



**Stadt Bad Laasphe
Stadtteil Feudingen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sankt-Michael-Weg“

- Bebauungsplan gem. § 13b BauGB -

Teil A:	Begründung
Teil B:	Textliche Festsetzungen
Teil C:	Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- beschleunigtes Verfahren -

Februar 2018

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

1	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	1
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
2	Räumliche Lage und Geltungsbereich.....	2
3	Verfahren.....	3
3.1	Verfahrensschritte	4
3.2	Bodenschutz in der Bauleitplanung.....	4
3.2.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
4	Vorhabenbeschreibung.....	6
4.1	Ver- / Entsorgung	7
5	Planerische Rahmenbedingungen	8
5.1	Regionalplan Arnsberg	8
5.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	9
5.3	Landschaftsplanung - LSG Bad Laasphe.....	9
5.4	Bebauungsplan „Auf dem Breitacker“	10
6	Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans.....	11
6.1	Art der baulichen Nutzung	11
6.1.1	Reines Wohngebiet (WR).....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.2.1	Grundflächenzahl (GRZ).....	11
6.2.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse.....	12
6.2.3	Gebäudehöhe.....	12
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	13
6.4	Verkehrsflächen.....	13
6.4.1	Zufahrtsverbot	13
6.5	Ver- und Entsorgung.....	13
6.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	13
6.7	Grünordnung	14
6.7.1	Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich	14
7	Hinweise.....	15
7.1	Artenschutz	15
7.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	15
7.3	Technische Versorgung.....	15
8	Begriffsbestimmungen.....	16

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungen

Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25.....	1
Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis	2
Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis.....	2
Abbildung 4: Plangebiet von Süden.....	2
Abbildung 5: Plangebiet von Nordwesten	2
Abbildung 6: Lageplan des Vorhabens	6
Abbildung 7: Straßenansicht.....	6
Abbildung 8: Süd-Ost Ansicht.....	7
Abbildung 9: Kanalbestand und Vorhaben	7
Abbildung 10: Regionalplan Arnberg - Ausschnitt.....	8
Abbildung 11: Ausschnitt FNP	9
Abbildung 12: LSG Bad Laasphe.....	10
Abbildung 13: B-Plan „Auf dem Breitenacker“	10
Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil.....	11
Abbildung 15: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage	12

Anlage

- "Fachbeitrag zum Arten- und Biotopschutz", Groß & Hausmann GbR, November 2017

Teil B: Textliche Festsetzungen

Teil C: Planteil

Hinweis: Dieses Dokument enthält rechtlich geschützte Informationen.

1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss



Abbildung 1: Räumliche Lage – Ausschnitt TK25

Die Fa. Bernshausen - Bau, Bad Laasphe - Feudingen, hat einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung einer barrierefrei und altersgerecht ausgeführten Wohnanlage im Stadtteil Feudingen gestellt.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke 272 und 258 (Wegeparzelle - tw.) in der Gemarkung Feudingen und besitzt eine Größe von ca. 0,5 ha. Im Südwesten schließt das Baugebiet „Auf dem Breitenacker“ an, welches über die gleichnamige Straße erschlossen ist. Hierzu besteht bereits eine Wegeverbindung zum Plangebiet,

die durch den o.g. Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt ist.

Im Südosten an das Plangebiet grenzt das Gelände eines ambulanten Pflegedienstes am St.-Michael-Weg an.

Die geplante Wohnanlage soll barrierefrei und altersgerecht errichtet werden. Es sind 2 Gebäude geplant, die nach Bedarf in 2 Bauabschnitten errichtet werden sollen. Die Bebauung ist in offener Bauweise mit 2 Vollgeschossen plus ausgebautem Dachgeschoss und Unterkellerung vorgesehen. Jedes der Gebäude soll ca. 6 - 8 Wohneinheiten mit Wohnflächen bis ca. 75 m² erhalten. Die Erschliessung der Geschosse erfolgt über eine Aufzugsanlage.

Die Aussenanlagen sollen zur Nutzung durch Bewohner gestaltet werden und darüber hinaus auch die erforderlichen Erschließungsflächen (z.B. Stellplätze für Bewohner, Besucher und Personal) umfassen.

Es ist geplant, die Synergieen aus der Nachbarschaft zum ambulanten Pflegedienst Engedi über einen Pflegevertrag für pflegebedürftige Bewohner der Anlage zu nutzen.

Der Rat der Stadt Bad Laasphe hat in ihrer Sitzung am 06.07.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sankt-Michael-Weg“ beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung von dringend benötigten Wohnraum im Miet- bzw. Geschosswohnungsbausektor und wird daher nach den Verfahrens- und Formvorschriften des § 13 b BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt.

Planungsrechtlich liegt das Gelände im Außenbereich nach § 35 BauGB und stellt ein nicht-privilegiertes Vorhaben dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Laasphe ist das Areal als „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt. Da es sich im vorliegenden Fall um ein privatwirtschaftlich betriebenes Vorhaben handelt, dass auch der Gewinnerzielung dient, ist es nicht mit dem Grundsatz des Gemeinbedarfsbegriffs

vereinbar. Der Flächennutzungsplan wird daher § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis

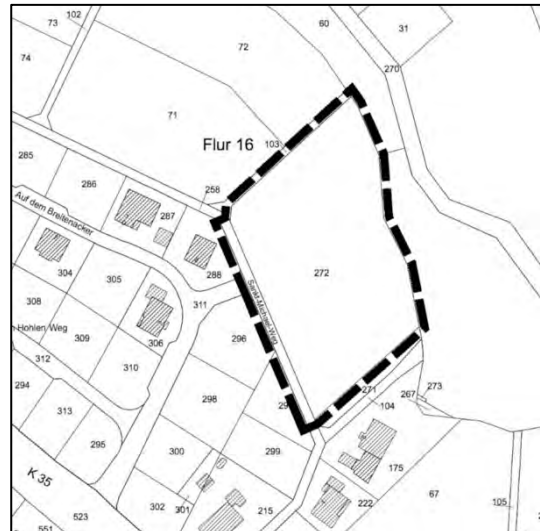


Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand von Feudingen. Entlang der westlichen Plangebietsflanke verläuft die Ortstraße „Sankt-Michael-Weg“. In der Straße liegt bereits die Ver-/Entsorgungsinfrastruktur.



Abbildung 4: Plangebiet von Süden



Abbildung 5: Plangebiet von Nordwesten

Im Südwesten schließt sich unmittelbar das Baugebiet „Auf dem Breitacker“ an, dass für eine Bebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern in eingeschossiger, offener Bauweise vorgesehen ist.

Der Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücke: 272 und 258 (Wegeparzelle - tw.) in der Gemarkung Feudingen, Flur 16, und besitzt eine Größe von ca. 0,5 ha.

3 Verfahren

Der mit der BauGB Novelle 2017 eingeführte § 13b BauGB soll befristet bis zum 31.12.2019 einen Bebauungsplan zulassen, durch den die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und die in entsprechender Anwendung des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können.

Die Anwendung des § 13b zielt darauf, die Erleichterungen des § 13a für Baulandausweisungen im Inneren der Städte auch für eine Außenentwicklung nutzbar zu machen. Das verdeutlicht bereits die Überschrift der Vorschrift: „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“.

Die Vorschrift kommt in räumlicher Hinsicht für Bebauungspläne für Außenbereichsflächen mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern in Betracht, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

In sachlicher Hinsicht kommt die Vorschrift für Bebauungspläne in Betracht, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird.

Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Die Bebauungspläne können also im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Sonderregelungen sind im Wesentlichen in § 13a Abs. 2 und Absatz 3 geregelt. Für die Bebauungspläne nach § 13b gelten somit diese Vorschriften.¹

Ermittlung der zulässigen Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO

Die zulässige Grundfläche errechnet sich nach der Formel²:

Zulässige Grundfläche = maßgebende Grundstücksfläche x Grundflächenzahl

Gebietstyp	WR
Maßgebende Grundstücksfläche in m ²	3.486
Grundflächenzahl (GRZ)	0,3
Zulässige Brutto-Gesamtgrundflächen in m²	1.046

Der in § 13b BauGB aufgeführte „Schwellenwert“ von 10.000 m² Grundflächen wird durch das aktuelle Planvorhaben nicht erreicht.

Erhebliche Umweltauswirkungen werden durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Ebenso wird durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen im Miet- bzw. Geschosswohnungssektor. Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren sind im Sinne der Vorschriften des § 13b BauGB demnach gegeben.

¹ zitiert aus: ZfBR 2017 644, „Erweiterung des Anwendungsbereichs des beschleunigten Verfahrens durch § 13b BauGB“, Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor a.D., Bonn

² aus: Fickert/Fieseler, BAUNUTZUNGSVERORDNUNG, S. 1045 ff., Kohlhammer-Vlg., 10. Aufl., 2002

Es gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher im vorliegenden Bauleitplanverfahren nicht notwendig.

3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	06.07.2017
2.	frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	entfällt (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
3.	Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit als öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	vom __.__.2018 bis __.__.2018
4.	Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB	vom __.__.2018 bis __.__.2018
5.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	__.:__.__
6.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	__.:__.__

3.2 Bodenschutz in der Bauleitplanung

„Täglich werden in Deutschland rund 73 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 104 Fußballfeldern. Zwar lässt sich "Fläche" im engeren Wortsinn nicht "verbrauchen". Fläche ist jedoch – wie auch der Boden - eine endliche Ressource, mit der der Mensch sparsam umgehen muss, um sich seine Lebensgrundlagen zu erhalten.

Bis zum Jahr 2020 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf maximal 30 Hektar pro Tag verringern. Dieses sogenannte 30-ha-Ziel hat sie in ihrer nationalen Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 festgelegt. Die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt von 2007 konkretisiert diese Vorgabe: Sie formuliert Visionen und benennt Aktionsfelder für Bund, Länder und Kommunen. Die Europäische Kommission strebt gar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null an.

Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“³

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenent-

³Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

wicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung⁴) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“⁵) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „*schonenden Umgang mit Grund und Boden*“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“*“.⁶

3.2.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

Beurteilung:

--> mit dem aktuell geplanten Vorhaben sollen, entsprechend der örtlichen Bedarfslage, Wohnungen in unmittelbarer Siedlungsrandlage errichtet werden. Die Fläche ist über die in der angrenzenden Ortsstraße bereits vorhandene Ver- und Entsorgungsinfrastruktur voll erschlossen. Die nun vorgesehene Bebauung der bislang noch unbebauten Straßenseite ermöglicht eine sinnvolle Ausnutzung der örtlichen Infrastruktur. Durch die Nachbarschaft zu einem ambulanten Pflegedienstleister und die geplante barrierefreie Konzeption der Wohnung können weitere Synergieeffekte für pflegebedürftige Menschen genutzt werden.

Flächen mit einer vergleichbaren Standorteignung sind in Feudingen nicht vorhanden. Insofern erscheint der Verlust einer vergleichsweise kleinen Grünlandfläche, die bereits eine nennenswerte Vorprägung für die bauliche Inanspruchnahme be-

⁴ § 1 Abs. 5 BauGB:

„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

⁵ § 1a Abs. 2 BauGB

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“

⁶ zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.

sitzt und keine besondere naturschutzfachliche Bedeutung aufweist, in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange vertretbar.

4 Vorhabenbeschreibung

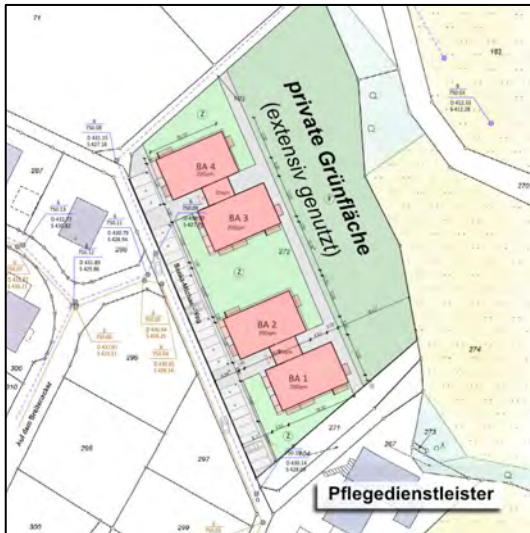


Abbildung 6: Lageplan des Vorhabens

Das aktuelle Vorhaben sieht die Errichtung von barrierefreien Wohnungen vor, die auch, aus den o.g. Überlegungen, ausdrücklich für pflegebedürftige Menschen als Angebot zur Verfügung stehen.

Das Baukonzept teilt sich in zwei Baublöcke auf, die jeweils aus zwei miteinander verbundenen Gebäuden bestehen, die giebelständig zum Sankt-Michael-Weg orientiert und zueinander in der Tiefe leicht versetzt stehen.

Die Bebauung ist mit zwei Vollgeschossen und darüber beginnendem Satteldach mit 45° Dachneigung vorgesehen. Im Dachbereich befindet sich ein weiteres, zu Wohnzwecken ausgebautes Dachgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss, i.S. §§ 2 Abs. 5 BauO NRW).

Die Traufhöhe, bezogen auf die Oberkante des Sankt-Michael-Wegs, beträgt rd. 6,5 m, die Firsthöhe rd. 11 m.



Abbildung 7: Straßenansicht



Abbildung 8: Süd-Ost Ansicht

Die erforderlichen Stellplätze sind, den Gebäuden vorgelagert, entlang des Sankt-Michael-Wegs in Senkrechtaufstellung angeordnet. Entlang der Rückseite sind die Gebäude mit einem Fußweg miteinander verbunden. Die östlich daran anschließenden Grundstücksteile sollen als gemeinschaftlich genutzte Grünflächen insbesondere der Erholung dienen. Eine Bebauung ist nicht vorgesehen.

4.1 Ver- / Entsorgung



Abbildung 9: Kanalbestand und Vorhaben

Im angrenzenden Straßennetz „Sankt-Michael-Weg“ und „Auf dem Breitacker“ verläuft bereits die erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Die in der Anlage entstehenden Schmutzwässer können in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

Über den ebenfalls in der Straße verlaufenden Regenwasserkanal können die anfallenden Oberflächenwässer in nord-östlicher Richtung in die Rückhalteeinrichtung eingeleitet werden.

Die Stromversorgung sowie der Anschluss an die Telekommunikationsinfrastruktur kann über die in den angrenzenden Straßen vorhandenen Netze hergestellt werden.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Regionalplan Arnsberg

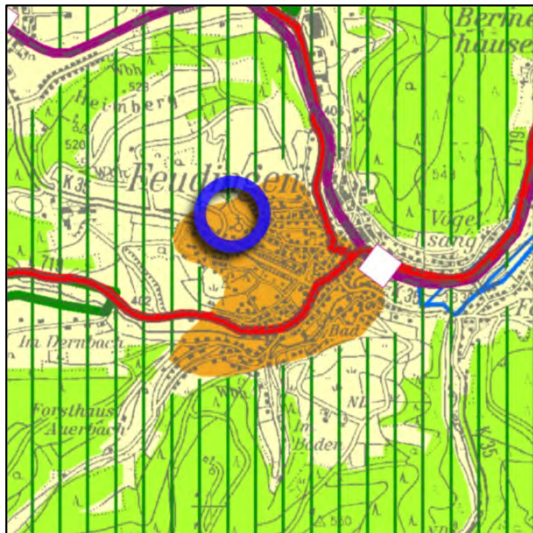


Abbildung 10: Regionalplan Arnsberg - Ausschnitt

Der Regionalplan Arnsberg (RPA), Teilabschnitt Oberbereich Siegen, stellt die gesamte Planfläche als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Das Plangebiet liegt demnach innerhalb eines für Siedlungsentwicklung vorgesehenen Bereichs.

Bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Laasphe ist in diesem Bereich eine flächenhafte Darstellung einer Gemeinbedarfseinrichtung, die zur Errichtung einer Anlage für betreutes Wohnen vorgesehen war, enthalten. Diese Darstellung erfolgte aufgrund eines festgestellten Bedarfs sowie eines angrenzend an das Plangebiet vorhandenen ambulanten Pflegedienstes.

Das aktuelle Planvorhaben berücksichtigt diese Zielkonzeption durch die barrierefreie Ausgestaltung der Wohnungen und trägt darüber hinaus dem örtlichen Bedarf an Wohnungen im Miet- bzw. Geschosswohnungsbau Rechnung. Dieser Bedarf lässt sich durch mehrere bereits vorliegende konkrete Anfragen belegen.

Aufgrund der geringen Größe und der lediglich örtlichen Ausstrahlung des Vorhabens kann von einer „Raumbedeutsamkeit“ nicht ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*⁷ und *Raumbeeinflussend*⁸ nicht erfüllt sind.

Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben daher nicht entgegen.

⁷ Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

⁸ Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

5.2 Flächennutzungsplan (FNP)

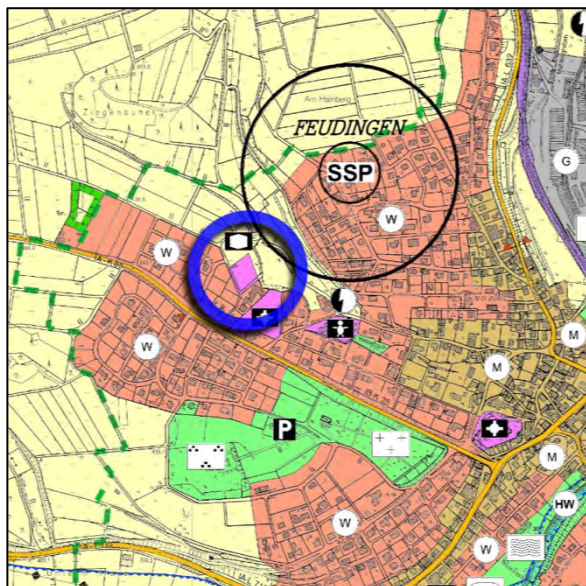


Abbildung 11: Ausschnitt FNP

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Laasphe stellt den größten Teil, der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche als „Gemeinbedarfsfläche - soziale Zwecke“ dar. Der nordwestliche Bereich ist als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Gemeinbedarfsfläche grenzt im Südosten unmittelbar an das Grundstück eines ambulanten Pflegedienstleisters an. Es bestand bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans die Überlegung eine Einrichtung für betreutes Wohnen zu errichten, um die Synergieeffekte durch die Nachbarschaft des Pflegedienstleisters zu nutzen. Insofern ist dieser Bereich bereits im FNP zum großen Teil für eine bauliche Inanspruchnahme zu Wohnzwecken vorgesehen.

Das aktuelle Vorhaben sieht die Errichtung von barrierefreien Wohnungen vor, die auch, aus den o.g. Überlegungen, ausdrücklich für pflegebedürftige Menschen als Angebot zur Verfügung stehen.

Die Öffnung des Vorhabens auch für nicht-pflegebedürftige Menschen berücksichtigt die aktuelle Nachfragesituation in Feudingen. Hier sind zwar noch Baulücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern in nennenswerter Anzahl vorhanden, doch befinden sich diese allesamt in Privateigentum und stehen für eine strategische kommunale Entwicklung nicht zur Verfügung. Die aktuelle Planung bedeutet demnach keine generelle Abkehr von der ursprünglich verfolgten Zielkonzeption, sondern nur eine markt- bzw. bedarfsorientierte Öffnung auch für nicht pflegebedürftige Personen. Die Aussage wird bestätigt durch bereits vorliegende konkrete Anfragen.

Die Umsetzung der geplanten Konzeption erfordert daher eine Änderung bzw. Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplans für den bislang noch als „Fläche für den Gemeinbedarf“ sowie als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellten Teilbereiche.

Dies erfolgt, nach Rechtskraft des Bebauungsplans, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung.

5.3 Landschaftsplanung - LSG Bad Laasphe

Im Rahmen der Neuauflistung des Landschaftsplans der Stadt Bad Laasphe wurde eine Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) vorgenommen. Diese Abgrenzung wurde eng an den damals bestehenden Siedlungsrand angelehnt. Damit weicht die aktuell rechtskräftige Abgrenzung von der im Flächennutzungsplan enthaltenen Abgrenzung ab, in der das aktuelle Plangebiet noch außerhalb des LSG dargestellt war.

Nach § 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Bauleitplans im Geltungsbereich eines Land-

schaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Bauleitplan nicht widersprochen hat.

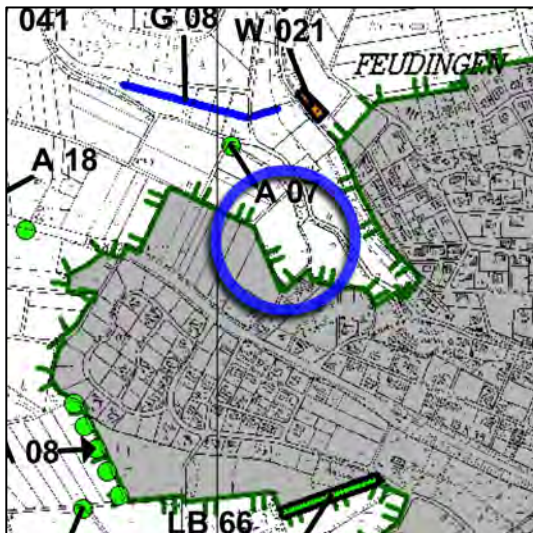


Abbildung 12: LSG Bad Laasphe

Dasselbe gilt auch für Berichtigungen von Flächennutzungsplänen nach § 13a Absatz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuches, soweit der nach § 13 Absatz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuches zu beteiligende Träger der Landschaftsplanung nicht widersprochen hat.

5.4 Bebauungsplan „Auf dem Breitacker“

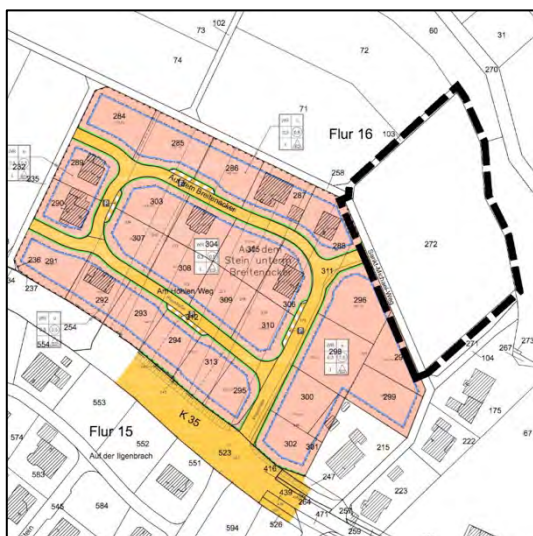


Abbildung 13: B-Plan „Auf dem Breitenacker“

Das aktuelle Plangebiet grenzt im Südwesten unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 18 „Auf dem Breitenacker“ der Stadt Bad Laasphe (Rechtskraft seit dem 15.12.2003).

Dieses angrenzende Baugebiet ist als gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als „reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt.

Die inhaltliche Ausrichtung auf das freistehende Einfamilienhaus wurde durch die Festsetzung von „Einzel- oder Doppelhäusern“ in offener Bauweise, bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bei max. 1 zulässigen Vollgeschoss definiert.

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Auf dem Breitacker“, die im Südosten einen Anschluss an die Ortsstraße „Hohler Weg“ (K 35) besitzt.

6 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

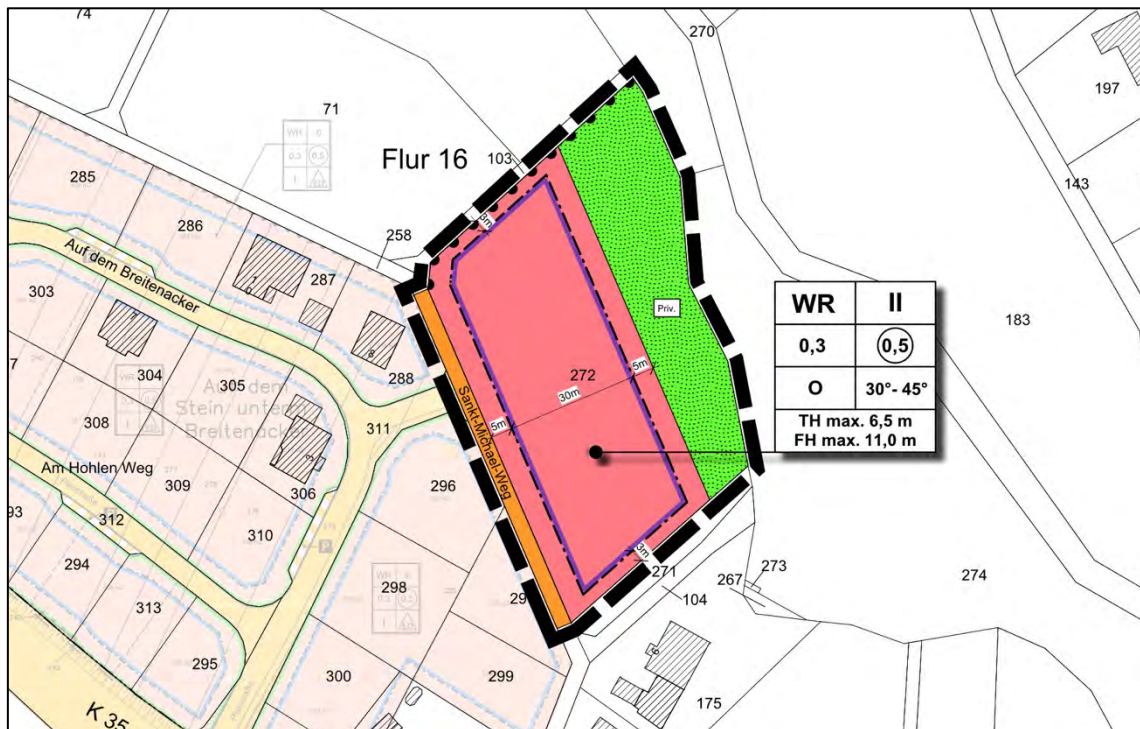


Abbildung 14: Bebauungsplan – Planteil

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Die für die geplante Errichtung der Wohngebäude benötigten Flächen werden als „reines Wohngebiet“ (WR) gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dieser Gebietstyp entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung zu diesem Baugebiet. Insofern ist keine weitergehende Feingliederung des Gebietstyps erforderlich ist. Dadurch wird gem. § 1 Abs. 3 BauNVO, die Gebietstypdefinition des § 3 BauNVO (allgemeine Zweckbestimmung, zulässige Nutzungen, ausnahmsweise zulässige Nutzungen, ergänzende Bestimmungen) automatisch Bestandteil des Bebauungsplans.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,3 leicht unterhalb der Obergrenze nach § 17 BauNVO für den Gebietstyp festgelegt.

Diese Festsetzung ist auf das Vorhaben abgestimmt und entspricht der Forderungen nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

6.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird bei maximal 2 zulässigen Vollgeschossen mit 0,6 als Obergrenze festgesetzt. Der Wert liegt deutlich unterhalb der Obergrenze des § 17 BauNVO und wurde an die Anforderungen des Vorhabens angepasst.

Diese Festsetzungskombination folgt darüber hinaus dem Charakter des südwestlich angrenzenden Wohngebietes, welches bei max. 1 zulässigen Vollgeschoss eine GFZ von 0,5 festsetzt.

6.2.3 Gebäudehöhe

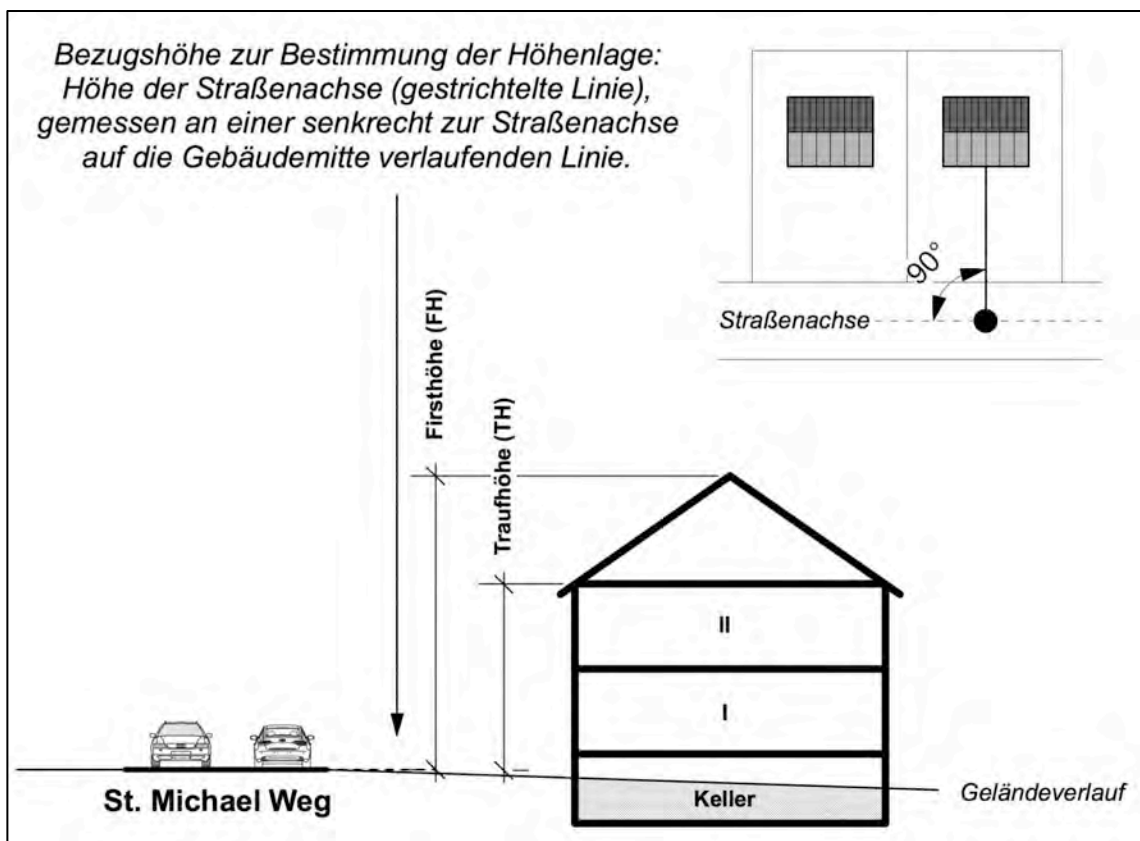


Abbildung 15: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird, vorhabenbezogen, durch eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firshtöhe von 11,5 m beschränkt. Die Höhenlage wird in diesem Teilbereich über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante der Straßendecke) definiert. Zur exakten Bestimmung der Höhenlage ist von der Straßen-

mitte, eine senkrecht zur Straßenachse verlaufende Linie auf die Mitte des künftigen Gebäudes zu ziehen (siehe Abbildung 15).

Im Ergebnis wird daher mit den o.g. Regelungen gewährleistet, dass sich die entstehenden Gebäude an die unmittelbar angrenzende Bebauungsstruktur anlehnen.

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Straßen und verlaufen hier in einem Abstand von 5 m.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Dem aufgelockerten Erscheinungsbild der Anlage entsprechend wird für den gesamten Bereich die offene Bauweise (o) festgesetzt.

6.4 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über den Sankt-Michael-Weg, der das Plangebiet im Südwesten tangiert. Die Straße wird in ihrem Bestand gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die erforderlichen Stellplätze werden innerhalb des Plangebiets nachgewiesen und auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straße „Sankt-Michael-Weg“ in Senkrechtaufstellung angelegt.

6.4.1 Zufahrtsverbot

Entlang des im Nordwesten tangierenden Wirtschaftsweg wird ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ (Planzeichen 6.4) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Damit wird klargestellt, dass dieser Wegeabschnitt nicht zu Erschließungszwecken benötigt wird.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabens kann durch Anschluss an die im unmittelbar angrenzenden Straßennetz bereits vorhandenen Infrastrukturlinien (Wasser, Schmutzwasser, Oberflächenwasser, Strom, Telekommunikation) gewährleistet werden.

6.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf die Formulierung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen wird verzichtet. Diese werden im Vorhaben- und Erschließungsplan, der auch Bestandteil des Durchführungsvertrages wird, festgeschrieben, so dass eine Verträglichkeit mit dem Ortsbild gewährleistet werden kann.

6.7 Grünordnung

Gem. den Naturschutzinformationssystemen NRW sind für das Plangebiet sowie dessen unmittelbarer Umgebung, mit Ausnahme der Lage im Landschaftsschutzgebiet (siehe dazu auch in Kap. 5.3), keine weiteren Schutzgebiete oder Schutzobjekte verzeichnet.

Auf Grundlage des „Fachbeitrages zum Arten- und Biotopschutz“ (siehe Anlage) sind keine spezifischen Anforderungen an das Bauleitplanverfahren ableitbar. Artenschutzrechtliche Verbote stehen einer Umsetzung nicht entgegen.

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrichtungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Eigenwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Stadt angepasste Tierarten.

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit überwiegend standortgerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen.

Begrenzung der Flächenversiegelung

Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und Stellplatzflächen in Verbindung mit der Festsetzung von Pflanzkontingenten zur Anlage von Stellplätzen.

Private Grünflächen

Die hinter der künftigen Bebauung hangabwärts gelegenen Grundstücksteile sollen als für die Freizeitgestaltung und Erholung gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen sein, die grundsätzlich von Bebauung freigehalten bleiben sollen. Der Bereich wird daher gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als „Private Grünfläche“ festgesetzt.

Zur gestalterischen Aufwertung, sowie zur Minderung der von Eingriffen in Natur und Landschaft wird ergänzend dazu geregelt, dass eine Bepflanzung der Fläche mit standortheimischen Laubgehölzen zu einem Anteil von 20% der festgesetzten Grünfläche zu erfolgen hat.

6.7.1 Naturschutzfachlicher Eingriff/Ausgleich

Für Bebauungspläne nach § 13b gilt § 13a entsprechend. Nach § 13a BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von

dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Auch ein Monitoring ist nicht erforderlich.

Bezüglich eines naturschutzfachlichen Ausgleichs gilt, dass im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 11a BauGB *"Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 (BauGB) vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig"* zu betrachten sind. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist im vorliegenden Bauleitplanverfahren somit nicht erforderlich.

7 Hinweise

7.1 Artenschutz

Durch die zukünftige zu erwartenden baulichen Maßnahmen darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formulierten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, welche u.a. für alle europäischen geschützten Tierarten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogel- und Fledermausarten sowie einige andere Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien).

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es demnach verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Daher sind bei allen zukünftig nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zulässigen Maßnahmen (Gebäudeerweiterungen, Beseitigung von Vegetation etc.) und sonstigen Flächeninanspruchnahmen durch den Vorhabenträger bzw. durch die von ihm beauftragten Personen die entsprechenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu beachten.

7.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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) 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 und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 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 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs.4 DSchG NW).

7.3 Technische Versorgung

Das Grundstück ist über die Straße „Sankt-Michael-Weg“ erschlossen. Die Ver- und Entsorgung kann durch Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Bad Laasphe und der Netzgesellschaft Südwestfalen GmbH & Co. KG gewährleistet werden.

Für die Abfallbeseitigung besteht Anschluss- und Benutzungszwang an die städtischen Entsorgungseinrichtungen.

Überschüssige Bodenmassen müssen, soweit sie nicht auf den Baugrundstücken wiederverwertet werden, auf einer dafür zugelassenen Entsorgungsanlage gem. der Satzung des Kreises Siegen-Wittgenstein zur Abfallwirtschaft entsorgt werden. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben.

8 Begriffsbestimmungen

Grundflächenzahl (GRZ) - 0,8

„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Beispiel: $2.000 \text{ qm} * 0,3 = 600 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 2.000 qm dürfen maximal 600 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,5 (Beispiel)

„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Beispiel: $2.000 \text{ qm} * 0,5 = 1.000 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 2.000 qm dürfen maximal 1.000 qm, verteilt auf alle (Voll-)Geschosse überbaut werden. Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO wird bestimmt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

Vollgeschosse – II

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Baugrenze

„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Offene Bauweise – o

„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)