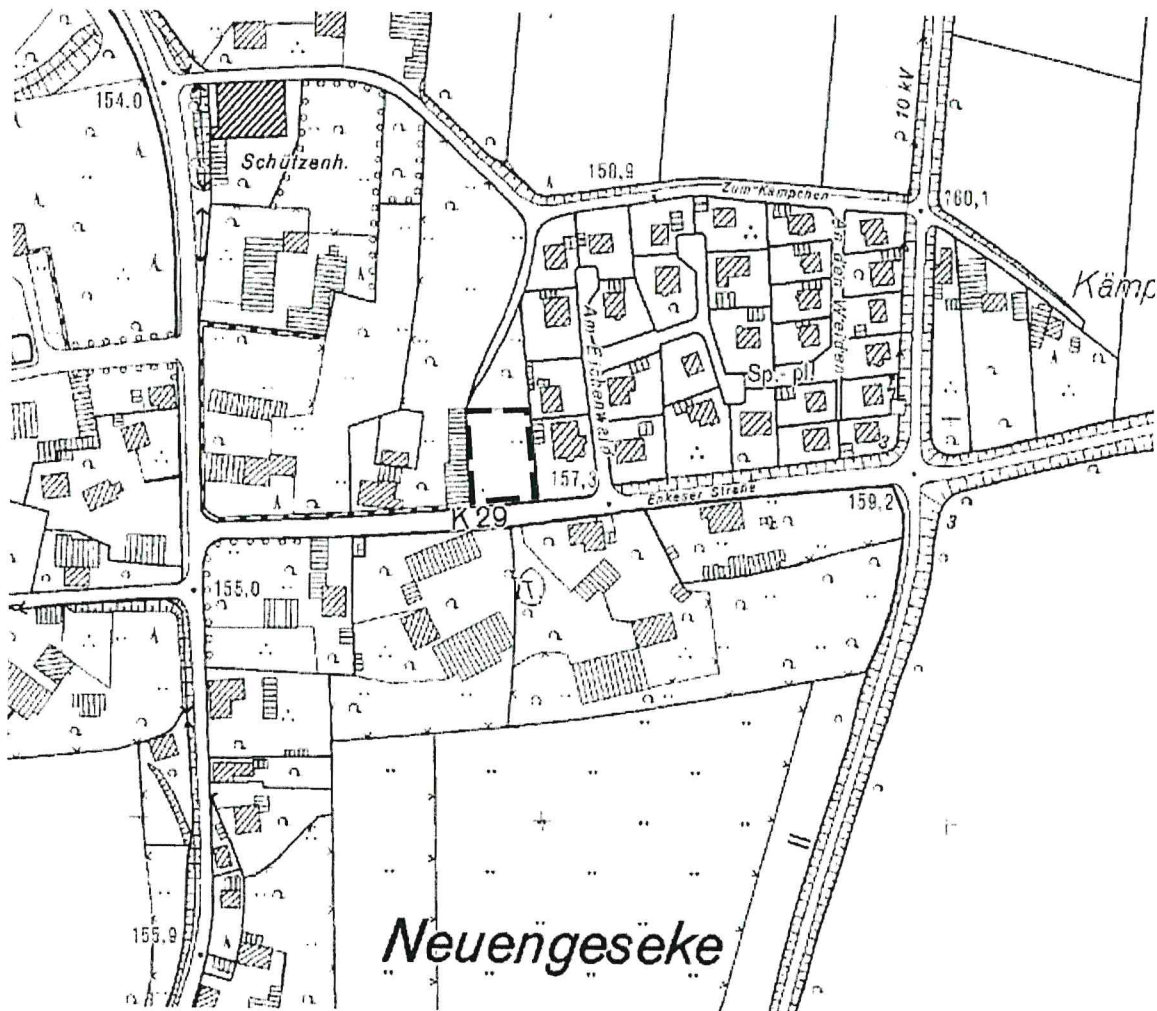


Gemeinde Bad Sassendorf

Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Kamp“ – 4. Änderung im Ortsteil Neuengeseke

Begründung

16.05.2017



Planungsbüro
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34
44139 Dortmund
Tel. 0231 / 55 71 14 -0

Gemeinde Bad Sassendorf
Fachbereich 3
Gemeindeentwicklung
Eichendorffstraße 1
59505 Bad Sassendorf
Telefon: 02921/505-64

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	1
2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	1
3. GEGENWÄRTIGE SITUATION	1
4. VERFAHREN	3
5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT	4
6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS	5
6.1 Art der baulichen Nutzung	5
6.2 Maß der baulichen Nutzung	5
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	6
6.4 Immissionsschutz	6
7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	7
8. UMWELTBELANGE	7
8.1 Gesetzliche Grundlagen	7
8.2 Umweltmedien	8
8.3 Anwendung der Bodenschutzklausel	8
9. SONSTIGE BELANGE	9
9.1 Altlasten	9
9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie	9
10. FLÄCHENBILANZ	9
11. REALISIERUNG UND KOSTEN	9
12. VERWENDETE GUTACHTEN	9

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 19.10.2016 auf Grundlage einer aktuellen Planung den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Auf dem Kamp“ gefasst.

Für den Änderungsbereich gelten derzeit die Festsetzungen des seit dem Jahr 1986 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Auf dem Kamp“, der dort eine landwirtschaftlich geprägte Nutzung (Dorfgebiet- Landwirtschaft (MD-L)) festsetzt. Für den Bereich östlich des Plangebiets gilt die Festsetzung Dorfgebiet-Wohnen (MD-W).

Die Planung sieht auf der Fläche des Änderungsbereichs den Bau eines Wohnhauses vor, für dessen Errichtung zurzeit keine planungsrechtliche Zulässigkeit vorliegt. Beabsichtigt ist demnach, das benachbarte MD-W Gebiet um den Änderungsbereich zu erweitern.

Mit der Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 treten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3 für den Änderungsbereich außer Kraft.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 1.500 m² große Änderungsbereich befindet sich in der Ortschaft Neuengeseke. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 29 (tlw), Flur 2 in der Gemarkung Neuengeseke.

3. Gegenwärtige Situation

Das Änderungsgebiet wird durch die Enkeser Straße (K 29) im Süden erschlossen und wird derzeit als Grünfläche genutzt. Im Osten wird das Plangebiet von Wohnbebauung, südöstlich, südwestlich und westlich von landwirtschaftlichen Betrieben begrenzt. Nördlich schließen sich weitere Grünflächen an das Plangebiet an.

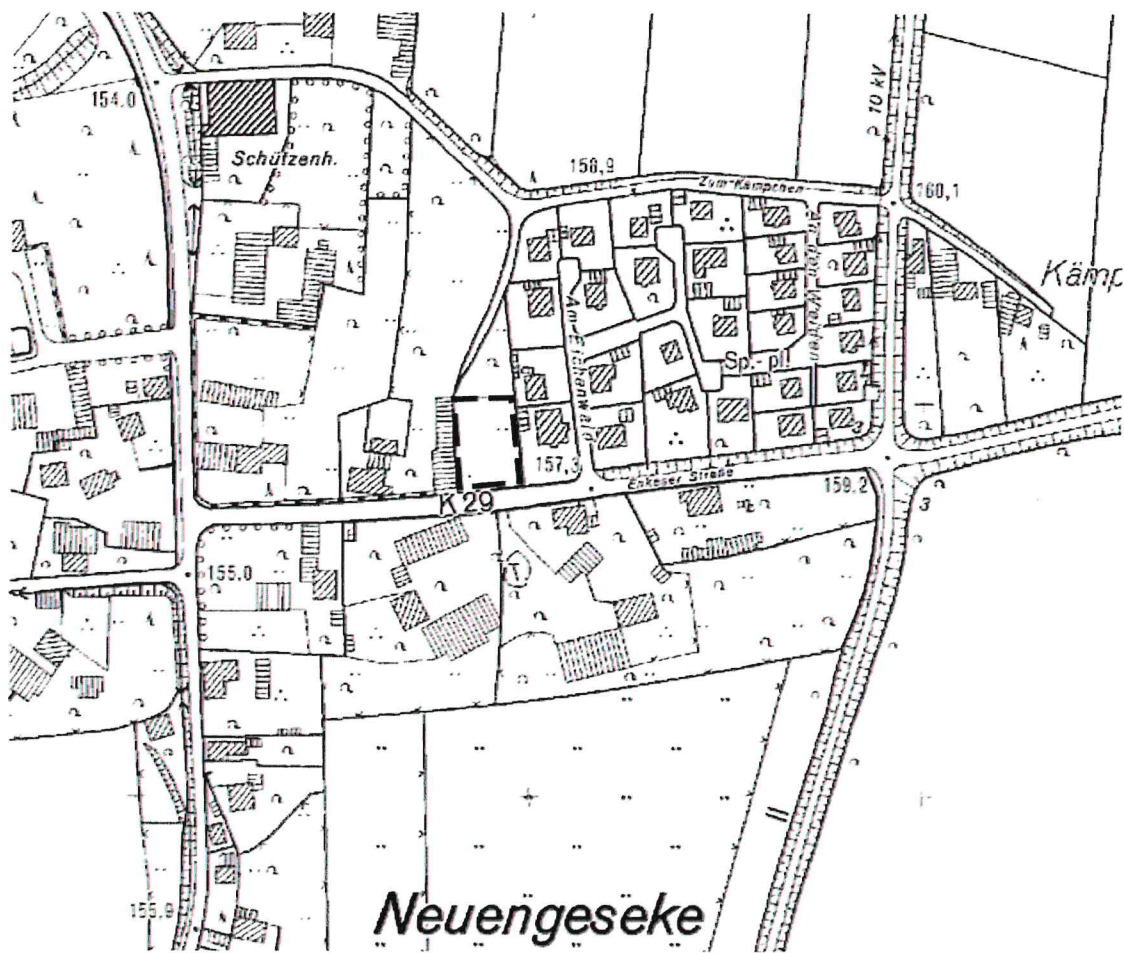


Abb. 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3



Abb. 2: Luftbild des Änderungsbereichs

4. Verfahren

Der Änderungsbereich liegt im Innenbereich und ist bereits erschlossen. Die bauliche Entwicklung des Plangebiets entspricht den Anforderungen des Gesetzgebers, wonach gem. § 1a Baugesetzbuch (BauGB) vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen vorrangig Innenbereiche zu entwickeln sind. Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden. Ein Bebauungsplan darf nur im beschleunigten Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls aufgestellt werden, wenn eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Zudem darf durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen.

5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

Im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist der Ortsteil Neuengeseke mit weniger als 2.000 Einwohnern als Bestandteil des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf wird das Plangebiet als Gebiet für gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Die Planung wird somit aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Kamp“

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 3 „Auf dem Kamp“ setzt für seinen gesamten Geltungsbereich ein Dorfgebiet (MD) fest. Diese Gebietskategorie wird in zwei Teilbereiche gegliedert. Für den nordöstlichen Bereich gilt die Festsetzung Dorfgebiet-Wohnen (MD-W) und für den übrigen Teil des Geltungsbereichs, auch für die Fläche der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3, gilt die Festsetzung Dorfgebiet-Landwirtschaft (MD-L).

Diese Gliederung wurde gewählt, um die landwirtschaftliche Nutzung als Quelle unterschiedlicher Immissionen von der Wohnnutzung trennen zu können.

In dem zur Wohnnutzung bestimmten Gebiet (MD-W) dürfen Gebäude mit zwei Vollgeschossen bei offener Bauweise errichtet werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8.

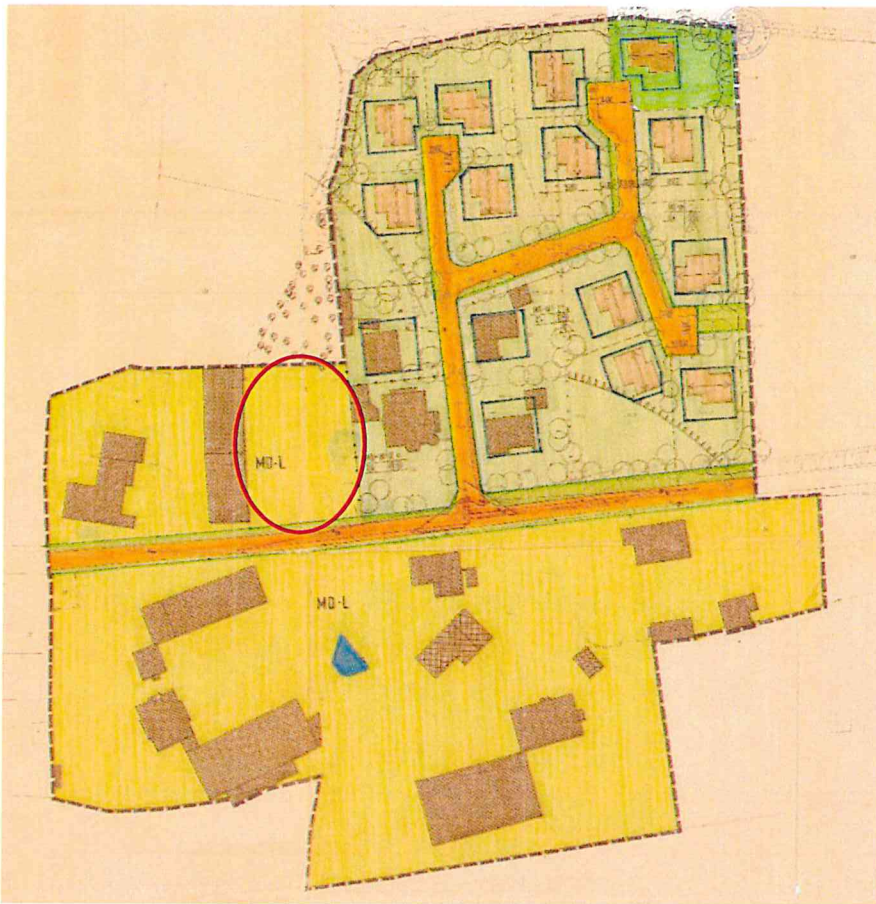


Abb. 3: Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 3 „Auf dem Kamp“

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des oben beschriebenen Planvorhabens wird der Änderungsbereich im Bebauungsplan als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO mit der Gliederungseinheit „Wohnen“ (MD-W) gem. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund des beschriebenen Planvorhabens, das auf die Schaffung von Wohnraum in Form eines Einfamilienhauses abzielt, sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 BauGB zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit im Plangebiet unzulässig.

Diese Nutzungen weisen in den meisten Fällen einen größeren Flächenbedarf auf und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen. Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit der geplanten als auch bestehenden Wohnnutzung ist daher der Ausschluss gerechtfertigt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

- Die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie
- die Zahl der Vollgeschosse.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Baugebiet 0,4 festgesetzt. Im Änderungsbereich ist die Errichtung sowohl von eingeschossigen als auch von zweigeschossigen Wohngebäuden zulässig. Entsprechend der zulässigen Geschossigkeit wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung von GRZ und GFZ unterschreiten die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen der GRZ und GFZ für Dorfgebiete; mit der Festsetzung wird dem üblichen Maß für Wohngebiete gefolgt. Dies geschieht vor dem Hintergrund der Einbindung des Änderungsbereichs in den bestehenden dörflichen Wohngebietscharakter.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

6.4 Immissionsschutz

Um die Vollzugsfähigkeit des vorliegenden Bebauungsplans sicherzustellen, wurde im Rahmen der Bauleitplanung ein Immissionsschutzgutachten (Uppenkamp und Partner, März 2017) erarbeitet.

Gegenstand der Untersuchung war die Ermittlung der Geruchsimmissionen, die durch die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe auf die geplante Wohnbaufläche einwirken.

Das Gutachten kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Von den berücksichtigten geruchsemitternden Betrieben sind keine Konflikte mit den Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) zu erwarten. Somit sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt.

Auf Grundlage der geplanten Nutzungen wurden alle geruchsemitternden Betriebe in einem Radius von 600 m (nach GIRL) ermittelt. Dieser Radius bemisst sich nach dem 30-fachen der nach Nr. 2 der GIRL ermittelten Schornsteinhöhe H' (GIRL Nr. 4.4.2). Bei dem im Rahmen des vorliegenden Immissionsschutzgutachtens wurde der kleinste Radius (600 m) zugrunde gelegt. Somit wurden sechs Betriebe berücksichtigt, von denen Emissionen ausgehen.

Mit Hilfe eines Ausbreitungsmodells wurden für die geplante Wohnbaufläche Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 12% bis 14% ermittelt, die durch die umliegenden Tierhaltungen im genehmigten Bestand hervorgerufen werden. Die belastungsrelevante Kenngröße liegt demnach unterhalb des Immissionswertes gemäß GIRL für Dorfgebiete (15%).

7. Gestalterische Festsetzungen

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind durch die bereits dargelegten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen bestimmt.

Weitere gestalterische Regelungen beziehen sich auf die Inhalte der seit 1988 rechtskräftigen Gestaltungssatzung, die für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 3 „Auf dem Kamp“ erstellt wurde. Damit wird sichergestellt, dass sich das geplante Wohngebäude gestalterisch in die Umgebungsbebauung einfügt.

Folgende gestalterische Festsetzungen gelten für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Auf dem Kamp“:

- Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45°.
- Garagen dürfen innerhalb der Grenzbebauung mit Flachdach ausgebildet werden.
- Dachüberstände sind ortsgangseitig bis maximal 30 cm und traufseitig zwischen 50 cm - 80 cm zulässig.
- Drennpel sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Die Höhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Dachgeschoss zum Schnitt mit der Dachhaut an der Außenwand.
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,5 m über den jeweils zugewandten Rand der fertigen Erschließungsanlage liegen.
- Dachgauben dürfen in ihrer Länge max. 2/3 der Hauptdachlänge erreichen und sind symmetrisch anzuordnen. Sie sind als Schleppdach oder Spitzgauben zulässig. Weiterhin muss der Ortsgangabstand mindestens 1,8 m betragen.
- Bei Dacheinschnitten ist das Hauptdach von der Traufe bis zur notwendigen Brüstungshöhe in der vorgesehenen Dachneigung auszubilden. Die Breite darf 1/3 der Hauptdachlänge nicht überschreiten.
- Die Dacheindeckung ist nur in roten Dachpfannen zulässig.
- Für die Gestaltung der Außenwände dürfen nur folgende Materialien verwendet werden: Putz, Ziegelstein, Holz, Schiefer und kleinformatige schieferähnliche Materialien (Kunststoffschiefer). Materialkombinationen untereinander und aufeinander abgestimmt sind zulässig.
- Die Grundstücke sind entlang der Verkehrsfläche mit Hecken einzufrieden. Die Auswahl der Gehölze und Form der Hecken obliegen dabei den Eigentümern. Innerhalb der Hecken sind Drahtzäune bis max. 0,7 m zulässig, die mit Grün verdeckt werden müssen. Zwischen den Grundstücken wird Eingrünung vorgeschrieben. Innerhalb der Eingrünung sind Drahtzäune bis 0,7 m erlaubt, die mit Grün verdeckt werden müssen.

8. Umweltbelange

8.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Der vorliegende Bebauungsplan kann - wie bereits erläutert – im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung – durchgeführt werden.

Beschleunigte Verfahren werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gem. § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

8.2 Umweltmedien

Die „Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind im Verfahren nach § 13a BauGB „zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.“

Tiere/Pflanzen:

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind Baumbepflanzungen vorhanden. Bei allen bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. der Fällung von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden sind die Verbotstatbestände des Allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) und des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis.

Boden: Bei der Fläche handelt es sich aktuell um eine unversiegelte Grünfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird. Mit der Entwicklung der Fläche erfolgt zwangsläufig eine Teilversiegelung des Bodens durch die geplante Wohnbebauung. Diese kann jedoch als unkritisch bewertet werden, da das Grundstück trotz Neuversiegelung ausreichend Freiflächen und somit auch Versickerungsmöglichkeiten bietet.

Wasser: Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Klima / Luft: Nach dem Klimaatlas NRW weist das Plangebiet eine gute Durchlüftung auf.

Mensch: Durch die geplante Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Wohnbaufläche, als Erweiterung des angrenzenden Wohngebiets, sind keine negativen Auswirkungen auf den Menschen zu erwarten. Auf Grundlage der Ergebnisse des erarbeiteten Immissionsschutzgutachtens bestehen zudem auch keine Konflikte mit den Vorgaben der GIRL. Das Plangebiet erfüllt somit die Voraussetzung für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

8.3 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben dient innerhalb des Ortsteils Neuengeseke der Umwidmung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Wohnbaufläche. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gem. § 1a BauGB Rechnung.

9. Sonstige Belange

9.1 Altlasten

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind der Gemeinde Bad Sassendorf nicht bekannt.

9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Der Bebauungsplan enthält folgenden allgemeinen Hinweis:

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 tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde 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 und § 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Gemeinde Bad Sassendorf eingetragen sind.

10. Flächenbilanz

Dorfgebiet-Wohnen (MD-W)	1.521 m ²	100 %
Überbaubare Grundstücksfläche	480 m ²	32 %

11. Realisierung und Kosten

Der Gemeinde Bad Sassendorf entstehen durch die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Auf dem Kamp“ keine Kosten. Die Kosten werden durch den Antragsteller getragen.

12. Verwendete Gutachten

- Uppenkamp und Partner: Immissionsschutzgutachten – Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe auf geplante Wohnbauflächen in Bad Sassendorf Neuengeseke, Ahaus, März 2017

Gemeinde Bad Sassendorf

Der Bürgermeister

i.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Stember', written in a cursive style.

(Stember)

Fachbereichsleiter