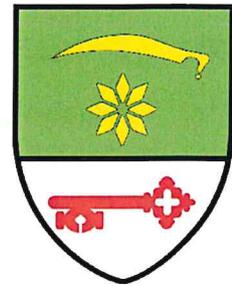


**Gemeinde Bad Sassendorf**

**Der Bürgermeister**

Fachbereich 3 – Gemeindeentwicklung



## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7, „Im Kuhlen“, Ot. Weslarn Begründung**



## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Kuhlen“, Ortsteil Weslarn

---

### INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Plangebiet, Anlass und Erforderlichkeit der Planung .....	3
2.	Angestrebtes Planungsrecht/ Verfahren .....	4
3.	Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf .....	5
4.	Planungshindernisse .....	5
5.	Planungsziele, städtebauliche Konzeption .....	5
6.	Planungsalternativen .....	6
7.	Begründung der Festsetzungen .....	6
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
7.3	Maßnahmen zum Klimaschutz .....	8
7.4	Maßnahmen zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels .....	9
7.5	Artenschutz/ -vielfalt .....	10
8.	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW .....	10
9.	Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschafts- pflege .....	11
10.	Ausgleich von Eingriffen (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG) .....	11
11.	Ver- und Entsorgung .....	12
12.	Immissionsschutz .....	12
13.	Altlasten/ Bodenschutz .....	12
14.	Kampfmittel .....	13
15.	Denkmal- und Bodendenkmalpflege .....	13

### Abbildungen:

Abbildung 1	Luftbild mit Geltungsbereich .....	3
Abbildung 4	Auszug FNP Arbeitsplan .....	5

### 1. Plangebiet, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Weslarn, Flur 7 Flurstück 67 Größe 659 qm, Flur 8 Flurstücke 128 Größe 750 qm und 129 Größe 9.467 qm, zusammen 10.868 qm. Es befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Weslarn, der mit rd. 900 Einwohnern der drittgrößte Ortsteil der Gemeinde Bad Sassendorf ist.

Im Westen grenzt ein Wohngebiet aus den 90iger Jahren an, im Norden, Süden und Osten ist der Ort durch landwirtschaftliche Hofstellen geprägt.

Im Süden grenzt das Plangebiet die L 746 „Dorfstraße“ an und liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt. Zufahrten auf und Anbau an die Straße sind hier straßenbaurechtlich möglich.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich, GIS Kreis Soest (ohne Maßstab)

Im Plangebiet befindet sich eine Hofstelle mit teils abgängigen Wirtschaftsgebäuden, Tierhaltung wird nicht mehr betrieben, wohl aber Pflanzenbau. Der Hofeigentümer benötigt die Wirtschaftsgebäude nicht mehr, für seine Aktivitäten reichen Unterstellmöglichkeiten auf der Parzelle 67 sowie ein Bungalow zum Wohnen.

Er ist bereit, die Hofstelle unter Berücksichtigung der von ihm benötigten Gebäude der Gemeinde für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen.

Dies bietet der Gemeinde darüber hinaus die Möglichkeit zentral im Ortsteil Weslarn gemäß ihrer politischen Leitlinien ein städtebauliches Konzept für bezahlbares Wohnen mit sozialer Mischung umzusetzen (Beschluss des Gemeinderates vom 14.12.2023).

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Kuhlen“, Ortsteil Weslarn

---

Eine mögliche Entwicklung ist bereits mehrfach im Ort von den Bürgern diskutiert worden, zusammengefasst lassen sich die Wünsche so formulieren: Benötigt wird Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen (vom Einfamilienhaus über Reihenhäuser bis zu Mietwohnungen unterschiedlicher Größe) sowie eine Nahversorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs oder zumindest ein Bäcker oder ein Kiosk und Gemeinschaftseinrichtungen. Die Bebauung soll mit historisch prägender Bausubstanz harmonieren bzw. diese aufnehmen und sich räumlich an der alten Hofstelle orientieren. Ökologischen Themen und Klimaschutzaspekten sowie den Folgen des Klimawandels soll Rechnung getragen werden.

Um diese Entwicklung zu ermöglichen und zu steuern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

### 2. Angestrebtes Planungsrecht/ Verfahren

Für die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB könnte das „Beschleunigte Verfahren“ nach § 13 a BauGB Anwendung finden. Demnach *„kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen“* (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Eine Voraussetzung ist nach § 13 a Abs.1 Nr. 1 BauGB, dass die Grundfläche (GRZ) nicht mehr als 20.000 qm groß ist. Da das Plangebiet mit max. 10.868 qm deutlich kleiner ist, liegt diese Voraussetzung vor.

Eine weitere Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB ist, dass durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Vorgesehen ist eine Wohnbebauung und die Errichtung von Gebäuden für eine landwirtschaftliche Nutzung ohne Tierhaltung. Damit ist auch diese Voraussetzung gegeben.

Das „Beschleunigte Verfahren“ ist auch ausgeschlossen, wenn die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) genannten Schutzgüter bestehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem der genannten Schutzgebiete, so dass auch diese Voraussetzung gegeben ist.

Auch die weiteren in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen für die Anwendung des „Beschleunigten Verfahrens“ sind erfüllt, so dass das Verfahren zur Anwendung kommen soll.

Gleichwohl hat im Vorfeld eine Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung nach § 34 Landesplanungsgesetz zu erfolgen.

Im „Beschleunigten Verfahren“ gelten die Vorschriften des „Vereinfachten Verfahrens“ nach §§ 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB und von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

### 3. Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Sassendorf

Der Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil eine „Gemischte Baufläche“ (MD; „Dorfgebiet“) und für den westlichen Teil eine „Wohnbaufläche“ (W) dar:

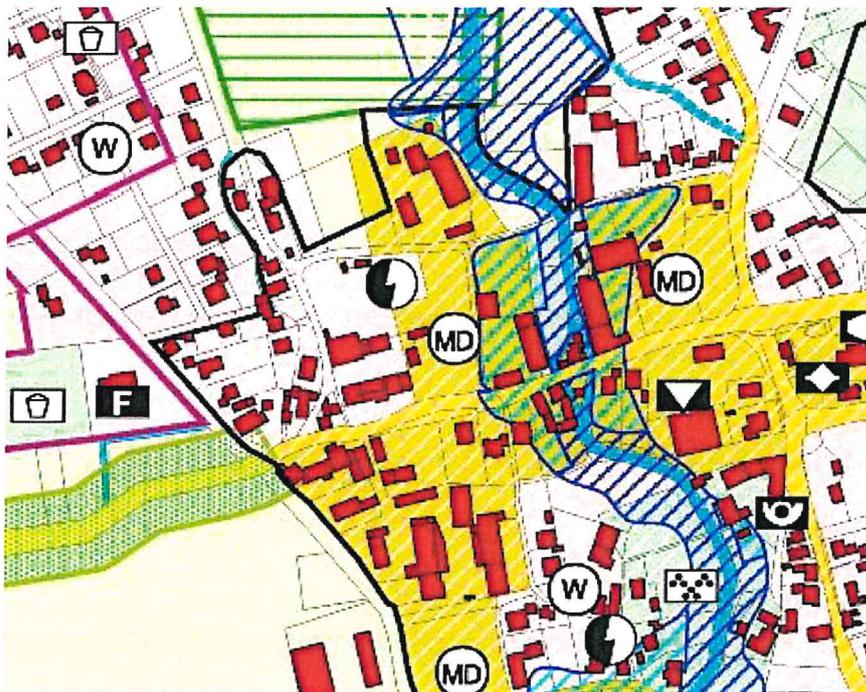


Abbildung 4: Auszug Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Der für die Umsetzung der Planung geeignete Baugebietstyp ist nach § 5a BauNVO ein „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW).

Der Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Plangebietes eine „Gemischte Baufläche“ (MD; „Dorfgebiet“) dar, aus der ein MDW-Gebiet entwickelt werden kann.

Im westlichen Teil stellt der Flächennutzungsplan eine „Wohnbaufläche“ (W) dar, aus der sich kein MDW-Gebiet entwickeln lässt. Daraus folgend ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 4. Planungshindernisse

Mögliche Planungshindernisse sind nicht ersichtlich.

### 5. Planungsziele, städtebauliches Konzept

Mit der Bauleitplanung werden primär 2 Ziele verfolgt. Einmal soll für verschiedene Nutzergruppen die Errichtung von Wohnraum ermöglicht werden, zum anderen soll der landwirtschaftliche Betrieb bezogen auf seine heutigen Erfordernisse fortgeführt werden.

Um die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzergruppen (z. B. junge Familien, Alleinstehende, Senioren) zu befriedigen, ist das Baugebiet in verschiedene Bereiche unterteilt. Der

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Kuhlen“, Ortsteil Weslarn

---

nordwestliche Bereich soll jungen Familien die Möglichkeit geben ein Haus mit Garten zu errichten. An dieser Stelle ist die Planung so ausgelegt, dass die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern ermöglicht wird.

Im Osten können je nach Bedarf Reihen- oder Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Um die Struktur der Gebäude des vorhandenen Bauernhofes aufzunehmen, soll im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine größere bebaubare Fläche festgesetzt werden. Hier wird die Möglichkeit gegeben Mehrfamilienhäuser zu errichten.

Um die Fortführung des landwirtschaftlichen Betriebes zu ermöglichen, wurden im westlichen Teil des Plangebietes Festsetzungen getroffen, die die Errichtung der benötigten Gebäude zulässt.

Darüber hinaus sollen die aus der Dorfbevölkerung vorgetragenen Wünsche berücksichtigt werden. Dies sind der Wunsch eine Nahversorgung mit Produkten des täglichen Bedarfs oder zumindest Möglichkeiten zur Ansiedlung eines Bäckers oder Kiosks und von Gemeinschaftseinrichtungen zu ermöglichen.

### 6. Planungsalternativen

Alternativen, die genannten Planungsziele zu erreichen, sind nicht ersichtlich.

---

### 7. Begründung der Festsetzungen

#### 7.1. Art der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der Planungsziele wird ein „Dörfliches Wohngebiet“ MDW nach § 5 a BauNVO festgesetzt.

Dabei werden gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO die unter § 5 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen „Gartenbaubetriebe“ und „Tankstellen“ ausgeschlossen. Diese Anpassung des Nutzungskataloges soll vorgenommen werden, da aufgrund des üblichen Flächenbedarfs dieser Nutzungen diese im Plangebiet nicht untergebracht werden können, ohne die Regelnutzung einzuschränken.

Um für verschiedene Nutzergruppen die Errichtung von Wohnraum zu ermöglichen, wird die Zahl der Wohnungen für den nordöstlichen Bereich auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Damit können in diesem Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden.

Eine solche Beschränkung ist für den südwestlichen Planbereich nicht vorgesehen, um hier eine Bebauung mit mehr Wohneinheiten in Reihen- oder Mehrfamilienhäusern ggf. als Mietwohnungen zu ermöglichen.

#### 7.2. Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächen- und Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse

Die Obergrenzen für die GRZ und GFZ ergeben sich aus § 17 BauNVO; für die Höhe u. A. über die Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

Um den Wohnbedürfnissen der verschiedenen Nutzergruppen zu entsprechen, ist im nordwestlichen Bereich eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 in einer zweigeschossigen Bauweise festgesetzt, die sich gut für die Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäuser eignet.

## **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Kuhlen“, Ortsteil Weslarn**

---

Ergänzend dazu ist im Osten die Möglichkeit zur Errichtung von Reihen- oder Mehrfamilienhäusern geschaffen worden. Hier ist ebenfalls eine zweigeschossige Bauweise jedoch mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2 festgesetzt.

Gleiches gilt für den südwestlichen Planbereich. Hier ist ebenfalls eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Um jedoch die Struktur der bestehenden Hofstelle wiedergeben zu können und eine harmonische Einfügung in das Dorfbild zu ermöglichen wird die zweigeschossige Bauweise zwingend festgesetzt.

Ganz im Westen (Parzelle 67) sollen Unterstellmöglichkeiten für die Arbeitsgeräte der landwirtschaftlichen Hofstelle geschaffen werden. Um dies zu ermöglichen wurde ergänzend eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Eine Regelung der Geschossigkeit erfolgt hier nicht.

### Höhe der baulichen Anlagen

Neben der Festsetzung der Geschossigkeit soll die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen die Höhenentwicklung des Baugebietes regeln und damit eine harmonische Einfügung des neuen Baugebietes in das Dorfbild ermöglichen aber auch eine angemessene Bebauung für die verschiedenen Nutzergruppen zuzulassen.

Die Höhe der Gebäude wird daher durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen bezogen auf die Höhenangaben des Landessystems NHN 2016 geregelt.

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Je nach Bedarf sind die überbaubaren Flächen so bemessen und angeordnet, dass eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern im nordwestlichen Bereich und eine Reihenhausbebauung oder eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern im östlichen Bereich zulässig ist.

Um größtmögliche Flexibilität zuzulassen und da Reihen- und Mehrfamilienhäuser auch in „Offener Bauweise“ zulässig sind, wurde diese im nördlichen und östlichen Bereich des Baugebietes festgesetzt.

Im Südwesten des Baugebietes ist die überbaubare Fläche so angeordnet, dass die Struktur der ehemaligen Hofanlage übernommen wird. Hier ist eine Bebauung in einer abweichenden Bauweise möglich. Demnach dürfen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umgeben, mit Ausnahme der für die Errichtung einer Halle für den landwirtschaftlichen Betrieb vorgesehenen Fläche. Hier ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Baulinie festgesetzt, um die Umsetzung der Planung zu ermöglichen.

Um die bedarfsgerechte Nutzung von Terrassen und Balkonen zu ermöglichen, darf die überbaubare Grundstücksfläche durch Terrassen um maximal 3,00 m und Balkone um max. 1,6 m überschritten werden. Die Überschreitung ist zulässig, wenn sie nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche einnimmt. Je Wohnhaus ist nur eine Terrassenüberdachung zulässig.

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Kuhlen“, Ortsteil Weslarn

---

Weiterhin dürfen Bauteile wie z. B. Erker, Balkone etc. die gemäß § 6 BauO NRW 2017 keine Abstandsflächen erzeugen, die überbaubare Grundstücksfläche überschreiten.

In den nichtüberbaubaren Flächen sind Garagen, Carports, Terrassen, Balkone und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig. Dies ermöglicht vor allem auch die Nutzung der Flächen durch die von den Bürgern gewünschten Gemeinschaftsanlagen (z. B. Car-Sharing).

Ergänzend dazu sind innerhalb der nichtüberbaubaren Flächen auch Tiefgaragen zulässig, wenn sie mindestens 2 m von allen Grundstücksgrenzen zurückspringen.

Insgesamt soll durch diese Festsetzungen die Struktur der bestehenden Hofstelle wiedergegeben werden und eine harmonische Einfügung in das Dorfbild ermöglicht werden.

### Verkehrsflächen, Flächen für Gemeinschafts- und Versorgungsanlagen

Die äußere Erschließung ist vorwiegend über die L 746 „Dorfstraße“ im Süden bzw. die Gemeindestraße „Im Kuhlen“, die das Gebiet an drei Seiten umgibt, möglich.

---

Allgemeines Ziel ist es, den motorisierten Individualverkehr zu reduzieren. Möglichkeiten eröffnet der relativ gute ÖPNV mit einer Bushaltestelle direkt vor der Haustür und die gute Radverbindung nach Bad Sassendorf.

Weiter werden im Süden des Baugebiets nichtüberbaubare Flächen festgesetzt, die an die L 746 „Dorfstraße“ angrenzen, auf der Gemeinschaftsgaragen oder -stellplätze angelegt und bei Interesse ein Carsharing-Angebot einrichtet werden kann, was den Zweitwagen überflüssig macht. Möglich wäre, hier auch ein Angebot für Lastenfahrräder zu etablieren. Damit könnte dann auch, ggfs. die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren reduziert werden.

Für die zukünftigen Bewohner gibt es damit auch ein Angebot an multifunktionalen Flächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität.

Weiteres Ziel ist es, den motorisierten Verkehr nach Möglichkeit aus dem Baugebiet heraus zu halten. Daher soll eine innere Erschließung mit Fuß- und Radwegen erfolgen, die entsprechend festgesetzt sind.

Ein Kinderspielplatz wird nicht gesondert festgesetzt, da in der Nachbarschaft auf dem Gelände des Pilgerhofs ein öffentlicher Spielplatz angelegt wurde.

Zur Sicherung des Standortes des bestehenden Verteilerhäuschens im Norden des Baugebietes wurde hier eine entsprechende Festsetzung getroffen.

### **7.3. Maßnahmen zum Klimaschutz**

Klimaschutz bedeutet maßgeblich die Reduktion des Verbrauchs von fossilen Brennstoffen zur Erzeugung von Wärme und Strom sowie im Bereich der Mobilität.

#### Stromversorgung

Deshalb sind für die Stromerzeugung Photovoltaikanlagen auf Dächern der Haupt- und Nebengebäude mit einer Neigung von mehr als 10° vorgeschrieben. Diese Anlage

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Kuhlen“, Ortsteil Weslarn

---

muss eine Mindestleistung von 10 kW Peak aufweisen. Zusätzlich sind entsprechende Speicher vorgeschrieben, um den erzeugten Strom nachhaltiger nutzen zu können.

Dem Ziel folgt auch die Festsetzung, dass bei der Errichtung von Gebäuden eine Lademöglichkeit für 1 Elektroauto mit einer Ladeleistung von mindestens 11 kW zu einrichten ist.

Um die Einrichtung dieser Anlagen zu vereinfachen, wird festgesetzt, dass Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung an die überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend und auch außerhalb errichtet werden dürfen, sowie dass die oberste Gebäudehöhe von technischen Einrichtungen, z. B. Anlagen zur Energiegewinnung bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m überschritten werden darf.

### Wärmeversorgung

Für die Wärmeversorgung wird noch geprüft, ob über eine Zentrale Versorgung (z.B. BHKW, Pelletheizung) ein Nahwärmenetz etabliert werden kann. Zu beachten ist dabei, dass die Leitung für die Wasserversorgung in dem Baugebiet einen Mindestabstand von einem Meter zu dem Nahwärmenetz einhält um eine Erwärmung in paralleler Lage zu verhindern.

Jedenfalls werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes aber auch um Treibhausgasemissionen zu verhindern Heizungen, die mit fossilen Brennstoffen arbeiten ausgeschlossen.

### **7.4. Maßnahmen zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels**

Mit diesen Festsetzungen soll das Baugebiet möglichst umfassend auf die Folgen des Klimawandels wie z. B. Extremwetterereignisse, Hitze und Trockenheit vorbereitet werden.

#### Starkregen/ Trockenheit

Folgen des Klimawandels sind einmal Starkregenereignisse, aber auch Trockenheit. Sinnvoll sind also entsprechende Rückhaltungen auf privaten Flächen, das zurückgehaltene Wasser könnte dann bei Trockenheit für Bewässerungszwecke Verwendung finden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB kann festgesetzt werden, dass bei der Errichtung baulicher Anlagen bauliche oder technische Maßnahmen zu treffen sind, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Mit dieser Zielsetzung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je Baugrundstück eine Zisterne von mindestens 3 m<sup>3</sup> Inhalt anzulegen ist, die neben der gedrosselten Einleitung bei Starkregen in die Kanalisation auch der Gartenbewässerung dienen muss. Damit soll erreicht werden, dass möglichst wenig Regenwasser an Flächen außerhalb des Baugebietes abgegeben wird. Diesem Zweck dienen auch Regelungen, um den Versiegelungsgrad möglichst geringzuhalten. Dies betrifft Flächen, die nicht für anderweitige Zwecke benötigt werden, wie Terrassen oder Zuwegungen. Diese sind zu begrünen, die entsprechende Verpflichtung ergibt sich schon aus der BauO NRW.

So dürfen Stellplätze nur mit einer versickerungsfähigen Oberfläche angelegt werden.

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Kuhlen“, Ortsteil Weslarn

---

Um die Rückhaltung von Regenwasser zu verbessern sowie auch um vor Hitze zu schützen, sind Dächer der Nebengebäude mit einer Neigung von 10° und weniger extensiv zu begrünen.

### Hitze

Eine weitere Klimafolge sind die vermehrt auftretenden Hitzetage und die damit verbundenen Belastungen.

Einen Kühleffekt kann eine starke Bepflanzung bzw. Durchgrünung des Baugebietes mit einheimischen Bäumen haben. Der Effekt einer Beeinträchtigung von Photovoltaikanlagen sollte allerdings vermieden werden. Dazu ist festgesetzt, dass pro Grundstück alle 250 m<sup>2</sup> ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität 2xv, Stammumfang 12 -14 cm) anzupflanzen ist.

Entsprechend sind Grünstrukturen und insbesondere der Baum vor dem Wohnhaus der Hofanlagen als zu erhalten festgesetzt.

Dem Bedürfnis einer ausreichenden Beschattung soll ebenfalls Rechnung getragen werden. Daher ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch die Errichtung einer Terrassenüberdachung zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche einnimmt. Je Wohnhaus darf jedoch nur eine Terrassenüberdachung die Baugrenze überschreiten.

Ebenfalls kühlenden Effekt besitzt die Begrünung von Fassaden, die zulässig ist.

Um eine gewisse Hitzeabstrahlung des Daches zu ermöglichen, ist zusätzlich eine schwarze/ dunkle Dacheindeckung ausgeschlossen.

### **7.5. Artenschutz/ -vielfalt**

Die geplante starke Durchgrünung am Boden, auf Dächern und gffs. auch von Fassaden bietet diversen Tieren Nahrung und Schutz, sodass auch dem Artenschutz mit diesem Angebot gedient wird.

## **8. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauNVO NRW**

Neben den gestalterischen Festsetzungen, die auch dem Klimaschutz- und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen, werden gem. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW folgende weitere Verpflichtungen festgesetzt:

- Die Dachform und die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude.
- Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Die Gauben an der Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind pro Hauptbaukörper nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (=2. Ebene im Dachraum) unzulässig.
- Fassaden sind in rotem Klinker auszuführen.
- Weiter sind die Grundstücke entlang der Straße mit einer Hecke aus standortgerechten, laufabwerfenden Gehölzen einzufriedigen, davon ausgenommen sind die notwendigen Zufahrten und Zugänge. Zwischen den Grundstücken sind Hecken aus standortgerechten, laubabwerfenden Hecken zu pflanzen. Innerhalb der Hecken dürfen Zäune

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Kuhlen“, Ortsteil Weslarn

---

aus transparenten Materialien (z.B. Maschendraht) als versteckte Einfriedigungen angelegt werden. die max. Zaunhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.

Ziel dieser Festsetzungen ist es die dörflichen Strukturen zu übernehmen und auch die gestalterische Ausformung der Gebäude dem anzupassen.

### **9. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

„Vereinfachte Verfahren“ werden gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum §1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzubeziehen.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen, die sich aus der Nutzung durch eine landwirtschaftliche Hofstelle inmitten einer Ortschaft ergeben (Gebäude, befestigte Verkehrsflächen, Lagerflächen, hofnahe Weide und Garten) ist davon auszugehen, dass Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht berührt werden.

Weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung befinden sich Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzes (BNatSchG).

Im Geltungsbereich befindliche erhaltenswerte Baumstandorte werden festgesetzt.

Grundsätzlich ist in der Bauleitplanung die Bodenschutzklausel im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB zu beachten. Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Um die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen zu verringern, soll die Gemeinde nach Möglichkeit insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung die Bodenversiegelung begrenzen. Zudem sind §§ 1 ff. des Bundesbodengesetzes (BBodSchG) und des Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Demnach sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden und Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen vorrangig zu behandeln.

### **10. Ausgleich von Eingriffen (Eingriffsregelung gemäß BNatSchG)**

Durch die Bauleitplanung können Eingriffe in die Natur und die Landschaft entstehen. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Eine Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt ist im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens daher nicht vorzunehmen. Eine Ausgleichspflicht gem. § 1a Abs. 4 BauGB besteht nicht.

Dennoch sind zu erhaltende Gehölze während der Bauarbeiten durch Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der RASLG 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ vor Beschädigung zu bewahren. Schutzmaßnahmen gegen mechanische Schäden an oberirdischen Teilen und im Wurzelbereich der Bäume sind zu ergreifen. Eingriffe in Wurzelbereiche sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und in Handschachtung durchzuführen. Dies bedeutet insbesondere bei unvermeidlichen Baugruben im Traufbereich den notwendigen Wurzelschutz durchzuführen.

### 11. Ver- und Entsorgung

#### Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Umfeld, welche entsprechend zu ergänzen sind.

Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht, so dass von keiner Gefahr der Überschwemmung ausgegangen werden kann. Die Einleitung des Regen- und Schmutzwassers zur Erschließung des Plangebietes wird im Zuge des Verfahrens geklärt, die notwendigen Kanalisationen sind vorhanden, da das Plangebiet mitten im Ort liegt, ist der Anschluss des Gebietes bereits berücksichtigt.

#### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung kann im Plangebiet nach bisherigem Kenntnissstand durch die Einbindung in die vorhandenen Versorgungsstrukturen in Bad Sassendorf gewährleistet werden.

---

### 12. Immissionsschutz

Als Emittenten kommen einmal die vorhandenen Hofanlagen insbesondere in Bezug auf Geruchsemissionen in Betracht. Da aber schon jetzt Wohnbebauung im Plangebiet vorhanden ist, tritt durch die Planung keine Verschärfung der Situation ein.

Als weiterer Emittent kommt der Verkehrslärm in Betracht. Bei der „Dorfstraße“ handelt es um eine Landesstraße, die allerdings nicht stark belastet ist. Die von dort ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen, Wohnen in ähnlicher Lage ist im gesamten Ortsteil Weslarn zu verzeichnen, durch die Planung tritt keine Verschärfung ein.

---

### 13. Altlasten/ Bodenschutz

Altlasten sind nicht bekannt, sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Laut Stellungnahme des geologischen Dienstes vom 21.05.2024 stehen „im Plangebiet .... mehrere Meter mächtige feinsandige, tonige Schluffe (Löss/Lösslehm, Quartär) an. Darunter folgen Tonmergelsteine der Oberkreide (Emscher-Formation). Im tieferen Untergrund sind verkarstungsfähige Karbonatgesteine der Erwitte-Formation (Oberkreide) verbreitet. Erdfälle oder andere Verkarstungserscheinungen sind nach den im Geologischen Dienst NRW vorliegenden Unterlagen aus dem Plangebiet oder dem Umfeld des Plangebietes nicht bekannt.“

Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Vorgesehen ist deshalb, entsprechend der Untersuchungsergebnisse, den Oberboden abzunehmen und separat vom Unterboden zu lagern. Nach Möglichkeit soll der Oberboden wieder an Ort und Stelle eingebaut werden. Übrige Oberboden ist ansonsten für Bodenverbesserungsmaßnahmen zu verwenden.

## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Im Kuhlen“, Ortsteil Weslarn

---

Der Unterboden wird nach Ausbau zwischengelagert und anschließend, soweit er nicht für Zwecke der Grundstücke (z.B. Einsatz in der geologischen Barriere, zur Errichtung des Basisabdichtungssystems oder als Rekultivierungsschicht) benötigt wird, auf eine Boden-deponie verbracht der ESG verbracht.

### 14. Kampfmittel

Es bestehen keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen, dennoch wurde in den Bebauungsplan unter „Hinweise“ aufgenommen, dass vor einer Bebauung eine Überprüfung der Grundstücksflächen nach eventuell vorkommenden Kampfmitteln durchgeführt werden sollte. Allgemein ist bei den Vorbereitungen bzw. der Durchführung der Bauvorhaben darauf zu achten, ob der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden. In einem solchen Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist über die Abteilung Ordnungsangelegenheiten der Gemeinde Bad Sassendorf oder über die Polizei unverzüglich zu informieren.

### 15. Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Denkmäler und Bodendenkmäler sind im Bebauungsplangebiet nicht betroffen.

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/ Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 -937520), unverzüglich anzuzeigen. 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 (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). 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 (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Bad Sassendorf, im 26.06.2024

i.A.



(Stember)

Fachbereichsleiter  
Gemeindeentwicklung

