

# **GEMEINDE WENDEN**

## **Bebauungsplan Nr. 42A „Wenden**

—

## **Westerberg West“**

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB –

Satzungsbeschluss: 24.06.2020

## **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

## **Bebauungsplan Nr. 42A**

### **„Wenden – Westerberg West“**

- 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 .....	9
4.	Artenschutz .....	14
5.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	15
6.	Klimaschutz/Klimaanpassung .....	15
7.	Boden.....	15
7.1	Baugrunduntersuchung .....	15
7.2	Entwässerung .....	17
7.3	Altablagerungen – Altlasten.....	18
7.4	Bergbau .....	18
8.	Militärische Altlasten - Kampfmittel .....	18
9.	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen .....	18
10.	Flächenbilanz .....	18
11.	Verfahrenshinweise .....	19

## **1. Ausgangssituation und Planungsziel**

Die Gemeinde Wenden beabsichtigt, neue Wohnbauflächen im Anschluss an die Ortslage Wenden auszuweisen. Nachdem im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung ein Wohnbauflächenbedarf für die Ortslage Wenden 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 Nordosten der Ortslage Wenden geschaffen werden.

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

Das Ziel der Planung besteht somit darin, kurzfristig Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Wenden bereit zu stellen. Dabei sollen entsprechend der örtlichen Nachfrage und in Fortsetzung der bestehenden Bebauung Grundstücke primär für Einfamilienhäuser entwickelt werden.

Durch das erarbeitete Planungskonzept können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksgröße voraussichtlich 22 Grundstücke mit durchschnittlich 880 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser angeboten werden. Somit können sowohl kleine Grundstücksgrößen von ca. 600 m<sup>2</sup> als auch flächenintensivere Wohnwünsche mit bis zu 1.870 m<sup>2</sup> geschaffen werden.

## **2. Städtebauliche und Planungsrechtliche Situation**

### **2.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 2,76 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Wenden, Flur 04, Flurstücke: 66, 67, 70, 71, 1282 (alle tlw.),  
Gemarkung Wenden, Flur 05, Flurstücke: 114, 204, 230, 234 (alle tlw.), und 231 bis 233, sowie  
Gemarkung Wenden, Flur 27, Flurstücke: 922 tlw., 923 tlw., 1088 bis 1090.

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Ortslage Wenden und schließt an die bestehenden Baugebiete an:

- Bebauungsplan Nr. 42 „Wenden - Westerberg“ (rechtskräftig seit dem 19.03.2004) im Südosten und an die
- bestehende Bebauung der Ortslage Wenden im Süden.

Im Norden und Westen des Plangebietes befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

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

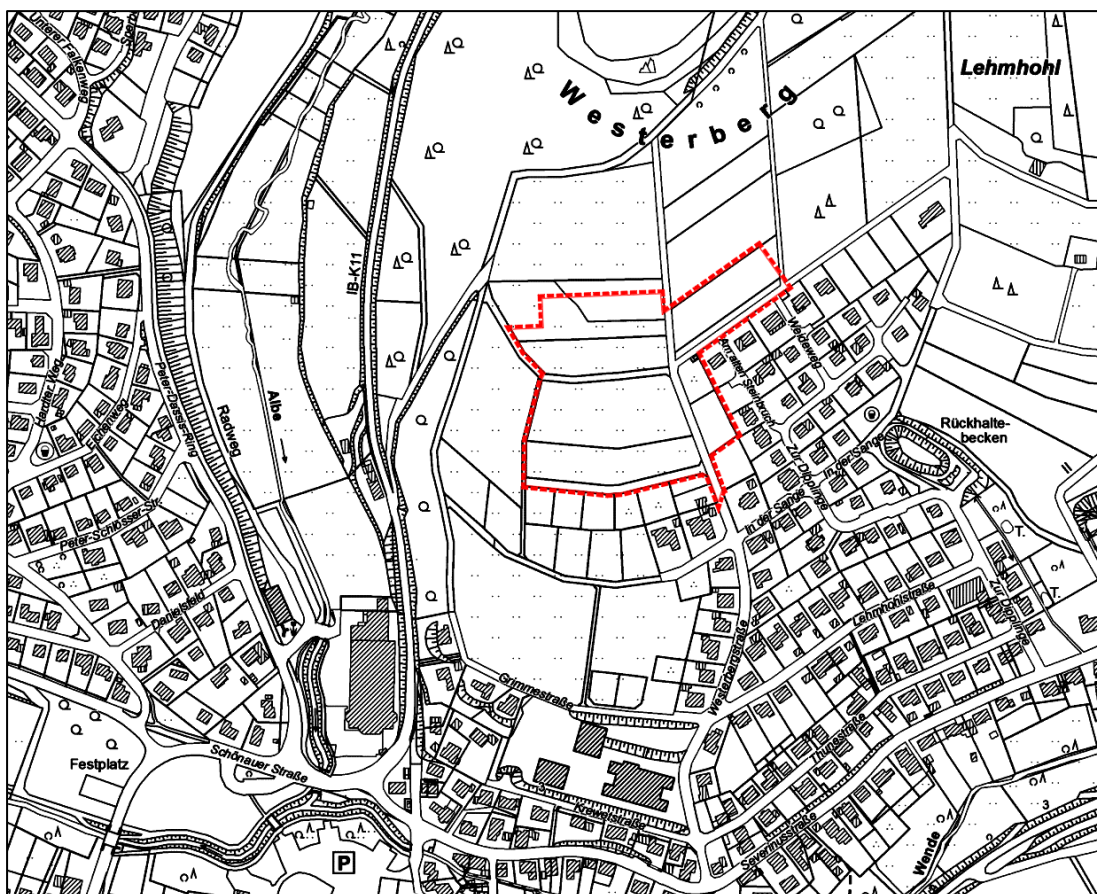


Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 42A „Wenden – Westerberg West“.

## 2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen trifft für das Plangebiet im Anschluss an die Ortslage Wenden teilweise die Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und im nördlichen Bereich die Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB), welche von der Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) überlagert ist.

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 Rechnung getragen, wodurch ein niedriger Wärme- und Strombedarf besteht und gleichzeitig optimale Voraussetzungen für Solarenergie geschaffen wird. Ferner wird die Grundflächenzahl im Plangebiet auf 0,3 begrenzt.

Gemäß Grundsatz 7.1-1 des LEP NRW und Ziel 13 sowie Grundsatz 9 (1) des Regionalplans soll der Freiraum aufgrund seiner Nutz-, Schutz-, Erholungs- und Ausgleichsfunktionen grundsätzlich erhalten bleiben. Die Inanspruchnahme von Freiraum ist somit auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Für die Ortslage Wenden wurde ein Bedarf von Wohnbauland von über 6 ha errechnet. Da innerhalb der Ortslage Wenden 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 unmittelbaren Anschluss an die bestehende Ortslage bietet sich diese Fläche besonders an, da so unzerschnittene Freiraumbereiche vor Zerschneidung und Fragmentierung bewahrt werden können. Gemäß Erläuterung zum Ziel 18 des Regionalplans sind die BSLE

als Landschaftsschutzgebiete festzusetzen. Vorliegend sind die Flächen im Landschaftsplan überwiegend als „temporäres Landschaftsschutzgebiet Typ A“ festgesetzt. Gemäß den textlichen Erläuterungen des Landschaftsplans bestehen die temporären Festsetzungen „nur bis zur möglichen Inanspruchnahme der Flächen als Bauland auf der Grundlage eines Bebauungsplanes. Die bauliche Entwicklung sollte in diesen Räumen äußerst sensibel behandelt und landschaftsangepasst geplant werden sowie im Einklang mit den Belangen des Artenschutzes stehen“ (vgl. LP 4 Wenden-Drolshagen, Textliche Darstellung Seite 41).

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 nord- und südöstlichen Plangebietsbereich sind „fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit“ vorhanden (L4813\_B34f). Dieser befindet sich jedoch überwiegend außerhalb des Plangebietes und wird durch die Umsetzung der Planung nur geringfügig tangiert, sodass im Hinblick auf den Grundsatz 7.1-4 Abs. 1 LEP das Biotopentwicklungspotential im Wesentlichen erhalten bleibt. Hinsichtlich einer landwirtschaftlichen Nutzung ist aufgrund überwiegend 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 keine besondere Bedeutung. Ferner stehen in dem gesamten Umfeld der Ortslage Wenden zahlreiche landwirtschaftliche Nutzflächen zur Verfügung, sodass eine Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen unschädlich ist.

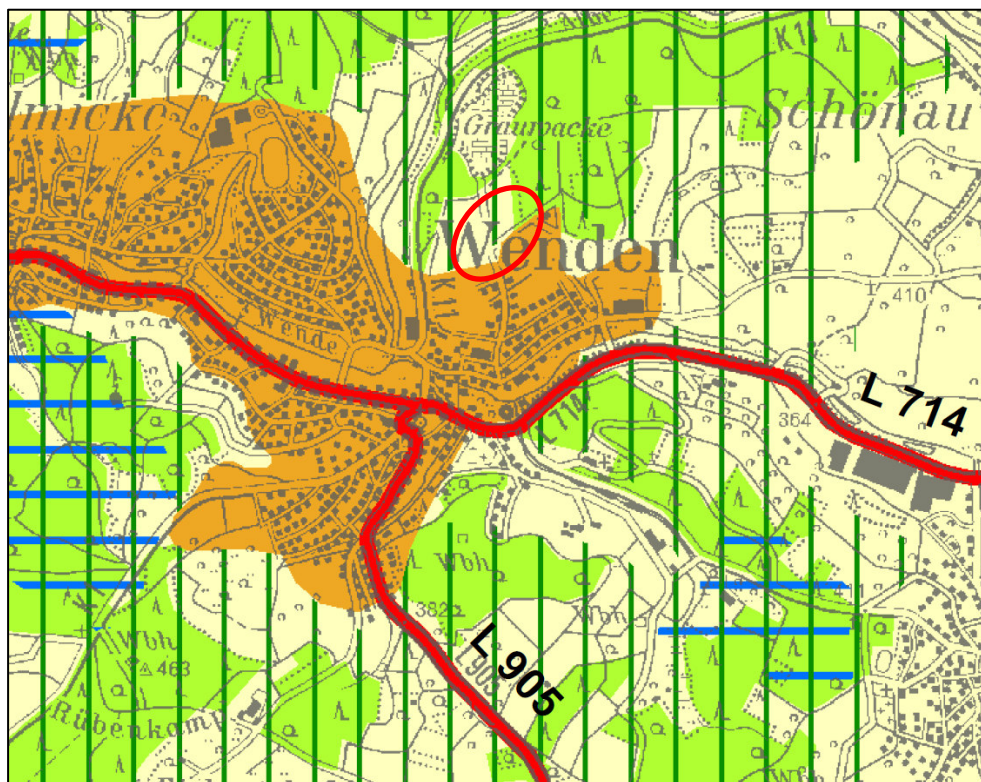


Abbildung 2: Festsetzungen des Regionalplans der Bez. Reg Arnsberg, Oberbereich Siegen, Blatt 6.



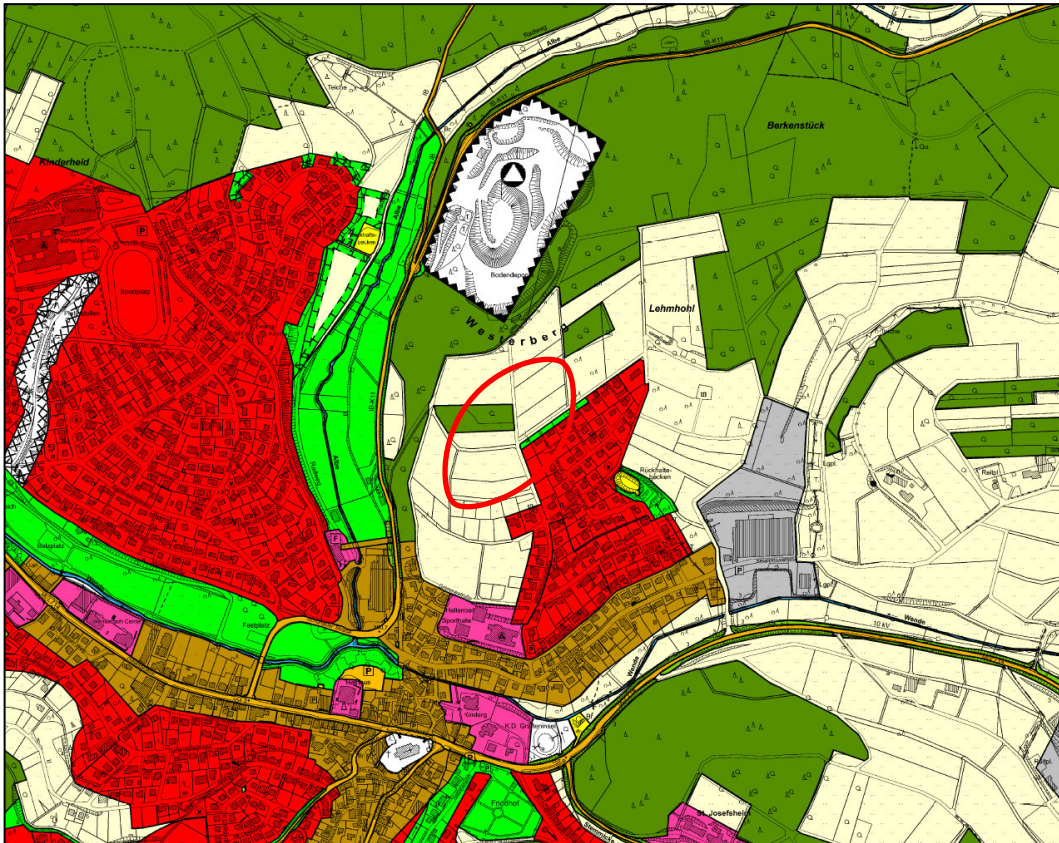


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1974.

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

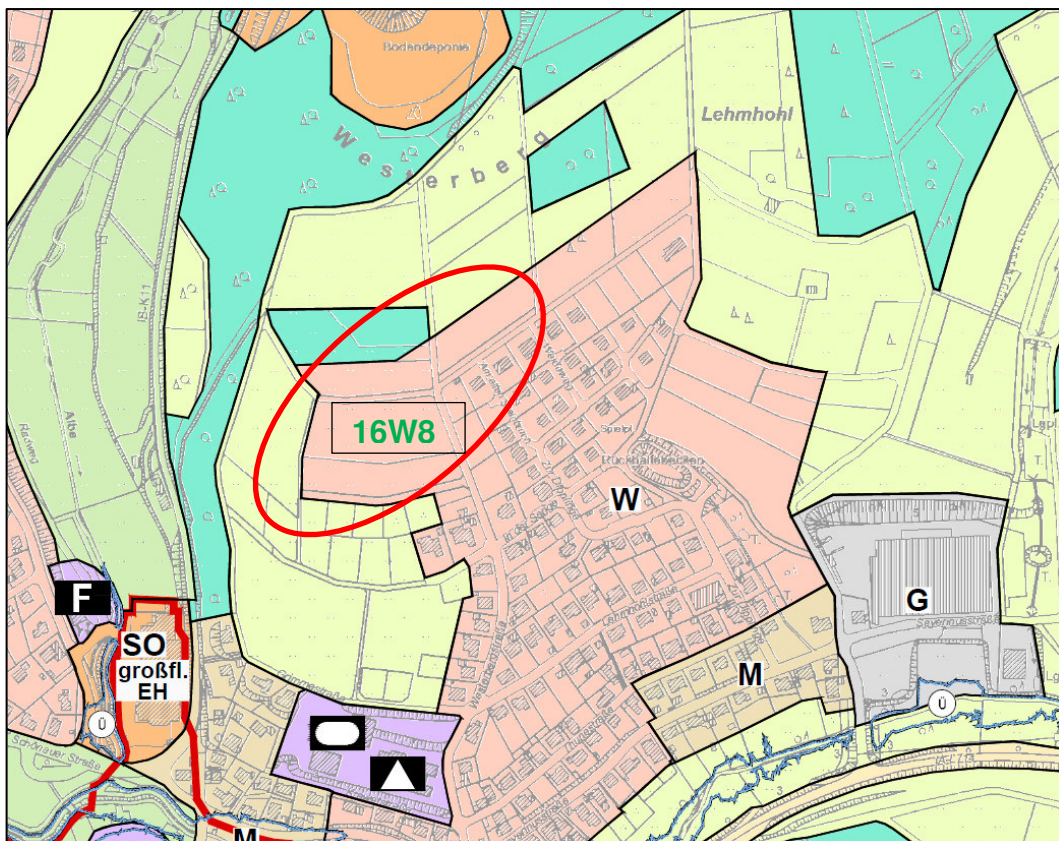


Abbildung 4: Auszug aus dem Vorentwurf zur Flächennutzungsplanneuaufstellung der Gemeinde Wenden.

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. 42A „Wenden – Westerberg West“ 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.



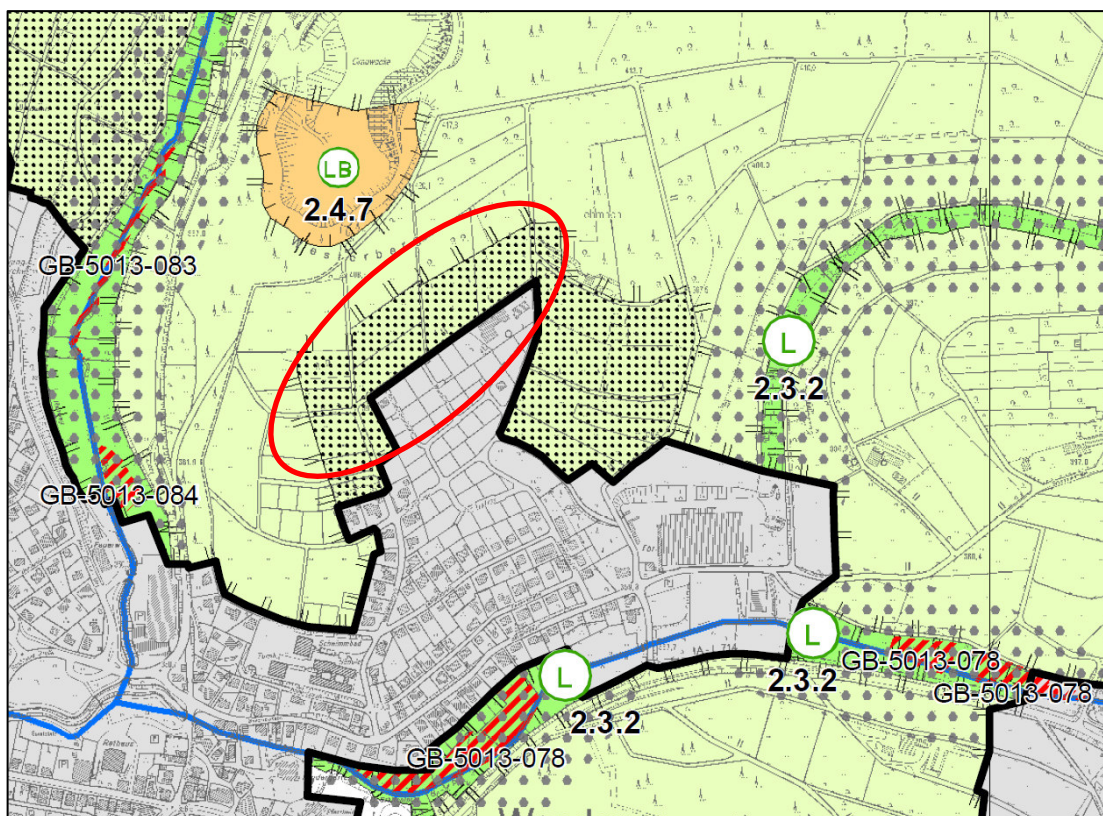


Abbildung 5: Auszug aus dem LP 4 Wenden-Drolshagen des Kreises Olpe.

Der Landschaftsplan 4 Wenden-Drolshagen des Kreises Olpe setzt im Westen des Plangebiets einen untergeordneten Teil als Landschaftsschutzgebiet Typ A fest. Überwiegend ist das Plangebiet als „temporäres Landschaftsschutzgebiet Typ A“ festgesetzt. Gemäß den textlichen Erläuterungen des Landschaftsplans bestehen die temporären Festsetzungen „nur bis zur möglichen Inanspruchnahme der Flächen als Bauland auf der Grundlage eines Bebauungsplanes. Die bauliche Entwicklung sollte in diesen Räumen äußerst sensibel behandelt und landschaftsangepasst geplant werden sowie im Einklang mit den Belangen des Artenschutzes stehen“ (vgl. LP 4 Wenden-Drolshagen, Textliche Darstellung Seite 41). Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW treten widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans oder einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.

Das Plangebiet liegt im Naturpark „NTP-013 Sauerland-Rothaargebirge“, weist jedoch keine für den Naturpark typischen Strukturen auf, sodass in diesem Zusammenhang von keiner Beeinträchtigung auszugehen ist.

Ferner sind im Umfeld des Plangebietes mehrere Schutzgebiete, geschützte und schutzwürdige Biotope vorhanden (vgl. Abb. 6). Eine Beeinträchtigung dieser Bereiche ist im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. Des Weiteren sind keine Europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Wasserschutzgebiete (§§ 19 und 32 WHG), Natura 2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§23 BNatSchG) durch die Planung betroffen.



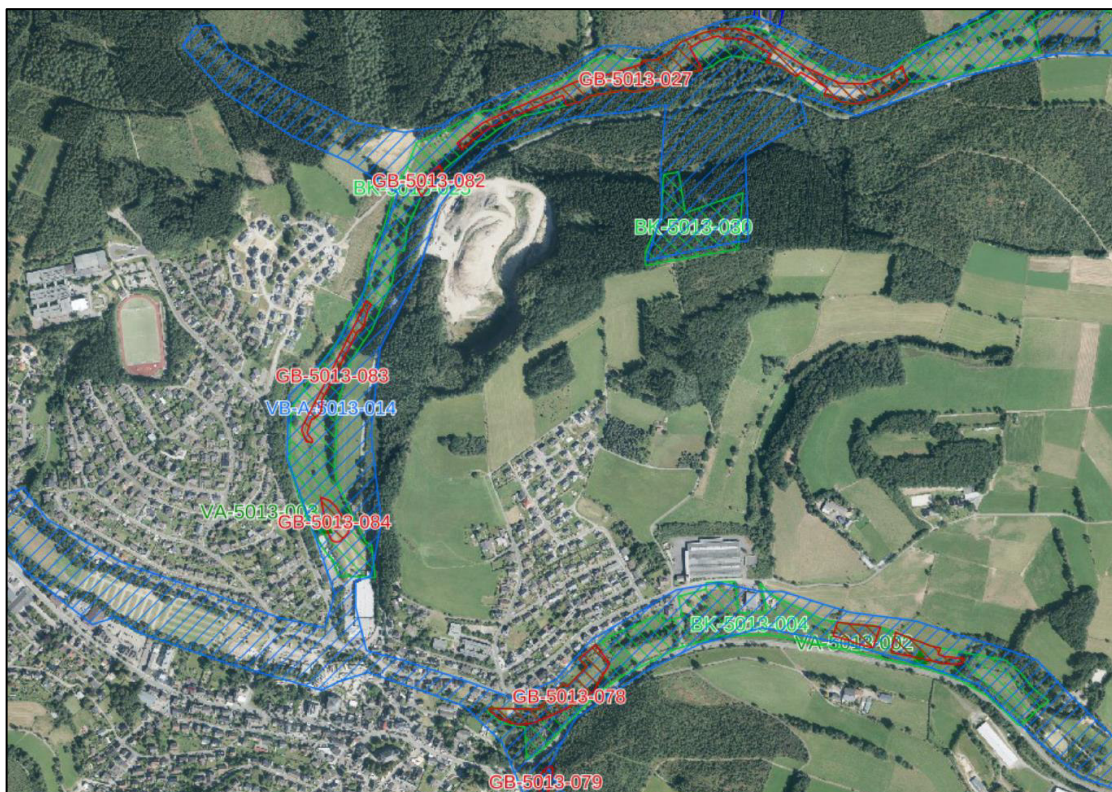


Abbildung 6: Schutzgebiete im näheren Umfeld des Plangebietes. Quelle: UvO NRW.

### **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. Sollte ein Kellergeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden, ist das Kellergeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. 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 Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, auch bei der Bereitstellung von größeren Grundstücksgrößen.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, bei welchen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße wie folgt begrenzt:

bis 450 m <sup>2</sup>	1 Wohnung
451 m <sup>2</sup> und größer	2 Wohnungen.

Die Festsetzung der zulässigen Gebäude-/ Firsthöhe gem. § 18 BauNVO (m. ü. NHN) erfolgt aufgrund der bewegten Topographie entsprechend der geplanten Grundstückseinteilungen. Bei der Festlegung der maximal zulässigen Firsthöhe 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.

#### Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Privaten Grünflächen zur Gartennutzung sind grundsätzlich von fester Bebauung, insbesondere geschlossenen Gebäuden, frei zu halten. Sie sind als naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen anzulegen. Bauliche Anlagen und sonstige Einrichtungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern diese der Gartennutzung dienen. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die baulichen Anlagen und sonstigen Einrichtungen bei einer Gesamtbetrachtung einen Flächenanteil von 10% und eine Größe von 30m<sup>3</sup> 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 Identifikation 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 Hanglage oberhalb des Siedlungsschwerpunktes ist des 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**

- a) Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walm- und Zeltdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52° (einschl.) zulässig.
- b) Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7° bis 20° zulässig.
- c) Zur Verbesserung kleinklimatischer Verhältnisse und zur Regenwasserrückhaltung sind Flachdächer mit Dachbegrünung auf min. 2/3 der Dachfläche ebenfalls 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.

Die Dacheindeckung ist durch Vorlage eines Musters mit dem Bauamt Wenden abzustimmen.

### **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 verbewittertes Kupfer und verbewittertes 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 Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits bestehende Westerbergstraße, die im Rahmen der Planung ausgebaut wird. Ausgehend von der Westerbergstraße wird das westliche Plangebiet über eine neue Stichstraße erschlossen.

Ferner werden bestehende Wegeverbindungen in nördlicher und westlicher Richtung berücksichtigt, um den landwirtschaftlichen Verkehr bzw. Fußwegeverbindungen zur freien Landschaft zu fördern.

Angrenzend an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 42 wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Norden der Westerbergstraße festgesetzt, da deren Erschließung nach wie vor über die Straßen „Am alten Steinbruch“ und „Weideweg“ erfolgen soll.

#### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

## Wasserdurchlässige Beläge

PKW Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass die Versickerungswerte für eine versickerungsfähig befestigte Fläche in Anlehnung an das Arbeitsblatt A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA, 2002) und an das Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen – MVV der Forschungsgesellschaft für Straßen- Verkehrswesen e.V. (FGSV, 2013) von mindestens 270 l/(s\*ha) im Neuzustand übertroffen werden, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht gem. § 7 BBodSchG).

## Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Flächenhafte Schotter-/ Kies-/ Splitgärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

## Fläche für Wald (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Im Norden 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 25 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.

## **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).

### Wasserdruck

Das Plangebiet liegt zu einem erheblichen Teil höher als das angrenzende Baugebiet. Es ist möglich, dass im Plangebiet ausreichender Wasserdruck ganztäglich nicht sichergestellt werden kann. Im Bedarfsfall ist daher vom Grundstückseigentümer eine eigene Druckerhöhungsanlage zu errichten und zu betreiben.

### 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 erhal-

ten 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 im September 2019 von dem Dipl.-Biol. J. Knoblauch erstellt. Diese belegt, dass von den 14 im Untersuchungsgebiet festgestellten planungsrelevanten Arten vier Arten Relevanz für das Plangebiet haben. Da aber alle vier Arten Teillebensräume an Ortsrändern haben, zum Teil sogar weitgehend auf den Siedlungsbereich beschränkt sind wie der Girlitz, bestehen keine unmittelbaren negativen Perspektiven für sie, wenn Verbote von Pestiziden und Gebote wie die Bereitstellung von Nisthilfen gewährleistet werden. Werden im Außenbereich zudem noch blütenreiche Säume geschaffen und bestehende eher extensive Grünlandnutzungsformen beibehalten, gibt es keine Bedenken für die Erweiterung des Siedlungsgebietes (Knoblauch September 2019). Entsprechend der ASP werden 3 m breite Pflanzstreifen entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass je Baugrundstück ein Starenkasten mit Einfluglöchern von ca. 4,5 cm errichtet und auf den Einsatz von Pestiziden verzichtet werden soll.

#### Flächen für das 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 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Frei wachsende Hecken und Einzelsträucher**

Pflanzendichte: einreihig

Pflanzenabstand: max. 1,50 m

<b>Arten</b>	<b>Pflanzenmindestgröße</b>
Felsenbirne AMELANCHIER LAMARCKII	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Johannisbeere RIBES-nigrum L., -rubrum agg., -alpinum L.	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Strauchmispel COTONEASTER	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Kornelkirsche CORNUS MAS	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Hartriegel CORNUS-ARTEN	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Liguster LISTRUM-ARTEN	2xv., o.B., 60 – 100 cm



Weißdorn CRATAEGUS MONOGYNA	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Hundsrose ROSA CANINA	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Holunder SAMBUCUS NIGRA	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Hasel CORYLUS AVELLANA	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Heckenkirsche LONICERA-SORTEN	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Schneeball VIBURNUM-SORTEN	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Vogelbeere SORBUS AUCUPARIA	2xv., o.B., 60 – 100 cm

## **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. 5.723,5 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, die über die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hinausgehen, werden nicht getroffen.

## **7. Boden**

### **7.1 Baugrunduntersuchung**

Durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH wurde im Frühjahr 2019 eine Baugrund- (Wohngebäude, Kanal, Straße) und Versickerungsgutachtens erstellt.

„... **BODENAUFBAU:** Auffüllungen mit Fremdanteilen wurden nicht erbohrt. Die BS 9 zeigen zuoberst (0-0,20 m u.GOK) eine Anthropogenbeeinflussung des Mutterbodens. 'Mutterboden' Alle Aufschlüsse zeigen zuoberst einen Schluff mit organischen Beimengungen. Dieser Mutterboden besitzt eine gemittelte Mächtigkeit von 0,28 m. Der Oberboden lag zum Zeitpunkt der Geländearbeiten in einer weitgehend weichen Konsistenz sowie einem feuchten Zustand vor. Unterhalb der Oberböden folgen Verwitterungsbildungen des Grundgebirges. Der hangende ('obere') Teil dieser Verwitterungsrudimente wird überwiegend von einem 'Hanglehm' (sandiger, toniger, kiesiger Schluff) und

der liegende (‘untere’) Part von einem ‘Hangschutt’ (verlehnte Kiese / Steine) gebildet. Die Übergänge sind fließend und eine deutliche Trennung ist nicht möglich. Zusammenfassend sollte das Lockermaterial als Kies-Lehm-Stein-Sand-Gemisch bezeichnet werden (hangend lehmiger, liegend kiesigersteiniger).

**GRUNDWASSER:** Bei den angetroffenen Feuchteverhältnissen handelt es sich um eine zeitliche Momentaufnahme. Langfristige Messdaten liegen nicht vor. Daher kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine Angabe über das Schwankungspotenzial der Untergrundnässe geliefert werden. Da die Geländearbeiten in einer herkömmlichen Niederschlagsperiode durchgeführt wurden, stellen die angetroffenen Nässeverhältnisse kein Hoch- / Maximalstände dar. Es ist daher von einem Anstiegspotenzial in niederschlagsergiebigeren Herbst- / Frühjahrsperioden auszugehen. Nach Bohrende wurden die vier Bohrungen BS 1, BS 2, BS 5 und BS 9 zu DN 50 Permanent-Grundwassermessstellen (Oberflur) ausgebaut. Hierfür wurde das jeweilige Bohrloch mit der 112 mm-Schnecke ‘aufgebohrt’. (Ausbau: • Spitze, • Filterrohr, Schlitzweite 0,3 mm, • Vollrohr, • Sebakappe, • Filterkies 0,7/1,2 mm, • Quellton-/Bentonitabdichtung, • Betonfundament, • Schutzdreieck). Nach jeweiligem Pegel einbau erfolgte eine Lotung. Hierbei wurden in kleiner Grundwassermessstelle bis zum Pegelfuß Grundwasser gelotet.

Es wird empfohlen, die betreffenden GW-Messstellen regelmäßig in relativ kurzen Intervallzeiträumen (wöchentlich) zu loten, um das Untergrundwasserschwankungs- und -anstiegspotenzial belastbar zu konkretisieren. Sinnvoll ist die Durchführung dieser Messungen über mind. eine hydrologische Jahresperiode.

...“  
(KleeGräte Geotechnik GmbH, 59556 Lippstadt-Bad Waldliesborn, Holzstraße 212 (24.07.2018): GUTACHTEN Gemeinde 57842 Wenden, OT Wenden, Bodenuntersuchungen Baugebiet Westerberg, - Baugrunderkundung I Gründungsberatung -, - Hydrogeologische Untersuchung, 21 Mai 2019).

Die Lage der Bohrstellen/Probeentnahmepunkte ist aus dem beigegeführten Gutachten ersichtlich.

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 Konsistenzverringern = 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.*

...“

## 7.2 Entwässerung

Hinweise für die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über ein neues Trennsystem, d.h. mit Regenwasser- und Schmutzwasserkanal. Der geplante Schmutzwasserkanal dient dem Anschluss der Häuser im Baugebiet Westerberg an die öffentliche Kanalisation. Er dient ausschließlich der Schmutzwasserbeseitigung. Die anfallenden Niederschlagswassermengen in der Ortslage Westerberg werden über einen Regenwasserkanal gesammelt und in das naheliegende Regenrückhaltebecken Wenden-Westerberg eingeleitet.

Die Flurstücke 231, 232, 233, 234 und Teile des Flst. 230 werden über die Straße Am alten Steinbruch entwässert. Im Bereich der Einfahrt Am alten Steinbruch befindet sich ein Tiefpunkt, wodurch sich eine Übertiefe des geplanten Kanals ergibt. Der Anschluss erfolgt an den vorhandenen RW- (00401090) und SW-Schacht (00401740). Die Flurstücke: 66, 67, 70, 71, 922, 923 westlich des Planungsgebietes sind derzeit unbebaut. Für diesen Teil ist eine Stichstraße geplant, die an die Westerbergstraße anschließen soll. Dort beginnt die dritte Kanaltrasse und führt in Richtung Süden entlang der Westerbergstraße. Die geplante Schmutzwasserleitung wird an den vorh. Mischwasserkanal (Schacht 00401262) angeschlossen und zur nächstgelegenen Kläranlage geleitet. Der gepl. Regenwasserkanal, wird in der Straße In der Sange an den vorh. RW-Kanal (00401400) angeschlossen und entwässert in das vorh. RRB. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenfläche kann ungedrosselt in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden, hierfür ist die vorhandene Regenwasserkanalisation in den Straßen "Am alten Steinbruch" und "Weideweg" bis zum RRB ausreichend leistungsfähig. Auch die privaten Grundstücke der Flurstücke 231, 232, 233, 234 und 1090 können ungedrosselt eingeleitet werden. Im westlichen Bereich muss das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal auf eine Abflussspende von maximal 55 l/s pro ha gedrosselt werden. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen kann auch aus diesem Bereich ungedrosselt in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Der hydrodynamische Nachweis ergab, dass es bei Umsetzung dieser Variante bei einem 5-jährigen Ereignis zu keinem Überstau in der vorhandenen Regenwasserkanalisation kommt.

### Hinweis:

Das anfallende Niederschlagswasser im WA1 ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Die Mengengrenzung für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Kanal beträgt 55 l/s/ha.

Die Art der Anlage zur Regenwasserrückhaltung (ober- oder unterirdisch, Teich, Zisterne, in Kombination mit Dachbegrünung, Rigole, Mulde, etc.) ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer freigestellt. Die Versickerung des Niederschlagswassers von Haupt- und Nebenanlagen ist nicht zulässig, auch nicht bei Abläufen aus Zisternen. Die Grundfläche dieser Anlagen ist nicht auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Entwässerungssatzung der Gemeinde Wenden einzuhalten. Die entsprechende Ausführung ist im Antrag für die Grundstücksentwässerung darzustellen.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist gem.



Trinkwasserverordnung vom 21.05.2001 nicht zulässig, ebenso eine Verwendung zur Reinigung von Gegenständen, die bestimmungsgemäß nicht nur vorübergehend mit dem menschlichen Körper in Kontakt kommen – z.B. Wäsche waschen (§ 3).

### 7.3 Altablagerungen – Altlasten

Hinweise auf Altablagerungen und/oder Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor.

### 7.4 Bergbau

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

## 8. Militärische Altlasten - Kampfmittel

Gemäß Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg wurde die Sondierung der Fläche aufgrund eines Artilleriebeschusses im 2. Weltkrieg empfohlen. Diese Sondierungen haben keine Hinweise auf Kampfmittel ergeben.

### 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.

## 9. 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 Wenden 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 Wenden 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.

## 10. Flächenbilanz

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

Flächennutzung		Größe (m²)	Anteil (%)
Wohnbaufläche WA		19.818,63	71,8
-	WA1	14.154,13	
-	WA	5.664,5	

<b>Verkehrsflächen</b>		2.933,25	10,6
- Straßenverkehrsfläche	2.600,82		
- LuF	332,43		
<b>Grünflächen</b>		4.824,23	17,5
- Private Grünflächen	2.308,23		
- Waldsaum	2.516,00		
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>		29,27	0,1
<b>Gesamt</b>		<b>27.605,39</b>	<b>100,00</b>

Bei einer GRZ von 0,3 wird eine Grundfläche von ca. 5.945,6 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Dies liegt deutlich unter den max. 10.000 m<sup>2</sup>, sodass die Grundfläche im Sinne des § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht überschritten wird und die Zugangsvoraussetzung für §13b BauGB erfüllt wird.

## 11. Verfahrenshinweise

Der Bebauungsplan Nr. 42A „Wenden – Westerberg West“ 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 m<sup>2</sup> 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 Bebauungsplan Nr. 42A „Wenden – Westerberg West“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.06.2020 gebilligt.

Wenden, 10.07.2020

(Bürgermeister)

P. Kuby  
(Schriftführer)

