

# **GEMEINDE WENDEN**

## **Bebauungsplan Nr. 65 „Elben – Über den Höfen“**

Planstand: Satzungsbeschluss

**Begründung**  
**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**  
**mit**  
**Umweltbericht gem. § 2a 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 .....	6
4.	Artenschutz .....	11
5.	Immissionsschutz .....	12
6.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	13
7.	Klimaschutz/Klimaanpassung .....	13
8.	Boden.....	13
8.1	Baugrunduntersuchung .....	13
8.2	Entwässerung .....	15
8.3	Altablagerungen – Altlasten.....	16
8.4	Bergbau .....	16
9.	Militärische Altlasten - Kampfmittel .....	16
10.	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen .....	16
11.	Flächenbilanz .....	17
12.	Verfahrenshinweise .....	17
13.	Anlagen .....	18
14.	Rechtsgrundlagen .....	18

## **1. Ausgangssituation und Planungsziel**

Die Gemeinde Wenden ist die südlichste Gemeinde des Sauerlandes und gehört zu dem Kreis Olpe. Das Gemeindegebiet umfasst ca. 72 km<sup>2</sup> mit insgesamt 17 Ortslagen und ca. 20.392 Einwohnern (Stand 01.01.2022). Aktuell herrscht eine starke Nachfrage an Wohnbauflächen, da viele Menschen die Daseinsgrundfunktion Wohnen aufgrund der stark steigenden Immobilienkosten in den Ballungsgebieten nicht realisieren können. Im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung wurden insbesondere Potentialflächen im Anschluss an die Allgemeinen Siedlungsbereiche genehmigt. Zur Stärkung kleinerer Ortslagen wurden auch hier im Anschluss an die vorhandene Siedlungsstruktur bedarfsgerechte Flächenpotenziale verortet, die folglich entwickelt werden. Im Nordosten der Ortslage Elben wurde eine ca. 0,5 ha große Fläche im Flächennutzungsplan als Gemische Baufläche dargestellt, die jetzt erstmals bauplanungsrechtlich erschlossen werden soll.

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

Das Planungsziel leitet sich aus der Nachfrage nach Wohnbauflächen ab, die in dem Ortsteil Elben vorhanden ist. Insbesondere im Ort wohnhafte junge Menschen sollen die Daseinsfunktion Wohnen auch innerhalb der Ortslage Elben realisieren können. Somit ist das Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Einzel- und Doppelhäuser zu schaffen.

Es ist beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren durchzuführen, da die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. §§ 13, 13a oder 13b BauGB nicht erfüllt sind. Die Änderung des FNP ist aufgrund der bereits dargestellten Gemischen Baufläche nicht erforderlich.

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

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

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Ortslage Elben und soll die bestehende Wohnbebauung entlang der Straße „Über den Höfen“ in östliche Richtung fortsetzen. Der Geltungsbereich umfasst einen ca. 4.995 m<sup>2</sup> großen Bereich des Flurstücks 79 der Gemarkung Wenden, Flur 36. Im Süden und Westen des Plangebietes befinden sich bereits Wohnbaunutzungen, im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

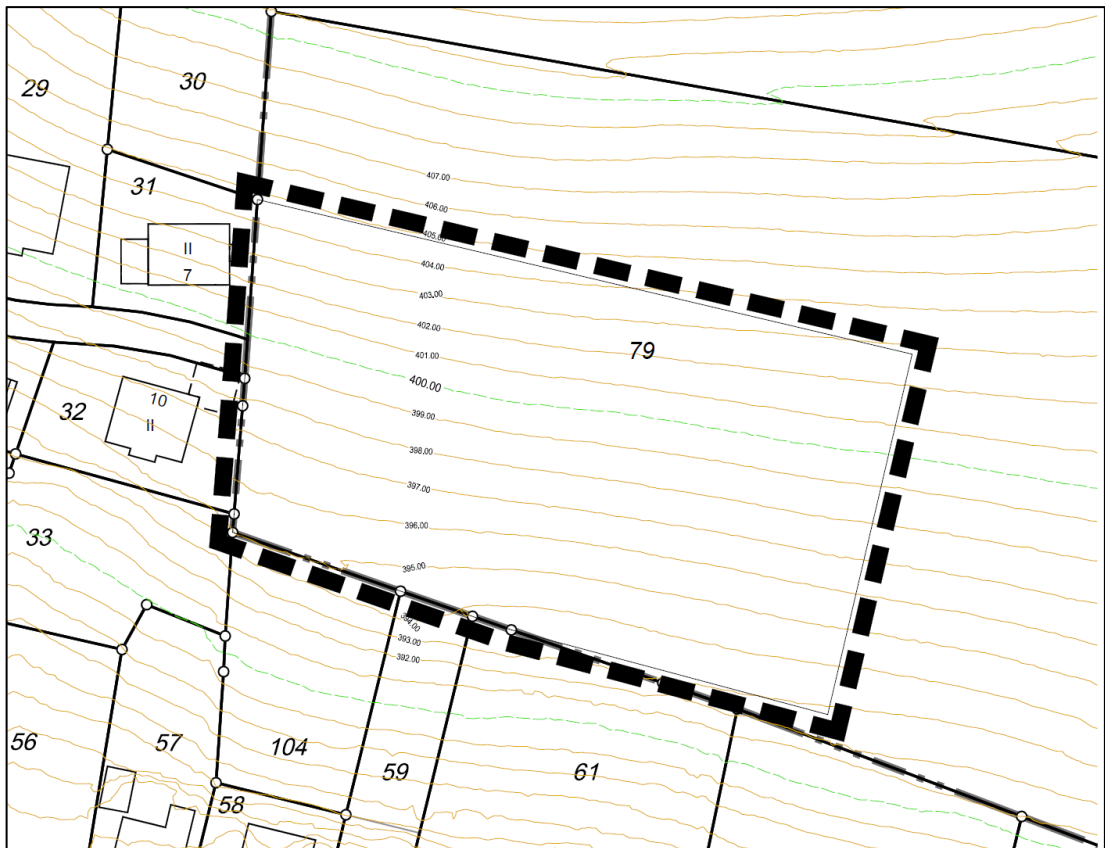


Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 „Elben – Über den Höfen“.

Erschlossen wird das Plangebiet über die Straße „Über den Höfen“, die ca. 100 m in Richtung Osten ausgebaut werden soll.

## 2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen bereits als Gemischte Bauflächen dar, somit gilt die Planung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und an die übergeordneten Planungsebenen angepasst. Die Änderung des Flächennutzungsplans ist daher nicht erforderlich.

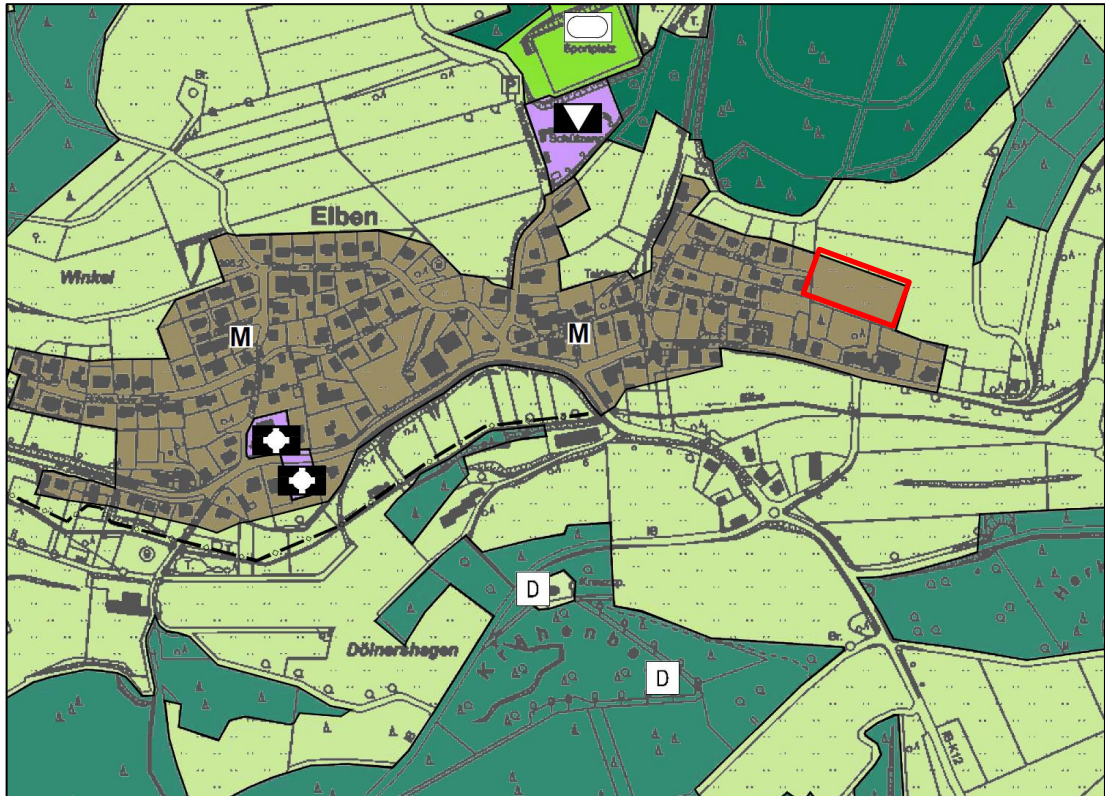


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2022 mit dem Geltungsbereich rot markiert.

Folglich stehen auch keine Darstellungen bzw. Festsetzungen aus dem Landschaftsplan dem Vorhaben entgegen, da diese bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung abgewogen und durch die Darstellung als Gemischte Baufläche im FNP zurückgetreten sind.

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 befindet sich das Gebiet ca. 100 m entfernt von Flächen dem LSG-4912-0002 Wenden-Drolshagen Typ B sowie dem Biotopverbund VB-A-5013-014 Wende-Elbe-Bachtalsystem. Ca. 200 m Nordwestlich befindet sich das schutzwürdige Biotop BK-5013-032 (vgl. Abb. 3.), jedoch ist eine Beeinträchtigung dieser Bereiche 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.



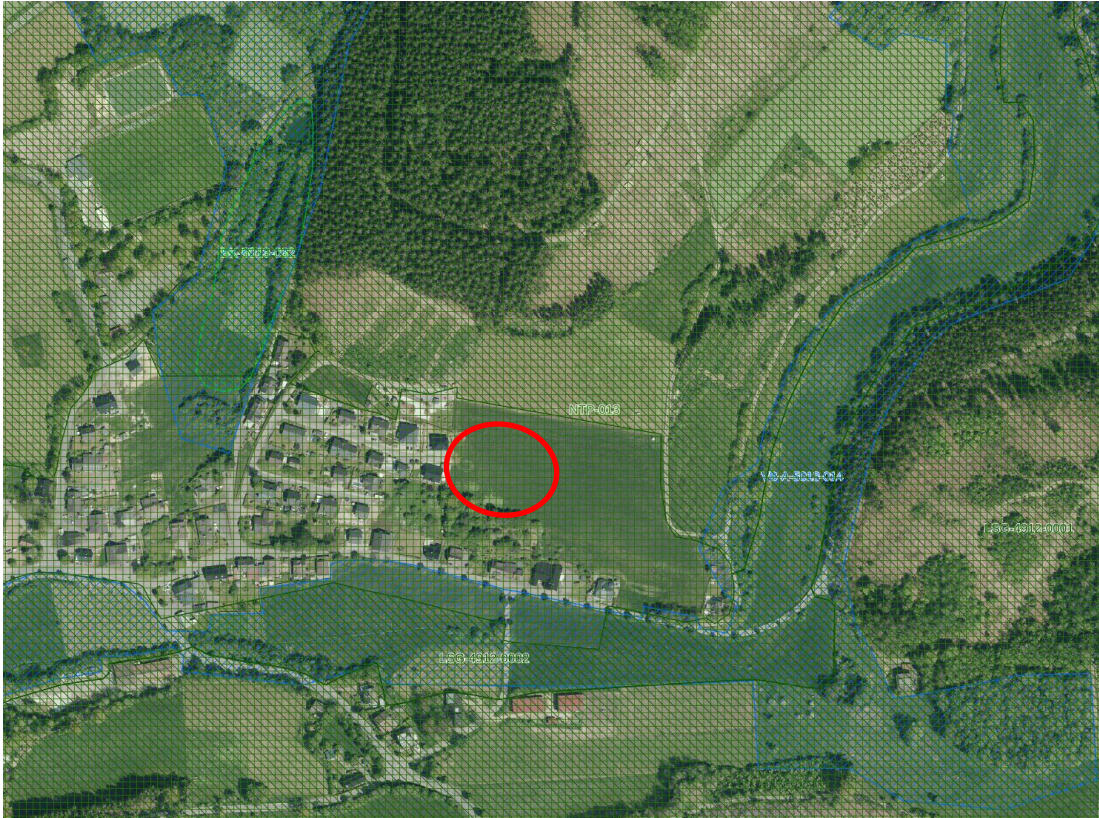


Abbildung 3: Schutzgebiete im näheren Umfeld des Plangebietes. Quelle: UvO NRW.

Derzeit befinden sich die verfahrensgegenständlichen Flächen im Außenbereich und werden im Zuge des Bauleitplanverfahrens erstmals mit Planungsrecht gem. § 30 BauGB versehen.

### **3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### Räumlicher Geltungsbereich (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 4.999 m<sup>2</sup> großen Bereich des Flurstücks 79 der Gemarkung Wenden, Flur 36.

#### Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Flächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet festgesetzt. Urbane Gebiete dienen insbesondere dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung **nicht wesentlich** stören. Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, um die Eigenart der näheren Umgebung in dem Neubaugebiet fortzuführen.

#### Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, Höhen baulicher Anlagen und der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Aufgrund der Topographie ist die Erschließung und Bebauung der Grundstücke anspruchsvoll. Dennoch soll die Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden, sodass die Mischgebietstypische GRZ von 0,6 vorliegend auf 0,4 begrenzt wird. Die Überschreitung gem. § 19

Abs. 4 BauNVO ermöglicht dann inkl. Nebenanlagen eine Versiegelung von max. 0,6. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,8 begrenzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 BauNVO auf max. zwei begrenzt. Zulässig ist gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise.

Gem. § 23 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gem. § 23 BauNVO durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen bebaut werden, sofern die Höhe der Nebenanlagen und Garagen die Höher des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

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 Oberkante der Gebäude (OK) wurde neben der Höhe des unbebauten Geländes und der geplanten Straßenachse auch die (mögliche) Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung berücksichtigt und auf maximal 10,5 m begrenzt. Auf die Festsetzung von Mindesthöhen wurde verzichtet. Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante (OK). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der geplanten Straßenachse mittig des Baugrundstücks.

#### Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Urbanen Gebiet wird die Anzahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohneinheiten in Einzelhäusern und max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt.

#### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung des Gebietes und zur Bestimmung des öffentlichen Verkehrsraumes werden Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

#### Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetationsstruktur dauerhaft zu erhalten.

Ferner wird festgesetzt, dass die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten sind. Innerhalb eines jeden Baugrundstückes ist ein Obstbaum der nicht abschließenden Pflanzliste zu pflanzen.

#### **Obstbäume**

2xv., Stammumfang 10-12 cm, min. 180 cm hoch

<b><u>Äpfel</u></b>	<b><u>Birnen</u></b>	<b><u>Zwetschgen</u></b>
Bismarkapfel	Alexander Lukas	Bühler Frühzwetschgen
Dicker vom Hunsrück	Gellerts Butterbirne	Ortenauer Hauszwetschgen
Herrenapfel	Gute Luise	Wangenheims Frühzwetschge
Jakob Lebel	Nordhäuser Winterforelle	
Kaiser Wilhelm	Pastorenbirne	
Ontario		

Rheinischer Bohnapfel		
Rheinischer Winterrambour		
Roter Boskoop		
Rote Sternrenette		
Schafsnase		
Schöner von Boskoop		
Schneeapfel		

### Ökologischer Ausgleich

Das Defizit von 239.362,5 Wertpunkten wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde auf den Flächen der Gemarkung Schönau, Flur 17 Flurstück 5 kompensiert.

### 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 das Plangebiet 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**

- Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Walm- und Zeltdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 52° (einschl.) zulässig.
- Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7° bis 20° zulässig.
- 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 vorbewittertes Kupfer und vorbewittertes 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) abzupflanzen.

### **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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

#### **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 erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### **Kampfmittel**

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.

#### 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.

#### Entwässerungssatzung der Gemeinde Wenden

Gemäß § 13 sind anzuschließende Grundstücke unterirdisch mit einer eigenen Anschlussleitung und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. In Gebieten mit Mischsystem ist für jedes Grundstück eine Anschlussleitung, in Gebieten mit Trennsystem je eine Anschlussleitung für Schmutz- und für Niederschlagswasser herzustellen. Auf Antrag können mehrere Anschlussleitungen verlegt werden.

#### Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden 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 Oktober 2021 von J. Knoblauch und im Januar 2023 durch Dipl. S. Wendholt vorgenommen.

Dort wurde geprüft, welche der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 5013 (1. Quadrant) in erheblicher, d. h. relevanter Weise betroffen sein können. Diese Überprüfung hat ergeben, dass viele der betrachteten Arten nicht oder nur unerheblich betroffen sein werden. Maximal 5 Arten der Liste können jedoch in unerheblichem Maße (zeitweilige oder dauerhaft geringfügige Einschränkung des Nahrungs- bzw. Jagdhabitats) betroffen sein. Daher kann prognostiziert werden, dass für die Artengruppe der Vögel durch das Planvorhaben keine Verbotstatbestände gem. § 44 entstehen werden. Detailliertere Ausführung werden im Umweltbericht dargestellt.

## Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 5013

- Zur erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten nach Lebensraumtypen
- Vorliegende Auswahl planungsrelevanter Arten im CSV Format speichern

Art		Status	Erhaltungszustand in NRW (KON)	Bemerkung
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name			
<b>Säugetiere</b>				
Felis silvestris	Wildkatze	Nachweis ab 2000 vorhanden	G↑	
Felis silvestris	Wildkatze	Nachweis ab 2000 vorhanden	G↑	
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	Nachweis ab 2000 vorhanden	G	
<b>Vögel</b>				
Accipiter gentilis	Habicht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Aegolius funereus	Raufußkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	
Alauda arvensis	Feldlerche	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Anthus pratensis	Wiesenpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	
Anthus trivialis	Baumpieper	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	
Ardea cinerea	Graureiher	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Bubo bubo	Uhu	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Carduelis cannabina	Bluthänfling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	
Delichon urbica	Mehlschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Dryocopus martius	Schwarzspecht	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Falco tinnunculus	Turmfalke	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U↓	
Lanius collurio	Neuntöter	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G↓	
Milvus milvus	Rotmilan	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Passer montanus	Feldsperling	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Phylloscopus sibilatrix	Waldlaubsänger	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Saxicola rubetra	Braunkehlchen	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	
Scolopax rusticola	Waldschnepfe	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Serinus serinus	Girlitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Sturnus vulgaris	Star	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	U	
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	G	
Vanellus vanellus	Kiebitz	Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden	S	

**Abbildung 4:** Liste Planungsrelevanter Arten MTB 5013 Q 1. Quelle: LANUV.

## 5. Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits heute durch Verkehrslärm sowie die landwirtschaftliche Nutzung der umgebenden Flächen vorbelastet. Die geplante Nutzung sowie die Entfernung von mehr als 500 m zur Bundesautobahn 4 erfordern insbesondere durch die Topographie der nördlich gelegenen Freiflächen keine weiteren Maßnahmen zum Immissionsschutz. Auch die Sportstätte befindet sich in ca. 300 m Entfernung, sodass durch die Planung keine weiteren Schutzmaßnahmen begründet werden, da bereits heute schutzwürdige Nutzungen deutlich näher an dem Sportplatz gelegen sind, als das Plangebiet.

## **6. Eingriff in Natur und Landschaft**

Sofern der Kompensationsbedarf nicht innerhalb des Plangebietes gedeckt werden kann, werden im Rahmen des Verfahrens weitere Flächen zur Kompensation bzw. alternativ durch bereits vorab umgesetzte Maßnahmen des gemeindlichen Ökokontos herangezogen. Der genaue Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des Umweltberichts bzw. landschaftspflegerischen Fachbeitrags ermittelt.

## **7. Klimaschutz/Klimaanpassung**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets 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.

## **8. Boden**

### **8.1 Baugrunduntersuchung**

Die Flächen wurden durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH im April 2022 untersucht und es werden folgende Angaben gemacht:

Bodenaufbau:

- Auffüllungen mit Fremddanteilen wurden nicht erkannt.
- 'Mutterboden': Alle Aufschlüsse zeigen zuoberst einen Schluff mit organischen Anteilen. Dieser 'Mutterboden' besitzt eine gemittelte Mächtigkeit von 0,28 m. Der Oberboden lag zum Zeitpunkt der Geländearbeiten witterungsbedingt in einer weitgehend weichen Konsistenz sowie einem feuchten Zustand vor.
- Verwitterungslehm: Unterhalb der Oberböden folgt ganz überwiegend ein Verwitterungslehm. Bei dem Lehm handelt es sich weitgehend um einen schwach sandigen, kiesigen bis stark kiesigen, tonigen, z.T. steinigen Schluff (überw. weich bis steif und feucht, Stichtagsverhältnisse).
- Verwitterungsschutt: Flächendeckend wurde unterhalb des g.g. Verwitterungslehms ein verlehmttes Kies-Stein-Gemisch erbohrt. Hierbei handelt es sich um ein Kies-Stein-Gemisch mit einem deutlichen bindigen und einem sandigen Anteil. Dieser 'Hangschutt' liegt überwiegend in einer mitteldichten bis dichten Lagerung vor. Betreffende Einheit wurde weitgehend als erdfeucht bis feucht angesprochen. Auch wenn aufgrund des Sondendurchmessers nicht erbohrt, so muss dennoch von deutlichem Materialanteil in Steinkorngröße ausgegangen werden. Zum Liegenden hin erfolgt eine kontinuierliche Abnahme des Verwitterungsgrades. Der Übergang zum halbfesten Grundgebirge erfolgt fließend.
- Grundgebirge: Unterhalb der g.g. Verwitterungsbildungen folgt das anstehende Grundgebirge. Hierbei handelt es sich weitgehend um einen angewitterten Ton- und Siltstein und kleinräumig um einen Feinsandstein. Ab DPL-5 Schlagzahlen von  $n_{10} > 120$  sollte von einem mind. halbfesten-festen Zustand ausgegangen werden. I.M. liegen diese Schlagzahlen ab 1,97 m u.GOK vor.

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- / Frühljahrsperioden auszugehen.

- Pegeleinbau: Nach Bohrende wurden die beiden Bohrungen BS 1 und BS 4 zu DN 50 Permanent-Grundwassermessstellen (Oberflur) ausgebaut. (Ausbau nach 'Aufbohrung' mit Schneckenbohrung: • Spitze, • 1,0 m Filterrohr, Schlitzweite 0,3 mm, • Vollrohr, • Sebakappe, • Filterkies, • Quellton- / Bentonitabdichtung, • Schutzrohr, • Betonfundament, • Schutzdreieck). Nach jeweiligem Pegeleinbau erfolgte eine Lotung. Hierbei wurden in keiner der beiden Grundwassermessstelle bis zum Pegelfuß Grundwasser gelotet.

- Bohrlochmessungen: Nach Bohrende konnte am Stichtag (26./27.01.2022) in keinem Bohrloch Grundwasser erkannt werden. Aufgrund der Höhenlage in Verbindung mit der ausgeprägten Morphologie wird für die Wohnbebauung keine Grundwasserbeeinflussung vermutet, kann jedoch beim derzeitigen Kenntnisstand nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden. Zwecks Gewinnung von belastbarem Datenmaterial sollten daher die o.g. längerfristigen Pegellotungen durchgeführt werden. Es muss aufgrund der Hanglage sowie der Bodenverhältnisse in niederschlagsergiebigen Perioden mit Schichtwasser- / Hangwasserzulauf gerechnet werden. Je nach exakter Sohltiefe des Plankanals ist eine GW-Beeinflussung nicht auszuschließen.

- Staunässepotenzial: Es ist auf die Nässesensibilität und -anfälligkeit der häufig angetroffenen Schluffe / Tone und stärker verlehnten Kiese hinzuweisen, welche bei einer Wassergehaltszunahme (= Feuchteerhöhung) eine Baugrundgüteverschlechterung infolge einer Konsistenzabnahme aufzeigen. Das Staunässepotenzial auf dem Schluff / Ton und bereichsweise auf dem lehmigen Kies ist als hoch zu bewerten. Besonders in Zeiten höherer Niederschläge muss mit Vernässungszonen ('Staunässe') und Aufweichungen genannter Böden gerechnet werden.

- Vorfluter existieren nicht in unmittelbarer Nähe zum Arbeitsgebiet. Die vermutlich relevante Vorflut Elbe verläuft ca. 100 / 150 m südlich des Arbeitsgebietes

Wohngebäude: Sowohl bei einer Unterkellerung als auch bei einer Nichtunterkellerung unterliegen die Unterflurbauteile einer periodischen Feuchte- bis Nässebeeinflussung (Gemisch aus Stau-, Schicht- und Hangwasser). Eine Beeinflussung durch Grundwasser wird beim derzeitigen Kenntnisstand nicht erwartet, kann jedoch vor allem für unterkellerte Gebäude kurzzeitig / periodisch nicht ausgeschlossen werden. Empfohlen werden enggetaktete Pegelmessungen über eine hydrologische Jahresperiode.

Kanalbau: Je nach Sohlteufe des Plankanals kann eine periodische Untergrundnässebeeinflussung durch Stau- oder Grundwasser nicht ausgeschlossen werden.

Versickerungsfähigkeit des Untergrundes:

Die bei einer potenziellen Versickerung vom Wasserrecht geforderte dauerhaft schadlose Abführung von Niederschlagswasser kann bei den bestehenden topographischen 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 ausgeprägten 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.

## 8.2 Entwässerung

Die Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über das bestehende Kanalsystem in der Straße Über den Höfen. Der Mischwasserkanal wird ca. 100 m verlängert. Die anfallenden Niederschlagswassermengen werden gesammelt und dem Regenwasserkanal zugeführt. Zusätzlich werden unterirdische Füllkörperrigolen in der Wendeanlage verbaut, um ein zusätzliches Rückhaltevolumen von ca. 79 m³ zu schaffen. Somit kann der Überflutungsnachweis für ein 30 jähriges 10 minütiges Regenereignis nachgewiesen werden.

Überflutungsnachweis					
Anwendungsbereich: Bei Flächen mit abflusswirksamer Fläche von größer 800 m²					
Nachweis einer sicheren, schadlosen Überflutung / Rückhaltung auf dem <u>eigenen</u> Grundstück					
Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100, Formel 20					
<b>Bauvorhaben:</b>	Gemeinde Wenden Erschließung "Über den Höfen", 2. BA in Elben				
<b>A<sub>ges</sub> in m²:</b>	5.086				
Flächentyp	Art der Befestigung mit Abflussbeiwerten C nach DIN 1986 Tabelle 9	Teilfläche A in m²	C	Neigung in %	Teilfläche A <sub>e</sub> in m²
Gebäudedach-flächen	Schrägdach, Flachdach mit Metall, Glas, Faserzement oder Abdichtungsbahnen		1	-	0
	Flachdach mit Kiesschüttung		0,8	-	0
	begrünte Dachfläche, extensiv >5°		0,7	-	0
	begrünte Dachfläche, intensiv > 30 cm		0,2	-	0
	begrünte Dachfläche, extensiv >10 cm	4.546	0,4	-	1818
	begrünte Dachfläche, extensiv < 10 cm		0,5	-	0
Summe Dachfläche:		4.546			
Summe abflusswirksame Dachfläche:					1.818
resultierender Abflussbeiwert Dachfläche C <sub>Dach</sub> :			0,40		
wasserundurchlässige Flächen	Betonfläche		1		0
	Schwarzdecken	540	1	2,5	540
	befestigte Fläche mit Fugendichtung		1		0
	Rampen		1		0
teildurchlässige und schwach ableitende Flächen	Betonsteinpflaster, in Sand oder Schlacke verlegt		0,8	2,5	0
	Pflaster mit Fugenanteil > 15%		0,7		0
	wassergebundene Decken		0,9	2,5	0
	lockerer Kiesbelag, Schotterrasen		0,3		0
	Rasengittersteine mit häuf. Verkehrsbelastung, Verbundsteine mit Sickerfugen		0,4		0
	Rasengittersteine ohne häufige Verkehrsbelastung		0,2		0
	Kunststoff-Flächen, Kunststoffrasen mit Drainung		0,6		0
	Tennenflächen (mit Drainung)		0,3		0
Parkanlagen, Rasenflächen, Gärten	Rasenflächen (mit Drainung)		0,2		0
	flaches Gelände		0,2		0
	steiles Gelände		0,3		0
Summe der befestigten Flächen außerhalb von Gebäuden:		540			
Summe der abflusswirksam befestigten Flächen außerhalb von Gebäuden:					540
resultierender Abflussbeiwert C <sub>FaG</sub> :			1,00		
mittlere Neigung des Grundstücks:				2,50	
mittlerer Befestigungsgrad des Grundstücks:			0,46		
Regendauer	D	min.			5
Jährlichkeit	T	a			30
Berechnungsregenspende	r(D,t)	l/s*ha			470,0
Jährlichkeit	T	a			2
Berechnungsregenspende	r(D,t)	l/s*ha			220,0
Rückhaltevolumen*	V <sub>Rück</sub>	m³			56,1
Regendauer	D	min.			10
Jährlichkeit	T	a			30
Berechnungsregenspende	r(D,t)	l/s*ha			338,3
Jährlichkeit	T	a			2
Berechnungsregenspende	r(D,t)	l/s*ha			170
Rückhaltevolumen*	V <sub>Rück</sub>	m³			79,2
Regendauer	D	min.			15
Jährlichkeit	T	a			30
Berechnungsregenspende	r(D,t)	l/s*ha			274,4
Jährlichkeit	T	a			2
Berechnungsregenspende	r(D,t)	l/s*ha			142,2
Rückhaltevolumen*	V <sub>Rück</sub>	m³			95,4
* Rückhaltevolumen kleiner 0 m³ wird nicht angezeigt					
<b>erforderliches Rückhaltevolumen:</b>		<b>79,2 m³</b>			

Abbildung 5: Überflutungsnachweis Über den Höfen Elben. Quelle: Ing. Büro Beyer, Okt. 2022.

Aufgrund der Problematik, dass Niederschlagswasser durch Einfahrten und Pflasterflächen auf die öffentlichen Verkehrsflächen geführt werden, wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Wenden verwiesen und folgender **Hinweis** in die Planurkunde aufgenommen: Gemäß § 13 sind anzuschließende Grundstücke unterirdisch mit einer eigenen Anschlussleitung und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen. In Gebieten mit Mischsystem ist für jedes Grundstück eine Anschlussleitung, in Gebieten mit Trennsystem je eine Anschlussleitung für Schmutz- und für Niederschlagswasser herzustellen. Auf Antrag können mehrere Anschlussleitungen verlegt werden.

### **8.3 Altablagerungen – Altlasten**

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

### **8.4 Bergbau**

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

## **9. Militärische Altlasten - Kampfmittel**

Gemäß Luftbildauswertung der Bezirksregierung Arnsberg sind auf den vorliegenden Flächen keine Belastungen zu verzeichnen.

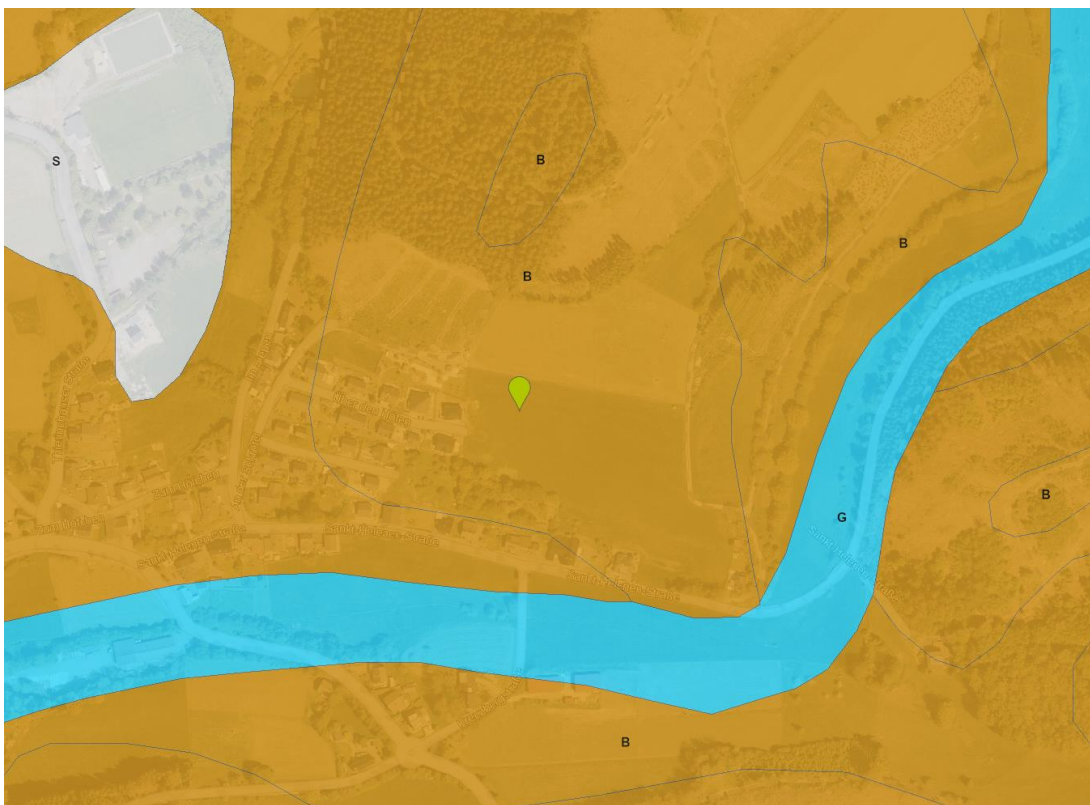
### **Hinweis:**

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.

## **10. 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 Abwägpflicht. Aufgrund der geplanten Nutzungen ist eine Anbindung an bereits bestehende Ortsstrukturen anzustreben, um die vorhandene Infrastruktur nutzen und auslasten zu können. Unbebaute Flächen, die keiner land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, sind innerhalb der Ortslage Elben nicht vorhanden. Die Abbildung Nr. 6 der Bodenkarte NRW zeigt, dass im Plangebiet Braunerden der Bodeneinheit L4813\_B32g ohne Grund- oder Staunässe vorhanden sind. Ferner ist die Schutzwürdigkeit des Bodens mit Wertzahlen der Bodenschätzung von 20 bis 45 als gering zu bewerten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte erscheint die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen vorliegend vertretbar.



**Abbildung 6:** Bodenkarte NRW. Quelle: GD NRW 2023.

## **11. Flächenbilanz**

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

<b>Flächennutzung</b>	<b>Größe (m²)</b>	<b>Anteil (%)</b>
Urbanes Gebiet	4.353	87,08
davon Pflanzbereich	(919)	
Verkehrsfläche	640	12,82
Gesamt	<b>4.999</b>	<b>100,00</b>

## **12. Verfahrenshinweise**

Das Planverfahren wird als zweistufiges Bauleitplan verfahren, d.h. mit frühzeitiger Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und Offenlage gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und TÖBs vom Rat der Gemeinde Wenden am 22.03.2023 gefasst.

Die Frühzeitige Beteiligung wurde im Zeitraum vom 07.04. bis einschließlich 12.05.2023 durchgeführt.

Die Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung wurden vom Rat der Gemeinde Wenden in der Sitzung 21.06.2023 abgewogen und die Planunterlagen zur Offenlage gem. §§ 3 Abs.2 und 4 Abs. 2 BauGB freigegeben.

Die Offenlage wurde im Zeitraum vom 10.07.2023 bis einschließlich 11.08.2023 durchgeführt.

Die Stellungnahmen aus der Offenlage wurden vom Rat der Gemeinde Wenden in der Sitzung vom 02.11.2023 abgewogen und die Planunterlagen als Satzung beschlossen.

### **13. Anlagen**

- Kleegräfe Geotechnik GmbH, Baugrunderkundung /Gründungsberatung – Hydro-geologische Untersuchung, April 2022.
- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Dipl. Ing. S. Wendholt, Februar 2023

### **14. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 2023 Nr. 6)
- Landesplanungsgesetz NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. Juli 2021 (GV. NRW. S. 904)
- Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
- Bauordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

Diese Begründung nebst Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 „Elben – Über den Höfen“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 02.11.2023 gebilligt.

Wenden,

\_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

\_\_\_\_\_  
(Schriftführer)