

GEMEINDE WENDEN

B E B A U U N G S P L A N N R . 3 3

"Schönau - Auf'm Giersberge"

B E G R Ü N D U N G

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 33

"Schönau - Auf 'm Giersberge"

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines, Verfahrensablauf
2. Plangebietsbeschreibung
3. Vorbereitende Planungen
(Flächennutzungsplanung, Planungen Träger öffentlicher Belange)
4. Städtebauliche Zielsetzungen
 - 4.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen
 - 4.2 Planungsanlaß und allgemeine Ziele; dringender Wohnraumbedarf
 - 4.3 Konkrete Zielsetzungen
 - 4.4 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr
 - 4.5 Bestandsschutz
 - 4.6 Immissionsschutz
 - 4.7 Ablagerungen, Altlasten
 - 4.8 Natur und Landschaft (Eingriff und Ausgleich)
 - 4.9 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 - 4.10 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB
5. Ver- und Entsorgung (Strom, Wasser, Abwasser, Abfall)
6. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung
7. Beteiligungsverfahren
 - 7.1 Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
 - 7.2 Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BauGB-MaßnahmenG
 - 7.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG
 - 7.4 Ergebnis der Abwägung
8. Kosten- und Finanzierungsübersicht
9. Abschließende Verfahrensvermerke
10. Anlagen

1. Allgemeines, Verfahrensablauf

Die Gemeinde Wenden hat am 13.06.1993 - DS V/2152 - gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen,

den Bebauungsplan Nr. 33 "Schönau-Auf'm Giersberge" im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Verfahrensablauf:

- | | |
|---|---|
| 13.06.1993 | Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 33 "Schönau-Auf'm Giersberge" gem. § 2 Abs. 1 BauGB |
| 18.04.1994 | Beschluß über die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB |
| 02.05.1994 | Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB |
| 09.05.1994 | Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- öffentliche Bürgerversammlung in Wenden-Schönau, Gasthof Wurm, St.-Elisabeth-Str. 26 |
| 11.05.1994 | Frühzeitige Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange in Form einer Anhörung gem. § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG |
| 12.12.1994 | Beschluß über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung |
| 31.01.1995 | Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG |
| 27.01.1995 | Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG |
| 08.02.1995-
21.02.1995
(einschl.) | Öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung |
| 29.06.1995-
13.07.1995 | Erneute eingeschränkte Beteiligung von Grundstückseigentümern und Trägern öffentlicher Belange |

04.09.1995 Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB

_____ Öffentliche Bekanntmachung des Satzungs-
 beschlusses gem. § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG

_____ Inkrafttreten des Bebauungsplanes gem. § 12
 BauGB

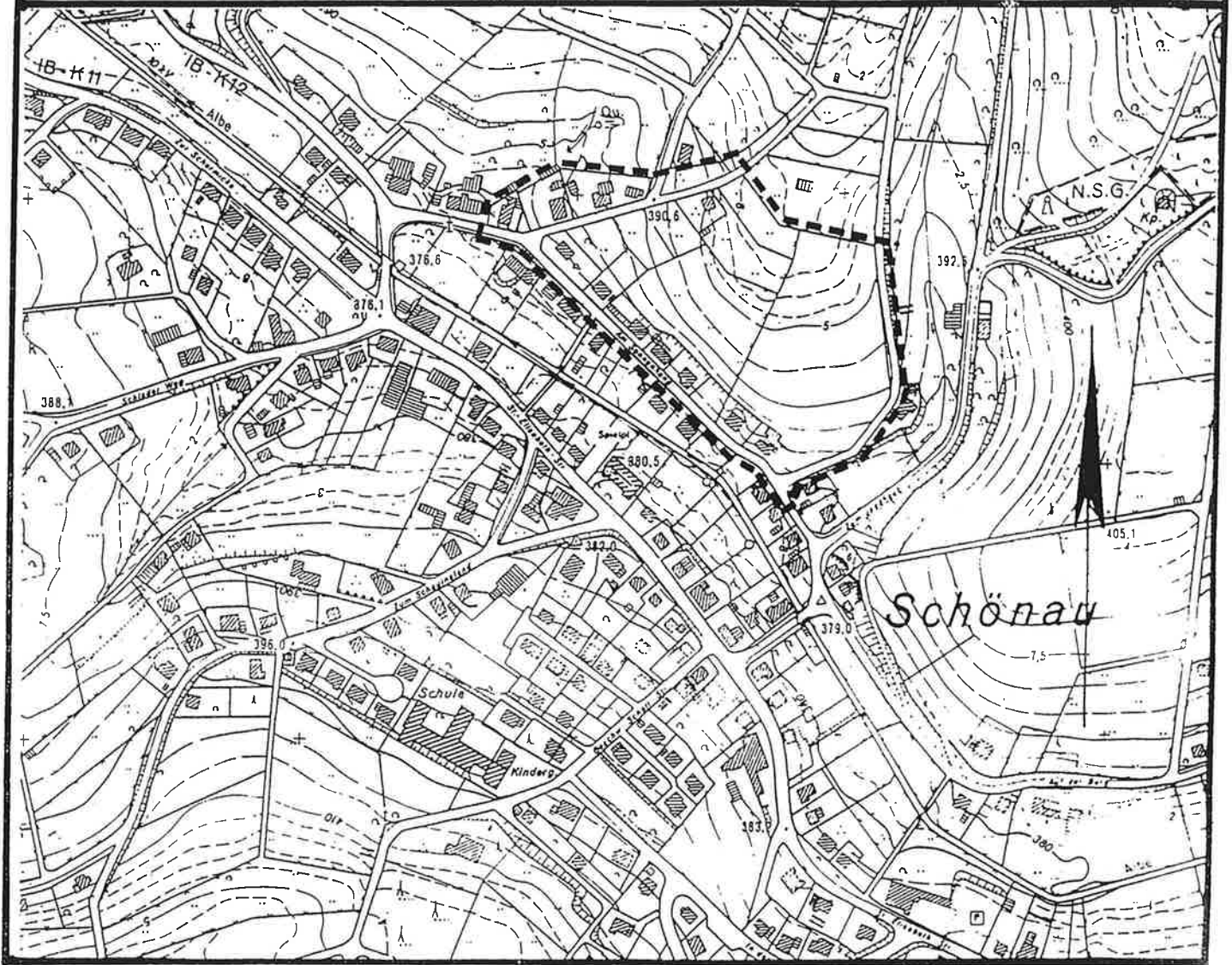
2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteiles Wenden-Schö-
nau. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Schö-
nau-Auf'm Giersberge" wird begrenzt

- im Norden durch die Grundstücke Gemarkung Schönau,
 Flur 11, Flurstücke 3, 685, 684, 681 und 679 (alle
 einschl.),
- im Südwesten durch die Straße "Am Sonnenhang", Gemar-
 kung Schönau, Flur 11, Flurstücke 741 (tlw.,
 einschl.), 587 und 785 (beide einschl.),
- im Osten und Südosten von der Wegeparzelle Gemarkung
 Schönau, Flur 11, Flurstück 2 (tlw., einschl.).

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich im einzelnen
aus dem nachfolgenden Übersichtsplan:

Übersichtsblatt



3. Vorbereitende Planungen der Gemeinde, Planungen Dritter

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Wenden, wirksam seit dem 18.12.1974, stellt für das Gebiet "Landwirtschaftliche Fläche" und "Gemischte Baufläche" dar. Im Rahmen der XX. Änderung des Flächennutzungsplanes, die parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchgeführt wird, werden die Darstellung "Landwirtschaftliche Fläche" sowie Teilbereiche der Darstellung "Gemischte Baufläche" in "Wohnbaufläche" geändert.

3.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange sind, soweit der Gemeinde bekannt, in dem Bebauungsplanvorentwurf eingearbeitet worden. Des weiteren wurden die Träger öffentlicher Belange frühzeitig gem. § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG am Verfahren beteiligt.

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Quelle: unveröffentlichte Daten der Gemeinde Wenden

Einwohnerzahl der Gemeinde Wenden

Stichtag 31.12.1979	15.881
Stichtag 31.12.1994	<u>18.516</u>

Zuwachs absolut	+ 2.635
Zuwachs relativ	+ 16,6 %

davon in Schönau

Stichtag 31.12.1979	1.062
Stichtag 31.12.1994	<u>1.402</u>

Zuwachs absolut	+ 340
Zuwachs relativ	+ 32,0 %

Die Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Schönau vollzog sich im Vergleich zur Entwicklung im Gemeindegebiet wesentlich dynamischer. Bei einer

gleichbleibenden Entwicklung kann davon ausgegangen werden, daß Schönau die Grenze von 1.500 Einwohnern bis zur Jahrtausendwende erreicht hat.

4.1.2

Wirtschaft

Seit der Fertigstellung der Bundesautobahn BAB A 45 - Sauerlandlinie - hat sich die wirtschaftliche Lage der Gemeinde Wenden spürbar verbessert. Die Gemeinde wurde dadurch zum Standort für neu gegründete oder verlagerte Unternehmen.

Zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes, zum Pendlerabbau und unter Berücksichtigung der günstigen Lage wird die gemeindliche Entwicklungsplanung auch in Zukunft neue Industriestandorte ausweisen müssen. Dabei wird der Schwerpunkt auf relativ hochwertige Arbeitsplätze mit entsprechend geringeren Umweltbelastungen gelegt.

Außerdem muß weiterhin die Entwicklung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben gestärkt und unterstützt werden.

4.2

Planungsanlaß und allgemeine Ziele; dringender Wohnbedarf

Im Ortsteil Schönau herrscht, nicht zuletzt wegen des großen Bevölkerungszuwachses in den letzten Jahren, ein erheblicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

Daß dieser Bedarf an Bauplätzen schnellstmöglich einer Deckung bedarf, zeigt sich schon darin, daß sich binnen weniger Tage mehr Bauwillige aus dem Ortsteil Schönau als potentielle Käufer bei der Gemeinde meldeten, die innerhalb der nächsten 2-3 Jahre ihre Bauvorhaben verwirklichen wollen, als zukünftig im Bebauungsplangebiet Bauplätze ausgewiesen werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 33 "Schönau-Auf'm Giersberge", der nach den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung konzipiert ist, wird die Erschließung und Bebauung der Flächen als Wohngebiet vorbereitet. Diese dienen der Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Gemeinde Wenden, insbesondere des Ortsteiles Schönau.

Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung und die vorhandenen Verkehrsflächen werden entsprechend dem Bestand im Bebauungsplan festgesetzt. Die Erschließung orientiert sich überwiegend an den

topographischen Gegebenheiten. Für das Baugebiet wird eine aufgelockerte Bebauung angestrebt, was durch die öffentlichen Grünflächen am Baugebietsrand und im zentralen Planbereich (mit Kinderspielplatz) unterstützt wird.

Durch diesen Bebauungsplan werden Teilbereiche der "Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Schönau-Altenwenden vom 08.04.1993" entlang der Straßen "Am Sonnenhang" und "Giersberger Straße" überplant.

Der Bereich nordwestlich der Giersberger Straße mit dem landwirtschaftlichen Betrieb wird entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet festgesetzt, so daß neben der Schaffung von Wohnraum auch eine angemessene Erweiterung des landwirtschaftlichen Betriebes möglich ist.

4.3 Zielsetzung der Planaufstellung

4.3.1 Flächengliederung - Übersicht -

Folgende Flächen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt:

+ Allgemeines Wohngebiet	2,95 ha	68,44 %
(gem. § 4 BauNVO)		
(bereits bebaubar:		
1,01 ha)		
+ Dorfgebiet	0,36 ha	8,34 %
(gem. § 5 BauNVO)		
(bereits bebaubar:		
0,36 ha)		
+ Verkehrsflächen	0,75 ha	17,39 %
(vorhanden: 0,50 ha)		
(mit besonderer Zweck-		
bestimmung: Fußweg und		
Radweg 0,02 ha)		
+ Grünflächen	0,25 ha	5,80 %
(mit Zweckbestimmung:		
Parkanlage 0,07 ha		
Siedlungsrand 0,16 ha)		

+ Flächen für Versorgungsanlagen	15 m ²	0,03 %
<hr/>		
Gesamtfläche	4,31 ha	100 %

4.3.2

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Planungsanlaß war die Schaffung von verfügbaren Wohnbauflächen zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Gemeinde Wenden, insbesondere des Ortsteils Schönau. Aus diesem Grund soll das Plangebiet überwiegend für Wohnzwecke genutzt werden. Nutzungen, die in einem reinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig sind sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sollen hier generell zulässig sein. Nicht zulässig sind jedoch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, da diese sich nicht dem gewünschten Gebietscharakter anpassen und zur Nachbarschaftskonflikten führen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden, soweit es aufgrund der Gesamtplankonzeption möglich und sinnvoll ist, über die dargestellten geplanten Grundstücksgrenzen hinweg zusammenhängend festgesetzt.

Abstandsflächen und Grenzabstände sind daher, unabhängig von Topographie oder Grundstücksausrichtung, entsprechend der bauordnungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten.

Aus unterschiedlichen Gründen ist es jedoch notwendig, daß Baugrenzen festgesetzt werden, die die überbaubaren Grundstücksflächen entsprechend der dargestellten geplanten Grundstücksgrenzen unterteilen:

- zur Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Gebäudehöhen (Maß der baulichen Nutzung)
- zur Abgrenzung des (Geltungs-) Bereiches der Hauptfirstrichtung
- zur Unterteilung einer durchgehenden Baugrenze entlang der Erschließungsstraßen in mehrere einzelne Baugrenzen, damit die Höhe des Bezugspunktes für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe an den Höhenverlauf der Straße angepaßt ist (s. Festsetzungen für die Bebauung: OK)

Eine über diese Baugrenzen hinausgehende zusammenhängende Bebauung ist möglich, da beidseitig bis an diese Grenze herangebaut werden kann.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf drei Wohnungen begrenzt; bei Doppelhäusern wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohnungen begrenzt.

In Verbindung mit der Begrenzung der zulässigen Gebäudehöhe sowie der überbaubaren Grundstücksflächen soll diese Festsetzung die Errichtung von unverhältnismäßig großen Wohngebäuden im Baugebiet verhindern.

Durch die besondere (Hang-) Lage oberhalb der Ortslage mit seiner dörflichen Struktur hat das Baugebiet entscheidenden Einfluß auf das Orts- und Landschaftsbild. Wohngebäude, die im Maß der baulichen Nutzung nicht an die ortstypische Bebauung angepaßt sind, führen zu einer erheblichen Störung des bisher harmonischen Orts- und Landschaftsbildes.

Zusätzlich wird durch diese Festsetzung eine Begrenzung des Verkehrsaufkommens auf den zum Baugebiet führenden Straßen erreicht und somit die zusätzliche Belastung der Anwohner dieser Straßen minimiert.

Innerhalb des Baugebietes wird durch die Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude dem Nachbarschaftskonflikt "Einfamilienhaus - Mehrfamilienhaus" entgegengewirkt, der immer dann entsteht, wenn neben einem Einfamilienhaus ein großes Mehrfamilienhaus entsteht.

Andererseits darf der Bedarf an Mietwohnungsraum nicht vernachlässigt werden, so daß der Bau von Mehrfamilienhäusern in eingeschränktem Umfang auf jeden Fall zugelassen werden muß.

Die Grundstückszuschnitte und -größen in dem Plangebiet sind so gewählt, daß den Eigentümern die Möglichkeit zu individuellen Nutzung der Grundstücke gegeben ist.

Festsetzungen für die Bebauung:

WA Allgemeines Wohngebiet, max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

MD Dorfgebiet, max. 3 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

II 2 Vollgeschoße, max.

GRZ: 0,3 (Grundflächenzahl WA)
0,4 (Grundflächenzahl MD)

GFZ: 0,6 (Geschoßflächenzahl WA)
0,8 (Geschoßflächenzahl MD)



Einzel- und Doppelhäuser



Hauptfirstrichtung;
untergeordnete Nebendächer, Dächer von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Garagen/überdachte Stellplätze können davon abweichende Firstrichtungen aufweisen

Gebäude, deren Dächer keinen First haben, sind so anzuordnen, daß ihre Ausrichtung der der Gebäude mit First entspricht.

Ausnahme:

Bei An- und Umbauten an zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Gebäuden kann in begründeten Fällen von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden.

Dach-
form:

Flachdächer sind grundsätzlich nicht zulässig; Ausnahme: untergeordnete Nebendächer, Dächer von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von Garagen/überdachten Stellplätzen.

Bei geneigten Dächern darf die Dachneigung zwischen 25° und 51° (einschl.) betragen.

OK: Gebäudehöhen als Höchstmaß

Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenachse der Straßenverkehrsfläche, die an das Grundstück grenzt. Grenzt ein Grundstück an mehrere Straßenverkehrsflächen, so ist die Straßenachse der Straßenverkehrsfläche die Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe, welche die gleiche Ausrichtung wie die Hauptfirstrichtung hat.

Dabei ist die Höhe der Straßenachse an dem Punkt "P" zu ermitteln, der der Mitte der an dieser Straßenverkehrsfläche "parallel" zur Hauptfirstrichtung verlaufenden Baugrenze am nächsten liegt.

Ausnahmsweise kann die zulässige Gebäudehöhe in m.ü.NN angegeben werden.

Ausnahme:

Bei An- und Umbauten an zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Gebäuden kann in begründeten Fällen von der Gebäudehöhe als Höchstmaß abgewichen werden.

Straßen-
achse:

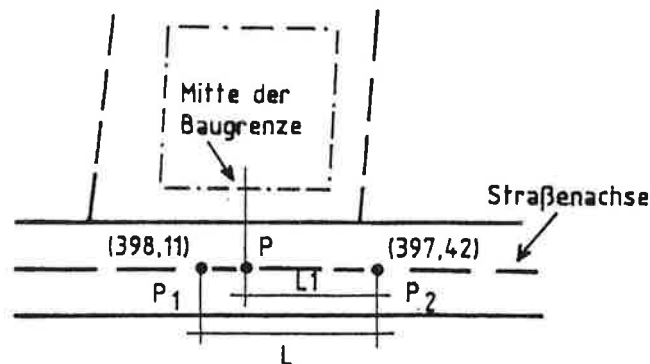
lokalisiert die Höhenfestsetzung für die Straßenverkehrsfläche

Im Bebauungsplan sind die Höhenangaben (m über NN) in regelmäßigen Abständen von 20 Metern entlang einer Straßenachse sowie an den Schnittpunkten unterschiedlicher Straßenachsen angegeben. (Für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist zwischen den Höhenangaben von einer gleichbleibenden Längsneigung der Straßenverkehrsfläche auszugehen.)

Ermittlung der Höhe der Straßenachse:

$$h(P) = h(P2) + \frac{h(P1) - h(P2)}{l} \times ll$$

$h(P)$: Höhe der Straßenachse am Punkt P
 $h(P1)$: Höhe der Straßenachse am Punkt P 1
 $h(P2)$: Höhe der Straßenachse am Punkt P 2
 l : Entfernung vom Punkt P1 zu Punkt P2
 ll : Entfernung vom Punkt P zu Punkt P2



Bepflanzung der Baugrundstücke:

Auf den Baugrundstücken sind bis zur Schlußabnahme der Gebäude je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Baum sowie 5 Sträucher der Pflanzliste anzupflanzen. Hierbei werden Flächen mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB nicht mitgerechnet; sind diese Flächen größer als 75 m² müssen die vorgenannten Anpflanzungen nicht vorgenommen werden.

Auf den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes bereits bebauten Grundstücken sind die vorhandenen Anpflanzungen anzurechnen.

Die nachfolgende Artenauswahl für Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Sträuchern ist für die im Bebauungsplan festgesetzten (Mindest-) Anpflanzungen bindend. Für darüber hinausgehende Anpflanzungen auf den Baugrundstücken dient diese Artenauswahl als Anregung.

Je Baugrundstück ist ein Baum der Mindestanpflanzung an eine Grundstücksgrenze zur Straßenverkehrsfläche anzupflanzen, sofern zwischen dem Baugrundstück und der Straßenverkehrsfläche kein Baumstandort festgesetzt ist. Der maximale Pflanzabstand darf 4 Meter betragen, so daß der Straßenraum durch diese Anpflanzungen geprägt wird.

Baumarten

Arten	Pflanzenmindestgröße
Feldahorn ACER CAMPESTRE	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Spitzahorn ACER PLATANOIDES	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Bergahorn ACER PSEUDOPLATANUS	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Kastanie AESCULUS HIPPOCASTANUM	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm,
Vogelkirsche PRUNUS AVIUM	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Stieleiche QUERCUS ROBUR	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Traubeneiche QUERCUS PETRAEA	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Winterlinde TILIA CORDATA	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm
Hainbuche CARPINUS BETULUS	3xv., o.B., Hochstamm StU. 12-14 cm
Birne PYRUS COMMUNIS	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 12-14 cm

Obstbäume:

Apfel, Birne, Pflaume, Kirsche
Größe: Hochstamm, StU 8-10 cm

...

Geschnittene Hecken

Pflanzdichte: einreihig

Pflanzabstand: max. 0,50 m

Arten	Pflanzenmindestgröße
Hainbuche CARPINUS BETULUS	2xv., o.B., 60-100 cm
Rotbuche FAGUS SILVATICA	2xv., o.B., 60-100 cm
Feldahorn ACER CAMPESTRE	2xv., o.B., 60-100 cm
Kornelkirsche CORNUS MAS	2xv., o.B., 60-100 cm
Liguster LIGUSTRUM VULGARE	2xv., o.B., 60-100 cm
Weißdorn CRATAEGUS MONOGYNA	2xv., o.B., 60-100 cm

Freiwachsende Hecken und Einzelsträucher

Pflanzdichte: abhängig von der Gesamtbreite der Anpflanzung (ggf. zweireihig)

Pflanzabstand: max. 1,50 m

Arten	Pflanzenmindestgröße
Felsenbirne AMELANCHIER LAMARCKII	2xv., o.B., 60-100 cm
Johannisbeere RIBES-nigrum L., -rubrum agg., -alpinum L.	2xv., o.B., 60-100 cm
Strauchmistel COTONEASTER DIELSIANUS	2xv., o.B., 60-100 cm
Kornelkirsche CORNUS MAS	2xv., o.B., 60-100 cm
Hartriegel CORNUS-ARTEN	2xv., o.B., 60-100 cm
Liguster LIGUSTRUM-ARTEN	2xv., o.B., 60-100 cm

Weißdorn CRATAEGUS MONOGYNA	2xv., o.B., 60-100 cm
Hundsrose ROSA CANINA	2xv., o.B., 60-100 cm
Holunder SAMBUCUS NIGRA	2xv., o.B., 60-100 cm
Hasel CORYLUS AVELLANA	2xv., o.B., 60-100 cm
Heckenkirsche LONICERA XYLOSTEUM	2xv., o.B., 60-100 cm
Wilde Rose ROSA-SORTEN	2xv., o.B., 60-100 cm
Schneeball VIBURNUM OPULUS u. -LANTANA	2xv., o.B., 60-100 cm
Vogelbeere SORBUS AUCUPARIA	2xv., o.B., 60-100 cm

4.3.4

Verkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich durch die Straßenbegrenzungslinien gekennzeichnet. Eine Straßenraumgestaltung mit Darstellungen von Fahrbahnen, Gehwege, Parkbuchten und Straßenbegleitgrün erfolgt in dem noch zu erstellenden Straßenausbauplan. So kann die Gestaltung des Straßenraumes in bestmöglicher Weise an die jeweiligen Bedürfnisse angepaßt werden.

Separate Fuß- und Radwege ergänzen die Straßenverkehrsfläche.

4.3.5

Kinderspielplatz

Ein Kinderspielplatz ist innerhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche vorgesehen und ist so von fast allen Baugrundstücken aus fußläufig gut zu erreichen.

4.3.6

Öffentliche Grünflächen

1. Allgemein

Die zentrale öffentliche Grünfläche soll als zentraler Treffpunkt für die Bewohner dieses und angrenzender Baugebiete dienen. Dieses wird auch durch die Errichtung des Kinderspielplatzes sowie die Anbindung an Fuß- und Radwege unterstützt.

Die öffentlichen Grünflächen am nördlichen Rand des Plangebietes dienen in Verbindung mit den Flächen mit Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB der Siedlungsrandgestaltung.

Zentrale Grünanlage mit Spielplatz und Verkehrsgrün

Baumarten

Arten	Pflanzengröße
ACER CAMPESTRE Feldahorn	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 18-20 cm
CARPINUS BETULUS Hainbuche	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 18-20 cm
FRAXINUS EXCELSIOR Gemeinde Esche	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 18-20 cm
QUERCUS ROBUR Stieleiche	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 18-20 cm
TILIA CORDATA Winterlinde	3xv., o.B., Hochstamm, StU. 18-20 cm

Straucharten

Pflanzdichte: einreihig

Pflanzabstand: 1,5 m

Arten	Pflanzenmindestgröße
CORYLUS AVELLANA Hasel	2xv., o.B., Strauch, 100 cm
CORNUS SANGUINEA Hartriegel	2xv., o.B., Strauch, 60 cm
ROSA CANINA Hundsrose	2xv., o.B., Strauch, 60 cm

SALIX AURITA Öhrchenweide	2xv., o.B., Strauch, 60 cm
SAMBUCUS NIGRA Schwarzer Holunder	2xv., o.B., Strauch, 70 cm
AMELANCHIER LAMARKII Felsenbirne	2xv., o.B., Strauch, 90 cm

Grünfläche mit Zweckbestimmung Siedlungsrandgestaltung

Baumarten

Arten	Pflanzengröße
ACER CAMPESTRE Feldahorn	Hochstamm, 3xv., m.B., StU 18-20 cm
CARPINUS BETULUS Hainbuche	Hochstamm, 3xv., m.B., StU 18-20 cm
FRAXINUS EXCELSIOR Gemeine Esche	Hochstamm, 3xv., m.B., StU 18-20 cm
PRUNUS AVIUM Vogelkirsche	Hochstamm, 3xv., m.B., StU 18-20 cm
PRUNUS PADUS Traubenkirsche	Hochstamm, 3xv., m.B., StU 18-20 cm
PRUNUS SEROTINA Späte Traubenkirsche	Hochstamm, 3xv., m.B., StU 18-20 cm
QUERCUS PETRAEA Traubeneiche	Hochstamm, 3xv., m.B., StU 18-20 cm
QUERCUS ROBUR Stieleiche	Hochstamm, 3xv., m.B., StU 18-20 cm
SORBUS AUCUPARIA Eberesche	Hochstamm, 3xv., m.B., StU 18-20 cm
TILIA CORDATA Winterlinde	Hochstamm, 3xv., m.B., StU 18-20 cm

Straucharten

Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m

Arten	Pflanzenmindestgröße
CORNUS MAS Kornelkirsche	2xv., o.B., Strauch, 70
CORNUS SANGUINEA Hartriegel	2xv., o.B., Strauch, 60
CORYLUS AVELLANA Hasel	2xv., o.B., Strauch, 70
EUONYMUS EUROPAEUS Pfaffenhütchen	2xv., o.B., Strauch, 70
LONICERA XYLOSTEUM Heckenkirsche	2xv., o.B., Strauch, 70
RHAMNUS FRANGULA Faulbaum	2xv., o.B., Strauch, 60
ROSA CANINA Hundsrose	2xv., o.B., Strauch, 60
SALIX AURITA Öhrchenweide	2xv., o.B., Strauch, 70
SAMBUCUS NIGRA Schwarzer Holunder	2xv., o.B., Strauch, 90
VIBURNUM LANTANA Wolliger Schneeball	2xv., o.B., Strauch, 60
VIBURNUM OPULUS Gemeiner Schneeball	2xv., o.B., Strauch, 90

Die Anpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind innerhalb von 4 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorzunehmen. Im Bereich der öffentlichen Grünanlage am Baugebietsrand sind jährlich max. 2 Pflegegänge vorzunehmen, damit eine natürliche Entwicklung dieser Flächen gewährleistet ist. Rasenflächen ohne Gehölzbestand sollten im 1. und 2. Pflegejahr zweimal gemäht werden, später nach Bedarf, jedoch nicht mehr als viermal jährlich.

Die Anpflanzungen im Bereich der Erschließungsstraße müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen Straße vorgenommen werden.

4.4 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr

4.4.1 Äußere Erschließung

Die Anbindung des Baugebietes an die bestehende Ortslage erfolgt über die Straßen "Am Sonnenhang" und "Giersberger Straße" und über die Straßen "Thuwieser Straße" und "Zum Lindenplatz" an die Kreisstraßen K 11 und K 12.

Die Kreisstraße K 11 verbindet Schönau mit den Ortsteilen Wenden und Altenhof und die K 12 mit dem Ortsteil Elben.

Die Zubringerfunktion zu den Anschlußstellen an die BAB A 4 (Köln-Olpe) und die BAB A 45 (Sauerlandlinie Dortmund-Frankfurt) erfüllen die Landstraßen L 714, L 512 (über Wenden/Möllmicke/Gerlingen).

4.4.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes orientiert sich an der vorhandenen Topographie.

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist Durchgangsverkehr nicht zu erwarten, so daß die Erschließungsstraßen im Baugebiet als reine Anliegerstraßen mit einer Breite von 4,0 m (einschl. befahrbarer Rinne) verkehrsberuhigt ausgebaut werden können.

Die Einmündung des Weges am östlichen Plangebietsrand auf die Planstraße 1 wird gegenüber der bisherigen Lage geändert, um den vom Sportplatz kommenden Verkehr zu verlangsamen und durch die Straßenführung zu verdeutlichen, daß die Haupttrasse in das Plangebiet führt.

4.4.3 Ruhender Verkehr - Öffentliche Parkplätze

Öffentliche Parkplätze werden in ausreichendem Umfang in dem noch zu erstellenden Straßenausbauplan ausgewiesen.

4.5 Bestandsschutz

Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung ist durch die Festsetzungen im Bestand geschützt. Gleichzeitig bieten die Festsetzungen einen Freiraum für angemessene Erweiterungen. Der nördlich der Giersberger Straße vorhandene landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb wird mit der Festsetzung "MD Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO" überplant, so daß der Bestand geschützt und Raum für angemessene Erweiterungen gegeben ist.

4.6 Immissionsschutz

In der planungsrelevanten Umgebung sind weder Industrie- noch störende Gewerbebetriebe vorhanden, die die Immissionssituation des Plangebietes nachhaltig negativ beeinflussen.

Die von dem am Rand des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebes ausgehenden Emissionen sind nicht so nachhaltig, als das sie das Wohnen auf den angrenzenden Flächen erheblich stören. Mögliche Erweiterungen dieses Betriebes, von denen dann eine größere Immissionsbelastung auf den angrenzenden Flächen ausgehen könnten, müssen auch bisher schon die angrenzende Wohnnutzung entlang der Straßen "Am Sonnenhang" und "Giersberger Straße" berücksichtigen.

4.7 Ablagerungen, Altlasten

Während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde darauf hingewiesen, daß im Bereich des Flurstücks Gemarkung Schönauf, Flur 11, Flurstück 685, früher ein Hohlweg war, in dem vor seiner Verfüllung Müll und Unrat "entsorgt" wurde. Aufgrund von Auskünften einiger Anwohner kann jedoch davon ausgegangen werden, daß wegen der Art und dem Umfang der "Altlasten" keine unmittelbare Gefahr für die angrenzenden Bereiche besteht. Das Staatliche Umweltamt Siegen ist von der "Altlast" in Kenntnis gesetzt worden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurden vom Staatlichen Umweltamt Bedenken bezüglich der Ablagerungen auf dem Flurstück 685 vorgetragen und die Durchführung einer Gefährdungsabschätzung empfohlen. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse zu den im Bereich der Altablagerung entnommenen drei Wasserproben wurde vom Staatlichen Umweltamt empfohlen, "nutzungsbezogene Untersuchungen anzustellen, die sich schwerpunktmäßig auf eine etwaige Beeinflussung durch Gasmigration stützen sollten, da sich das geplante 'reine' Baugebiet nicht unmittelbar auf der Verdachtsfläche befindet" (s. Schreiben des Staatlichen Umweltamtes vom 06.03.1995, Zeichen 54.-966.028.).

Von den daraufhin im Bereich der Giersberger Straße entnommenen vier Bodenluftproben wiesen zwei einen erhöhten CO₂-Gehalt auf. Im "Bericht zur Bodenluftuntersuchung im Bereich einer Altablagerung in Wenden-Schöna, Bericht-Nr.: 920/635733, Köln, 24.05.1995" des Institutes für Umweltschutz und Energietechnik, TÜV Rheinland Gruppe, wird für zukünftige Bebauungen entlang der Giersberger Straße empfohlen, die Baufelder auf CO₂ in der Bodenluft zu untersuchen. In Bereichen mit erhöhten CO₂-Gehalten in der Bodenluft dürfen nur Wohngebäude mit einer entsprechenden Gasdrainage bzw. Gassicherung errichtet werden.

Da die Gassicherung (Verlegung aller Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der Hausanschlüsse in bindigem (gasundurchlässigem) Material) als vorsorgliche Schutzmaßnahme ausreichend ist, ist diese als kostengünstigste Maßnahme im Bebauungsplan für alle Baugrundstücke festgesetzt. Auf die Festsetzung einer vorgeschalteten Bodenluftuntersuchung zur Vermeidung der v.g. Schutzmaßnahme wird verzichtet, da die voraussichtlichen Kosten dafür die Mehrkosten für das "bindige Material" übersteigen.

Die Ausweisung als öffentliche Grünfläche ist u.a. darin begründet, daß durch die Auffüllung des ehemaligen Hohlweges die Errichtung eines Wohnhauses sehr kostenintensiv wäre, so daß auf dieser Fläche die Ausweisung einer zum Eingriffsausgleich

erforderlichen Grünfläche geboten ist.

Die Kennzeichnung der öffentlichen Grünfläche als "Fläche mit Altablagerungen, von denen keine erheblichen Umweltgefahren ausgehen", dient nur der Information, da § 5 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nur die Kennzeichnung von Flächen fordert, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist.

4.8 Natur und Landschaft (Eingriff und Ausgleich)

Gem. § 8a BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bauleitplanes zu erwarten sind, auszugleichen, zu vermeiden oder zu mindern. Dabei ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege unter Berücksichtigung des § 8 Abs. 2 Satz 1 und Abs. 9 BNatSchG in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden.

Das Plangebiet besteht aus Flächen, die erstmalig für die Bebauung zur Verfügung gestellt werden und aus Flächen, die im Geltungsbereich der "Satzung über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Schönau-Altenwenden" liegen und somit bebaut bzw. bebaubar sind.

Die Bebauungsmöglichkeiten der Grundstücke, die sich aus der o.g. Satzung ergeben, sind in den Bebauungsplan soweit wie möglich als Festsetzungen übernommen worden, so daß auf diesen Flächen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme (überbaubare Grundstücksflächen) begründet wird und daher kein Eingriff in Natur und Landschaft i.S.d. § 8 a BNatSchG zu erwarten ist.

Dieses gilt jedoch nicht für die öffentliche Grünfläche nördlich der Giersberger Straße. Diese Fläche ist zwar derzeit eine Grünfläche, wäre aber aufgrund der o.g. Satzung bebaubar gewesen, so daß sie in die Eingriffsbewertung teilweise als überbaubare Grundstücksfläche (Bestand) eingeht.

Die Flächen, die durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erstmalig einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wurden bisher landwirtschaftlich genutzt und wiesen keinerlei Gehölzbestand auf.

Im gesamten Plangebiet ist kein Gehölzbestand vorhanden, der eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB erfordert.

Tabelle: Flächenbilanz - Funktionswerte

B E S T A N D			
Nutzung	FW	Fläche ca. m ²	FWF
Ackerland (intensiv)	3	5.400	16.200
Mähwiese	4	18.289	73.156
Verkehrsfläche	0	210	0
überbaubare Grundstücksfläche	0	323	0
nicht überbaubare Grundstücksfläche	4	1044	4.176
SUMME (Bestand)		25.266	93.532
FW: Funktionswert FWF: Funktionswert der Fläche			

Die Flächengrößen sind dem Grünordnungsplan - Bestandsplan - entnommen.

P L A N U N G			
Nutzung	FW	Fläche ca. m ²	FWF
Verkehrsfläche	0	2.836	0
überbaubare Fläche (GRZ: 0,3)	0	5.605	0
nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garten, ...)	4	14.402	57.608
öffentliche Grünflächen	5	2.377	11.885
Feldgehölz	4	623	2.492
freiwachsende Hecke, heimisch, im Plan festgesetzt	3	1.355	4.065
geschnittene Hecke, heimisch, im Plan festgesetzt ¹⁾	2	145	290
Baumreihe, heimisch ¹⁾	3	720	2.160
Einzelbäume, heimisch, 66 Stück ^{1) 2)}	2	1.980	3.960
Sträucher, heimisch, 265 Stück ^{1) 2)}	1	1.060	1.060
SUMME (Planung)		25.266	83.520
abzüglich SUMME (Bestand)			93.532
BILANZ FWF		- 10,7 %	-10.012

¹⁾ wird zum Funktionswert des darunterliegenden Flächentyps (Nutzung) hinzugerechnet

²⁾ einschließlich der Mindestanpflanzungen auf den Baugrundstücken

Trotz des rechnerischen Defizits von 10,7 % wird der durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

Die in Rechnung gestellte überbaubare Grundstücksfläche entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3, und ist ein Maximalwert, der insbesondere bei großen Grundstücken i.d.R. nicht ausgenutzt wird.

Auf den privaten Baugrundstücken werden die vorgeschriebenen Mindestanpflanzungen erfahrungsgemäß durch zusätzliche Anpflanzungen (z.B. Hecken als Grundstückseinfriedungen) sinnvoll ergänzt. Auch im Bereich der Straßenverkehrsflächen sollen im Rahmen der konkreten Straßengestaltungsplanung zusätzliche Flächen für Anpflanzungen mit "Flachwurzlern" als Gliederungselement vorgesehen werden. Diese Maßnahmen sind im Rahmen dieser Flächenbilanz nicht quantifizierbar.

4.9

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen, sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 0 27 61/ 12 61/FAX 0 27 61/24 66) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werk-tage 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

4.10

Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB/Örtl.
Bauvorschriften nach § 81 (1) Nr. 1 BauG

Auf die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften wird weitestgehend verzichtet, damit die Bauherren nicht durch Gestaltungsvorschriften, die an eine orts- und landschaftstypische Bauweise binden würden, in ihren Bauvorstellungen eingeengt werden.

Lediglich Flachdächer werden ausgeschlossen, sofern sie nicht auf untergeordneten Nebendächern, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO oder auf überdachten Stellplätzen/Garagen errichtet werden sollen.

Die zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern wird auf 25° bis 51° (einschl.) begrenzt.

Bei Um- und Anbauten an zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplanes vorhandenen Gebäuden kann in begründeten Fällen von der zulässigen Bauweise abgewichen werden.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Allgemeines

Die Ver- und Entsorgung ist durch den (geplanten) Ausbau vorhandener Anlagen gesichert.

5.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den WBV Schönau, der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG am Planverfahren beteiligt wurde.

5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Lister- und Lennekraftwerke GmbH (LLK) sichergestellt.

Der Standort für die Trafostation am nördlichen Plangebietsrand wird im Hinblick auf eine mögliche Baugebietserweiterung sowie die mögliche Entwicklung Schönaus in Richtung des Ferienhausgebietes festgesetzt. Außerdem kann so die in der Talaue vorhandene 10 KV-Freileitung in einem Teilbereich entfernt werden.

5.4 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung für die erstmals erschlossenen Bauflächen erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage in Wenden-Gerlingen zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen wird in den Vorfluter (Altebach) eingeleitet. Die für die Einleitung erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen liegen vor.

5.5 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung ist gesichert. Sie erfolgt durch das von der Gemeinde beauftragte Unternehmen im Rahmen des DSD. Außerdem werden Papier und kompostierbare Abfälle getrennt gesammelt. Für die Sammlung von Altglas sind Altglascontainer im Gemeindegebiet aufgestellt.

Anfallender Bodenaushub wird, soweit möglich, im Plangebiet verwendet. Ansonsten wird der anfallende Bauschutt und Bodenaushub - soweit erforderlich - zentralen Depo-nien zugeführt.

6. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die zur Umsetzung der Planung notwendigen Grundstücke wurden von der Gemeinde Wenden freihändig erworben.

Ein Umlegungsverfahren gem. § 45 BauGB ist nicht notwendig.

7. Beteiligungsverfahren - Ergebnis der Abwägung -

7.1 Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurde in Form einer öffentlichen Bürgerversammlung am 09.05.1994 im Gasthof "Wurm" in Schönau durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat ergeben, daß die Betroffenen der Plankonzeption insgesamt positiv gegenüberstehen und sie begrüßen.

7.2 Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.1994 gem. § 2 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG zu einem Anhörungstermin am 11.05.1994 im Rathaus der Gemeinde Wenden eingeladen. Im Rahmen dieses Anhörungstermines sollte der Vorentwurf des Bebauungsplanes erläutert und den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Von den 23 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange ist keiner zu dem Anhörungstermin erschienen!

Einige Träger konnten anhand der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur XX. Änderung des Flächennutzungsplanes erkennen, daß durch die Planung die von Ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt waren.

7.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 2 (3) BauGB-MaßnahmenG

Da dieser Bebauungsplan der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, wurde die Auslegungsfrist gem. § 3 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG auf 2 Wochen begrenzt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit der Begründung fand in der Zeit vom 08.02. bis 21.02.1995 (einschl.) statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.01.1995 von der Offenlage unterrichtet.

7.4 Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von folgenden Bürgern Anregungen und Bedenken vorgetragen:

- Theresia Klein, An der Nußhecke 8, 57462 Olpe-Neuenkleusheim,
- Christoph Quast und Irmgard Grebe-Quast, St.-Elisabeth-Straße 42, 57482 Wenden-Schönau.

Den vorgetragenen Anregungen und Bedenken wird nicht entsprochen. Das genaue Abwä-

gungsergebnis ist dem Satzungsbeschluß zu entnehmen.

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken vorgetragen:

- Oberkreisdirektor des Kreises Olpe,
Postfach 15 60, 57445 Olpe,
- Staatliches Umweltamt Siegen, Unteres
Schloß, 57072 Siegen,
- Amt für Agrarordnung, Postfach 10 04 35,
57004 Siegen,
- Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe,
Kreisstelle Olpe, In der Stubicke 8,
57462 Olpe.

Da durch die "Altlastenuntersuchung" eine zeitliche Verzögerung des Planverfahrens erfolgte, kann die verspätet eingegangene Stellungnahme (2 Wochen nach Ende der 2-wöchigen Offenlage) des Oberkreisdirektors des Kreises Olpe mit in den Abwägungsprozeß einbezogen werden.

Die vorgetragenen Anregungen und Bedenken führen nur zu einer Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Anregung der Unteren Landschaftsbehörde, die Flächenbilanz zum ökologischen Ausgleich in der Begründung zu überarbeiten und die Pflanzliste geringfügig zu korrigieren, wurde gefolgt.

Den vom Staatlichen Umweltamt Siegen vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurde gefolgt. Die Gefährdungsabschätzung (u.a. Wasserproben, Bodenluftproben) hat zu den unter Nr. 4.7 der Begründung dargelegten Festsetzungen/Kennzeichnung geführt.

7.5 Erneute eingeschränkte Beteiligung

Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund der vom Staatlichen Umweltamt vorgeschlagenen Gefährdungsabschätzung geändert. Die von der Änderung betroffenen Grundstückseigentümer sowie die berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Änderung mit Schreiben vom 28.06.1995 unterrichtet und um eine Stellungnahme bis zum 13.07.1995 gebeten.

8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten

1.	Grunderwerb		
			+ 680.703,44 DM
2.	Planungskosten		
2.1	Bauleitplanung (Kartengrundlagen)	1.200,00 DM	
2.2	Veröffentlichungen	2.100,00 DM	
2.2	sonstige Ingenieur- leistungen	4.900,00 DM	
			+ 8.200,00 DM
3.	Verkehrsanlagen		
3.1	Straßenbau		
			+ 770.000,00 DM
4.	Abwasserbeseitigung		
4.1	Kanalbau		
			+ 532.000,00 DM
5.	Grünflächen		
			+ 22.000,00 DM
6.	Kinderspielplatz		
			+ 20.000,00 DM
7.	Vermessungen		
			+ 85.000,00 DM
8.	"Altlastenuntersuchung"		
			+ 8.000,00 DM
GESAMTKOSTEN			2.125.903,44 DM =====

Finanzierung

1.	Grundstücksverkäufe (18994 m²)	
		1.683.628,20 DM
GESAMTEINNAHMEN		= 1.683,628,20 DM =====

...

Gemeindeanteil

Gesamtkosten	2.125.903,44 DM
Gesamteinnahmen	- 1.683.628,20 DM
Gemeindeanteil	= 442.275,24 DM
	=====

10. Abschließende Verfahrensvermerke

Diese Begründung gem. § 9 (8) BauGB ist von der Gemeinde Wenden erarbeitet worden. Sie wurde durch Beschluß des Gemeinderates vom 04.09.1995 gebilligt.

Wenden, den 4.9.1995


(Bürgermeister)


(Schriftführer)