



Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Hovestädter Weg“;  
OT Weslarn  
Gem. § 13b BauGB



Erstellt von  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Verfahrensschritt:  
(April 2018)

**Beteiligung der  
Öffentlichkeit und der  
betroffenen Behörden gem.  
§§ 3 (2) und 4 (2) BauGB**

- Offenlegung-



## INHALTSVERZEICHNIS

### I. Begründung

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans .....	3
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
3	Übergeordnete Planung .....	3
4	Verfahren .....	4
5	Festsetzungen / Planinhalte .....	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung /Bauweise.....	5
5.2	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen .....	5
5.3	Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern .....	5
5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
5.5	Grünflächen .....	6
5.6	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses .....	6
5.7	Verkehrsflächen .....	6
6	Sonstige Belange .....	6
6.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege .....	6
6.2	Immissionsschutz.....	7
6.3	Altlasten .....	7
6.4	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser.....	7
7	Umweltbelange und Artenschutz .....	8
8	Monitoring .....	8



## **1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans**

Der Gemeinderat Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Hovestädter Weg“ beschlossen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist, dass es für die Gärtnerei am Hovestädter Weg keine Betriebsnachfolge gibt und diese daher aufgegeben worden ist. Die weitläufige Betriebsfläche soll nun einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Große Teile des Betriebes, insbesondere die ausgedehnten Gewächshausanlagen befinden sich im Außenbereich und grenzen an die vorhandene Wohnbebauung an.

Vor einiger Zeit hat die Gemeinde bereits auf Antrag der Betriebsinhaberin die Innenbereichssatzung um einen Teil des Betriebsgeländes am Hovestädter Weg erweitert. Hier ist eine Wohnbebauung mit zwei Einfamilienhäusern entstanden.

An der Übernahme großer Teile des Betriebsgeländes ist ein Investor interessiert, der hier ein kleines Wohngebiet entwickeln möchte. Dieses soll nordwestlich der Erweiterungsfläche der Innenbereichssatzung erfolgen. Die Fläche mit den Gewächshäusern soll abgeräumt und an dessen Stelle ein kleines Wohngebiet entwickelt werden.

Durch die Planung besteht weiter die Möglichkeit, die Rosenau bzw. ihren Uferrand im Bereich einer Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im westlichen Plangebiet entsprechend zu entwickeln.

Die Zulässigkeit der geplanten Wohnbebauung kann nur über einen Bebauungsplan hergestellt werden.

## **2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Norden des Ortsteils Weslarn und befindet sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht im Außenbereich. Der Bereich umfasst die Flurstücke 204, 33, 450 und 194/31; Flur 5 der Gemarkung Weslarn. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von etwa 4 ha.

## **3 Übergeordnete Planung**

Der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Landwirtschaft und ein überlagerndes Überschwemmungsgebiet dar.



## 4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB durchgeführt. § 13 b BauGB ermöglicht die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- da die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Der Bebauungsplan unterliegt einer Maßnahme, welche eine wohnbauliche Nachnutzung für das an die vorhandene Wohnbebauung grenzende Gelände der ehemaligen Gewächshausanlage im Außenbereich vorbereitet. Das Gebiet schließt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von etwa 4 ha. Maßgeblich ist jedoch die Grundfläche, welche festgesetzt wird. Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksgrenzen fest und er verändert sie auch nicht. Deswegen sind alle flächenbezogenen Maßgrößen, als relative Zahlen, bezogen auf das (erst) durch das Baugesuch definierte Grundstück angegeben (s. § 19 BauNVO).

Zudem wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen durch die Umsetzung nicht vor.

Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren analog nach § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens kann die Änderung des Bebauungsplans, die von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB auch erfolgen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft und ein überlagerndes Überschwemmungsgebiet dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Bestätigung für die Anpassung an die Ziele der Raumordnung ist angefordert.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.



## **5 Festsetzungen / Planinhalte**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung /Bauweise**

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Als nicht zulässig in diesem Bebauungsplan gelten Tankstellen. Dadurch ist es möglich, Grundstücke für eine Wohnbebauung zu schaffen und den Charakter der angrenzenden Wohnbebauung aufzunehmen.

Die Festsetzung der GRZ liegt bei allen vier Baufeldern unterhalb der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze. Begründen lässt sich dies durch die großflächigen Baugrundstücke. Die Festsetzungen zur GRZ zielen auf eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der großen Grundstücke ab. Gleichzeitig wird hierdurch ein hoher Freiflächenanteil gewährleistet. Somit ist ein harmonischer Übergang vom Siedlungsrand in den Außenbereich möglich. Die GRZ wird mit 0,3 gem. § 19 BauNVO für die drei kleineren überbaubaren Flächen und mit einer GRZ von 0,2 für die größere überbaubare Fläche festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Für die östlichen Flächen und südliche Fläche wird eine Gebäudehöhe von maximal 89,00 m über NHN und für die westliche Fläche eine maximale Gebäudehöhe von 91,00 m über NHN angenommen. Durch die Festlegung der Gebäudehöhe wird ein Einfügen in die nähere Umgebung gewährleistet und verhindert, dass unmaßstäbliche Bauten entstehen. Als oberster Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Bei untergeordneten Bauteilen (z.B. Kamine) kann ausnahmsweise eine höhere Gebäudehöhe zugelassen werden.

Den zukünftigen Bauherren soll ein großer Gestaltungsspielraum zugestanden werden, insbesondere in der Errichtung von modernen Häusern mit Flach- und Pultdächern. Aufgrund dessen wird auf die Festsetzung von Dachform und -neigung verzichtet.

### **5.2 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen**

Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den Planungsabsichten des Bauherrn und sind so dimensioniert, dass sie ausreichend Spielraum bzgl. der Stellung der Gebäude erlauben und gleichzeitig auf eine lockere Bebauung am Siedlungsrand abzielen.

### **5.3 Das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern**

Zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen des Hovestädter Weges wird ein 3,00 m breiter Streifen. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Ein vorhandener Baum am westlichen Rand des Plangebietes ist ebenfalls zu erhalten und zu schützen.



## **5.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Teile des westlichen Bereiches des Plangebietes (z.T. Flurstück 33 und 194/31) werden für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. Hier ist eine extensive Beweidung durch z.B. Pferde, Schafe, Ziegen oder Rinder vorgesehen.

## **5.5 Grünflächen**

Der nördliche Bereich des Plangebietes (z.T. Flurstück 204) wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese ist vorwiegend als extensive Wiese zu nutzen und stellt somit eine Bereicherung für die heimische Flora und Fauna dar.

## **5.6 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Der nördliche Bereich des Flurstücks 204 / der festgesetzten privaten Grünfläche wird durch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet „Rosenau“ (Gewässerkennzahl 27862; vorläufige Sicherung am 28.02.2015) überlagert. Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sind nicht vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet betroffen.

## **5.7 Verkehrsflächen**

Die Zufahrt in das Gebiet erfolgt über die Kreisstraße K5 Hovestädter Weg. Eine Festsetzung der inneren Verkehrsflächen erfolgt nicht. Eine mögliche Erschließung wird im nachrichtlich im Plan dargestellt.

Entlang des Hovestädter Weges, im Bereich der Anpflanzungsfläche gilt ein Verbot für Ein- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB um die Sicherheit im Straßenverkehr zu gewährleisten. Zudem wurden die freizuhaltenden Sichtdreiecke für eine Geschwindigkeit bis zu 50 km/h in die Planzeichnung aufgenommen.

# **6 Sonstige Belange**

## **6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.



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 Gemeinde Bad Sassendorf als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

## **6.2 Immissionsschutz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ist nicht mit störenden Immissionen zu rechnen. Das Gebiet wurde bisher durch einen Gärtnereibetrieb mit ausgedehnten Gewächshäusern genutzt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein kleines Wohngebiet entwickelt werden. Die aufgelockerte Bebauung schließt im Nordwesten an die vorhandene Bebauung des Hovestädter Weges an.

## **6.3 Altlasten**

Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis in die Planung mit aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

## **6.4 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser**

Das anfallende Schmutzwasser wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation im Hovestädter Weg abgeleitet. Die notwendige Verlängerung des Kanals wird von der Gemeinde durchgeführt.

Das Niederschlagswasser wird auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Entsprechende Nachweise werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.

Die Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen (Wasser, Energie, Telekommunikation).



## 7 Umweltbelange und Artenschutz

Da die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13b BauGB keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden kann. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon allerdings unberührt.

### Artenschutz

Im Bereich des Plangebiets wird ein Vorkommen von Konfliktarten nicht erwartet. Damit hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Hovestädter Weg“ unter Einhaltung der nachstehend genannten Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Auswirkung auf planungsrelevante Tierarten. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht ausgelöst. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) ist demnach nicht durchzuführen.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

## 8 Monitoring

Da Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen nicht vorgesehen.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

im April 2018

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Gemeinde Bad Sassendorf  
Der Bürgermeister

Bad Sassendorf, .....

.....