

# **GEMEINDE WENDEN**

## **Bebauungsplan Nr. 64**

### **„Möllmicke**

—

### **Am Buchhagen“**

- beschleunigtes Verfahren gemäß § 13b BauGB –

Planstand: Satzungsbeschluss

## **Begründung**

**gem. § 9 Abs. 8 BauGB**

**Inhaltsübersicht:**

1.	Ausgangssituation und Planungsziel .....	3
2.	Städtebauliche und Planungsrechtliche Situation .....	3
2.1	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich .....	3
2.2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
3.	Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	6
4.	Artenschutz .....	12
5.	Immissionsschutz .....	12
6.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	12
7.	Klimaschutz/Klimaanpassung .....	12
8.	Boden.....	13
8.1	Baugrunduntersuchung .....	13
8.2	Entwässerung .....	15
8.3	Altablagerungen – Altlasten.....	15
8.4	Bergbau .....	15
9.	Militärische Altlasten - Kampfmittel .....	15
10.	Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen .....	15
11.	Flächenbilanz .....	16
12.	Verfahrenshinweise .....	16
13.	Anlagen .....	17
14.	Rechtsgrundlagen .....	17

## **1. Ausgangssituation und Planungsziel**

Die Gemeinde Wenden ist die südlichste Gemeinde des Sauerlandes und gehört zum 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 dort realisieren können.

Die Ortslage Möllmicke mit ca. 1.530 Einwohnern liegt unmittelbar westlich angrenzend an den Zentralort Wenden und ist über die L714 an den überörtlichen Verkehr angebunden, sodass das Autobahnkreuz der BAB 4 und BAB 45 innerhalb von 5 Autominuten erreichbar ist. Aufgrund dieser attraktiven Lage und der hohen Nachfrage beabsichtigt die Gemeinde Wenden neue Wohnbauflächen im Anschluss an die vorhandene Ortslage Möllmicke planungsrechtlich auszuweisen.

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

Das Ziel der Planung besteht somit darin, kurzfristig Wohnbauflächen innerhalb der Ortslage Möllmicke bereit zu stellen. Dabei sollen entsprechend der örtlichen Nachfrage und in Fortsetzung der bestehenden Bebauung Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser entwickelt werden. Zu diesem Zweck soll das Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Derzeit unterliegen die verfahrensgegenständlichen Flächen überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung, jedoch stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wenden das Plangebiet als Wohnbaufläche dar, sodass das Planvorhaben aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Durch das erarbeitete Planungskonzept können in Abhängigkeit von der tatsächlichen Grundstücksgröße voraussichtlich 19 Grundstücke mit durchschnittlich 700 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser angeboten werden.

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

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

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Möllmicke und schließt an die bestehende Bebauung an und setzt diese in Richtung Norden fort. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 16.753 qm und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Wenden, Flur 21, Flurstücke 1046, 1047, 1048, 1051, 1052 tlw., 1220 tlw., 1350 tlw. sowie  
Gemarkung Wenden, Flur 7, Flurstücke 113 tlw., 115, 116, 117, 119 tlw., 120 tlw., 122 tlw. und 123 tlw.

Im Norden und Westen des Plangebietes befinden sich land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereichs sind dem nachfolgenden Kartenausschnitt zu entnehmen.

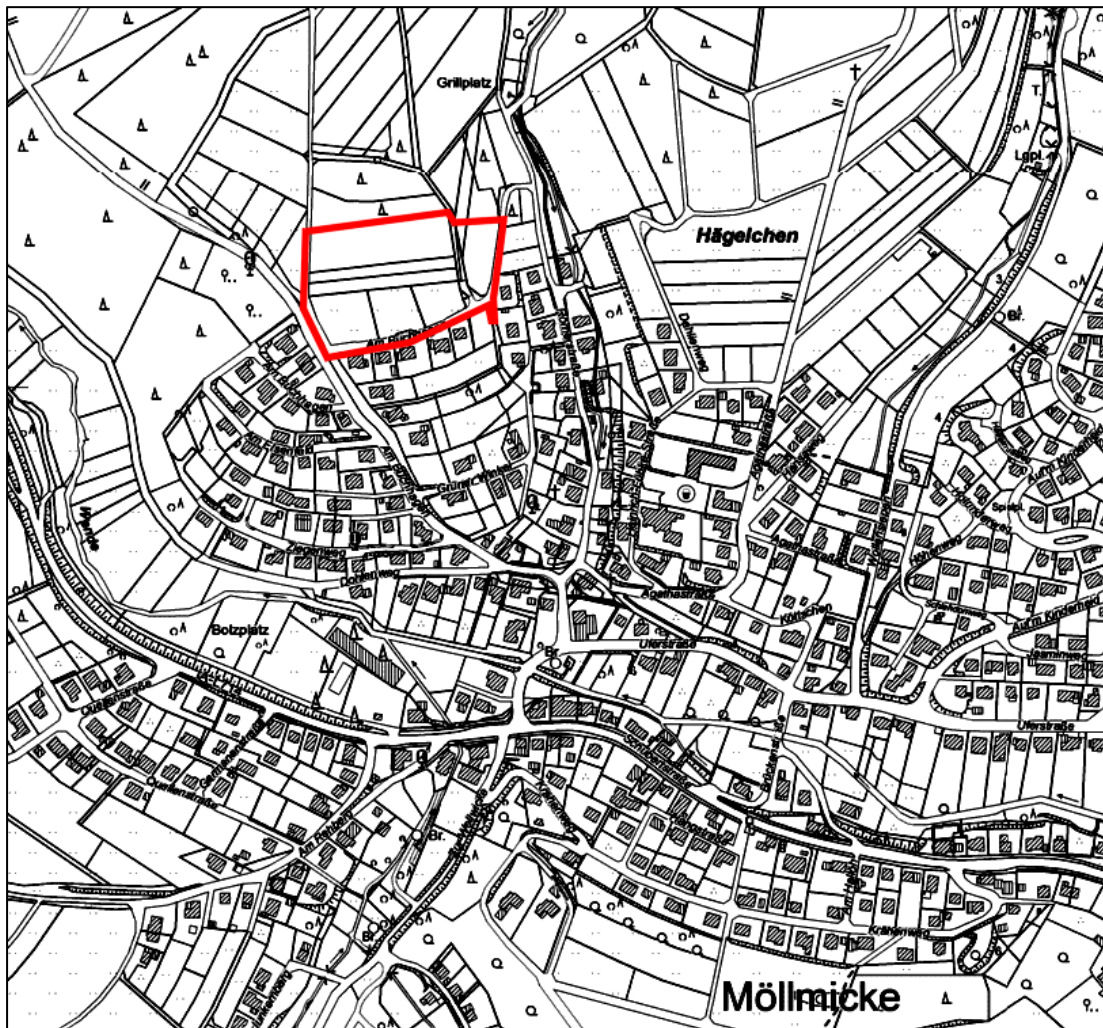


Abbildung 1: Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64 „Möllmicke – Am Buchhagen“.

## 2.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Abb. 2), Teilabschnitt Oberbereich Siegen trifft für das Plangebiet im Anschluss an die Ortslage Möllmicke die Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) und grenzt im nördlichen Bereich an die Darstellung „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB), welche von der Darstellung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ (BSLE) überlagert ist. Die verfahrensgegenständlichen Flächen beschränken sich jedoch auf den ASB und sind somit aus den Vorgaben des Regionalplans entwickelt.

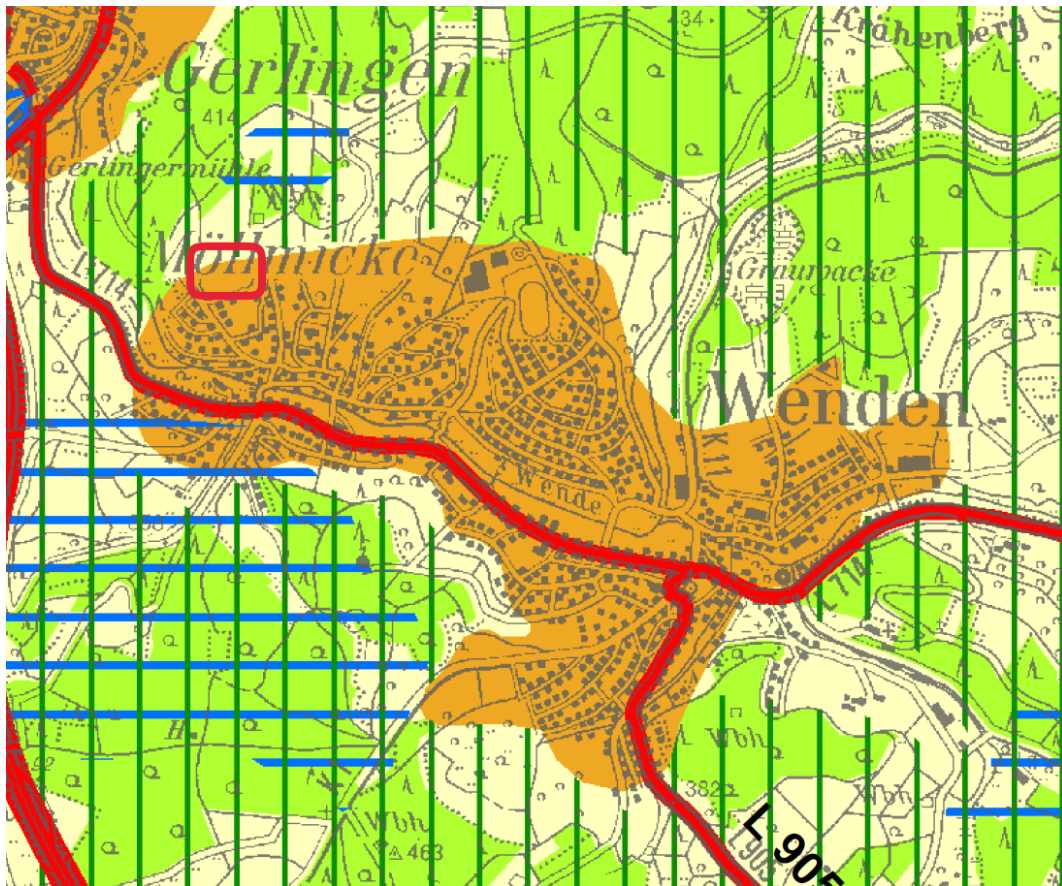


Abbildung 2: Festsetzungen des Regionalplans der Bez. Reg Arnsberg, Oberbereich Siegen, Blatt 6.

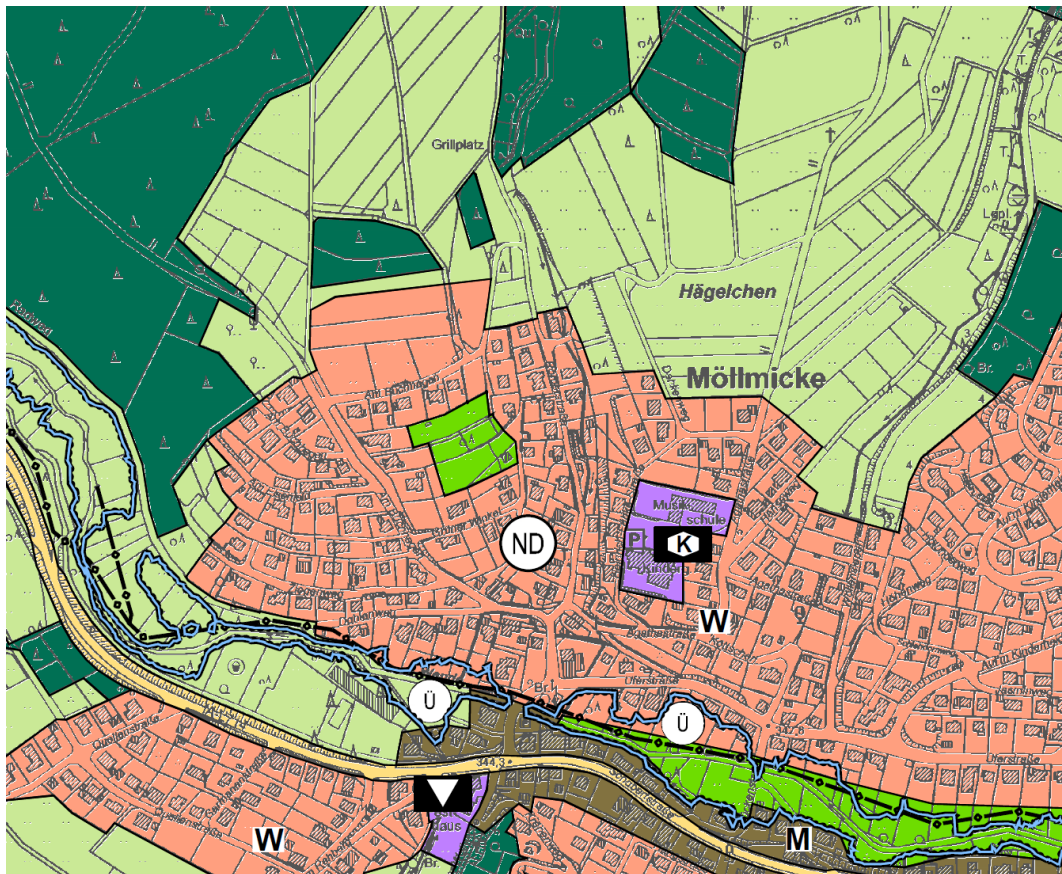


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2022.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Gemarkung Wenden, Flur 21, Flurstücke 1046, 1047, 1048, 1051, 1052 tlw., 1220 tlw., 1350 tlw. sowie der Gemarkung Wenden, Flur 7, Flurstücke 113 tlw., 115, 116, 117, 119 tlw., 120 tlw., 122 tlw. und 123 tlw. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Größe von ca.16.753 m<sup>2</sup>.

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

Die Flächen werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen.

Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und ausnahmsweise nicht störende Handwerksbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sich entsprechende Betriebe nicht in das Ortsbild und die vorhandene Nutzungsstruktur einfügen würden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend an die vorhandene Gebäudestruktur in den angrenzenden Baugebieten angepasst. Entsprechend soll im „Allgemeinen Wohngebiet“ eine offene Bauweise von Einzel- und Doppelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Im Übrigen werden aus Gründen der planerischen Zurückhaltung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 festgesetzt, da im Sinne der sogenannten Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist, auch bei der Bereitstellung von größeren Grundstücksgrößen.

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

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

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

Bei der Festlegung der maximal zulässigen 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 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.

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. In Kurvenradien kann der Abstand der Baugrenze unterschritten

werden, jedoch sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Mindestabstände im Bauantrag zu ermitteln und einzuhalten. 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.

#### Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die geplanten Verkehrsflächen sollen der Allgemeinheit dienen und werden daher als „Öffentliche Verkehrsflächen“ festgesetzt. Weiterhin werden vorhandene Wirtschaftswege als „Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung, hier Land- und Forstwirtschaft“ und „Fußgängerbereich“ festgesetzt, um die Wegeverbindungen planungsrechtlich abzusichern.

#### Versorgungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Zur elektrischen Versorgung des Gebietes wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt, da der Netzbetreiber zur Anbindung des Plangebietes eine neue Versorgungstation errichten muss.

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

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus einheimischen Straucharten gem. der angefügten, nicht abschließenden Pflanzliste, anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **Hecken und Einzelsträucher**

Pflanzendichte: einreihig

Pflanzenabstand: max. 1,50 m

<b>Arten</b>	<b>Pflanzenmindestgröße</b>
Felsenbirne AMELANCHIER LAMARCKII	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Johannisbeere RIBES-nigrum L., -rubrum agg., -alpinum L.	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Strauchmispel COTONEASTER	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Kornelkirsche CORNUS MAS	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Hartriegel CORNUS-ARTEN	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Liguster LISTRUM-ARTEN	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Weißdorn CRATAEGUS MONOGYNA	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Hundsrose ROSA CANINA	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Holunder SAMBUCUS NIGRA	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Hasel CORYLUS AVELLANA	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Heckenkirsche	2xv., o.B., 60 – 100 cm

LONICERA-SORTEN	
Schneeball VIBURNUM-SORTEN	2xv., o.B., 60 – 100 cm
Vogelbeere SORBUS AUCUPARIA	2xv., o.B., 60 – 100 cm

Ferner wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu unterhalten sind. Innerhalb jedes Baugrundstückes ist ein Gehölz 1. Ordnung oder ein Obstbaum der jeweiligen Pflanzlisten anzupflanzen.

#### 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**

- 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 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) abzapflanzen.

### **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.

#### **Stellplatzsatzung der Gemeinde Wenden**

Die Satzung der Gemeinde Wenden über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen vom 12.06.2019 gem. § 48 Abs. 3 BauO NRW ist zu berücksichtigen.

#### **Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Wenden zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

#### **4. Artenschutz**

Eine Untersuchung des Plangebietes hinsichtlich des Vorkommens planungsrelevanter Arten wurde im Oktober 2021 von dem Ing. Büro für Landschaftsplanung durch R. Backfisch erstellt. Dort wurde geprüft, welche der 32 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 23 Arten der Liste können jedoch in unerheblichem Maße (zeitweilige oder dauerhaft geringfügige Einschränkung des Nahrungs- bzw. Jagdhabitats) betroffen sein. Auch während der üblichen Brutzeiten können die Grundstücke bebaut werden, wenn eine vorherige Kontrollbegehung des jeweiligen Baufelds erfolgt ist mit dem Ergebnis, dass keine Nisttätigkeit erkennbar ist. Mit einer solchen Kontrolle wird den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes hinreichend entsprochen. Die Erstellung artenschutzrechtlicher Protokolle ist nicht erforderlich.

Folgender **Hinweis** wird in die Planurkunde des Bebauungsplanes aufgenommen: Grundsätzlich soll die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten (also zwischen Oktober und Februar) erfolgen. Auch während der üblichen Brutzeiten können die Grundstücke bebaut werden, wenn eine vorherige Kontrollbegehung des jeweiligen Baufelds erfolgt ist mit dem Ergebnis, dass keine Nisttätigkeit erkennbar ist.

#### **5. 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.

Durch die Erschließung eines Neubaugebietes wird es zu einer Steigerung des KFZ – Verkehrs auf der Straße Am Buchhagen kommen. Aufgrund des bestehenden Querschnittes und der Frequenz sowie der geringen Anzahl von Wohneinheiten ist mit einer relativ geringen Verkehrssteigerung zu rechnen, die problemlos von der vorhandenen Infrastruktur aufgenommen werden kann.

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

§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gilt auch für das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB, sodass die durch das Verfahren begründeten Eingriffe, im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, sofern die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche unter einem Schwellenwert von 10.000 qm liegt. Diese Zugangsvoraussetzung wird vorliegend erfüllt, da aufgrund der getroffenen Festsetzungen die maximal zu versiegelnde Grundfläche ca. 4.029 qm beträgt. Somit wird von einer Ermittlung und Regelung weiterer Kompensationsmaßnahmen abgesehen.

#### **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 Frühjahr 2022 eine Baugrund- (Wohngebäude, Kanal, Straße) und Versickerungsgutachtens erstellt.

#### **BODENAUFBAU:**

- „...“
- Auffüllungen mit Fremdanteilen wurden nicht erkannt.
  - 'Mutterboden': Alle Aufschlüsse zeigen zuoberst einen Schluff mit organischen Anteilen. Dieser 'Mutterboden' besitzt eine gemittelte Mächtigkeiten von 0,34 m. Der Oberboden lag zum Zeitpunkt der Geländearbeiten witterungsbedingt in einer weitgehend weichen bis breiigen Konsistenz sowie einem feuchten bis stark feuchten Zustand vor. Unterhalb der Oberböden folgen Verwitterungsbildungen des Grundgebirges. Der hangende ('obere') Teil dieser Verwitterungsrudimente wird überwiegend von einem **Verwitterungslehm** (sandiger, toniger, kiesiger Schluff) und der liegende ('untere') Part von einem **Verwitterungsschutt** (verlehmte Kiese / Steine) gebildet. Die Übergänge sind fließend und eine deutliche Trennung ist nicht möglich. Zusammenfassen sollte das Lockermaterial als Kies-Lehm-Stein-Sand-Gemisch bezeichnet werden (hangend lehmiger, liegend kiesiger-steiniger).
  - Verwitterungslehm: Unterhalb der Oberböden folgt ganz überwiegend ein Verwitterungslehm. Bei dem Lehm handelt es sich weitgehend um einen sandigen, kiesigen, tonigen, z.T. steinigen Schluff (überw. weich bis steif und feucht).
  - Verwitterungsschutt: Flächendeckend wurde ein verlehmt Kies-Stein-Gemisch erbohrt. Hierbei handelt es sich um ein Kies-Stein-Gemisch mit einem deutlichen bindigen und sandigen Anteil. Dieser 'Hangschutt' liegt überwiegend in einer mitteldichten bis dichten, z.T. sehr 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. Die UK der Verwitt.-Kiese differiert.
- 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  $n_{10} > 80/120$  sollte von einem mind. halbfesten-festen Zustand ausgegangen werden. I.M. liegen diese Schlagzahlen ab 2,43 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- / Frühjahrsperioden auszugehen.

- Pegelbau: Nach Bohrende wurden die drei Bohrungen BS 1, BS 4 und BS 9 zu DN 40 Permanent-Grundwassermessstellen (Oberflur) ausgebaut.  
(Ausbau: • Spitze, • 2,0 m Filterrohr, Schlitzweite 0,3 mm, • Vollrohr, • Sebakappe, • Filterkies, • Quellton-/Bentonitabdichtung, • Schutzrohr, • Betonfundament, • Schutzdreieck).

Nach jeweiligem Pegelbau erfolgte eine Lotung. Hierbei wurden in keiner der drei Grundwassermessstelle bis zum Pegelfuß Grundwasser gelotet. Es wird empfohlen,

die drei 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, um auch die niederschlagsintensiven Frühjahrs und Herbstperioden zu erfassen.

- Bohrlochmessungen: Nach Bohrende konnte am Stichtag (18./19.01.2022) 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 Sohlentiefe des Plankanals ist eine GW-Beeinflussung nicht auszuschließen.
- Staunässepotenzial: Es ist auf die Nässe sensibilität 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 Wende verläuft ca. 250 m südlich und 250 m westlich des Arbeitsgebietes...

(KleeGräte Geotechnik GmbH, 59556 Lippstadt, Holzstraße 212 (07.03.2022): GUTACHTEN Gemeinde 57842 Wenden, OT Möllmicke, Bodenuntersuchungen Baugebiet Am Buchhagen, - Baugrunderkundung I Gründungsberatung -, - Hydrogeologische Untersuchung).

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

Aufgrund der im gesamten Plangebiet vorhandenen Bodenverhältnisse und der Topografie ist davon auszugehen, dass eine dauerhaft schadlose (ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit) gezielte Versickerung/Verrieselung des gesamten auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist:

„... **VERSICKERUNG:**

*Die bei einer potenziellen Versickerung vom Wasserrecht geforderte dauerhaft schadlose Abführung von Niederschlagswasser kann bei den bestehenden topografischen und geologischen Rahmenbedingungen nicht gewährleistet werden.*

*Aus gutachterlicher Sicht wird von einer gezielten Versickerung der Niederschlagswässer aufgrund der folgenden Punkte abgeraten (materialspezifisch differierende Eignung mit häufig zu geringen, nicht ausreichenden Durchlässigkeiten; Gefährdungspotenzial durch Quellung/Aufweichung und dadurch verursachten Rückstau/Oberflächenabfluss; Gefährdungspotenzial für morphologisch tiefergelegene Wohngebäude aufgrund der Morphologie; einer zu erwartenden 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, Holzstraße 212 (07.03.2022): GUTACHTEN Gemeinde 57842 Wenden, OT Möllmicke, Bodenuntersuchungen Baugebiet Am Buchhagen, - Baugrunderkundung I Gründungsberatung -, - Hydrogeologische Untersuchung).

## 8.2 Entwässerung

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 Am Buchhagen an die öffentliche Kanalisation. Er dient ausschließlich der Schmutzwasserbeseitigung. Im Rahmen einer hydraulischen Überprüfung des Kanalnetzes durch die RWG im März 2022 wurde ermittelt, dass sich die im ZAP berechneten Wasserspiegellagen nur marginal vergrößern und keine Gefährdung besteht.

Die anfallenden Niederschlagswassermengen werden über einen Regenwasserkanal DN 300 gesammelt und im Westen um die Ortslage Möllmicke herum in die Wende eingeleitet. Somit wird der erhebliche Anteil des Niederschlagswassers aus dem bestehenden Kanalnetz ferngehalten.

Der hydrodynamische Nachweis ergab, dass es bei Umsetzung dieser Variante bei einem 5-jährigen 15-minütigem Ereignis zu keinem Überstau in der vorhandenen Regenwasserkanalisation kommt.

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

### Hinweis:

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

## 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 Abwägungspflicht. Aufgrund der geplanten Nutzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ ist eine Anbindung an bereits bestehende Ortsstrukturen anzustreben. Mit der Aufstellung

des Bebauungsplanes wird in Möllmicke 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 Möllmicke nicht vorhanden. Ferner ist die Schutzwürdigkeit des Bodens mit Wertzahlen der Bodenschätzung von 20 bis 45 als gering zu bewerten.

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

## **11. Flächenbilanz**

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

<b>Flächennutzung</b>		<b>Größe (m²)</b>	<b>Anteil (%)</b>
<b>Wohnbaufläche</b>		13.429,37	80,16
- WA	13.429,37		
<b>Verkehrsflächen</b>		3.292,15	19,65
- Straßenverkehrsfläche	2.437,8		
- LuF und Fußgänger	854,35		
<b>Fläche für Versorgungsanlagen</b>		31,77	0,19
<b>Gesamt</b>		<b>16.753,29</b>	<b>100,00</b>

Bei einer GRZ von 0,3 wird eine Grundfläche von ca. 4.029 m² in Anspruch genommen. Dies liegt deutlich unter den max. 10.000 m², sodass die Grundfläche im Sinne des § 13b i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB nicht überschritten wird und die Zugangsvoraussetzung für §13b BauGB erfüllt wird.

## **12. Verfahrenshinweise**

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Möllmicke – Am Buchhagen“ 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 m² nicht überschreiten, muss Zwecken des Wohnens dienen und muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Weitere Anwendungsvoraussetzungen sind, dass die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Diese in § 13 Abs. 1 und § 13a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Auch ist davon auszugehen, dass das Bauleitplanverfahren bis zum 31.12.2022 eingeleitet wird und der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 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.

### **13. Anlagen**

- R. Backfisch, Landschaftspflegerische Einschätzung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Oktober 2021.
- Kleegräte Geotechnik GmbH, 59556 Lippstadt, Holzstraße 212 (07.03.2022): GUTACHTEN Gemeinde 57842 Wenden, OT Möllmicke, Bodenuntersuchungen Baugebiet Am Buchhagen, - Baugrunderkundung I Gründungsberatung -, - Hydrogeologische Untersuchung

### **14. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 zum Bebauungsplan Nr. 64 „Möllmicke – Am Buchhagen“ wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.09.2022 gebilligt.

Wenden, 25.11.2022

gez. Clemens  
(Bürgermeister)

gez. Dröge  
(Schriftführer)