



Gemeinde Bad Sassendorf

11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Bruche-Westgebiet“ Ortsteil Bad Sassendorf



BEGRÜNDUNG

Stand: § 3 (2)/4 (2) BauGB



Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorbemerkung und Verfahren**
- 2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes**
- 3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation**
- 4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**
- 5. Bestehendes Planungsrecht**
- 6. Städtebauliches Konzept**
- 7. Inhalte des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Bauliche Nutzung
 - 7.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.1.3 Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen
 - 7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzung zur Gestaltung
 - 7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen
 - 7.2 Verkehrliche Erschließung
 - 7.2.1 Äußere Erschließung
 - 7.2.2 Innere Erschließung
 - 7.3 Natur und Landschaft
 - 7.4 Immissionsschutz
 - 7.5 Ver- und Entsorgung
 - 7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 55 WHG / Hochwasserschutz
 - 7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung
 - 7.5.3 Strom- / Gas- / Breitbandversorgung
 - 7.6 Belange des Denkmalschutzes
 - 7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel
- 8. Umweltbelange**
- 9. Durchführung, Kosten, Zeitplan**



Auf Grund

- der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 01.06.2022 durch Bekanntmachung vom 07.03.2022 (GV. NRW. S. 286),
- des § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362, ber. S. 1436) m.W.V. 29.07.2022
- des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. 2000 S.568) zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139)
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO NRW) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)
- Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 07.07.1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 14.12.2021 (GV. NRW. S. 1473)

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, hat der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf in der Sitzung am 20.06.2023 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Bruche - Westgebiet“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



1. Vorbemerkungen und Verfahren

Es ist beabsichtigt, die Bestandsbebauung auf dem Grundstück Gemarkung Sassendorf, Flur 5 Flurstück 270 durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Das Vorhaben weicht von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab, so dass ohne Änderung der bauplanungsrechtlichen Situation die Umsetzung des Vorhabens nicht möglich ist.

Durch die 11. Änderung des Bebauungsplans sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Mehrfamilienhauses an dieser Stelle geschaffen werden.

Der Rat der Gemeinde Bad Sassendorf hat somit in seiner Sitzung am 06.04.2022 die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Bruche-Westgebiet“ sowie die Durchführung der Beteiligungsverfahren gem. § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des BP 10 „Im Bruche – Westgebiet“ umfasst das Grundstück Gemarkung Sassendorf, Flur 4, Flurstück 270 mit einer Größe von 722 m². Da die Voraussetzungen vorliegen, wird die Planänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 4 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammengassenden Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Ebenso wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB abgesehen.

2. Erfordernis für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Rechtskräftige Bebauungsplan setzt auf dem Plangrundstück eine überbaubare Fläche fest, die letztlich das Bestandsgebäude beinhaltet. Weitere Festsetzungen sind anzupflanzende Grünsturen im Westen und Norden des Grundstücks. Regelungen zur Ökologie und zum Klimaschutz bzw. den Folgen des Klimawandels und zur Wohnungsbaupolitik fehlen gänzlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen entsprechende Regelungen erstmalig verbindlich für das Plangrundstück erlassen werden.

Belange des Klimaschutzes:

Ziel ist es die CO₂-Emissionen zu vermeiden. Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Errichtung einer Photovoltaikanlage, pro Wohnung mind. 2 KW Peak
- Errichtung eines Speichers, pro Wohnung mind. 2 KW Kapazität
- Einrichtung einer Lademöglichkeit für ein E-Auto mit mind. 11 KW Ladeleistung
- Verbot der Verwendung von fossilen Brennstoffen

Folgen des Klimawandels

Ziel ist es hier den Folgen des Klimawandels entgegenzutreten. Dies ist einmal die Abmilderung von Hitze durch Begrünung von Fassaden und Dächern sowie die Verminderung von Schäden durch Starkregen durch die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser und die Verringerung der Auswirkung von Trockenheit durch die Speicherung von Regenwasser. Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Errichtung einer Zisterne mit mind. 1 cbm Fassungsvermögen pro Wohnung
- Gestaltung der Fassaden in hellem Farbton zur vermehrten Hitzeabstrahlung
- Begrünung der Fassaden zu 20 %
- Begrünung der Dachflächen zu 30 %
- Gestaltung der Stellplätze mit versickerungsfähiger Oberfläche.

Ökologische Belange

Ziel ist es dem Artenschwund durch Bepflanzung entgegenzutreten. Dazu sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

- Anpflanzung von Bäumen
- Ausschluss von Schottergärten



Wohnungsbaupolitische Zielsetzungen

Der Gemeinderat hat am 14.02.2022 ein Wohnbaupolitisches Konzept beschlossen. Darin wird festgestellt, dass *„der freifinanzierte Wohnraum und der Wohnraum zu Fremdenverkehrszwecken ... für ein ausgewogenes Gesamtangebot in einem funktionierenden Wohnungsmarkt in der Gemeinde Bad Sassendorf gleichermaßen bedeutsam und unverzichtbar sind.“*

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht die Errichtung von bis zu sechs modernen, barrierefreien Wohnungen. Die Wohnungen können zwar als Eigentumswohnungen veräußert, aber auch vermietet werden. Das neue Angebot trägt zur Zielsetzung des Wohnbaupolitischen Konzeptes bei, indem die entsprechende Nachfrage bedient wird und im Falle der Vermietung bei kleineren Wohnungszuschnitten Bruttomieten zu erwarten sind, die bezahlbar sind.

Insgesamt erfolgt die Bebauungsplanänderung demnach im öffentlichen Interesse und ist insofern erforderlich. Die Festsetzungen lassen erwarten, dass trotz der gegenüber dem Rechtsplan verdichteten Bebauung aufgrund der Regelungen zum Klimaschutz kleinklimatisch ein Vorteil für den angrenzenden Bereich entsteht. Die weiteren Festsetzungen lassen erwarten, dass zumindest keine Verschärfung der Folgen des Klimawandels eintritt.

Der Ausschluss fossiler Brennstoffe und die nachhaltige Energieerzeugung durch eine Photovoltaikanlage entspricht sogar einem überragenden öffentlichen Interesse, indem die Energiewende (Gasmangellage aufgrund des Ukraine Konfliktes) unterstützt wird.

Die geplante Bebauung lässt sich zudem aus dem wohnungsbaupolitischen Konzept der Gemeinde ableiten.

3. Lage des Plangebietes und strukturelle Situation

Der Ortsteil Bad Sassendorf der gleichnamigen Gemeinde ist bezogen auf die Einwohnerzahl und das Infrastrukturangebot der größte bzw. bedeutendste Ortsteil im Gemeindegebiet. Er beherbergt den Großteil der Einwohner der Gemeinde. Der Ortsteil befindet in verkehrlich günstiger Lage im geographisch zentralen Teil des Gemeindegebietes.

Siedlungsstrukturell befinden sich das Ortszentrum sowie die Wohngebiete nördlich der Landstraße 856. Der Ort weist eine relativ kompakte Siedlungsstruktur auf. Das im Bereich eines Baugebietes aus den 60er Jahren gelegen Plangebiet befindet sich westlich des Ortszentrums mit seine Kur- und Gastronomieangeboten sowie den gesundheitlichen Einrichtungen.

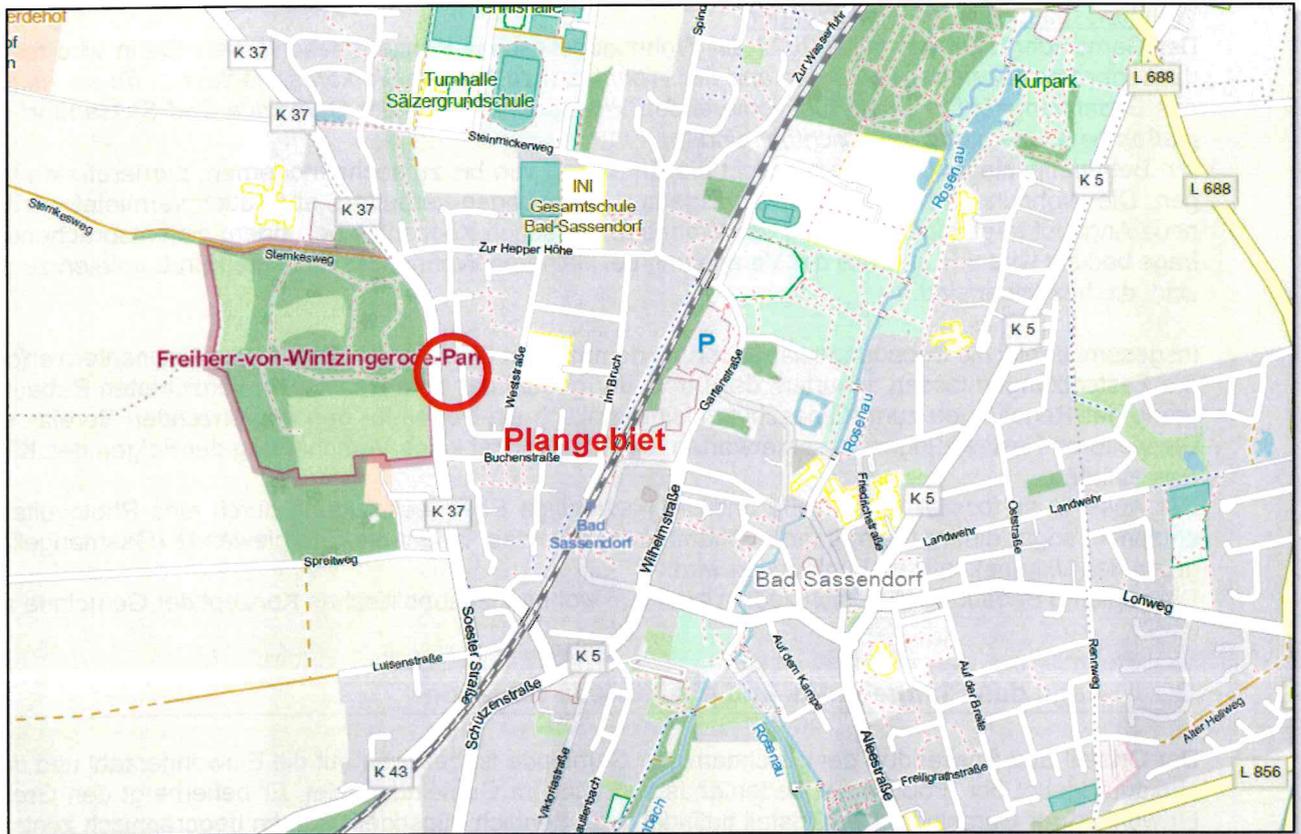


Abbildung 1: Lage des Plangebietes auf Open Street Map, Geodatenportal Kreis Soest, 2022

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes orientiert sich an den städtebaulichen Erfordernissen bzw. der geplanten Bebauung. Der Planbereich ist aktuell teilweise mit einem Einfamilienhaus aus den 60er Jahren bebaut (östlicher Teil). Der westliche Teil wird aktuell als Gartenfläche genutzt.

Die Größe des Planbereichs beträgt ca. 722 m². Der räumliche Geltungsbereich umfasst das folgende Grundstück:

| | |
|-------------------|-------------------|
| Gemarkung: | Sassendorf |
| Flur: | 4 |
| Flurstück: | 270 |



Abbildung 2: Lage des Plangebietes auf Basis eines Luftbildes, Geodatenportal Kreis Soest, 2021

4. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Mit der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Bruche - Westgebiet“ sollen zur Deckung des Wohnraumbedarfs – insbesondere im Zentralort Bad Sassendorf – zusätzliche Wohnungen in Form eines Mehrfamilienhauses ausgewiesen werden.

Die Bereitstellung des Wohnraumes ist aus Sicht der Gemeinde Bad Sassendorf aus stadtentwicklungspolitischen, qualitativen und quantitativen Gründen sinnvoll und vor dem Hintergrund der Lage und Größe angemessen. Die Planung stellt eine Nachverdichtung innerhalb eines bereits vollständig bebauten Quartiers dar und ist somit städtebaulich integriert.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung, der im Baugebiet überwiegend großen Grundstücksflächen ist weiterhin vereinbar mit der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB.

Weitere Ziele sind die Aufwertung des Bereiches im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung. Geeignete Instrumente wie z. B. die Festsetzung einer Dach- und Fassadenbegrünung, das Verbot der Nutzung fossiler Brennstoffe zu Heizzwecken, die Nutzung von erneuerbaren Energien und Regelungen zur Rückhaltung und Nutzung anfallenden Oberflächenwassers, sowie der wasserdurchlässigen Gestaltung von Oberflächen sollen mit der Änderung des Bebauungsplanes erstmals in dem Plangebiet angewendet werden. Dem Ziel eines Beitrages zum Erhalt der Artenvielfalt zu leisten, dienen die Festsetzungen von Bepflanzungen, die ergänzend zu einer Aufwertung beitragen.

5. Bestehendes Planungsrecht

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Bruche-Westgebiet“, Ot. Bad Sassendorf.

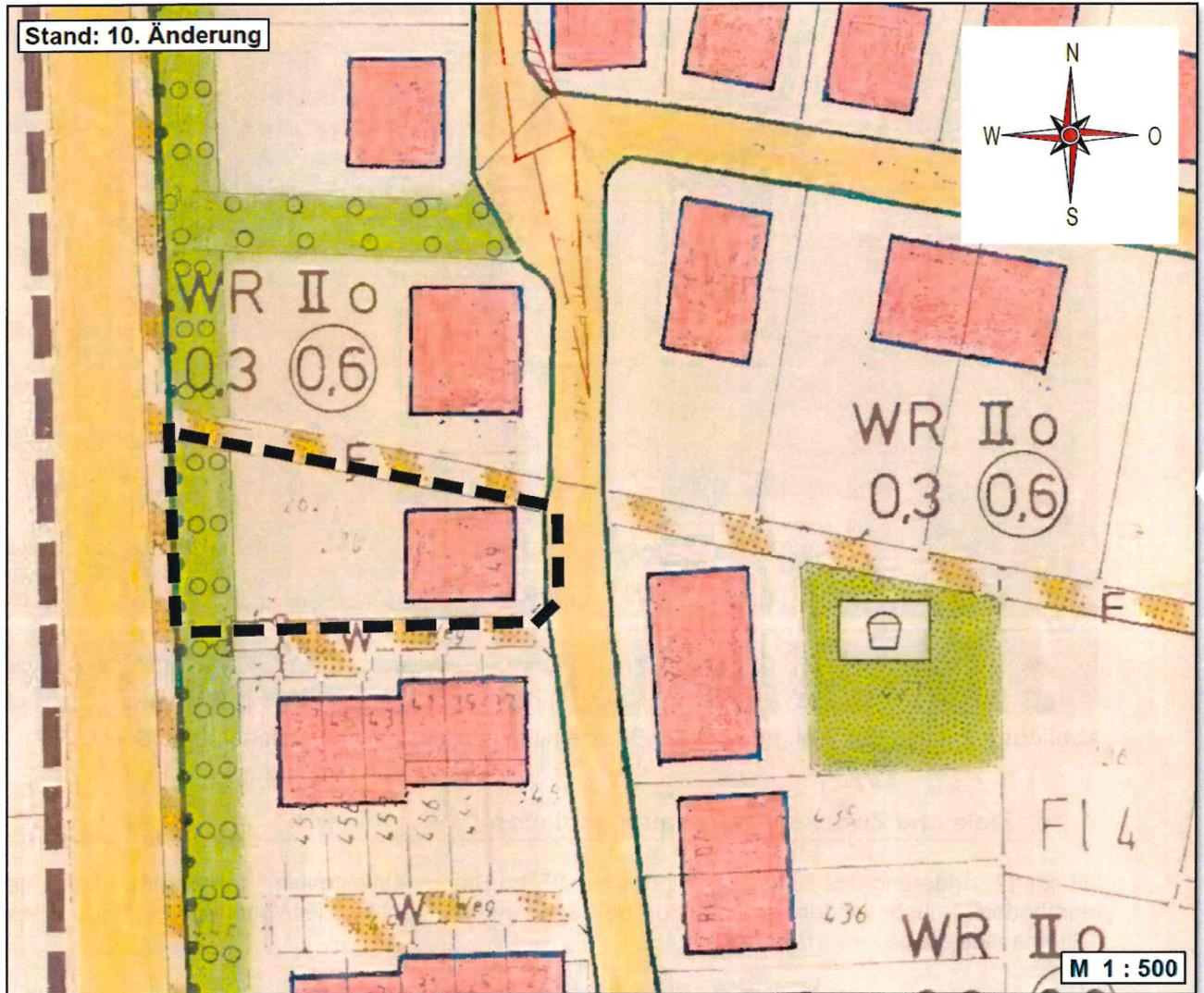


Abbildung 3: Auszug aus der 10. Änderung des Bebauungsplanes 10 „Im Bruche - Westgebiet“

Der Flächennutzungsplan stellt eine Fläche für die Wohnbebauung dar.

Die Bebauungsplanänderung wird somit gemäß § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich (vgl. Abb. 3).

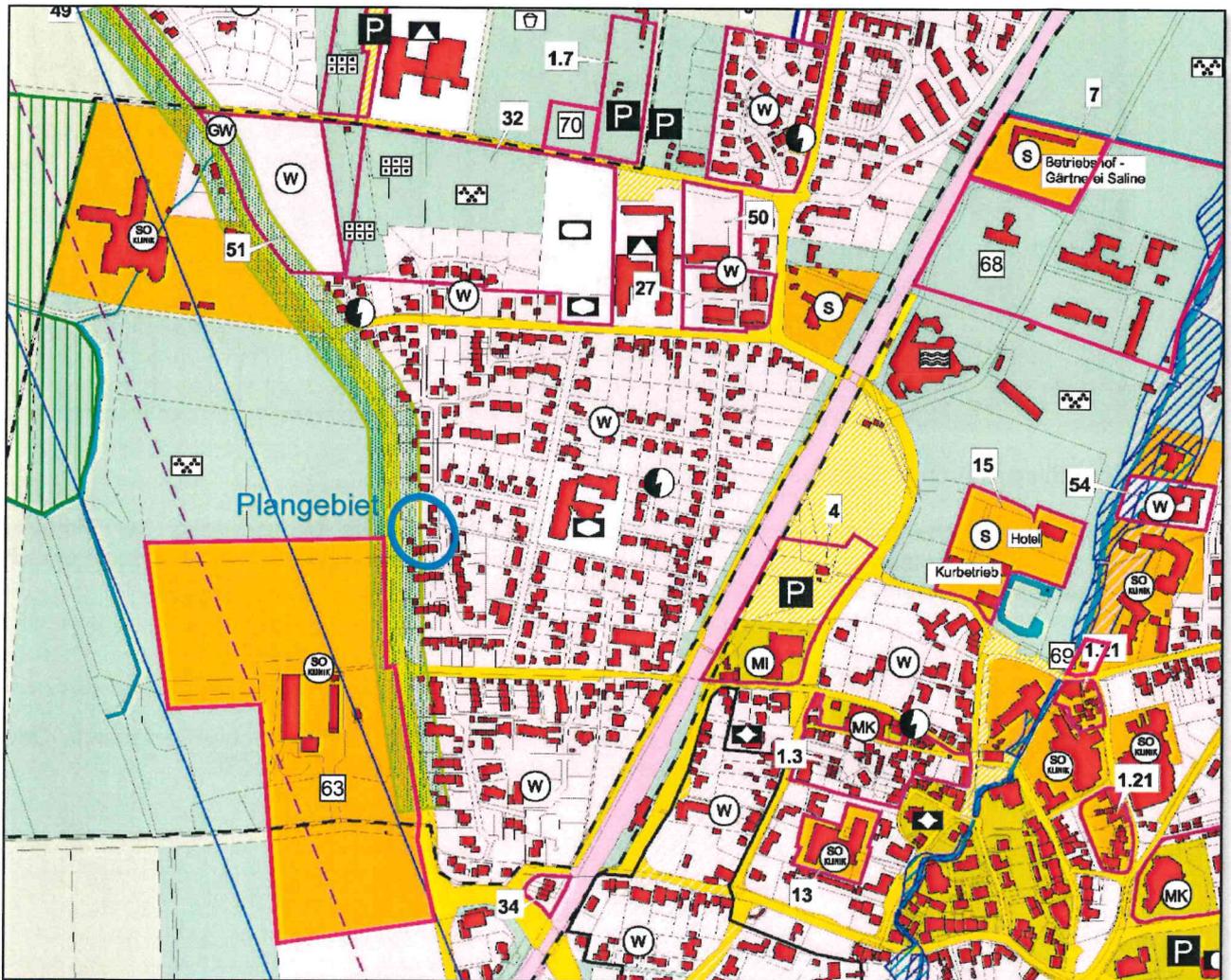


Abbildung 3: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf

6. Städtebauliches Konzept

Das der Planung zu Grunde liegende städtebauliche bzw. architektonische Konzept orientiert sich an der angestrebten Nutzung (Mehrfamilienhaus) sowie der topographischen und erschließungstechnisch vorgegebenen Situation.

Hinsichtlich der Baumasse fügt sich das Objekt in die (insbesondere südlich liegende) Umgebungsbebauung ein. Bezogen auf die gewählte gestalterische Grundhaltung erfolgt ein bewusster Bruch mit der Umgebungsbebauung, um auch moderne Wohnformen innerhalb eines ansonsten homogen aus den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts bestehenden Baugebietes zu etablieren (vgl. Abb. 6).

Insgesamt stellt das Konzept eine angemessene, städtebaulich in sich schlüssige Nachverdichtung der Wohnbebauung in diesem Bereich des Ortsteiles Bad Sassendorf dar.

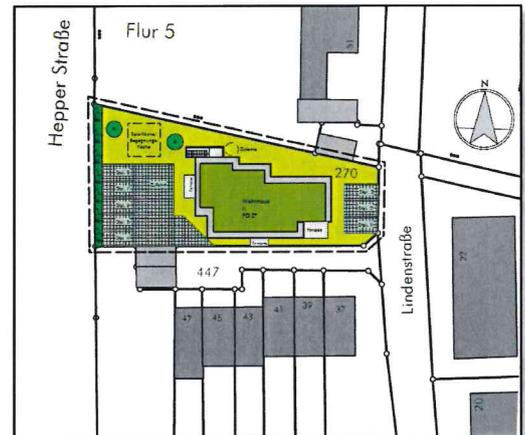


Abbildung 4: Architektonisches Konzept / Lageplan

Das städtebauliche und architektonische Konzept nimmt Aspekte des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und des Artenschutzes auf. Dies sind Dach- und Fassadenbegrünung, Grüngestaltung der Freiflächen, Regenwasserspeicherung und -versickerung und die Verwendung erneuerbarer Energien.

7. Inhalte des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Bruche-Westgebiet“, Ortsteil Bad Sassendorf umfasst das Grundstück Gemarkung Sassendorf, Flur 4, Flurstück 270.

7.1 Bauliche Nutzung

7.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung bleibt von der Planänderung unberührt weiterhin als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO bestehen.

Auch der Gliederungskatalog der Nutzungen wird unverändert beibehalten und ist nicht Gegenstand des Änderungsverfahrens.

7.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet werden an das Bauvorhaben angepasst und sind damit Gegenstand des Änderungsverfahrens.

Die Grundflächenzahl wird von zuvor 0,3 auf wohngebietstypische 0,4, die Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO von 0,6 auf einen ebenfalls wohngebietstypischen Wert für eine zweigeschossige Bebauung von 0,8 angehoben.

Unberührt von der Änderung ist die Zahl der Vollgeschosse. Dies beträgt weiterhin zwei als Höchstmaß.

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 110,00 m ü. NHN festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an der Umgebungsbebauung.

Die vorstehenden Anpassungen sind aufgrund des geplanten Vorhabens erforderlich, haben jedoch keine



negativen Auswirkungen auf den städtebaulichen Kontext, da die Werte den allgemein üblichen Werten für Wohngebiete entsprechen.

7.1.3 Bauweise, Überbaubare und Nicht-Überbaubare Grundstücksflächen

Für den Änderungsbereich bleibt die Art der Bauweise unverändert als offene Bauweise bestehen. Das Änderungsverfahren beinhaltet keine Änderung dieser Festsetzung.

Gegenstand der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Bruche - Westgebiet“ ist die Anpassung der Baugrenzen und der damit verbundenen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche nach Westen. Diese Änderung orientiert sich an dem geplanten Objekt bzw. bildet den Grundriss des Objektes ab. Trotz Änderung/ Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen wird – entsprechend der umliegenden Bebauung – eine Straßenrandbebauung fortgeführt und die Maßstäblichkeit bezogen auf die Quartiersbebauung beachtet.

7.1.4 Örtliche Bauvorschriften / Festsetzungen zur Gestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen vom 12.09.1984 werden für den Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Im Bruche-Westgebiet“ aus Gründen der Lesbarkeit aufgehoben und durch neue Regelungen ersetzt.

Diese beziehen sich auf die Dachform, um die geplante Dachbegrünung bzw. die PV-Nutzung (s.u. 7.1.5) realisieren zu können. Vor diesem Hintergrund werden im Änderungsbereich auch Pultdächer zugelassen. Die maximale Dachneigung beträgt aus Gründen der PV-Nutzung 10 °.

Um das Objekt gestalterisch in der Örtlichkeit einzubinden werden weitere Vorgaben zur Gestaltung aufgenommen. Die Fassaden sind in hellen Farbtönen zu verputzen, Verkleidungen in Bitumen oder Metall sind unzulässig.

Als Beitrag zur Anpassung an den Klimawandel (Temperaturregulierung) und zur Schaffung von Lebensräumen für Insekten und Vögel ist die Fassade zu begrünen. Die Begrünung wird beschränkt auf 20 % der Fassadenaußenflächen von Erd- und Obergeschoss. Davon ausgenommen sind Fenster- und Türöffnungen.

Die Grundstücksfreiflächen sind als Beitrag zum Artenschutz ebenfalls ausreichend und dauerhaft mit heimischen Pflanzen, Gräsern und insbesondere blühenden Pflanzen zu bepflanzen.

Aus dem gleichen Grund sind Schottergärten nicht zulässig. Hinzu kommt, dass Schottergärten Wärme speichern und abgeben und damit zu einer zusätzlichen Erwärmung von Flächen beitragen. Ein Verbot von Schottergärten ist daher auch als Maßnahme zur Abmilderung der Auswirkungen des Klimawandels zu verstehen.

Um möglichst wenig Oberflächenwasser in den Kanal abzuleiten, ist die Stellplatzanlage mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen. Als Material dürfen Rasengitter- oder Rasenkammersteine mit Rasen- oder Kiesfüllung und offene porige Pflasterbeläge verwandt werden.

Als Grundstückseinfriedungen sind Mauern, Palisaden und andere Massive Materialien nicht zulässig. Als Beitrag zum Artenschutz sind Zäune nur als „versteckte“ Einfriedungen innerhalb einer Heckenanpflanzung aus heimischen, Laub anwerfenden Gehölzen gestattet. Die Heckeneinfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen das Maß 1,50 m, gemessen von der Oberkante der jeweiligen befestigten Verkehrsfläche, nicht übersteigen.

7.1.5 Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

Ein weiteres Planzeichen ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vereinfachten Bebauungsplanänderung gem. § 9 Abs. 7 BauGB.



Die Grenze orientiert sich an dem städtebaulich erforderlichen Bereich, um die gewünschte Nutzung planungsrechtlich und erschließungstechnisch zu ermöglichen.

Bepflanzungen:

Die im Westen des Grundstückes im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird bis auf einen Streifen von 1 m Breite zurückgenommen, um das Vorhaben realisieren zu können. Festgesetzt ist hier eine Schnitthecke aus bodenständigen Gehölzen. Ergänzend wird die Pflanzung von zwei Bäumen im nördlichen Bereich des Grundstückes festgesetzt. Diese sind als standortgerechte heimische Laubbäume der Qualität SU16-20cm zu pflanzen.

Spielplätze:

Im Nordwesten des Plangebietes ist die Einrichtung eines Kinderspielplatzes festgesetzt. Grundlage für die Bedarfsermittlung ist die gemeindliche Satzung über die Beschaffenheit und Größe der Spielplätze für Kinder

Technische Maßnahmen für die Erzeugung und Speicherung von Strom

Für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom aus Sonnenenergie ist festgesetzt:

- Photovoltaikanlage pro Wohnung mindestens 2 kW Peak
- Speicher pro Wohnung mit mindestens 2 kWh
- Lagemöglichkeit für 1 Elektroauto mit einer Ladeleistung von mindestens 11 kW

Damit soll nachhaltig Energie erzeugt und der Ausstoß u. a. klimaschädlicher Gase bestmöglich verhindert werden und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Ausschluss fossiler Brennstoffe

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist festgesetzt, dass fossile Brennstoffe nicht verwendet werden dürfen. Im Weiteren führt diese Regelung zur CO₂-Einsparung und zur Verbesserung des Kleinklimas und trägt zum Klimaschutz bei.

Flächen für die Wasserwirtschaft

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB bauliche oder technische Maßnahmen zu treffen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich der Schäden durch Starkregen dienen.

Konkret bedeutet die Festsetzung, dass eine Zisterne von mindestens 1 cbm Inhalt pro Wohnung anzulegen ist, die neben der gedrosselten Einleitung bei Starkregen in die Kanalisation auch der Gartenentwässerung dienen muss. Eine zusätzliche Grauwassernutzung im Wohnhaus ist anzustreben.

Um ergänzend den Abfluss anfallenden Oberflächenwassers gedrosselt abzugeben, wird festgesetzt, in den nichtbebauten Bereichen der Grundstücke notwendige Stellplätze nur mit versickerungsfähigen Materialien zu befestigen.

Fassaden-/ Dachbegrünung

Um mit den Folgen des Klimawandels umzugehen und auch dem Artenschutz gerecht zu werden, wird zudem festgesetzt, die Außenwandflächen von Erdgeschoss und Obergeschoss sind zu 20% mit nachhaltiger Fassadenbegrünung zu versehen, die dauerhaft zu erhalten ist. Bei der Ermittlung der Außenwandflächen bleiben Fenster- und Türenöffnungen unberücksichtigt

Mit gleicher Zielsetzung wird weiter festgesetzt, dass Dachflächen zu 30 % mit einer extensiven Begrünung nachhaltig anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind. Bei der Ermittlung der zu begrünenden Dachflächen bleiben Flächen für technische Dachaufbauten unberücksichtigt.

Die Freiflächen sind ausreichend mit heimischen Pflanzen und insbesondere blühende Pflanzen als Beitrag zum Artenschutz zu bestücken. Sog. Schottergärten sind nicht zulässig. Insgesamt acht Stellplätze bzw. deren Zufahrtbereiche sind festgesetzt.



Die v.g. Vorgaben dienen boden- und artenschutzrechtlichen Aspekten und minimieren den Versiegelungsgrad.

7.2 Verkehrliche Erschließung

7.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung erfolgt unmittelbar über die Straße „Lindenstraße“, die über die „Weststraße“ sowie die „Buchenstraße“ mittelbar über die Soester Straße (K37) und an das überregionale Verkehrsnetz anschließt.

Die Zuführungsstraßen sind bereits bis zum Endausbau realisiert worden und somit vorhanden. Die v.g. Straßen weisen einen ausreichenden Querschnitt auf, um die zusätzlichen Verkehre aufnehmen zu können.

7.2.2 Innere Erschließung

Eine innere Erschließung ist aufgrund der Lage des Änderungsbereiches an öffentlichen Verkehrsflächen nicht erforderlich.

7.3 Natur und Landschaft

Durch die Erschließung und Entwicklung des Plangebietes kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Nach § 1 a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Im gewählten Verfahren nach § 13a BauGB wird jedoch analog zu § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches eines Landschaftsplanes. Schutzwürdige Biotope oder anderweitige umwelt- und naturschutzrechtliche Schutzräume sind innerhalb des Plangebietes bzw. in dessen Umfeld nicht vorhanden.

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist durchgeführt und ist separater Bestandteil des Verfahrens. Im Ergebnis ist das Vorhaben unter artenschutzrechtlichen Aspekten zulässig wenn die Tatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 eingehalten werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern ist.

Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück im Heilquellenschutzgebiet Zone B (III) liegt. Die Genehmigungspflichten und Verbote der Heilquellenschutzgebietsverordnung sind zu beachten. Insbesondere sind Erdaufschlüsse, die über eine Tiefe von 2,5 Metern hinausgehen, genehmigungspflichtig.

7.4 Immissionsschutz

Mit der angrenzenden Wohnbebauung befinden sich immissionsrelevante, d.h. schützenswerte Bauflächen im Nahbereich der Planaufstellung.

Durch die geplante Art der Nutzung sind immissionsschutzrechtliche Konflikte innerhalb des Plangebietes auszuschließen.



7.5 Ver- und Entsorgung

7.5.1 Kanalisation / Berücksichtigung des § 55 WHG / Hochwasserschutz

Gemäß den Vorschriften des § 55 Abs. 1 und 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie des § 44 Landeswassergesetz NRW LWG ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Gebäude wird über die vorhandenen Anschlüsse auf dem Grundstück an das bestehende Kanalnetz (Mischsystem) angeschlossen.

Es soll darüber hinaus, je nach örtlichen Bodenstrukturen, das Niederschlagswasser nur gedrosselt dem Mischwasserkanal zugeführt werden und die Möglichkeit der Versickerung ausgeschöpft werden. Durch offeneporige oder begrünte Bereiche sind die abflussrelevanten Flächen zu reduzieren.

Am 01.09.2021 ist die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz) in Kraft getreten. Der Bundesraumordnungsplan beinhaltet länderübergreifende Raumordnungsziele und -grundsätze für den Hochwasserschutz, die im Rahmen der kommunalen Planungshoheit zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Eine Gefährdung durch Starkregen (Starkregenrisikogebiet) besteht im normalen Rahmen. Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses oder zum Hochwasserschutz sind aufgrund der Lage nicht erforderlich, sofern sie über die beschriebenen Regelungen im Kap. 7.1.5 hinausgehen.

Es wird auf Beachtung der Starkregenhinweiskarte NRW (https://geoportal.de/map.html?map=tk_o4-starkregengefahrenhinweise-nrw) hingewiesen.

7.5.2 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink- und Brauchwasser erfolgt aus dem öffentlichen Leitungsnetz. Die Medien sind entsprechend zu erweitern.

Die erforderliche Löschwassermenge im Brandfall beträgt für die angestrebte Nutzung 800 l/min (=96 Kubikmeter/2h). Laut Brandschutzbedarfsplan der Gemeinde Bad Sassendorf steht aus dem bestehenden öffentlichen Leitungsnetz Löschwasser in der v.g. Größenordnung zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung ist daher druck- und mengenmäßig sichergestellt.

7.5.3 Strom- / Gasversorgung

Für die Stromversorgung sind die bestehenden Netze entsprechend zu erweitern. Inwieweit hier neue Leitungen verlegt oder bestehende Kapazitäten erweitert werden müssen, wird im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit dem/den zuständigen Unternehmen abgestimmt.

Eine Gasversorgung ist aufgrund der angestrebten Nutzung nicht vorgesehen.

7.6 Belange des Denkmalschutzes

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler, wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.



Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, wie z.B. Mauern, alte Gräben oder Einzelfunde wie z.B. Scherben, Werkzeuge, Haushaltsgeräte, Schmuck, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, oder auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Gemäß § 16 DSchG NRW ist die Person, die Bodendenkmäler entdeckt, verpflichtet, dies unverzüglich der Gemeinde Bad Sassendorf als Untere Denkmalbehörde, Eichendorffstraße 1, 59505 Bad Sassendorf (Tel. 02921/505-61) oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL – Archäologie für Westfalen, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel.: 02761/9375-0) anzuzeigen.

Die Stelle, die die Anzeige erhalten hat, unterrichtet die jeweils andere Stelle sowie die Obere Denkmalbehörde. Zur Anzeige verpflichtet sind auch

1. die Eigentümerin oder der Eigentümer,
2. die Person, die das Grundstück besitzt,
3. die Unternehmerin oder der Unternehmer und
4. die Leiterin oder der Leiter der Arbeiten,

die zu der Entdeckung geführt haben.

Die Anzeige einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt die Entdeckerin oder der Entdecker an den Arbeiten, die zu der Entdeckung geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird sie oder er durch Anzeige an die Unternehmerin oder den Unternehmer oder die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist.

Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind.

7.7 Altlasten / Altstandorte / Kampfmittel und Bergbau

Belastete Bereiche (Altlastenflächen/Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlastenverdachtsflächen / Kampfmittelverdachtsflächen) sind innerhalb des Planbereiches nach heutigem Kenntnisstand und nach Rücksprache mit dem Kreis Soest, Abteilung Abfallwirtschaft und Bodenschutz nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

Grundsätzlich ist bei Erdarbeiten eine erhöhte Aufmerksamkeit bezüglich der Kampfmittel geboten. Falls hierbei verdächtige Gegenstände gefunden werden oder aber eine außergewöhnliche Verfärbung des Erdreichs zu bemerken ist, sind die Arbeiten sofort einzustellen. In einem solchen Fall ist die Gemeinde Bad Sassendorf als Ordnungsbehörde, die Polizei oder die Feuerwehr zu informieren, die dann den Kampfmittelräumdienst anfordern kann.

Bergbaulich Tätigkeiten sind nach derzeitigem Kenntnisstand auf der Fläche nicht vorgenommen worden. Unabhängig davon ist im Rahmen der Bautätigkeit auf Auffälligkeiten (Hohlräume etc.) zu achten und gfls. die zuständige Fachbehörde einzubeziehen.

8. Umweltbelange

Ein Umweltbericht ist aufgrund des gewählten Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich.



Wie bereits ausführlich dargestellt, soll die Erschließung eines einzelnen Objektes mit der Planung abgesichert werden. Es handelt sich um eine bedarfsgerechte und maßstäbliche Änderung des bestehenden Planungsrechts unter Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Belange und insbesondere des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden.

9. Durchführung, Kosten und Zeitplan

Die Umsetzung der Planung erfordert die im Folgenden genannten notwendigen Maßnahmen:

- Baufeldfreimachung
- Durchführung der privaten Baumaßnahme

Die Bebauung erfolgt durch einen privaten Investor. Für die Gemeinde fallen keine Kosten an.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll unmittelbar nach Rechtskraft des Planes begonnen werden. Die Planung soll im ersten Quartal 2023 abgeschlossen werden, mit der Baumaßnahme soll im Anschluss begonnen werden.

59846 Sundern, im Dezember 2022

Der Verfasser / Volker Finger

59505 Bad Sassendorf, den 6.12.23

Im Auftrag

GOVR Stember