

GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 63

„Hünsborn

—

An der Wahre“

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB –

Stand Satzungsbeschluss 09.12.2020

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Bebauungsplan Nr. 63

„Hünsborn

–

An der Wahre“

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB -

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsübersicht:

1.	Ausgangssituation und Planungsziel	3
2.	Städtebauliche und Planungsrechtliche Situation	3
2.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
4.	Artenschutz	14
5.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	14
6.	Klimaschutz/Klimaanpassung	15
7.	Boden.....	15
7.1	Baugrunduntersuchung	15
7.2	Altablagerungen – Altlasten.....	16
7.3	Bergbau	16
8.	Entwässerung.....	16
9.	Militärische Altlasten - Kampfmittel	17
10.	Inanspruchnahme von Landwirtschaftlichen Flächen.....	17
11.	Flächenbilanz	18
12.	Verfahrenshinweise	18

1. Ausgangssituation und Planungsziel

Die Gemeinde Wenden beabsichtigt, neue Wohnbauflächen im Anschluss an die Ortslage Hünsborn auszuweisen. Nachdem im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung ein Wohnbauflächenbedarf für die Ortslage Hünsborn durch die Bezirksregierung errechnet wurde und ferner zahlreiche Nachfragen aus der örtlichen Bevölkerung den Bedarf belegen, soll kurzfristig die planungsrechtliche Voraussetzung für ein Wohngebiet im Südosten der Ortslage Hünsborn geschaffen werden.

In diesem Zusammenhang besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Das Ziel der Planung besteht somit darin, den kurz- bis mittelfristigen Bedarf an Wohnbauflächen für die Ortslage Hünsborn decken zu können. Durch das erarbeitete Planungskonzept können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksgröße voraussichtlich 30 bis 35 Grundstücke primär für freistehende Einfamilienhäuser angeboten werden. Ferner bietet diese Konzeption auch die Möglichkeit Mehrfamilien- und Reihenhäuser entsprechend des tatsächlichen Bedarfs zu errichten. Gleichzeitig soll in der Plankonzeption die Möglichkeit enthalten sein, eine Kindertagesstätte zu errichten, da insbesondere durch das Neubaugebiet der Bedarf an Betreuungsplätzen innerhalb der Ortslage Hünsborn gesteigert werden könnte.

2. Städtebauliche und Planungsrechtliche Situation

2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,5 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Hünsborn, Flur 32,
Flurstücke: 131, 135 tlw., 136 tlw., 213 tlw., 215, 554 tlw., 850 tlw., 1122, 1123,
1124 sowie
Gemarkung Hünsborn, Flur 08, Flurstücke: 19, 20, 55 tlw., 57, 59, 63 tlw., 301, 302,
303, 304 und 305.

Das Plangebiet liegt im Südosten der Ortslage Hünsborn und schließt an die bestehenden Baugebiete an:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenwohnanlage An der Wahre“ (rechtskräftig seit dem 12.10.2018) im Nordwesten,
- Bebauungsplan Nr. 13 „Hünsborn Süd“ (rechtskräftig seit dem 04.05.1985, zuletzt geändert am 28.12.2005) im Westen.

Im Norden wird das Plangebiet durch den Verlauf der Siegener Straße und im Osten durch land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

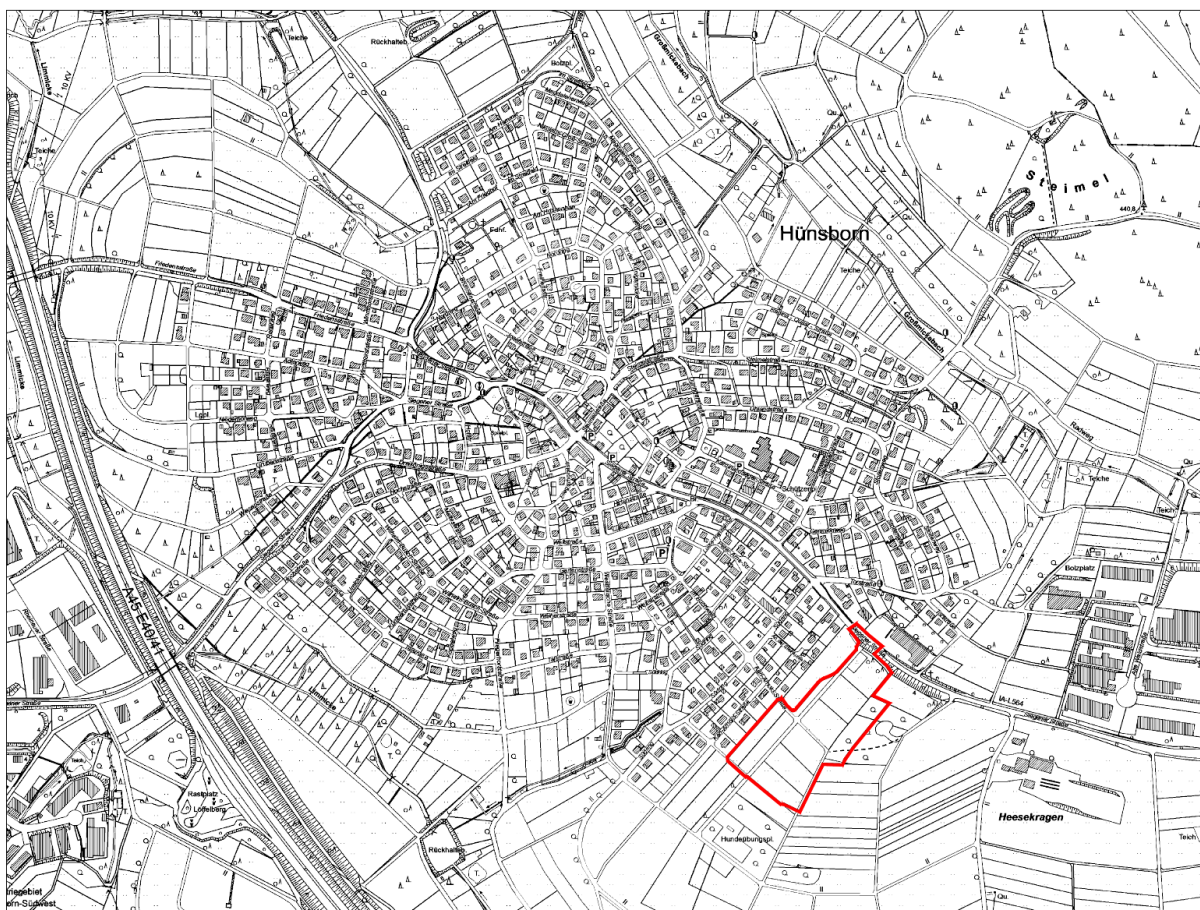


Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 (ohne Maßstab).

2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen trifft für das Plangebiet im westlichen Bereich die Festsetzung „Allgemeiner Siedlungsbereich“, überwiegend ist das Plangebiet jedoch als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der folgenden Grundsätze des LEP NRW und Regionalplans ist die Inanspruchnahme der Fläche mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Gemäß Grundsatz 6.1-7 des LEP NRW hat sich die Siedlungsentwicklung energieeffizient und klimagerecht zu vollziehen. Diesem Grundsatz wird vorliegend durch eine flächensparende Erschließung und insbesondere durch eine optimale Süd-/ Westausrichtung der Gebäude ermöglicht, wodurch ein niedriger Wärme- und Strombedarf besteht und gleichzeitig optimale Voraussetzungen für Solarenergie geschaffen wird. Ferner wird die Grundflächenzahl bis auf ein Baufeld im nördlichen Plangebiet auf 0,3 begrenzt, um einem hohen Versiegelungsgrad und einer dichten Bebauung entgegen zu wirken.

Gemäß Grundsatz 7.1-1 des LEP NRW und Ziel 13 sowie Grundsatz 9 (1) des Regionalplans soll der Freiraum aufgrund seiner Nutz-, Schutz- und Erholungs- und Ausgleichsfunktionen grundsätzlich erhalten bleiben. Die Inanspruchnahme von Freiraum ist somit auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Für die Ortslage Hünsborn wurde ein Bedarf von Wohnbauland von 4,3 ha errechnet. Da innerhalb der Ortslage Hünsborn keine Flächen zur Verfügung stehen, die die zahlreichen Anfragen nach Wohnbauland decken können, ist die Inanspruchnahme von Freiraum zwingend erforderlich. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit aber auch dem unmittelba-

ren Anschluss an die bestehende Ortslage bietet sich diese Fläche besonders an, da so unzerschnittene Freiraumbereiche vor Zerschneidung und Fragmentierung bewahrt werden können. Hinsichtlich der Grundsätze 7.5-1, 7.5-2 Abs.1 und 3 sowie Grundsatz 9 (1) Spiegelstrich 1 des Regionalplans sind bei Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen die landwirtschaftlichen Belange sowohl als Wirtschaftsfaktor, als auch deren besondere Funktion für den Naturhaushalt, für die Landschaftspflege sowie für die Gestaltung und Erhaltung der ländlichen Räume zu berücksichtigen. Gemäß Bodenkarte des GD NRW gehören die im Plangebiet vorkommenden Böden zur Bodeneinheit L4813_B32g und bestehen aus überwiegend aus Braunerden. Lediglich im östlichen Plangebietsbereich ist ein schutzwürdiger Boden mit „Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“ vorhanden. Dieser befindet sich jedoch überwiegend außerhalb des Plangebietes und wird durch die Umsetzung der Planung nur minimal tangiert, sodass im Hinblick auf den Grundsatz 7.1-4 Abs. 1 LEP das Biotopentwicklungspotenzial im Wesentlichen erhalten bleibt. Hinsichtlich einer landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund geringer Wertzahlen von 20 bis 45 von keiner besonderen Schutzwürdigkeit der Böden auszugehen. Folglich sind die Böden nicht besonders fruchtbar und haben aus landwirtschaftlicher Sicht besondere Bedeutung. Ferner stehen in dem gesamten Umfeld der Ortslage Hünshorn zahlreiche landwirtschaftliche Nutzflächen zur Verfügung, sodass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unvermeidlich erscheint.

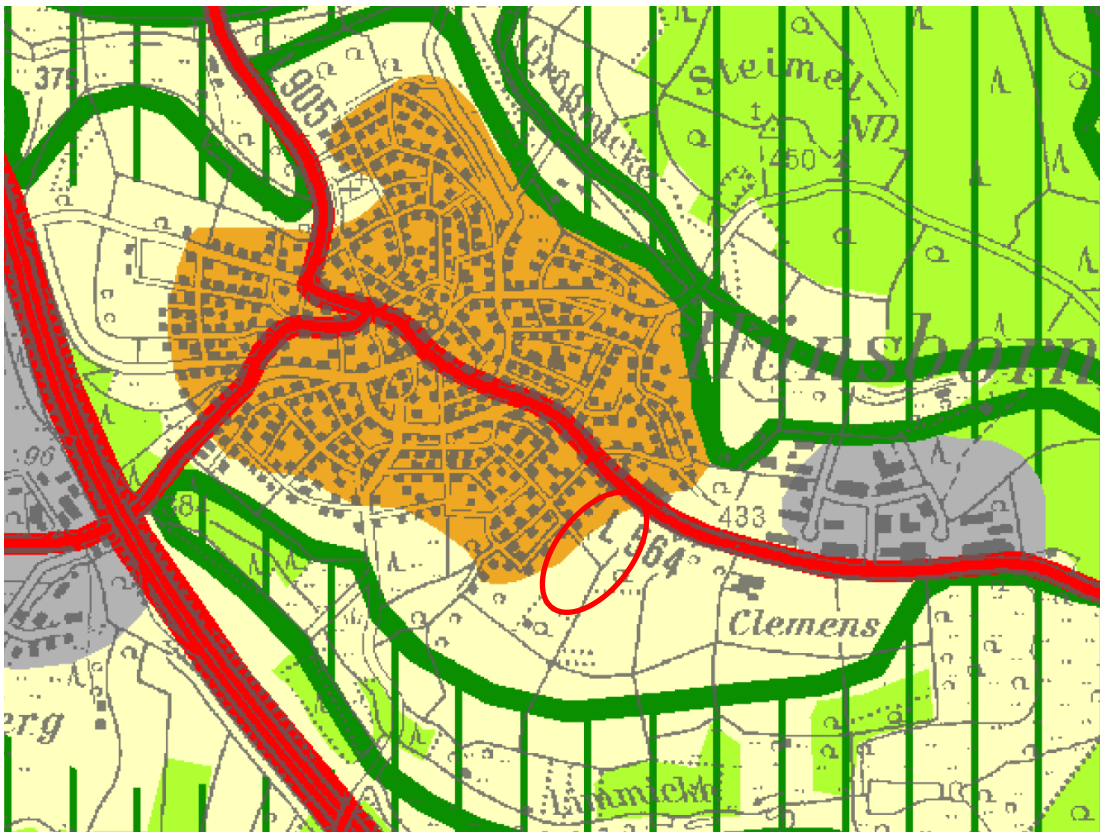


Abbildung 2: Festsetzungen des Regionalplans der Bez. Reg Arnsberg, Oberbereich Siegen, Blatt 6.

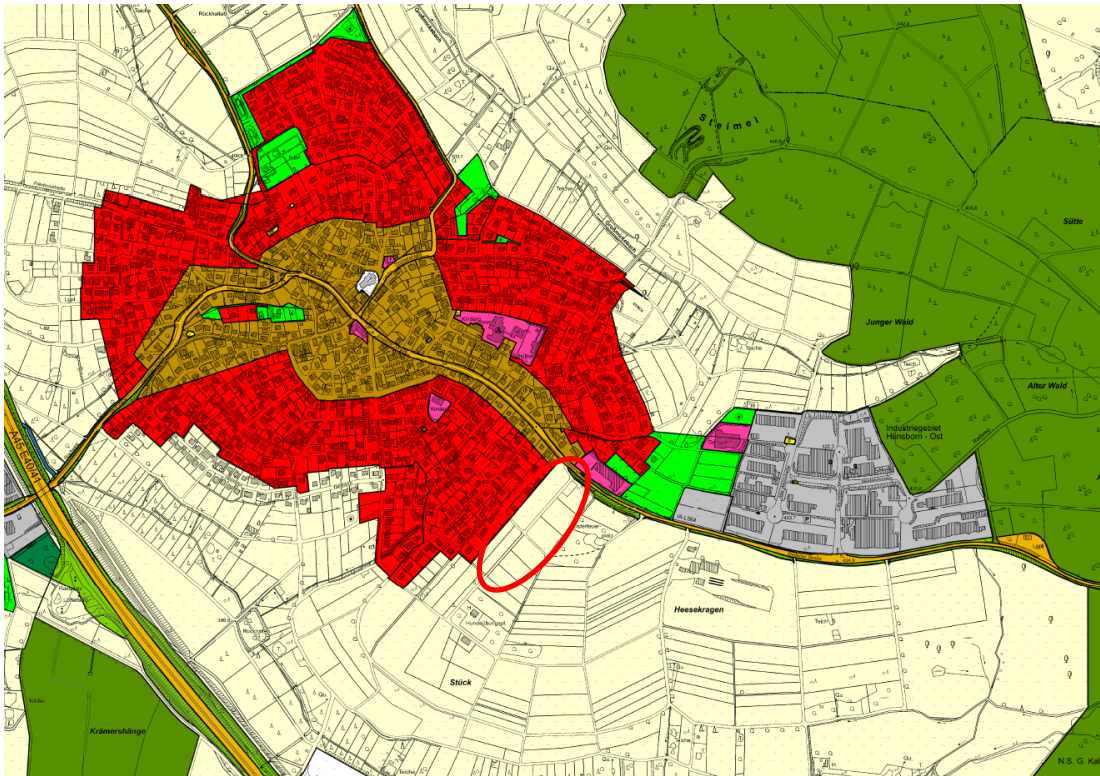


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1974.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden wird die verfahrensgenständliche Fläche vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

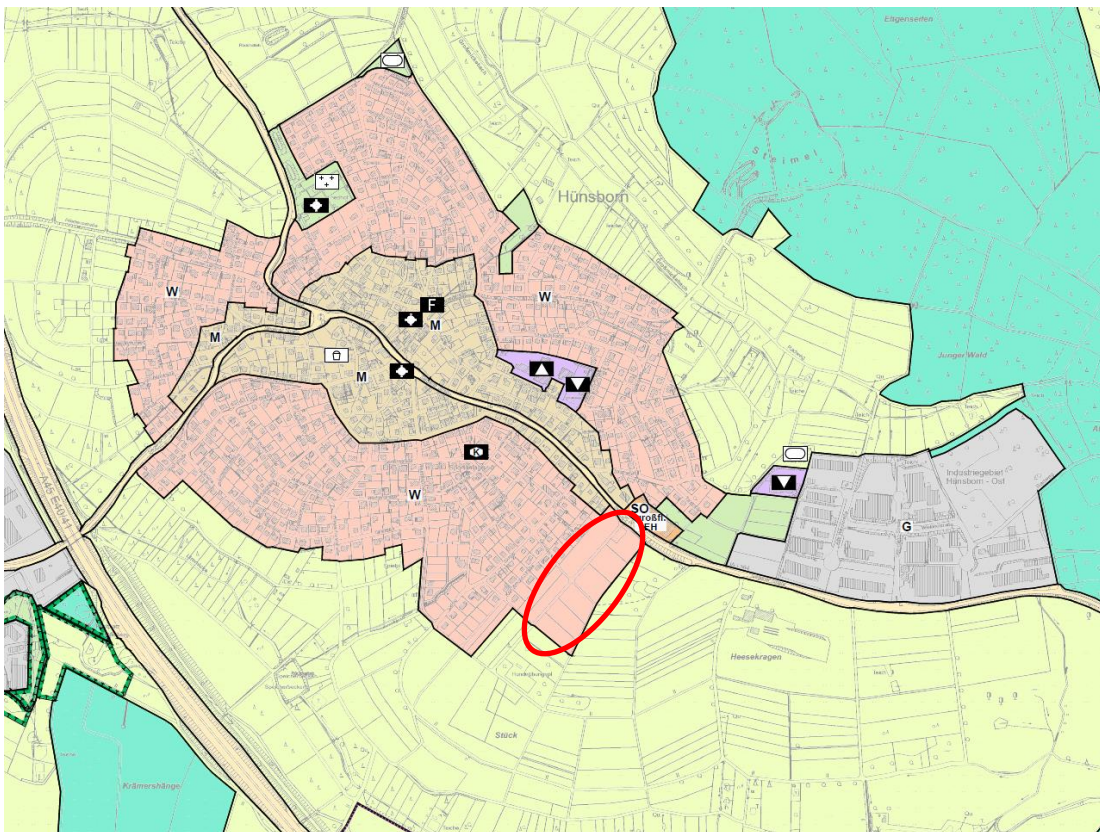


Abbildung 4: Auszug aus dem Vorentwurf zur Flächennutzungsplanneuaufstellung der Gemeinde Wenden.

Da sich der Flächennutzungsplan derzeit in der Neuaufstellung befindet, ist bereits im Vorentwurf die verfahrensgegenständliche Fläche im Rahmen der Potentialflächenermittlung als Wohnbaufläche berücksichtigt und mit der Bezirksregierung Arnsberg abgestimmt worden.

Ursprünglich (vor Novellierung des BauGB 2017) wäre ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wenden im Zusammenhang mit der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 63 „Hünsborn An der Wahre“ notwendig geworden. Durch die BauGB-Novelle 2017 hat der Gesetzgeber mit § 13b die Möglichkeit geschaffen, Außenbereichsfläche im beschleunigten Verfahren zu entwickeln. Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

Vorliegend werden die genannten Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13b BauGB erfüllt, da eine Wohnnutzung vorgesehen ist, die Grundfläche weniger als 10.000 Quadratmetern beträgt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Somit kann im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen und von den Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 3 BauGB Gebrauch gemacht werden. Folglich wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Wie bereits eingangs erörtert, sollen die Außenbereichsflächen nunmehr gemäß §13b BauGB im beschleunigten Verfahren entwickelt werden. Die Eingriffe in Außenbereichsflächen werden damit gemäß § 13 BauGB auch ohne Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung zulässig. Die Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wenden wird später im betroffenen Bereich berichtigt.

Der Landschaftsplan 4 Wenden-Drolshagen des Kreises Olpe steht nicht im Widerspruch zu dem geplanten Vorhaben, da für die verfahrensgegenständlichen Flächen keine Festsetzungen getroffen werden.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flächen werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.
Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden,

Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und ausnahmsweise nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sich entsprechende Betriebe nicht in das Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden.

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend an die vorhandene Gebäudestruktur in den angrenzenden Baugebieten angepasst. Entsprechend soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ eine offene Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Im Übrigen werden aus Gründen der planerischen Zurückhaltung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, da im Sinne der sogenannten Bodenschutzklausel (§ 1a Absatz 2 BauGB) mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Abweichend hiervon wird im nördlichen Teil im Bereich der geplanten Kindertagesstätte und den Reihenhäusern (WA1 und WA3) das Maß der baulichen Nutzung auf eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 begrenzt.

Ferner wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet Doppel- und Reihenhäusern auf max. 1 Wohneinheit begrenzt. Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten und bei Mehrfamilienhäusern max. 6 Wohneinheiten zulässig.

Unter Berücksichtigung des ländlichen Ortsbildes und der umliegenden Grundstücksgrößen steht die Begrenzung der Wohneinheiten je Grundstück nicht im Widerspruch zu der o.g. Bodenschutzklausel.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäude-/ Firsthöhe gem. § 16 BauNVO (m. ü. NHN) erfolgt aufgrund der bewegten Topographie entsprechend der geplanten Grundstückseinteilungen. Bei der Festlegung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante wurde neben der Höhe des unbebauten Geländes und der geplanten Straßenachse auch die (mögliche) Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung berücksichtigt. Auf die Festsetzung von Mindesthöhen wurde verzichtet. Die verschiedenen zulässigen Gebäudehöhen sind durch eine Abgrenzung im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Baugrenze wurde zur Abgrenzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO entsprechend der zukünftigen Grundstücksgeometrie mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu den angrenzenden Verkehrs- bzw. Grundstücksflächen festgesetzt. Für eine freiere Grundstückseinteilung und zur Realisierung von z.B. Doppelhaushälften wurde die überbaubare Grundstücksfläche in Erschließungsrichtung zu Baufenstern zusammengefasst. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, Stellplätze und Garagen zulässig. Dabei darf die Höhe der Nebenanlage die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Örtliche Bauvorschrift gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Das Orts- und Landschaftsbild wird entscheidend durch eine für die Region typische Bauweise geprägt. Die von Region zu Region unterschiedlichen Bauweisen wurden durch eine Vielzahl von ortstypischen Faktoren beeinflusst. Neben kulturellen Einflüssen waren die „Baumaterialvorkommen“ einer Region entscheidend für die Bauweise. Durch diese historisch entwickelte ortstypische Bauweise erhielt die Region eine unverwechselbare Eigenart, die eine wesentliche Voraussetzung für die Identifikati-

on der Bewohner mit ihrer Heimatregion und ihrem Heimatort ist. Ein Orts- und Landschaftsbild, mit dem sich die Bewohner identifizieren können, ist ein Stück Lebensqualität für alle.

Die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes liegt im öffentlichen Interesse und ist eine Aufgabe der städtebaulichen Planung (§ 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB). Das bedeutet jedoch nicht, dass der Gestaltungsspielraum auf die historische Bauweise der letzten Jahrhunderte beschränkt werden darf. Vielmehr müssen auch die aus der Region hervorgegangenen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte angemessen berücksichtigt werden, z. B. die Entwicklung von verwendeten Baustoffen oder der gestiegene Wohnraumbedarf.

Aufgrund der Lage südöstlich der Ortslage Hünzburg ist das Plangebietes in seiner Gesamtheit gut einsehbar, so dass die tiefergelegene Ortslage sowie die umgebende Landschaft in besonderem Maße vom Erscheinungsbild des Plangebietes geprägt werden. Orts- und landschaftsuntypische Bauweisen und -formen wie rote Dächer oder bunte Gebäudefassaden treten als störende Einflüsse auf das ursprünglich homogene Orts- und Landschaftsbild besonders deutlich zu Tage.

Die örtlichen Bauvorschriften werden daher plangebietsbezogen als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

1. Dächer

1.1 Dachform - Dachneigung

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen mit einer Dachneigung von 25° bis 52° (einschl.) zulässig:

- a) Satteldächer,
- b) Walm- und Zeltdächer,
- c) Krüppelwalmdächer.

Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7° bis 20° zulässig.

Die gegenüberliegenden Dachflächen eines Gebäudes müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Firstlänge je Dachseite (Traufseite) zulässig und müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m von der Außenwand einhalten.

1.3 Für die Dacheindeckung sind folgende Farben zulässig:

- dunkelbraun ähnlich Nr. 8011, 8014, und 8017 der RAL 840 HR,
- dunkelgrau ähnlich Nr. 7005, 7015, 7016, 7024 und 7026 der RAL 840 HR,
- schwarz ähnlich Nr. 5004, 8022, 9004, und 9011 der RAL 840 HR.

1.4 Material

Zur Dacheindeckung sind glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien und Oberflächen unzulässig.

Ausnahmen:

- Anlagen zur Sonnenenergienutzung (z. B. Sonnenkollektoren oder Solarzellen),
- Dacheindeckungen mit lebendem Grün (Dachbegrünungen),
- Dachflächen aus Glas bis zu 30 qm,
- senkrechte Außenwände von Dachaufbauten, wenn sie die gleiche Farbe wie die Außenwände des Gebäudes aufweisen.

2. Außenwände

Zulässig sind folgende Materialien, Oberflächen und Farben:

- weißer bis sandgelber Putz, Beton/Sichtbeton und weißer bis sandgelber Klinker ähnlich Nr. 1000 - 1002, 1013 - 1015, 7035, 9001, 9002, 9010 und 9018 der RAL 840 HR,
- helles Holz, weiß bis lichtgrau ähnlich Nr. 1013, 1014, 7035, 9001, 9002, 9010 und 9018 der RAL 840 HR oder naturfarben
- schwarzes bis dunkelbraunes Holz (nur an den Giebelseiten vom First bis zu 1 Meter unterhalb der Traufe oder als Ständerwerk eines Fachwerkes),
- dunkelgrünes Holz ähnlich der Nr. 6002, 6005, 6009 und 6028 der RAL 840 HR (nur an den Giebelseiten vom First bis zu 1 Meter unterhalb der Traufe),
- Schiefer (dunkelgrau bis schwarz),
- Kalksandsteinsichtmauerwerk (naturfarben).

Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Materialien und Oberflächen sowie Verkleidungen aus Kunststoff oder Metall sind unzulässig

Ausnahmen:

- Anlagen zur Sonnenenergienutzung (z.B. Sonnenkollektoren oder Solarzellen)
- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu 4 qm, maximal 10 % der die Werbeanlage tragenden Außenwand,
- für untergeordnete Bauteile sowie als gestalterische Elemente (kleiner als 10% der jeweiligen Außenwandfläche) sind vorbewittertes Kupfer und vorbewittertes Zink zulässig,
- für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind abweichende Materialien und Oberflächen zulässig, jedoch keine glänzenden, reflektierenden oder spiegelnden Materialien oder Oberflächen
- für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze ist schwarzes bis dunkelbraunes Holz zulässig.

Standorte für Abfallbehälter

Standorte für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken, insbesondere Gemeinschaftsanlagen, sind, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum direkt einsehbar sind, durch begrünte Sichtschutzwände abzuschirmen oder mit ausreichend hohen Hecken (aus heimischen Laubgehölzen) abzapflanzen.

Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die HAUPTerschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Siegener Straße. Um den Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW ein Kreisverkehr errichtet, von welchem aus das

Plangebiet erschlossen wird. Diese Haupteerschließung führt dann südwestlich durch das gesamte Plangebiet. Ausgehend von dieser Erschließungsstraße schließen Anliegerstraßen an bestehende Verkehrswege der Ortslage Hünsborn an.

Ferner werden bestehende Fußwegeverbindungen entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze als Verkehrsflächen mit Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt, um Fußwegeverbindungen zur Siegener Straße und dem Freiraum im Osten zu fördern.

Flächen für Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

Im Nordosten des Plangebietes wird ein Waldsaum festgesetzt. Dieser Wald ist bereits vorhanden und wird von der Festsetzung „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: Waldsaumgestaltung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 überlagert. Es wird festgesetzt, dass dieser 30 m breiter Waldrand im regelmäßigen Abstand von 30 Jahren auf den Stock gesetzt werden muss, um die Gefahr von umstürzenden Hochstämmen auf die privaten Grundstücke auszuschließen.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus einheimischen Straucharten gem. der angefügten nicht abschließenden Pflanzliste Hecken & Einzelsträucher anzulegen und dauerhaft zu erhalten:

Pflanzliste Hecken & Einzelsträucher

(einreihig, Pflanzabstand max. 1,5 m, 2xv, o.B., 60 - 100 cm):

Felsenbirne - AMELANCHIER LAMARCKII
Hundsrose - ROSA CANINA
Johannisbeere - RIBES-nigrum
Holunder - SAMBUCUS NIGRA
Strauchmispel - COTONEASTER
Hasel - CORYLUS AVELLANA
Kornelkirsche - CORNUS MAS
Heckenkirsche - LONICERA-SORTEN
Hartriegel - CORNUS-ARTEN
Schneeball - VIBURNUM-SORTEN
Liguster - LISTRUM-ARTEN
Vogelbeere - SORBUS AUCUPARIA
Weißdorn - CRATAEGUS MONOGYNA

Ferner wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Innerhalb jedes Baugrundstücks ist ein Gehölz 1. Ordnung gemäß der nicht abschließenden Pflanzliste Laubbäume oder der Pflanzliste Obstbäume zu pflanzen:

Pflanzliste Laubbäume

(Hochstamm, 3xv. o.B., StU 12 - 14 cm):

Feldahorn - ACER CAMPESTRE
Spitzahorn - ACER PLATANOIDES
Bergahorn - ACER PSEUDOPLATANUS
Vogelkirsche - PRUNUS AVIUM
Stieleiche - QUERCUS ROBUR

Traubeneiche - QUERCUS PETRAEA
Winterlinde - TILIA CORDATA
Hainbuche - CARPINUS BETULUS

Pflanzliste Obstbäume

(Hochstamm, min. Größe 180 cm, StU. 8-10 cm):

Jakob Lebel
Winterrambour
Rote Sternrenette
Graue Herbstrenette
Schafsnase
Kaiser Wilhelm
Bohnapfel
Clapps Liebling
Butterbirne
Neue Poiteau
Pastorenbirne
Gute Graue
Westf. Glockenbirne

Flächen für Ver- und Entsorgung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB wird eine 4x6 m große Fläche mit der Zweckbestimmung Versorgungsfläche Elektrizität festgesetzt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Im Bereich der Seniorenwohnanlage wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um das Erschließungskonzept des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Seniorenwohnanlage zusätzlich planungsrechtlich abzusichern und eine Zufahrt an dieser Stelle zu der geplanten Straße zu unterbinden.

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; hier Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Im Zuge der geplanten Umnutzung der landwirtschaftlichen Fläche wurden die Geräuscheinwirkungen durch den Verkehrslärm, den Gewerbelärm und den Freizeitlärm (Hundeplatz) im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt und erforderliche Schutzmaßnahmen festgelegt.

An der nördlichen Baugrenze an der Siegener Straße - in dieser Fläche ist ggf. die Errichtung eines Kindergartens geplant – ist mit Beurteilungspegeln von bis zu 66 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts zu rechnen. Damit werden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete hier tags und nachts maximal um 11 dB(A) überschritten. An den weiter südlich anschließenden Bauflächen für die Wohnnutzungen werden Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) tags und 51 dB(A) erreicht. Damit werden hier die Orientierungswerte des Beiblatt 1 zur DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags maximal um 4 dB(A) und nachts maximal um 6 dB(A) überschritten. Für das Plangebiet ist überwiegend die Ausweisung des Lärmpegelbereiches III erforderlich, nur im nördlichen Bereich sind die Anforderungen gemäß dem Lärmpegelbereich IV zu erfüllen. Liegen Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern in Fassadenabschnitten mit maßgeblichen Außenlärmpegeln oberhalb von 58 dB(A) in der Nachtzeit, so sind in diesen Räumen Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 /11/ anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Tagsüber kann durch Stoßlüftungen ein ausreichender

Luftaustausch hergestellt werden. Die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen zeigen weiterhin, dass in der Fläche, auf der die KITA realisiert werden soll, tags Beurteilungspegel zwischen 58 dB(A) und 66 dB(A) ermittelt werden. In der Rechtsprechung wird ein Wert von 62 dB(A) als Grenze angesehen, ab der in Freibereichen Kommunikationsstörungen auftreten können. Bei der Realisierung der KITA sind daher ggf. zusätzliche Schutzmaßnahmen vorzusehen, wenn nicht durch die Anordnung des Gebäudes erreicht werden kann, dass in den Außenspielbereichen keine Beurteilungspegel von 62 dB(A) oder mehr auftreten. Die Gewerbelärmbelastung liegt in der Tagzeit auch an der nördlichen Baugrenze an der Siegener Straße (Baufenster KITA) unterhalb des Immissionsrichtwerts für Allgemeine Wohngebiete. An den weiter südlich gelegenen Baufenstern der Wohnbebauung werden tags maximal Beurteilungspegel von $L = 47$ dB(A) ermittelt. In der Nachtzeit treten an der nördlichen Baugrenze Beurteilungspegel von maximal $L = 47$ dB(A) auf, wenn davon ausgegangen wird, dass eine nächtliche Belieferung des Verbrauchermarktes erfolgt. Sollte das Grundstück an der Siegener Straße wie geplant für eine KITA genutzt werden, würden keine Richtwertüberschreitungen resultieren, da eine KITA nachts keinen Schutzanspruch auslöst (reine Tagesnutzung). Sollte diese nördliche Baufläche auch für Wohnbauzwecke genutzt werden, müsste im Baugenehmigungsverfahren der Einzelnachweis geführt werden, dass an offenbaren Fenstern von Räumen zum dauernden Aufenthalt die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dieser Nachweis kann z.B. berücksichtigen, dass durch eine Grundrissorientierung sichergestellt wird, dass in der Nordfassade keine Fenster von Wohnräumen liegen. Durch die Eigenabschirmung des Gebäudes wird auf der abgewandten Seite die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachweisbar sein.

Bei freier Schallausbreitung wird auch an den südlich anschließenden Baufenstern der möglichen Wohnbebauung ein Beurteilungspegel von $L = 41$ dB(A) ermittelt, der damit um 1 dB(A) über dem Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete liegt. Je nach Lage des Baukörpers der KITA könnte hierdurch bereits eine Abschirmung erreicht werden, die den Beurteilungspegel um 1 dB(A) sinken lässt, so dass keine Anforderung an die Lage von Fenstern gestellt werden muss. Im Bebauungsplanverfahren sollte durch eine Festsetzung sichergestellt werden, dass in allen Bereichen, in denen durch die freie Schallausbreitung ermittelt wurde, dass der Immissionsrichtwert der TA Lärm überschritten wird, keine offenbaren Fenster von Räumen zum dauernden Aufenthalt liegen dürfen außer es wird der Einzelnachweis geführt, dass an konkret geplanten Gebäuden innerhalb dieser Bereiche die Immissionsrichtwerte eingehalten werden (z.B. durch Eigenabschirmung). Durch die Nutzung des Hundeplatzes resultieren Geräuschimmissionen, die um mindestens 5 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Die maßgebliche Emissionsquelle ist der Straßenverkehr, sodass für den Bebauungsplan die Ausweisung des Lärmpegelbereichs III erforderlich ist. Lediglich im WA 1, der unmittelbar an der Siegener Straße gelegen ist, wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt (vgl. Gutachterliche Stellungnahme zu den Geräuschimmissionen im Bereich des Bebauungsplanes „Hünsborn An der Wahre“ in Wenden-Hünsborn, 22.05.2019, Accon Köln).

Im Süden des Plangebietes befindet sich in ca. 550 m Entfernung der Flugplatz Hünsborn, wodurch mit geringem Fluglärm zu rechnen ist. Aufgrund der hohen Entfernung wird sich dieser jedoch kaum auf das Plangebiet auswirken.

Hinweise

Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon-Nr.: 02761 93750, Fax-Nr.: 02761 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage 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 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

Schutz des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Stellplatzsatzung der Gemeinde Wenden

Die Satzung der Gemeinde Wenden über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen vom 12.06.2019 gem. § 48 Abs. 3 BauO NRW ist zu berücksichtigen.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Wenden zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

4. Artenschutz

Eine Untersuchung des Plangebietes hinsichtlich des Vorkommens planungsrelevanter Arten wurde von dem Ing. Büro für Landschaftsplanung R. Backfisch erstellt. Zusammenfassend werden durch die Umsetzung des Bebauungsplanes „keine erheblichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sein. Um Auswirkungen nahezu völlig auszuschließen, wird empfohlen, während der Brut- und Aufzuchtzeiten (April bis Juni) möglichst nicht mit Bauarbeiten zu beginnen. Sind in dieser Zeit keine bodenbrütenden Vögel im Baufeld erkennbar, kann problemlos ganzjährig gebaut werden. Die Umwandlung des nordwestlichen Randes eines Feldgehölzes in einen gestuft aufgebauten Waldsaum durch Entnahme der Hochstämmigen Bäume erfolgt aus artenschutzrechtlichen Gründen in einem Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02. des darauffolgenden Jahres)“ (R.Backfisch ASP S. 22).

5. Eingriff in Natur und Landschaft

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt auch für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB, sodass die durch das Verfahren begründeten Eingriffe, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unter einem Schwellenwert von 10.000 qm liegt. Diese Zugangsvoraussetzung wird vorliegend erfüllt, da aufgrund der getroffenen Festsetzungen die maximal zu versiegelnde Grundfläche ca. 7.600 qm beträgt. Somit wird von einer Ermittlung und Regelung weiterer Kompensationsmaßnahmen vorliegend abgesehen.

6. Klimaschutz/Klimaanpassung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets i. V. m. der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Planung wird es jedoch u. a. durch die zusätzliche Flächenversiegelung und hinzukommende „Verkehrsemissionen“ zu Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse kommen.

Konkrete Festsetzungen zur Verringerung der kleinklimatischen Veränderungen und zur Klimaanpassung werden nicht getroffen. Jedoch wird eine kompakte Bauweise und eine solarenergetisch optimale Gebäudeausrichtung durch den Bebauungsplan ermöglicht.

7. Boden

7.1 Baugrunduntersuchung

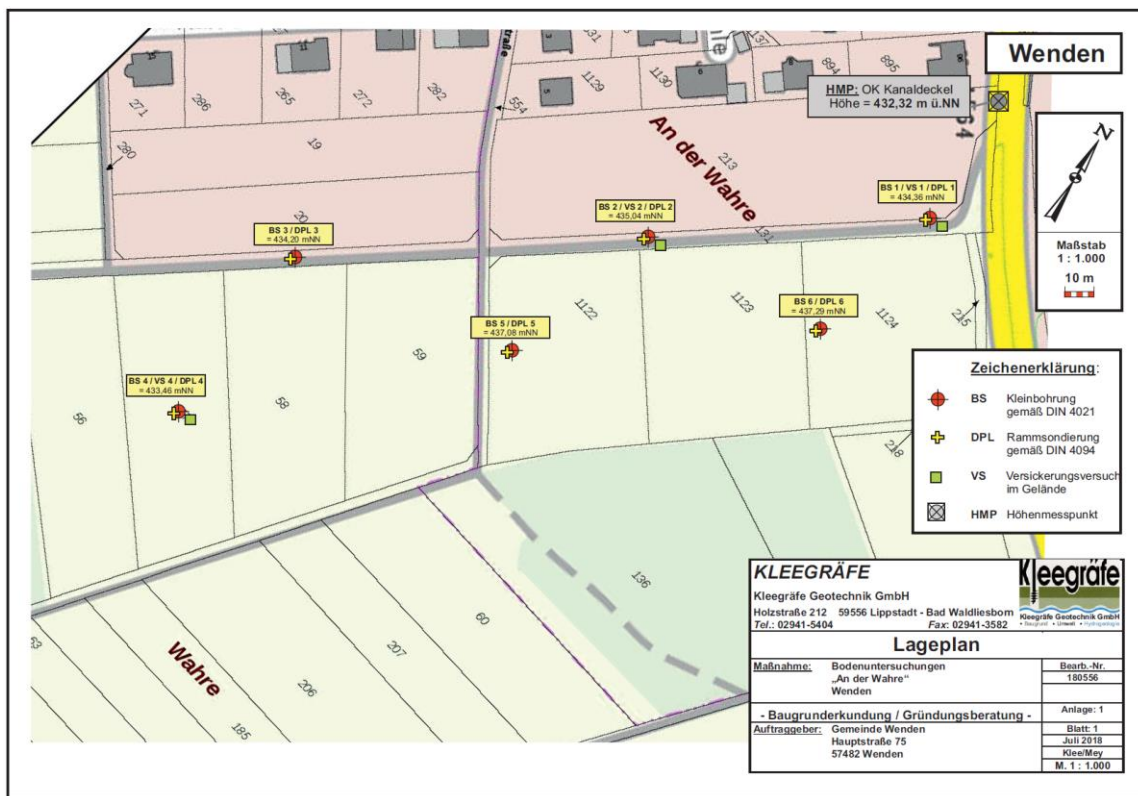
Durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH wurde im Sommer 2018 eine Baugrund- (Wohngebäude, Kanal, Straße) und Versickerungsgutachtens erstellt.

„... **BODENAUFBAU**: Auffüllungen mit Fremdanteilen wurden nicht erbohrt. Die BS 1 zeigen zuoberst (0-0,40 m u.GOK) eine Anthropogenbeeinflussung bzw. einen Inertbodenauftrag (organischer Schluff). 'Mutterboden' Alle Aufschlüsse zeigen zuoberst einen z.T. anthropogen beeinflussten Schluff mit organischen Beimengungen. Dieser Mutterboden besitzt eine gemittelte Mächtigkeit von 0,40 m. Der Oberboden lag zum Zeitpunkt der Geländearbeiten in einer weitgehend weichen Konsistenz sowie einem erdfeuchten bis trockenen Zustand vor. Unterhalb der Oberböden folgt teilweise (BS1) ein Verwitterungslehm. In den BS 4 und BS 5 wurde ein Verwitterungslehm als Zwischenlage innerhalb des Verwitterungsschuttes erkannt. Bei dem Lehm handelt es sich weitgehend um ein sandiges, kiesiges Schluff-Ton-Gemisch.

GRUNDWASSER: Grundwasser wurde am 04.06.2018 nicht erbohrt. Sowohl bei einer Unterkellerung als auch bei einer Nichtunterkellerung unterliegen die Unterflurbauteile einer periodischen Feuchte- bis Nässebeeinflussung (Gemisch aus Stau-, Schicht- und Hangwasser). Eine Beeinflussung durch Grundwasser wird beim derzeitigen Kenntnisstand nicht erwartet, kann stellenweise und kurzzeitig jedoch nicht völlig ausgeschlossen werden. Je nach exakter Sohlteufe des Plankanals kann eine periodische GW-Beeinflussung im Fels nicht ausgeschlossen werden.

...“
(Kleegräfe Geotechnik GmbH, 59556 Lippstadt-Bad Waldliesborn, Holzstraße 212 (24.07.2018): GUTACHTEN Gemeinde 57842 Wenden, OT Hünsborn, Bodenuntersuchungen im Bereich An der Wahre, - Baugrunderkundung I Gründungsberatung -, - Hydrogeologische Untersuchung, Seite 7f).

Die Lage der Bohrstellen/Probeentnahmepunkte ist aus dem folgenden Lageplan ersichtlich:



7.2 Altablagerungen – Altlasten

Im Rahmen einer Altlastenuntersuchung aus dem Jahr 2014 wurden keine Beeinträchtigungen der verschiedenen Wirkungspfade der BBodSchV ermittelt. Eine Beeinträchtigung im Hinblick auf das zu erschließende Neubaugebiet ist somit nicht vorhanden (Orientierende Erstbewertung einer Altablagerung sowie der angrenzenden Flächen in Hünsborn, HuK Umweltlabor, 2014).

7.3 Bergbau

Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten/Altbergbau im Plangebiet liegen nicht vor.

8. Entwässerung

Aufgrund der im gesamten Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse und der Topografie ist davon auszugehen, dass eine dauerhaft schadlose (ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit) gezielte Versickerung/Verrieselung des gesamten auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist:

„... **VERSICKERUNG:**

Die bei einer potenziellen Versickerung vom Wasserrecht geforderte dauerhaft schadlose Abführung von Niederschlagswasser kann bei den bestehenden topografischen und geologischen Rahmenbedingungen nicht gewährleistet werden.

Aus gutachterlicher Sicht wird von einer gezielten Versickerung der Niederschlagswässer aufgrund der folgenden Punkte abgeraten (materialspezifisch differierende Eignung mit häufig zu geringen, nicht ausreichenden Durchlässigkeiten; Gefährdungspotenzial durch Quellung/Aufweichung und dadurch verursachten Rückstau/Oberflächenabfluss; Gefährdungspotenzial für morphologisch tiefergelegene Wohngebäude aufgrund der Morphologie; einer zu erwartenden Konsistenzverringerung = Baugrundgüteverschlechterung).

...

Diese Beurteilung stimmt mit den wasserrechtlichen (MURL) und technischen Vorgaben (DWA/ATV) überein. Vorbehaltlich der Zustimmung des Tiefbauamtes wird eine Einleitung in das Kanalsystem vorgeschlagen.

...“

(Kleegräte Geotechnik GmbH, 59556 Lippstadt-Bad Waldliesborn, Holzstraße 212 (24.07.2018): GUTACHTEN Gemeinde 57842 Wenden, OT Hünsborn, Bodenuntersuchungen im Bereich An der Wahre, - Baugrunderkundung I Gründungsberatung -, - Hydrogeologische Untersuchung)

Folglich wird für die Abwasserbeseitigung im Plangebiet ausgehend von dem Kreisverkehr ein neues Trennsystem, d.h. mit Regenwasser- und Schmutzwasserkanal errichtet. Das Schmutzwasser wird über das bestehende Kanalsystem der Ortslage Hünsborn abgeführt und der Regenwasserkanal schließt in südwestlicher Richtung an das Regenrückhaltebecken an der A45 an. Dort wurde mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW über eine Verwaltungsvereinbarung sichergestellt, dass die Gemeinde Wenden das vorhandene Regenrückhaltebecken zur Niederschlagswasserbeseitigung des geplanten Baugebietes nutzen kann.

Die bereits an das RRB angeschlossenen Autobahnflächen und die prognostizierten befestigten Flächen des Baugebietes inkl. mögliche südliche Erweiterung des Baugebietes (die jedoch vorerst nicht erschlossen werden), ergeben $A_{ges} = 6,0 \text{ ha}$ / $A_{red} = 3,18 \text{ ha}$. Bei einem 5-jährigen Ereignis ($n = 0,2$) und einem Drosselabfluss gem. Planfeststellung vom 400 l/s ergibt sich ein erforderliches Rückhaltevolumen von 5.051 m^3 .

Gem. Planfeststellung steht ein Rückhaltevolumen von 4.105 m^3 bei einem Stauziel von $388,15 \text{ m ü. NN}$ zur Verfügung, sodass 946 m^3 Volumen fehlen. Die Differenz kann durch einen um $0,25 \text{ m}$ höheren Einstau ($388,40 \text{ m ü. NN}$) nahezu wieder ausgeglichen werden.

Ferner ist die Erschließung des Baugebietes in mehreren Bauabschnitten geplant, für den südlichen Bereich von rund 2 ha wird vorerst kein Planungsrecht geschaffen.

Im Zuge des 6 Streifigen Ausbaus der A45 wird der Landesbetrieb Straßenbau NRW ein neues RRB an anderer Stelle errichten, jedoch wird durch die Verwaltungsvereinbarung sichergestellt, dass die Gemeinde Wenden das vorhandene RRB weiterhin nutzen kann.

9. Militärische Altlasten - Kampfmittel

Die Fläche wurde durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung durch Luftbildauswertung überprüft. Die empfohlene Sondierung ergab mehrere Verdachtsmomente. Durch feststellende Bodeneingriffe wurden die Verdachtsmomente untersucht. Dabei ergaben sich keine Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung im Untergrundbereich. Dennoch wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Hinweis:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

10. Inanspruchnahme von Landwirtschaftlichen Flächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht hier eine Begründungs- und

...

Abwägungspflicht. Aufgrund der geplanten Nutzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ ist eine Anbindung an bereits bestehende Ortsstrukturen anzustreben. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird in Hünsgborn dem ortsteilspezifischen Bedarf für Wohnbaulandentwicklung entsprochen. Zudem schließt das Plangebiet unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an, sodass die vorhandene Infrastruktur durch die Planung gestärkt wird. Das Plangebiet fügt sich somit optimal in die vorhandene Erschließung ein. Unbebaute Flächen, die keiner land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, sind innerhalb der Ortslage Hünsgborn nicht vorhanden. Ferner ist die Schutzwürdigkeit der Boden mit Wertzahlen der Bodenschätzung von 20 bis 45 als gering zu bewerten.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens kann Siedlungsansätzen an weniger geeigneten Stellen entgegengewirkt werden. Hierdurch werden für eine Bewirtschaftung geeignetere Flächen geschont. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erscheint die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorliegend vertretbar.

11. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für das gesamte Plangebiet stellt sich wie folgt dar:

Flächennutzung		Größe (m²)	Anteil (%)
Wohnbaufläche WA		23.422	68,36
-	WA1	2.280	
-	WA2	1.680	
-	WA3	3.550	
-	WA4	13.777	
Verkehrsflächen		6.775	19,77
-	Straßenverkehrsfläche	5.400	
-	Fußweg	1.375	
Grünflächen		4.041	11,79
-	Waldsaum	4.041	
Fläche für Versorgungsanlagen		24	0,07
Gesamt		34.262	100,00

Im WA1 und WA3 ist aufgrund einer GRZ von 0,4 mit einer Grundfläche von rund 2.332 m² zu rechnen. Im übrigen WA2 und WA4 wird bei einer GRZ von 0,3 eine Grundfläche von ca. 5.277 m² in Anspruch genommen, sodass insgesamt ca. 7.609 m² Grundfläche in Anspruch genommen werden. Dies liegt deutlich unter den max. 10.000 m² Grundfläche als Zugangsvoraussetzung für §13b BauGB.

12. Verfahrenshinweise

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Hünsgborn An der Wahre“ wird nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist mit der Novellierung des BauGB aus Mai 2017 möglich. Hierfür darf die geplante zulässige Grundfläche, im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB, 10.000 m² nicht überschreiten, muss Zwecken des Wohnens dienen und muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Weitere Anwendungsvoraussetzungen sind, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür

bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Diese in § 13 Abs. 1 und § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Auch ist davon auszugehen, dass das Bauleitplanverfahren bis zum 31.12.2019 eingeleitet wird und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2021 erfolgt.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Verfahren keine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erforderlich und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. Hierdurch entfallen auch die Ausgleichspflanzungen / Kompensationsmaßnahmen nach § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB sowie die Überwachung / Monitoring der Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB.

Diese Begründung zum Bebauungsplans Nr. 63 „Hünsborn An der Wahre“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.12.2020 gebilligt.

Wenden, 18.12.2020

gez. Clemens
(Bürgermeister)

gez. Kersting
(Schriftführer)