

**Begründung nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
zu der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 31**

Arbeitstitel: „Ottfingen – Am Hepperich“

1 Anlass und Ziel der Planung

1.1 Vorbemerkung

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die zur Durchsetzung der städtebaulichen Ordnung innerhalb seines Geltungsbereiches erforderlich sind. Dem Bebauungsplan liegen die Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung und der dazu ergangenen Rechtsvorschriften – Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) – sowie die gültige Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zugrunde.

1.2 Anlass der Planung

Planungsanlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ottfingen – Am Hepperich“ - aus dem Jahr 1994 sind geänderte städtebauliche Zielvorstellungen für den südöstlichen Rand von Ortsteil Ottfingen der Gemeinde Wenden. Das Plangebiet sollte ursprünglich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Siedlungsrandgestaltung“ entwickelt werden. Die im Bebauungsplan festgelegten und nicht realisierten Flächen für Kompensationsmaßnahmen werden zu einem Einfamilienhausgebiet umgewandelt, das die bereits vorhandenen Siedlungsstrukturen ergänzen soll.

Der Bebauungsplan trägt der Verpflichtung gem. § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung, eine vorausschauende Boden- und Wohnungspolitik zu betreiben. Dies setzt voraus, dass dem Grundstücksmarkt in ausreichendem Maß Grundstücke für Bauwillige zur Verfügung gestellt werden. In der Gemeinde Wenden besteht kurzfristiger Bedarf an neuen Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser.

1.3 Ziel der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung des südöstlichen Randes der Ortschaft Ottfingen geschaffen werden. Ziel der Planung ist, neben einer Fläche für Regenrückhaltemaßnahmen eine zweigeschossige Wohnbebauung für ca. 30 Einfamilienhäuser zu ermöglichen und damit zu einer Fortentwicklung der Ortschaft Ottfingen der Gemeinde Wenden beizutragen.

2 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung des Rates der Gemeinde Wenden hat in seiner Sitzung am 13.07.2011 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Arbeitstitel „Ottfingen – Am Hepperich“ gefasst.

3 Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsteil Ottfingen der Gemeinde Wenden, im Südosten des Ortsteils Ottfingen und liegt etwa 3-4 km vom Ortszentrum Wenden entfernt.

Das Plangebiet wird eingerahmt von der Wohnbebauung aus Einzel- und Doppelhäusern sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen.

3.1 Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über Flur 6, Flurstücke 1140, 1221, 1222, 1228, 1229, 1230, 1262, 1263 und Flur 17, Flurstücke 404, teilw. 405, teilw. 385 Gemarkung Hünsborn. Die verbindliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im zeichnerischen Teil.

Die Fläche des Plangebietes beträgt ca. 32.630 m².

3.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist frei von jeglicher Bebauung und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

3.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich über die Hepperichstraße und die Wilhelm-Tell-Straße. Es besteht eine gute Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz mit der Anbindung an die Autobahn A 4 (in Richtung Köln) und A 45 (in Richtungen Dortmund und Frankfurt am Main).

4 Planungsvorgaben

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden stellt für den Großteil der geplanten 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 „Ottfingen – Am Hepperich“ eine Grünfläche und südlich der Wilhelm-Tell-Straße die Fläche für die Landwirtschaft dar. Ein Teil dieser Grünfläche soll in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Der nördliche Teil bleibt weiterhin als Grünfläche erhalten. Die 69. Flächennutzungsplanänderung „Ottfingen – Am Hepperich“ soll im Parallelverfahren erfolgen.

4.2 Landschaftsplan

Für das Plangebiet liegt der rechtskräftige Landschaftsplan Nr. 4 „Drolshagen-Wenden“ vor. Der größte Teil des Plangebietes (alle Flächen nordöstlich der Wilhelm-Tell-Straße) liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes. Der Landschaftsplan trifft für diesen Bereich keine Aussagen.

Der kleinflächige Bereich südwestlich der Wilhelm-Tell-Straße ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wenden – Drolshagen, Typ A“ ausgewiesen. Die Ausweisung als LSG Typ A bedeutet „Allgemeiner Landschaftsschutz“ ohne besondere weitere Festsetzung.

Im eigentlichen Plangebiet finden sich keine weiteren Schutzgebiete wie z.B. Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, § 62-Biotop, FFH-Gebiet etc. Im Plangebiet liegt auch kein Biotop, der im Biotopkataster Nordrhein-Westfalen erfasst wird.

4.3 Bebauungsplan

Der Großteil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ottfingen – Am Hepperich“ der Gemeinde Wenden, rechtskräftig seit 05.07.1994. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fläche des Plangebietes als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Siedlungsrandgestaltung festgesetzt. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes sind die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und das Anpflanzen von Feldgehölzen (Auswahl entsprechend der Pflanzliste Nr. II. 1) als Symbole festgesetzt. Des Weiteren sind entlang des nördlichen und westlichen Randes des Plangebietes das Anpflanzen von großkörnigen Bäumen (Artenauswahl entsprechend der Pflanzliste Nr. II. 3) und für die weiteren Flächen das Anpflanzen von Obstbäumen (Artenauswahl entsprechend der Pflanzliste Nr. II. 4) fest-

gesetzt. Die zwei von Westen nach Osten verlaufenden Stichstraßen im mittleren Bereich des Plangebietes sind als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg festgesetzt.

Unmittelbar westlich vom Plangebiet grenzt der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ottfingen – Am Hepperich“ an. Das Plangebiet ist von der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ottfingen – Am Hepperich“ nicht betroffen.

Für die Teilflächen der Wilhelm-Tell-Straße und den Bereich südlich der Wilhelm-Tell-Straße besteht derzeit noch kein Planungsrecht. Diese Teilflächen sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

5 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht auf dem zum größten Teil städtischen Grundstück eine Entwicklung von etwa 30 Wohneinheiten in Form von freistehenden Einfamilienhäuser sowie Doppelhäuser vor. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im nördlichen und mittleren Bereich über zwei von der Hepperichstraße ausgehende Stichstraßen, die an die Wirtschaftswege der landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Plangebietes anbinden. Im Süden erfolgt die Erschließung über die Wilhelm-Tell-Straße und über eine geplante Stichstraße, die mit einer Wendeanlage abschließt. Von der Wendeanlage besteht eine Fuß- und Radwegeanbindung zum Fußweg entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Die Dichte der geplanten Bebauung orientiert sich an der bestehenden Situation und nimmt die Umgebung des Plangebietes auf. Geplant ist eine lockere zweigeschossige Bebauung mit großzügigen Gartenbereichen.

Im Norden des Plangebietes ist eine Fläche für mögliche Regenrückhaltemaßnahmen vorgesehen.

6 Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der planerischen Zielsetzung wird als Art der baulichen Nutzung für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Neben den Wohngebäuden sind im WA-Gebiet die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden. Die festgesetzte Nutzung des Plangebietes fügt sich in die umgebende Bebauung ein und entwickelt sie für den derzeit baulich ungenutzten Bereich fort.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Im WA-Gebiet ist die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 in den Baufeldern 1, 2b und 3 und die GRZ von 0,4 in den Baufeldern 2a und 4 als Höchstmaß festgesetzt. Damit orientiert sich die Festsetzung an dem Bestand im Westen des Plangebietes. Die Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete werden teilweise nicht ausgeschöpft.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. zwei Vollgeschosse festgesetzt und orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Da nicht nur die Zahl der Vollgeschosse, sondern auch die Höhe der Gebäude das städtebauliche Erscheinungsbild wesentlich mit prägt, sind auch Festsetzungen zu der Firsthöhe (FH) getroffen worden. Zur Regelung der Firsthöhe wurden aufgrund der bewegten Topographie verschiedene Abschnitte mit einer entsprechenden Höhenfestsetzung über NN (Normalnull) gebildet. Die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude entspricht einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von ca. 11,5 m. Zur besseren

Orientierung wurden innerhalb der geplanten Verkehrsflächen Bezugspunkte anhand der Ausbauplanung festgelegt.

6.3 Erschließung, Fuß- und Radwege und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über zwei Stichstraßen im nördlichen Bereich und über die Wilhelm-Tell-Straße und einer Stichstraße im südlichen Bereich erschlossen. Die Erschließungsstraßen sind als Verkehrsflächen festgesetzt. Von der südlichen Stichstraße besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung zu dem Wirtschaftsweg entlang der östlichen Grenze des Plangebietes, die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt ist.

Der ruhende Verkehr wird auf den Privatgrundstücken untergebracht. Die Grundstücke sind dafür ausreichend dimensioniert. Im öffentlichen Straßenraum werden Stellplätze für Besucher vorgesehen.

6.3.1 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Wenden und ist über die öffentlichen Kanäle der Hepperichstraße und der Wilhelm-Tell-Straße erschlossen. Die vorhandenen Kanäle können das gesamte Abwasser und das anfallende Niederschlagswasser der Planstraßen aufnehmen.

Im Norden des Plangebietes ist eine Fläche für Regenrückhaltemaßnahmen vorgesehen.

6.4 Freiflächen

Im Plangebiet wurden private und öffentliche Grünfläche sowie die Erhaltung bestehender und Anpflanzung von neuen Grünstrukturen zur Plangebietseingrünung sowie als Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz festgesetzt. Eine öffentliche Grünfläche wurde im Südwesten des Baufeldes 1 überlagert mit der Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Im Norden des Plangebietes ist eine weitere öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche ist für die Regenrückhalte- und Versickerungsmaßnahmen vorgesehen und ist als Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Die privaten Grünflächen befinden sich im Südwesten des Baufeldes 2a und sind mit der Festsetzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen überlagert. Dadurch sollen die bestehenden Grünstrukturen erhalten werden. Zwischen den Baufeldern 2a und 2b wurde eine Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mit dieser Regelung werden die bestehenden Gehölzstrukturen erhalten und gesichert. Entlang der süd-östlichen Grenze der Baufelder 2a, 2b, 3 und 4 ist entlang der Plangeietsgrenze eine 2 m breite Hecke als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll eine Eingrünung des Plangebietes und gleichzeitig eine Abgrenzung zu den landwirtschaftlichen Flächen geschaffen werden.

Für die festgesetzten Freiflächen, Hecken und Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen wurden konkrete Pflanzgebote sowie Pflanzenlisten festgesetzt.

6.5 Leitungsrechte

In den Baufeldern 2a und 2b ist entlang der nördlichen Grenze des Fuß- und Radweges sowie entlang der Plangeietsgrenze nördlich des Fuß- und Radweges Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zur Sicherung von bestehenden und geplanten Leitungen festgesetzt.

6.6 Immissionsschutz – Lärm

Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde eine Abschätzung der Verkehrslärm-Immissionen am westlichen Ortsrand Wenden-Ottfingen durchgeführt. Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

Die Orientierungswerte für WA-Gebiete werden durch den Beurteilungspegel des Straßenverkehrs im gesamten Plangebiet überschritten.

- Tags liegt die Überschreitung nicht über 3 dB(A).
- Nachts werden im gesamten Bereich mit überbaubaren Flächen bei freier Schallausbreitung Beurteilungspegel von 50 bis 55 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes (Baufelder 3 und 4) wirkt sich der Verkehr auf der Autobahn A 45 am stärksten aus. Für die Fassaden in den Baufeldern 3 und 4 ist der Lärmpegelbereich (LPB) III festgesetzt. Ansonsten gilt der LPB II. Ein aktiver Schallschutz (Lärmschutzwand) entlang der Autobahn A 45 wird derzeit geprüft. Nach der Fertigstellung der Schallschutzmaßnahmen wird im gesamten Plangebiet der Lärmpegelbereich II ausreichend sein. Es ist jedoch nicht erkennbar, ob und wann der Schallschutz errichtet wird.

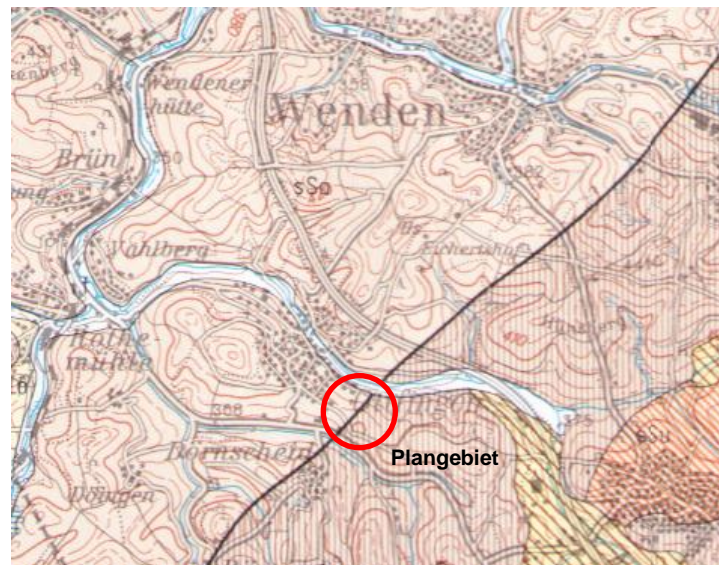
Ein aktiver Schallschutz unmittelbar am Wohngebiet ist aufgrund der topografischen Situation nicht möglich, da lediglich die Gebäude im Baufeld 4 geschützt werden können. Auch die Ausweisung von einer anderen weniger schutzbedürftigen Nutzung entspricht nicht der Zielsetzung der Gemeinde Wenden. Eine Lärmbelastung von ca. 58 dB liegt auch nur in den nordöstlichen Fassaden der Baufelder 3 und 4 vor. Ansonsten nimmt die Verkehrslärmeinwirkung kontinuierlich nach Südwesten ab. Ein Vergleich mit den Grenzwerten (Wohngebiete: 59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), die hier nicht maßgeblich ist, da sie nur auf den Neubau bzw. wesentliche Änderung von Straßen angewendet wird, zeigt, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Insofern ist die Belastung der Freibereiche als vertretbar zu bewerten.

Im Nachtzeitraum liegen die Belastungen um bis zu 10 dB höher als die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Schlafräume, die Fenster in Fassaden aufweisen, die mit einem Pegel von 50 dB(A) oder mehr beaufschlagt werden, sind mit schallgedämpften Lüftungen auszustatten. Um einen weitergehenden Schutz (gemäß VDI 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, 1987) gewährleisten zu können, wurde im Bebauungsplan geregelt, dass bereits ab 45 dB(A) eine fensterunabhängige Belüftung vorzusehen ist. Dadurch können die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden, die einen gesunden Schlaf bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

6.7 Boden / Regenwasserversickerung / Kampfmittel

Nach Aussage vom Geologischen Dienst NRW – Landesbetriebs- verläuft östlich des östlichen Verlaufes der Heppericher Str. in nordöstlicher – südwestlicher Richtung ein petrographischer Gesteinwechsel: Ton-Schluff- und Sandsteine des Oberen Siegen gehen über in Tonsteine des Mittleren Siegen (Devon). Die Grenzlinie ist der Abbildung „Ausschnitt aus der Geologischen Karte, Blatt C 5110 Gummersbach“ zu entnehmen. Die in der Karte dargestellte Grenzlinie zwischen Gesteinwechsel hat eine maximale Lagegenauigkeit im 10 m Bereich. Im Bereich des Gesteinwechsels ist oft mit Auflockerungen des Gebirgsverbandes zu rechnen, was bei geplanten Gründungen im Felsuntergrund zu prüfen und zu berücksichtigen ist.

Abb.: Ausschnitt aus der Geologischen Karte, Blatt C 5110 Gummersbach



Für Teilbereiche des Plangebietes (nördlicher Bereich und südlich der Wilhelm-Tell-Straße) wurden Bodengrunduntersuchungen sowie hydrologische Untersuchungen durchgeführt (siehe Kleefgräfe Geotechnik GmbH, 2011).

Im Plangebiet bestehen zum größten Teil ähnliche Untergrundverhältnisse. Im nördlichen Bereich sowie südlich der Wilhelm-Tell-Straße besteht folgender Bodenaufbau. Unterhalb des Mutterbodens folgt ein kiesiger Verwitterungslärm überwiegend weicher Konsistenz und differierender Mächtigkeit. Unterhalb folgt ab g.g. Teufen ein Verwitterungsschutt. Liegend steht das Ton-/ Siltstein-Grundgebirge in einem halbfesten-festen Zustand an. Weitere Details sind dem Gutachten zu entnehmen.

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

Aus gutachterlicher Sicht wird von einer gezielten Versickerung der Niederschlagswässer aufgrund folgender Punkte abgeraten:

- Untergrundwasser mit geringem Flurabstand und Anstiegspotenzial im Norden
- Staunässe mit Anstiegspotenzial in Teilbereichen
- Materialspezifische differierende Eignung mit häufig geringer, nicht ausreichender Durchlässigkeit
- Gefährdungspotenzial durch Quellung / Aufweichung und dadurch verursachten Rückstau / Oberflächenabfluss,
- Gefährdungspotenzial für morphologisch tiefer gelegene Bereiche aufgrund der ausgeprägten Morphologie
- Einer zu erwartenden Konsistenzverringern = Baugrundgüteverschlechterung.

Vorbehaltlich einer Zustimmung des Tiefbauamtes wird eine Einleitung in das Kanalsystem vorgeschlagen.

Im Norden des Plangebietes ist eine Regenrückhalte- und Versickerungsfläche geplant. Das unbelastete Regenwasser aus dem Plangebiet kann dort eingeleitet und versickert werden.

Aufgrund der Bodenverhältnisse besteht im Plangebiet ausreichende Gründungseignung für eine Flach- / Fundamentgründung. Der nördliche Teilbereich erfordert einen Mehraufwand.

Nach einer Luftbildauswertung durch die zuständige Fachbehörde wurde im Plangebiet keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung festgestellt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung konnte jedoch eine Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben als erforderlich erachtet. Für den betroffenen Bereich südlich der Wilhelm-Tell-Straße wurde am 05.10.2011 von Fa. KMB mit dem Gradiometer eine Messwertaufnahme erstellt. Es wurden keine Hinweise auf Kampfmittel / Bomben-Blindgänger festgestellt.

6.8 Altlasten

Nördlich der Wilhelm-Tell-Straße wurde ein Klein-Haufwerk innerhalb eines ca. 15 m x 15 m großen Areals aufgrund eines allgemeinen Schadstoff-Verdachtspotenzials untersucht und analysiert. Das Material wurde vor ca. 20 Jahren an diesem Standort abgelagert und stammt von einem alten Sportplatz. Die Untersuchung zeigte, dass es kein Dioxine-/Furane-verunreinigtes Haufwerk-Material vorliegt. Dennoch wurden hohe Schwermetall-Konzentrationen nachgewiesen. Aufgrund der Grenzwert-überschreitung ist die Haufwerk-Masse in die Deponieklasse DK1 einzustufen. In Folge wurde das verunreinigte Material Ende 2012 geräumt.

Nach der Räumung der verunreinigten Materialien wurden von Ort weitere Bodenmischproben entnommen. Trotz einer geringfügigen Überschreitung der Nickel-Werte, wird der sensibelste Prüfwert für Kinderspielflächen nicht erreicht oder überschritten, dadurch ist nach Aussage der Kreisverwaltung, Fachdienst Umwelt keine Gefährdung für das geplante Wohngebiet zu erkennen. Eine Kennzeichnung der Fläche im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

6.9 Artenschutz

Die Umsetzung der Planung ist mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, daher wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung werden in Folgendem zusammengefasst.

Im Bereich der Brutvögel konnten keine planungsrelevanten Arten als Brutvögel nachgewiesen werden. Das Plangebiet weist eine verarmte Avifauna auf. Im Untersuchungsgebiet konnten lediglich Nahrungsgäste nachgewiesen werden.

Als einzige Art, die im Plangebiet regelmäßig vorkommt, wurde nur die Zwergfledermaus gefunden. Das Vorkommen dieser Art wird durch anthropogene Strukturen gefördert. In der angrenzenden Siedlung konnten nur einmalig Zwergfledermäuse an zwei Stellen beobachtet werden. Im Plangebiet gibt es keine Winterquartiere für die Fledermäuse.

Da im Plangebiet weder Sommer- noch Winterquartiere von Fledermäusen vorkommen, steht der Planung nichts entgegen. Die Jagdreviere, in denen bislang nur opportunistische Jagdaktivitäten registriert werden könnten, bleiben erhalten.

Im Rahmen von Zufallsbeobachtungen konnten keine weiteren planungsrelevanten Arten festgestellt werden, wobei diese aufgrund der Habitat- und Biotopstrukturen auch nicht zu erwarten sind.

Die intensiven Kartierungen vor Ort haben keinen Hinweis auf Arten von gemeinschaftlichem Interesse, europäische Vogelarten, besonders geschützte Arten und streng geschützte Arten im Sinne von Anhang II, IV und V der Richtlinie 92/43 EWG gegeben. Durch die vorliegende Planung werden keine Wochenstuben, Brut- oder Nistplätze beeinträchtigt. Die Planung führt zu keiner Verschlechterung der Populationen dieser geschützten Arten.

6.10 Eingriff in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist. Im Rahmen des Verfahrens wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Im Folgenden werden die Ergebnisse und das Ausgleichdefizit zusammengefasst.

Die südöstliche Fläche des Plangebietes des Bebauungsplans „Am Hepperich“ wurde als Kompensationsmaßnahme „Siedlungsrandgestaltung“ festgesetzt. Diese Kompensation wurde bis heute noch nicht umgesetzt, muss aber bei den zukünftigen Planungen berücksichtigt werden. Das Defizit wird errechnet zwischen dem erreichten IST-Zustand und dem SOLL-Zustand und beträgt 600.000 Punkte. Dieses Defizit ist in jedem Falle auszugleichen.

Des Weiteren wird die Neuplanung berücksichtigt. Die Differenz zwischen den Biotoppunkten vor der Bebauung und nach der Bebauung beträgt minus 340.705 Punkte.

Das ergibt ein Gesamtdefizit von minus 940.705 Punkten.

Eine Wildstreuobstwiese, die außerhalb des Bebauungsplanes angelegt werden kann, bringt 426.360 Biotoppunkte. Es verbleibt ein Defizit von 514.345 Punkten.

Das restliche Defizit von 514.345 Biotoppunkten wird im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen bei Vahlberg ausgeglichen. 481.070 Punkte davon werden im Umfeld des Waldweges 2 kompensiert. Die restlichen 33.275 Punkte werden auf den angrenzenden Flurstücken 148-152 (= ca. 6.050 m²) in der Gemarkung Hünborn, Flur 19 realisiert. Die Kompensationsflächen sind im Eigentum der Gemeinde Wenden.

6.11 Örtliche Bauvorschriften

Verschiedene textliche und gestalterische Festsetzungen sollen die nachhaltige Identität und den Charakter des Wohngebietes gewährleisten.

Das städtebauliche Erscheinungsbild bebauter Gebiete wird wesentlich von der äußeren Gestaltung der Gebäude und Grundstücke bestimmt. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Dachformen und Firstrichtungen, der Fassadengestaltung und den Standorten für Abfallbehälter zu. Damit nachhaltig die Identität und der Charakter des Wohngebietes gestützt werden kann, ist die Festlegung von differenzierten gestalterischen Festsetzungen notwendig.

Dächer

Im Plangebiet ist die Dachform – Flachdach ausgeschlossen, da diese Dachform für die Umgebung untypisch ist. Gegenüberliegende Dachflächen eines Gebäudes müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen. Nebenanlagen sind von dieser Regelung nicht betroffen. Für Dachaufbauten wurde eine gesonderte Festsetzung getroffen.

In der Planzeichnung wurde die Hauptfirstrichtung für die Hauptgebäude festgesetzt. Nebenanlagen und untergeordnete Nebendächer sind von dieser Regelung nicht betroffen. Geringfügige Abweichungen bis zu 5° sind zulässig. Des Weiteren wurden Farben und Materialien für Dachflächen festgesetzt.

Dadurch soll ein einheitliches Siedlungsbild erreicht und gleichzeitig ein Spielraum für individuelle Gestaltung ermöglicht werden.

Außenwände

Zu den Außenfassaden wurden Regelungen zu den Materialien, Farben und Oberflächen getroffen. Für mehr Spielraum für individuelle Gestaltung wurden Ausnahmeregelungen formuliert.

Standorte für Abfallbehälter

Die Abfallbehälter auf privaten Grundstücken sind durch begrünte Sichtschutzwände oder mit ausreichenden hohen Hecken einzugrünen, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum direkt einsehbar sind. Dadurch sollen ein harmonisches Bild und eine einheitliche Gestaltung der Standorte für Abfallbehälter geschaffen werden.

6.12 Klimaschutz

Mit der Umsetzung der Planung wird es durch zusätzliche Flächenversiegelung zu negativen Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse kommen. Durch die Planung selber erfolgen keine nennenswerten schädlichen Emissionen. Eine signifikante Steigerung der Belastung der lokalklimatischen Situation ist nicht zu erwarten. Die Anlage von Gärten und Grünflächen sowie die Erhaltung der bestehenden Grünflächen und die Anpflanzung von Hecken mildern die negativen Wirkungen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden vollständig ausgeglichen.

Im Neubaubereich wird auf die aktuellen Standards der Energie- und Stromverbrauch geachtet sowie die Nutzung der erneuerbaren Energien angestrebt. Diese Maßnahmen tragen zum allgemeinen Klimaschutz bei und unterstützen gleichzeitig die Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes der Gemeinde Wenden vom März 2011.

7 Denkmäler, Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie/Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 /93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage nach Eingang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

8 Planverwirklichung und Kosten für die Gemeinde Wenden

Der Gemeinde Wenden entstehen Kosten durch die Erschließung des Gebietes, den Ankauf von Kompensationsflächen sowie die Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen.

Im Rahmen des Verfahrens wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Abschätzung der Verkehrslärm-Immissionen am westlichen Ortsrand Wenden-Ottfingen, ACCON Köln GmbH, 2012, Köln
- Baugrunderkundung /Gründungsberatung, hydrologische Untersuchung, Projekt: Gemeinde 57482 Wenden, OT Ottfingen, Entwicklung eines Baugebietes, „Zum Alten Feld“, Kleefgräfe Geotechnik GmbH, August 2011, Lippstadt
- Baugrunderkundung /Gründungsberatung, hydrologische Untersuchung, Projekt: Gemeinde 57482 Wenden, OT Ottfingen, Entwicklung eines Baugebietes, „Wilhelm-Tell-Straße“, Kleefgräfe Geotechnik GmbH, August 2011, Lippstadt
- Chemische Untersuchung eines Haufwerkes, Entwicklung eines Baugebietes in Wenden / OT Ottfingen, Bereich: „Wilhelm-Tell-Straße“, Kleefgräfe Geotechnik GmbH, November 2012, Lippstadt

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ottfingen – Am Hepperich“ der Gemeinde Wenden Nardus, Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, April 2013, Nümbrecht-Elsenroth
- Faunistische Untersuchungen im Rahmen einer potentiellen Erweiterung der Bauflächen Ottfingen – Am Hepperich der Gemeinde Wenden Nardus, Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, 20. Juni 2009, Nümbrecht-Elsenroth

9 Umweltbericht

Siehe Nardus, Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 31 „Ottfingen – Am Hepperich“, Dezember 2012, Nümbrecht-Elsenroth