



# GEMEINDE WENDEN

## Bebauungsplan Nr. 33 „Schönau – Auf ‘m Giersberge“ 1. Änderung und Ergänzung

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

## **Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

### **Inhaltsübersicht:**

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Bestehendes Planungsrecht
3. Ziel und Inhalt der Planänderung
4. Erschließung
5. Umweltprüfung/Umweltverträglichkeitsprüfung
6. Immissionen
7. Eingriff in Natur und Landschaft
8. Denkmalschutz und -pflege

## 1. Räumlicher Geltungsbereich

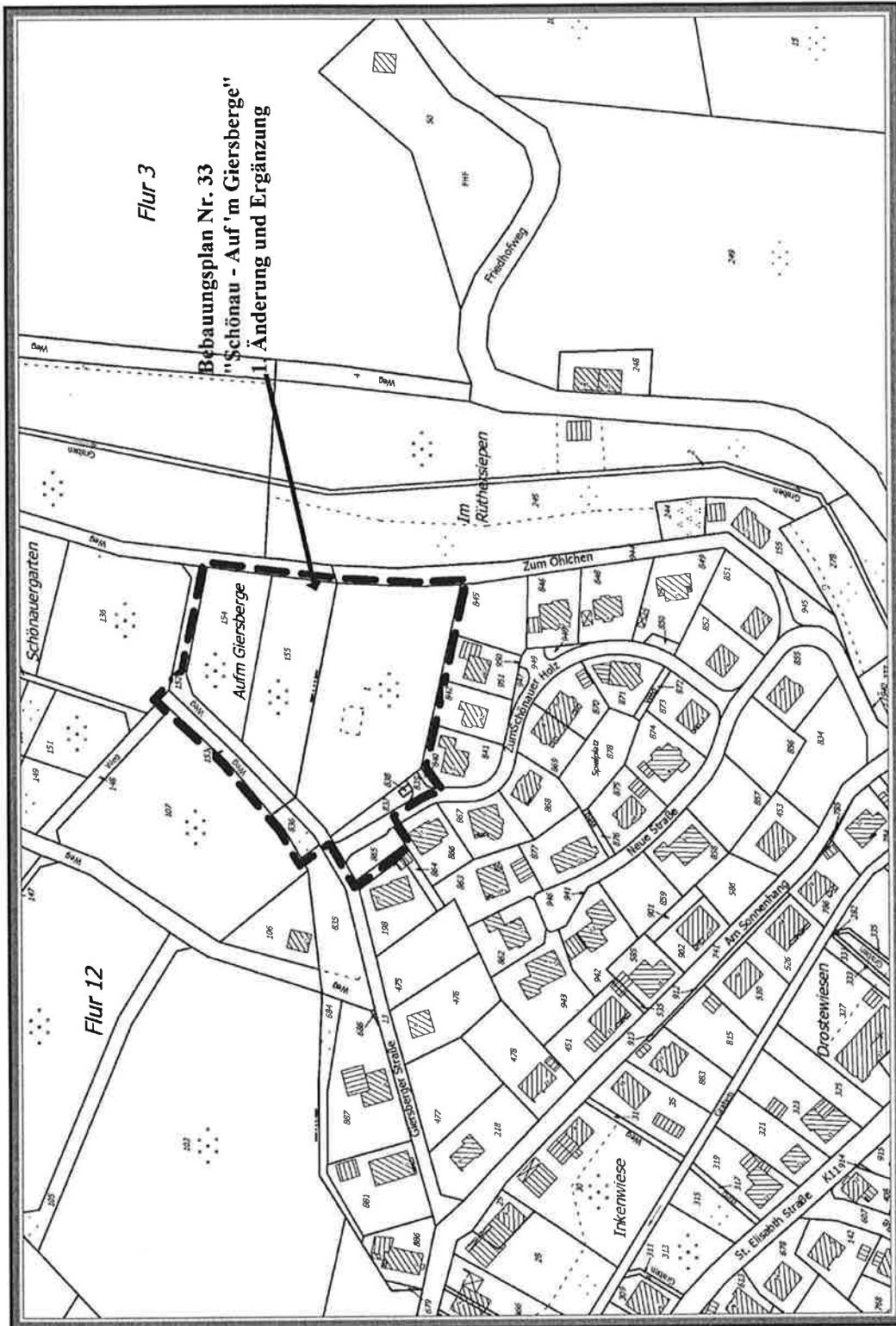
Der gesamte Geltungsbereich dieser Änderung und Ergänzung hat eine Gesamtgröße von ca. 1,08 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schönau:

Flur 11, Flurstücke 1, 836, 837, 838, 839, 840, 865, 947 (tlw.)

und

Flur 12, Flurstücke 152 (tlw.), 153, 154 und 155.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind aus dem nachfolgenden Kartenausschnitt ersichtlich:



## **2. Bestehendes Planungsrecht**

Der Bebauungsplan Nr. 33 „Schönau – Auf'm Giersberge“ ist seit dem 30.10.1995 rechtskräftig und wurde bisher nicht geändert.

Der überwiegende Teil dieser Änderung und Ergänzung liegt im bisherigen Außenbereich und ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen folgende Flächen: Gemarkung Schönau, Flur 11, Flurstücke 837, 838, 839, 865 und 949 (tlw.).

Die Festsetzungen sind im einzelnen:

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| Flurstücke 865 und 837:        | öffentliche Grünfläche mit Pflanzvorschriften |
| Flurstück 838:                 | Fläche für Versorgungsanlagen                 |
| Flurstücke 839 und 949 (tlw.): | öffentliche Verkehrsfläche.                   |

## **3. Ziel und Inhalt der Planänderung**

Im Bereich nördlich des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden zusätzliche Flächen für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt. Als Abgrenzung zum Außenbereich und als Maßnahme zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird eine private Grünfläche mit Pflanzvorschriften (zweireihige freiwachsende Hecke) festgesetzt.

Für den bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Bereich sind folgende Änderungen vorgesehen:

- |                |  |
|----------------|--|
| Flurstück 865: | Umwandlung der öffentlichen Grünfläche in eine private Grünfläche, Verlagerung der Pflanzfläche (freiwachsende Hecke) an die Grenze zur Verkehrsfläche und Reduzierung der Zahl der anzupflanzenden Bäume. |
| Flurstück 837: | Umwandlung der festgesetzten Baumreihe in eine Pflanzfläche für eine mehrreihige freiwachsende Hecke und Anpassung der Flächen für Versorgungsanlagen an den tatsächlichen Bestand.                        |

## **4. Erschließung**

Die Erschließung dieser Flächen erfolgt über die Straße „Zum Schönauer Holz“ (Flurstück 949) und den schon festgesetzten Abzweig nördlich des Wohnbaugrundstücks „Zum Schönauer Holz 14“ (Flurstück 839).

Die Erschließungsstraßen werden wie im bestehenden Baugebiet als 5,50 m breite Mischverkehrsfläche konzipiert. Der Verlauf der Erschließungsstraße ist so angelegt, dass zukünftig eine Erweiterung des Baugebiets in westlicher Richtung über den land- und forstwirtschaftlichen Weg hinaus möglich ist.

Die in östlicher Richtung abzweigende Stichstraße wird aus entwässerungstechnischen Gründen nicht dem Geländeverlauf folgen, sondern muss in einer Dammlage gebaut werden, so dass sie am Ende ca. 1,50 m oberhalb des derzeitigen Geländeniveaus liegen wird.

Der land- und forstwirtschaftliche Weg im Westen des Ergänzungsbereichs wird befestigt, damit er als Baustraße genutzt werden kann.

Da die Erweiterung des Baugebietes schon bei dessen Planung und Erschließung berücksichtigt wurde, kann die Erschließung durch die Erweiterung der vorhandenen Anlagen gesichert werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über die schon für diese Erweiterung vorbereiteten Abwasserkanäle.

## **5. Umweltprüfung/Umweltverträglichkeitsprüfung**

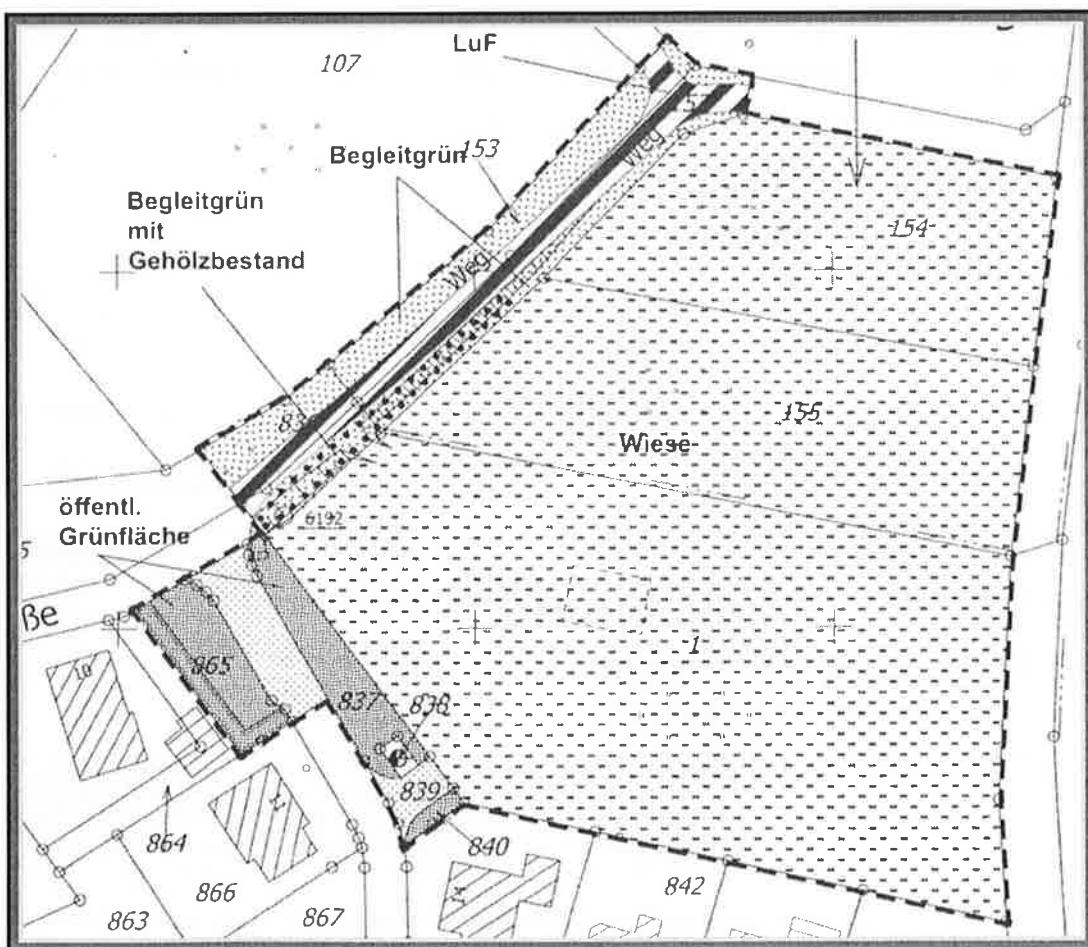
Da für dieses Verfahren zur Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen der Übergangsregelung der §§ 233 i. V. m. § 244 Abs. 1 BauGB zutreffen, wird es nach der bis zum 20.07.2004 geltenden Fassung des BauGB durchgeführt.

Eine Umwelterträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da der gesamte Geltungsbereich dieser Änderung und Ergänzung lediglich eine Gesamtgröße von ca. 1,08 ha hat.

## **6. Immissionen**

Aufgrund der Lage am Ortsrand kann es innerhalb des Plangebietes zeitweise zu **unvermeidbaren** Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Außenbereichsflächen kommen.

## **7. Eingriff in Natur und Landschaft**



Durch die Planänderung und -ergänzung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, die nicht vollständig im Erweiterungsbereich ausgeglichen werden können.

Zur Minderung des Eingriffs wird der im Plangebiet vorhandene geringe Gehölzbestand entlang des land- und forstwirtschaftlichen Weges erhalten und durch bodenständige und standortgerechte Gehölze ergänzt. Die im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche wenigen vorhandenen Gehölze werden vor Beginn der Erschließungsarbeiten in den Bereich der öffentlichen Grünfläche entlang der Straße „Zum Schönauer Holz“ umgesetzt und bei Bedarf durch weitere bodenständige und standortgerechte Gehölze ergänzt.

Zur Abgrenzung und als landschaftsgerechte Übergang des Siedlungsbereichs zum Außenbereich wird auf den Baugrundstücken entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine doppelreihige freiwachsende Hecke angelegt.

Im Bereich der wegebegleitenden Grünfläche an der westlichen Plangebietsgrenze wird derzeit verzichtet, da in diese Richtung zukünftig die Erweiterung der Siedlungstätigkeit vorgesehen ist.

<b>Flächenbilanz – Funktionswerte</b>							
Verfahren: Bebauungsplan Nr. 33 „Schönau – Auf 'm Giersberge“, 1. Änderung und Ergänzung							
<b>Bestand</b>				<b>Planung</b>			
Nutzung	FW	m <sup>2</sup>	FWF	Nutzung	FW	m <sup>2</sup>	FWF
<b>Landwirtschaftlich Nutzfläche</b> Extensiv genutzte Weide	50	8.259	412.950	<b>Allgemeines Wohngebiet</b> GRZ: 0,3 * (gesamt: 6.634 m <sup>2</sup> ) - überbaubar	0	1.990	0
<b>Öffentliche Grünfläche</b> (Begleitgrün – 453 m <sup>2</sup> ) ohne Pflanzgebot	15	135	2.025	- mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen, u. ä. bebaubar (0,15)	10	995	9.950
mit Pflanzgebot (freiwachsende Hecke)	30	78	2.340	- nicht überbaubar **	15	3.649	54.735
mit anzupflanzenden Hochstämmen	50	240	12.000	<b>Private Grünfläche</b> mit Pflanzgebot (freiwachsende Hecke)	30	781	23.430
				ohne Pflanzgebot	15	143	2.145
<b>Begleitgrün</b> (gesamt: 588 m <sup>2</sup> ) mit Gehölzbestand	30	176	5.280	<b>Öffentliche Grünfläche</b> (Begleitgrün – 771 m <sup>2</sup> ) mit Pflanzgebot (Feldgehölz)	30	168	5.040
ohne Gehölzbestand	15	472	7.080	ohne Pflanzgebot	15	430	6.450
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	0	15	0	mit Bindungen für die Be pflanzung (Erhalt + Ergänzung)	30	171	5.130
<b>Verkehrsfläche</b> Straßenverkehrsfläche	0	225	0	<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>	0	36	0
land- und forstwirtschaftlicher Weg (vorhanden, unbefestigt)	10	408	4.080	<b>Verkehrsfläche</b> Straßenverkehrsfläche	0	1237	0
				mit besonderer Zweckbestimmung (land- und forstwirtschaftlicher Weg)	0	408	0
<b>Summe BESTAND</b>	10.008	445.755		<b>Summe PLANUNG</b>	10.008	106.880	
FW: Funktionswert der Nutzung				Abzüglich Summe <b>BESTAND</b>			-445.755
FWF: Funktionswert der Nutzung x Flächengröße				<b>Bilanz FWF</b>			<b>-338.875</b>

\* es gilt die BauNVO 1990

\*\* ohne Festsetzungen zur Mindestanpflanzungen auf den Baugrundstücken

Die erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen sollen im Geltungsbereich des „Ausgleichsbebauungsplanes“ Nr. 48 „Biggetal – Gerlingen/Wendenerhütte“ realisiert werden. Die „Abrechnung“ und Zuordnung der einzelnen Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen des gemeindlichen „Ökokontos.“

Ergänzend zu den flächenmäßig quantifizierbaren Ausgleichmaßnahmen werden noch folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Auf den Baugrundstücken sind Zugänge, Zufahrten und Terrassen unter Beachtung der Ausführung des ATV Arbeitsblattes 138 so anzulegen, dass das Niederschlagswasser auf diesen Flächen bzw. über die Randzonen „natürlich“ versickern kann und nicht dem Regenwasserkanal zugeführt werden muss.

Die Auswirkungen dieser Festsetzungen sind bei der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes flächenmäßig nicht quantifizierbar, da der Umfang der hiervon betroffenen Flächen von der individuellen Planung des Bauherrn abhängt.

## **8. Denkmalschutz und -pflege**

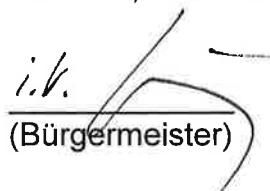
Im Geltungsbereich dieser Planänderung und -ergänzung befinden sich keine eingetragenen Bau- oder Bodendenkmale oder durch Satzung festgesetzte Denkmalbereiche.

### Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, 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. Dies ist der Gemeinde Wenden als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW).

Die Begründung zu der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Schönau - Auf 'm Giersberge“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.06.2006 gebilligt.

Wenden, 21.06.2006

  
(Bürgermeister)

  
(Schriftführer)