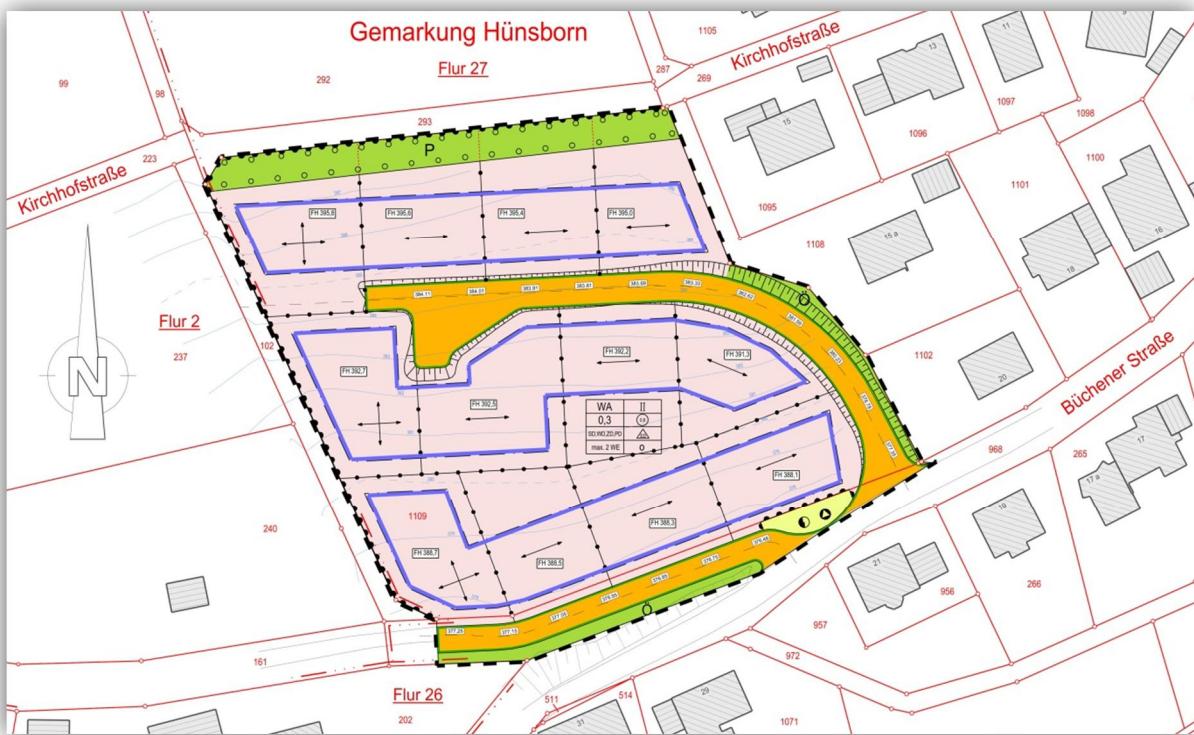


# GEMEINDE WENDEN

## Bebauungsplan Nr. 62 “Hillmicke-/Büchener Straße”



# Bebauungsplan Nr. 62

## „Hillmicke-/Büchener Straße“

### Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

#### INHALTSÜBERSICHT:

<b>Allgemeine Angaben</b>	1
<i>Anlass der Planung</i>	1
<i>Verfahren gemäß § 13b BauGB</i>	1
<i>Planungsrechtliche Voraussetzungen</i>	2
<b>Beschreibung des Planbereiches</b>	4
<i>Räumlicher Geltungsbereich</i>	4
<b>Planungskonzeption</b>	5
<i>Planungsziele und Bedarf</i>	5
<b>Festsetzungen des Bebauungsplans</b>	6
<i>Art der baulichen Nutzung</i>	6
<i>Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</i>	6
<i>Örtliche Bauvorschriften</i>	7
<i>Verkehrsflächen / Erschließung</i>	10
<i>Grünordnungskonzept</i>	10
<i>Ver- und Entsorgung</i>	10
<b>Hinweise</b>	11
<i>Altlastenverdachtsflächen</i>	11
<i>Bergbau</i>	11
<i>Schutzgebiet / geschützte Objekte</i>	11
<i>Denkmalschutz und Denkmalpflege</i>	11
<i>Kampfmittel</i>	12
<i>Verwendung von Mutterboden</i>	12
<i>Einsichtnahme von Vorschriften</i>	12
<b>Auswirkungen der Planung</b>	12
<i>Umweltauswirkungen</i>	12
<i>Eingriffsregelung</i>	12
<i>Boden- und Wasserschutz</i>	13
<i>Immissionsschutz</i>	13
<i>Artenschutz</i>	13
<i>Klimaschutz</i>	14
<i>Schutz der Kultur- und Sachgüter</i>	14
<i>Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen</i>	14
<b>Flächenbilanz</b>	15
<b>Anhang</b>	15

## Allgemeine Angaben

### Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Hillmicke-/Büchener Straße“ ist der Bedarf der Gemeinde Wenden an neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Hillmicke.

Das Plangebiet eignet sich für ein allgemeines Wohngebiet, da es an bereits vorhandene Wohnbebauung anschließt und die städtebauliche Struktur im Südwesten des Ortsteiles Hillmicke der Gemeinde ergänzt.

Es sind vor allem die Wohnbedürfnisse der örtlichen Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen. Es soll der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### Verfahren gemäß § 13b BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 62 „Hillmicke-/Büchener Straße“ 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 Schutzwerte 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.

### *Planungsrechtliche Voraussetzungen*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen trifft für das Plangebiet, wie auch für den Ortsteil Hillmicke, die Darstellung „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB). Entsprechend der Erläuterung zum Ziel 2-3 Siedlungsraum und Freiraum des LEP NRW sind Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern dem Freiraum zugeordnet. Der Verzicht auf eine zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern als Siedlungsbereich hat weder ein allg. Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung dieser Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und für eine örtlich bedingte angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln. Die geplante Nutzung als Wohngebiet ist somit in einem AFAB allgemein zulässig.

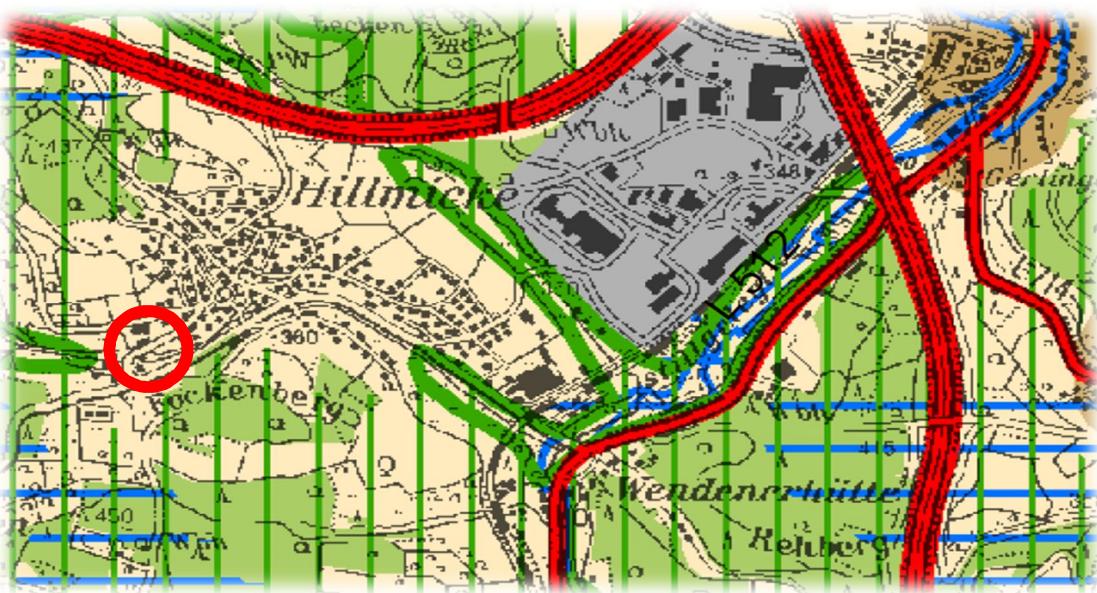


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, Blatt 6 der Bez. Reg. Arnsberg.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden wird die verfahrensgegenständliche Fläche vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt (vgl. Abb. 2).

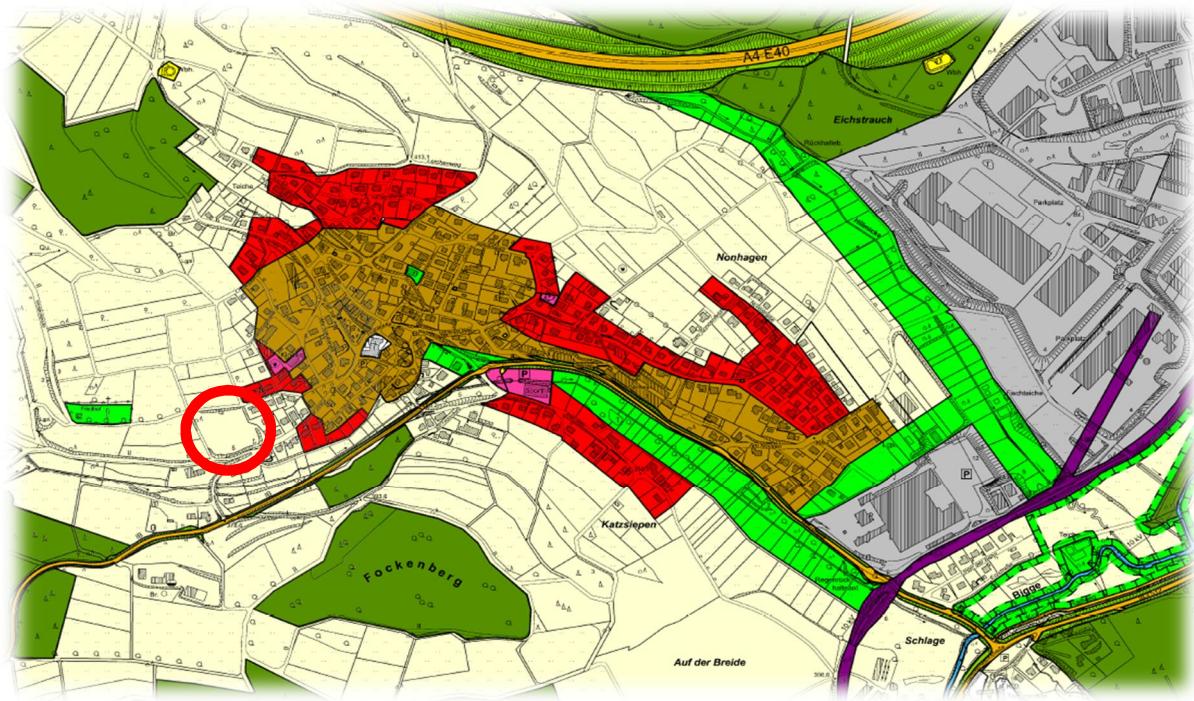


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden.

Da sich der Flächennutzungsplan derzeit in der Neuaufstellung befindet, ist bereits im Vorentwurf die verfahrensgegenständliche Fläche im Rahmen der Potentialflächenermittlung als Wohnbaufläche berücksichtigt worden (vgl. Abb. 3, Fläche 7W1).

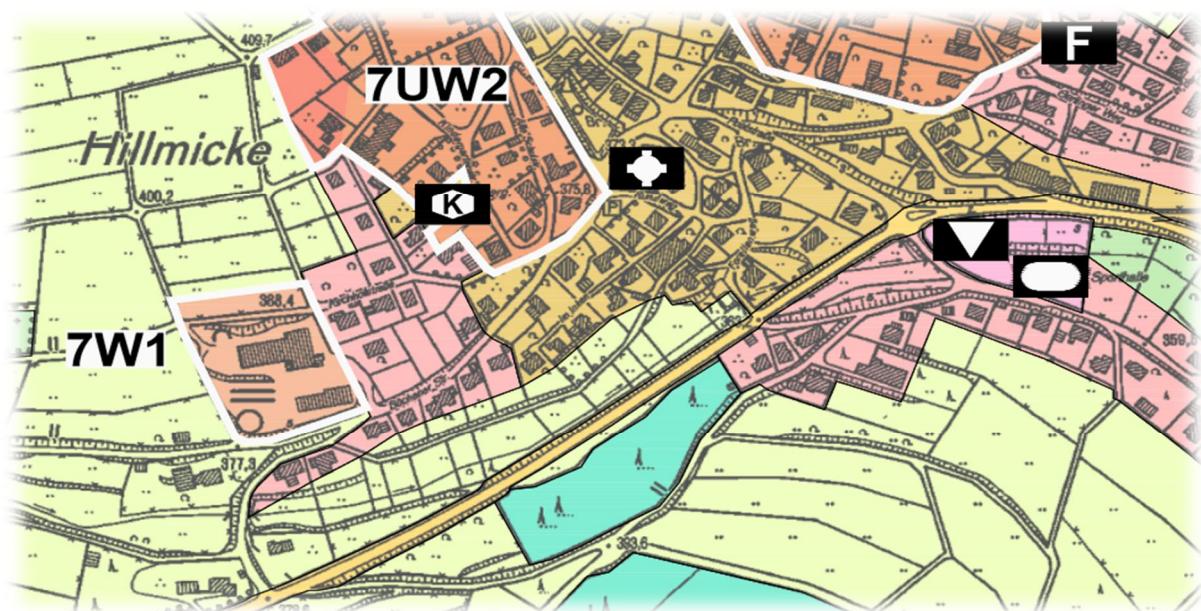


Abbildung 3: Auszug aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes. Quelle: Zimmermann Stadtplanung 2017.

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. 62 „Hillmicke-/Büchener Straße“ in Hillmicke notwendig geworden.

Dazu hat die Gemeindeverwaltung im Juli 2016 gegenüber der Bezirksregierung eine frühzeitige Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW gestellt.

Wie bereits eingangs erörtert, sollen die Außenbereichsflächen nun mehr gemäß § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren entwickelt werden. Die Eingriffe in Außenbereichsflächen werden damit gemäß § 13 BauGB auch ohne Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung zulässig.

Das ursprünglich angedachte Verfahren zur 71. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wenden ist daher planungsrechtlich nicht obligatorisch durchzuführen und wird zwecks Verfahrensoptimierung auch nicht weiterverfolgt.

Die Gemeinde Wenden verzichtet im Zusammenhang mit der Durchführung des beschleunigten Verfahrens zum Bebauungsplans Nr. 62 „Hillmicke-/Büchener Straße“ in Hillmicke auf ein Verfahren zur Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplans.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wenden wird später im betroffenen Bereich berichtigt.

Gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz teilte die Bezirksregierung Arnsberg der Gemeindeverwaltung mit Schreiben vom 30.10.2018 (Az.: 32.02.01.01 - 9.7\_71.FNP-Ä.) mit, dass die vorgesehene Planungsabsicht an dieser Stelle an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Auch der Landschaftsplan 4 Wenden-Drolshagen des Kreises Olpe steht nicht im Widerspruch zu dem geplanten Vorhaben, da das Plangebiet als „Gebiet ohne Festsetzungen“ definiert wird und sich ebenfalls kein Schutzgebiet oder schützenswerte Biotope innerhalb des Plangebietes befinden.

## Beschreibung des Planbereiches

### *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 8.650 qm und umfasst folgende Flurstücke: Gemarkung Hünsborn / Flur 27 / Flurstücke: 1109 und 968 tlw.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 wird begrenzt

- im Norden durch die „Kirchhofstraße“,
- im Osten durch die angrenzenden Wohnbauflächen der Ortslage Hillmicke,
- im Süden durch die „Büchener Straße“,
- im Westen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Auf den verfahrensgegenständlichen Flächen hat sich eine landwirtschaftliche Hofanlage befunden, welche in den vergangenen Jahren zurückgebaut und in größerer Entfernung zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Hillmicke neu errichtet wurde. Folglich handelt es sich um eine Brachfläche, die einer Folgenutzung zugeführt werden soll. Entsprechend der Nachfrage und dem umgebenden Bestand soll durch den Bebauungsplan die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines kleinteiligen Wohngebietes geschaffen werden.

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen:

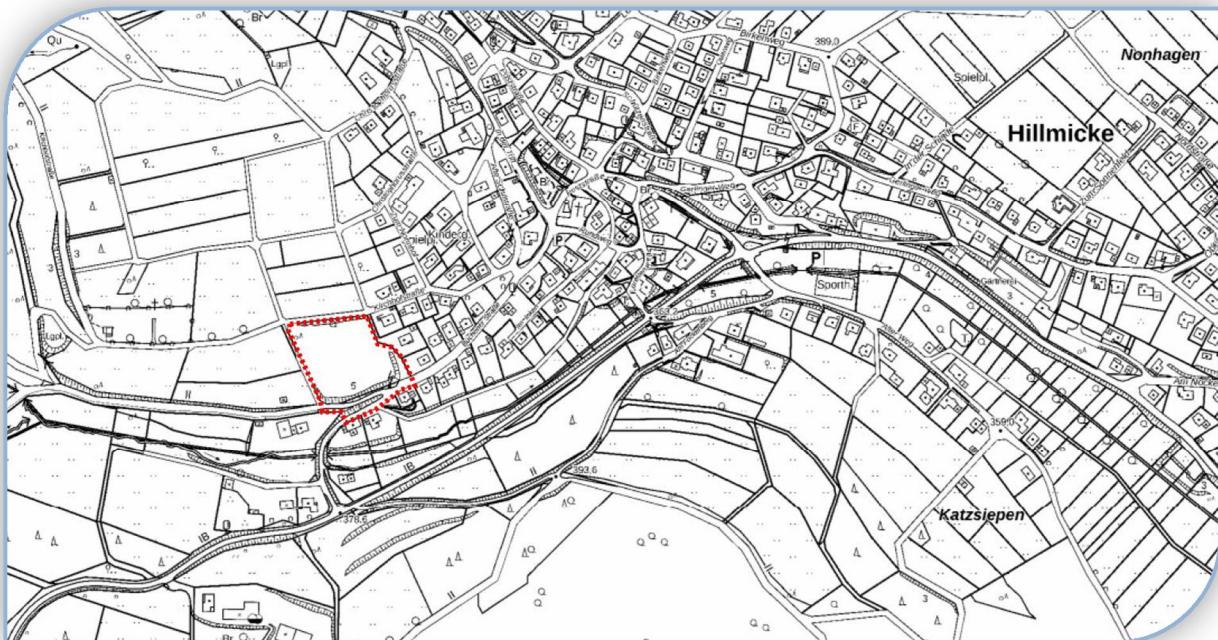


Abbildung 4: Lage und räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62.

## Planungskonzeption

### *Planungsziele und Bedarf*

Ziel der Planung ist es, die an die angrenzende vorhandene Bebauung, ehemals genutzte landwirtschaftlich Fläche, einer Wohnnutzung zuzuführen. Das angestrebte Baurecht soll über ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gem. § 13b BauGB geschaffen werden.

Es ist geplant, zwölf Grundstücke für die Schaffung von Wohngebäuden im Sinne von Ein- und Zweifamilienhäusern mit max. 2 Vollgeschossen zu erschließen.

Ein durch die Gemeinde durchgeführtes Siedlungsflächenmonitoring ergab, dass keine Brachflächen oder Baulücken zur Schaffung von Wohnraum sowie Gebäudeleerstände in ausreichendem Umfang zur Verfügung stehen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans reagiert die Gemeinde Wenden auf die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauland im Ortsteil Hillmicke.

## Festsetzungen des Bebauungsplans

### *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 nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 4 Abs. 3 BauNVO (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, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 23)

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend an die vorhandene Gebäudestruktur in den angrenzenden Baugebieten angepasst. Entsprechend soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ eine offene Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Im Übrigen werden aus Gründen der planerischen Zurückhaltung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt. Dies dient einerseits dem schonenden Umgang mit Grund und Boden und ermöglicht andererseits eine ortstypische Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. Ferner wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. 2 Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude (d.h. Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) begrenzt. Hierdurch kann die kleinteilige Siedlungsstruktur des Ortsteils fortgesetzt werden.

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. Die vorgegebene Firstrichtung lehnt sich an die vorhandene Bebauung an. Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt innerhalb der sie umgebenden Baugrenze und der Abgrenzung des Maßes baulicher Nutzung. Geringfügige Abweichungen bis maximal 5° sind zulässig. Untergeordnete Nebendächer, Dächer von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO, sowie von Garagen und überdachten Stellplätzen können eine abweichende Firstrichtung aufweisen.

### *Örtliche Bauvorschriften*

*(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)*

Das Orts- und Landschaftsbild wird entscheidend durch eine für die Region typische Bebauungsstruktur 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 und der Tatsache, dass die zukünftige Bebauung den südwestlichen Ortseingangsbereich von Hillmicke maßgeblich prägen wird, würden Orts- und Landschaftsuntypische Bauweisen und -formen wie z.B. rote Dächer oder bunte Gebäudefassaden als störende Einflüsse auf das ursprünglich homogene Orts- und Landschaftsbild besonders deutlich zu Tage treten.

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

### Dächer

Für die Hauptgebäude sind Sattel, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52° und Pultdächer von 7° bis 20° zulässig. Gegenüberliegende Dachflächen eines Gebäudes müssen den gleichen Neigungswinkel aufweisen.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Garagen sowie überdachte Stellplätze sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis zu einer Gesamtlänge von 2/3 der Firstlänge von je Dachseite (Taufseite) zulässig und müssen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m von der Außenwand einhalten.

Für die Dacheindeckung sind folgende Farben zulässig:

- dunkelbraun ähnlich Nr. 8011, 8014, 8016, 8017 und 8028 der RAL 840 HR
- dunkelgrau ähnlich Nr. 7015-7022, 7024 und 7026 der RAL 840 HR
- schwarz ähnlich Nr. 5004, 9004, 9005, 9011 und 9017 der RAL 840 HR

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 20 qm, wenn diese Dachflächen einen Glasanteil von mehr als 80 % aufweisen (z.B. Wintergärten)
- senkrechte Außenwände von Dachaufbauten, wenn sie die gleiche Farbe wie die Außenwände des Gebäudes aufweisen

### Außenwände

Zulässig sind folgende Materialien, Oberflächen und Farben:

- weißer bis hellgelber Putz und Klinker ähnlich Nr. 1000-1002, 1013-1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016 und 9018 der RAL 840 HR
- helles Holz, weiß bis hellgelb ähnlich Nr. 1000, 1001, 1002, 1003, 1013, 1014, 1015, 7035, 9001, 9002, 9010, 9016 und 9018 der RAL 840 HR, naturfarben
- schwarzes bis dunkelbraunes Holz (nur an den Giebelseiten vom First bis zu 1,00 m unterhalb der Traufe oder als Ständerwerk eines Fachwerkes)
- dunkelgrünes Holz ähnlich Nr. 6002, 6005, 6009 und 6028 der RAL 840 HR (nur an den Giebelseiten vom First bis zu 1,00 m unterhalb der Traufe)
- Schiefer (dunkel)
- Kalksandsteinsichtmauerwerk (naturfarben)

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

Ausnahmen:

- Anlagen zur Sonnenenergienutzung (z.B. Sonnenkollektoren oder Solarzellen)
- Werbeanlagen an der Stätte der Leistung bis zu 4 qm, maximal 10 % der die Werbeanlage tragenden Außenwand
- für untergeordnete Bauteile sowie als gestalterische Elemente (kleiner als 10 % der jeweiligen Außenwandfläche) sind vorbewittertes Kupfer und vorbewittertes Zink sowie folgende Farbtöne zulässig: ähnlich Nr. 1033, 1034, 2000, 2001, 2002, 2010, 2012, 3000, 3001, 3002, 3003, 3007, 3012 der RAL 840HR
- 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
- Sockel bis zu einer mittleren Höhe von 1,00 m

### 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) abzupflanzen.

### *Verkehrsflächen / Erschließung*

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Baugebiet ist über die Büchener Straße an das übergeordnete öffentliche Straßennetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über einen Erschließungsstich mit Wendeanlage sowie einen bestehenden Erschließungsweg und wird als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenzen werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um die Erschließung der Grundstücke über die geplante Stichstraße umzusetzen.

Für Anlagen der Elektrizität sowie den Sammelplatz für private Abfallbehälter ist eine Fläche im Einmündungsbereich des zukünftigen Erschließungsstiches vorgesehen, welcher ebenfalls durch deinen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt von dem Allgemeinen Wohngebiet abgegrenzt wird.

### *Grünordnungskonzept*

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 und § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Zum Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und zur Abgrenzung von Teilen der zukünftigen Verkehrsflächen hin zu den angrenzenden Grundstücken wurden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

### *Ver- und Entsorgung*

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

#### Strom

Die Stromversorgung wird über die Erweiterung des bestehenden und angrenzenden Leitungsnetzes der BiggeEnergie gewährleistet.

#### Wasser

Die Wasserversorgung wird über die Erweiterung des bestehenden und angrenzenden Leitungsnetzes des WBV Hillmicke gewährleistet.

#### Abwasser

Auf dem Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwässer sind entsprechend der Satzung der Gemeinde Wenden an das Trennsystem in der Büchener Straße anzuschließen.

Die öffentliche Kanalisation in der Büchener Straße ist so dimensioniert, dass das aus dem Plangebiet anfallende Niederschlags- und Schmutzwasser aufgenommen werden kann. Aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse und der Topographie ist davon

auszugehen, dass eine dauerhafte schadlose (ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit) gezielte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen auf den Baugrundstücken nicht möglich ist. Befestigte Zugänge, Zufahrten und Terrassen sind so anzulegen (Rasenpflaster, Pflastersteine mit seitlichen Abstandsnocken, o.ä.), dass das hierauf anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf diesen bzw. auf den angrenzenden Grundstücksflächen dauerhaft schadlos abgleitet werden kann.

Hinweis: Die Ausführungen des ATV-Arbeitsblattes 138 sind zu beachten.

## Hinweise

### *Altlastenverdachtsflächen*

Sofern im Rahmen von Erdbaumaßnahmen Bodenaushub entsteht, der einer externen Entsorgung oder Verwertung zugeführt werden soll, ist aufgrund der historischen Nutzung des Geländes mit Bodenbelastungen zu rechnen, die erhöhte Entsorgungskosten zur Folge haben können. Es wird empfohlen, vor der Entsorgung/Verwertung Kontakt mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Olpe aufzunehmen.

### *Bergbau*

Hinweise auf bergbauliche Tätigkeiten im Plangebiet liegen nicht vor.

### *Schutzgebiet / geschützte Objekte*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

Allgemeingültig ist, dass Rodungsarbeiten aus artenschutzrechtlichen Gründen nicht innerhalb der Brutzeit von März bis September durchgeführt werden dürfen.

### *Denkmalschutz und Denkmalpflege*

Hinweise auf Verdachtsflächen im Plangebiet liegen nicht vor.

Allgemeingültig ist, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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 können. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzugeben und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW). Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Gemeinde Wenden nicht vor.

### *Kampfmittel*

Gemäß Luftbilddauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.09.2011 liegen keine Hinweise auf Kampfmittel im Plangebiet vor.

Allgemeingültig ist, dass sollten bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Wenden und die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmitteldienst zu verständigen.

### *Verwendung von Mutterboden*

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

### *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.

## **Auswirkungen der Planung**

### *Umweltauswirkungen*

Da ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt wird, ist § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden. Folglich kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit soll vorliegend Gebrauch gemacht werden.

### *Eingriffsregelung*

§ 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. 3.000 qm beträgt. Somit wird von einer Ermittlung und Regelung weiterer Kompensationsmaßnahmen vorliegend abgesehen.

### ***Boden- und Wasserschutz***

Da die Fläche in der Vergangenheit bereits bebaut war, ist davon auszugehen, dass die natürlich gewachsenen Böden stark beeinflusst worden sind. Bauliche Anlagen und Befahrungen mit schweren landwirtschaftlichen Fahrzeugen haben zu einer starken Verdichtung und einer Teilversiegelung geführt. In den bebauten Bereichen hat eine vollständige Versiegelung stattgefunden.

Zur Beschreibung des Schutzgutes Wasser wird u.a. auf das elektronische wasserwirtschaftliche Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS WEB) des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Demnach sind innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen näherem Umfeld keine Oberflächengewässer bzw. Wasserschutzgebiete vorhanden, sodass bei der Durchführung des geplanten Vorhabens keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### ***Immissionsschutz***

Aufgrund der kleinen Fläche des Plangebietes sowie der geringen Anzahl der möglichen Wohneinheiten ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen durch Lärm oder Abgase auszugehen. Zudem entspricht die geplante Nutzung des Vorhabens der bereits vorhandenen Wohnnutzung des Umfelds, sodass ausschließlich wohngebietstypische Immissionen zu erwarten sind. Von einer darüber hinaus gehenden Steigerung der vorhandenen Immissionen ist nicht auszugehen.

### ***Artenschutz***

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung durch Dipl.-Geogr. Rainer Galunder erstellt. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung der Stufe 2 konnte festgestellt werden, dass durch die Realisierung des Vorhabens keine Verbotstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG ausgelöst werden. Der Ausführliche Bericht zur Artenschutzprüfung inklusive Art-für-Art-Protokoll befindet sich im Anhang der Begründung.

### ***Klimaschutz***

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

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl und Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen können stellenweise lokale kleinklimatische Zusammenhänge gefördert werden. Es liegen somit keine Anhaltspunkte vor, dass durch das geplante Vorhaben Beeinträchtigungen entstehen, die über die bereits vorhandenen Belastungen durch die Landwirtschaft und den Verkehr hinausgehen.

### ***Schutz der Kultur- und Sachgüter***

#### **Kulturgüter**

Es liegen keine Hinweise von Bodendenkmälern innerhalb bzw. in der näheren Umgebung des Plangebietes vor. Da die Fläche bereits von einer landwirtschaftlichen Hofstelle bebaut war, ist ein Vorkommen von Bodendenkmälern unwahrscheinlich.

Ferner befinden sich keine Baudenkmäler im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes, welche durch das geplante Vorhaben visuell beeinträchtigt werden könnten.

#### **Sachgüter**

Als Sachgüter können Flächen oder Objekte bezeichnet werden, die einer wirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Aufgrund der Nutzungsaufgabe der Hofstelle hat sich die brachliegende Fläche zu Dauergrünland mit einer vergleichsweise geringen, landwirtschaftlichen Werthaltigkeit entwickelt. Damit ist insgesamt von einer geringen Empfindlichkeit der vorhandenen, landwirtschaftlichen Flächen auszugehen.

### ***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 Hillmicke 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 Hillmicke nicht vorhanden.

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

## Flächenbilanz

Gemarkung Hünsborn / Flur 27 / Flurstücke: 1109 und Teilbereich 968

Flurstück 1109:	ca. 7.945 qm
Flurstück 968 tlw.:	ca. 705 qm
Geltungsbereich:	ca. 8.650 qm
Private Grünflächen:	ca. 520 qm
Öffentl. Grünflächen:	ca. 285 qm
Zukünftige Grundstücksflächen:	ca. 6.605 qm
Zukünftige und bestehende Verkehrsflächen:	ca. 1.240 qm

## Anhang

- Artenschutzrechtliche Prüfung, Dipl. - Geogr. Rainer Galunder aus Januar 2018
- Baugrunderkundung, BAUGRUND Ingenieurgesellschaft Siegen mbH aus Oktober 2018