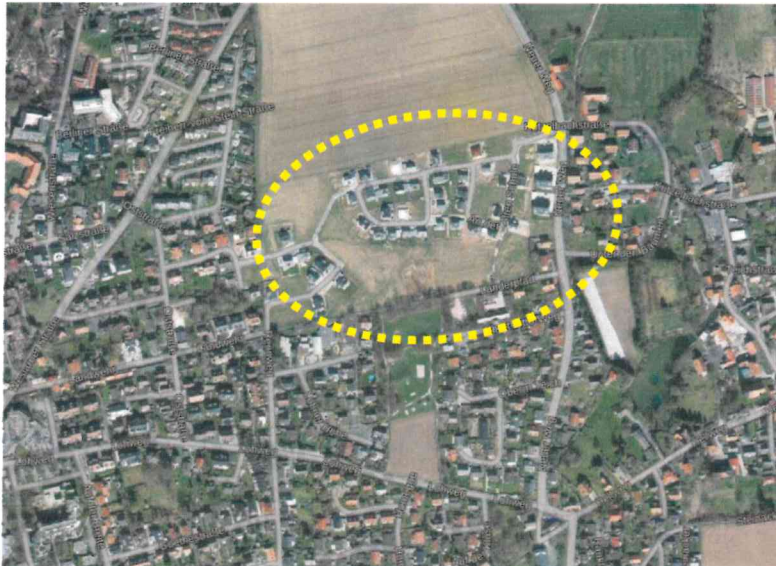




Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Landerpfad“ (B-Plan der Innenentwicklung § 13a BauGB)



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

Verfahrensschritt:

Rechtskraft

01/2020



INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans.....	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	4
3	Übergeordnete Planung	5
4	Verfahren	5
5	Änderungsinhalte	5
6	Sonstige Belange	7
6.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
6.2	Immissionsschutz	8
6.3	Altlasten	8
6.4	Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser.....	8
7	Umweltbelange und Artenschutz	8
8	Monitoring	9

Anlagen

Artenschutzprotokoll zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Landerpfad“, Büro für Landschaftsplan Mestermann, Warstein im Oktober 2019



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 27.02.2019 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Landerpfad“ gem. § 13 a BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Landerpfad“ wurde im Jahr 2011 aufgestellt und ist als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Landerpfad“ wird notwendig aufgrund der folgenden drei Punkte und erfolgt mit der Festlegung von zwei Änderungsbereichen (A und B):

Änderungsbereich A

1. Bereich ehemaliger Bauhof

Mit der Einstellung des Betriebs des Bauhofs an diesem Standort kann der Immissionsschutz in diesem Bereich für ein Allgemeines Wohngebiet gewährleistet werden. Die temporäre Festsetzung in diesem Bereich entfällt. Daher steht nun nach Aufgabe des Bauhofs dieser Bereich für Wohnnutzung zur Verfügung.

Im Bereich des ehemaligen Bauhofes soll in nicht unerheblichem Maße sozialverträgliches Bauen von barrierefreien Wohnungen ermöglicht werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt in einem Allgemeinen Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude fest. Geplant ist nun, folgende genossenschaftlich genutzte Wohneinheiten zu errichten, wofür der Bebauungsplan geändert werden muss:

- 2 Mehrgenerationenwohnhäuser

Die beiden Mehrgenerationenwohnhäuser bieten verschiedenen Wohnungsgrößen für 1 bis 4 Personen an.

- 2 Reihensihanlagen

Die Reihensihanlagen sind für junge Familien gedacht und werden auch als sozialverträgliche genossenschaftliche Wohneinheiten geplant.

Änderungsbereich B

2. Einfriedungen

In dem Bebauungsplan sind örtliche Bauvorschriften integriert. Geregelt werden einmal die Dachformen und Dachneigungen und zum anderen die Einfriedungen. Als Einfriedungen sind massive Materialien nicht zulässig, weiter sind Zäune nur als „versteckte“ Einfriedungen innerhalb einer Heckenpflanzung aus heimischen, laubabwerfenden Gehölzen gestattet, die an den Verkehrsflächen nicht höher als 1,50 m sein dürfen. Insbesondere die Vorgabe, dass nur heimische, laubabwerfende Gehölze zulässig sind, hat zu Problemen in der Umsetzung geführt. Daher soll im Rahmen der 3. Änderung dieses Bebauungsplans die Art der Heckenpflanzung nicht einzuschränken und die Begriffe „heimische, laubabwerfende Gehölze“ herausgenommen werden. Außerdem dürfen die Gehölze entlang der Straßenverkehrsfläche 1,80 m hoch sein, die Sichtwinkel müssen jedoch eingehalten werden.



3. Terrassenüberdachungen

Bisher sind drei Anfragen zur Errichtung von Terrassenüberdachungen im vorliegenden Bebauungsplangebiet bei der Gemeinde Bad Sassendorf eingegangen, die nur mit Überschreitung der überbaubaren Fläche umzusetzen sind. Aufgrund eines Beschlusses des Planungs-, Bau- und Verkehrsausschusses vom 02.04.2014 unter TOP 7.1 sind Überschreitungen der Baugrenzen grundsätzlich nicht zugelassen. Entsprechende Härten oder das Überschreiten durch ein untergeordnetes Bauteil, bei deren Vorliegen das Einvernehmen nach Beratung durch den Planungs-, Bau- und Verkehrsausschuss erteilt werden könnte, sind nicht gegeben.

Da ein mehrfaches Interesse an der Beschattung der Terrasse durch ein Terrassendach besteht, ist hier ein Bedarf erkennbar.

Zudem waren diese Vorgaben seinerzeit nicht expliziter Gegenstand der politischen Beratungen.

Der vorliegende Bebauungsplan regelt die überbaubaren Flächen und setzt deren Lage und Größe fest. Aufgrund der Lage und der sich daraus ergebenden Ausnutzung können Terrassenüberdachungen regelmäßig nur außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sinnvoll errichtet werden. Um diese Vorhaben zulässig zu machen, ist eine Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Ziel ist es, die Überdachung von Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zuzulassen. Dabei soll die Grundfläche der Überschreitung auf maximal 30 qm beschränkt werden. Diese Regelung soll dabei nur für eine Terrassenüberdachung je Wohnhaus gelten.

Aus den zuvor dargestellten Zielen und Anlässen der Planung wird die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Landerpfad“ durchgeführt.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplans besteht aus dem Änderungsbereich A mit einer Größe von rund 0,55 ha, der das Grundstück des ehemaligen Bauhofs umfasst und aus dem Änderungsbereich B, der den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans (ca. 10 ha) umfasst (auch Änderungsbereich A). Im Änderungsbereich B werden lediglich die textlichen Festsetzungen geändert. Eine zeichnerische Änderung erfolgt nicht.

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Lohne der Gemeinde Bad Sassendorf im Bereich der Straßen „Zum Leineweber“ in Norden und „Albert-Otto-Weg“ im „Süden“. Ein Großteil des Allgemeinen Wohngebiets des Bebauungsplans Nr. 21 „Landerpfad“ ist bereits bebaut. Die Fläche des ehemaligen Bauhofs ist damit (un-) mittelbar von Bebauung umgeben. Westlich des ehemaligen Bauhofs grenzt eine Grünfläche an, die sich in Nord-Süd Richtung weiterfortsetzt und an die westlich ebenfalls Wohnbebauung angrenzt.



3 Übergeordnete Planung

Der Flächennutzungsplan stellt im Änderungsbereich eine Fläche für die Wohnbebauung dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits durch einen Bebauungsplan überplant und weitestgehend bebaut ist. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch 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 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5 Änderungsinhalte

Wie bereits in Kapitel 1 angeführt wird der vorliegende Bebauungsplan im Wesentlichen in drei Punkten geändert:

Änderungsbereich A

- 1) Das bisher festgesetzte Allgemeine Wohngebiet mit einer Beschränkung auf zwei Wohneinheiten und einer zweigeschossigen Bauweise ist gemäß der Zielsetzung an dieser Stelle genossenschaftliche Wohnungen und somit auch sozialgeförderten bzw. preisgebundenen Mietwohnungsbau zu ermöglichen, wie folgt zu ändern:



Es wird eine überbaubare Fläche festgesetzt, die jeweils 3,00 m Abstand zu der nördlichen Grundstücksgrenze sowie westlich und östlich zu den zu erhaltenen Gehölzen einen Abstand von rund 1,00 m einhält. Nach Süden in Richtung Albert-Otto-Weg hält die Baugrenze einen Abstand von 5,00 m ein, sodass auch hier die zu erhaltenen Bäume verbindlich festgesetzt werden. Im nordöstlichen Bereich des Änderungsbereichs A wird im Übergang zu der Nachbarbebauung an der östlichen Grenze die Pflanzung einer Hecke vorgeschrieben. Des Weiteren ist je 3 Stellplätze ein hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Des Weiteren wird zur Eindeutigkeit hinsichtlich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen bestimmt, dass hier Stellplätze zulässig sind. Dies ergibt sich ebenfalls bereits aus dem Bauordnungsrecht.

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet wird beibehalten, verzichtet wird hingegen auf die Beschränkung der Wohneinheiten je Wohngebäude. Geplant sind wie in Kapitel 1 beschrieben die Errichtung von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern. Zulässig ist daher die offene Bauweise mit Einzelhäusern und Hausgruppen. Gemäß der geplanten Bebauung und des Geländes erfolgt eine Dreiteilung des Änderungsbereiches A bezüglich der Festsetzungen. Im Westen beträgt der untere Bezugspunkt 96,85 m, im mittleren Bereich 96,10 m und im östlichen Bereich 95,1 m über Normalhöhennull.

Für den westlichen und mittleren Bereich wird die Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Traufhöhe von 7,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 13,00 m bestimmt. Im östlichen Teilbereich erfolgt im rückwärtigen Bereich aus Rücksicht zum Gebäude Landerpfad 3 nur eine eingeschossige Bauweise mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,00 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,00 m. Damit sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt sind folgende geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 38° zulässig: Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach und Pultdach.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze nach § 17 BauNVO für Allgemeines Wohngebiet überschritten. Gleichzeitig regelt § 17 (2) BauNVO aber auch, dass eine Überschreitung aus städtebaulichen Gründen möglich ist, wenn die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Mit der Aufgabe des Bauhofs an diesem Standort bietet sich der Gemeinde Bad Sasendorf die Gelegenheit, kurzfristig der Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Form von genossenschaftlichen sozialverträglichen Wohnungen nachzukommen. Um möglichst viele solcher Wohnungen zu schaffen und den Anteil von sozialverträglichen Wohnungen im Gemeindegebiet zu erhöhen, ist an dieser Stelle eine Erhöhung der GRZ auf 0,6 insbesondere auch deshalb vertretbar, da das Bauvorhaben dreiseitig stark eingegrünt ist und wird.

Darüber hinaus ist nicht erkennbar, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die Überschreitung der Obergrenze der GRZ beeinträchtigt werden. Die vorhandene Bebauung löst einen erforderlichen Abstand zu den zukünftig angrenzend zu errichtenden



Gebäuden aus, sodass nicht mit Beeinträchtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu rechnen ist. Außerdem sind in Mischgebieten, in denen eine GRZ von 0,6 zulässig ist, regelmäßig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben, da nach § 6 BauNVO in diesem Gebietstyp das Wohnen allgemein zulässig ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu erwarten, da das festgesetzte Wohngebiet derzeit größtenteils durch die bestehende Bebauung des ehemaligen Bauhofs versiegelt ist. Die vorhandenen Gehölzflächen werden zudem planungsrechtlich als erhaltenswert festgesetzt und damit dauerhaft gesichert. Auch das vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann angefertigte Protokoll einer Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine negativen Auswirkungen unter Berücksichtigung der allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen zu erwarten sind und Beeinträchtigungen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können.

Änderungsbereich B

- 2) Des Weiteren erfolgt wie in Kapitel 1 dargelegt eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Einfriedungen. Hier wird die Beschränkung der Heckenpflanzungen auf „heimische, laubabwerfende Gehölze“ gestrichen. Ebenfalls wird die zulässige Höhe der Hecken gegenüber Verkehrsflächen von 1,50 m auf 1,80 m erhöht. Bei Einfriedungen entlang der Straße sind dabei die Sichtwinkel einzuhalten.
- 3) Außerdem werden mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 21 „Landerpfad“ Terrassenüberdachungen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Die Gründe und der Bedarf wurden bereits in Kapitel 1 dargelegt. Um lediglich eine maßvolle Überschreitung der Baugrenzen zuzulassen, wird die textliche Festsetzung diesbezüglich wie folgt ausgestaltet: Eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Einrichtung einer Terrassenüberdachung ist zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 30 qm Grundfläche einnimmt. Je Wohnhaus darf nur eine Terrassenüberdachung die Baugrenze überschreiten.

6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Das Plangebiet (Änderungsbereich B ohne A) wurde bereits auf Bodendenkmale untersucht. Hierbei wurden Bodendenkmale gefunden, so dass die Möglichkeit weiterer Funde im Änderungsbereich A nicht auszuschließen ist. Das weitere Vorgehen wird mit der LWL-Archäologie für Westfalen abgestimmt. Ergänzend wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

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 geplante 3. Änderung des Bebauungsplans ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen, da die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet beibehalten wird.

Mit der Aufgabe des Bauhofs an diesem Standort entfällt die bisherige Festsetzung zur auf-schiebend bedingten Zulässigkeit von den dort festgesetzten Nutzungen und baulichen Anlagen. Durch die Einstellung des Bauhofs in diesem Bereich ist der Immissionsschutz gewährleistet.

Außerdem werden im Bereich des ehemaligen Bauhofes auch mit dem neuen geplanten Bauvorhaben die Gehölzflächen beibehalten, die das Grundstück zu der bestehenden Wohnnutzung im Süden und Osten und dem Grünzug im Westen abschirmen.

6.3 Altlasten

Altlasten oder Ablagerungen im Änderungsbereich sind der Gemeinde Bad Sassendorf nicht bekannt.

6.4 Ver- und Entsorgung/Niederschlagswasser

Das Plangebiet ist bereits fast vollständig mit Wasser, Strom, Gas sowie Telekommunikationslinien erschlossen.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Oberflächenwasser der Grundstücke wird über die Regenwasserkanalisation in das östlich gelegene Regenrückhaltebecken zugeführt und von dort gedrosselt in das Fließgewässer „Schledde“ eingeleitet.

Der Einbau von Wärmepumpen ist nach Mitteilung des Geologischen Dienstes NRW nicht genehmigungsfähig.

7 Umweltbelange und Artenschutz

Da die Änderung des Bebauungsplans 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.

Ergebnis der Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung in Protokollform für die 3. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans wurde vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt.

Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte 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.

Eine vertiefende Prüfung einer potenziellen Quartiernutzung der Gebäude wurde bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt. Vor den Abbrucharbeiten ist daher zeitnah eine Intensivkontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ergibt sich aus dem Ergebnis der Intensivkontrolle der Gebäude, ggf. ist die Schaffung von Ersatzquartieren erforderlich.

8 Monitoring

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Oktober 2019

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen: 23/01.2020

Gemeinde Bad Sassendorf
Der Bürgermeister

Bad Sassendorf,

Im Auftrag

GVR Stember

h:\projekte\076-bad sassendorf\008-00 3. änd. b-plan nr. 21 landerpfad, lohne\03 entwurf\begründung_off_20191008.docx