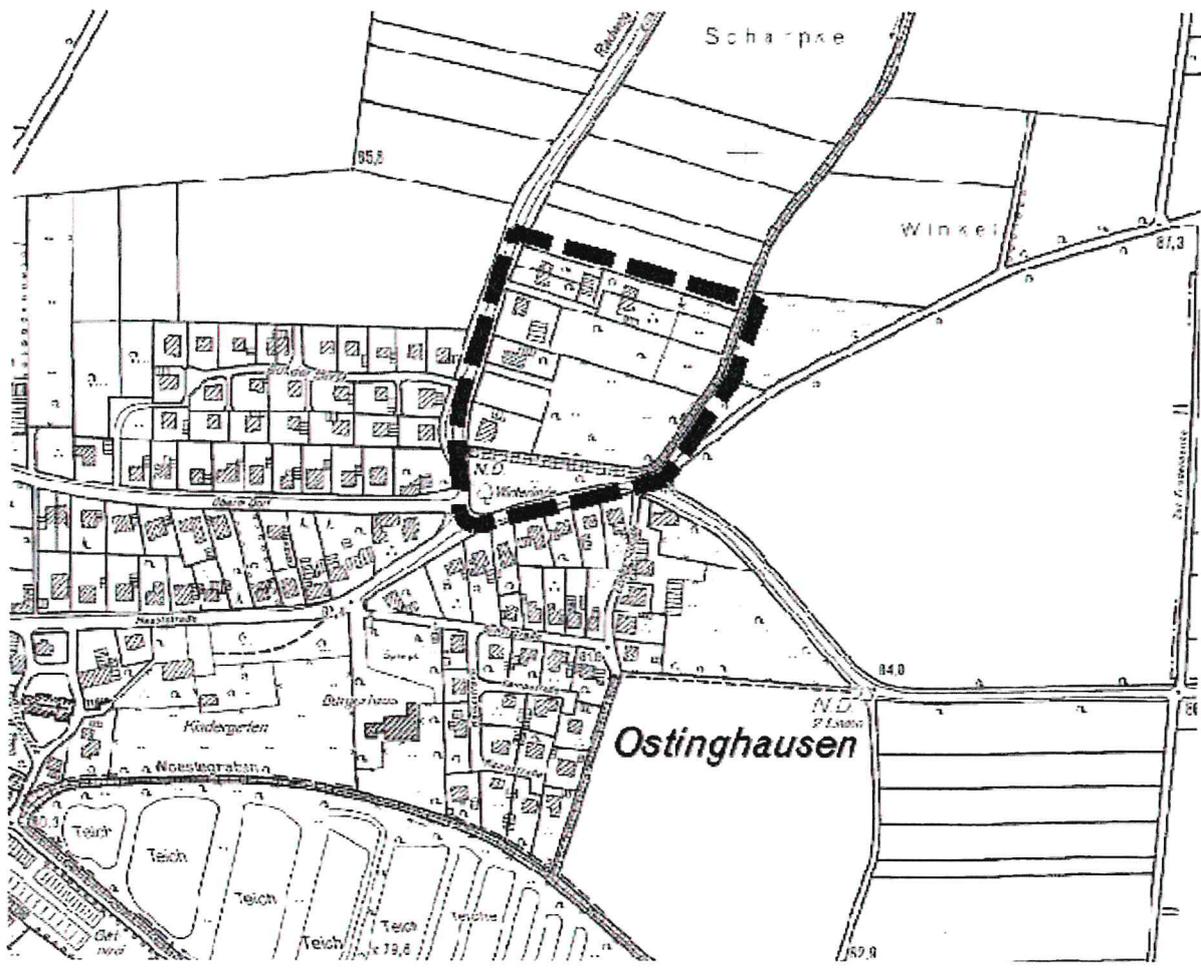


# Gemeinde Bad Sassendorf

## Bebauungsplan Nr. 6 „Eickelborner Straße“ im Ortsteil Ostringhausen

### Begründung

31.01.2017



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

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>                         | <b>1</b>  |
| <b>2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>                           | <b>1</b>  |
| <b>3. GEGENWÄRTIGE SITUATION .....</b>                               | <b>2</b>  |
| <b>4. VERFAHREN .....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND VORHANDENES PLANUNGSRECHT.....</b> | <b>4</b>  |
| <b>6. BEBAUUNGSKONZEPT.....</b>                                      | <b>4</b>  |
| <b>7. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>                            | <b>5</b>  |
| 7.1 Art der baulichen Nutzung .....                                  | 5         |
| 7.2 Maß der baulichen Nutzung .....                                  | 6         |
| 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....                  | 6         |
| 7.4 Erschließung / Infrastruktur .....                               | 6         |
| 7.5 Flächen für die Wasserwirtschaft.....                            | 7         |
| 7.6 Grünstrukturen .....   | 7         |
| 7.7 Gestalterische Festsetzungen .....                               | 7         |
| <b>8. UMWELTBELANGE.....</b>   | <b>7</b>  |
| 8.1 Gesetzliche Grundlagen .....                                     | 7         |
| 8.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial.....                            | 8         |
| 8.3 Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung / Baumersatz .....             | 8         |
| 8.4 Artenschutz.....   | 9         |
| 8.5 Anwendung der Bodenschutzklausel .....                           | 9         |
| <b>9. SONSTIGE BELANGE.....</b>                                      | <b>10</b> |
| 9.1 Altlasten .....  | 10        |
| 9.2 Denkmalpflege und Bodenarchäologie.....                          | 10        |
| <b>10. FLÄCHENBILANZ .....</b>                                       | <b>10</b> |

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat in seiner Sitzung am 25.11.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Eickelborner Straße“ für den Bereich zwischen Eickelborner Straße und Loher Straße gefasst.

In Bad Sassendorf besteht, trotz reger Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren, eine anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken.

Ostinghausen hat Stand Januar 2017 533 Einwohner, von denen 99 Personen zwischen 18 und 40 Jahren alt sind. Diese Personen wohnen überwiegend in älteren Baugebieten (Hauptstraße 14, Im stillen Grund 10, Loher Straße 13, Schulstraße 9, Über`m Dorf 9) wohl noch im elterlichen Haus. Es ist zu erwarten, dass diese Personen nach Familiengründung geeignete Baugrundstücke suchen.

Im Ortsteil Ostinghausen gibt es jedoch kaum bzw. keine verfügbaren Baugrundstücke, um jungen Familien Bauwünsche erfüllen, siehe auch das Flächenmonitoring der Bezirksregierung Arnsberg, das im Plangebiet bereits Reserven verortet.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist daher, auf einer teilweise als Grünland genutzten und teilweise brach liegenden Fläche am nordöstlichen Ortsrand von Ostinghausen ein kleines Baugebiet zu entwickeln, um die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken decken zu können.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 „Eickelborner Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 24.000 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Ostinghausen, welcher etwa 7 km nordöstlich des Bad Sassendorfer Ortskerns liegt. Innerhalb dieses Ortsteils befindet sich das Plangebiet im Nordosten zwischen der Eickelborner Straße und der Loher Straße.

Das Plangebiet beinhaltet das Flurstück 59 und 60 der Flur 9 und die Flurstücke 94, 123, 158, 159, 160 (tlw.), 161, 162, 163, 170, 171, 172, 173, 174 und 175 der Flur 12 in der Gemarkung Ostinghausen.

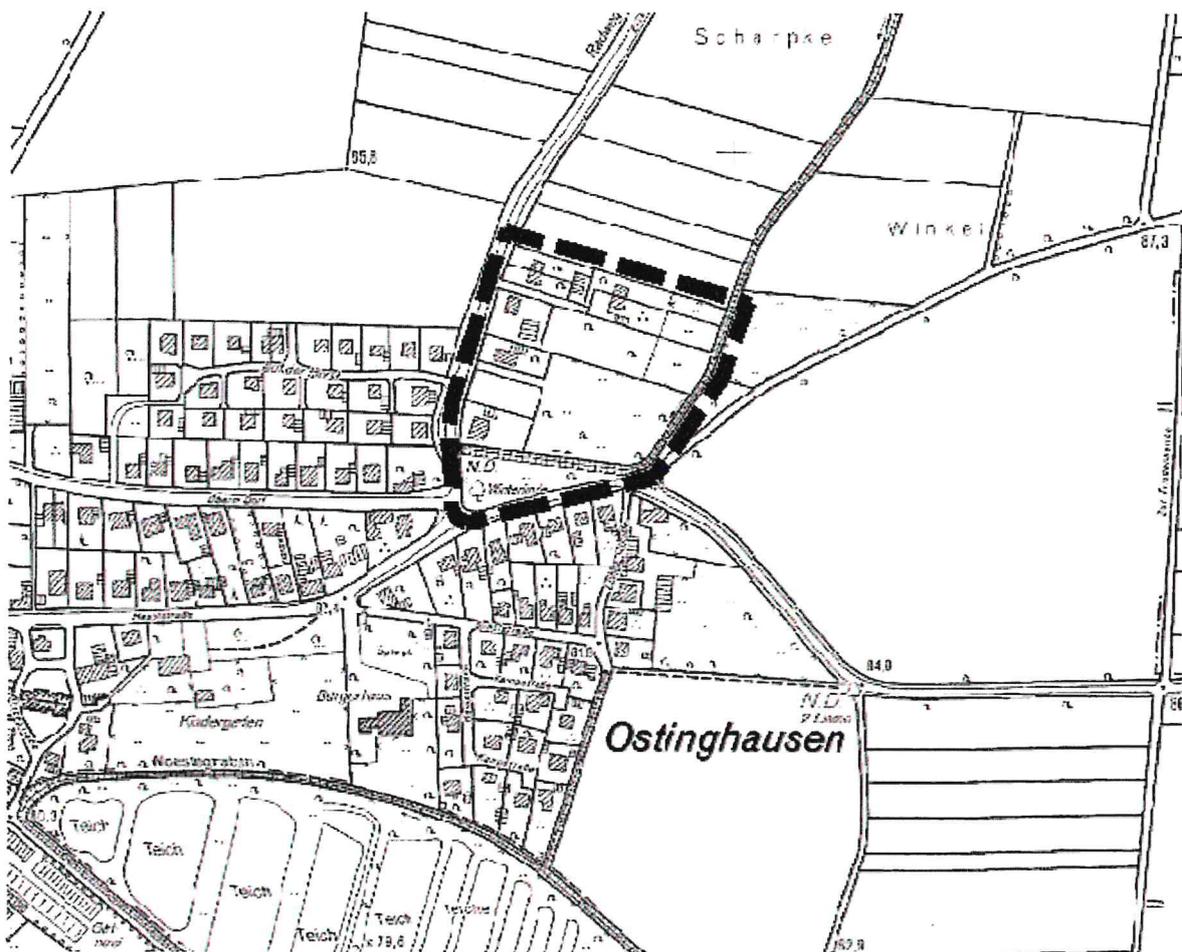


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6

### 3. Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet wird über die Eickelborner Straße im Westen und die Loher Straße im Süden erschlossen. Im Norden des Plangebiets befinden sich die Wohnhäuser Eickelborner Straße 10, 12, 14 und 16 in erster und zweiter Reihe und sind durch einen Privatweg an die Eickelborner Straße angebunden. Die Wohnhäuser Eickelborner Straße 2, 6 und 8 befinden sich ebenfalls im Plangebiet. Im Süden an der Kreuzung Eickelborner Straße / Loher Straße befindet sich eine kleine Grünfläche, auf der eine alte Winterlinde - ein Naturdenkmal - steht. Entlang der östlichen Grenze des Plangebiets sowie durch den südlichen Bereich verläuft ein Entwässerungsgraben, der von Gehölzstrukturen umsäumt ist. Die Loher Straße ist alleenartig mit Laubbäumen bepflanzt. Die übrige Fläche des Plangebiets wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt bzw. liegt weiter nördlich brach.



Abb. 2: Luftbild des Plangebiets

#### 4. Verfahren

Das Plangebiet wird im Norden, Süden und Westen durch vorhandene Bebauung begrenzt, nach Osten durch einen Graben. Die äußeren Grundstücke des Plangebiets sind bereits erschlossen und bebaut, die innen liegenden Grundstücke sollen neu erschlossen werden. Von den rd. 24.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich bereits rd. 13.000 m<sup>2</sup> im Bereich einer Satzung nach § 34 BauGB, in dem schon Baurecht besteht. Neues Baurecht soll auf einer Fläche von rd. 8.500 m<sup>2</sup> entwickelt werden. Die restlichen 2.500 m<sup>2</sup> befinden sich im Nordosten östlich der Bestandsbauten, hier soll kein Baurecht entstehen, die Hereinnahme in den Planbereich erfolgt zur Abrundung.

Die Planung kann demnach als Innenentwicklung angesehen werden. Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen - „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ - ist gem. § 13a BauGB ein besonderes Verfahren vorgesehen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20 000 m<sup>2</sup>, keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten). Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Danach kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

## 5. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

### **Regionalplan**

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

### **Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf sind zwar die nördlichen und westlichen, nicht aber die östlichen und südlichen Bereiche des Gebiets als Wohnbaufläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen. Mit der 71. Änderung des Flächennutzungsplans wird der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

### **Bebauungsplan**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet und seine direkte Umgebung nicht vor.

### **Satzung nach § 34 BauGB**

Für die Grundstücke entlang der L 808 bzw. K 42 hatte die Gemeinde in den 90iger Jahren eine Satzung nach § 34 BauGB erlassen. Für diesen Bereich besteht bereits Baurecht. Der Satzungsbereich beinhaltet eine Fläche von rd. 13.000 m<sup>2</sup>, in diesem Bereich befinden sich bereits acht Bestandsgebäude, weiter werden hier durch eine Neuordnung der Grundstücke sieben Baurechte ausgewiesen.

Für einen Bereich von rd. 8.500 m<sup>2</sup> werden erstmalig neun Baurechte geschaffen.

## 6. Bebauungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht für das Gebiet eine Bebauung mit insgesamt 17 Einfamilienhäusern in zweigeschossiger Bauweise vor. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke des Plangebiets ist eine von der Eickelborner Straße abgehende Stichstraße geplant, welche in einem Wendehammer endet. Im Einfahrtsbereich der Stichstraße sind 15 öffentliche Besucherparkplätze vorgesehen. Die drei Baugrundstücke südlich des Entwässerungsgrabens werden direkt durch die Eickelborner bzw. Loher Straße erschlossen. Die Winterlinde an der Südspitze des Plangebiets, ein Naturdenkmal, bleibt erhalten.



Abb. 3: Bebauungskonzept

## 7. Inhalt des Bebauungsplans

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Quartier vornehmlich dem Wohnen dienen soll, wird als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach § 4 Abs. 2 BauNVO sind demnach Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

## 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) und
- die Zahl der Vollgeschosse.

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 WA-Gebiete. Die zweigeschossigen Bestandsgebäude (Eickelborner Straße 2, 6, 8, 10, 12, 14 und 16) sollen planungsrechtlich gesichert werden.

## 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen, die sich eng um die vorhandenen und geplanten Einzelbaukörper legen, definiert. Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Flächen orientieren sich an der Bestandsbebauung.

## 7.4 Erschließung / Infrastruktur

Zur verkehrlichen Erschließung der rückwärtigen Grundstücke wird im Bebauungsplan eine Stichstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die bereits bestehende Zufahrt der in erster, zweiter und dritter Reihe gelegenen Grundstücke im Norden des Plangebiets wird planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert.

Entlang des nördlichen Randes der Loher Straße wird ein 3 m breiter Streifen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um dort einen Fuß- und Radweg realisieren zu können.

Die Entwässerung des Plangebiets ist im Trennsystem geplant. Das Schmutzwasser der im Inneren geplanten Grundstücke soll in den vorhandenen Kanal in der Eickelborner Straße eingeleitet werden. Ein Regenwasserkanal in Verlängerung des südlichen Arms der Planstraße wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den östlich gelegenen Vorfluter einleiten. Die Grundstücke im südlichen Bereich sollen einen direkten Schmutzwasseranschluss an den vorhandenen Kanal in der Loher Straße bzw. in der Eickelborner Straße erhalten. Das Niederschlagswasser wiederum soll direkt in den nördlich verlaufenden Vorfluter eingeleitet werden. Das Regenwasser der bereits bebauten Grundstücke im Norden wird direkt in den

östlich verlaufenden Vorfluter eingeleitet. Die bereits bebauten Grundstücke entlang der Eickelborner Straße entwässern ihr Schmutzwasser in den Kanal an der Eickelborner Straße und ihr Niederschlagswasser in südliche Richtung in den Vorfluter.

Die zur Ableitung des Niederschlagswassers notwendigen Flächen werden mit Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gesichert.

Die Erschließung des Wohnquartiers ist damit gesichert.

## 7.5 Flächen für die Wasserwirtschaft

Der an der östlichen Grenze und durch den Süden des Gebiets verlaufende Vorfluter wird als Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB planungsrechtlich gesichert. Er dient der Entwässerung des Niederschlagswassers des Plangebiets.

## 7.6 Grünstrukturen

Im Süden des Plangebiets sind Wiesenflächen vorhanden, die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Im Kreuzungsbereich Loher Straße / Eickelborner Straße steht eine alte Winterlinde, die als Naturdenkmal unter Schutz steht. Im Bebauungsplan wird dieser Baum gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt. Zur Eingrünung der geplanten Besucherparkplätze im Einfahrtsbereich der Stichstraße werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB vier zu pflanzende Einzelbäume (Laubbäume) festgesetzt.

## 7.7 Gestalterische Festsetzungen

Angelehnt an die Bestandsbebauung werden im Bebauungsplan Satteldach und Walmdach als zulässige Dachformen festgesetzt. Zudem wird eine zulässige Dachneigung von 30° - 38° festgesetzt.

# 8. Umweltbelange

## 8.1 Gesetzliche Grundlagen

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zur 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 gemäß § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - durchgeführt werden.

Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gemäß § 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 gemäß § 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 / Abwägungsmaterial

Die „Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ gemäß § 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.“

Zur Beschreibung der Umweltmedien wurden örtliche Erhebungen durchgeführt und Daten des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) ausgewertet.

Das Plangebiet umfasst neben den bereits bebauten Flurstücken noch sieben unbebaute Flurstücke innerhalb eines vorhandenen Wohngebiets.

Tiere/Pflanzen: Es ist ein Baum im Plangebiet vorhanden, der als Naturdenkmal geschützt ist und erhalten wird. Im Süden des Gebiets, entlang des Vorfluters und entlang der Loher Straße, sind Gehölzstrukturen vorhanden, die teilweise gefällt werden müssen. Bei allen bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. der Fällung von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden sind grundsätzlich die Verbotstatbestände des Allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) und des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) zu beachten. Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurde aufgrund des angrenzenden europäischen Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ erstellt (s. Kap. Artenschutz).

Boden: Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) der LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor.

Wasser: Im Plangebiet verläuft eine Vorflut. Diese wird als Fläche für die Wasserwirtschaft im Bebauungsplan festgesetzt.

Klima / Luft: Das Online-Emissionskataster Luft NRW stellt für die Gemeinde Bad Sassendorf in Bezug auf den Schadstoff Gesamtstaub, verursacht durch alle Emittenten, eine geringe Schadstoffbelastung dar.

Mensch: Das Plangebiet liegt am Rande des Ortsteils Ostinghausen und ist von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Etwa 900 m westlich des Plangebiets befindet sich mit dem Eichen-Buchenwald bei Haus Düsse eine große Waldfläche mit Erholungsfunktion. Das Plangebiet weist keine Verkehrslärmbelastungen auf.

## 8.3 Vermeidungsmaßnahmen, Grünplanung / Baumersatz

Im Änderungsbereich befindet sich ein Laubbaum (Winterlinde), der im Bebauungsplan als zu erhaltend gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt werden. Dieser Baum ist zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust fachgerecht zu ersetzen. Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, ist unzulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird.

## 8.4 Artenschutz

Aufgrund des angrenzenden europäischen Vogelschutzgebietes „Hellwegbörde“ war im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nachzuweisen, dass für das Vogelschutzgebiet und die wertgebenden Arten keine nachhaltige Beeinträchtigung eintreten wird.

Das Büro Stelzig aus Soest wurde mit dieser Vorprüfung beauftragt. In der Untersuchung Stand Januar 2017 stellt das Büro zusammenfassend fest:

Die Gemeinde Bad Sassendorf plant im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Eickelborner Straße“ die Erschließung eines Wohngebietes im Ortsteil Ostinghausen. Vorgesehen ist der Bau von 17 doppelstöckigen Einfamilienhäusern sowie einer Stichstraße zur Erschließung der inneren Grundstücke. Das Plangebiet grenzt im Nordosten an das Vogelschutzgebiet „VSG Hellwegbörde“ (DE-4415-401), welches Teil des europäischen Schutzgebietsnetzes Natura 2000 ist. Im Rahmen der FFH-Vorprüfung wurde geprüft, ob das Vorhaben prinzipiell erhebliche Beeinträchtigungen des Vogelschutzgebietes hervorrufen kann.

Auswirkungen des Vorhabens auf die für die Meldung des Gebietes ausschlaggebenden Vögel sowie auf die festgesetzten Schutzziele und Maßnahmen wurden getrennt bewertet. Dabei ergaben sich für den Mornellregenpfeifer und den Rotmilan keine erheblichen Beeinträchtigungen. Potentielle Beeinträchtigungen für Kornweihe, Rohrweihe, Wieseweihe und Wachtelkönig könnten sich für im angrenzenden Feld brütende Tiere ergeben. Durch eine Bauzeitenregelung können diese Störungen jedoch vermieden werden. Selbiges gilt auch für das Schutzziel der Vermeidung von Störungen an den Brutplätzen von April bis August. Für alle weiteren Schutzziele und Maßnahmen ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Die FFH-Vorprüfung ergab, dass erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgebietes bei Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.“

Da die Gemeinde Bad Sassendorf das Baugebiet selbst entwickelt und aufschließt werden die Vermeidungsmaßnahmen von ihr beachtet. Weiter wird die Gemeinde auch die Baugrundstücke selbst veräußern, sodass entsprechende Regelungen auch in die Grundstückskaufverträge aufgenommen werden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu beachten:

„Der Baubeginn und alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufeldes müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (April bis August) erfolgen. Bei durchgängigen Bauarbeiten darf sich die Bauphase bis in die Brutzeit erstrecken. Erfolgt jedoch ein Baustopp während der Brutzeit, dürfen die Bauarbeiten erst mit Ende dieser fortgeführt werden“.

## 8.5 Anwendung der Bodenschutzklausel

Das Vorhaben dient der maßvollen Nachverdichtung eines Wohngebietes. Eine Bebauung innerhalb bestehender städtebaulicher Strukturen ist einer Inanspruchnahme von „freier“ Landschaft im Außenbereich vorzuziehen. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 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.

Im Plangebiet befindet sich eine Winterlinde, die als Naturdenkmal beim Kreis Soest eingetragen unter Schutz steht.

## 10. Flächenbilanz

|  |                             |              |
|--|-----------------------------|--------------|
| Wohngebiete  | 22.286 m <sup>2</sup>       | 92,5 %       |
| davon Bereich nach § 34 BauGB (incl. Verkehrsfläche) | rd. 13.500 m <sup>2</sup>   |              |
| neue Baurechte (incl. Verkehrsfläche)                | rd. 8.000 m <sup>2</sup>    |              |
| Gartenland   | rd. 2.500 m <sup>2</sup>    |              |
| Öffentliche Verkehrsflächen                          | 1.136 m <sup>2</sup>        | 4,7 %        |
| Wasserflächen:                                       | 668 m <sup>2</sup>          | 2,8 %        |
| <b>Plangebiet insgesamt:</b>                         | <b>24.090 m<sup>2</sup></b> | <b>100 %</b> |

Gemeinde Bad Sassendorf

Der Bürgermeister

i.A.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

( Stember )

Fachbereichsleiter