

Auf Grund der Bekanntmachungsanordnung des Bürgermeisters der Gemeinde Wachtberg vom 03.09.2026 wird die Veröffentlichung des nachfolgenden Beschlusses des Planungsausschusses angeordnet.

Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung, Niederbachem

Der Planungsausschuss der Gemeinde Wachtberg hat in seiner Sitzung am 09.06.2026 die Verwaltung beauftragt, den Entwurf des o.g. Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Plangebiet:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7.000 m² und befindet sich östlich des Heidewegs und nordwestlich der Leyenkaulstraße. Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 07-02 "Auf der Leyenkaul", 5. Änderung ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 07-02 "Auf der Leyenkaul", 5. Änderung sollen im bevölkerungsreichsten Ortsteil der Gemeinde Wachtberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung von Wohn- und Pflegeplätzen für pflegebedürftige Menschen geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs bisher als Wohnbaufläche dargestellt. Zur Realisierung des Vorhabens soll im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohn- und Pflegeheim“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Verfahren

Hiermit wird bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, Begründung sowie dazugehörigen Fachgutachten wie Artenschutzprüfung, Starkregenbetrachtung, schalltechnische Stellungnahme, Boden- und Verkehrsgutachten sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Betrachtung der Schutzgüter Mensch (menschliche Gesundheit, Lärm), Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Artenschutz, Schutzgebiete), Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (Kaltluftbahnen, Starkregen), Orts- und Landschaftsbild (Topografie, Siedlungsstruktur, Städtebau), Kultur- und Sachgüter.

Betrachtung

- von Emissionen, Abfall- und Abwasservermeidung und -entsorgung
- von Umweltplänen sowie sonstiger Fachpläne
- von Auswirkungen der Planung auf die Abflusssituation von Niederschlagswasser (Starkregen)
- von Kaltluftbahnen

Die genannten Informationen sind der Begründung (o.9 Stadtplanung, Minden, Stand: Juni 2026), der Artenschutzprüfung (o.9 Stadtplanung, Minden, Stand: Mai 2026), der schalltechnischen Stellungnahme (AMT Ingenieurgesellschaft mbH, Isernhagen, Oktober 2024), dem Verkehrsgutachten (Brilon Bondzio Weiser, Bochum, Oktober 2025 u. März 2026), dem Bodengutachten (GEO Ingenieure und Consulting, Göttingen, Dezember 2022) sowie der

Starkregenbetrachtung zur Bebauungsplanänderung Leyenkaul (WMT-Landfill-Biogas-Services GmbH, Viersen, Juli 2024) zu entnehmen.

Umweltbezogene Informationen sind zudem folgenden Stellungnahmen zu entnehmen, die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden:

- *Bezirksregierung Köln (Hinweis zur Einpflegung redaktioneller Angaben aus dem BImSchG)*
- *Bezirksregierung Arnsberg (Auskunft zu erloschenem Bergwerksfeld)*
- *BUND (Hinweise zu Vogelschlag, Begrünung und Verwendung von einheimischen Pflanzen)*
- *Gemeinde Wachtberg, Klimamanagement (Hinweis auf Starkregen, Hochwasserschutz)*
- *Gemeindewerke Wachtberg, AöR (Hinweis zu Überflutungsnachweis)*
- *Geologischer Dienst NRW (Auskunft zu Erdbebengefährdung, Schutzgut Boden)*
- *Rhein-Sieg-Kreis (Hinweise zu Abfallwirtschaft/Bodenauffüllung, Bodenschutz, Natur-, Landschafts- und Artenschutz)*
- *Anwohner 1 (Hinweis auf Belastungen durch den Verkehr)*

Um die Öffentlichkeit an der Planung zu beteiligen, wird die Gelegenheit gegeben, die o.g. Informationen während der öffentlichen Auslegung in der Zeit

vom 08.09.2026 bis einschließlich 08.10.2026

im Rathaus Wachtberg, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg, Fachbereich 60 – Gemeindeentwicklung und Bauleitplanung, 1. Obergeschoss, Auskunftserteilung Zimmer 109 und 112, Aushang der Planzeichnungen und den dazugehörigen Unterlagen im 1. Obergeschoss zwischen den Zimmern 113 und 114, während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung und zwar:

vormittags: Montag bis Freitag: von 08.30 bis 12.00 Uhr und

nachmittags: Montag von 14.00 bis 16.00 Uhr und Donnerstag von 14.00 bis 18.00 Uhr

einzusehen.

Bei Bedarf ist auch eine Terminvereinbarung außerhalb der Öffnungszeiten möglich.

Der Ort der Auslegung ist nicht barrierefrei. Personen, welche aufgrund einer Behinderung den Ort der Auslegung nicht erreichen können, werden gebeten, unter der Telefonnummer 0228/9544-164 eine Möglichkeit der Einsichtnahme und eventuellen Abgabe einer Stellungnahme zu vereinbaren. Gerne können die Unterlagen auch per Mail unter der E-Mailadresse tanja.gohrbandt@wachtberg.de angefordert werden.

Die o. g. Informationen können während der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.

Anregungen und Bedenken können während der Auslegungsfrist schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus der Gemeinde Wachtberg, Fachbereich 60, Rathausstraße 34, 53343 Wachtberg, Zimmer 108 bis 112 oder per E-Mail an beteiligung@wachtberg.de vorgebracht werden.

Zusätzlich sind die ausgelegten Unterlagen zu dem Bauleitplanverfahren sowie der Inhalt dieser ortsüblichen Bekanntmachung auf der Homepage der Gemeinde Wachtberg unter:

<https://www.wachtberg.de/wirtschaft-entwicklung/gemeindeentwicklung/bauleitplaene-im-verfahren/>

abrufbar.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen sowie deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Mit Verweis auf den Datenschutz wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Namen und Adressen von Stellungnehmenden in den Vorlagen für die öffentlichen Sitzungen des Rates und der Ausschüsse nicht aufgeführt werden.

Wachtberg, den 03.09.2026



Swen Christian
Bürgermeister

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07-02 „Auf der Leyenkaul“, 5. Änderung, Niederbachem

