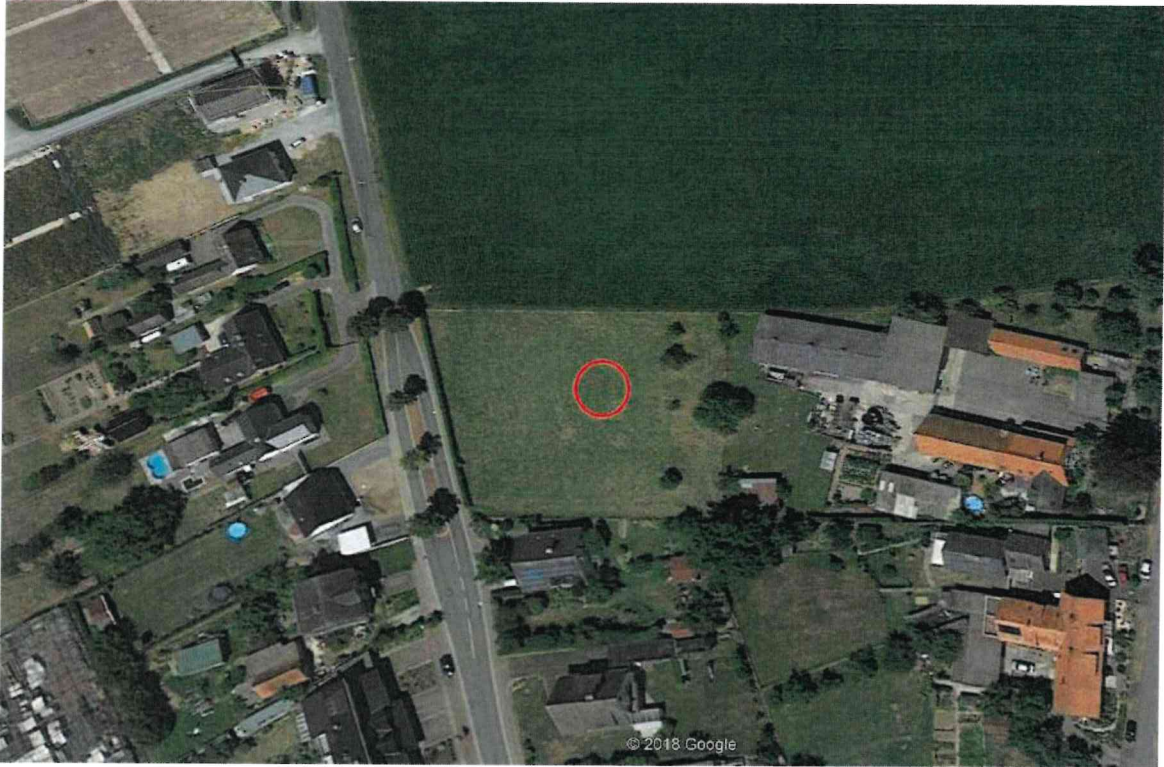


## **Begründung zur Erweiterungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Ot. Weslarn, Hovestädter Weg Ost, der Gemeinde Bad Sassendorf**



Luftbild 8.2019 (Google Earth) ohne Maßstab

### **1. Ausgangslage**

Anlass der Planung ist ein Antrag, auf dem Grundstück Gemarkung Weslarn, Flur 5, Flurstücke 24/2 und 25, angrenzend an den Hovestädter Weg, anstelle der landwirtschaftlichen Nutzung 5 Bauflächen zur Wohnbebauung auszuweisen.

Das Grundstück liegt im Norden des, durch eine Durchmischung von überwiegend Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung geprägten, Ortsteils Weslarn, der wiederum nördlich von Bad Sassendorf liegt. Derzeit wird das Grundstück im nördlichen Bereich als Ackerfläche und im südlichen Bereich 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 einzelnen 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 sich aus der vorhandenen Bebauung des Innenbereichs die Prägung der bisherigen Innenbereichssatzung nach Art und Maß ergibt.

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.

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 fünf Vorhaben geschaffen, die u. a. der Wohnnutzung dienen und straßenbegleitend errichtet werden müssen. Mit dieser Bebauung wird der nördliche Siedlungsrand zwischen Hovestädter Straße und Staken Weg städtebaulich abgerundet.

Die Satzung ist so mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Weiter setzt § 34 Abs. 5 Nr. 2 BauGB 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 fünf Wohnhäusern sind schon aufgrund ihrer 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 Weslarn und somit auch die Fläche der Erweiterungssatzung am Hovestädter Weg 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 der fünf Gebäude wird jedoch nicht gesehen, da auf der gegenüberliegenden Seite des Hovestädter Weges schon eine Bebauung vorhanden ist und von diesen bisher keine Beeinträchtigung des NATURA 2000-Gebietes ausgegangen ist.

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

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 Weslarn, am Hovestädter Weg, wird durch den westlichen Teil des, an den Hovestädter Weg angrenzenden, Grundstücks Gemarkung Weslarn, Flur 5, Flurstück 25 gebildet und ist im Lageplan, der Bestandteil der Satzung ist, im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Die Fläche beträgt rd. 5.420 m<sup>2</sup>. Eine um rd. 6 m versetzte Parallele zu Verlängerung der östlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 157-159 bildet die östliche Grenze des Satzungsbereiches.

## **3. Begründung der Festsetzungen**

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich der Erweiterungssatzung nach Art der baulichen Nutzung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB zur Geschossigkeit und zur maximalen Höhe der Baukörper. Die zulässige Geschosszahl wird in Anlehnung an die nachbarschaftliche Bauweise auf zwei Vollgeschosse festgelegt. Zusätzlich erfolge eine Höhenbegrenzung der Baukörper auf 92,5 m über NHN 2016.

Um die räumliche Lage der Bebauung zu ordnen, sind Baugrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Die Fläche eines Baufeldes beträgt ca. 198 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.M. § 89 BauO NRW wird die Dachform und Dachneigung vorgeschrieben. Es sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Als Dachneigung ist der Bereich von 15° - 45° zulässig. Die etwas flachere untere Neigungsgrenze von 15° wird zugelassen, damit auch moderne Hausformen mit flachgeneigten Dächern möglich sind.

Um die künftige Bebauung zur freien Landschaft nach Norden und Osten hin abzugrenzen sowie zugleich um den ökologischen Eingriff zu regeln, werden zwei Fläche zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Anpflanzungsflächen sind in 2 Flächen unterteilt. Die Fläche A enthält eine Festsetzung zum Anpflanzen einer mehrreihigen, lebensraumtypischen Hecke mit Überhältern mit Pflanzhinweisen. Sie liegt auf der Ostseite zu der Hofstelle gelegen. Zusätzlich gibt es für die Baugrundstücke eine Pflanzfläche B. Hier ist eine einreihige, lebensraumtypische Hecke aus einheimischen Laubgehölzen anzupflanzen.

Des Weiteren sind auf jedem Baugrundstück mindestens zwei Bäume zu pflanzen. Die Position der Bäume kann dabei außerhalb der Anpflanzungsfläche frei gewählt werden.

#### **4. Ver- und Entsorgung**

Eine gesicherte verkehrliche Erschließung erfolgt über den Hovestädter Weg.

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

Die Abwassertechnische Erschließung ist spätestens vor Bezugsfähigkeit der Gebäude über einen Vertrag mit der Gemeinde Bad Sassendorf zu regeln.

#### **7. Immissionsschutz**

Im Bereich des Satzungsgebietes und in dessen Umfeld sind Lärm- und Geruchsbelästigungen, die die Richtwerte überschreiten, durch den östlich angrenzenden genehmigten Betrieb zu erwarten. Daher soll in einen städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung des Antragstellers/ Eigentümers erfolgen, vor der Veräußerung an Bauwillige eine Grunddienstbarkeit in das Grundbuch eintragen zu lassen, nach der der jeweilige neue Eigentümer sich verpflichtet, den genehmigten Betrieb der östlich gelegenen Hofstelle zu dulden.

#### **8. 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 Weslarn und der Schaffung von Wohnraum kann die erstmalige Inanspruchnahme von Grund und Boden als schonend und sparsam angesehen werden.

## 9. 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 getroffenen Anpflanzungen im Plangebiet erfolgen. Insgesamt ergibt sich ein Überschuss von 183 Biotopwertpunkten.

## 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:

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.

Soest, den 19.02.2020

Vermessungsbüro ÖbVI  
Ludwig und Schwefer  
Feldmühlenweg 18  
59494 Soest

Gemeinde Bad Sassendorf  
Der Bürgermeister

Bad Sassendorf, 61720  
Im Auftrag

  
.....  
GVR Stember