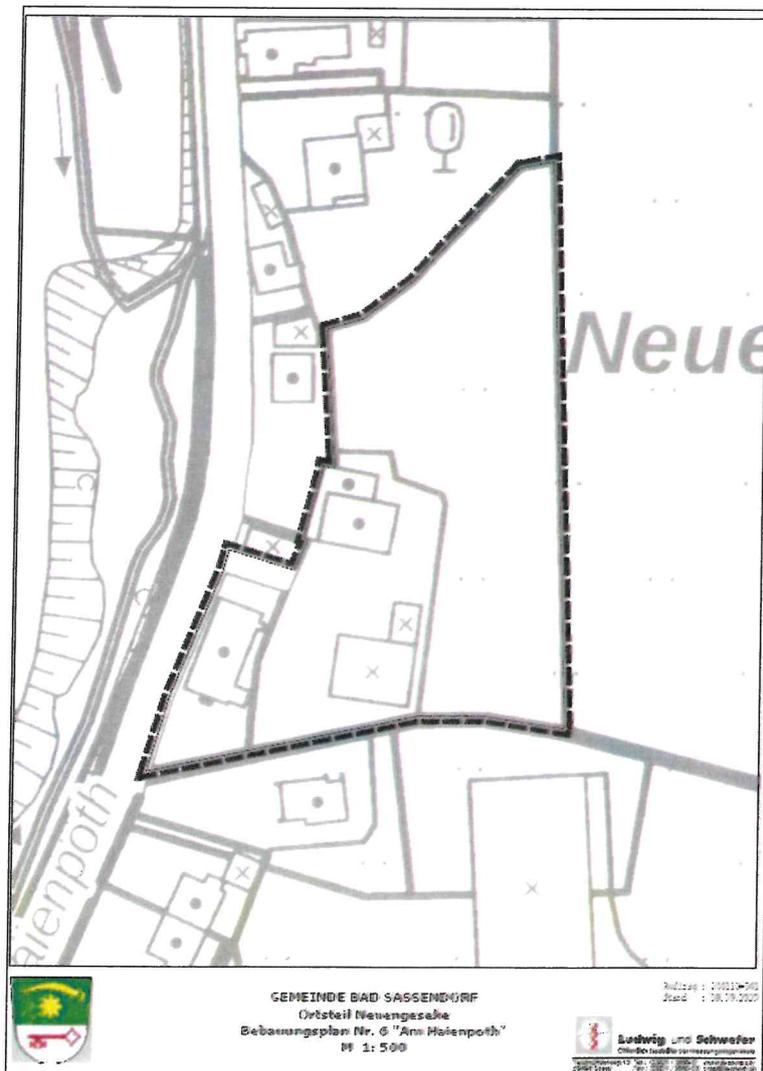




Bebauungsplan Nr. 6 „Am Haienpoth/ Brassen Hof“ im Ortsteil Neuengeseke

Begründung



Geltungsbereich

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Haienpoth/ Brassen Hof“
Ortsteil Neuengeseke**

Inhalt:

	Seite
1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich	3
3. Gegenwärtige Situation	3
4. Verfahren	4
5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht	5
6. Bebauungsplankonzept	5
7. Inhalt des Bebauungsplanes	6
7.1 Art der baulichen Nutzung	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung	7
7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
7.4 Erschließung/ Infrastruktur	8
7.5 Grünstrukturen	8
7.6 Gestalterische Festsetzungen	8
8. Umweltbelange	9
8.1 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege	9
8.2 Belange des Artenschutzes	9
8.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	10
8.4 Aussagen zum Immissionsschutz	10
8.5 Bodenschutz/ Anwendung der Bodenschutzklausel	10
9. Sonstige Belange	10
9.1 Altlasten/ Kampfmittelschutz	10
9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie	11
10. Flächenbilanz	11

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Haienpoth/ Brassens Hof“ Ortsteil Neuengeseke

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Am Haienpoth/ Brassens Hof“, Ortsteil Neuengeseke für einen östlich der Landesstraße L 688 „Am Haienpoth“ gelegenen Bereich gefasst.

Der Geltungsbereich befindet sich zwar im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB, ist aber nur eingeschränkt baulich nutzbar, weil aufgrund diffuser Umgebungsbebauung kein eindeutiger Maßstab für die Entwicklung ablesbar ist. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung des Bereiches kann daher nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ermöglicht werden.

Die Gemeinde Bad Sassendorf hat deshalb die an der Landesstraße L 688 „Am Haienpoth“ gelegenen Grundstücke Gemarkung Neuengeseke, Flur 2, Flurstücke 46, 47 und 143 erworben, um dort eine geordnete und nachhaltige Entwicklung dorftypischer Nutzungen zu ermöglichen.

Regelungsinhalt des Bebauungsplanes soll die Zulassung einer baulichen Nutzung entsprechend den in § 5 Abs. 2 BauNVO für ein Dorfgebiet (MD) genannten zulässigen Nutzungen mit Ausnahme von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sein. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden sechs Baurechte festgesetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5.121 m² große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Neuengeseke, welcher etwa 5 km südlich von Bad Sassendorf und Lohne liegt. Innerhalb des Ortsteils befindet sich das Plangebiet östlich der Landesstraße L 688 „Am Haienpoth“ zwischen den Straßen „Oberdorf“ im Süden und „Enkeser Straße“ im Norden.

Das Plangebiet beinhaltet die Flurstücke Gemarkung Neuengeseke, Flur 2, Flurstücke 46, 47 und 143.

3. Gegenwärtige Situation

Aktuell ist das Plangebiet im Südwesten mit einem abgängigen Gebäudebestand bebaut. Der restliche Bereich wird derzeit landwirtschaftlich als Pferdeweide/ Paddock genutzt.

Umgeben ist das Plangebiet im Süden von einem als Pferdepensionsbetrieb genutzten Anwesen und den zugehörigen Weideflächen und Paddocks im Osten. Im Westen, entlang der Landesstraße L 688, „Am Haienpoth“ und im Norden ist das Plangebiet von dorfgbietstypischer Bebauung umgeben.

Das Plangebiet wird über eine neue Stichstraße, die im Westen in die Landesstraße L 688, „Am Haienpoth“ mündet, erschlossen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Haienpoth/ Brassen Hof“ Ortsteil Neuengeseke

Ebenfalls entfällt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Ausgleichspflicht, da die Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Im Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB kann analog zu dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB).

5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf ist das Plangebiet als gemischte Baufläche (Dorfgebiet MD) dargestellt.

Im Planbereich befinden sich verschiedene, abgängige Bestandsgebäude. Durch die Neuordnung der Grundstücke entstehen sechs neue Baurechte und eine Bestandsbebauung wird festgesetzt.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Satzung nach § 34 BauGB.

6. Bauungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Gebiet eine Bebauung mit insgesamt sieben Gebäuden, - davon ein Bestandsgebäude - in maximal zweigeschossiger Bauweise vor. Ferner setzt der Bebauungsplan eine gemischte Bebauung in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO mit den oben genannten ausgenommenen Nutzungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und 9 sowie § 5 Abs. 3 BauNVO) fest.

Zur Erschließung der Grundstücke ist eine, von der Straße „Am Haienpoth“ abgehende, Stichstraße geplant, welche in einem Wendehammer endet. Zu Beginn der Stichstraße ist eine Fläche zur Abstellung von Mülltonnen geplant.

Weiterhin soll der überplante Bereich im Süden und Westen von einer Grünstruktur umgeben werden, an die kleinere Grünflächen im Süden und Norden anschließen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Haienpoth/ Brassen Hof“ Ortsteil Neuengeseke



Bebauungsplankonzept

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1. Art der baulichen Nutzung

Da die umgebende bauliche Nutzung eine dorftypische Prägung hat (Pferdepenionsbetrieb im Süden, dorfgbietstypische Bebauung im Westen und Norden), soll eine gemischte Bebauung in einem Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt werden. Damit ist sichergestellt, dass auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen ist.

Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Das Baugebiet ist in Übernahme der umgebenden dorfgbietstypischen Strukturen sehr kleinteilig geplant. Die Erschließungsstraße ist nur für die im Baugebiet anfallenden Verkehre dimensioniert. Die als nicht zulässig festgesetzten Nutzungen sind geprägt durch einen hohen Flächenbedarf und ein hohes Verkehrsaufkommen. Weiterhin dienen diese Nutzungen nicht allein der Versorgung der Bewohner des Gebietes. Damit begründet sich der Ausschluss der vorgenannten Nutzungen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Haienpoth/ Brassen Hof“ Ortsteil Neuengeseke

7.2. Maß der baulichen Nutzung

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

- die Grundflächenzahl (GRZ),
- die Geschossflächenzahl (GFZ),
- die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und
- die Gebäudehöhe als Höchstmaß über NHN.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, Zulässig sind zwei Vollgeschosse, so dass eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt wird. GRZ und GFZ entsprechen der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Obergrenzen für MD-Gebiete.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgesetzt. In Kombination mit der Begrenzung der Gebäudehöhe als Höchstmaß wird erreicht, dass sich die neue Bebauung in die Vorhandene in diesen Punkten einfügt. Je Grundstück ist je nach Topographie daher eine Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN festgesetzt. Damit ist die Gebäudehöhe je Gebäude auf 11 m festgesetzt.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen und Geschossigkeit orientieren sich an der Umgebungsbebauung.

7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Im Falle der Bestandsbebauung legt sich die Baugrenze eng um den vorhandenen Baukörper, die verbleibenden überbaubaren Grundstücksflächen erhalten eine Grundfläche von 10 m x 12 m.

Die überbaubare Fläche darf durch Terrassen um maximal 3,00 m Tiefe überschritten werden. In diesem Maß sind auch Terrassenüberdachungen zulässig. Balkone dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,50 m Tiefe überschreiten. Da die überbaubaren Grundstücksflächen eng bemessen sind, soll dem Bedürfnis Rechnung getragen einen Freisitz in Form einer Terrasse und einer entsprechenden Überdachung bzw. einen Balkon an das Gebäude anzubauen. Weitere Beschränkung findet die Größe der Terrasse bzw. des Balkons in der Festsetzung der Grundflächenzahl.

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen orientieren sich an den für ein Dorfgebiet typischen Strukturen.

7.4. Erschließung und Infrastruktur

Zur verkehrlichen Erschließung der Grundstücke wird im Bebauungsplan eine Stichstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutz und Regenwasser wird getrennt in dem jeweiligen vorhandenen Kanal in der Straße „Am Haienpoth“ eingeleitet. Damit ist die Erschließung des Wohnquartiers gesichert.

Aufgrund der beengten Situation im Plangebiet und bedingt durch die großen Wenderradien von Müllfahrzeugen ist im Bereich der Einmündung in die Straße „Am Haienpoth“ ein ca. 16 m² großer Müllabstellplatz geplant, zu dem die Mülltonnen und -säcke zum Abholungstag für die Müllabfuhr bereitgestellt werden sollen.

7.5. Grünstrukturen

Im Plangebiet werden Flächen zum Anpflanzen einer Hecke aus Hainbuchen oder Schlehen und Schnittsträuchern festgesetzt. Die Abgrenzung des Baugebietes im Norden, Osten und Süden muss als Schnitthecke mit mindestens drei Pflanzen pro laufendem Meter erfolgen.

Weiter ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein heimischer Baum aus folgender Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste heimischer Bäume:

Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Rosskastanie, Apfeldorn, Hainbuche, Esskastanie, Scharlachdorn, Rotdorn, Apfeldorn, Pflaumendorn, Rotbuche, Esche, Walnuss, Zierapfel, Vogelkirsche, Frühe Traubenkirsche, Stieleiche, Traubeneiche, Silberweide, Trauerweide, Bruchweide, Eberesche, Sommerlinde, Winterlinde, Bergulme
Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche/ Pflaume, Quitte, Mispel, Essbare Eberesche, Mailbeere).

Mit den Festsetzungen der Grünstrukturen soll eine Einbindung des Baugebietes in die dörfliche Umgebung und deren typischen Grünstrukturen gewährleistet werden.

7.6. Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m § 89 BauO NRW getroffen und beziehen sich auf Festsetzungen zur Dachgestaltung. Angelehnt an die Umgebungsbebauung werden im Bebauungsplan Dächer mit einer Neigung von 25° bis 45° zugelassen. Diese Festsetzung soll dazu führen, dass auch aus gestalterischen Gesichtspunkten ein sich Einfügen der Bebauung in die Umgebungsbebauung erfolgt.

Zudem wird festgesetzt, dass Flachdächer oder flachgeneigte Dächer von Carports oder Garagen als begrüntes Dach zu gestalten sind.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Haienpoth/ Brassen Hof“ Ortsteil Neuengeseke

Eine Dachbegrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern von Carports oder Garagen soll zum Umwelt- und Klimaschutz beitragen und wurde daher festgesetzt.

8. Umweltbelange

8.1. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

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

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 13 a 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 gemäß § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

8.2. Belange des Artenschutzes § 42 BNatSchG

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung können unter Berücksichtigung der Bestandssituation ausgeschlossen werden. Es handelt sich zu einem großen Teil um einen bebauten Siedlungsbereich, der verbleibende Bereich wird intensiv als Pferdeweide bzw. Pferdepaddock genutzt. Auf eine eigenständige artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) kann somit verzichtet werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind aber dennoch zu beachten:

„Alle bauvorbereitende Maßnahmen sowie der Baubeginn müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und Gehölzentnahmen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30. September bis 1. März durchgeführt werden, und die Auswirkungen des Eingriffs auf planungsrelevante und auf europäische nicht planungsrelevante Vogelarten zu minimieren. Somit können die Gefährdung durch Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten im Bereich der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dabei sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden.“

8.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Planänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Nach den Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB werden Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Die Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist somit entbehrlich.

8.4. Aussagen zum Immissionsschutz

Beeinträchtigungen aus Immissionen aus dem landwirtschaftlichen Bereich sind nicht gegeben, da emittierende landwirtschaftliche Betriebe in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind.

Weiterhin sind Geräuschemissionen durch die im Westen angrenzenden Landesstraße L 688, „Am Haienpoth“ in einem beeinträchtigen Maß nicht zu erwarten. Die Straße ist nur schwach frequentiert, zudem ist die Geschwindigkeit auf 50 km/h begrenzt.

8.5. Bodenschutz/ Anwendung der Bodenschutzklausel

Der Bebauungsplan dient der maßvollen Nachverdichtung eines Dorfgebietes. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme „freier“ Landschaft im Außenbereich vorzuziehen. Somit trägt der Bebauungsplan dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1 a BauGB Rechnung.

Zum Bodenschutz ist folgendes als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürliche Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.“

9. Sonstige Belange

9.1. Altlasten/ Kampfmittel

Altlablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebietes sind der Gemeinde Bad Sassendorf nicht bekannt.

Als Hinweis ist zum Umgang mit möglichen Kampfmittelfunden folgendes in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6 „Am Haienpoth/ Brassen Hof“
Ortsteil Neuengeseke**

„Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, ob der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. Ist dies der Fall, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitelräumdienst ist über die Gemeinde Bad Sassendorf zu verständigen.“

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 Zeugnisse 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 Westfale, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu halten (§§ 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 wissenschaftlich Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).“

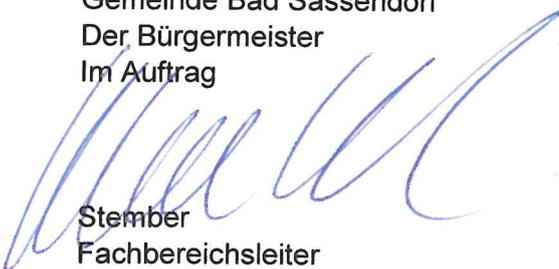
Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Gemeinde Bad Sassendorf eingetragen sind. Ebenso befindet sich kein als Naturdenkmal beim Kreis Soest eingetragener Baum.

10. Flächenbilanz

Der gesamte Änderungsbereich wird als gemischte Baufläche (MD Dorfgebiet) festgesetzt. Der Änderungsbereich ist ca. 5.121 m² groß, aufgeteilt in:

Bauflächen	927 m ²	18 %
Straße	557 m ²	11 %
Müllabstellplatz	16 m ²	1 %
Grünflächen	1.000 m ²	20 %
Nicht überbaubare Flächen	2.551 m ²	50 %
Plangebiet insgesamt	5.121 m²	100 %

Gemeinde Bad Sassendorf
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Stember
Fachbereichsleiter

Hiermit wird bestätigt, dass diese Unterlage Bepflanzung
zum Bebauungsplan Nr. 6 „Im Heinen Hof / Bramen Hof“ Neuaufstellung
Ort Neumünster
in der Zeit vom 19. 10. 20 bis 20. 11. 20 ausgelegen hat.

Datum 23. 11. 2020 Unterschrift Hoffmann