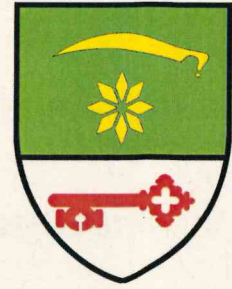


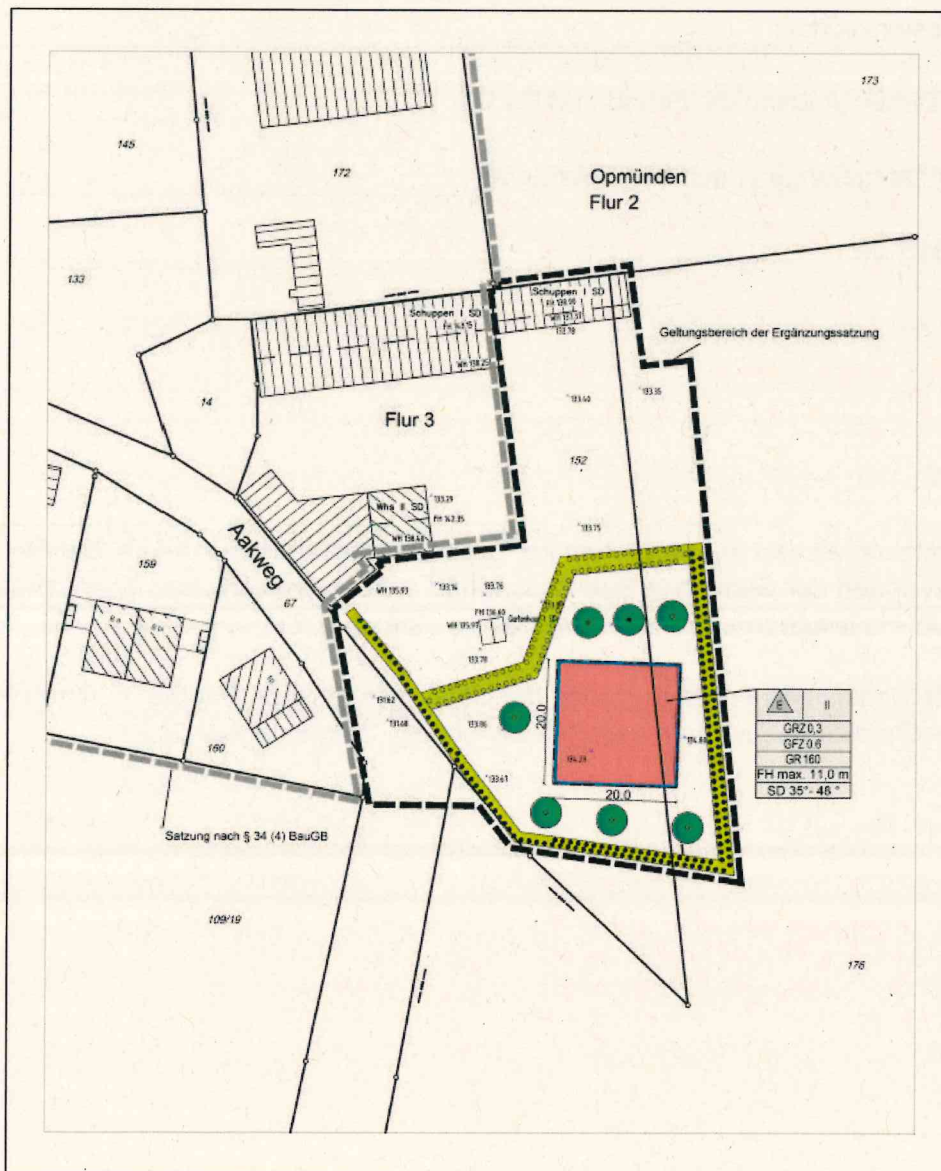
Gemeinde Bad Sassendorf

Der Bürgermeister

Fachbereich 3 – Gemeindeentwicklung



**Erweiterung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für den Bereich Aakweg im Ortsteil Opmünden
der Gemeinde Bad Sassendorf**
Begründung



Stand: Januar 2023
07.07.2023

**Erweiterung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für den Bereich Aakweg im Ortsteil Opmünden der Gemeinde Bad Sassendorf**

INHALTSVERZEICHNIS:

1. Ausgangslage	3
2. Geltungsbereich	5
3. Begründung der Festsetzungen	5
4. Klimaschutz/ Folgen des Klimawandels	6
5. Ver- und Entsorgung	6
6. Immissionsschutz	6
7. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	7
8. Eingriffsregelungen nach den BNatSchG	7
9. Artenschutz	7

Anlagen

- Einschätzung zu den Auswirkungen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB im Ortsteil Opmünden der Gemeinde Bad Sassendorf auf den gesetzlichen Artenschutz sowie das VSG-Hellwegbörde, Büro Stelzig, Stand: Januar 2023
- Eingriffsbilanzierung zur Erweiterung der Satzung nach § 34 BauGB im Ortsteil Opmünden der Gemeinde Bad Sassendorf, Büro Stelzig, Stand: Januar 2023

**Erweiterung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für den Bereich Aakweg im Ortsteil Opmünden der Gemeinde Bad Sassendorf**

1. Ausgangslage

Anlass der Planung ist ein Antrag, auf dem Grundstück Gemarkung Opmünden, Flur 3, Flurstücke 152 eine weitere Baumöglichkeit im Anschluss die nördlich angrenzende Hofstelle auszuweisen.

Das Grundstück liegt im Südosten des durch eine Mischung von überwiegend Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Ortsteils Opmünden, der wiederum südlich von Bad Sassendorf liegt. Derzeit wird das Grundstück als Weidefläche genutzt.

Bauplanungsrechtlich befindet sich das Grundstück im Außenbereich; der Flächennutzungsplan stellt für das Grundstück eine Fläche für die Landwirtschaft dar, so dass Wohngebäude als sonstiges Vorhaben i. S. d. § 35 Abs. 2 BauGB an dieser Stelle nicht genehmigt werden können und eine Bebauung des Grundstücks nicht möglich ist.

Die Erweiterungssatzung verleiht den mit ihr einbezogenen Flächen die Qualität von Innenbereichsgrundstücken im Sinne des § 34 BauGB, deren bauplanungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Damit ist eine Erweiterungssatzung an dieser Stelle geeignet, die geplante Bebauung des Grundstücks zu ermöglichen.

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann „die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind“. Die angrenzende bauliche Nutzung im Geltungsbereich der bestehenden Innenbereichssatzung ist geprägt durch Wohnnutzung in Einzelhäusern in Straßenrandbebauung. Die städtebauliche Situation ist insgesamt so, dass die vorhandene Bebauung des Innenbereichs (maßgeblich Wohngebäude einzeilig auf der gegenüberliegenden Straßenseite) die Erweiterungsfläche in diesem Sinne prägt.

Die weiteren Voraussetzungen für die Aufstellung der Erweiterungssatzung werden in § 34 Abs. 5 Nr. 1 - 3 BauGB beschrieben.

So muss nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 BauGB die Aufstellung der Erweiterungssatzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

**Erweiterung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für den Bereich Aakweg im Ortsteil Opmünden der Gemeinde Bad Sassendorf**

Der angrenzende Bereich zu den einbezogenen Flächen ist durch überwiegende Wohnbebauung geprägt, die straßenbegleitend angeordnet ist. Mit der Einbeziehung der Außenbereichsfläche mittels Erweiterungssatzung in den Innenbereich werden die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Vorhaben geschaffen, das u. a. der Wohnnutzung dienen und straßenbegleitend errichtet werden muss. Mit dieser Bebauung wird der südliche Siedlungsrand zwischen am Aakweg städtebaulich abgerundet.

Die Satzung ist so mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Weiter setzt § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB bei der Aufstellung der Erweiterungssatzung voraus, dass diese nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen darf, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Die mit der Erweiterungssatzung ermöglichte Errichtung von einem Wohnhaus ist schon aufgrund der Größe nicht UVP-pflichtig nach Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) oder nach Landesrecht.

Es dürfen nach § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB aber auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Gemeint sind hier NATURA 2000-Gebiete nach BNatSchG.

Der Ortsteil Opmünden und somit auch die Fläche der Erweiterungssatzung wird vom NATURA 2000-Gebiet, Europäisches Vogelschutzgebiet Hellwegbörde (DE-4415-401) umgeben. Hier sind alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des NATURA 2000-Gebietes in seinem für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen könnten, unzulässig. Eine erhebliche Beeinträchtigung dieser Schutzgebiete kann in der Regel nur bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 300 m ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung durch die Errichtung des Gebäudes wird jedoch nicht gesehen, da auf der gegenüberliegenden Seite des Weges und im Norden schon eine Bebauung vorhanden ist und direkt am Aakweg geplant ist. Im Übrigen wird auf die entsprechenden Aussagen des Büros Stelzig, Soest, verwiesen (Einschätzung zu den Auswirkungen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB im Ortsteil Opmünden der Gemeinde Bad Sassendorf auf den gesetzlichen Artenschutz sowie das VSG „Hellwegbörde“, Stelzig, Januar 2023)

Durch die Erweiterungssatzung bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter.

**Erweiterung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für den Bereich Aakweg im Ortsteil Opmünden der Gemeinde Bad Sassendorf**

Insgesamt sind die Voraussetzungen für die Aufstellung der Erweiterungssatzung nach § 34 Abs. 5 BauGB gegeben.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Erweiterungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Ortsteil Opmünden am Aakweg wird im Norden durch die vorhandene Hofstelle, im Osten durch die vorhandene Hecke und deren gedachte Verlängerung um rd. 25 m, dann fast rechtwinklig nach Westen auf den Aakweg abknickend und anschließend dem Aakweg folgend bis auf die nördlich gelegene Hofstelle.

Er ist im Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, im Maßstab 1:500 dargestellt.

3. Begründung der Festsetzungen

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Erweiterungssatzung nach Art und Maß der baulichen Nutzung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Festsetzungen im Geltungsbereich der Erweiterungssatzung zu Art der baulichen Nutzung erfolgen nicht, es werden jedoch Vorgaben wie folgt zum Maß der baulichen Nutzung gemacht:

GRZ = 0,3, GFZ 0,6, innerhalb der Baugrenzen darf eine Grundfläche von max. 160 qm nicht überschritten werden.

Hierdurch soll erreicht werden, dass keine dorfuntypische hohe bauliche Dichte entsteht, andererseits soll durch die große überbaubare Fläche der Standort definiert und mit der max. Grundfläche von 160 qm eine gewisse Flexibilität erreicht werden.

Durch die max. Zweigeschossigkeit und die max. Firsthöhe von 11 m soll sichergestellt werden, dass sich das Vorhaben auch von der Höhenabwicklung einfügt. Dem dient die Zulässigkeit von Satteldächern mit einer Neigung von 35 bis 48 Grad.

Um die künftige Bebauung zur freien Landschaft nach Osten und Süden hin abzugrenzen sowie zugleich um den ökologischen Eingriff auszugleichen, wird eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowie im Norden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Neuanpflanzung einer Hecke festgesetzt.

**Erweiterung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für den Bereich Aakweg im Ortsteil Opmünden der Gemeinde Bad Sassendorf**

Festgesetzt als zu erhalten werden 2 Obstbäume im Norden des Grundstücks, weiter sind 5 Obstbäume im Norden, Süden und Westen des Grundstücks zu pflanzen.

4. Klimaschutz/ Folgen des Klimawandels

Klimaschutz beinhaltet im Wesentlichen die Reduktion bzw. Vermeidung von CO₂. Insofern wird festgesetzt, dass eine Photovoltaikanlage mit Speicher zu installieren ist. Weiter ist eine Lademöglichkeit für E-Autos zu errichten.

Die Folgen des Klimawandels bestehen aus Hitze mit Trockenheit auf der einen und Starkregen auf der anderen Seite. Um der Hitze entgegenzuwirken sind Flachdächer mit mehr 10 qm Größe extensiv zu begrünen.

Der Trockenheit soll durch ein aktives Regenwassermanagement durch eine Zisterne oder einen Teich entgegengewirkt werden. Um bei Starkregen einen gedrosselten Abfluss von Regenwasser zu erreichen, sind die Oberflächen von nicht mit Gebäuden bestandenen Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen. Gleiches gilt auch für Stellplätze.

5. Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte verkehrliche Erschließung erfolgt über den Aakweg.

Die Sicherstellung der Versorgung ist mit den zuständigen Unternehmen vor Bebauung zu regeln.

Die abwassertechnische Erschließung ist spätestens vor Bezugsfähigkeit der Gebäude zu regeln.

6. Immissionsschutz

Im Bereich des Satzungsgebietes und in dessen Umfeld sind dorftypische Nutzungen vorhanden, Lärm- und Geruchsbelästigungen, die die Richtwerte überschreiten, sind nicht zu erwarten. Einmal gehört das Grundstück zum nördlich angrenzenden Betrieb, zum anderen ist auf die vorhandene Wohnbebauung schon Rücksicht zu nehmen, sodass keine Immissionsschutzkonflikte zu erwarten sind.

**Erweiterung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für den Bereich Aakweg im Ortsteil Opmünden der Gemeinde Bad Sassendorf**

7. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die geplanten Wohngebäude sollen anstelle der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche errichtet werden. Somit erfolgt durch die künftige Bebauung eine erstmalige Inanspruchnahme von Grund und Boden. Vor dem Hintergrund einer maßvollen Entwicklung des Ortsteils Opmünden und der Schaffung von Wohnraum kann die erstmalige Inanspruchnahme von Grund und Boden als schonend und sparsam angesehen werden.

8. Eingriffsregelung nach dem BNatschG

Zu beachten ist nach § 1 a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Das Büro Stelzig in Soest hat im Auftrag des Eigentümers eine Eingriffsbilanzierung erstellt und die notwendigen Kompensationsmaßnahmen ermittelt und beschrieben. Eine vollständige Kompensation kann mit den festgesetzten Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a/ b BauGB auf dem Grundstück selbst erfolgen.

(s. Eingriffsbilanzierung zur Erweiterung der Satzung nach § 34 BauGB im Ortsteil Opmünden der Gemeinde Bad Sassendorf, Stelzig, Januar 2023)

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

9. Artenschutz

Im Sinne des BNatSchG müssen Artenschutzbelange bei allen Planungs- und Zulassungsverfahren berücksichtigt werden und es ist sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Das Büro Stelzig hat im Auftrag eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Als Ergebnis ist festzuhalten, dass aus artenschutzrechtlicher Sicht das Vorhaben zulässig ist, wenn:

**Erweiterung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für den Bereich Aakweg im Ortsteil Opmünden der Gemeinde Bad Sassendorf**

1. Zum Schutz von Brutstätten dürfen nach § 64 LSchG deshalb Gehölzbereiche (z. B. Hecken, Bäume, Hohlbäume, etc.) auf dem Baufeld in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht gerodet werden.
2. Die Baufeldräumung sowie der Baubeginn selbst soll zum Schutz von Planungsrelevanten Vogelarten sowie von weiteren europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli erfolgen.
3. Auf freiwilliger Basis soll insektenfreundliches Licht verwendet werden.

Diese Voraussetzungen sind gegeben. (s. Einschätzung zu den Auswirkungen der Ergänzungssatzung nach § 34 BauGB im Ortsteil Opmünden der Gemeinde Bad Sassendorf auf den gesetzlichen Artenschutz sowie das VSG „Hellwegbörde“, Stelzig, Januar 2023)

Juli
Bad Sassendorf, im **Januar** 2023

i.A.



Fachbereichsleiter

Gemeindeentwicklung