feststellen. Das

**14. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 4 „Ortsmitte Hainchen“ der Stadt Netphen im Ortsteil Hainchen
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB**

welche nach Darstellung des Stellungnehmenden eine historisch bedingte Anlage zur Be- und Entwässerung der alten Hofanlagen ist, nicht umfassend geklärt ist, welche Einspeisungen in die Verrohrung einmünden. Es werden Überlastungen der Verrohrung und dadurch bedingte Schäden befürchtet.	vorhandene System wird durch die neue Bebauung nicht verändert und durch einen städtebaulichen Vertrag der Erhalt gesichert.
Bedenken, dass durch die geplante Bebauung zuviel wertvolle und nicht ersetzbare Bodenfläche verloren geht.	Umfang des Eingriffs und die notwendigen Kompensationen sind im Umweltbericht erfasst und anhand des einschlägigen Regelwerks und der Gesetzeslage bemessen.
Forderung, dass die im Plangebiet zulässige Geschossigkeit auf ein Geschoss begrenzt wird.	Die Zahl der Geschossigkeit wurde in Anlehnung an den bestehenden Bebauungsplan und der vorhandenen umgebenen Bebauung festgesetzt.

4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die Planung basiert auf den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Netphen vom 20.12.2016 und resultiert in dem entwickelten Bebauungsplan. Es handelt sich um eine bedarfsorientierte Siedlungsflächenverdichtung in kleinmaßstäblichen Umfang nach deren Umsetzung die Baulücken der vorhandenen Erschließungsstraße (Schlossstraße) in diesem Bereich geschlossen sein wird.

Weitere vorhandene Wohnbau-Reserveflächen im Ortsteil Hainchen werden auch entwickelt. So ist z.B. im Bereich der Südstraße eine Fläche in Vorbereitung für ein Bebauungsplanaufstellungsverfahren. Ebenfalls sind weitere Flächen im Bereich der Verlängerung der Feldstraße zur Wohnraumerstellung möglich, jedoch noch keine bauleitplanungsrechtlichen Verfahren dazu eingeleitet.