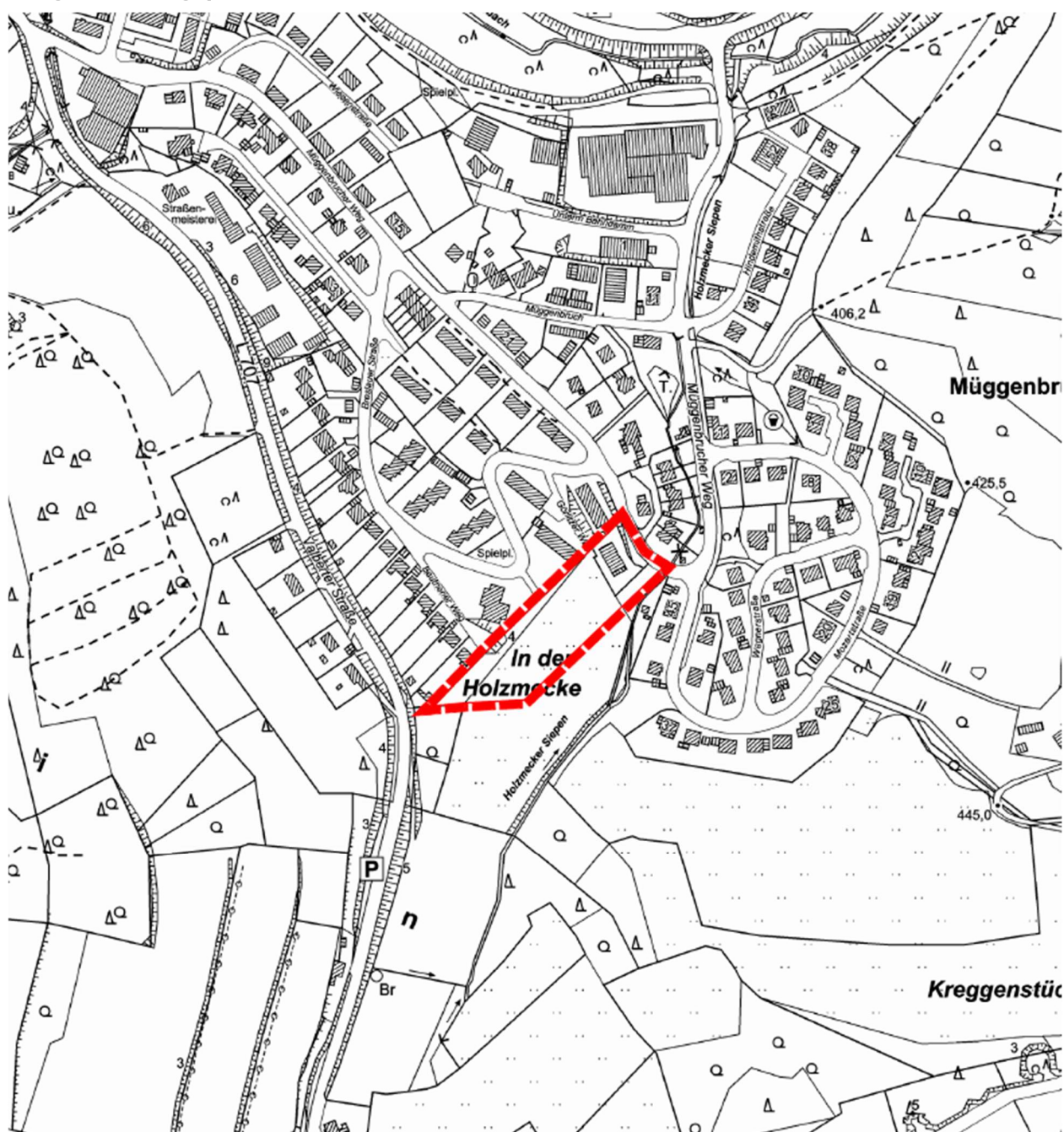




Gemeinde Herscheid

Bebauungsplan Nr. 3 „Müggenbrucher Weg“ – 6. Änderung

Begründung | Stand: 23.03.2026



(© Amtliche Basiskarte Land NRW, abgerufen Januar 2025)

Planungsbüro
StadtQuadrat GmbH
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel: 0231 / 55 71 14 -0

Investor
Rieger's GbR
Breslauer Str. 12
58849 Herscheid

Gemeinde Herscheid
Bauleitplanung und Städtebau
Plettenberger Str. 27
58849 Herscheid

Inhalt

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung	1
2. Planverfahren	1
3. Beschreibung des Plangebiets	1
3.1. Räumliche Lage des Plangebiets und Bestandssituation	1
3.2. Geltungsbereich	2
4. Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
4.1. Regionalplan Arnsberg und Flächennutzungsplan der Gemeinde Herscheid	3
4.2. Rechtskräftige Bebauungspläne	3
5. Festsetzungen des Bebauungsplans	4
5.1. Art der baulichen Nutzung	4
5.2. Maß der baulichen Nutzung	5
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen	5
5.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	5
5.5. Verkehrsflächen	6
5.6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	6
5.7. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung	6
5.8. Solardachpflicht	7
5.9. Gestalterische Festsetzungen	7
6. Belange des Verkehrs/Immissionsschutz	8
7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	8
7.1. Umweltprüfung, Eingriffsregelung und Umweltbericht	8
7.2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	9
7.3. Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge	10
8. Sonstige Belange	11
8.1. Ver- und Entsorgung	11
8.2. Denkmal- und Bodendenkmalpflege	12
9. Städtebauliche Statistik	12
10. Verwendete Gutachten	12

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet hat mit Schreiben vom 23.07.2024 einen Antrag auf Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Müggenbrucher Weg“ gestellt.

Ziel und Zweck der Änderung soll die Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von klimagerechter und generationenübergreifender Wohnbebauung sowie die Erweiterung des dort ansässigen nicht störenden Handwerksbetriebs sein.

Statt des bisher im Plangebiet zulässigen reinen Wohngebiets (WR) soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, so dass durch die geplante 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 die Grundzüge der Planung berührt werden und die Änderung im ordentlichen Verfahren erfolgen soll.

2. Planverfahren

Die förmliche Einleitung des Bauleitplanverfahrens erfolgte durch den Beschluss des Planungs- und Bauausschusses der Gemeinde Herscheid vom 11.11.2024 zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Müggenbrucher Weg“. Der Beschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Jahrgang 2024 Nr. 49 der Gemeinde Herscheid am 19.11.2024 öffentlich bekanntgemacht.

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Müggenbrucher Weg“ wird als Angebotsbebauungsplan im Vollverfahren aufgestellt. Eine Umweltprüfung wird durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als Teil II der Begründung dargestellt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 13.11.2025 bis einschließlich 15.12.2025.

3. Beschreibung des Plangebiets

3.1. Räumliche Lage des Plangebiets und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Herscheid und liegt in einem Übergangsbereich zwischen bestehender Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzten Freiflächen. Die nähere Umgebung ist durch eine aufgelockerte Wohnbebauung geprägt, die sich im Wesentlichen aus Einfamilienhäusern und Hausgruppen zusammensetzt. Die Gebäude verfügen überwiegend über Satteldächer und weisen meist eine zweigeschossige Bauweise auf. Im Süden grenzen offene Ackerflächen an das Plangebiet, welche aktuell landwirtschaftlich genutzt werden. Das Plangebiet weist eine Hanglage auf. Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten sowie von Nordwesten nach Südosten ab. Südlich bzw. südöstlich des Plangebiets verläuft der Holzmecker Siepen, Fließrichtung Nordost.

Gegenwärtig befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebiets ein nicht störender Handwerksbetrieb (Elektro Rieger). Die übrigen Flächen des Plangebiets sind unbebaut und werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die verkehrliche Erschließung des Gebiets erfolgt über den Müggenbrucher Weg, der den bestehenden Handwerksbetrieb erschließt.

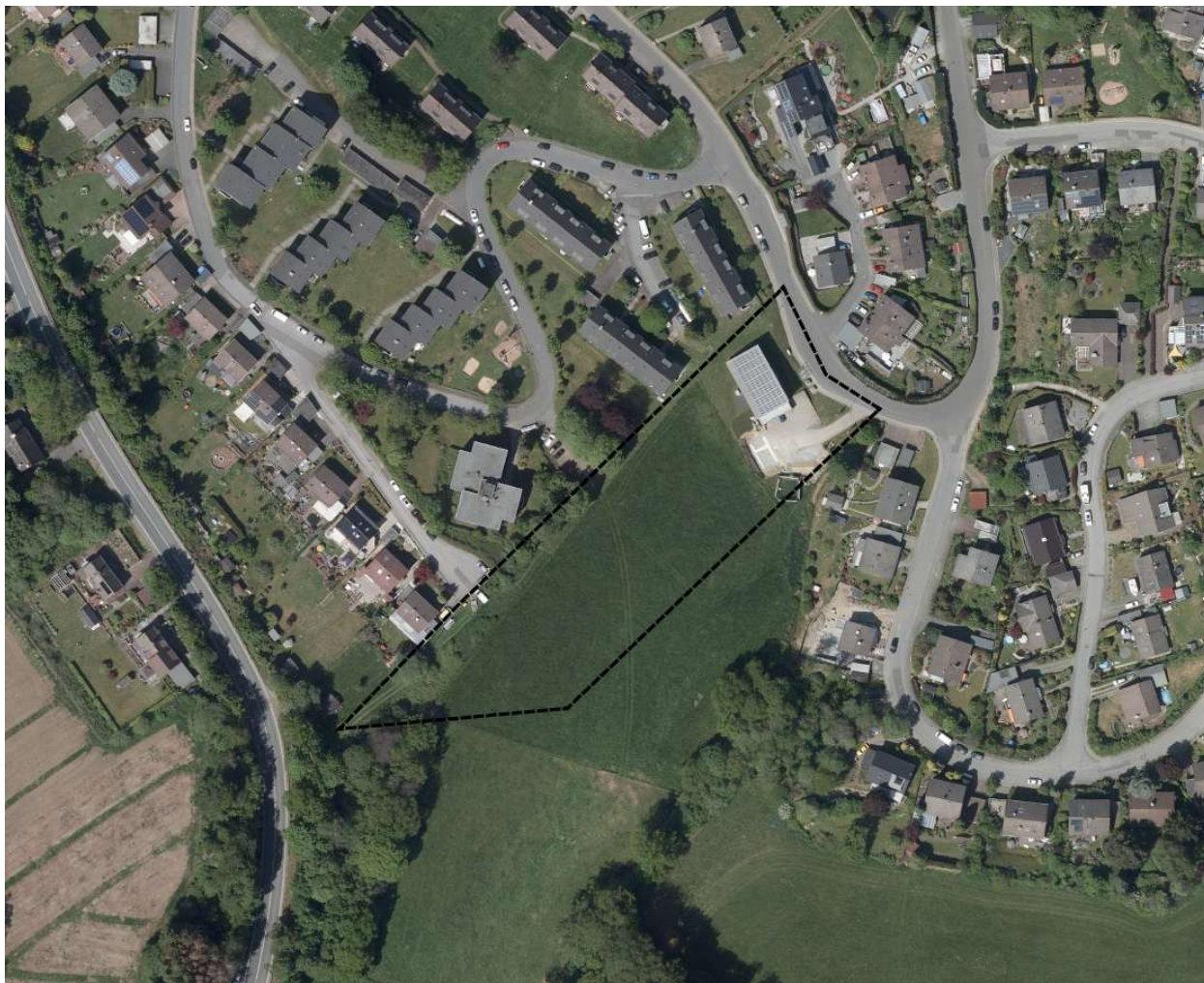


Abb. 1: Luftbild des Plangebiets (© Digitales Orthophoto Land NRW, abgerufen Juni 2025)

3.2. Geltungsbereich

Der in der Planzeichnung als solcher gekennzeichnete Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 umfasst die Flurstücke 618 und 620 (tlw.) sowie das Flurstück 663 (tlw. – Bestandteil des Müggenbrucher Wegs) in der Gemarkung Herscheid, Flur 39. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.359 m² und bezieht sich im Wesentlichen auf den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans, der in südöstliche Richtung um einen ca. 10 m breiten Streifen erweitert wird.

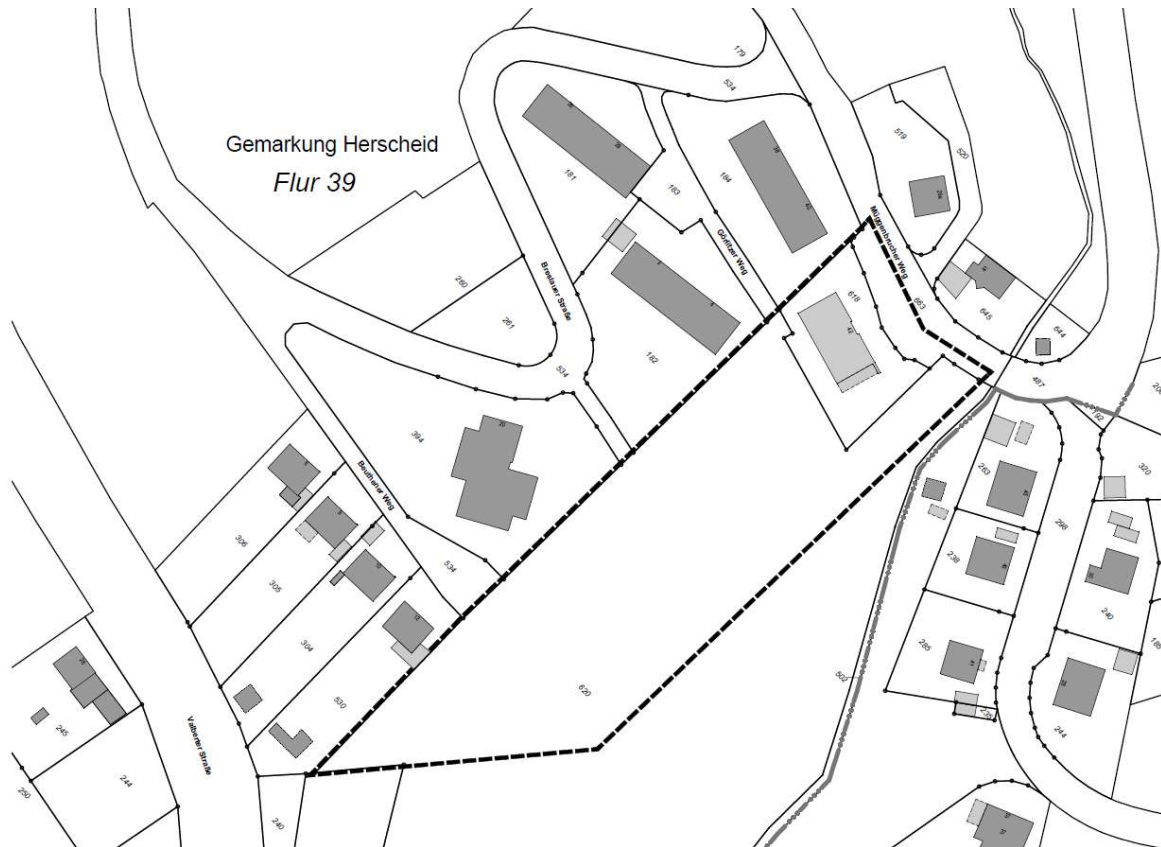


Abb. 2: Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 (Eigene Darstellung auf Grundlage des Liegenschaftskatasters, übermittelt durch das Vermessungsbüro T. Schulz, Juni 2025)

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1. Regionalplan Arnsberg und Flächennutzungsplan der Gemeinde Herscheid

Der Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein, aufgestellt am 12.03.2025 und bekannt gemacht am 28.03.2025, enthält für den Planbereich die Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB). Das Plangebiet liegt am Rand des ASB, im Süden und Südwesten schließt sich der Allgemeine Freiraum und Agrarbereich an. Die geplante Bebauung entspricht der regionalplanerischen Flächenfestlegung.

Das Plangebiet liegt laut Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Gemeinde Herscheid im Übergangsbereich von „Wohnbaufläche“ zu „Fläche für die Landwirtschaft“. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt innerhalb der dargestellten Wohnbaufläche. Aufgrund der Parzellenunschärfe von Flächennutzungsplänen gilt das Vorhaben somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2. Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Müggenbrucher Weg“, welcher ursprünglich am 28.06.1965 in Kraft trat. Konkret befindet sich das Plangebiet innerhalb der 5. Änderung des Bebauungsplans. Innerhalb eines Reinen Wohngebiets (WR) sind eine zweigeschossige Bebauung, Pultdächer sowie eine maximale Gebäudehöhe von 8,25 m zulässig. Als Bauweise ist die offene Bauweise vorgesehen.

Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans soll das bislang festgesetzte Reine Wohngebiet (WR) in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) überführt werden. Diese Änderung erfolgt vor dem Hintergrund der Zulässigkeit nicht störender Handwerksbetriebe in WA-Gebieten. Die übrigen

planungsrechtlichen Festsetzungen – insbesondere hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeit, der Dachform sowie der maximalen Gebäudehöhe – werden aufgegriffen. Auch die städtebauliche Grundstruktur, wie sie durch das geltenden Planungsrecht vorgegeben wurde, bleibt erhalten.

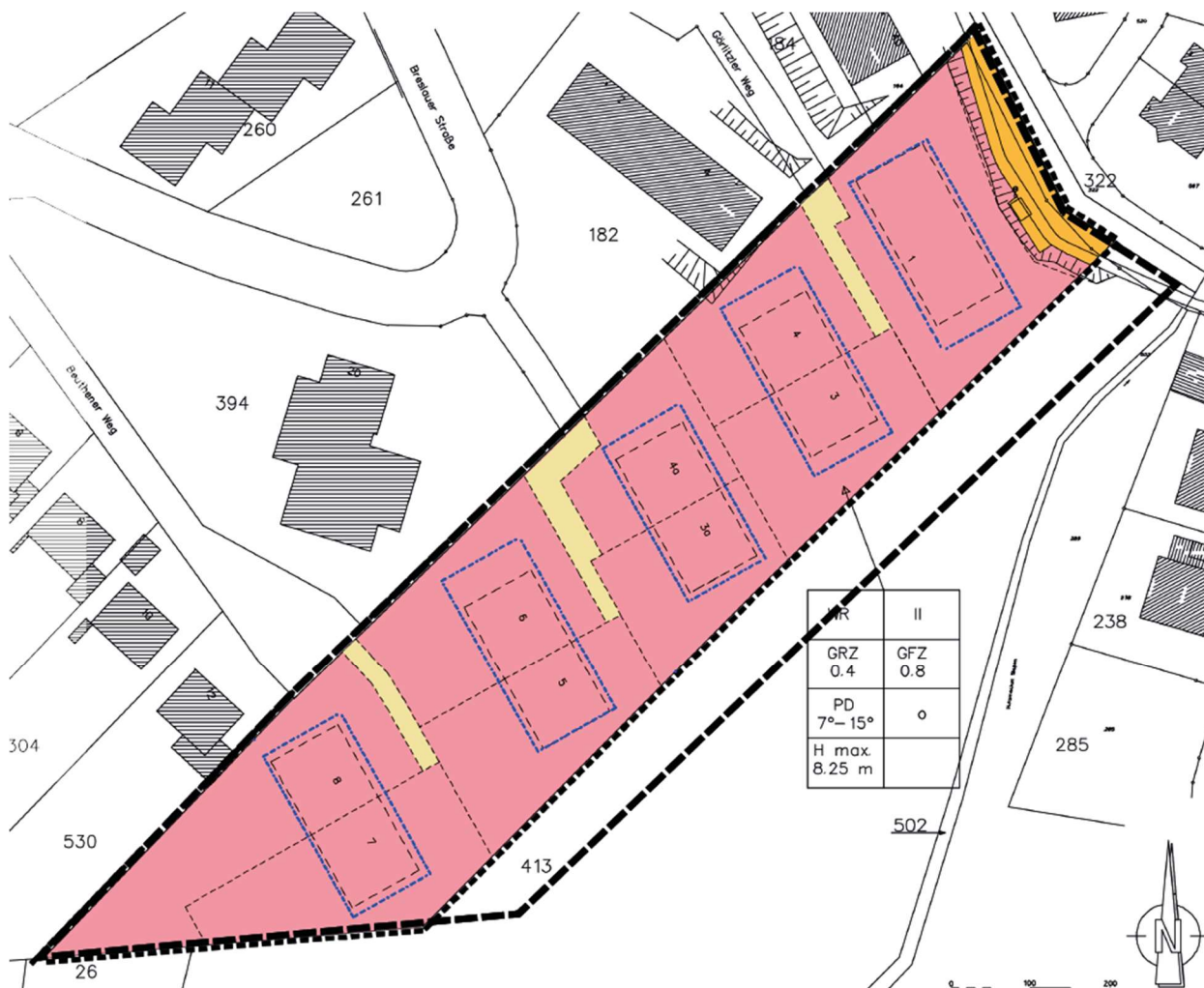


Abb. 3: Geltendes Planungsrecht (5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Müggenbrucher Weg“) mit Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans (Eigene Darstellung auf Grundlage Geoportal Märkischer Kreis, 2025)

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

5.1. Art der baulichen Nutzung

Ziel der Bebauungsplanänderung ist vornehmlich, den vorhandenen nicht störenden Handwerksbetrieb planungsrechtlich zu sichern und ihm Erweiterungsmöglichkeiten zuzugestehen. Dies ist mit der derzeit geltenden Festsetzung eines Reinen Wohngebiets gem. § 3 BauNVO nicht möglich.

Für das Baugebiet wird dementsprechend als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Damit bleiben Möglichkeiten zu kleinteiligen funktionalen Mischungen zulässig.

Eine klarstellende Akzentuierung bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt im Sinne des Ziels, Wohnraum zu schaffen, durch den Ausschluss der in Allgemeinen Wohngebieten laut § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen weiteren Nutzungskategorien Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen zusätzlichen Verkehr und Immissionen. Dies ist im Plangebiet nicht erwünscht. Unabhängig hiervon besteht an diesem Standort auch keine erkennbare Nachfrage nach diesen Nutzungen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 – 5. Änderung aufgegriffen. In den Allgemeinen Wohngebieten wird festgesetzt:

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK max.) sowie
- die zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

Die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,8 wird für die mit zwei Vollgeschossen zulässigen Gebäude in die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans überführt.

Auch die bisher zulässige Gebäudehöhe von 8,25 m (über dem Ursprungsgelände) wird übernommen, allerdings in eine eindeutige Festsetzung überführt: Die Festsetzung der zulässigen Höhe einer baulichen Anlage erfolgt nunmehr baufelderweise als Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhenull). Als Oberkante (OK) eines Gebäudes gilt bei Pultdächern der Dachfirst und bei Flachdächern die Attikahöhe. Technisch notwendige Dachaufbauten (z.B. Aufzüge, Luftwärmepumpen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, soweit sie um ihre Höhe vom Gebäuderand zurückversetzt errichtet werden. Damit wird sichergestellt, dass solche Anlagen städtebaulich nicht störend in Erscheinung treten.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Auch bei der Bauweise und den überbaubaren Grundstücksflächen werden die Festsetzungen des geltenden Planungsrechts aufgegriffen. Im Baugebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen weiterhin durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Neu ist die Regelung, dass die Zulässigkeit unterschiedlicher Gebäudehöhen und Dachformen mittels der Festsetzung von Baugrenzen erfolgt.

Für das Plangebiet gilt weiterhin die offene Bauweise. In offener Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der vorgenannten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

5.4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der vorgenannten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden. Dies bedeutet, dass bei einer im Baugebiet festgesetzten GRZ von 0,4 jedes Baugrundstück durch den Hauptbaukörper sowie durch vorgenannte Anlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überbaut werden darf.

Bönker/Bischopink/Schilder kommentieren zu BauNVO § 19 Rn. 46-59: Bei Tiefgaragen ist zu beachten: Tiefgaragen, die die Hauptanlage unterbauen, sind nicht gesondert mitzurechnen; in diesem Fall ist auf die Grundfläche der Hauptanlage abzustellen. Eine Nebenanlage hat keinen selbstständigen Nutzungszweck, sondern erfüllt nur eine Hilfsfunktion für die Hauptanlage. Beispiele für Nebenanlagen, die mitzurechnen sind, können sein: Gartenhaus, kleines Windrad, Fahrradschuppen, Gewächshäuser, (versiegelte) Bolzplätze, Spielplätze, Spielgeräte im Garten,

Sportanlagen im Garten, Müllboxen (Müllschränke) und andere Nebenanlagen zur Abfallsortierung und -beseitigung, Wertstoffbehälter, ein Teich im Garten als „gebaute Wasserflächen“, ein Grillplatz im Garten, ein offenes Schwimmbad im Garten, ein Schwimmbad in einer Traglufthalle im Garten. Bei dieser Aufzählung ist zu beachten, dass nicht jede dort aufgeführte Anlage „automatisch“ Nebenanlage ist. Eine „Nebenanlage“ kann im Einzelfall auch derart massiv ausgeführt sein oder eine derartige Kapazität haben, dass sie gerade nicht mehr der Hauptanlage zu- bzw. untergeordnet ist, und dann selbst als Hauptanlage nach § 19 Abs. 2 BauNVO zu werten sein. Hinzuweisen ist noch einmal darauf, dass Terrassen, Balkone und Loggien in keinem Fall Nebenanlagen sein können, wie sich aus der Formulierung des § 20 Abs. 4 BauNVO ergibt; sie sind nach § 19 Abs. 2 BauNVO mitzurechnen. Mitzurechnende Nebenanlagen sind dagegen auch solche, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienen.

Am vorhandenen Gebäude, das als Betriebsstätte eines Handwerksbetriebs dient, sind raumgreifende Zwischenbauten geplant, die nicht mehr als Nebenanlagen gelten können. Für diese Zwischenbauten werden separate überbaubare Flächen festgesetzt, innerhalb derer die zulässige Dachform und die zulässige Gebäudehöhe geregelt wird.

5.5. Verkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebiets erfolgt über den Müggenbrucher Weg, der analog zum geltenden Planungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt wird. Das Baugebiet wird darüber hinaus an die vorhandenen Straßen Görlitzer Weg, Breslauer Straße und Beuthener Weg angeschlossen. Diese Planstraßen werden – wie zuvor auch - als private Verkehrsflächen festgesetzt.

5.6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Im südöstlichen Planbereich wird eine dreieckige Fläche gem. 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Hier sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Die ca. 412 m² große Fläche ist einzuzäunen. Zusätzlich wird die Fläche gem. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ausgleich des Eingriffs, der durch die Verbreiterung des bisherigen Wohngebiets entsteht, welches laut Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 – 5. Änderung derzeit zulässig ist, vgl. hierzu Kap. 7.1.

Der erforderliche Ausgleich kann nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden, so dass dem Eingriff eine externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden muss. Südlich des Plangebiets ist entlang des Holzmecker Siepens auf dem Flurstück 620 der Flur 39, Gemarkung Herscheid eine ca. 700 m² große Fläche zu einer artenreichen Mähwiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist durch Holzpflöcke gegenüber der angrenzenden Intensivwiese abzugrenzen.

5.7. Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beseitigen. Demnach soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Bei der Entwicklung eines Konzepts zur Niederschlagswasserbeseitigung sind zudem die Anforderungen an den Klimawandel zu berücksichtigen. Hierzu gehört, Baugebiete grundsätzlich nach dem sog. „Schwammstadtprinzip“ zu entwickeln, wonach das Regenwasser in den Baugebieten aufgefangen, zurückgehalten und gedrosselt in oberirdische Gewässer eingeleitet werden sollen.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser ist dementsprechend dort zurückzuhalten und gedrosselt in den Holzmecker Siepen einzuleiten. Die abflusswirksamen Flächen der bebauten Flächen haben in der Summe einen Drosselabflusswert von 12,5 l/s einzuhalten. Die anteilige Drosselwassermenge von 12,5 l/s verteilt sich gleichmäßig auf die im Bebauungsplan abgegrenzten fünf Flächen. Pro Fläche ist ein Drosselabflusswert von 2,5 l/s einzuhalten.

5.8. Solardachpflicht

Die Dächer der Gebäude im Baugebiet sind als flach geneigte Pultdächer geplant. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB als verpflichtend festgesetzt: Bei der Errichtung von Gebäuden sind Solarmodule zu installieren, deren Größe mindestens 40 % der Bruttodachfläche des Hauptgebäudes entspricht. Der Prozentsatz ist so bemessen, dass ausreichend Platz z.B. für seitliche Sicherheitsabstände und Wartungswege zwischen den Modulreihen bleibt. Diese Festsetzung ist bereits Bestandteil des geltenden Planungsrechts.

Solaranlagen und Dachbegrünungen lassen sich kombinieren. Durch eine Aufständigung der Solaranlage ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich. Dies ist auch brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der Solaranlage aus. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

5.9. Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt. Weitere gestalterische Regelungen können gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW getroffen werden und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachform, zur Firstrichtung und zur Farbe der Dacheindeckung. Diese Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 – 5. Änderung übernommen. Ergänzt werden die Festsetzungen zur Dachgestaltung um Regelungen zur Gestaltung der Gärten und Vorgärten.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, ein ansprechend gestaltetes, in seiner Formsprache homogenes Wohnquartier zu entwickeln. Es wird eine städtebauliche Ordnung hergestellt, die dem Investor/Bauherren genügend Spielraum zur Verwirklichung eigener gestalterischer Wünsche überlässt.

Die Hauptbaukörper sind mit einem Pultdach auszustatten (Dachneigung 7°-15°). Die Ausrichtung des Pultdachs hat in Richtung Süd-West -Richtung zu erfolgen. Zwischenbaukörper, Nebengebäude und Garagen dürfen mit einem Flachdach hergestellt werden. Die Dacheindeckung ist dunkelfarbig (anthrazit, braun, schwarz) auszuführen. Dachbegrünung ist zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit einer vollflächigen Bepflanzung oder Wiesen-/Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen wie Grauwacke, Kies, Wasserbausteinen o.ä. ist unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die überbaubaren Flächen sind, soweit diese nicht bebaut werden, ebenfalls gärtnerisch anzulegen. Diese Festsetzungen dienen dazu, den Anteil unnötig versiegelter Flächen gering zu halten und eine Durchgrünung des Baugebiets zu gewährleisten. Versiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben, sondern wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus, da Steine Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Darüber hinaus verringert sich durch die Anlage von Schottergärten die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist und das Bodenleben wird gestört, da solche Gärten typischerweise mit Folien oder durchwurzelungshemmendem Vlies unterlegt sind.

6. Belange des Verkehrs/Immissionsschutz

Es ist nicht zu erwarten, dass durch die in der 6. Änderung zulässigen Nutzungen bemerkenswerter Zusatzverkehr im Vergleich zur Bestandssituation auftreten wird. Eine verkehrstechnische Untersuchung der Planung wird dementsprechend nicht für erforderlich erachtet.

Von den vorhandenen und zukünftigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets gehen außerdem keine zusätzlichen Geräuschemissionen im Vergleich zur Bestandssituation aus. Eine Schallschutzuntersuchung wird dementsprechend ebenfalls nicht für erforderlich erachtet.

7. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

7.1. Umweltprüfung, Eingriffsregelung und Umweltbericht

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zukünftig zulässige Planung wird einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB unterzogen. Die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB zu erfassenden Belange werden gem. § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial ermittelt und bewertet. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG ist u.a. bei der Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund derer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Da für das Plangebiet bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 – 5. Änderung „Müggenbrucher Weg“ vorliegt, waren die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans mit dem geltenden Planungsrecht zu vergleichen und einer Eingriffsbilanzierung zu unterziehen.

Die Eingriffsbilanzierung kommt zu folgendem Ergebnis: Im Bestand wurden insgesamt 8.359 m² mit 8.474 Wertpunkten erfasst. Zum Ausgleich des Eingriffs wird neben dem Erhalt der vorhandenen Gehölze auf einer dreieckigen Fläche im Plangebiet außerhalb des Plangebiets eine weitere Fläche mit 700 m² als Intensivwiese einbezogen. Daraus ergibt sich eine bilanzierte Gesamtfläche von 9.059 m² mit einem Punktwert von 10.574. Für die Planung ergeben sich auf gleicher Flächengröße 10.658 Wertpunkte. Damit ist die zu bebauende Fläche mit einem Überschuss von 84 Ökopunkten ausgeglichen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan als Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, vgl. Kap. 5.6.

Im Umweltbericht werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt werden. Außerdem werden die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung des Bebauungsplans (Monitoring) dargestellt.

Der Umweltbericht als Teil B zur Begründung des Bebauungsplans wurde vom Büro Artenreich Umweltplanung, Hagen im März 2026 erstellt. Er kommt zu folgendem abschließenden Ergebnis:

Nach Abwägung aller Umweltauswirkungen und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist das Vorhaben trotz der Eingriffe in die Schutzgüter aus umweltfachlicher Sicht vertretbar. Die geplante klimagerechte Bauweise mit Möglichkeiten für Dachbegrünung, regenerative Energiequellen und barrierefreier Gestaltung stellt eine Verbesserung gegenüber dem geltenden Planungsrecht der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 dar. Die betroffene Fläche weist keine besondere ökologische Wertigkeit auf, und für alle beeinträchtigten Lebensraumfunktionen existieren ausreichend Ausweichhabitate im Umfeld.

Für eine ökologisch optimierte Umsetzung wird empfohlen, zusätzlich die freiwilligen Empfehlungen wie heimische Baumpflanzungen, Verzicht auf Torf, Pestizide und Herbizide, Anbringen von Nistkästen, wasserdurchlässige Bodenbeläge und den Einsatz erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Unter diesen Voraussetzungen kann eine nachhaltige Siedlungsentwicklung bei gleichzeitiger Minimierung der negativen Umweltauswirkungen erreicht werden.

7.2. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP). Vor diesem Hintergrund wurde zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG vom Büro Artenreich Umweltplanung, Hagen im Juli 2025 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Dieser kommt zu folgendem Ergebnis:

Vorkommen europäisch geschützter Arten sind bekannt und/oder zu erwarten. Bei Umsetzung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind durch das Vorhaben jedoch keine negativen Auswirkungen auf diese Arten zu erwarten. Die Planung ist unter der Voraussetzung zulässig, dass die folgenden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

Allgemein

Maßnahme M1: Baumaschinen, Materialien (z.B. Dachziegel) und Baustelleneinrichtungen (z.B. Container) dürfen nur auf bereits verdichteten Flächen gelagert werden. Ein Ausweichen wegen Platzmangel in Biotope außerhalb dieser Flächen ist zum Schutz potenziell vorkommender Tierarten verboten.

Maßnahme M2: Werden während der Arbeiten Tiere (Vögel, Säugetiere, Amphibien oder Reptilien) angetroffen, die nicht selbständig flüchten, müssen die Arbeiten vorläufig eingestellt werden. Die Tiere sind vor Fortsetzung der Arbeiten durch eine fachkundige Person zu bergen.

Maßnahme M3: Geplante Pflanzungen im öffentlichen Raum sollen mit standortgerechten heimischen Gehölz- und Pflanzenarten erfolgen.

Vögel

Maßnahme M4: Eine notwendige Rodung von betroffener Strauch- und Baumvegetation ist ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar (vgl. § 39 V Nr. 2 BNatSchG) zulässig.

Maßnahme M5: Vogelfreundliche Fassade - An den neuen Gebäuden ist darauf zu achten, ein vogelfreundliches Fassadenkonzept umzusetzen. Als Richtlinie kann dabei die Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg dienen. Die Einzelheiten sind durch die UNB des Märkischen Kreises oder durch entsprechend fachkundige Personen in Zusammenarbeit mit den Architekt*innen / der Bauherrenschaft auszuarbeiten.

Fledermäuse

Maßnahme M6: Um visuelle Störwirkungen auf Fledermäuse zu vermeiden, müssen an den Neubauten und im gesamten Wohnraum direkt oder stark indirekt nach oben strahlende Lichter mit kaltweißem Licht (Wellenlängen unter 540 nm bzw. >3000 K) vermieden werden und Lichtquellen so installiert werden, dass keine Abstrahlung nach oben oder in Richtung der Vegetation erfolgt (etwa durch gezielte Abschirmung der Lichtquelle oder Verwendung von Planflächenlichtquellen mit horizontaler Ausrichtung der Lichtaustrittsflächen). Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 40 °C haben. Das Beleuchtungskonzept sollte sich insgesamt nach den Vorgaben von Geiger et al. 2007 richten (vgl. auch Azam et al. 2015).

Amphibien

Maßnahme M7: Amphibienzaun - Während der Baustellenarbeiten ist von Ende Februar/Anfang März bis Ende April ein Amphibienzaun mit einer Höhe von ca. 50 cm entlang des „Holzmecker Siepen“ aufzustellen. Alle 20-30 m müssen Fangeimer in den Boden eingelassen werden, welche täglich am frühen Morgen im gesamten Zeitraum kontrolliert werden müssen, um die Tiere ins Zielgewässer einzusetzen. Dies sollte durch eine fachkundige Person erfolgen.

Die genannten Maßnahmen werden als Hinweise zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen und sind im Rahmen der Baugenehmigung sowie während der Bauphase zu beachten.

7.3. Hochwasserschutz / Starkregenvorsorge

Mit Blick auf das steigende Hochwasserrisiko sind in diesem Zusammenhang auch die Regelungen des länderübergreifenden Bundesraumordnungsplans für den Hochwasserschutz (BRPH) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Der BRPH verfolgt das Ziel, das Hochwasserrisiko zu minimieren und dadurch Schadenspotenziale zu begrenzen. Vor diesem Hintergrund legt er fest, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen insbesondere die Risiken von Hochwassern und die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer oder durch Starkregen zu prüfen sind.

Das Plangebiet und seine direkte Umgebung liegt nicht in einem Hochwassergefahreng Gebiet. Die gem. Ziel I.1.1 BRPH durchzuführende Prüfung des Hochwasserrisikos kommt dementsprechend zu dem Ergebnis, dass ein Hochwasserrisiko nicht gegeben ist.

Die Starkregengefahrenkarte des Märkischen Kreises stellt animierte Simulationsergebnisse zu möglichen Starkregenszenarien dar. Der WebViewer zeigt die Simulationsergebnisse für ein statistisch 100-jährliches, einstündiges Niederschlagsereignis. Dieses entspricht einer Niederschlagshöhe von 50,7- 56,0 mm/h. Die gezeigten Simulationsergebnisse beinhalten eine Stunde Beregnungs- und eine Stunde Nachlaufzeit. Die Starkregengefahrenkarte für das Plangebiet (Geodatenportal des Märkischen Kreises, abgerufen am 20.03.2026) zeigt weder für außergewöhnliche noch für extreme Regenereignisse Überflutungsflächen. Das Plangebiet ist ebenso nicht von Fließwegen betroffen. Südöstlich des Plangebiets verläuft ein Graben, der Holzmecker Siepen.

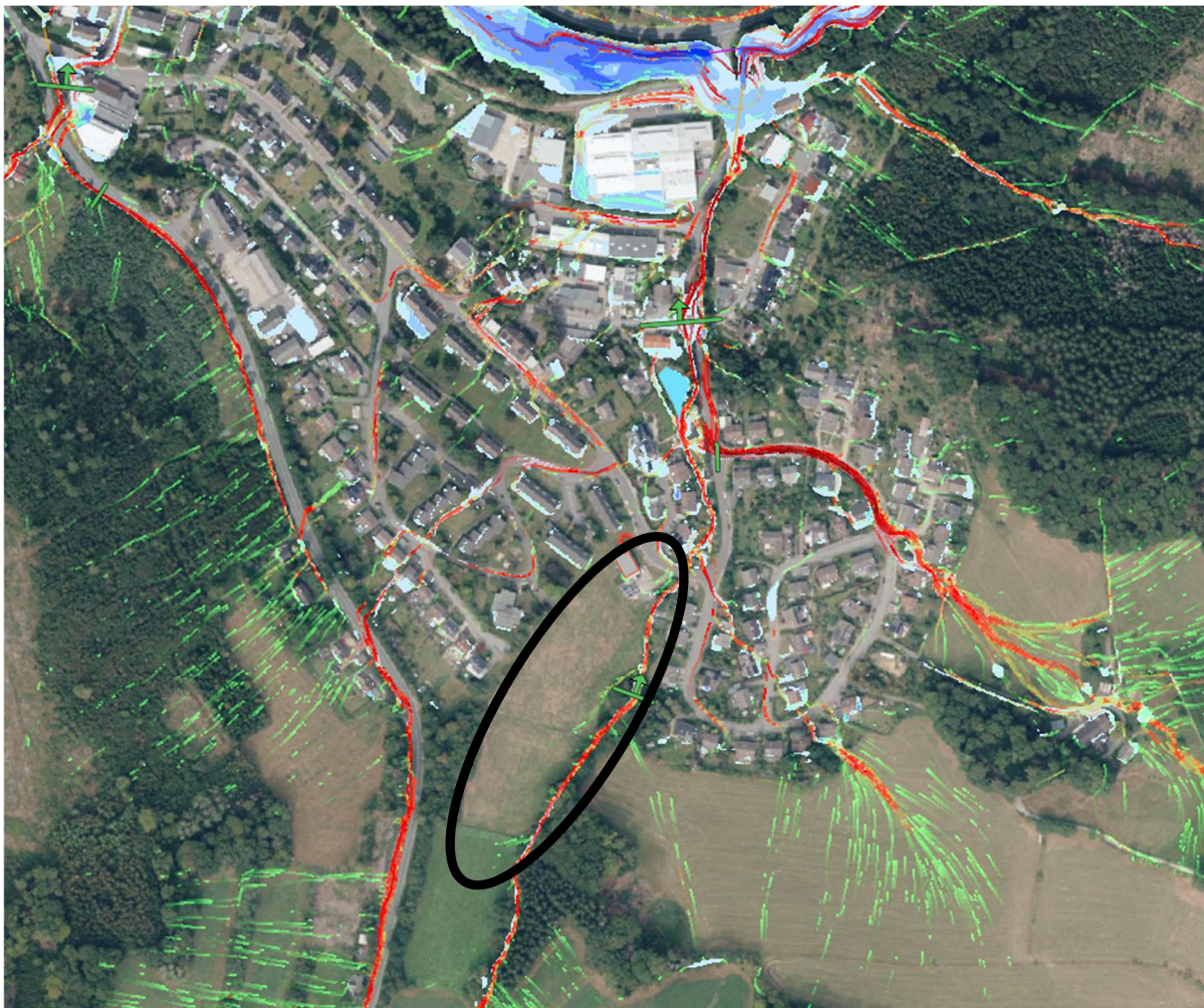


Abb. 4: Simulationsergebnis für ein statistisch 100-jährliches, einstündiges Niederschlagsereignis im Bereich des Plangebiets (Geodatenportal des Märkischen Kreises, abgerufen am 20.03.2026)

Die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Müggenbrucher Weg“ führt im Vergleich zum unbebauten Zustand der Fläche zu keiner Verschlechterung der Situation bei Starkregenereignissen.

Im Rahmen der Aufstellung des Entwässerungskonzeptes (Leakcon GmbH, März 2026) wurde der Durchlass des Holzmecker Siepens im Bereich des Müggenbrucher Wegs geprüft und es konnte nachgewiesen werden, dass ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) sicher abgeleitet werden kann.

Das Entwässerungskonzept sieht folgende Lösung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Plangebiet vor:

Bei Niederschlägen der gemäß Richtlinien zugrunde zu legenden Jährlichkeiten wird der Niederschlagswasserabfluss aus den Flächen durch Anordnung von Rückhaltungen im Plangebiet reduziert bzw. maximal auf das Maß natürlicher Abflüsse begrenzt. Sichergestellt wird dies über die Ergänzung einer entsprechenden textlichen Festsetzung zur Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet. Der Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet wird auf 12,5 l/s begrenzt. Der HQ100-Abfluss beträgt am Einlauf des Durchlasses Müggenbrucher Weg 551,58 l/s. Es kann festgestellt werden, dass der Durchlass mit einer Vollfülleleistung von $Q_{\text{voll}} = 2.781,54 \text{ l/s}$ ausreichend dimensioniert ist und ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ100) sowie eines zusätzlichen seitlichen Zulaufs sicher abgeleitet werden kann.

Des Weiteren konnte festgestellt werden, dass es in der Vergangenheit nur zu Überschwemmung kam, wenn die vorhandene Vergitterung am Durchlass des Holzmecker Siepens durch Äste und Laub verlegt wurde. Nach der Herstellung / Ergänzung einer Betonmauer und der regelmäßigen Überprüfung des Durchlasses wurden keine Überschwemmungen mehr festgestellt.

Unter vorgenannten Gründen ist daher zu erwarten, dass die Bebauung der Fläche keinen negativen Einfluss auf die Abflusssituation und damit auf die Grundstücke der Unterlieger des Plangebiets hat.

Im Vergleich zum geltenden Planungsrecht der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 führt die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 in Bezug auf die Ableitung des Regenwassers zu einer verbindlichen planungsrechtlichen Regelung und damit zu einem zeitgemäßen Umgang bei der Ableitung von Regenwasser.

In den Bebauungsplan wird für das Baugebiet vorsorglich ein Hinweis zum Überflutungsschutz aufgenommen: Zum vorsorglichen Schutz vor Schäden durch Oberflächenwasser infolge von Starkregenereignissen werden folgende Maßnahmen zum eigenverantwortlichen Objektschutz am Grundstück und Gebäude empfohlen: Alle Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. sind über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen / privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 15 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen/Aufmauerungen, fest installierte oder mobile Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten, abflusssensible Geländegestaltungen etc. vorzusehen. Ebenso wird empfohlen die Zuwegungen zu Haus und Garage gegenüber der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen/ privaten Verkehrs- und Wegeflächen ausreichend zu erhöhen.

8. Sonstige Belange

8.1. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Infrastrukturnetz.

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch vollständig erschlossen. Es grenzt an das bestehende Mischwasserkanalnetz der Breslauer Straße, sowie der Straßen Beuthener Weg, Görlitzer Weg und Müggenbrucher Weg. An diesen Stellen ist ein Anschluss des Schmutzwassers möglich.

Das Niederschlagswasser wird laut Entwässerungskonzept (Leakcon GmbH, März 2026) im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt in den Holzmecker Siepen eingeleitet, vgl. hierzu Kap. 5.7 und 7.3.

8.2. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Baudenkmäler sind im Plangebiet und seiner direkten Umgebung nicht vorhanden.

Über das Vorhandensein von Bodendenkmälern ist derzeit nichts bekannt. Vorsorglich wird in den Bebauungsplan nachfolgender allgemeiner Hinweis aufgenommen:

Bodeneingriffe und Meldepflicht von Bodenfunden: 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 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).

9. Städtebauliche Statistik

Allgemeines Wohngebiet	7.089 m ²	85 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	280 m ²	3 %
Private Straßenverkehrsfläche	990 m ²	12 %
Geltungsbereich des Bebauungsplans	8.359 m²	100 %

10. Verwendete Gutachten

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung Stufe I) im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr.3 „Müggenbrucher Weg“: Artenreich Umweltplanung Schultz & Gärtner GbR, Hagen, April 2025
- Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 3 „Müggenbrucher Weg“ – 6. Änderung: Leakcon GmbH, Olpe, März 2026

23.03.2026

