

**8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Auf der Breite“  
sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lohner Höhe“  
der Gemeinde Bad Sassendorf  
Begründung**

---

**1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation**

Das Plangebiet liegt im süd-östlichen Rand des Hauptorts der Gemeinde Bad Sassendorf. Es handelt sich um das Flurstück 374 mit 2.542 m<sup>2</sup> und einer Teilfläche von ca. 2.793 m<sup>2</sup> aus dem Flurstück 590 in der Flur 6 Gemarkung Sassendorf. Die Fläche beträgt ca. 5.335 m<sup>2</sup>. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Rennweg.

**2. Anlass der Planänderung**

Die Gemeinde beabsichtigt für einen Teil der ungenutzten und nicht mehr benötigten Grünfläche die planungsrechtliche Festsetzung des Bolzplatzes aufzuheben. Die Fläche soll mit einer Wohnbebauung überplant werden. Gleichzeitig soll die südlich angrenzende bebaute Fläche, als Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lohner Höhe“ mit einbezogen werden. Die dort vorhandene Bebauung wird so mit geregelten Festsetzungen überplant.

**3. Planungsrechtliche Situation**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf ist das Plangebiet nach § 1 BauNVO allgemein als Grünfläche festgesetzt. Da diese Bebauungsplanänderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB durchgeführt wird, wird der Flächennutzungsplan anschließend entsprechend berichtigt.

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 13 „Auf der Breite“ und teilweise im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 „Lohner Höhe“. Der Bebauungsplan Nr. 13 setzt eine Grünfläche mit Bolzplatz fest. Der Bereich des Flurstücks 374 ist im Bebauungsplan Nr. 2 „Lohner Höhe“ als Grünfläche festgesetzt, wobei die Bestandsbebauung dargestellt ist.

**4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB**

Die beantragte Änderung des Bebauungsplanes dient als Maßnahme der Innenentwicklung, insbesondere der Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie der Nachverdichtung und kann daher nach § 13 a BauGB als „Bebauungsplan

der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung für die Anwendung ist weiterhin, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gemäß BauGB nicht überschritten wird. In der vorliegenden Änderung ist dieses mit rund 5.090 m<sup>2</sup> Gesamtfläche der Fall.

## **5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Auf der Grundlage des oben beschriebenen Planvorhabens wird der Planbereich im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Hiermit wird der angrenzenden Bestandsfestsetzung gefolgt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Dort sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Nicht zugelassen werden aus dem Katalog des § 4 (3) BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Diese würden nicht in die nachbarschaftliche Umgebung passen. Der Ausschluss erfolgt gemäß § 1 (5) BauNVO. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlage**

Als Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. gem. § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Im Gebiet dieser Bebauungsplanänderung ist als Grundflächenzahl die Obergrenze des § 17 BauNVO von 0,4 festgelegt.

Im nördlichen Bereich erfolgt anders als bei der Bestandsbebauung eine Festlegung der Geschossigkeit auf maximal 1 Geschoss, die Gebäude sind mit einem Satteldach mit 30° bis 45° Dachneigung zu versehen.

Die maximale Gebäudehöhe wird über Angaben zur Wand- und Firsthöhe beschrieben.

Die Höhenfestlegung der First- und Wandhöhe (FH, WH) erfolgt über NHN-Höhen als unteren Bezugspunkt je Baufenster. Dieser Bezugspunkt wurde mit rd. 0,5 m oberhalb des gewachsenen Bodens festgelegt. Bei den Bestandsgebäuden ist er identisch mit der vorhandenen Fußbodenoberkante.

Im südlichen Plangebiet ist bereits eine Bebauung vorhanden. Der vorhandenen Bebauung wird durch die Baugrenzenfestlegung ein gewisser Spielraum an Erweiterungsmöglichkeit gegeben.

Durch das größere Bestandsgebäude wird den nördlichen Baukörpern zudem ein gewisser Schallschutz gegeben.

Die vorgeschriebenen obersten Gebäudehöhen dürfen nur von technischen Einrichtungen, wie z. B. Schornsteinen oder Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m überschritten werden.

### **5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen**

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO im nördlichen Teilbereich die Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen. Hiermit soll die vorhandene angrenzende Bauweise übernommen werden. Bei der baulichen Nutzung im Süden wird hingegen die vorhandene Bebauung als Offene Bebauung gefestigt.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen.

Terrassen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 3,00 m Tiefe überschreiten. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Errichtung einer Terrassenüberdachung ist zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche einnimmt. Je Wohnhaus darf nur eine Terrassenüberdachung die Baugrenze überschreiten. Bauteile wie z. B. Erker, Balkone etc. die gem. BauO NRW 2017 § 6 (6) keine Abstandsflächen erzeugen, dürfen die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten.

### **5.4 Verkehrsflächen**

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt im Norden über einen öffentlichen Stichweg. Dieser ist kurz und so geplant, dass er für die Entsorgung des Mülls nicht befahren werden muss. Für die Müllgefäße ist im Bereich des Rennwegs eine Aufstellfläche vorzusehen. Die südlichen Bestandsgebäude sind direkt an dem Rennweg angeschlossen und bedürfen keiner weiteren verkehrlichen Erschließung. Zur Durchlässigkeit des neuen Baugebiets wird die Erschließungsstraße als Fußweg nach Westen zur Grünfläche weitergeführt.

### **5.5 Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**

Im Bereich der Bestandsbebauung wird im westlichen Grundstücksteil die nicht bebaute Fläche als Grünfläche festgeschrieben. Mit dieser Planänderung wird die Möglichkeit geschaffen, einen Teil des bisherigen Bolzplatzes zu bebauen. Als Abgrenzung zur weiteren Bolzplatzfläche ist eine 5 m breite Fläche zur Anpflanzung mit einheimischen Gehölzarten vorgesehen. Hierdurch erfolgt zudem eine optische Trennung zwischen Bebauung und westlicher Grünfläche.

Weiter sind die bestehenden Anpflanzungen im Süden, Osten und Norden als zu erhalten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

Pro Baugrundstück ist pro Einzel- bzw. Doppelhaushälfte mindestens 1 Baum anzupflanzen. Die Position des Baumes auf dem Grundstück ist frei wählbar. Die verwendeten Pflanzen müssen einheimische Laubgehölze sein.

### **5.6 Gestaltungsfestsetzungen**

Zur Vermeidung einer vollständigen Versiegelung z.B. durch Asphalt oder Beton sind Zuwegungen und Stellplätze entsprechend zu gestalten. Die Flächen sind mit Filtersteinen, Pflastersteinen mit Rasenfugen oder als wassergebundene Decken auszuführen.

Dachflächen von flachgeneigten Bauwerken (< 10° Neigung) sind als Gründächer zu gestalten.

## **6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Daher ist beabsichtigt, den Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen liegen nach den Ausführungen zu 4 vor.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, sprich: die zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

### Bestandsbeschreibung und –bewertung:

Auch wenn im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich erforderlich ist, sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen.

Darunter fallen insbesondere einige am Ostrand stehende Bäume (Esche, Eiche, Hainbuche) sowie mehrere Ahorn-Bäume am Nordrand. Sofern mit der Erschließung vereinbar, sollten diese Gehölze erhalten werden.

### Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Da die zukünftige Nutzung der Fläche vorwiegend dem Wohnen mit Garten entspricht bzw. unverändert genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

## **7. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG**

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Zur Bewertung der artenschutzrechtlichen Konfliktsituation wurde am 08.10.2020 eine Ortsbegehung durchgeführt. Dabei wurden insbesondere die am Nord-,

Süd- und Ostrand des Gebietes wachsenden Gehölze einer genauen Untersuchung unterzogen. Es wurde nach Horsten, Nestern und Baumhöhlen gesucht, die als Lebensstätten planungsrelevanter Tierarten in Betracht kommen. Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes wurde in die Untersuchung mit einbezogen.

Die Untersuchungen ergaben keinerlei Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Tierarten. Es wurden weder Horste, noch größere Nester oder Baumhöhlen festgestellt. Aufgrund der Lages des Gebietes in durch Bebauung und Straßen (L 856) vorbelasteter Umgebung sind auch keine geschützten Arten zu erwarten. Potentielle Habitate in unmittelbarer Umgebung bestehen z. B. in einer alten Kopfweide östlich des Plangebietes. Da hier jedoch keine Veränderungen der Bestandssituation erfolgen, können potentielle artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden.

Soweit eine Rodung von geringfügigem Gehölzbestand erforderlich sein sollte, muss diese außerhalb der Brutzeit von Vögeln, möglichst in der Zeit vom 1.10. bis Ende Februar eines Jahres durchgeführt werden. Auf diese Art und Weise kann auch die allgemeine Brutvogelfauna („Allerweltsarten“) ausreichend geschützt werden.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte bei Einhaltung einer zeitlichen Regelung für die Gehölzbeseitigung nicht ausgelöst werden. Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Ausnahmeregelung erforderlich.

## **8. Altlasten**

In dem Bebauungsplanänderungsbereich sind keine Verdachtsmomente für Altlasten vorhanden.

## **9. Denkmalschutz/ Bodendenkmalschutz**

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht enthalten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet archäologisch bedeutsame Relikte befinden, soll das Plangebiet vor der Aufschließung/ Bebauung in Abstimmung mit dem westfälischen Museum für Archäologie in Olpe sondiert und ggfs. ausgeforscht werden.

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gegeben und gesichert. Durch diese Planungsänderung ist es nicht erforderlich, die vorhandenen Erschließungsanlagen zu verändern.

## 11. Lärmschutz

Bei der Planung/Errichtung von Gebäuden mit Wohnnutzungen ist zur Sicherung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Verkehrslärm von der L 856 baulicher Schallschutz erforderlich. In den Rasterlärmkarten der schalltechnischen Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH Bericht-Nr. 21486/31342/553144176-B02 zum geplanten Wohngebiet sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gem. DIN 4109 2:2018 01 aufgeführt.

Im Rahmen der Realisierung eines Bauvorhabens ist vom Antragsteller ein Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel dimensioniert werden.

Bei schutzbedürftigen Räumen, vor denen höhere Beurteilungspegel als 45 dB(A) im Nachtzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Bei einem Bauvorhaben mit schutzbedürftigen Räumen (gem. DIN 4109) im östlichen Baufenster sind im Rahmen der Planungen Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Werte für kurzzeitige Geräuschspitzen gem. TA Lärm fachgerecht zu ermitteln und bei der Errichtung des Gebäudes zu realisieren.

## 12. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt Rennweg aus.

## 13. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch die Gemeinde Bad Sassendorf getragen.

Bad Sassendorf im Februar 2021

Gemeinde Bad Sassendorf  
Der Bürgermeister  
i.A.

(Stemper)  
Fachbereichsleiter



**Ludwig und Schwefer**  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Seite 6/6