GEMEINDE WENDEN

Bebauungsplan Nr. 31
„Ottfingen – Am Hepperich“
3. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 31
„Ottfingen – Am Hepperich“
3. Änderung

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsübersicht:

1. Plangebietsbeschreibung
2. Verfahrensablauf
3. Anlass und Ziel der Planaufstellung
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungen

1. Plangebietsbeschreibung

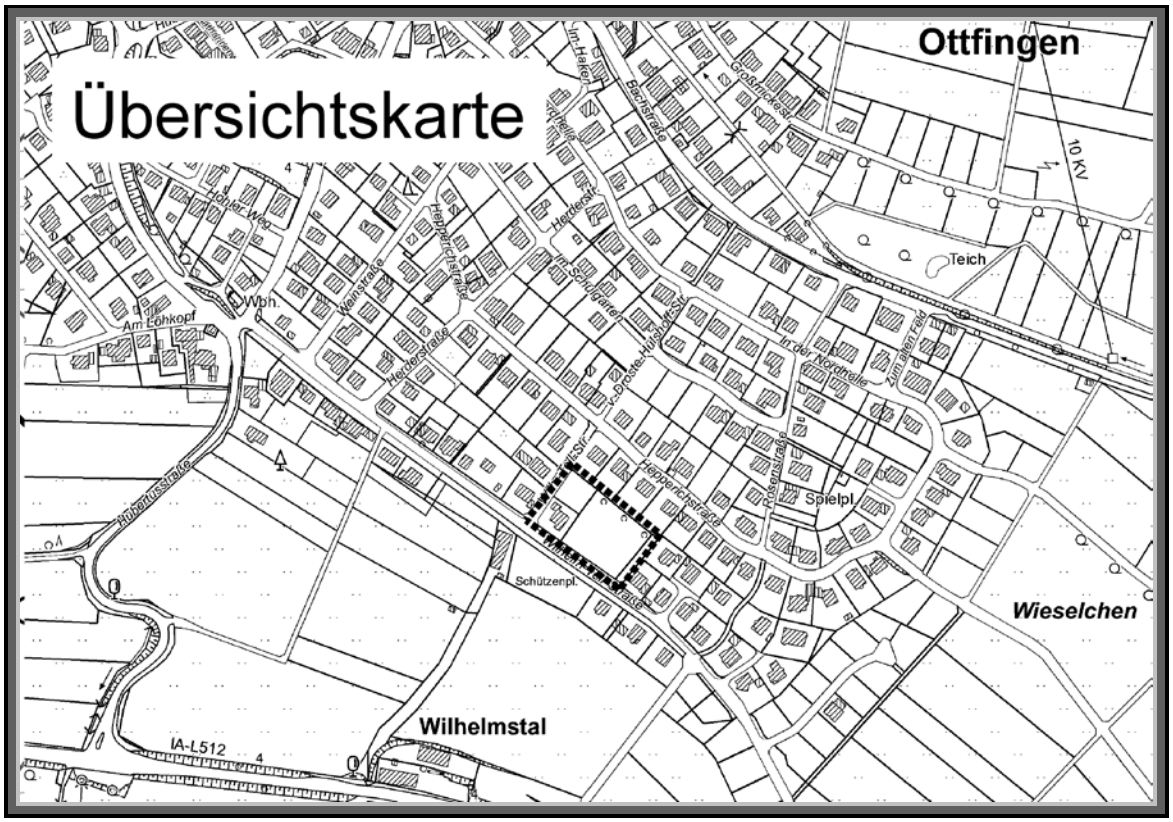
Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ottfingen – Am Hepperich“ am südöstlichen Rand des Ortsteils Ottfingen.

Der Bereich ist überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Das bereits bei der Aufstellung des „Ursprungsplanes“ bebaute Grundstück ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ottfingen - Am Hepperich“ hat eine Größe von ca. 4.131 qm und umfasst die Flurstücke:

Gemarkung Hünsborn, Flur 6,
Flurstücke: 1024 – 1027 (alle tlw.), 1030 (tlw.), 1142, 1199 (tlw.), 1301, 1310 und 1311.

Lage des Änderungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen:



2. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Wenden hat am 19.09.2012 den Beschluss zur Durchführung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ottfingen – Am Hepperich“ gefasst.

Am 23.05.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss sowie die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB bekanntgemacht.

Die Beteiligung fand in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 02.06. bis 04.07.2014 im Rathaus der Gemeinde Wenden statt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2014 frühzeitig am Verfahren beteiligt. Ihnen wurde Gelegen-

heit gegeben, bis zum 04.07.2014 zu der geplanten Änderung Stellung zu nehmen und Angaben zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu machen.

Über die vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat am 16.12.2015 beraten und beschlossen, den Planentwurf mit der Begründung einschließlich des Umweltberichts gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.01. - 05.02.2016 statt.

Die Behörden und sonstigenTräger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2015 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung informiert; ihnen wurde bis zum 05.02.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Gemeinderat hat am 02.03.2016 über die vorgebrachten Anregungen unter Berücksichtigung der bereits während der frühzeitigen Beteiligungen vorgebrachten Anregungen abschließend beraten und den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Ottfingen – Am Hepperich“ als Satzung beschlossen.

Die Schlussbekanntmachung erfolgte am 11.03.2016 im Amtsblatt der Gemeinde Wenden.

3. Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die landwirtschaftliche Nutzung soll an dieser Stelle vom Eigentümer und Nutzer der Flächen aufgegeben werden, so dass sich hier die Möglichkeit zur sog. „Nachverdichtung“ ergibt.

Ziel dieser Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung in Anlehnung an die Festsetzungen des angrenzenden Allgemeinen Wohngebiets zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan wird diese Fläche seit der 18. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des **rechtskräftigen Landschaftsplanes Nr. 4 „Drolshagen-Wenden“** und ist somit von diesem und seinen Festsetzungen nicht betroffen.

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.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bauleitplanverfahren vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen, der Bodenversiegelung und der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate wird im Rahmen eines externen Ausgleiches auf dem Gebiet der Gemeinde Wenden durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen Rechnung getragen werden, die in naturräumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann die Bauleitplanung durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken reagieren.

Aus schallschutztechnischen Gründen - Nähe zur A 45 und Landstraße L 512 - ist im Rahmen eines Schallschutzberichtes festgestellt worden, dass die Anforderung an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zu erfüllen sind. Schlafräume, die Fenster in Fassaden aufweisen, die mit einem Pegel von 50 dB (A) oder mehr beaufschlagt werden, sind mit schallgedämpften Lüftungssystemen auszustatten.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Hinsichtlich der durch die Nutzung der „Vereinsräumlichkeiten“ hervorgerufenen Lärmimmissionen im Änderungsbereich ist festzustellen, dass es durch die Neuausweisung von Wohnbauflächen zu keiner Änderung in der Beurteilung der Immissionssituation gegenüber dem jetzigen Bestand kommt, da die vorhandene Wohnbebauung näher an der Emissionsquelle liegt als die geplante. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte sind bereits jetzt für die vorhandene Wohnbebauung anzuwenden. Diese Einschätzung wurde seitens des Kreises Olpe in einem Erörterungstermin am 30.10.2014 nachvollziehbar dargelegt und bei einem späteren Ortstermin bestätigt.

Zusätzlich wurde im September 2015 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde Wenden und der St. Hubertus Schützenbruderschaft Ottfingen e.V. geschlossen, in dem sich die Schützenbruderschaft verpflichtet, die Nutzung des Schützenplatzes / Schützenheimes so zu gestalten, dass die zulässigen Immissionswerte an der vorhandenen/geplanten Wohnbebauung eingehalten werden.
Warum in einer Baugenehmigung aus dem Jahre 1996 für die vorhandenen Wohnhäuser einzuhaltende Immissionsrichtwerte eines Mischgebiets angesetzt wurden, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht mehr nachvollziehbar. Der Bebauungsplan Nr. 31 „Ottfingen – Am Hepperich“ wurde am 05.07.1994 rechtskräftig und setzt entsprechend der tatsächlichen Nutzung zumindest für den Bereich des IP2 „WA - Allgemeines Wohngebiet“ fest.

5. Berücksichtigung der Anregungen aus den Beteiligungen

Weder während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** noch während der öffentlichen Auslegung gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** wurden Anregungen zu dieser Bebauungsplanänderung vorgetragen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. **§ 4 Abs. 1 BauGB** wurden vom Landrat des Kreises Olpe Anregungen zum Landschaftsrecht vorgetragen.

Der Anregung zum Landschaftsrecht, die Bewertung der Kompensationsflächen zu überarbeiten, wurde gefolgt. Außerdem wurde der Ausgleich des Restdefizits der Öko-Kontomaßnahme „Streuobstwiese Kölner Straße“ (Flächen-ID: 71) zugeordnet.

Vom LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe wurden Anregungen zum Umweltbericht vorgetragen. Der Anregung zur Übernahme der Fax- (02761/937520) und der Telefonnummer (02761/93750) wurde gefolgt.

Vom Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Autobahnniederlassung Hamm, wurden Anregungen zum Immissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm vorgetragen. Der Anregung wurde gefolgt - die Ergebnisse aus dem „Kurzbericht zu den im Gebiet der dritten Änderung des Bebauungsplans Nr. 31 "Ottfingen - Am Hepperich" der Gemeinde Wenden zu erwartenden Geräuschimmissionen“ (Verkehrslärm) des Büros ACCON Köln GmbH werden in die Bebauungsplanänderung als Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen übernommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. **§ 4 Abs. 2 BauGB** wurde vom Landrat des Kreises Olpe, ein Hinweis zu den durch die Nutzung der „Vereinsräumlichkeiten“ hervorgerufenen Lärmimmissionen im Änderungsbereich vorgetragen.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, hat aber keine Auswirkungen auf die Beurteilung der Immissionssituation (vgl. **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**).