

# **GEMEINDE WENDEN**

## **Bebauungsplan Nr. 66**

### **„Ottfingen**

—

### **Breiter Bruch“**

Planstand: 18.09.2024  
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 .....	7
4.	Artenschutz .....	13
5.	Immissionsschutz .....	13
6.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	15
7.	Klimaschutz/Klimaanpassung .....	15
8.	Boden.....	15
8.1	Baugrunduntersuchung .....	15
8.2	Entwässerung .....	17
8.3	Altablagerungen – Altlasten.....	17
8.4	Bergbau .....	17
9.	Militärische Altlasten - Kampfmittel .....	17
10.	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen .....	17
11.	Flächenbilanz .....	18
12.	Verfahrenshinweise .....	18
13.	Anlagen .....	18
14.	Rechtsgrundlagen .....	19

## **1. Ausgangssituation und Planungsziel**

Die Gemeinde Wenden beabsichtigt, ein neues Baugebiet im Nordwesten der Ortslage Ottfingen auszuweisen. Es handelt sich bei der verfahrensgegenständlichen Fläche um eine ca. 16.755 m<sup>2</sup> große Reserverfläche, die zwischen einer gewerblichen Baufläche im Westen und den Wohnbauflächen der Ortslage Ottfingen in Osten liegt. Nachdem im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung ein entsprechender Flächenbedarf für die Ortslage Ottfingen durch die Bezirksregierung errechnet wurde und ferner zahlreiche Nachfragen aus der örtlichen Bevölkerung den Bedarf belegen, soll kurzfristig die planungsrechtliche Voraussetzung für Wohngebäude und kleine Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geschaffen werden.

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

Das Ziel der Planung besteht somit darin, ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO auszuweisen, um einen verträglichen Übergang zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen sicherzustellen. Folglich soll sowohl der Bedarf an kleineren gewerblich genutzten Einheiten als auch der Bedarf an Wohnbauflächen kurzfristig gedeckt werden. Entsprechend des Gebietscharakters soll eine Nutzungsmischung von gewerblichen Einheiten, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie ein Spielplatz umgesetzt werden.

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

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

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 1,67 ha und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Hünsborn, Flur 19, Flurstücke: 412, 507 und 508 sowie  
Gemarkung Hünsborn, Flur 07, Flurstück: 742.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Ortslage Ottfingen und schließt an die bestehende Ortslage im Osten und Süden sowie das Gewerbegebiet im Westen an. Im Norden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

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

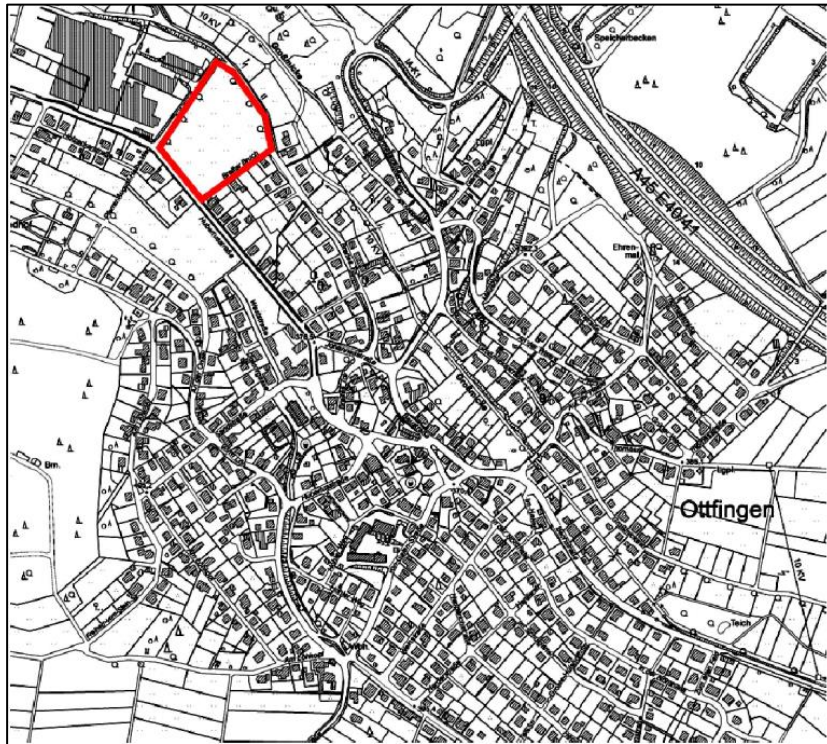


Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 „Ottfingen – Breiter Bruch“.

## 2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Plangebiet ist im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung komplett als gemischte Baufläche dargestellt worden (vgl. Abb. 2). Somit ist sichergestellt, dass die vorliegende Planung an die landesplanerischen Vorgaben angepasst und aus diesen heraus entwickelt wird.

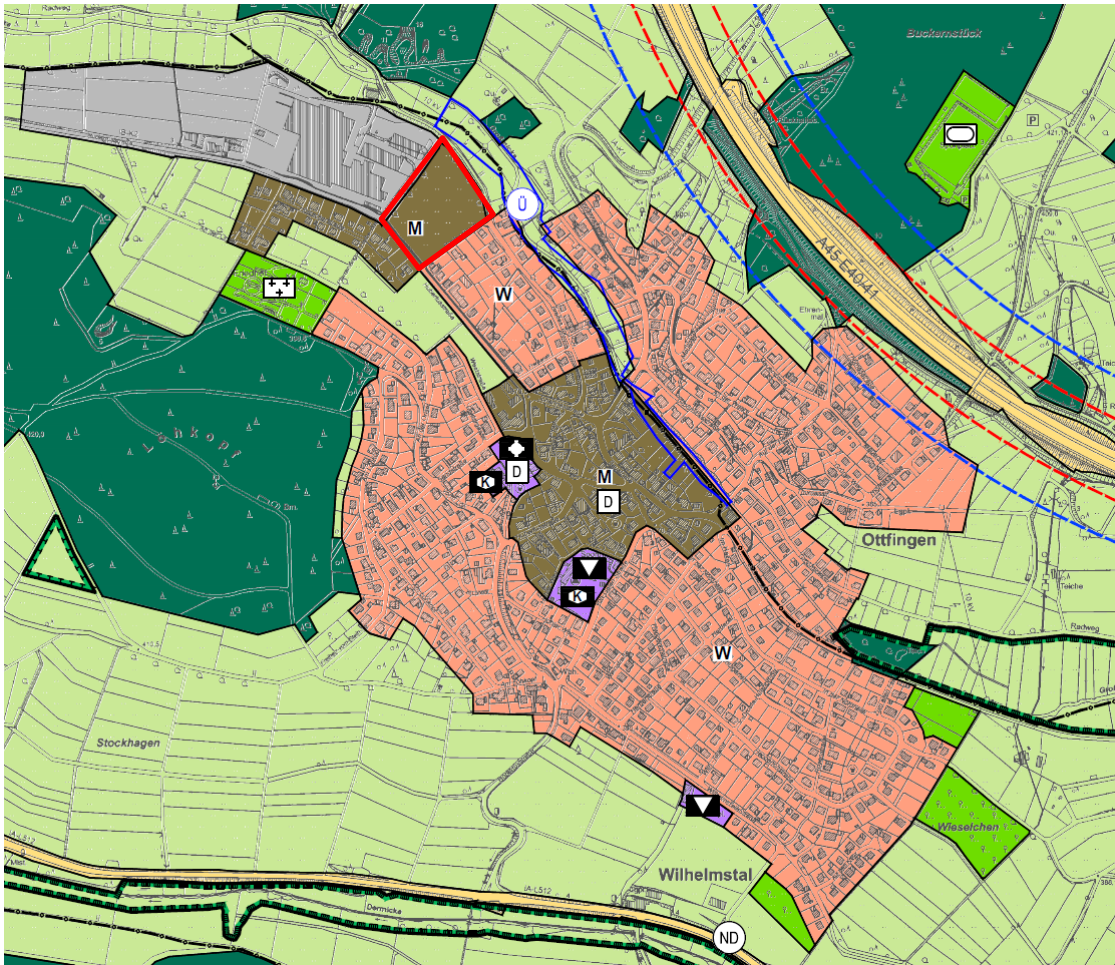


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2022, Plangebiet rot.

Der Landschaftsplan 4 Wenden-Drolshagen des Kreises Olpe trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird der auslaufende Maßnahmenkorridor zur Umsetzung von Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Pflege und Entwicklung eines Biotopverbundsystems dargestellt. Bei Maßnahmenkorridoren handelt es sich jedoch um ausgedehnte Suchräume ohne verpflichtende Umsetzung. Dieser Korridor bezieht sich auf die Großmücke, bzw. das Großmicketal, welches durch eine Erschließungsstraße vom Plangebiet getrennt ist. Somit bestehen keine Widersprüche zwischen den Festsetzungen des Landschaftsplanes und der geplanten Entwicklung.



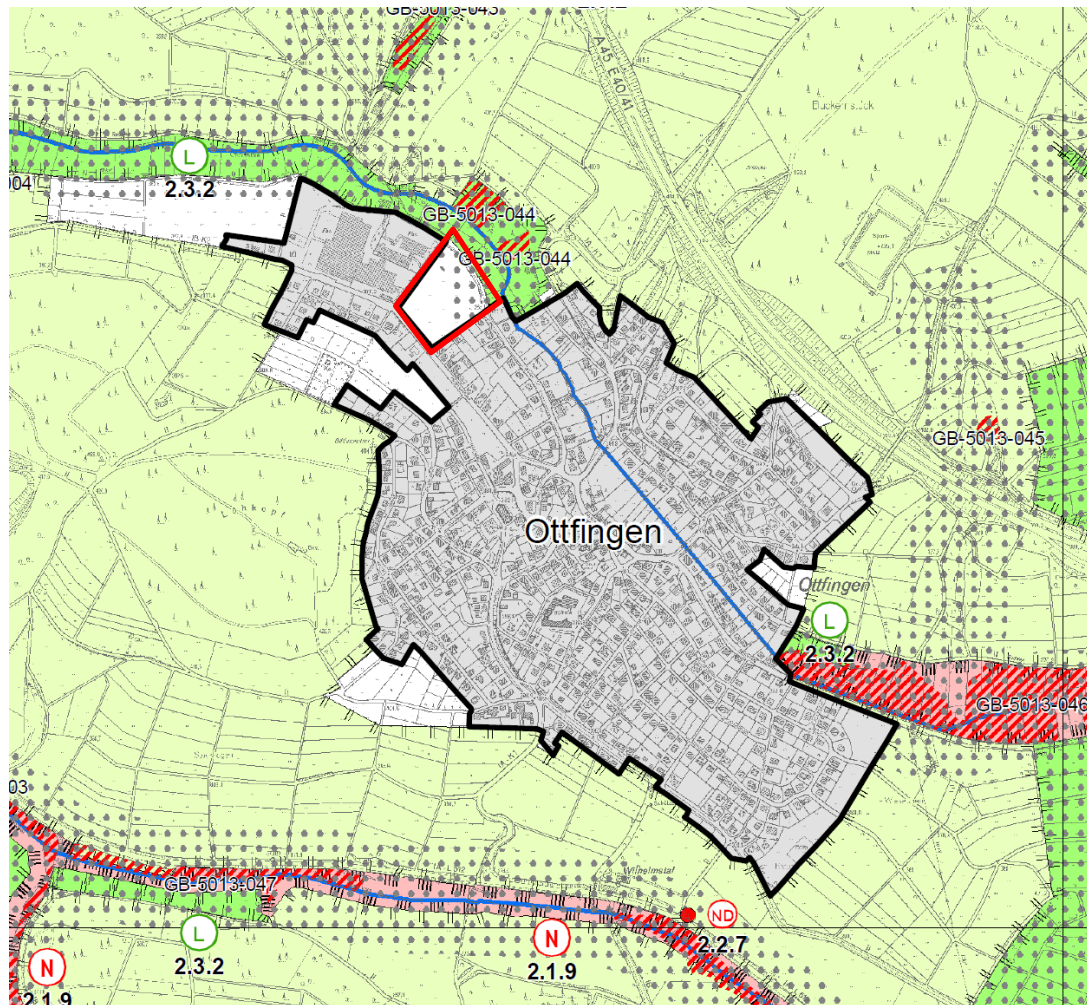


Abbildung 3: Auszug aus dem LP 4 Wenden-Drolshagen des Kreises Olpe.

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. 4). 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.

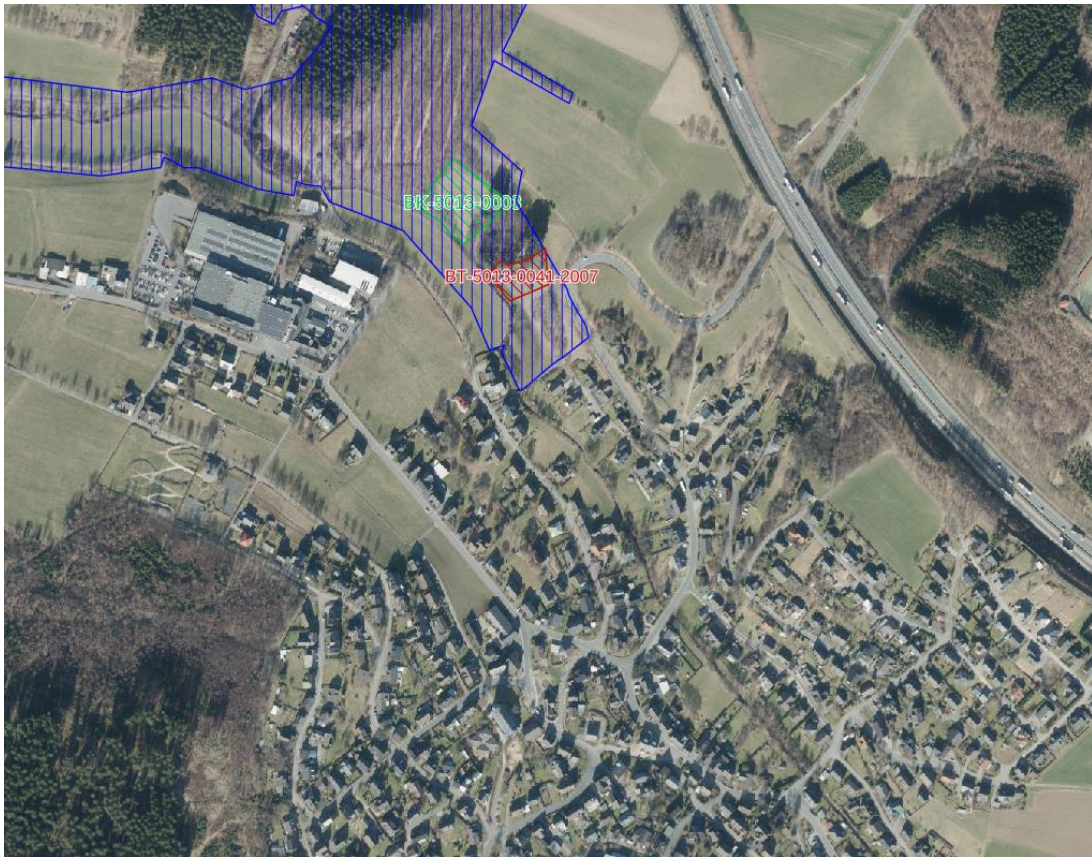


Abbildung 4: Schutzgebiete im näheren Umfeld des Plangebietes. Quelle: UvO NRW.

### Bestehendes Planungsrecht

Der südöstliche Plangebietsbereich wurde in einer Tiefe von ca. 25 m, ausgehend von der Straße Breiter Bruch, bereits durch die 3. Ergänzungssatzung Ottfingen mit Planungsrecht gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB versehen. Dieser Bereich wird von dem vorliegenden Planwerk überplant, wobei das Maß der baulichen Nutzung bei einer GRZ von 0,3 identisch ist. Folglich wird dieser Bereich bei der Ökologischen Bilanzierung im Umweltbericht als bereits ausgeglichen bewertet.

Das restliche Plangebiet wird durch die Planung erstmalig mit Baurecht versehen, so dass die verursachten Eingriffe im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt, bewertet und kompensiert werden.

## **3. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen ca. 16.755 m<sup>2</sup> großen Bereich der Gemarkung Hünsborn, Flur 19, Flurstücke 412, 507 und 508 sowie Gemarkung Hünsborn, Flur 07, Flurstück 742.

### 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. Zulässig sind folglich Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen

nicht wesentlich stören und Anlagen für die Verwaltung sowie kirchlich, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe, Schrank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind genau wie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6a Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, da sich entsprechende Nutzungen nicht in das Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden.

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser im MU 2 und MU 3, um die Eigenart der näheren Umgebung in dem Neubaugebiet fortzuführen. Im MU 3 sind darüber hinaus noch Reihenhäuser zulässig, um Wohnformen mit geringerem Flächenverbrauch zu integrieren. Im MU1 sind Einzel-, Doppel-, Reihen-, Tiny- und Mehrfamilienhäuser nicht zulässig.

#### 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 im MU 2 und MU 3 auf 0,3 begrenzt wird. Die Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO ermöglicht dann inkl. Nebenanlagen eine Versiegelung von max. 0,6. Die Geschossflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt. Lediglich im MU 1, wo primär Gewerbebetriebe für einen städtebaulich geordneten Übergang zu dem westlichen Gewerbegebiet angesiedelt werden sollen, wird eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 20 BauNVO auf max. zwei begrenzt. Zulässig ist gem. § 22 BauNVO eine offene Bauweise. Diese Festsetzungen orientieren sich maßgeblich an der umgebenden Bebauung.

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 Höhe 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.

Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Gebäudeoberkante (OK). Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück angrenzenden Verkehrs bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

#### 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 Reihnhaus und 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 mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Erschlossen wird das Plangebiet durch die bereits bestehenden Straßen



„Breiter Bruch“ und „Auf der Fohrt“ und einen neu anzulegenden Stich, der von dem „Breiten Bruch“ ausgeht.

Ferner wird entlang der „Hubertusstraße“ bis zur Ecker „Auf der Fohrt“ ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um klarzustellen, dass die Zufahrt des Eckgrundstücks über die bestehende Straße „Auf der Fohrt“ erfolgt.

#### Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zur Versorgung des Plangebiets wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität auf ca. 22 m<sup>2</sup> festgesetzt.

#### Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Um eine gesteigerte Attraktivität für junge Familien zu erreichen und auch die Versorgung mit Spielflächen für Kinder innerhalb der Ortslage Ottfingen sicherzustellen wird, im Nordwesten des Plangebietes auf ca. 1009 m<sup>2</sup> eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

#### Fläche für Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

Im Rahmen einer klimaangepassten Bauleitplanung wird entlang des neu anzulegenden Erschließungsstichs eine Fläche für Starkregen angelegt, die als Notüberlauf fungieren soll. Durch die Anlage einer Mulde mit einem entsprechenden Gefälle, kann bei einem Überstau des Kanals Niederschlagswasser schadlos zur Großmicke befördert werden, da unterhalb des Plangebietes keine Bebauung vorhanden ist. Dort befindet sich lediglich ein Wirtschaftsweg, der auch als Fuß- und Radweg genutzt wird, jedoch sind im Falle eines Starkregenereignisses diese Nutzergruppen dort nicht zu vermuten.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Sicherung einzelner Versorgungstrassen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich festgesetzt, um diese auch zukünftig unterhalten zu können.

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

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihig frei wachsende Hecke aus einheimischen Straucharten gem. der angefügten nicht abschließenden Pflanzliste Hecken & Sträucher anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ferner wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Innerhalb jedes Baugrundstücks ist ein Gehölz 1. Ordnung gemäß der nicht abschließenden Pflanzliste Laubbäume/Obstbäume zu pflanzen.

Pflanzliste frei wachsende Hecken & Einzelsträucher  
(einreihig, Pflanzabstand max. 1,5 m, 2xv. o.B., 60 - 100 cm):

Hundsrose - ROSA CANINA  
Holunder - SAMBUCUS NIGRA  
Hasel - CORYLUS AVELLANA  
Heckenkirsche - LONICERA-SORTEN  
Vogelbeere - SORBUS AUCUPARIA  
Weißdorn - CRATAEGUS MONOGYNA  
Schneeball - Viburnum opulus  
Hartriegel - Cornus Sanguinea  
Liguster - Ligustrum vulgare

Pflanzliste Obstbäume  
(Hochstamm, min. Größe 180 cm, StU. 8-10 cm):

Jakob Lebel  
Winterrambour  
Rote Sternrenette  
Graue Herbstrenette  
Schafsnase  
Kaiser Wilhelm  
Bohnapfel  
Clapps Liebling  
Butterbirne  
Neue Poiteau  
Pastorenbime  
Gute Graue  
Westf. Glockenbime

Pflanzliste Laubbäume  
(Hochstamm, 3xv. o.B., StU 12 - 14 cm):

Feldahorn - ACER CAMPESTRE  
Spitzahorn - ACER PLATANOIDES  
Bergahorn - ACER PSEUDOPLATANUS  
Vogelkirsche - PRUNUS AVIUM  
Stieleiche - QUERCUS ROBUR  
Traubeneiche - QUERCUS PETRAEA  
Winterlinde - TILIA CORDATA  
Hainbuche - CARPINUS BETULUS

### Ökologischer Ausgleich

Das Defizit von 389.080 Wertpunkten wird durch Maßnahmen aus dem Ökoko-konto der Gemeinde auf den Flächen der Gemarkung Schöнау, 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 zentralen Lage ist das Plangebiet in seiner Gesamtheit gut einsehbar, so dass 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 und sind daher nicht zugelassen.

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) 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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 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 April 2023 von dem Ing. Büro für Landschaftsplanung R. Backfisch erstellt. Dort wurde geprüft, welche der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 5013 (1. Quadrant) des LANUV NRW in erheblicher, d. h. relevanter Weise betroffen sein können.

Diese Überprüfung belegt, dass durch die Planung Veränderungen ausgelöst werden, die sich auf Tier- und Pflanzenarten auswirken. Jedoch wurde belegt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- und Pflanzenarten zu erwarten sind. Um Auswirkungen nahezu vollständig auszuschließen, wird empfohlen, während der Brut- und Aufzuchtzeiten (April bis Juni) möglichst nicht mit Bauarbeiten zu beginnen. Sind in dieser Zeit z. B. keine bodenbrütenden Vögel im Baufeld erkennbar, kann problemlos ganzjährig gebaut werden.

### **5. Immissionsschutz**

Das Plangebiet wurde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung schalltechnisch untersucht. Dort wurde noch von einer wohngebietstypischen Festsetzung im Osten ausgegangen, aber bereits belegt, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden.

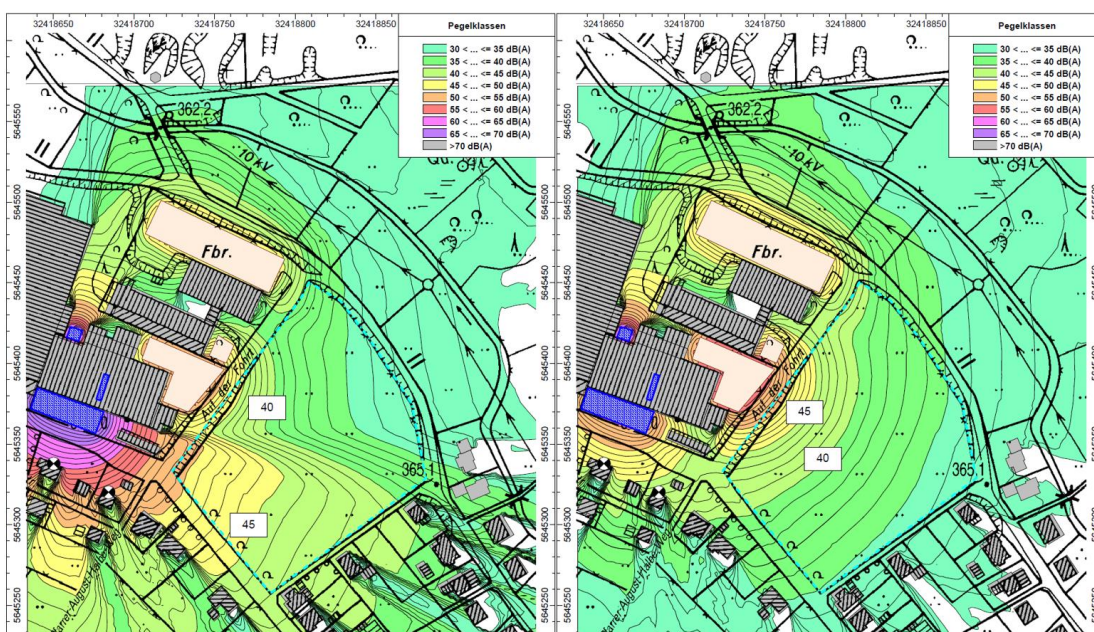


Abbildung 5: Gewerbelärm tags links und nachts rechts. Quelle Accon Köln, 2017.

In der Zwischenzeit wurde durch die BauGB-Novelle das hier festgesetzte Urbane Gebiet entwickelt, welches geringfügig stärkere Immissionsrichtwerte zulässt als ein

Mischbiet. Ferner wurde aufgrund dieser schalltechnischen Einschätzung festgelegt, dass im westlichen Plangebiet entlang der Straße „An der Fohrt“ nicht störende Gewerbebetriebe vorgesehen sind. Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes können sich in dem Bereich lediglich kleinere nicht störende Gewerbebetriebe ansiedeln, welche wiederum insbesondere zu den Nachtzeiten keine Emissionen produzieren. Somit sind die möglichen Immissionskonflikte durch die Festsetzung eines Urbanen Gebietes und die Gliederung des Plangebietes rein planerisch gelöst, sodass weder bestehende Gewerbebetriebe, noch die Neuplanung eingeschränkt werden. Zusätzlich wurde das Ing. Büro Accon mit einer detaillierten schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Im Ergebnis wurde die Umsetzbarkeit der Planung gutachterlich bestätigt und durch folgende Festsetzung gemäß der Handlungsempfehlung zum Umgang mit Gewerbelärm und heranrückende Wohnbebauung abgesichert:

An Gebäudefronten, die an den durch Eintrag (--- in Abb. 5.2.1) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, ist bei Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Gebäuden der Einbau von öffentlichen Fenstern und Türen für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig.

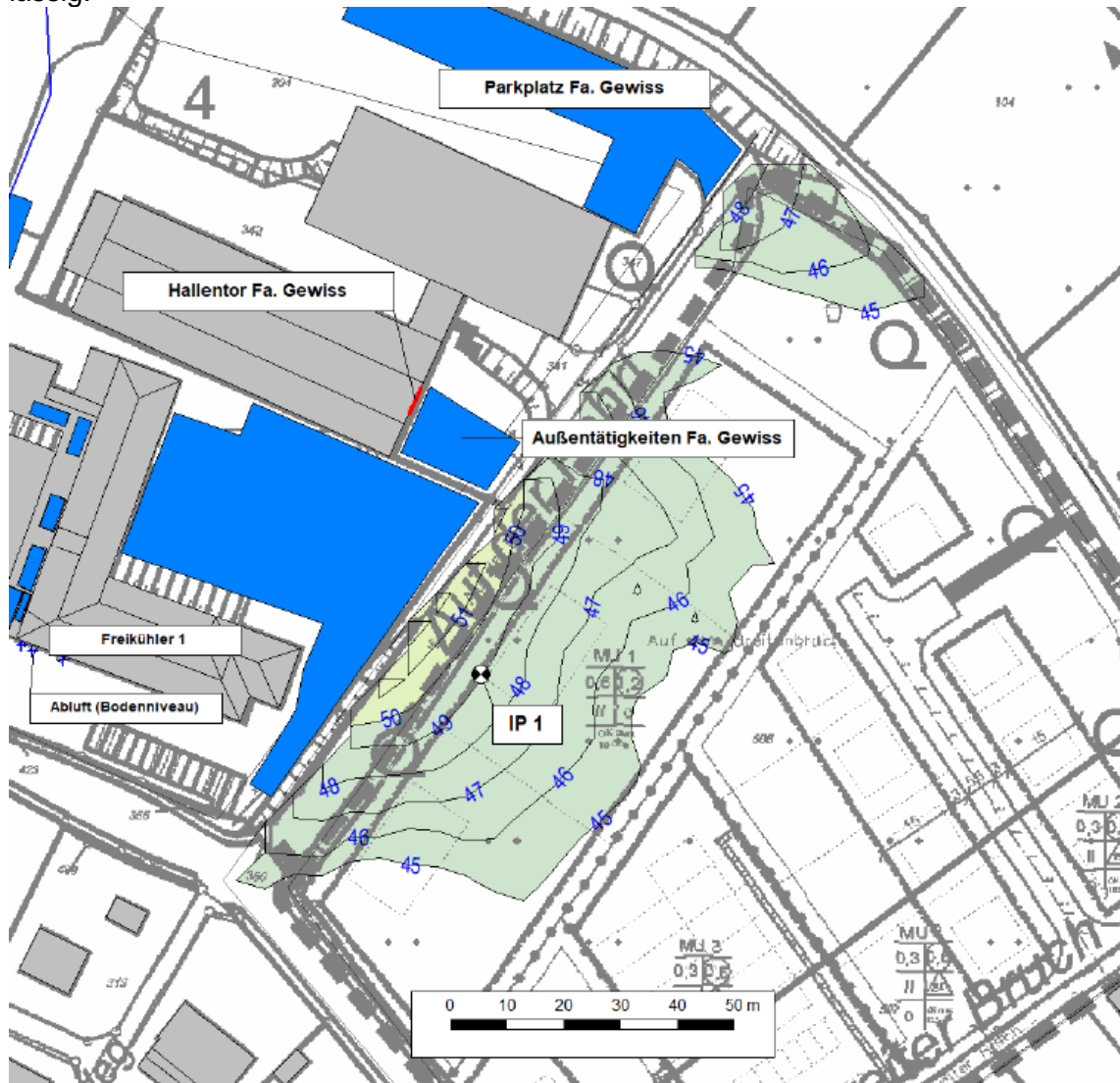


Abbildung 6: Bereich mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm in der Nachtzeit. Quelle Accon 2024.

Davon abweichend sind solche schutzbedürftigen Räume gemäß DIN 4109, die mit offenbarem Fenster parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu der genannten Baugrenze hin orientiert sind, nur zulässig, wenn die Bereiche vor den öffentlichen

Fenstern mit einem Abstand von mehr als 0,50 m baulich geschlossen ausgeführt werden (zum Beispiel als verglaste Loggia, verglaster Balkon oder mit Prallscheibe vor dem Fenster). Die Beschränkungen nach Nr. 1 entfallen bei Büroräumen, sonstigen schutzbedürftigen Arbeitsräumen oder Unterrichtsräumen, da die Tag-Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm auch zur Nachtzeit eingehalten werden. Die Nacht-Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm kommen für die o.g. schutzbedürftigen Räume im MU 1 nicht zur Anwendung.

Somit kann sichergestellt werden, dass auch im Rahmen von Veräußerungen und Nutzungsänderungen keine Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe zu erwarten sind.

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

Planerisch wurden Maßnahmen getroffen, um Eingriffe auf ein notwendiges Mindestmaß zu begrenzen und darüber hinaus Pflanzfestsetzungen getroffen, um plangebietsintern Flächen zur Kompensation zu belegen. Im Rahmen des Umweltberichtes wurde eine exakte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Nach Umsetzung der Planung besteht ein Defizit von 389.080 Punkten, die durch bereits umgesetzte Maßnahmen des gemeindlichen Ökokontos auf den Flächen der Gemarkung Schönau, Flur 17 Flurstück 5 kompensiert werden.

## **7. 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.

## **8. Boden**

### **8.1 Baugrunduntersuchung**

Durch das Büro Kleegräfe Geotechnik GmbH wurde im Juli 2018 eine Baugrund- (Wohngebäude, Kanal, Straße) und Versickerungsgutachtens erstellt.

„... **BODENAUFBAU:** Auffüllungen wurden zuoberst in den Bohrungen BS 1, BS 3 und BS 5 erkannt. Verbreitet handelt es sich um einen anthropogen beeinflussten/aufgefüllten Oberboden mit einem Organikanteil.  
**'Mutterboden'** Alle Aufschlüsse zeigen zuoberst einen Schluff mit organischen Beimengungen. Dieser Mutterboden besitzt eine heterogene Mächtigkeit von 0,31 m. Der Oberboden lag zum Zeitpunkt der Geländearbeiten in einer weitgehend weichen Konsistenz sowie einem erdfeuchten Zustand vor. Unterhalb der Oberböden folgen Verwitterungsbildungen des Grundgebirges. Der hangende ('obere') Teil dieser Verwitterungsrudimente wird überwiegend von einem sandigen 'Hanglehm' (sandiger Schluff, sandiger Ton) und der liegende ('untere') Part von einem 'Hangschutt' (verlehmte 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 kiesiger-steiniger).

**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 bis trockenen 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 das Bohrloch BS 1 zu einer Permanent-Grundwassermessstellen (Oberflur) ausgebaut. (Ausbau: • Spitze, • Filterrohr, Schlitzweite 0,3 mm, • Vollrohr, • Sebakappe, • Filterkies 0,7/1,2 mm, • Quellton-/Bentonitabdichtung, • Betonfundament, • Schutzdreieck). Nach Pegeleinbau erfolgte eine Lotung. Hierbei wurde in der Grundwassermessstelle bis zum Pegelfuß kein 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 (31.07.2018): GUTACHTEN Gemeinde 57842 Wenden, OT Wenden, Bodenuntersuchungen Baugebiet Westerberg, - Baugrunderkundung I Gründungsberatung -, - Hydrogeologische Untersuchung).

Die Lage der Bohrstellen/Probeentnahmepunkte ist aus dem beigefügten 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 (staunässeansatz in Teilbereichen, 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 Konsistenzverringerung = 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.*

...  
“  
(KleeGräte Geotechnik GmbH, 59556 Lippstadt-Bad Waldliesborn, Holzstraße 212 (31.07.2018): GUTACHTEN Gemeinde 57842 Wenden, OT Wenden, Bodenuntersuchungen Baugebiet Westerberg, - Baugrunderkundung I Gründungsberatung -, - Hydrogeologische Untersuchung)



Um abschließend zu belegen, dass auf der vorliegenden Fläche von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gem. dem Wirkungspfad Boden-Mensch nach BBodeSchV 2021 ausgegangen werden kann, wurde die IFUA Projekt GmbH als Sachverständige mit einer zusätzlichen Untersuchung beauftragt. Zusammenfassend konnte der Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen ausgeräumt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse attestiert werden (vgl. IFUA Oktober 2023).

## **8.2 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 Breiter Bruch an die öffentliche Kanalisation. Er dient ausschließlich der Schmutzwasserbeseitigung. Die anfallenden Niederschlagswassermengen werden über einen neuen Regenwasserkanal gesammelt und in die nördlich verlaufende Großmicke eingeleitet.

Folgender **Hinweis** wird 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 wurde die Sondierung der Fläche aufgrund eines Artilleriebeschusses im 2. Weltkrieg empfohlen. Diese Sondierungen werden derzeit durchgeführt, der Ergebnisbericht seitens der Bezirksregierung steht jedoch noch aus.

### **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 Ottfingen nicht vorhanden. Die Abbildung der Bodenkarte NRW zeigt, dass im Plangebiet im südlichen Bereich Braunerden der Bodeneinheit L4813\_B34f ohne Grundwasser und Staunässe und im nördlichen Bereich Pseudogley der Bodeneinheit L5112\_S341SW4 ohne Grundwasser aber mit starker Staunässe vorhanden sind. Ferner ist die Schutzwürdigkeit des Bodens mit Wertzahlen der Bodenschätzung von 30 bis 45 als „mittel“ zu bewerten.

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

## **11. Flächenbilanz**

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

<b>Flächennutzung</b>		<b>Größe (m²)</b>	<b>Anteil (%)</b>
<b>Urbanes Gebiet MU</b>		14.416	86,04
- MU 1, 2 und 3	14.416		
<b>Verkehrsflächen</b>		1.235	7,37
- Straßenverkehrsfläche	1.235		
<b>Fläche für Starkregen</b>		73	0,44
<b>Grünflächen</b>		1.009	6,02
- Spielplatz	1.009		
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>		22	0,13
<b>Gesamt</b>		<b>16.755</b>	<b>100,00</b>

## **12. Verfahrenshinweise**

Das Planverfahren wird als zweistufiges Bauleitplan durchgeführt, 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 10.05.2023 gefasst.

Der Beschluss über die Anregungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sowie der Beschluss zur Offenlage wurde vom Rat der Gemeinde Wenden am 24.04.2024 gefasst.

Der Beschluss über die Anregungen und Stellungnahmen aus der Offenlage sowie der Satzungsbeschluss wurde vom Rat der Gemeinde Wenden am 06.11.2024 gefasst.

## **13. Anlagen**

- Kleegräfe Geotechnik GmbH, Baugrunderkundung /Gründungsberatung – Hydrogeologische Untersuchung, Juli 2018.
- Artenschutzfachbeitrag, Ing. Büro für Landschaftsplanung R. Backfisch, April 2023
- Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag Ing. Büro für Landschaftsplanung R. Backfisch, April 2023
- Schalltechnische Einschätzung Straßen- und Gewerbelärm, Dipl. Ing. N. Sökeland, Accon Köln, August 2017.
- IFUA Projekt GmbH, Bodenuntersuchungen nach BBodSchV 2021, Oktober 2023.
- Accon Schalltechnisches Fachgutachten, Januar 2024

#### **14. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I S. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)
- 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 05. März 2024 (GV. NRW. S. 136)
- Bauordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)

Diese Begründung nebst Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 66 „Ottfingen – Breiter Bruch“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.11.2024 gebilligt.

Wenden, 15.11.2024

gez. Clemens  
(Bürgermeister)

gez. Dröge  
(Schriftführer)