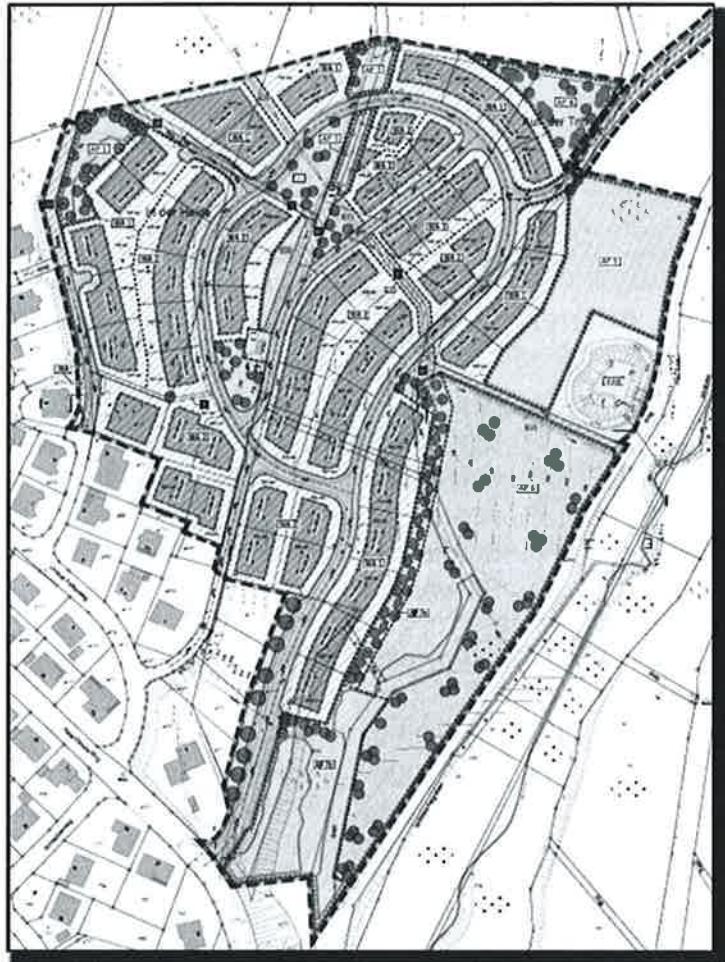




# Gemeinde Wenden

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden-Balzenberg / In der Heide“



• Teil A: Begründung zum Bebauungsplan

• Teil B: Umweltbericht & Erläuterungen  
zum landschaftspfleg. Begleitplan

**PTB**

PLANUNGSBÜRO  
**THEOFEL**  
BIEDENKOPF



35216 Biedenkopf Bahnhofstraße 14 Tel. 06461 98 32 48 Fax: 98 93 83



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 2

### INHALTSVERZEICHNIS

Das Plangebiet im Raum .....	A 3
------------------------------	-----

#### Teil A: Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

1. Allgemeines	
1.1 Einleitung und Planungsanlass / Verfahren .....	A 4
1.2 Rechtsgrundlagen .....	A 7
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung .....	A 7
1.4 Lage und Charakterisierung des Plangebietes .....	A 7
2. Grundzüge der Planung und Festsetzungen .....	A 9
2.1 Art der baulichen Nutzung .....	A 8
2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	A 10
2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen .....	A 11
3. Erschließung, Technische Ver- und Entsorgung.....	A 12
3.1 Verkehr .....	A 12
3.2 Technische Ver- und Entsorgung .....	A 14
4. Grünflächen .....	A 15
5. Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen .....	A 16
6. Maßnahmen zur Bodenordnung .....	A 18
7. Kosten .....	A 19
8. Städtebauliche Kalkulation .....	A 19
9. Hinweise .....	A 20

#### Teil B: Umweltprüfung und -Bericht / Landschaftspflegerische Begleitplanung

B1 1. Einleitung .....	B 1
1a. Inhalt und Ziele des Bauleitplanes .....	B 1
1b. Ziele des Umweltschutzes .....	B 2
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	B 2
2.1 Schutzgut Mensch .....	B 2
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	B 3
2.3 Schutzgut Boden .....	B 3
2.4 Schutzgut Wasser .....	B 3
2.5 Schutzgut Luft und Klima .....	B 4
2.6 Schutzgut Landschaft .....	B 4
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	B 4
2.8 Wechselwirkungen .....	B 5
3. Angewandte technische Verfahren zur UP .....	B 5
4. Planalternativen und Nullvariante .....	B 5
5. Monitoring .....	B 5

Erläuterungen zum landschaftspflegerischen Begleitplan und Bilanzierung des vorbereiteten Eingriffs sowie Ausgleichsmaßnahmen..... 6 - 18

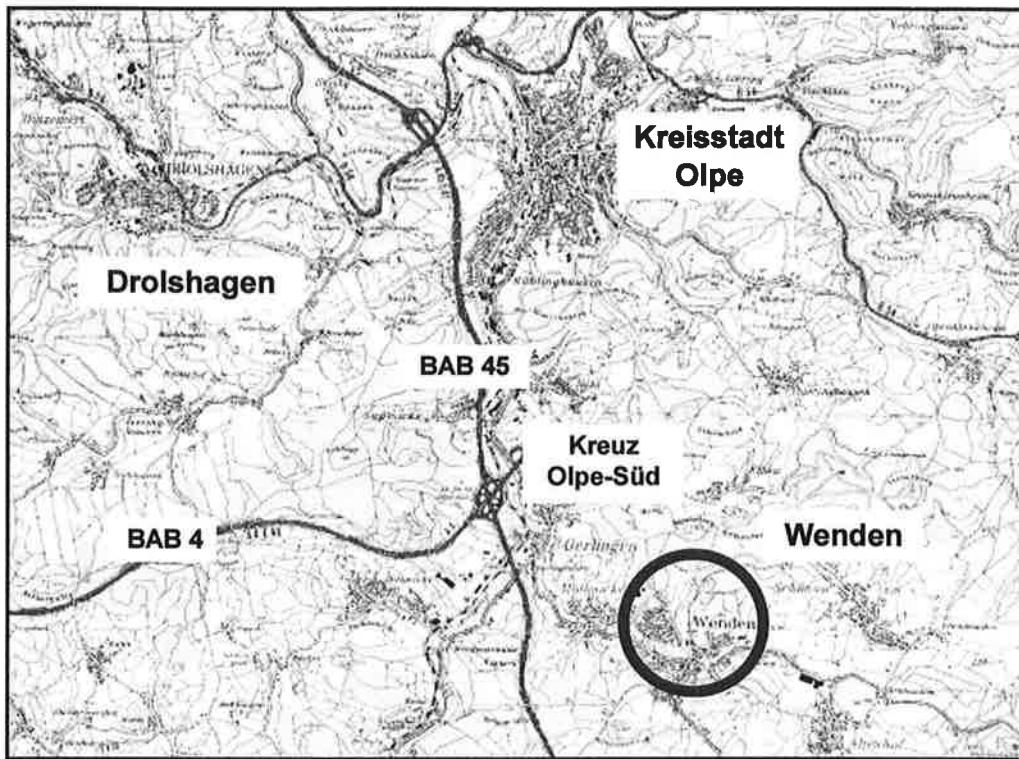


## GEMEINDE WENDEN

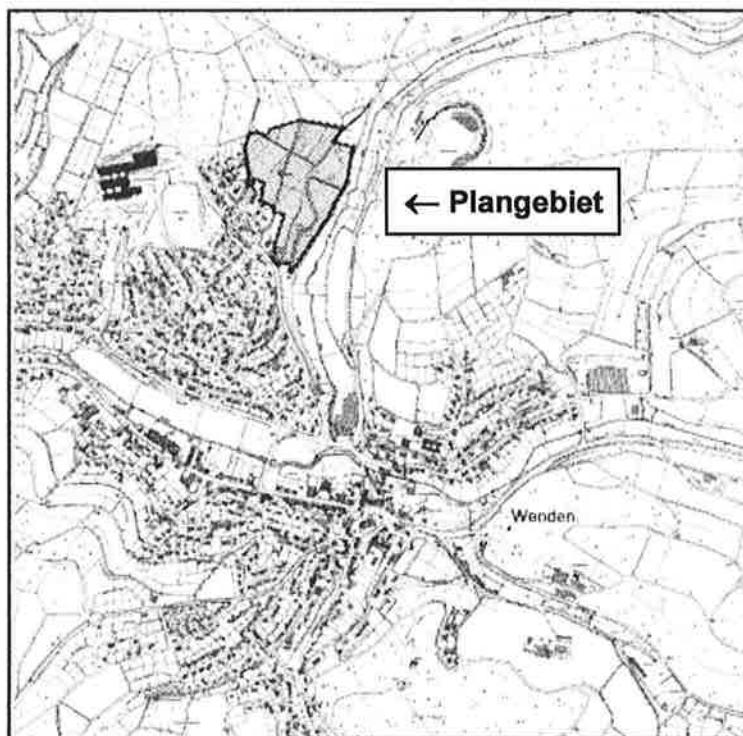
Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 3

Die Region um die Gemeinde Wenden mit Lagekennzeichnung des Zentralortes:



Ausschnitt aus  
der DGK mit der  
örtlichen Lage  
des Plangebietes:  
(ohne Maßstab)





## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 4

584  
587

### Teil A

#### Begründung zum Bebauungsplan Nr. 53 (a+b) "Wenden - Balzenberg / In der Heide" im Zentralort Wenden

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB  
- Stand: Dezember 2009 -

##### 1. Allgemeines

###### 1.1. Einleitung und Planungsanlass / Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Wenden hat am 13.12.2006 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 53 "Wenden - Balzenberg / In der Heide" beschlossen. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, den aktuellen bis mittelfristigen Bedarf an Wohnsiedlungsflächen im Zentralort Wenden abzudecken. Die Nachfrage nach verfügbaren baureifen Grundstücken in der Gemeinde Wenden ist - obwohl tendenziell leicht rückläufig - nach wie vor hoch. Dies hängt u.a. mit der ausgesprochen positiven wirtschaftlichen Entwicklung und der Zunahme an Arbeitsplätzen in der Gemeinde zusammen. Die Region um die Gemeinde Wenden kann den demographisch bedingten Bevölkerungsrückgang durch stetige Wanderungsgewinne mehr als ausgleichen, so dass letztlich eine Zunahme an Bevölkerung verzeichnet werden kann. Durch den Zugang junger Arbeitskräfte in den Raum steigt -entgegen dem Landestrend- der Bedarf an Siedlungsflächen. Ursache dafür sind in erster Linie Familiengründungen, denen bei gesicherten und positiven Zukunftsaussichten der Wunsch nach Wohneigentum folgt, ferner steigt die Zahl und Größe von Ein- und Zweipersonenhaushalten.

Um den Bedarf an Wohnbauflächen zusammenhängend als einheitlicher Siedlungsabschnitt zu realisieren, wurden im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens Standortentscheidungen getroffen, die sich im Ergebnis für die Neuausweisung der Bauflächen im Norden des Siedlungsraumes im Zentralort Wenden aussprachen. Auf Grund der topografischen und naturräumlichen Ausgangsbedingungen sind alle Standortentscheidungen mit gewissen Zielkonflikten belastet, die sich auch im Neubaugebiet „Balzenberg/In der Heide“ ergeben.



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 5

585  
588

Insbesondere die stark bewegte Topografie, der komplexe Naturraum mit entsprechend hochwertiger Biotopausstattung, die Auslastung vorhandener innerörtlicher (Verkehrs-) Infrastruktur und die sonstigen äußeren Rahmenbedingungen (u.a. Ferngasleitung) führen zu nicht unerheblichen Zwängen in der erschließungstechnischen und städtebaulichen Ausrichtung des Neubaugebietes. Als Folge ist eine weitgehend hinderungsfreie Beplanung und Gestaltung des Gebietes - im Sinne einer klassischen Erweiterung am Ortsrand - nicht gegeben.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.09.2007 grundsätzlich entschieden, für die Anbindung des Baugebietes „Balzenberg/In der Heide“ an den bestehenden Siedlungsraum eine neue Haupterschließungsachse vorzusehen, und nicht ausschließlich gering dimensionierte Wohnstraßen in das Gebiet hinein zu verlängern. Diese neue Anbindungsvariante, zur der es im Übrigen praktisch keine umsetzbare Alternativlösung gibt, erfordert eine Trassierung über bereits bebaute Grundstücke in einem topografisch bedingt schmalen Korridor.

Um die nicht unerhebliche Belastung durch Bauverkehre aller Art auf die angrenzenden Wohnbereiche so gering wie möglich zu halten, wurde ferner die Einrichtung einer Baustraße beschlossen, damit der für die spätere Anbindung vorgesehene „Peter-Dassis-Ring“ (innerörtliche Hauptverkehrsachse und Zubringer zum nahe gelegenen Schulzentrum) südlich des Plangebietes während der Bautätigkeiten entlastet wird. Die Baustraße soll von Norden kommend an die Gemeindeverbindungsstraße Wenden - Elben angebunden werden und gegebenenfalls dauerhaft bestehen bleiben.

Um den Teilbereich der Baustraße planungsrechtlich vom eigentlichen Baugebiet abzukoppeln, wurde ein zweiter Geltungsbereich (Nr. 53b) des Bebauungsplanes eingerichtet, der lediglich den Trassenkorridor der (zunächst) Baustraße umfasst und nach deren Zweckerfüllung aufgehoben werden könnte, ohne den primären Bebauungsplan des Neubaugebietes (Nr. 53a) verfahrenstechnisch zu implementieren.

Auf der Grundlage des § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden in einem Parallelverfahren geändert. Beide Bauleitplanverfahren gehen inhaltlich konform und verfolgen die gleichen planerischen Zielvorstellungen.



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 6

### Übersicht zum Verfahrensablauf

Um die förmlichen Voraussetzungen zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu schaffen, hat der Gemeinderat der Gemeinde Wenden am 13.12.2006 in seiner öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst, dieser wurde am 07.12.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Um die grundsätzliche Planungsabsicht darzulegen, planungsrelevante Informationen zum Umweltbericht zu erhalten sowie den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festzulegen, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durch Schreiben vom 27.12.2007 frühzeitig beteiligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Versammlung im Rathaus der Gemeinde Wenden am 18.12.2007 mit Vorstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung statt. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Der Bebauungsplan wurde ferner in der Zeit vom 19.12.2007 bis einschließlich 18.01.2008 im Rathaus der Gemeinde Wenden zur Einsicht- und Stellungnahme bereitgehalten. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 07.12.2007 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 2 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.09.2009 (parallel mit Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB).

Den Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fasste der Gemeinderat der Gemeinde Wenden am 24.06.2009 in seiner öffentlichen Sitzung. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit den entsprechenden Hinweisen gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 18.09.2009 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Die Offenlegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht fand statt im Rathaus der Gemeinde Wenden in der Zeit vom 28.09.2009 bis einschließlich 30.10.2009.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wenden hat in seiner öffentlichen Sitzung am .2010 über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 1 Abs. 7 BauGB abwägend entschieden und den Bebauungsplanes



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 7

590

Nr. 53 (53a und 53b) „Balzenberg/In der Heide“ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die zugehörige Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB und mit den Hinweisen aus § 214 BauGB im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

### 1.2. Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB 2007), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1993), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), des Landeswassergesetzes (LWG NRW), des Landschaftsgesetzes NRW sowie den dazu ergänzenden Rechtsvorschriften erstellt.

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und

#### Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden wird in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen einer 60. FNP-Änderung angepasst (Neudarstellung von Siedlungsflächen). Der Bebauungsplan wird aus dem so geänderten Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

### 1.4. Lage und Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Wenden, Flur 4:

36, 37, 173 (tlw.), 181, 182, 183 (tlw.), 184, 186, 187, 190 (tlw.), 211 (tlw.), 212 (tlw.), 1176, 1182 (tlw.), 1200, 1242 (tlw.) 1254, 1255, 1256, 1271 (tlw.), 1274 (tlw.), 1275 (tlw.), 1294, 1295, 1348, 1382 (tlw.) 1414, 1415, 1444, 1447 (tlw.).

Der Geltungsbereich Teilbereich Nr. 53a hat eine Größe von 71.920 qm = 7,2 ha, der 2. Geltungsbereich Teilbereich Nr. 53b von 953 qm = 0,1 ha; der **Gesamtgeltungsbereich beträgt 72.873 qm = 7,3 ha.**

Das Plangebiet befindet sich nördlich angrenzend des Siedlungsgebietes von Wenden. Es handelt sich um Hangflächen mit einer nach Ost-Südost gerichteten Exposition. Im



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 8

Nordwesten schließen sich bewaldete Flächen der Forstwirtschaft an, im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) in den Übergangszonen bis zum Waldrand. Am östlichen Plangebietsrand beginnen die Hangflanken des Neubaugebietes in den schmalgestreckten Talgrund der *Albe* (Gewässer II. Ordnung) überzugehen, um anschließend als dicht bewachsene Forstflächen in die gegenüberliegende Talflanke aufzusteigen. Geomorphologisch handelt es sich um Bereiche eines Trogtales, dessen Gewässer *Albe* den Raum von Norden kommend durchzieht. In Sichtweite des Plangebietes befindet sich auf der gegenüberliegenden Hangseite ein Steinbruch am *Westerberg*, in dem Grauwacken abgebaut wurden und der zurzeit als Bodendeponie dient.

Der Talraum der *Albe* vereinigt sich unweit südlich des Plangebietes im Ortszentrum von Wenden mit dem von Ost nach West verlaufenden Talgebiet des Gewässers *Wende* (Namensgebung).

Die einbezogenen Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend in landwirtschaftlicher Wiesennutzung, in Richtung Osten zum Talraum hin wird die Nutzungintensität deutlich extensiver. Teile der nordöstlichen Flächen unweit des Gewässers sind mit Nadelgehölzen (Fichten, Lärchen) bestanden und abschnittsweise von Windwurfereignissen (Kyrill) betroffen. Von Norden kommend reicht ein ausgeprägter Gehölzzug (alte Eichen, Pappeln, Pioniergehölze) bis fast an den Ortsrand heran, es handelt sich um eine ehemalige Alleeaanlage auf teilweise nicht mehr genutzten Wegeparzellen. Die Talflanke wird in sich durch eine kräftige Muldenlage mittig des Plangebietes durchzogen, die im oberen westlichen Abschnitt ansetzt und sich bis an die Fichten-/Lärchenwaldfläche am Talrand fortsetzt. Mit dem geländebedingten Auslauf der Mulde geht eine Vernässung der unterliegenden Wiesen einher, das anfallende Oberflächenwasser und die austretenden Sickerquellen werden dabei in einem Grabensystem aufgenommen und zur nahen *Albe* abgeführt.

Der Süden des Plangebietes wird von Übergangsflächen zum Ortsrand geprägt, die stellenweise einer Bebauung zugeführt werden sollen und dementsprechend brach liegen oder für Bebauung und Erschließung vorbereitet werden. Auf den randlich vorhandenen steilen Hangböschungen zum Talraum hin (Bereiche Evangelische Kirche und Peter-Dassis-Ring) haben sich zum Teil kulissenartige Gehölzzüge entwickelt.



Nennenswert sind auch die im Nordwesten gelegenen Gehölzgruppen und Einzelbäume des Vorwaldes, die einen besonders landschaftsprägenden Übergang zwischen den Siedlungsteilen und den sich anschließenden Nadelwaldabschnitten bilden.

## **2. Grundzüge der Planung und Festsetzungen**

### **2.1. Art der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen (zu ändernden) Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan sind die für die Bebauung vorgesehene Plangebietsteile als *Wohnbauflächen* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

In der hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung werden **Allgemeine Wohngebiete (WA)** auf der Grundlage des § 4 der BauNVO festgesetzt. Die Art der zulässigen Nutzungen wird dergestalt begrenzt, dass die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) in dem Baugebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig sind, da sie dem beabsichtigten städtebaulichen Gebietscharakter und den darin liegenden Nutzungsarten widersprechen würden. Die ausgeschlossenen Betriebsanlagen und Nutzungsarten werden nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, ihr Ausschluss tangiert nicht den grundsätzlichen Charakter von Allgemeinen Wohngebieten.

Demnach sind in den festgesetzten *Allgemeinen Wohngebieten* des Bebauungsplan gebietes folgende Nutzungen allgemein zulässig:

1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen

Weitere bauliche Nutzungen in den Wohnbaugebieten werden nicht festgesetzt.



Auf den festgesetzten Ver- und Entsorgungsflächen (Gasversorgung, Flächen für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken) können oberirdische Gebäude bzw. Anlagen und unterirdische Anlagenteile errichtet werden, sofern sie für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Überwachung der Anlagen notwendig sind.

## 2.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung von Obergrenzen bei der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen bestimmt.

Ergänzend dazu wird eine Höhenfestsetzung zur max. zulässigen Firsthöhe (FH) vorgesehen, um die entstehenden Baukörper im Interesse einer landschaftsgerechten Eingliederung und Einpassung in das Ortsbild verbindlich zu steuern.

### Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Baugebiet mit 0,3 festgesetzt. Die Berechnung der GRZ hat nach den Vorgaben des § 19 BauNVO zu erfolgen. Durch die Einbeziehung der Nebenanlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ bis max. 0,45 möglich, sie wird wegen des bewegten Geländes und der notwendig werdenden Befestigungen (Parkräume, Zufahrten) stellenweise unumgänglich.

### Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird für das Baugebiet mit 0,6 festgesetzt. Für die Berechnung gilt die Normalfallregelung gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO, davon abweichende Festsetzungen werden nicht getroffen.

### Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf I oder II festgesetzt.

Bei der Festsetzung von maximal 2 Vollgeschossen wird davon ausgegangen, und dies entsprechend durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe (s.u.) ergänzt, dass in den Hangbereichen talseitig zwei sichtbare Geschosshöhen aus dem Gelände herausragen.



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 11

Sollte demnach das Untergeschoss rein rechnerisch auf Grund des Ausgangsgeländes nach den Bestimmungen der BauO NRW kein Vollgeschoss darstellen, sind darauf nicht zwei weitere Geschosshöhen zulässig, sondern die Höhenbegrenzung durch die zulässige Traufhöhe maßgebend. Hiermit soll verhindert werden, dass das Siedlungsbild bei talseitigen Blickbeziehungen auch durch 3-geschossige Gebäudehöhen geprägt sein kann.

In den zum freien Landschaftsraum gerichteten äußeren Bebauungszeilen wird die Zahl der Vollgeschosse auf „I“ festgesetzt, um die Bauhöhen zu staffeln und einen weicheren Übergang zur unbebauten Umwelt zu erzielen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird in Bezug der konkreten Höhenentwicklung (in Ergänzung zur Zahl der VG) als maximal zulässige Firsthöhe FH über Normalnull (NN.) festgesetzt. Die Festsetzung wird wegen des deutlich bewegten Geländes in den Bauräumen (Baufeldern) durch Eintragung einer Baugrenze gemäß den Regelungen §§ 16 Abs. 5 i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO gegliedert und unterschiedlich festgesetzt. Die festgesetzte FH ist im Grundsatz orientiert an der Höhenlage der Straßenachse (nachrichtlich im B-Plan eingetragen), unter Berücksichtigung der Ausgangsgelehnshöhe des jeweiligen Baugrundstücks. Es wird angestrebt, in den bergseitigen Abschnitten eine Höhenlage der OKF Erdgeschoßfußboden von ca. 1 - 2 m über Achsenlage zu erzielen, talseitig annähernd höhengleich. Die sich ergebenden Spannen lassen bei entsprechender Geländegestaltung ausreichend Spielraum, um die festgesetzten Vollgeschosse erzielen zu können.

Von den festgesetzten Höhen kann in begründeten Fällen im Wege der Ausnahme in geringfügigem Maße abgewichen werden.

### 2.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenze, Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen

Die Abtrennung der überbaubaren von den nicht überbaubaren Flächenanteilen im Baugebiet wird durch Baugrenzen festgesetzt. Maßgebend ist bei der farbigen Ausfertigung des Bebauungsplanes die äußere schwarze Baugrenzen-Kennzeichnung. Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Brüstungen, Vordächer, Auskragungen, Balkone, Altane) ist gemäß den Regelungen der BauNVO zulässig.



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 12

592  
595

Die Stellung der baulichen Anlagen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB durch Festsetzung der Ausrichtung der Hauptfirstrichtung bestimmt. Ein Abweichen ist in geringfügigem Maße (max.  $\pm 5^\circ$ ) von der Vorgabe in der Planzeichnung möglich. Eine Abweichung um  $90^\circ$  kann dann zugelassen werden, wenn nur durch die geänderte (rechtwinklig auf die Ursprungsausrichtung) Stellung eine beabsichtigte und nachzuweisende Nutzung der Solarenergie wirksam erzielt werden kann.

### Bauweise

Für den überwiegenden Teil des Baugebietes wird die offene Bauweise festgesetzt. In Teilabschnitten, in denen die Errichtung von Doppelhäusern oder sogar Reihenhäusern auf deutlich kleineren Grundstücksgrößen ermöglicht werden soll, wird eine abweichende Bauweise ( $\rightarrow$  geschlossene Bauweise bei Reihenhauseinheiten, offene Bauweise bei Doppelhäusern) festgesetzt. Bei Reihenhäusern können an den einzelnen Grundstücksgrenzen auch bauliche Nebenanlagen (z.B. Garagen), die mit dem Hauptgebäude in einer räumlichen Einheit verbunden sind, die Grenzbebauung herstellen.

### Nebenanlagen

In allen Baugebieten können Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nach den landesrechtlichen Bestimmungen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zugelassen werden.

Grundsätzlich sollten Stellplätze und Zufahrten in offener, wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden (Pflaster mit Grasfuge, Pflaster mit hohem Abflussbeiwert „Ökopflaster“).

### 3. Verkehrliche Erschließung und technische Ver- und Entsorgung

#### 3.1. Verkehr

Die äußere Erschließung des Baugebietes war zunächst Gegenstand umfangreicher Beratungen und begleitender statistischer Erhebungen (z.B. Verkehrszählungen an verschiedenen Straßen- und Kreuzungspunkten im näheren und weiteren Umfeld). Zielsetzung der Analyse war es, eine unter den gegebenen Umständen möglichst optimale Anbindung des Neubaugebietes zu erzielen. Die Verkehrserhebungen und die Folgerungen daraus haben jedoch gezeigt, dass es eine generell konfliktfreie Anbindung des Baugebietes an das innerörtliche Hauptverkehrsnetz nicht gibt. In Abwägung des technisch und finanziell Machbaren hat daraufhin der Gemeinderat beschlossen,



eine neue Anbindung an den „Peter-Dassis-Ring“ vorzusehen, und diese mindestens für die Zeit der Bautätigkeiten zur inneren Erschließung und Ver- und Entsorgung durch eine separate „Baustraße“ (von Norden kommend) zu ergänzen, um die Belastungen des vorhandenen Straßennetzes und der Anwohnerschaft zu minimieren.

Die Baustraße mit Anbindung an die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Elben wird in einem zweiten Geltungsbereich (Nr. 53 b) in den Bebauungsplan aufgenommen und kann gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgehoben werden, wenn der Gemeinderat eine entsprechende Sachlage und Notwendigkeit feststellen sollte. Zwar sieht das Baugesetzbuch auch die Möglichkeit einer temporären Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB vor, im Hinblick jedoch auf die nicht gesichert definierbaren zeitlichen Verhältnisse sowie den verkehrlichen Auswirkungen der Anbindung wird zum jetzigen Zeitpunkt von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

Die Haupterschließung des Baugebietes erfolgt demnach über eine neu herzustellende Anbindungsstraße südlich der Evangelischen Kirche (Unterer Falkenweg 2) vom „Peter-Dassis-Ring“ aus. Da die am jetzigen Siedlungsrand endenden gemeindlichen Wohnstraßen (zwei Stichwege des Unteren Falkenweges) nicht über die notwendige Ausbaubreite und Dimensionierung verfügen, wird die Anlage einer neuen Haupterschließungsachse zur verkehrlichen Anbindung des gesamten Baugebietes „Balzenberg/In der Heide“ an das vorhandene Straßennetz zwingend notwendig.

Die Straßenanbindung wird zunächst über den südlichen Grundstücksteil der Evangelischen Kirchengemeinde geführt und anschließend in einem leicht geschwungenen, der Geländeform folgenden Verlauf bis in den nördlichen Plangebietsabschnitt trassiert. Da das Gelände im dortigen Bereich deutlich geringere Neigungen aufweist und im Grundsatz eine Ringerschließung zur leichteren Abwicklung der gesamten Ziel- und Quellverkehre des Baugebietes erreicht werden soll, wird diese Hauptachse nach Norden verschwenkt und in einem weiten Bogen zu den höher gelegenen Baugebietsteilen geführt.

Nicht unproblematisch gestaltet sich hierbei die geländebedingte Trassierung in der bereits angesprochenen Muldensenke im Mittelteil des Plangebietes. Hierzu bedarf es einer ausgewogenen Höhenlage der Straße, um durch die notwendigen Erdbewegungen mit Aufschüttungen talseitig bzw. Abgrabungen bergseitig die anliegenden Baugrundstücke gesichert andienen zu können. Im Senkenabschnitt der Mulde muss dabei Bodenmaterial an der Bergseite im Zuge der Erschließung aufgefüllt werden, um die Be-



baubarkeit der anliegenden Bauzeile herstellen zu können (s. Kenntlichmachung im Planteil).

Der Ringschluss der neuen Haupterschließungsachse mit Ausbildung eines Knotenpunktes ist in dem deutlich flacher ausgebildeten Geländeteil im Südosten des Baugebietes vorgesehen.

Im Westen des Baugebietes wird die obere Stichstraße „Unterer Falkenweges“ um rd. 75 m verlängert und mit einer Wendeanlage versehen. Der parallel liegende untere Abschnitt des „Unteren Falkenweges“ (Bereich Evangelische Kirchengemeinde) soll über die bestehende öffentliche Wegeparzelle bis zum Auftreffen auf die neue Ringerschließung verlängert und dort angebunden werden.

Zur Erschließung von weiteren, im inneren Teil der Ringerschließung liegenden Bauflächen waren zunächst abgehängte Stichstraßen mit Wendemöglichkeiten vorgesehen. Aus Gründen der gesicherten Umsetzbarkeit, einer wirtschaftlichen Verkehrsanlage und einer effektiven Andienung der dort liegenden Baugrundstücke in Höhe der Gasverteilerstation wurde hier nun eine 5,0 m breite Wohnstraße trassiert, die vom äußeren Haupterschließungsring aus Norden kommend mittig bis zum vorhandenen Wirtschaftsweg bei der Gasverteilerstation zurückgeführt wird und dort wiederum an die Ringerschließung anbindet.

Um das Baugebiet auch für Fußgänger mit sinnvollen Abkürzungen und Verbindungen durchlässig zu gestalten, werden einzelne „Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Fußweg“ ausgewiesen. Diese queren auch die zentral liegenden Grünbereiche und stellen zum anderen eine Anbindung über die vorhandene Siedlungsstruktur in Richtung des nahegelegenen Schulzentrums her, um gesicherte und kurze Schulwege für Kinder zu ermöglichen.

Vorhandene Wirtschaftswege, die auch weiterhin für die Erschließung und Bewirtschaftung von angrenzenden Parzellen oder zur Herstellung von Wegeverbindungen benötigt werden, sind als „Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“ ausgewiesen und festgesetzt worden.

### 3.2. Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Leitungstrasse der Ferngasleitung der RWE Gas wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens eingemessen und wird im Bebauungsplan nachrichtlich gekenn-



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 15

895  
S98

zeichnet. Der Trassenverlauf wird begleitet von beiderseits 3,0 m breiten Schutzstreifen, die als öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden. Auf diesen sind keine baulichen Anlagen zulässig. In Teilabschnitten werden Fußwege im Bereich der Leitungsstrasse geführt, hier kann ggfs. auch eine Verlagerung der Verkehrsfläche (sofern befestigt) auf die Schutzränder in Frage kommen, um die Gasleitung in einem frei zu haltenden Grünstreifen zu belassen.

Die vorhandene Ortsnetzstation der RWE Gas wird im Bebauungsplan als „Fläche für Versorgungsanlagen - Gas“ ausgewiesen, ferner wird angrenzend eine rd. 3 x 5 m große Fläche für die Unterbringung von Trafoanlagen als „Fläche für Versorgungsanlagen - Strom“ festgesetzt.

Die Ausgestaltung und Führung weiterer Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Regen- und Schmutzwasserkanal, Strom, Telekom) sowie Leitungstrassen wird anhand der Fachplanungen vorgenommen und in die öffentlichen (Verkehrs-) Flächen eingebaut.

Für die Abwasserentsorgung gilt, dass gem. § 51a Landeswassergesetz NRW eine getrennte Abführung, Zwischenspeicherung (Pufferung Regenrückhaltebecken - RRB) und anschließende Einleitung in das Gewässer II. Ordnung des unverschmutzten Niederschlagswassers erfolgen soll. Dafür ist im Ostteil des Plangebietes eine Teilfläche der im Talgrund liegenden jetzigen Waldfläche vorgesehen und fachplanerisch umgesetzt worden. In diesem Bereich soll ein naturnah ausgebautes (Pflanzgürtel Laubholz umlaufend), oberirdisches Regenrückhaltebecken entstehen, dessen Überlauf durch den angrenzenden Wirtschaftsweg nach Süden und anschließend zum Gewässer abgeführt werden soll. Die Entwurfsplanung des RÜB ist im Bebauungsplan auf der Grundlage der Fachplanung des Ing.-Büros Beyer, Wenden, dargestellt.

### 4. Grünflächen

Im zentralen Abschnitt des Neubaugebietes soll der hochwertige Gehölzzug (Alleehecke), dessen prägender Bestandteil neben etlichen Zitterpappeln vor allem aus alten, ca. 100-jährigen Eichen besteht, erhalten bleiben und durch ein öffentlich zugängliches Areal ergänzt werden. Dabei sollen Teile der Grünfläche als Kinderspielplatz gestaltet und in die naturnahe Umgebung eingebunden werden. Dadurch entsteht ein interessantes, abwechslungsreiches Freigelände, welches die Belange des Natur- und Land-



schaftsschutzes mit den Bedürfnissen der Erwachsenen und Kinder in Verbindung bringt.

Die Gehölz- und Grünflächen am Beginn der neuen Erschließungsstraße südlich der Evangelischen Kirche werden gleichfalls als „Öffentliche Grünflächen“ gewidmet und sollen als strassenbegleitende Kulisse den Übergang vom jetzigen Siedlungsrand zum Neubaugebiet markieren. Leider wurden hier in jüngster Zeit 4 Eichen-Großbäume auf der steilen, Südost exponierten Hangböschung gefällt (Ersatzpflanzung vorsehen, festgesetzt).

##### **5. Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen**

Der Eingriff ist unvermeidbar.

Der Eingriff wird durch umfängliche Maßnahmen zur Erhaltung bestehender Biotope minimiert. Neben den zahlreichen prägenden Laubgehölzen, die als Bestand festgesetzt werden, sind insbesondere der Gehölzzug im Norden und die frisch-feuchten Übergangsbereiche zum Talraum mit ihren angrenzenden Extensivflächen zu nennen.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung werden getroffen und festgesetzt:

- Erhaltung der prägenden Laubgehölzkulisse (vorwiegend alte Eichen) auf den Böschungsflächen im Südosten des Plangebietes
- Erhaltung der extensiven Grünflächen in den Übergangsbereichen
- Erhaltung des hochwertigen Gehölzzuges im Norden
- Erhaltung von zahlreichen prägenden Einzelbäumen
- Erhaltung der frisch-feuchten Talwiesen

Folgende Maßnahmen zur landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes und zur ökologischen Aufwertung werden festgesetzt (AF = Ausgleichsfläche mit Bezeichnung):

##### **AF 1**

- Entwicklung einer Extensivwiese mit lockerem Gehölzbestand in den nordwestlichen Vorwaldabschnitten

**AF 2**

- Fläche für Erhaltungs- und Bepflanzungsmaßnahmen (heimische landschaftsgerechte Laubgehölze und Solitärbäume) am zukünftigen Ortsrand

**AF 3**

- Erhaltung und Entwicklung des Gehölzzuges, Entfernen von Abfall/Ablagerungen

**AF 4**

- Extensive Mähwiese und Anlage von Feldhecken (Baumhecken). Über die Fläche sind locker verteilt 3 - 4 reihige, heimischen Strauch- und Gehölzgruppen in landschaftsgerechter Ausführung anzupflanzen.

**AF 5**

- Umwandlung eines Nadelholzbestandes im Talraum der Albe zu einer Laubholzfläche mit vorwiegend Rotbuchen, Hainbuchen, Eichen, Eschen und Ahorne (Initialpflanzungen und Naturverjüngung; Sukzession; turnusmäßiges Entfernen aufkommender Nadelgehölze)

**AF 6**

- Erhaltung der frisch-feuchten Wiesenabschnitte entlang des Wirtschaftsweges mit Sickerquellen und Wasseraustritten (Feuchtezeiger Seggen und Binsen)
- Anreicherung der trockeneren Wiesenanteile mit einzelnen Vogelschutzgehölzen (Strauchhecken mit baumartigen Übersteller, Einzelbäume); Extensive Mahd (max. 3 x pro Jahr, 1. Mahd nicht vor dem 01.Juli) oder ganzjährige, naturnahe Beweidung mit z.B. ca. 5 Stk. Galloway-Rinder oder vergl. anspruchslose Rassen.

**AF 7a**

- Anpflanzung eines Gehölzzuges am zukünftigen östlichen Ortsrand mit etwa rd. 4 bis 5 Einheiten (gleichmäßig verteilt auf Gesamtlänge) nach unten folgendem Pflanzschema.

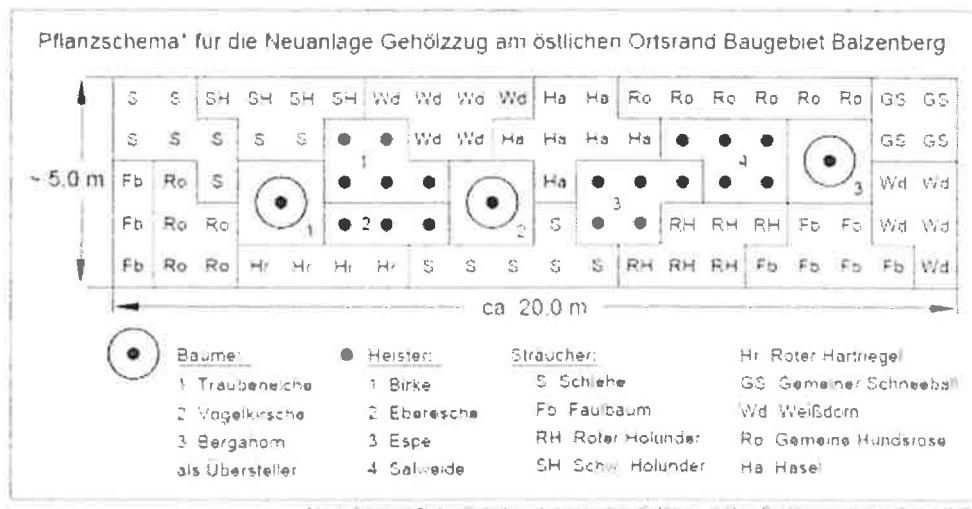


## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 18

Bei der Anpflanzung sind mind. 3,0 m Grenzabstand zu den privaten Baugrundstücken vorzusehen, ferner ist vertraglich sicherzustellen, dass die öffentlichen Anpflanzflächen nicht sukzessive in die privaten Gartennutzungen „einbezogen“ werden.



### AF 7b

- Erhaltung der Gehölzzüge und -Gruppen (s.a. Bestandsaufnahme nach Ipfl. Begleitplan) und Ergänzung der Bepflanzung mit heimischen, bodenständigen Arten nach Artenliste.

Das aus Dach- und Verkehrsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird in Anwendung § 51a LWG in ein oberirdisches Regenrückhaltebecken abgeführt und zwischengespeichert, anschließend ist ein Überlauf in die nahe Alpe vorgesehen. Die Genehmigungsplanung des RÜB ist im Bebauungsplan dargestellt und die Fläche entsprechend festgesetzt. Das Rückhaltebecken soll landschaftsgerecht und naturnah gestaltet werden (unterschiedlich steile Uferzonen, Eingrünung durch Gehölzpflanzungen am Beckenrand).

Die Biotopwertbilanzierung im Vorher-Nachher-Vergleich ist dem Teil B „Umweltbericht und landschaftspflegerischer Begleitplan“ zu entnehmen.



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 19

SGG  
602

### 6. Maßnahmen zur Bodenordnung

Es sind Maßnahmen zur Bodenordnung notwendig. Die einbezogenen Flächen des Plangebietes werden in öffentliches Eigentum gebracht und anschließend entsprechend den Festsetzungen und Zielsetzungen des Bebauungsplanes neu parzelliert.

### 7. Kosten

Die Investivkosten für die verkehrliche Erschließung und technische Ver- und Entsorgung wurden im Rahmen der Fachplanung vom beauftragten Ingenieurbüro Beyer Wenden wie folgt ermittelt:

a)	Verkehrsflächen	625.000,00 €
b)	Regenwasserkanalisation	225.000,00 €
c)	Schmutzwasserkanalisation	255.000,00 €
d)	Regenrückhaltebecken	90.000,00 €
<u>Gesamtausbaukosten</u>		<u>1.195.000,00 €</u>

Die Aufwendungen für den notwendigen Grunderwerb werden an dieser Stelle nicht verzeichnet, bei den Kosten handelt es sich um Nettobeträge.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzmaterial, Arbeitszeit) werden wie folgt überschlägig geschätzt:

AF 1 .....	4.500,00 €
AF 2 .....	1.700,00 €
AF 3 .....	1.000,00 €
AF 4 .....	6.000,00 €
AF 5 .....	17.000,00 €
AF 6 .....	9.200,00 €
AF 7a .....	12.900,00 €
AF 7b .....	9.000,00 €
	<u>61.300,00 €</u>

### 8. Städtebauliche Kalkulation

Größe des Plangebietes insgesamt: 71.920 qm (Nr. 53a)  
953 qm (Nr. 53b)

darunter

- WA-Baugebiete	33.045 qm	= 3,3 ha
- Straßenverkehrsflächen	7.167 qm	



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

A 20

- Öffentliche Fußwege	253 qm	
- Wirtschaftswege	1.160 qm	
	8.580 qm	
	Summe Verkehrsflächen	= 0,9 ha
- Öffentliche Grünflächen	16.422 qm	= 1,7 ha
- Private Grünflächen	261 qm	
- Fläche für die Landwirtschaft	11.202 qm	= 1,1 ha
<i>In den öffentlichen Grünflächen und den Flächen für die Landwirtschaft sind auch enthalten die Aus- gleichsflächen AF 1 bis AF 7 mit</i>	24.650 qm	= 2,5 ha
- Versorgungsflächen GAS und STROM	220 qm	
- Versorgungsflächen RRB/RÜB	1.904 qm	= 0,2 ha
- sonstige	421 qm	
- Baustraße (Teilgeltungsbereich „53b“)	953 qm	

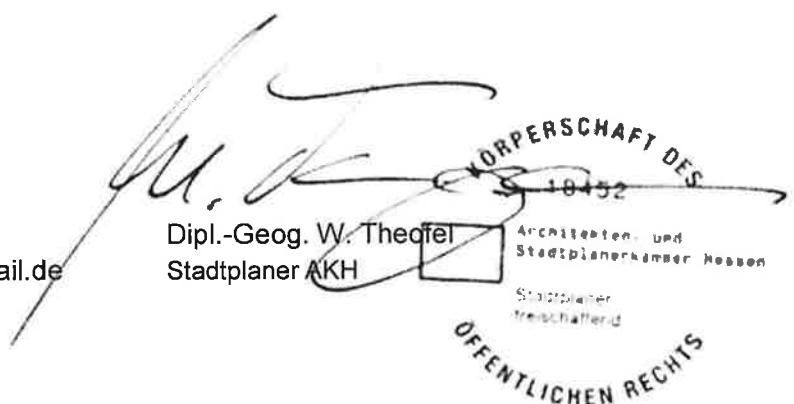
### 9. Hinweise

Denkmalpflegerische Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Es wird daher hier darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Gemeinde Wenden als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzugeben und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

#### Aufgestellt im Auftrag:

**Planungsbüro Theofel**  
Bahnhofstraße 14  
**35216 BIEDENKOPF**  
T 0 64 61 . 98 32 48  
F 0 64 61 . 98 93 83  
planungsbuerotheofel@email.de

Biedenkopf und Wenden,  
im Dezember 2009.



**GEMEINDE WENDEN**

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

B 1

**Teil B****UMWELTBERICHT &  
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER  
BEGLEITPLAN**

zum Bebauungsplan Nr. 53 (a+b) „Wenden - Balzenberg / In der Heide“

**1. Einleitung**

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf der erstmalig nach BauGB 2004 getroffenen gesetzlichen Regelung, nach denen die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung erhoben und im Umweltbericht zusammenfassend der Öffentlichkeit dargelegt werden sollen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung. Im Umweltbericht integriert ist eine landschaftspflegerische Begleitplanung, die im Zusammenhang mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Entscheidungsgrundlage für die umweltbezogenen Abwägungsbelange der Kommunalorgane dient. Umweltbericht und landschaftspflegerische Begleitplanung besitzen von sich aus keine Rechtsverbindlichkeit nach außen und sind als informelle Bestandteile der Gütergewichtung und öffentlichen Information im Rahmen der Bauleitplanung zu verstehen.

Umweltprüfung und -Bericht wurden gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB angefertigt, sie dient als Abwägungsmaterial gem. § 1 Abs. 7 BauGB. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (hier geschehen in Form einer schriftlichen Unterrichtung über die Planungsabsichten) wurden diese aufgefordert, Umweltinformationen zur Verfügung zu stellen und sich zur Umweltprüfung zu äußern. Die dem Plangeber und dem Planverfasser mitgeteilten Umweltinformationen sind in diesen Umweltbericht eingeflossen.

**1 a) Inhalt und Ziele des Bauleitplanes**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 53 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung und Neuausweisung von Wohnbaugebieten im Zentrum der Gemeinde Wenden geschaffen werden.



ralort Wenden geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von knapp über 7,0 ha und umfasst neben WA-Baugebieten insbesondere auch Grünflächen, Verkehrsflächen, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Flächen für Maßnahmen zur Pflege, zum Schutz und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

#### 1 b) Ziele des Umweltschutzes in berührten Fachgesetzen und -Plänen

Durch den Bebauungsplan werden keine in Fachgesetzen oder Fachplanungen enthaltenen Ziele des Umweltschutzes tangiert. Es werden keine FFH-Gebiete oder sonstige rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete berührt. Flächen oder Objekte, für die nach Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz ein besonderer Schutzstatus besteht, sind derzeit nicht bekannt.

In Teilabschnitten des Plangebietes befinden sich hochwertige Biotopstrukturen (Gehölzgruppen, landschaftsprägende Einzelbäume, Feuchtbereiche, Sickerquellen) für die gemäß Landschaftsgesetz NRW (LG NRW, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005, in Kraft getreten a, 10.01.2006) ein Schutzstatus auf der Grundlage des § 62 LG bestehen könnte (gesetzlich geschützte Biotope). Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, für welche Teilebereiche besondere Schutzmaßnahmen zu treffen sind und/oder Befreiungen gem. § 62 Abs. 2 LG notwendig werden. Die bisherige Planung geht indes davon aus, dass gerade die feuchten Wiesenabschnitte mit ihren Sickerquellen als auch die landschaftsprägenden Gehölzhecken und Bäume erhalten bleiben werden.

#### 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### 2.1. Schutzwert Mensch

Mit der Ausweisung des Baugebietes gehen nachteilige Auswirkungen auf die Menschen in der Umgebung aus. Zu nennen sind insbesondere folgende zwei Aspekte:

- Der Verlust an Flächen für die Naherholung infolge der Ausweitung der Siedlungstätigkeiten
- Die Zunahme der Verkehrsbelastung mit ihren negativen Folgewirkungen (Lärm, Abgase) in betroffenen Siedlungsabschnitten des Umfeldes



## **2.2. Schutzbereiche Tiere und Pflanzen**

Es sind Auswirkungen auf das Schutzbereich festzustellen. Zwar sind nach derzeitigem Erkenntnisstand keine gefährdeten oder geschützte Pflanzen und Tiere betroffen, allerdings werden in Teilbereichen sensible Landschaftsräume durch die Planung berührt. Zu nennen ist dabei vor allem das freiwachsende, landschaftsprägende Gehölzband im Norden des Baugebietes, das zum Zwecke der verkehrlichen Erschließung durchquert werden muss und es dadurch zu einem Teilverlust bzw. der Durchtrennung der linearen Biotopstruktur kommt. Zur Fauna des Planungsraumes wurde ein eigenständiges Fachgutachten<sup>1</sup> angefertigt, das Bestandteil des vorliegenden Umweltberichtes wird.

Die Auswirkungen der Erschließung und Bebauung auf die tiefer gelegenen frischfeuchten Wiesenabschnitten mit ihren Quellwasseraustritten (Sickerquellen) kann nicht gesichert abgeschätzt werden, vermutlich wird durch die Störung der Bodenschichten und den Eingriffen in das Untergrundgefüge der natürliche, unterirdische Wasserabfluss geringer und damit die Durchfeuchtung in den tieferen Abschnitten schwächer.

## **2.3. Schutzbereiche Boden**

Es sind Auswirkungen auf das Schutzbereich gegeben. Infolge der Bebauung und verkehrlichen Erschließung wird Boden zunächst endgültig in einer Größenordnung von rd. 2,3 ha (bei GRZ Ausschöpfung im Mittel 0,3 sowie der Versiegelung durch Straßenverkehrsräume) überbaut. Bei den Flächen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Böden mit z.T. erheblicher Feuchteausbildung. Der Mutterboden weist eine Mächtigkeit von rd. 0,2 bis 0,4 m auf und ist stellenweise stark durchfeuchtet bis nass (v.a. in den Senkenlagen). Es handelt sich um schluffig bis lehmige Hangböden, die auf verwitterten Anteilen des Grundgebirges (Tonsteine) aufsitzen. In Folge der Besiedelung wird sich die Struktur und Bodenüberdeckung nachhaltig ändern und zu Verschiebungen im Bodenwasserhaushalt führen. Die klimatischen und hydrologischen Positivwirkungen der unbebauten, vegetationsreichen Landwirtschaftsflächen werden reduziert.

## **2.4. Schutzbereiche Wasser**

Es sind Auswirkungen auf das Schutzbereich gegeben. Infolge der Bebauung und verkehrlichen Erschließung ist damit zu rechnen, dass der natürliche unterirdische Zuzug von

<sup>1</sup> Faunistische Untersuchungen zum Bebauungsplangebiet Nr. 53 „Wenden-Balzenberg/In der Heide“ der Gemeinde Wenden, Büro Nardus, Nürnbrecht, Juli 2008



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

B 4

609  
607

Hangwasser in den Talraum der *Albe* deutlich zurück geht. Das anfallende unver- schmutzte Niederschlagswasser soll künftig getrennt abgeleitet und in einem oberirdi- schen Rückhaltebecken im Osten des Plangebietes aufgefangen werden, von dem aus eine kontrollierte Einleitung in den Vorfluter *Albe* stattfinden soll.

Die nachteilige Störung des natürlichen Wasserkreislaufes wird durch die Anlage eines Trennsystems mit nachgeschalteter Speicherung (RRB) und Einleitung in den Vorfluter teilweise kompensiert.

### 2.5. Schutzwert Luft und Klima

Luftqualität und klimatische Verhältnisse werden sich in mikroklimatischen Zusammen- hängen ändern. Infolge der Bodenversiegelung wird sich die Luft im Bereich des neuen Siedlungsgebietes tagsüber stärker erwärmen als zuvor, gleichzeitig die Abkühlung nachts deutlich geringer ausfallen.

Die Kaltluftentstehung an den Hängen des *Albe*-Talraumes und der Abfluss in den Tal- raum der Wende wird reduziert, die Frischluftzufuhr im Wendener Haupttal merklich geringer.

Durch neue Heizanlagen, zusätzlicher Verkehrsbelastung und anderen antropogenen Einflussfaktoren wird sich die Luftqualität verringern und die Feinstaubbelastung an- steigen.

### 2.6. Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Planung nachhaltig verändert. Bisher freie Talhän- ge werden bebaut, Siedlungsabschnitte in den offenen Landschaftsraum ausgeweitet. Die nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen durch zahlrei- che Maßnahmen der Grünordnung und Ortsrandgestaltung gemildert und kompensiert werden.

### 2.7. Schutzwert Kultur- und sonstige Sachgüter

Es werden keine Kulturgüter durch die Planung berührt. An Sachgütern sind die Hoch- druckleitungen der Ferngasversorgung betroffen, die in der Planung berücksichtigt werden.



2.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen

Es kann zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die Planaufstellung Schutzgüter in einem gewissen Umfang beeinträchtigt werden. Zu nennen ist das Landschaftsbild, die Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf, die Bodenversiegelung und die Veränderungen klimatischer Wirkungszusammenhänge.

Die potenziell negativen Auswirkungen sollen durch Maßnahmen der landschaftsgerechten Einbindung des Baugebietes (Ortsrandgestaltung, Durchgrünung des Gebietes), der Anlage eines Trennsystems zur Entwässerung und Niederschlagswasserbe seitigung, der Erhaltung von hochwertigen Biotopstrukturen (Erhaltungsfestsetzungen für Gehölzgürtel und Einzelbäume) und der Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (Umwandlung Nadelwald in Laubwald, Neuanlage Vogelschutzgehölze und Obstwiese etc.) minimiert bzw. ausgeglichen werden.

3. Angewandte technische Verfahren zur Umweltprüfung

Es wurden Geländebegehungen und Kartierungen zur Umweltprüfung durchgeführt. Für weitere technische Prüfverfahren und Fachgutachten besteht zunächst für diesen Planungsstand keine sachliche Notwendigkeit.

4. Planalternative und Nullvariante

Eine Planalternative besteht in der Nullvariante. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurden alternative Standortbewertungen durchgeführt, die im Ergebnis die Neuweisung des Baugebietes im Bereich „Balzenberg/In der Heide“ beinhalteten.

5. Monitoring

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfungen und Genehmigungen ist die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu überwachen. Dies gilt auch für die Maßnahmen zur Gestaltung, Bepflanzung und Pflege der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der sonstigen Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes. Die Gemeindeverwaltung Wenden wird die Überwachung von nachhaltigen Umweltauswirkungen i.R. ihrer gesetzlichen Aufgaben durchführen.

**- TEIL B 2 -****Erläuterungen zum landschaftspflegerischen Begleitplan****1. Einführung und Prüfung der Eingriffsrelevanz**

Der Gesetzgeber hat mit der Novellierung (Raumordnungsgesetz -ROG- vom 18.08.1997, Artikelgesetz) des Baugesetzbuches zum 1. Januar 1998 eine Vereinheitlichung des Städtebaurechtes vorgenommen. Die Integration von Sondervorschriften für die neuen Länder sowie des BauGB-Maßnahmengesetzes sind ein wesentlicher Bestandteil. Gleichzeitig wurde aber auch weiterentwickelt, was zuvor bereits in anderen Rechtsnormen parallel existierte, und dazu zählte vor allem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, die 1993 mit den Paragraphen 8 a-c im Verhältnis zum Bauplanungsrecht im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz eingeführt wurde.

Mit der direkten Integration der Eingriffsregelung ist der umweltbezogene Aspekt des Baugesetzbuches deutlich gestärkt worden, was auch durch die Einfügung an herausgehobener Stelle im Paragraphen 1a BauGB deutlich wurde. Die Passagen § 8 b und c des BNatSchG sind mit dem ROG 1998 entfallen. In § 8 a BNatSchG hieß es anschließend, dass über die durch die Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden ist.

Mit der Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes i.d.F. vom 25. März 2002, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381) ist das Verhältnis der Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) zur Bauleitplanung nunmehr im § 21 BNatSchG abschließend geregelt. Über die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung oder Änderung zu erwarten sind, ist alleine auf der Grundlage des Baugesetzbuches zu entscheiden. Im § 1a Abs. 3 BauGB wird Bezug genommen auf die Eingriffsregelung des BNatSchG, welche durch die Eingriffstatbestände der Landesnaturschutzgesetze bzw. der Landschaftsgesetze konkretisiert werden können, die insgesamt wiederum dem Abwägungsvorgang gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu unterwerfen sind.

Um den Eingriff in Natur und Landschaft, der gemäß den Bestimmungen der landesgesetzlichen Regelungen zu erwarten ist, sowie dessen Ausgleich (der Begriff „Ersatz-



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

B 7

maßnahmen“ bzw. die Trennung zwischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist mit dem neuen BauGB 2004 aufgehoben) sachgerecht zu erfassen und zu bewerten, ist im allgemeinen ein *Landschaftspflegerischer Begleitplan* als fachliche Grundlage der Eingriffs- und Ausgleichsplanung und der Ermittlung des Abwägungsmaterials zu erstellen. In ihm ist das Plangebiet vor und nach dem Eingriff, der durch den Bebauungsplan rechtlich ermöglicht wird, darzustellen.

Der landschaftspflegerische Begleitplan als Eingriffs-/Ausgleichsplanung mit Bilanzierung schafft die Grundlage zur Zusammenstellung des Abwägungsmaterials gem. § 1 Abs. 7 BauGB sowie der Vorschläge, die als Festsetzungen gem. § 9 BauGB in den Bebauungsplan aufzunehmen sind bzw. aufgenommen werden sollten. Das BauGB regelt somit das Verfahren, wie die Eingriffs- und Ausgleichsregelung in der Bauleitplanung zu bewältigen ist, BNatSchG bzw. das entsprechende Landesgesetz regelt materiell und inhaltlich, wie Eingriff und Ausgleich auszulegen sind.

In der bauleitplanerischen Abwägung ist grundsätzlich zu prüfen, ob und gegebenenfalls inwieweit der Eingriff minimiert oder sogar ganz vermieden werden kann. Kommt die Abwägung zu dem Ergebnis, dass der Eingriff unvermeidbar ist, also im Range der Interessen denen des Natur- und Landschaftsschutzes vorgeht, sind geeignete Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Für die Bewertung des Eingriffs wie auch der Ausgleichsmaßnahmen besteht kein einheitliches, gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsschema. In der einschlägigen Kommentierung und Literatur werden daher verschiedene Systeme vorgeschlagen, die zwischen rein rechnerischen Methodiken und rein textlichen, auf funktionalen Kriterien basierende Beschreibungen differieren. Im allgemeinen hat sich eine Kombination von textlichen und rechnerischen Modellen in der Praxis als sinnvoll herausgestellt, wie sie anhand von Bewertungsmaßstäben durch Fachgruppen zwischen Ländern und Kommunen erarbeitet worden sind. Die letzliche Entscheidung darüber, wie, in welchem Umfang und auf welcher Berechnung der Ausgleich erfolgt, obliegt den gemeindlichen Organen im Rahmen der Abwägung der Interessenslagen als hoheitlicher Träger der Bauleitplanung.

### Naturschutzgesetzgebung:

„Eingriffe in Natur und Landschaft ... sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. ... Der Verursacher eines Eingriffs



ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen ... auszugleichen.“<sup>2</sup>

Es ist festzustellen, dass durch die Aufstellung und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 53 „Balzenberg/In der Heide“ Eingriffe i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Landschaftsgesetzes (LG)<sup>3</sup> NRW vorbereitet werden, die den Naturhaushalt nachhaltig beeinflussen bzw. verändern werden. Mit dem Eingriffstatbestand besteht die Verpflichtung, unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.

### *Eingriff im Plangebiet*

Der Eingriff ist unvermeidbar. Er kann in Gänze nur vermieden werden, wenn die rechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von baulichen Anlagen durch den Bebauungsplan nicht geschaffen werden. Auf Grund der Nachfrage nach baureifen Grundstücken bei den kommunalen Organen besteht ein festgestellter Bedarf nach Wohnbauland, dem die Gemeinde Wenden im Rahmen ihrer Verantwortung zur Sicherung der Eigenentwicklung und zum Wohl der Allgemeinheit nachkommen will. Dieses begründet die Ausweisung des Neubaugebietes und die damit verbundenen Folgen durch Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Eingriff ist zu ermitteln und zu bewerten, geeignete Maßnahmen zur Minimierung und zur Kompensation sind aufzuzeigen, Ausgleichsmaßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen. Für das Plangebiet mit seinem Naturraum ist eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden, die im nachfolgenden Text sowie im landschaftspflegerischen Kartenteil (Vor dem Eingriff - Nach dem Eingriff) dargelegt ist.

## 2. Bestandsaufnahme des Plangebietes

### 2.1. Vegetation

Das Plangebiet befindet sich auf der Westflanke des Talraumes der Albe.

<sup>2</sup> § 18 BNatSchG

<sup>3</sup> Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz-LG) i.d.F. vom 21.07.2000; zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

B 9

Bei den Grundflächen handelt es sich überwiegend um Wirtschaftswiesen (intensive Grünlandbewirtschaftung). In den topografisch stark bewegten Abschnitten und an den Plangebietsrändern im Übergang zu Waldarealen und zum Talraum hin nimmt die Nutzungsintensität ab. Auf Steilböschungen und nicht mehr genutzten Wegeparzellen haben sich ausgedehnte Gehölzzüge gebildet, die den Landschaftsraum stellenweise markant prägen. Am östlichen Übergang zur Talsenke befindet sich ein standortfremder Nadelholzriegel (Fichten, Lärchen), daran schließen sich in südlicher Richtung extensive frisch-feuchte Wiesenflächen mit Verbrachungstendenz und deutlich hochwertigerer Vegetation an.

Die anzutreffenden Biotoptypen werden nachfolgend tabellarisch mit Beschreibung wiedergegeben. Die Aufnahme erfolgte im August/September 2007. Die Nummerierung entspricht der Kennzeichnung in der Karte „A) Ausgangszustand“ des landschaftspflegerischen Begleitplanes.

**Tabelle: Beschreibung der Biotoptypen des Istzustandes**

Bemerkenswerte Laubbäume (mit geschätzter Altersangabe, erhaltenswert):	Ei – Stieleiche: 1 Baum ca. 200-jährig in 17 1 Baum ca. 40-jährig in 11, 4 Bäume ca. 100 bis 150-jährig in 31)  Bi – Hängebirke: 1 Baum ca. 20-jährig in 25
Bemerkenswerter Nadelbaum (mit geschätzter Altersangabe, erhaltenswert):	Fi – Rotfichte: 1 Baum ca. 100-jährig zw. 29 und 32
Grünland frisch, intensiv, überwiegend (Glatthaferwiese bzw. Weidelgrasweide i. w. S.)	6. Mähwiese, Mähweide (? Kein Zaun): Spitzwegerich, Löwenzahn, Wiesenklee, Weißklee, Bärenklau, Viersamige Wicke, Krauser Ampfer, Wiesen-Fuchsschwanz.  6a. Weidelgras-Weißklee-Weide (Einsaat, ehem. Acker?), viel Krauser Ampfer.  6b. Rinderweide: Weidelgras, Krauser Ampfer, Rot-Straußgras, Kammgras, Sumpf-, Acker- und Gemeine Kratzdistel, Wiesen-Fuchsschwanz, Scharfer Hahnenfuß, Brennessel  7. Mähweide: Knäuelgras, Wiesen-Fuchsschwanz, Herbst-Löwenzahn, Spitz- und Breit-



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

B 10

	<p>Wegerich</p> <p>15. Pferdeweide, eingezäunt, starke Tritteinflüsse: Krauser Ampfer, Lolch, Einjähriges Rispengras, Wolliges Honiggras, Weißklee, Acker-Kratzdistel, Bärenklau, Wiesen-Löwenzahn, Knäuelgras, Herbst-Löwenzahn, Breit-Wegerich, Kriechender Hahnenfuß, Wiesen-Schafgarbe, Gänseblümchen</p> <p>39. Rinderweide, intensiv; teils viel Acker-Kratzdistel.</p> <p>45. Intensivgrünland-Brache, ehemals beweidet: Knäuelgras, Wiesen-Fuchsschwanz, Kriechender Hahnenfuß, Giersch, Acker-Gänsedistel, Bärenklau, Krauser Ampfer, Brennessel, Wiesenkerbel, Acker-Kratzdistel,</p>
Grünland frisch, extensiv, überwiegend geschützter Biotoptyp nach § 62 LG (meist Rotschwingel-Straußgras-Weide, mit Magerkeitszeigern)	<p>30. Magergrünland, borstgrasrasenartig, verbuschend (ehem. Grasweg): Blutwurz, Sauerampfer, Rot-Straußgras, Wolliges Honiggras, Hohlzahn, Brombeere, Himbeere, Besenginster, Faulbaum, Stiel-Eiche, Eberesche</p> <p>33. Magerweide, Rotschwingel-Straußgras-Weide; Ameisenhaufen, Kleinräumiges Mosaik, Einzelbüsche (Weißdorn): Rotstraußgras, Rotschwingel, Geflecktes Johanniskraut, Gamander-Ehrenpreis, Knäuelgras, Wiesen-Labkraut, Blutwurz, Bibernelle, Rundblättr. Glockenblume, Wolliges Honiggras, Fingerhut, Salbei-Gamander;</p> <p>38. Rotschwingel-Straußgras-Weide; mäßig intensiv, artenarm</p>
Ruderalsaum (nitrophytisch, Brennesselsaum)	<p>12. Brennessel, Beifuß, Acker-Gänsedistel, Acker-Kratzdistel, Bärenklau, Klett-Labkraut, Himbeere</p>
Staudensaum (mager, blütenreich)	<p>8a. Wiesensaum am Weg: Bärenklau, Wiesenkerbel, Wiesen-Labkraut, Knäuelgras, Rot-Straußgras, Hohlzahn, Wiesen-Fuchsschwanz, Acker-Kratzdistel, Acker-Fetthenne</p> <p>8b. wie 8a., und Schmalblättr. Weidenröschen, Himbeere, Stieleichenbusch</p> <p>8c. wie 8a. und Rainfarn</p>



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

B 11

6/1  
014

Baumgehölze und Gebüsche frischer Standorte (Eichen-Baumgehölz, Vorwald-Gehölz, Schlehen-Gebüsch)	<p>3a. Gebüschrain, ruderal, innerhalb: Haselnuß mit Himbeere, Brennessel</p> <p>3b. Gebüschrain, ruderal, angrenzend: Haselnuß und Wildkirsche</p> <p>5. Gehölz aus Salweide, teils mehrstämmig</p> <p>10. Mischgehölz: Stiel-Eiche, Eberesche, Zweigriffeliger Weißdorn, Himbeere, Brombeere, dazu gepflanzt: Kartoffel-Rose, Rotfichte, Eibe</p> <p>11. Vorwaldgehölz, beiderseits des Weges, artenreich: Espe dominant, Stiel-Eiche, Eberesche, Schwarzer Holunder, Wildkirsche; alte, flechtenreiche Zaunpfähle; artenreicher Krautsaum aus Brennessel, Himbeere, Hohlzahn, Bärenklau, Roter Lichtnelke, Klett-Labraud, Rot-Straußgras, Purpur-Fetthenne, Salbei-Gamander, Fingerhut, Drüsiges Weidenröschen, Acker-Kratzdistel, Beifuß</p> <p>14. Eichen-Gehölz aus etwa 120-jährigen Stieleichen, bemerkenswertester, reich gegliederter Baumgehölz-Biotop im Gebiet (vgl. auch 17 und 31), entstanden aus aufgegebenem Feldweg mit ehemals begleidender Baumreihe: Stiel-Eichen (aus Wegbegleitender Eichenreihe), Espen (teils aspektbeherrschender, flankierendes Weichholz-Mantel), Eberesche, Faulbaum, Besenginster, Himbeere; Krautschicht aus Salbei-Gamander, Fuchs-Greiskraut, Knäuelgras, Hain-Rispengras, Fingerhut und Echter Nelkenwurz. Eichenborke am Stammfuß mit Moosbewuchs (Zypressen-Schlafmoos), sonst mit Flechtenbewuchs (Blasenflechte). Tierbeobachtungen: Eichelhäher, Gr. Buntspecht.</p> <p>16. Espengehölz, ca. 30-jährig, mit Schwarzer Holunder, Adlerfarn-Unterwuchs</p> <p>17. Eichen-Bestand (waldartig), ca. 80-jährig, 1 ca. 200-300-jähriger Überhälter: Stiel-Eiche, Hänge- und Moor-Birke, Schwarzer Holunder, Wurmfarn Himbeere, Fuchs-Greiskraut, Adlerfarn; (auf alter Anschüttung?)</p> <p>18. Baumgehölz mit Stiel-Eiche, Sal-Weide, Espe, Knäuelgras, Schmalblättr. Weiden-</p>
---	--



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

B 12

GR  
6.15

	<p>röschen, Himbeere, Wurmfarne, Fingerhut</p> <p>19. Espen-Gehölz</p> <p>21. Gemischtes Gehölz, jung: Espen, Eberesche, Stiel-Eiche, Holunder, Himbeere, Brombeere</p> <p>22. Saum-Gehölz: Stiel-Eiche, Sal-Weide, Himbeere, Fuchs-Greiskraut, Brennessel, Knäuelgras, Hohlzahn, Ruprechtskraut, Gem. Wurmfarne</p> <p>25. Birken-Gehölz ca. 30-jährig: Hänge- und Moorbirke, Breitblättr. Weißdorn, Stiel-Eiche, Eberesche, Himbeere, Brennessel, Drahtschmiele, Rot-Straußgras</p> <p>29. Hasel-Eichen-Gebüsche: Brombeere, Himbeere, Haselnuß, Stiel-Eiche, Besenginster, Rot-Straußgras, Wolliges Honiggras, Salbei-Gamander</p> <p>31. Eichen-Hasel-Hutegehölz (waldartig, im Kern Eichen-Baumreihe an hoher Böschung): 4 Alteichen, ehemals solitäre Reihe von 150-200-jährigen Stieleichen (auch jüngere, ca. 20-j.); Hasel (auch alte), Kirschen und Verjüngung, Bergahorn, Faulbaum, Schwarzer Holunder und Schlehe; Fingerhut, Knäuelgras, Holzahn, Hain-Rispengras, Weiße Hainsimse, Drahtschmiele, Krauser Ampfer.</p> <p>32. Haselgehölz, alter Wegrain und verbuschender Wiesenweg. V.a. Haselnuß (ca. 30-j.), Stieleiche, Holunder, Hundsrose, Brombeere, Besenginster</p> <p>35. Baumhecke: Stieleiche, Weißdorn (dominant), Besenginster; Brennessel-Weidesaum.</p> <p>42. Baumgehölz (außerhalb Plang.), Vorwaldartig, stockwerkartiger Aufbau: Holunder, Salweide, Hängebirke, Haselnuß; Himbeere, Brennessel, Wurmfarne, Brennessel, Hohlzahn, Ruprechtskraut.</p>
Ziergehölze, Gestrüpp frischer Standorte (Himbeer-Gestrüpp, Besenginster-Gestrüpp)	<p>2. 2 Fichten, ruderal, mit Kratzdistel</p> <p>26. Himbeer-Gestrüpp: Beifuß, Acker-Kratzdistel, Knäuelgras, Haselnuß (jung)</p> <p>33. und 34. Besenginster-Gestrüpp.</p> <p>44. Ziergehölz-Rain am Gemeindezentrum</p>



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

BSH  
6/16

B 13

	(außerhalb Plang.): Haselnuß, Wildkirche, Apfelbaum, Hainbuche, Weißer Hartriegel, Weide; Brennessel-Saum, Stieleiche, Zucker-Ahorn, Pflaume, Forsythie, Schwedische Mehlbeere, Komposthaufen.
Nadelwald (Fichten- und Lärchenforst)	20. Fichtenforst (Planbereich 53b Baustraße); im Nördlichen Teil Windwurf  24. Nadelholzforst: Lärche dominant, am Südrand Rotfichte, einige Bergahorn, Rotbuche Himbeere, Brombeere, Rot-Straußgras, Salbei-Gamander
Laubwald	43. Bergahorn-Bestand, ca. 20-jährig, Holunder; Ruprechtskraut
Feuchtbiotope, geschützt nach LG (Quelle, Quellgerinne, Feuchtweide -und nasse Staudenfluren)	27. Quelle, von Pferden beweidet: Flutendes Süßgras, Sumpf-Sternmiere, Wasserstern, Kriechendes Straußgras, Wasserpfeffer  28. Graben mit Feucht-Staudenflur (Quellgerinne): Sumpf-Kratzdistel, Flatterbinse, Mädesüß, Drüsiges Weidenröschen, Flammender Hahnenfuß, Sumpf-Hornklee, Wald-Binse, Krauser Ampfer, Wiesen-Knöterich, Großer Sauerampfer  36. Feuchte, quellsumpfige Staudenflur: Wald-Engelwurz, Brennessel, Himbeere, Mädesüß, Flatterbinse, Sumpf-Vergißmeinnicht, Sumpf-Kratzdistel, Kriechender Günsel, Drüsiger Weidenröschen  37. Feuchtweide: Flatterbinse dominant.  40. Quellweide: Flatterbinse teils dominant.  41. Sickerquelliger ehemaliger Grasweg: Feuchtstaudenflur in Sukzession, teils tiefe, alte Fahrspuren mit stehendem und fließendem Wasser; Brennessel, Brombeere, Mädesüß-Staudenfluren, Wasserstern; Tiere: Grasfrosch, Erdkröte.
Versiegelte Flächen (Gebäude, Platz)	9. RWE-Gas-Station (Gebäude)  13. RWE-Gasleitungsverteiler (Gepflasterter Platz)
Wege unversiegelt	5. Gras-Splittweg, Graswege ( <i>teils sehr extensiv genutzt</i> ) Breit-Wegerich, Weidelgras  23. Grasweg, sehr extensiv



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

Weg versiegelt

5a. Teerweg (außerhalb Plang., Radweg).  
46. Teerweg (außerhalb Plang.): Zufahrt  
Gemeindezentrum

### 2.2. Fauna

Als Aufenthalts-, Nahrungs- und Lebensraum dürfte das Gebiet vor allem für die Vogelwelt (auch Greife), kleineren Säugetieren sowie für Rehwild Bedeutung besitzen. Durch das nahe Gewässer, die Großbäume und dichte Gehölzzüge in den wenig gestörten Randbereichen sind hier ideale Voraussetzungen für Kulturfolger und Waldbewohner gegeben, die in der freien Feldflur auf Nahrungssuche gehen. In den Gehölzzügen wurden Spechte gesichtet, auf den Feuchtflächen sind Amphibienvorkommen nachgewiesen (Grasfrosch, Kröten). Es wird an dieser Stelle auch auf das gesonderte faunistische Gutachten zum Bebauungsplangebiet Nr. 53 verwiesen (s. Umweltbericht Pkt. 2.2).

### 3. Eingriffe im Plangebiet

#### 3.1. Eingriffsflächen

Eingriffe sind nachhaltige Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen. Die Eingriffe, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu bewerten und auszugleichen sind, betreffen sämtliche bauplanungsrechtlich vorbereitete öffentliche und private Maßnahmen. Es handelt sich demnach um

- I. öffentliche Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau, Ver- und Entsorgung) einerseits, und
- II. private Bautätigkeiten in den festgesetzten Baugebieten andererseits.

Es werden nach derzeitigem Erkenntnisstand keine Naturschutzgebiete (§ 20 LG), Naturdenkmale (§ 22 LG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 23 LG), oder Flächen, die nach § 62 einem besonderen Schutz unterliegen, für bauliche Maßnahmen beansprucht.



### **3.2. Auswirkungen der Eingriffe**

Die Eingriffe, insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Zufahrten sowie die Neuanlage von Straßenzügen werden die Grundflächen nachhaltig beeinträchtigen. An negativen Auswirkungen ist v.a. die dauerhafte Bodenversiegelung, die Veränderung des Mikroklimas, die Verminderung des Eintrages von Niederschlagswasser in den Boden und der Verlust von Lebensraum für die Tierwelt zu nennen.

Der gesetzlichen Pflicht, die Eingriffe auf das notwendige Maß zu minimieren, wird insbesondere durch die Erhaltung und den Schutz hochwertiger Flächen und Bereiche (Aussparung von Teilabschnitten für Bebauungszwecke) Rechnung getragen.

### **4. Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen**

Um die nachteiligen Auswirkungen der Erschließung und Bebauung auf Natur und Landschaft möglichst in einem engen räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff auszugleichen, werden umfangreiche Neuanpflanzungen von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen am Ortsrand, die Neuanlage von Vogelhecken und Waldumwandlungen festgesetzt:

- Grünordnerische Gestaltung der Ortsränder (AF 1 bis AF 4 und AF 7)
- Umwandlung Nadelforst in Laubwaldbereiche (AF 5)
- Erhaltung/Aufwertung von Feucht- und Frischwiesen, Anreicherung mit Gehölzgruppen, Extensivierung durch Mahd oder Beweidung (AF 6)
- Naturnahe Teichanlage → RRB

Ergänzend werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Höhenbegrenzung der Baukörper und gestalterische Auflagen
- Festsetzungen zur Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Stellplatzflächen in wasserdurchlässige Bauweise, Eingrünung privater Bauflächen



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

B 16

### 5. Bewertung von Natur- und Landschaft / Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung

In der nachstehenden Tabelle wird der Eingriff/Ausgleich gemäß dem mit der Unteren Landschaftsbehörde beim Kreis Olpe abgestimmten Bewertungsschema der Gemeinde Wenden<sup>4</sup> erfasst und bewertet. Im Vorher-Nachher-Vergleich (A-B) wird auf den tatsächlichen Zustand der Flächen zum Zeitpunkt der Kartierung (August/September 2007) Bezug genommen. Die genaue Lage und Zuordnung der Flächen ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Die Flächennummern in der Bilanzierung entspricht der Kennzeichnung im Planteil. Durch Baumkronen überdeckte Flächen gehen nicht in die Gesamtfläche ein, bei Neuanpflanzungen wird eine durchschnittliche Überdeckung je Baum von 40 qm (= durchschnittlichem Kronenradius Ø 3,5 m) gerechnet; die bemerkenswerten Bestandsbäume sind allesamt Teil von Gehölzzügen und Feldhecken, deren Flächenumfang nach Vor-Ort-Aufnahme und Luftbild eingetragen und bilanziert wurden.

Die Berechnung der versiegelbaren Flächen durch Bebauung entspricht der maximal möglichen GRZ, dem Zuschlag gem. BauNVO für Nebenanlagen sowie den abgestimmten Bilanzierungsvorgaben der Gemeinde Wenden mit der Unteren Landschaftsbehörde (Kreis).

#### A) Ausgangszustand des Plangebietes

Biototyp / Flächen-Nr. im LPB	Code	Wert-faktor	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	Biotopwert
Sickerquelle; 27	FK4	80	145	11.600
Graben; 28	FN2	50	75	3.750
Feldgehölz; 26, 29	AA1	50	665	33.250
Feldgehölz; 4, 10, 21, 22, 25	AA21	60	1.362	81.720
Feldgehölz; 11, 18, 32, 35	AA22	60	2.675	160.500
Feldgehölz; 14, 16, 17, 31	AA32	90	3.098	278.820
Mischwald; 24	AF21	45	8.553	384.885
Nadelgehölz; 2	AH1	40	35	1.400
Nadelwald; 26	AH21	50	832	41.600
Frischwiese; 6	EA3	40	11.900	476.000
Frischweide; 15, 6a, 6b, 7, 39	EB	40	34.941	1.397.640

<sup>4</sup> Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft: Biotopbewertung nach Übereinkunft Gemeinde Wenden und Unterer Landschaftsbehörde beim Kreis Olpe; Stand Jan. 2007.



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

B 17

*6/20*

Feuchtwiese; 37, 40	EC1	60	620	37.200
Magerweide; 33, 38	ED2	60	1.501	90.060
Brache; 30, 45	EE1	50	1.394	69.700
Staudensaum; 36, 41	CG1	70	527	36.890
Staudensaum; 8a-c	HC4	60	456	27.360
Brennesselsaum; 12	HP5	30	74	2.220
Weg/Fläche befestigt; 5a, 10, 13	HY1	0	194	0
Weg/Fläche unbefestigt; 5, 23	HY2	10	3.026	30.260
1 Grundstück mit best. Baurecht			800	
4 Eichen auf Steilböschung (gefällt) )2	BF13	70	120	8.400
		Summen	<b>72.873</b>	<b>3.173.255</b>

### B) Zustand des Plangebietes nach Festsetzungen BP Nr. 53

Biototyp / Flächen-Nr. im LPB	Code	Wertfaktor	Flächengröße [m²]	Biotopwert
Bebauung; 1 )1	HN1	0	9.974	0
Nicht überb. Grundstücksfläche	HN21	5	4.837	24.185
Von jegl. Bebauung freizuhalten	HN23	20	17.735	354.700
Verkehrsfläche versiegelt; 3	HY1	0	8.509	0
Verkehrsfläche unversiegelt; 4	HY1	10	1.160	11.600
Öffentl. und priv. Grünflächen; 5	HM3	30	1.020	30.600
Regenrückhaltebecken; 6	FF2	60	1.047	62.820
Ext. Wiese mit Feldhecken; 7	AE1	50	1.382	69.100
Laubwald; 8	AB22	60	4.792	287.520
Frischwiese; 9	EA3	40	11.693	467.720
Feldgehölze; 10	AB22	60	2.970	178.200
Einzelbäume; 10	BF11	50	680	34.000
Ortsrand Feldgehölze; 11	AB22	60	1.298	77.880
Feldgehölz E.; (14, 16, 17, 18, 31)	AA32	90	3.068	276.120
Feldgehölz E.; (11, 29, 32)	AA22	60	1.539	92.340
Sickerquelle Erh.; (27)	FK4	80	145	11.600
Graben; (28)	FN2	50	75	3.750
1 Grundstück mit best. Baurecht			800	
4 Eichen Ersatzpflanzung )2	BF11	50	100	5.000
	Summen		<b>72.873</b>	<b>1.987.135</b>

)1 entspricht der max. überbaubaren Grundfläche

Bilanz -1.186.120

)2 nicht in Gesamtflächenberechnung enthalten

Deckung 63 %



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

B 18

Das Ausgleichsdefizit in Höhe von rd. 1.186.000 Wertpunkten ist durch Entnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Wenden zu erbringen. Es wird zur Beschlussfassung empfohlen, dass der vorbereitete Eingriff entsprechend der obigen Bewertung und des Verlustausgleichs aus dem Ökokonto als insgesamt ausgeglichen betrachtet wird (vgl. § 1a Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 7 BauGB).

Diese Begründung einschließlich des Umweltberichts wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.03.2010 gebilligt.

Wenden, 20.07.2010  
  
(Bürgermeister)   
(Schriftführer)

**Anhang:** Artenliste der anzupflanzenden Gehölze  
im Baugebiet Balzenberg / In der Heide



## GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 53 „Wenden - Balzenberg / In der Heide“  
im Zentralort Wenden

B 19

### PFLANZLISTE BALZENBERG

der zu verwendenden Gehölze

#### BÄUME

##### I. Größe

- Acer platanoides -- Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus -- Bergahorn
- Aesculus hippocastanum -- Roßkastanie
- Fagus sylvatica -- Rotbuche
- Fracinus excelsior -- Esche
- Juglans regia -- Nußbaum (**H**)
- Prunus avium -- Vogelkirsche
- Quercus robur -- Stieleiche
- Quercus petraea -- Traubeneiche
- Tilia cordata -- Sommerlinde
- Ulmus glabra -- Bergulme
- Salix fragilis -- Knackweide  
(an Bächen und Teichen)

##### II. Größe

- Acer campestre -- Feldahorn
- Alnus glutinosa -- Roterle  
(an Bächen und Teichen)
- Betula pendula (= verrucosa) -- Birke  
(Sandbirke)
- Carpinus betulus -- Hainbuche (**H**)
- Malus spex. -- Zierapfel (Sorten)
- Prunus padus -- Traubenkirsche
- Sorbus aucuparia -- Eberesche
- Sorbus aria -- Mehlbeere
- Taxus baccata -- Eibe  
(Früchte giftig!) -- (**J, H**)

#### OBSTBÄUME

(in robusten, lokalspezifischen Sorten: Beim Amt für Agrarordnung Siegen oder der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe in Erndtebrück nachzufragen)

- Malus domestica -- Apfel
- Pyrus communis -- Birne
- Prunus insiticia -- Pflaume
- Prunus domestica -- Zwetsche
- Prunus avium, ssp. juliana -- Süßkirsche  
-- Mirabelle

#### STRÄUCHER

##### Starkwachsend

- Amelanchier ovalis -- Felsenbirne
- Amelanchier lamarckii -- Felsenbirne  
(= canadensis)
- Cornus sanguinea -- Roter Hartriegel
- Cornus mas -- Kornelkirsche
- Corylus avellana -- Haselnuß (**H**)  
(auch Sorten)
- Crataegus monogyna -- Weißdorn (**H**)
- Crataegus monogyna, var. rubra -- Rotdorn
- Ilex aquifolium -- Stechpalme, Hülse (**J, H**)

Ligustrum vulgare -- Liguster -- (**H**)

- Lonicera xylosteum -- Heckenkirsche
- Philadelphus coronaris -- Pfeifenstrauch
- Prunus spinosa -- Schlehe
- Ribes aureum -- Goldjohannisbeere
- Ribes sanguineum -- Blutjohannisbeere
- Rosa spec. -- Rosen-Arten (hier: Wildrosen)
- Rosa rubiginosa -- Wein-Rose
- Rosa canina -- Hunds-/Heckenrose
- Salix caprea -- Salweide
- Sambucus nigra -- Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa -- Traubenholunder
- Spiraea thunbergii, media,  
japonica, salicifolia, u.a. -- Spierstrauch, div.
- Symporicarpos rivularis -- Schneebiere
- Syringa vulgaris -- Flieder
- Viburnum opulus -- Gemeiner Schneeball
- Viburnum florida -- Weigelie

##### Schwachwachsend

- Berberis thunbergii -- Berberitze
- Buxus sempervirens -- Buchsbaum  
(für Einfassungen) (**J, H**)
- Chaenomeles japonica -- Scheinquitte
- Daphne mezereum -- Seidelbast giftig!)
- Mahonia aquifolium -- Mahonie
- Rosa spec. -- Rosen-Arten  
(hier Gartenrosen)
- Rosa chinensis -- Tee-Rose  
(und Hybriden)
- Rosa centifolia -- Pompon-/Moos-Rose
- Rosa Alba -- Weiße Rose

#### BODENDECKENDE PFLANZEN

- Hedera helix -- Efeu (**J**)
- Asarum europaeum -- Haselwurz (Stauden) (**J**)
- Lamium galeobdolon -- Goldnessel (Stauden)
- Sedum dev. spec. (trocken !) -- Fetthenne  
(Stauden)
- Vinca minor -- Immergrün (Stauden) (**J**)

#### KLETTER- UND SCHLINGGEHÖLZE

- Clematis vitalba -- Waldrebe
- Hedera helix -- Efeu -- (**J**)  
(nicht an Schiefer- oder mit einer Außen  
dämmung versehenen Fassaden)
- Lonicera periclymenum et caprifolium --  
Geißblatt („Je länger, je lieber“)
- Parthenocissus inserta -- Wilder Wein  
(auf Haftbedingungen achten)
- Parthenocissus tricuspidata ‚engelmanii‘ und  
‚veitchii‘
- Polygonum aubertii -- Knöterich  
schnellwachsend, frostempfindlich