

Auf Grund der Bekanntmachungsanordnung des Beigeordneten der Gemeinde Wachtberg vom 14.04.2025 wird die Veröffentlichung des nachfolgenden Beschlusses des Planungsausschusses angeordnet.

Offenlagebeschluss für den Bebauungsplan Nr. 09-19 "Margeritenweg", Pech

Der Planungsausschuss der Gemeinde Wachtberg hat in seiner Sitzung am 08.04.2025 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:

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Wachtberg, in der Ortslage Pech und umfasst eine Fläche von rund 8.600 m². Es liegt im Südosten des Ortsteils, südlich der gliedernden Landesstraße L 158 und wird

- im Westen und Norden durch die Grundstücke der Wohnbebauung entlang der Straße „Auf dem Reeg“,
- im Osten durch die Grundstücke der Wohnbebauung entlang der Straße „Grüner Weg“ sowie
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen

begrenzt.

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 09-19 "Margeritenweg ", Pech sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um am südöstlichen Rand der Ortslage Pech eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs als Wohnbaufläche dargestellt.

Verfahren

Hiermit wird bekannt gemacht, dass der Entwurf des Bebauungsplans bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht sowie dazugehörigen Fachgutachten wie Artenschutzprüfung, Landschaftspflegerischem Fachbeitrag, Starkregennachweis sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Betrachtung der Schutzgüter Mensch (menschliche Gesundheit, Lärm, Starkregen), 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 Landschaftsplänen sowie sonstiger Fachpläne

- von Auswirkungen der Planung auf die Abflusssituation von Niederschlagswasser (Starkregen)
- von Kaltluftbahnen

Die genannten Informationen sind dem Umweltbericht (ISR, Haan, Stand: März 2025), der Artenschutzprüfung (ISR, Haan, Stand: April 2023), dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (ISR, Haan, Stand: März 2025) sowie dem Starkregennachweis zum Bebauungsplan Margeritenweg (Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, Stand: Februar 2025) 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 Düsseldorf (Keine Hinweise auf Kampfmittel)*
- *Bezirksregierung Arnsberg (Auskunft zu erloschenem Bergwerksfeld)*
- *Gemeinde Wachtberg, Klimamanagement (Hinweis auf Starkregen, Kaltluftstrom)*
- *Gemeindewerke Wachtberg, AöR (Hinweis auf Starkregen, Anregung zu Klimafolgenanpassung)*
- *Geologischer Dienst NRW (Auskunft zu Erdbebengefährdung, Schutzgut Boden)*
- *Rhein-Sieg-Kreis (Hinweise zu Abfallwirtschaft/Bodenauffüllung, Immissionsschutz, Hochwasser- und Gewässerschutz, Bodenschutz, Natur-, Landschafts- und Artenschutz)*
- *Anwohner 1 (Hinweis auf Starkregen)*
- *Anwohner 4 (Hinweis auf Starkregen)*
- *BUND (Hinweise zu schutzwürdigen Biotopen im Umfeld, zum Umfang der Artenschutzprüfung, zum Flächenverbrauch, zu Boden- und Klimaschutz sowie Starkregen),*

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

vom 22.04.2025 bis einschließlich 23.05.2025

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.

Hinweise

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 14.04.2025

In Vertretung
Swen Christian
Beigeordneter

Die Inhalte der Planung sind den folgenden Dokumenten zu entnehmen:

- > Übersichtsplan – Lage des Plangebietes
- > Planzeichnung (Planungsbüro ISR, Haan, Stand: April 2025)
- > Textliche Festsetzungen (Planungsbüro ISR, Haan, Stand: April 2025)
- > Begründung (Planungsbüro ISR, Haan, Stand: April 2025)
- > Umweltbericht (Planungsbüro ISR, Haan, Stand: März 2025)
- > Abwägungsunterlagen
- > Zusammenfassung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung inkl. deren fachlicher Würdigung
- > Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Planungsbüro ISR, Haan, Stand: März 2025)
- > Artenschutzprüfung (Planungsbüro ISR, Haan, Stand: April 2023)

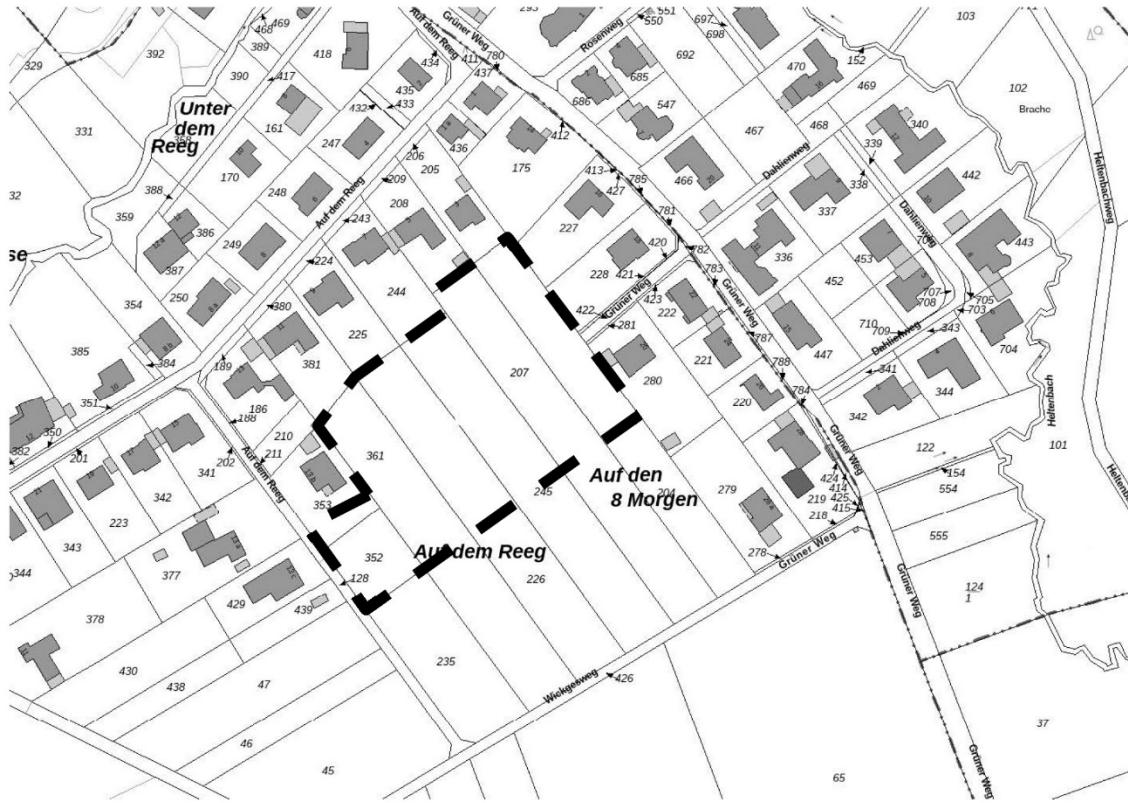
- > Starkregennachweis Bebauungsplan Margeritenweg in Wachtberg (Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH, Aachen, Stand: Februar 2025)

Für Fragen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Fachbereiches 60 – Gemeindeentwicklung und Bauleitplanung – gern zur Verfügung.

Ansprechpartnerin:

Tanja Gohrbandt, Telefon: 0228 / 95 44-164, E-Mail: tanja.gohrbandt@wachtberg.de

Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09-19 „Margeritenweg“, Pech



— — — Geltungsbereich