

## Hansestadt Wipperfürth Bebauungsplan Nr. 101 "Am Buschfelde" Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Projekt-Nr.: 1480-00-W  
Auftraggeber: Hansestadt Wipperfürth  
Projekt: Bebauungsplan Nr. 101 "Am Buschfelde"  
Gegenstand: Begründung zur Offenlage  
Datum: November 2016

## Inhaltsverzeichnis

1.0	Vorbemerkungen	1
1.1	Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung	1
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahrensstand	1
2.0	Beschreibung des Plangebietes	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
2.2	Planerische Vorgaben	2
3.0	Inhalte des Bebauungsplanes	3
3.1	Städtebauliches Konzept	3
3.2	Art der baulichen Nutzung	4
3.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	4
3.4	Garagen und überdachte Stellplätze	5
3.5	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW	5
3.6	Erschließung	5
3.7	Ver- und Entsorgung	6
3.8	Grünflächen	7
3.9	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	7
3.10	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
4.0	Natur und Landschaft, Umweltbericht	9
5.0	Belange des Denkmalschutzes	9
6.0	Artenschutz, Umweltschadensgesetz	9
7.0	Städtebauliche Daten	10
8.0	Grunderwerb/Kosten	10
9.0	Ergänzungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden	11

# Bebauungsplan Nr. 101 "Am Buschfelde"

## Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

### 1.0 Vorbemerkungen

#### 1.1 Planungsanlass und städtebauliche Zielsetzung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth leitete am 18.03.2015 durch seinen Beschluss das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 101 "Am Buschfelde" ein. Anlass war ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dem Zweck der Ermöglichung von Wohnbebauung im genannten Gebiet.

In der Vorbereitung zur frühzeitigen Beteiligung, wurde die verkehrliche Anbindung an den vorderen Bereich der Straße "Am Buschfelde" sowie die Wendemöglichkeit im Plangebiet untersucht. Um durch den Bebauungsplan die verkehrliche Situation regeln zu können, ist eine geringfügige Änderung des Geltungsbereiches im Nordwesten und Nordosten erforderlich. Diese Änderung wurde am 08.06.2016 vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Hansestadt Wipperfürth beschlossen.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es sollen so neue Wohnbauflächen geschaffen werden, die zu einer Arrondierung der vorhandenen Bebauung beitragen.

#### 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahrensstand

Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind den Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes, die auf der Planzeichnung aufgeführt sind, zu entnehmen.

Es wird ein zweistufiges Bauleitplanverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3(1) BauGB und § 4(1) BauGB durchgeführt. Hieran schließt sich die Offenlage, die Beteiligung nach § 3(2) BauGB sowie § 4(2) BauGB, an.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt eine Umweltprüfung, die in einem Umweltbericht dokumentiert wird. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird im Verfahren fortgeschrieben.

## 2.0 Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteils Thier, der sich ca. 5 km südwestlich der Kernstadt Wipperfürth befindet. Die nördliche Grenze bildet die Straße "Am Buschfelde", an die nördlich und östlich des Plangebietes Wohnbebauung angrenzt. Diese liegt innerhalb der Ortslagensatzung Thier.

Im Süden wird das Gebiet von der Johann-Wilhelm-Roth-Straße begrenzt. Südlich an das Plangebiet schließen Flächen für Landwirtschaft/Grünlandnutzung an.

Die Flächen im Westen sind durch waldartige Gehölzbestände, untergeordnet mit vorhandener Bebauung, geprägt.

Die Grenzen des Plangebietes sind dem Übersichtsplan sowie der Planzeichnung zu entnehmen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,78 ha.

Der Bebauungsplan umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Klüppelberg, Flur 40:

1926 tlw., 1691 tlw., 1688 tlw., 1350 tlw., 1643, 1911, 904 tlw.

### 2.2 Planerische Vorgaben

Der **Regionalplan Köln** stellt den Bereich als "allgemeinen Freiraum und Agrarbereiche" dar. Gleichzeitig handelt es sich um ein Gebiet zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung. Die Ortslage Thier liegt ebenfalls im Bereich mit Grundwasser und Gewässerschutzfunktionen, hier im Besonderen dem Schutzgebiet für Trinkwassersperren (T1.3) des Schutzgebietes Große Dhünntalsperre und Sülz-Überleitung.

Der **Flächennutzungsplan** (FNP) der Hansestadt Wipperfürth stellt für die Straße "Am Buschfelde" sowie für Flächen Richtung Süden in einer Tiefe von ca. 35 m Wohnbauflächen dar. Im Süden und Westen des Gebietes sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Für den Bereich Thier, nördlich und östlich an das B-Plan-Gebiet angrenzend, liegt eine **Satzung der Hansestadt Wipperfürth** über die Festlegung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Thier vom 15.04.1980 vor.

Der Planbereich liegt in der Wasserschutzzone III der "Wasserschutzgebietsverordnung Sülzüberleitung".

Der **Landschaftsplan Nr. 6 Wipperfürth** setzt für die im FNP als Wohnbauflächen dargestellten Bereiche das Entwicklungsziel 7 (Erhaltung bis zur baulichen Nutzung) fest.

Für das gesamte Plangebiet sowie für die Ortslage Thier gilt das Ziel Nr. 11 – Verbesserung der Lebensqualität in Dörfern. Die Flächen außerhalb des Ziels 7 liegen im Landschaftsschutzgebiet.

## 3.0 Inhalte des Bebauungsplanes

### 3.1 Städtebauliches Konzept

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplanes liegen in der Neuschaffung von Wohnbauflächen im südlichen Randbereich der Ortslage Thier. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen nachbarschaftsverträglich der umliegenden Bebauung angepasst werden.

Die Hansestadt Wipperfürth schafft so die baurechtlichen Voraussetzungen, um den Wohnstandort Thier, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, zu stärken. Die geplanten Grundstücksgrößen sollen in Anpassung an die Umgebung zwischen 600 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> liegen. Da die genaue Grundstücksaufteilung noch nicht erfolgt ist, wird durch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche der spätere Grundstückszuschnitt noch flexibel gehalten.

Eine vorhandene Kanalleitung sowie Mittelspannungsleitung werden im Plangebiet durch Grunddienstbarkeiten gesichert und dürfen nicht überbaut werden.

Aufgrund der angestrebten Grundstücksgröße sowie den Leitungssicherungen ist von ca. sechs Grundstücken, die an diesem Standort entstehen können, auszugehen.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Wohnbebauung greift den Charakter des nördlich und östlich angrenzenden Wohngebietes auf und trägt dem eher dörflich/ländlichen Charakter Rechnung. Es wird allgemeines Wohngebiet mit den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nach Nr. 1 bis 3 festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, um den Charakter des Wohngebietes und seiner Umgebung zu erhalten.

Um eine zu hohe Verdichtung auch im Hinblick auf das Verkehrsaufkommen im Baugebiet zu vermeiden, sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Südlich der vorhandenen und gemäß Planung auszubauenden Straße "Am Buschfelde" werden die überbaubaren Grundstücksflächen zu einem Bauband zusammengefasst, um einen größtmöglichen Spielraum für die Aufteilung der Flächen in Baugrundstücke und für die Lage der einzelnen Baukörper zu ermöglichen. Geplant sind Grundstücksgrößen zwischen 600 m<sup>2</sup> und maximal 800 m<sup>2</sup>, sodass hier ca. sechs Baugrundstücke entstehen könnten.

Um diese Entwicklung planungsrechtlich zu begleiten, wird eine Bebauung mit Einzelhäusern sowie eine abweichende Bauweise mit einer Maximallänge von 15 m je Gebäude festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf eins begrenzt, was der nördlich vorhandenen Bebauung entspricht.

In Einzelfällen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise ein Vollgeschoss mehr zugelassen werden, wenn durch Hanglage bedingt das Untergeschoss auf die Zahl der Vollgeschosse im Sinne der landesrechtlichen Vorschriften anzurechnen ist.

Mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe über NHN in Verbindung mit der ebenfalls festgeschriebenen maximalen Geschossigkeit wird eine Höhenentwicklung vorgegeben, die der umgebenden Bebauung und den topografischen Verhältnissen Rechnung trägt. Es sind Gebäudehöhen von maximal 8 m bis 9 m über vorhandenem Gelände möglich.

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze der Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

### 3.4 Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze sollen über ihre Zufahrten einen Abstand von mindestens 6,00 m zu ihrer Grundstücksgrenze aufweisen, um zu verhindern, dass die Erschließungsfunktion der Straße durch den ruhenden Verkehr beeinträchtigt wird.

### 3.5 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW

Die Gestaltung der baulichen Anlagen wird so festgesetzt, dass sie die Gestaltung der umliegenden Bebauung aufgreift und so eine homogene Gestaltung des Ortsbereiches ermöglicht. Die Festsetzungen nehmen Einfluss auf die Farbgestaltungen der Fassaden und Dächer sowie auf die Dachgestaltung. Neben Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind ebenfalls Pultdächer und versetzte Satteldächer zulässig. Die Festsetzungen der Fassadengestaltung greifen den Gebietscharakter der angrenzenden Wohnbebauung auf.

Einfriedungen müssen einen Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von mindestens 50 cm einhalten.

### 3.6 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist durch die öffentliche Straße "Am Buschfelde" erschlossen und an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Derzeit ist die Straße nur in einer Breite von ca. 3,50 m vorhanden. Der bauliche Zustand, ein feldwegähnlicher Ausbau, ist nicht ausreichend. Zusätzlich zu den bereits vorhandenen sechs Wohngrundstücken nördlich der Erschließungsstraße sind nun durch den Bebauungsplan ca. sechs weitere Wohngebäude zu erwarten, die über die Straße erschlossen werden sollen.

Um die Erschließungsfunktion der Straße entsprechend zu ertüchtigen, wurde eine Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen erstellt, die dem Bebauungsplan zugrunde gelegt wurde.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird ein Regelquerschnitt von 6,10 m realisiert. Der bituminöse Fahrstreifen in einer Breite von 3,50 m wird durch eine gepflasterte Muldenrinne von 0,50 m von dem südlich gelegenen Mehrzweckstreifen in einer Breite von 1,50 m zuzüglich 0,10 m Bordstein getrennt. Das nördliche Bankett hat eine Breite von ca. 0,50 m.

An der südlichen Seite zum neuen Wohngebiet hin ist es vorgesehen, ab Hinterkante Bord auf dem privaten Grundstück 0,40 m freizuhalten. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass dieser Bereich von Bepflanzung und Grundstückseinfriedungen freizuhalten ist. Die Rückenstützen des Bordsteins sowie die Straßenausstattung sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

Die Gestaltung des Straßenquerschnitts macht es möglich, dass der Hauptverkehr auf der bituminös befestigten Fahrbahn abgewickelt wird. Lediglich im Begegnungsfall ist ein Ausweichen auf den Mehrzweckstreifen erforderlich. Durch diese Gestaltung wird den schwächeren Verkehrsteilnehmern ein relativ geschützter Seitenbereich zur Verfügung gestellt. Diese Lösung passt sich auch gut dem dörflich gestalteten Umfeld und dem zu erwartenden Verkehr an.

Um eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge und Feuerwehr bereitzustellen, die aus östlicher Richtung die Straße "Am Buschfelde" befahren, ist vorgesehen, eine derzeit private Grundstückszufahrt im Nordosten zu erwerben und als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Diese Fläche wird entsprechend dem heutigen Grenzverlauf auf einer Tiefe von ca. 10 m nach Norden befestigt, sodass die Müllfahrzeuge im Bedarfsfall hier rückwärts wenden können.

Es sind vier Baumpflanzungen zwischen Mehrzweckstreifen und Fahrbahn vorgesehen. Der Fahrbahnoberbau erhält eine Stärke von 55 cm und ist der Bauklasse 0,3 der RStO 12 zuzuordnen. Die Straßenentwässerung erfolgt über die Muldenrinne, in der Straßenabläufe angeordnet werden, die in den vorhandenen Mischwasserkanal entwässern.

Beim Anschluss der Planung an den Bestand im Osten entsteht bei Haus Nr. 3 durch den vorhandenen Carport eine Engstelle. Hier endet der Mehrzweckstreifen und der Fußgänger wird auf die an dieser Stelle 4,50 m breite Fahrbahn geführt. Sollte zu einem späteren Zeitpunkt der Ausbau bis zum Anfang der Straße fortgesetzt werden, kann der Querschnitt mit Mehrzweckstreifen auch an dieser Engstelle fortgeführt werden, da im Bebauungsplan schon die hierfür erforderliche Aufweitung der Verkehrsfläche nach Norden um ca. 10 m<sup>2</sup> über den heutigen Bestand hinaus berücksichtigt wurde.

### 3.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser etc. erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche.

Die Freileitungen, die mit Masten in der Straße und zum Teil auf Grundstücken entlang des Weges "Am Buschfelde" die nördlichen sowie südwestlichen Häuser versorgen, werden im Zuge des Straßenausbaus nach Angaben der BEW als Erdkabel verlegt werden. Die Masten werden somit entfallen.

Die erforderliche Löschwassermenge von 800 l/min. über zwei Stunden kann aus dem öffentlichen Netz bereitgestellt werden. In der Straße "Am Buschfelde" sind im Bereich der neuen Wohnbebauung zwei Hydranten vorhanden.

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Mischsystem. Der vorhandene Mischwasserkanal kann sowohl das Regen- als auch das anfallende Schmutzwasser aufnehmen. Auf den privaten Grundstücksflächen wird der Kanal mit einem Leitungsrecht gesichert. Gleiches gilt für die Mittelspannungsleitung, ein in der Erde verlegtes Kabel, am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann über den vorhandenen Mischwasserkanal entsorgt oder auf dem Grundstück versickert werden. Zur Versickerung des Dachflächenwassers sind entsprechende Anträge mit Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu stellen.

Aufgrund der Bestimmungen der hier gültigen Wasserschutzgebietsverordnung sind die Flächen der privaten Zufahrten und Stellplätze zwingend an den Mischwasserkanal anzuschließen. Die Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

### **3.8 Grünflächen**

Im Südwesten des Plangebietes an der Johann-Wilhelm-Roth-Straße befindet sich eine ca. 80 m<sup>2</sup> große Fläche, die zur Gestaltung der Ortseingangssituation genutzt wird. Auf der kleinen Grünfläche mit Strauchpflanzung befinden sich eine Bank sowie ein Ortsschild. Die Fläche wird vom Bürgerverein in Thier gepflegt. Dieser Nutzung wird durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ruhe- und Aussichtspunkt" im Bebauungsplan Rechnung getragen.

### **3.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald**

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind die Flächen außerhalb der Wohnbauflächen Flächen für die Landwirtschaft. Mit Ausnahme der 5 m schmalen Fläche zwischen Wohnbebauung und Außenbereich im Westen sowie der derzeit schon als Grünfläche genutzt-

ten kleinen Flächen im Südwesten (siehe Punkt 3.8) wird auf den übrigen Flächen eine Nutzung geplant, die einer typischen oberbergischen Grünlandnutzung im Ortsrandbereich entspricht. Die Obstwiese mit ca. 12 Obsthochstämmen auf einer Fläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup> ist als Wiese bzw. Weide weiter landwirtschaftlich nutzbar. Es wird hier Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt. Um eine Sicherung der Obstgehölze zu gewährleisten und einen Einfluss auf die Nutzungsintensität zu nehmen, wird überlagernd die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB herangezogen (siehe 3.10).

### **3.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Das Ziel dieser Festsetzungen im Bebauungsplan ist die wirkungsvolle, landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und die Kompensation der Eingriffe, die durch das geplante Baugebiet zu erwarten sind.

Bei der Konzeption der Maßnahmen wird insbesondere das Entwicklungsziel 11 des Landschaftsplans Nr. 6 herangezogen:

"Im optisch und funktional wirksamen Außenbereich um die Dörfer sollen vorrangig Maßnahmen zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der landschaftsbezogenen Erholung getroffen werden. Vertraute und typische Aspekte der historisch gewachsenen Kulturlandschaft sollen im Sinne heimatlicher Identifikation gefördert bzw. entwickelt werden."

Die Flächen südlich an das Baugebiet angrenzend bis zur Johann-Wilhelm-Roth-Straße werden in einer Tiefe von 10 m bis ca. 25 m als Obstwiese mit extensiver landwirtschaftlicher Nutzung festgesetzt (M2). Im Westen wird in einer Tiefe von 5 m gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB die Pflanzung einer Hecke als Abgrenzung zum Außenbereich festgesetzt (M1). Diese Maßnahmen dienen der Einbindung des neuen Baugebietes in die Landschaft. Die Maßnahme M2 trägt gleichzeitig unter Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung zu einer Aufwertung der Grünlandflächen bei, sodass eine Kompensation der zu erwartenden Eingriffe gegeben ist. Die genaue Ausgestaltung dieser Flächen ist dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

## 4.0 Natur und Landschaft, Umweltbericht

Begleitend zum Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der die Aussagen zu den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, insbesondere Buchstabe a), trifft und die entsprechenden Kompensationsmaßnahmen festlegt. Zusätzlich werden Maßnahmen zur Vermeidung während der Bauphase vorgegeben. Durch die Anlage einer Obstwiese auf extensiv zu bewirtschaftenden Grünlandflächen sowie Heckenpflanzungen wird die Kompensation der Eingriffe in die Biotopfunktionen sowie den Boden einerseits und eine ortsrandtypische Eingrünung in die Landschaft andererseits erzielt.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, die die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt, beschreibt und bewertet. Gemäß § 2a BauGB wird hierzu ein Umweltbericht vorgelegt, der die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB darlegt. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

## 5.0 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege werden nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht berührt. Es wird auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW verwiesen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Hansestadt Wipperfürth als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, an der B 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmalentdeckungsstätten sind zunächst unverändert zu erhalten.

## 6.0 Artenschutz, Umweltschadensgesetz

Gemäß der ministeriellen Handlungsempfehlung "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben"<sup>1)</sup> besteht im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung, um den Belangen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Rechnung zu tragen.

---

<sup>1)</sup> Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung – wurden die Daten des vorhandenen Messtischblattes 4910(1) ausgewertet und eine Ortsbegehung durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine essenziellen Habitatstrukturen, weder als maßgebliche Nahrungshabitate noch als Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten im Planungsgebiet festgestellt werden konnten. Konflikte mit dem besonderen Artenschutz sind mit der Realisierung der hier geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten. Besondere artenschutzrechtliche Regelungen sind in das Verfahren nicht einzustellen.

Bei der Berücksichtigung des Gesetzes zur Vermeidung und Sanierung von Umweltschäden (Umweltschadengesetz) sind Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen nach Maßgabe des § 19 BNatSchG, von Gewässern nach Maßgabe des § 90 WHG und von Bodenfunktionen im Sinne des § 2(2) BBodSchG zu ermitteln.

Mit der Realisierung des geplanten Vorhabens gehen auf Grundlage der eingestellten Sachdaten nach derzeitigem Kenntnisstand keine Umweltschäden im Sinne des Umweltschadengesetzes einher.

## 7.0 Städtebauliche Daten

Der Geltungsbereich des BP Nr. 101 umfasst insgesamt ca. 0,79 ha.

Allgemeines Wohngebiet	ca. 4.555 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 933 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca. 83 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft	ca. 2.179 m <sup>2</sup>
Maßnahmen für Boden, Natur und Landschaft auf Flächen für die Landwirtschaft	(ca. 2.179 m <sup>2</sup> )
Flächen für Maßnahmen für Boden, Natur- und Landschaft	ca. 194 m <sup>2</sup>

## 8.0 Grunderwerb/Kosten

Die Wipperfürther Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft (WEG mbH) wird die Flächen des geplanten Wohngebietes, mit Ausnahme der heutigen Verkehrsfläche, kaufen. Die Baukosten für den Straßenausbau belaufen sich auf ca. 124.000 €. Die Planungskosten trägt die WEG mbH.

Der Hansestadt Wipperfürth entstehen Kosten in Form von Personal- und Sachaufwand für die Durchführung, Begleitung und Betreuung des Verfahrens.

## 9.0 Ergänzungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 26.09.2016 bis 26.10.2016 statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB fand vom 12.09.2016 bis 14.10.2016 statt.

Im Folgenden werden die Stellungnahmen, die zu einer Ergänzung des Bebauungsplans, der Begründung und des Umweltberichtes geführt haben, erläutert.

- Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen stellt in ihrem Schreiben auf den nicht akzeptablen Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche durch die Festsetzung von Flächen für Kompensationsmaßnahmen ab. In dem zwischenzeitlich fertiggestellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird die Kompensationsplanung für die Flächen dahingehend konkretisiert, dass eine extensive Obstwiese auf den Flächen südlich des Wohngebietes festgesetzt wird. Neben der Pflanzung von Obstgehölzen ist das Grünland durch Mahd oder Beweidung extensiv zu bewirtschaften. Diese Maßnahme ist so konzipiert, dass sie eine landwirtschaftliche Nutzung nicht ausschließt, sondern als wesentliche Größe voraussetzt. Die Planzeichnung sowie die Begründung und der Umweltbericht werden um die konkreten Kompensationsmaßnahmen sowie um die Festsetzung der landwirtschaftlichen Flächen, die von den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft überlagert wird, ergänzt.
- Der Fachbereich III der Hansestadt Wipperfürth (Liegenschaften) führt an, dass es häufig zu Konflikten zwischen der Wohnbebauung und unmittelbar angrenzenden, schlecht gepflegten Kompensationsmaßnahmen kommt. Da das Plangebiet von der WEG mbH nur im Gesamten erworben werden kann, wird sie auch Eigentümer der südlich an das Wohngebiet angrenzenden Flächen. Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die Kompensationsmaßnahmen so konzipiert, dass sowohl die landwirtschaftliche Bewirtschaftung als auch eine ökologische Aufwertung im Sinne der Zielsetzung des Landschaftsplans ermöglicht wird. Durch die angestrebte Nutzung wird eine dauerhafte Pflege der Flächen gesichert und eine ortsrandtypische Situation in dörflicher Lage geschaffen. Die Begründung wird dahingehend ergänzt.

- Die Stadtentwässerung der Hansestadt Wipperfürth weist darauf hin, dass inzwischen in Bezug auf die Wasserschutzgebietsverordnung eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln dahingehend erfolgt ist, dass die Flächen der privaten Zufahrten und Stellplätze zwingend an den Mischwasserkanal anzuschließen sind. Eine Präzisierung diesbezüglich wird in die Begründung Pkt. 3.7 übernommen.
- Die Untere Bauaufsicht der Hansestadt Wipperfürth schlägt vor, aufgrund der Hanglage das Kellergeschoss als Vollgeschoss zuzulassen, um größere Anschüttungen zu vermeiden und großflächige Südfassaden zuzulassen. Es wird die Ausnahme in die Festsetzungen aufgenommen, dass ein Vollgeschoss mehr zugelassen werden kann, wenn durch Hanglage bedingt das Untergeschoss als Vollgeschoss anzurechnen ist. Dem Vorschlag wird demnach entsprochen, wobei grundsätzlich an der Eingeschossigkeit festgehalten wird, die der überwiegenden Nachbarbebauung entspricht.
- Aufgrund der Hinweise des Schreibens des Oberbergischen Kreises, Teilanregung Wasserschutz, wird eine Ergänzung in die Begründung unter Pkt. 3.7 aufgenommen, dass das Niederschlagswasser von Dachflächen mit entsprechenden Anträgen und Versickerungsgutachten möglich ist. Die Aussagen zu den privaten Zufahrten und Stellplätzen werden in der Begründung entsprechend präzisiert und es wird explizit auf die Einhaltung der Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung hingewiesen.

**Aufgestellt:**  
**Wipperfürth, im November 2016**