Bauleitplanung der Stadt Bad Laasphe
Stadtteil Bad Laasphe (Kernstadt)

Begründung
zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 24 „Dillstein“

Satzung

Planstand 18.11.2023

Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. H. Müller

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Zur Gesamtschule 2, 35085 Ebsdorfergrund

Tel.: 06424435-995
E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de
Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

1 Vorbemerkungen 5

1.1 Planziel und Planerfordernis 5

1.2 Verfahren 10

1.3 Verfahrensstand 13

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes 13
1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg 2008 14
1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung 15

2 Inhalt und Festsetzungen 16
2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO) 16
2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO) 16
2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB) 19

3 Umweltbericht 21

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz 22
4.1 Wasserversorgung 22
4.2 Abwasserbeseitigung 22
4.3 Abflussregelung 22
4.4 Wasserschutzgebiete 22
4.5 Bodenschutz 22

5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur 23
5.1 Straßen- und Verkehrsflächen 23
5.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr 23
5.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr 23
5.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung 23
5.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien 23
5.6 Brandschutz 23

6 Immissionsschutz 24

7 Denkmalschutz 24

8 Altlasten 25

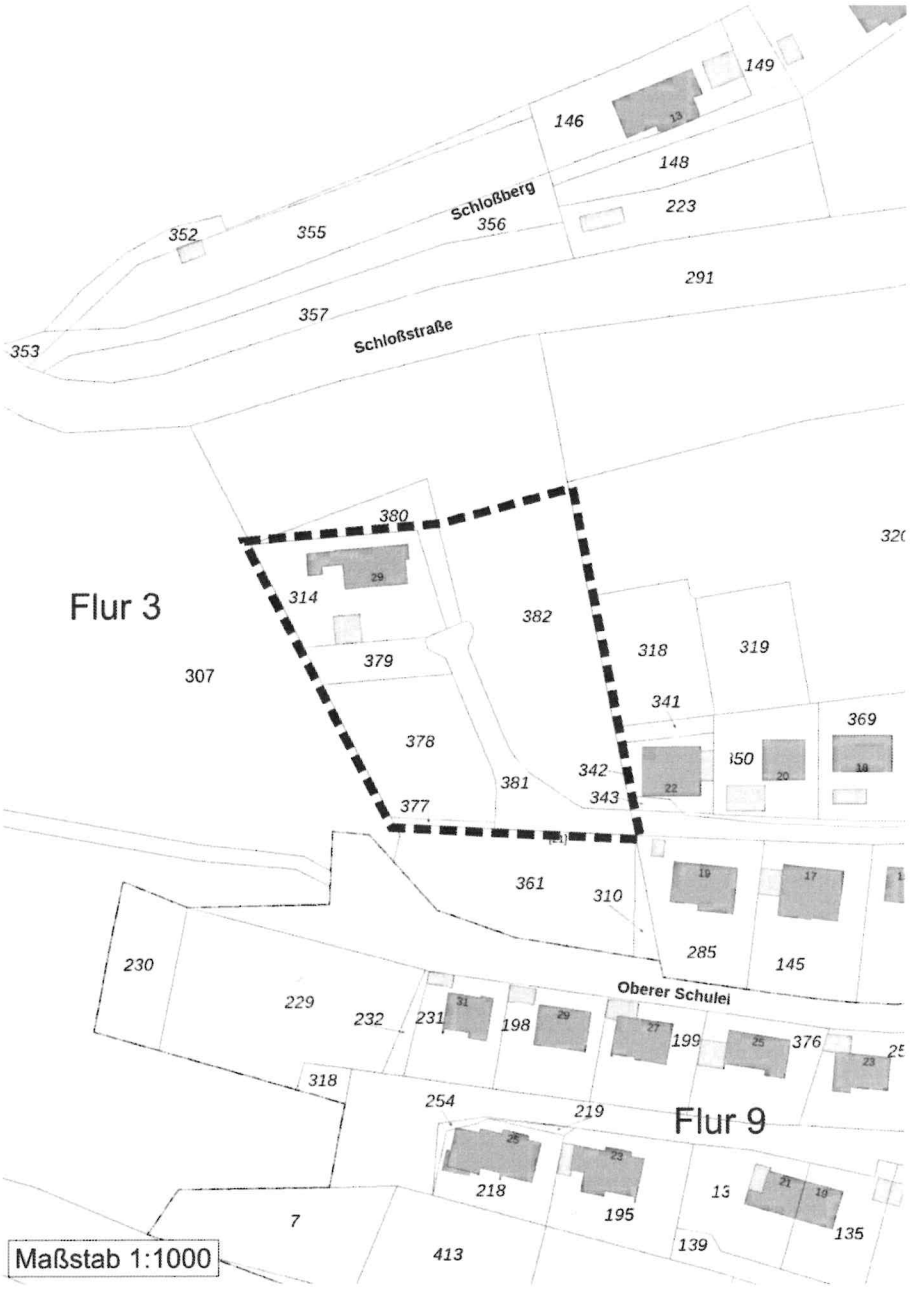
9 Bergbau 25

10 Bodenordnung 25

11 Kosten 25

12 Flächenbilanz 26

Abb. 2: Geltungsbereich des Planungsgebietes



Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Stadt Bad Laasphe beabsichtigt eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Dillstein" in der Kernstadt Bad Laasphe, um die Festsetzungen des Bebauungsplanes den Erfordernissen der Entwicklung der globalen Klimaerwärmung und dem damit verbundenen Kohlendioxidanstieg anzupassen.

In dem westlich gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Dillstein" gestaltet sich dies angesichts der Vorgaben des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie recht schwierig, da eine derzeit an den Erfordernissen der Entwicklung der globalen Klimaerwärmung ausgerichtete Bebauung, die auch dem Grundsatz einer gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB geforderten sparsamen Bodeninanspruchnahme unterworfen werden soll, so nicht ermöglicht werden kann.

Im Rahmen dieser Anpassung soll im Zuge der gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB geforderten sparsamen Bodeninanspruchnahme eine Nachverdichtung innerhalb des westlichen, bislang unbebauten Teilbereiches des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (abgesehen von einem bestehenden Wohngebäude) - vorgenommen werden.

Durch die Nachverdichtung soll bislang unbeanspruchter Boden im Außenbereich geschont und die Innenentwicklung innerhalb des Siedlungsbestandes (bzw. innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen) in geeignetem und die Grundzüge der Planung nicht berührendem Maß der baulichen Nutzung einer Intensivierung zugeführt werden, ohne die geplanten nicht überbaubaren Grundstücksbereiche zu reduzieren.

Es ist daher geplant, innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes die Anzahl der Vollgeschosse von I auf II zu erhöhen. Um die Höhe der Baukörper zu beschränken und so eine mögliche Beeinträchtigung auf ein Mindestmaß zu begrenzen, soll gleichzeitig die maximale Firsthöhe auf 9 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) festgesetzt werden. Infolge der Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse von I auf II wird bei Unveränderung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine Anpassung der max. Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,8 vorgenommen.

In diesem Sinne soll die o. a. Nachverdichtung insbesondere nicht zu einer Erweiterung der überbaubaren Fläche innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes führen, um die nicht überbaubare Fläche nicht einzuschränken und im Sinne einer klimatologisch notwendigen Grün- und Gartenlandnutzung zu erhalten, sondern zu einer Erweiterung des Wohnraums je

überbaubarem qm Boden führen, so dass ausschließlich die Bruttogeschossfläche je überbaubarem qm Boden erweitert wird.

Da diese Maßnahme ausschließlich mit einer Erhöhung der zulässigen Geschoss- bzw. Vollgeschosszahl erreicht werden kann, weiterhin aber im Zuge des Orts- und Landschaftsbildes die festgesetzte Dachneigung der Gebäudedächer einen maßgeblichen Steuerungsfaktor darstellt, soll auch die Dachneigung – insbesondere die Mindestdachneigung – angepasst werden.

Die Dachneigung von Sattel-, Walm- und Kopfwalmdächern werden im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 30° - 45° festgesetzt. Pultdächer sind mit einer Mindestdachneigung von 8° zulässig.
Bei einer Mindestdachneigung von 30° für Sattel-, Walm- und Kopfwalmdächer können Firsthöhen von Gebäuden entstehen (insbesondere hohen Reliefenergie), die ein Einfügen in die Firsthöhen der Gebäude umgebender Siedlungsbereiche nicht mehr ermöglichen.
Daher soll eine Erweiterung der zulässigen Dachneigung für Sattel-, Walm- und Kopfwalmdächer von derzeit 30° - 45° auf 15° - 45° vorgenommen werden. Die festgesetzte Mindestdachneigung von 8° für Pultdächer bleibt weiterhin unverändert zulässig.

Weiterhin wird im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018 die Unzulässigkeit von „geschotterten Flächen" innerhalb von unbebauten Grundstücksflächen festgesetzt. Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen oder als Garten zu nutzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind ausschließlich Gestaltungen der Zufahrten und der Zuwegungen.
Diese Festsetzung dient infolge zu fördernder Kaltluftproduktion auf Grünflächen bei Inversionswetterlagen dem Entgegentreten der globalen Klimaerwärmung sowie der Förderung der Biodiversität durch die Verbesserung des Lebensraumes für Insekten und deren Räuber und dient damit dem Artenschutz.

Daher soll der Bebauungsplan einer 3. Änderung unterworfen werden.

Planziel ist damit die Änderung der folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 24 „Dillstein" im Kernort Bad Laasphe:

- Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse von I auf II,
- Anpassung der Geschossflächenzahl von 0,5 auf 0,8
- Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG) und
- Unzulässigkeit von geschotterten innerhalb von unbebauten Grundstücksflächen
- Erweiterung der zulässigen Dachneigung für Sattel-, Walm- und Kopfwalmdächer von

30° bis 45° auf 15° bis 45.

Das **Planerfordernis** zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Errichtung des beabsichtigten Wohngebäudes im Rahmen einer dem Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Raumordnungsrecht sowie den weiteren betroffenen Rechtsgrundlagen entsprechenden städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorzunehmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Das Planungserfordernis für diesen Bereich ergibt sich weiterhin konkret durch das kommunale Interesse der Stadt Bad Laasphe an einer Umsetzung der Vorgaben der angestrebten Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.
Die Stadt Bad Laasphe entspricht mit der angestrebten Änderung des Bebauungsplanes dem Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (Inkraftgetreten am 20.09.2013).
Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
Mit der o. a. Änderung des Bebauungsplanes kommt die Stadt Bad Laasphe dem Ziel der Raumordnung und Regionalplanung nach, die Innenentwicklung zu stärken.
Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Dillstein" der Stadt Bad Laasphe im Kernort Bad Laasphe geschaffen werden (Planerfordernis).
Da es sich bei der 3. Änderung der o. a. Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (das Plangebiet liegt in innerörtlicher westlicher Randlage des Kernortes Bad Laasphe) handelt, sollte die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB vorgenommen werden (siehe Aufstellungsbeschluss). Die entsprechenden Voraussetzungen einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm (ca. 5.610 qm) mit der entsprechenden Flächengröße unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,4 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Dillstein", keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Vorliegen von keinen Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern und dass auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wurde, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind erfüllt.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde zunächst gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren begonnen (siehe Aufstellungsbeschluss).

Unter Hinweis auf das aktuelle Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) (Az.: 4 CN 6.19 vom 29.06.2021), dass rechtskräftige Bebauungspläne am Rande von Siedlungsflächen nach neuen

Rechtsprechungen nicht mehr nach dem Beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen sollen, da Teile eines solchen Bebauungsplanes an den Außenbereich angrenzen und es bei der Planänderung nicht ausschließlich um die Entwicklung der überplanten und im Eigentum eines Vorhabenträgers stehenden Fläche handelt, sondern auch um eine mittelbare Folgewirkung zu Gunsten anderer Teile des Siedlungsbereiches der Stadt.
Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung müsse jedoch nach Ziel und Inhalt der Entwicklung der überplanten Fläche dienen. Sowohl die gesetzliche Systematik als auch das Unionsrecht verlangen, dass der Begriff der „anderen Maßnahme der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB restriktiv ausgelegt werde. Dieser Auffangtatbestand umfasst alle Maßnahmen der Innenentwicklung, die keine „Wiedernutzbarmachung von Flächen" oder „Nachverdichtung" – die beiden anderen Tatbestandsvarianten des § 13a BauGB – darstellen. Diese beiden Beispielsfälle seien inhaltlich auf das Gebiet begrenzt, welches überplant wird. Daher gelte diese Restriktion ebenfalls für die andere Tatbestandsvariante der „anderen Maßnahmen".
Daher sollen Bebauungspläne in diesen Lagen entweder nach § 2 Abs. 1 ff. BauGB geändert werden oder im Falle dessen, dass die beabsichtigten Änderungen nicht die Grundzüge der Planung betreffen, sollen Änderungen solcher Bebauungspläne nach dem Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung des Regierungspräsidium Arnsberg, Abt. Bauleitplanung (Frau Steimann-Menne) wird folgendermaßen verfahren:
Im Falle dieser Änderung des Bebauungsplanes (3. Änderung) soll das Verfahren nach dem Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB fortgesetzt und abgeschlossen werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Daher soll – entsprechend dem Hinweis der Behörde – die Änderung des Bebauungsplanes nach der o. a. neuen Rechtsprechung für eine rechtssichere Fortführung des Verfahrens auf das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB umgestellt und eine nachvollziehbare Dokumentation in der Begründung dargestellt werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird daher gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorgenommen werden, da gem. § 13 Abs. 1 Satz BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (der Geltungsbereich und die Art der baulichen Nutzung ändern sich nicht).

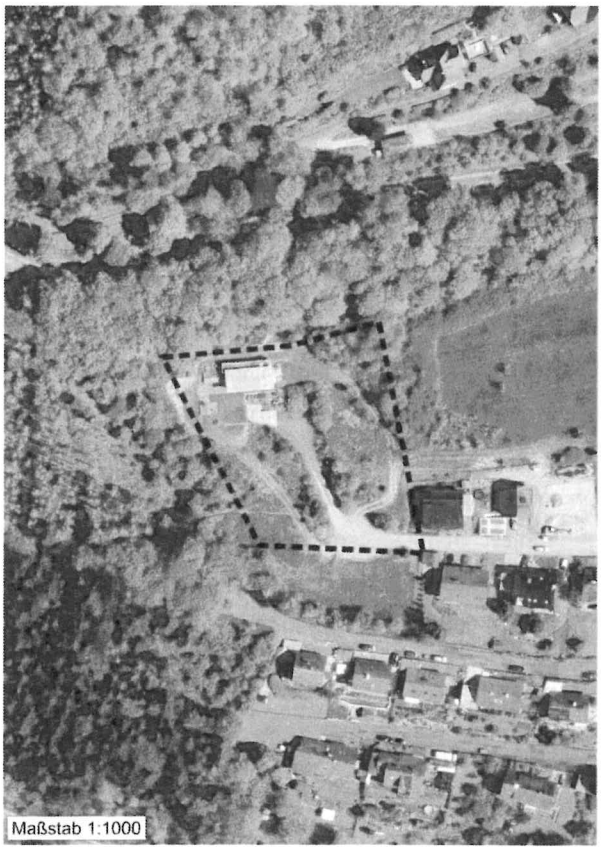
Die entsprechenden Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB
- keiner Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben durch den Bebauungsplan, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (es liegen keine Voraussetzungen

vor, die aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen)
und
- dem Vorliegen von keinen Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern
- dem Vorliegen, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

sind erfüllt.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Laasphe für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Wohnbaufläche (W) darstellt, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.
Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Abb. 2: Luftbild des Planungsstandortes einschließlich Umgebung



Die raumorderische Zulässigkeit des Standortes folgt aus der im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg 2008 – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreise Siegen-Wittgenstein und Olpe) - enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe C – C1 – 1.2 - Ziel 2 – (2), nach der die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue **Wohnbauflächen** umfassen.
Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen Grundsätzen und Zielvorgaben erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.
Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist bereits über die Straße „Am Dillstein" gesichert. Neben der verkehrlichen Erschließung ist das Plangebiet auch hinsichtlich der weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) an die Erschließung der unmittelbar angrenzenden, östlich und südlich anschließenden, Ortslage Bad Laasphe angeschlossen.

1.2 Verfahren

Die Stadt Bad Laasphe wird, um dieser o. a. Planungsabsicht nachzukommen, den Bebauungsplan Nr. 24 „Dillstein" in der Kernstadt Bad Laasphe einer 3. Änderung unterziehen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde zunächst gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren begonnen (siehe Aufstellungsbeschluss).

Da es sich bei der 3. Änderung der o. a. Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (das Plangebiet liegt in innerörtlicher westlicher Randlage des Kernortes Bad Laasphe) handelt, sollte die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB vorgenommen werden (siehe Aufstellungsbeschluss). Die entsprechenden Voraussetzungen einer Grundfläche von weniger als 20.000 qm (ca. 5.610 qm) mit der entsprechenden Flächengröße unter Berücksichtigung einer GRZ von 0,4 der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Dillstein", keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, dem Vorliegen von keinen Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern und dass auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des Baugesetzbuches genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wurde, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, sind erfüllt.
Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde zunächst gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren begonnen (siehe Aufstellungsbeschluss).

Unter Hinweis auf das aktuelle Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) (Az.: 4 CN 6.19 vom 29.06.2021), dass rechtskräftige Bebauungspläne am Rande von Siedlungsflächen nach neuen Rechtsprechungen nicht mehr nach dem Beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgen sollen, da Teile eines solchen Bebauungsplanes an den Außenbereich angrenzen und es bei der Planänderung nicht ausschließlich um die Entwicklung der überplanten und im Eigentum eines Vorhabenträgers stehenden Fläche handelt, sondern auch um eine mittelbare Folgewirkung zu Gunsten anderer Teile des Siedlungsbereiches der Stadt.
Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung müsse jedoch nach Ziel und Inhalt der Entwicklung der überplanten Fläche dienen. Sowohl die gesetzliche Systematik als auch das Unionsrecht verlangen, dass der Begriff der „anderen Maßnahme der Innenentwicklung" nach § 13a BauGB restriktiv ausgelegt werde. Dieser Auffangtatbestand umfasst alle Maßnahmen der Innenentwicklung, die keine „Wiedernutzbarmachung von Flächen" oder „Nachverdichtung" – die beiden anderen Tatbestandsvarianten des § 13a BauGB – darstellen. Diese beiden Beispielsfälle seien inhaltlich auf das Gebiet begrenzt, welches überplant wird. Daher gelte diese Restriktion ebenfalls für die andere Tatbestandsvariante der „anderen Maßnahmen".
Daher sollen Bebauungspläne in diesen Lagen entweder nach § 2 Abs. 1 ff. BauGB geändert werden oder im Falle dessen, dass die beabsichtigten Änderungen nicht die Grundzüge der Planung betreffen, sollen Änderungen solcher Bebauungspläne nach dem Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung des Regierungspräsidium Arnsberg, Abt. Bauleitplanung (Frau Steimann-Menne) wird folgendermaßen verfahren:
Im Falle dieser Änderung des Bebauungsplanes (3. Änderung) soll das Verfahren nach dem Vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB fortgesetzt und abgeschlossen werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Daher soll – entsprechend dem Hinweis der Behörde – die Änderung des Bebauungsplanes nach der o. a. neuen Rechtsprechung für eine rechtssichere Fortführung des Verfahrens auf das Vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB umgestellt und eine nachvollziehbare Dokumentation in der Begründung dargestellt werden.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wird daher gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vorgenommen werden, da gem. § 13 Abs. 1 Satz BauGB durch die Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden (der Geltungsbereich und die Art der baulichen Nutzung ändern sich nicht).

Die entsprechenden Voraussetzungen gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

- keiner Begründung der Zulässigkeit von Vorhaben durch den Bebauungsplan, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen (es liegen keine Voraussetzungen vor, die aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen)

und

- dem Vorliegen von keinen Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgütern
- dem Vorliegen, dass keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind

sind erfüllt.

Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Laasphe für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Wohnbaufläche (W) darstellt, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.
Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB ist daher nicht erforderlich.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird die Vermeidung und/oder der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Die Vermeidung und/oder der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zur Vermeidung und/oder zum Ausgleich.

Nach dem Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
Es erfolgt nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wahlweise die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung, den berührten Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach der Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB beschließt die Gemeinde den geänderten Bebauungsplan als Satzung.

1.3 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss gemäß **§ 2 Abs. 1 BauGB**	Aufstellungsbeschluss: 22.06.2023 Bekanntmachung:
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**	Offenlagebeschuss: Bekanntmachung: Frist: bis einschl.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß **§ 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB**	Anschreiben: Frist: bis einschl.
Satzungsbeschluss gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB**	Satzungsbeschluss: Bekanntmachung:
	Die Bekanntmachungen erfolgen im Gemeindeblatt der Stadt Bad Laasphe

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebietes

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden in der Gemarkung Bad Laasphe wie folgt abgegrenzt:
Der räumliche Geltungsbereich liegt am westlichen Rand der Ortslage Bad Laasphe und umfasst die Flurstücke 314, 377 (Wegeparzelle), 378, 379, 380 (Teilf.), 381 (Straßenparzelle) und 382 (Teilfl.) der Flur 3 der Gemarkung Bad Laasphe.

Das Bebauungsplangebiet wird im Norden durch die weiteren Teilflächen der Flurstücke 380 und 382, , im Westen durch die Waldparzelle 307, im Süden durch das Flurstück 361 und im Osten durch die Flurstücke 317, 320, 318, 341, 342, 343 und 344 (Straßenparzelle) begrenzt.
Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 3 der Gemarkung Bad Laasphe.

Das Planungsgebiet liegt in der westlichen Ortslage von Bad Laasphe.
Gesamter Geltungsbereich des Planungsgebietes: ca. 5. 610 qm.
Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Bad Laasphe wurde im Plangebiet für die Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Nutzungsbestand des Plangebietes liegt für diese Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zugrunde: Wohnbebauung im Norden des Plangebietes.

1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg 2008

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher sind die Vorgaben des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg 2008 – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Landkreise Siegen-Wittgenstein und Olpe) - zu beachten.
Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg 2008 – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Landkreise Siegen-Wittgenstein und Olpe) - ist die Fläche des Planungsgebietes in der Karte als „Siedlungsbestand oder –zuwachs" dargestellt.
Ziel (Planziel) der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist die weitere Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, um im Bereich der o. a. Flurstücke die Errichtung von Wohngebäuden vorzubereiten.

In dem westlich gelegenen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 „Dillstein" gestaltet sich dies angesichts der Vorgaben des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der vorhandenen Topographie recht schwierig, da eine derzeit an den Erfordernissen der Entwicklung der globalen Klimaerwärmung ausgerichtete Bebauung, die auch dem Grundsatz einer gem. § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB geforderten sparsamen Bodeninanspruchnahme unterworfen werden soll, so nicht ermöglicht werden kann.

Weitere Zielsetzung ist entsprechend der Vorgabe durch den Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg 2008 – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Landkreise Siegen-Wittgenstein und Olpe) - (Ziel C – C1 – 1.2 - Ziel 2 – (2)) die Nachverdichtung des bislang größtenteils (im Zentrum und Süden des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes) extensiv bebauten Gebietes innerhalb der Ortslage Bad Laasphe.
So formuliert der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg 2008 – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Landkreise Siegen-Wittgenstein und Olpe) - in Kapitel C für Wohnsiedlungszwecke das Ziel 1.2 - Ziel 2 – (2) auf Seite 22:

„Die Siedlungsentwicklung hat sich bedarfsgerecht innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche zu vollziehen. Auf eine geordnete räumliche Gesamtentwicklung in der Kommune ist bei der Inanspruchnahme der Siedlungsbereiche zu achten. Neue Bauflächen sind, soweit möglich und sinnvoll, an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen. Auf die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung, die Auffüllung von Baulücken sowie die flächensparende Inanspruchnahme von Siedlungsflächen ist im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung hinzuwirken. Geeignete Brachflächen innerhalb der Siedlungsbereiche sind vorrangig zu reaktivieren und zielgerichtet zu entwickeln."

Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 22 des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg 2008 – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Landkreise Siegen-Wittgenstein und Olpe) u. a.

damit, dass dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung" Rechnung zu tragen ist.
Mit dem o. a. Ziel wird verdeutlicht, dass **vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) ... zu decken ist.**

Daher entspricht die 3. Änderung des Bebauungsplanes der Darstellung und Vorgabe des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Arnsberg 2008 – Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Landkreise Siegen-Wittgenstein und Olpe).

1.6 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.
Da der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Laasphe für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Dillstein" Wohnbaufläche (W) darstellt, wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB nicht notwendig.

Zur Umsetzung des Planziels wird der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und sonstigen Hinweise sowie die nachrichtlichen Übernahmen für die zukünftige städtebauliche Ordnung.
Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) festgesetzt werden.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne 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 sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen werden in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Dillstein" zeichnerische und textl. Festsetzungen getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes soll das Plangebiet weiterhin als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.
Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) erfolgt farbig gemäß Planzeichenverordnung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächenzahl der baulichen Anlagen und

die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.
Zum Maß der baulichen Nutzung werden auch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Grundfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,4** fest.
Damit darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal GRZ = 0,4 ausgenutzt werden. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der im letzten Satz bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m^2 Geschossfläche je m^2 Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Allgemeine Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,8** fest.
Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Der Vollgeschossbegriff wird wie nach der Landesbauordnung NRW wie folgt definiert:

„Vollgeschosse sind **oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben**. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat."

Der Bebauungsplan begrenzt für das Allgemeine Wohngebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von **Z = II**.

Festsetzung der Höhenentwicklung

Da die Landesbauordnung NRW (BauO NRW 2018) nur eine Mindesthöhe vorgibt, ist der Begriff des Vollgeschosses höhenmäßig zunächst unbegrenzt. Daher wird für das Allgemeine Wohngebiet die maximal zulässige **Firsthöhe** wie folgt angegeben:

Es wird eine zulässige **max. Firsthöhe von 9,00 m (Abstandsmaß von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses – Oberkante Dachhaut des Firstes)** festgesetzt, sodass die baulichen Anlagen in ihrer Höhenentwicklung eindeutig begrenzt werden können.

Festsetzung der Mindestdachneigung zur Begrenzung der Höhenentwicklung sowie der Dachausrichtung

Da diese Maßnahme der angestrebten Nachverdichtung ausschließlich mit einer Erhöhung der zulässigen Geschoss- bzw. Vollgeschosszahl erreicht werden kann, weiterhin aber im Zuge des Orts- und Landschaftsbildes die festgesetzte Dachneigung der Gebäudedächer einen maßgeblichen Steuerungsfaktor darstellt, soll auch die Dachneigung – insbesondere die Mindestdachneigung – angepasst werden.

Die Dachneigung von Sattel-, Walm- und Kopfwalmdächern werden im rechtskräftigen Bebauungsplan mit 30° - 45° festgesetzt. Pultdächer sind mit einer Mindestdachneigung von 8° zulässig.
Bei einer Mindestdachneigung von 30° für Sattel-, Walm- und Kopfwalmdächer können Firsthöhen von Gebäuden entstehen (insbesondere hohen Reliefenergie), die ein Einfügen in die Firsthöhen der Gebäude umgebender Siedlungsbereiche nicht mehr ermöglichen.
Daher soll eine Erweiterung der zulässigen Dachneigung für Sattel-, Walm- und Kopfwalmdächer von derzeit 30° - 45° auf 15° - 45° vorgenommen werden. Die festgesetzte Mindestdachneigung von 8° für Pultdächer bleibt weiterhin unverändert zulässig.

Die Dachausrichtung wird im Bebauungsplan in Ost-West-Richtung festgesetzt, um für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie über die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude die optimale Dachausrichtung zu erreichen.

Weiterhin wird im Rahmen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018 die Unzulässigkeit von „geschotterten Flächen" innerhalb von unbebauten Grundstücksflächen festgesetzt. Unbebaute Grundstücksflächen sind zu begrünen oder als Garten zu nutzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind ausschließlich Gestaltungen der Zufahrten und der Zuwegungen.
Diese Festsetzung dient infolge zu fördernder Kaltluftproduktion auf Grünflächen bei Inversionswetterlagen dem Entgegentreten der globalen Klimaerwärmung sowie der Förderung der Biodiversität durch die Verbesserung des Lebensraumes für Insekten und deren Räuber und dient damit dem Artenschutz.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 2. BauNVO die

Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.
Da die Länge der Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes 50 m nicht überschreiten soll, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.
Darüberhinaus wurden Baugrenzen festgesetzt, die mit den Hauptgebäuden nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Infolge der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Dillstein" ergeben sich keine weiteren Eingriffe in Natur und Landschaft, da unter Beibehaltung der Grundflächenzahl von 0,4 kein weiterer Eingriff in zusätzliche Flächenbeanspruchung infolge Überbauung erfolgt.
Auch hinsichtlich des Bezuges auf die umgebende Landschaft bzw. auf das umgebende Landschaftsbild ergibt sich kein weiterer Eingriff, da die Firsthöhe gegenüber der Ursprungsfestsetzung erheblich reduziert wurde (vorher 14.00 m max. Traufhöhe – jetzt 9.00 m max. Firsthöhe) trotz einer Verdopplung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (von I auf II) infolge einer Halbierung der Mindestdachneigung (vorher 30° Mindestdachneigung – jetzt 15° Mindestdachneigung).

Folgende landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen bleiben weiterhin festgesetzt:

Die **Pflanzgebote im Wohngebiet** (1 einheimischer und standortgerechter Obst- oder Laubbaum je angefangenen 200 qm Grundstücksfläche) sollen zu einer angemessenen und standortgerechten Durchgrünung im besiedelten Bereich führen.

Fassaden- und Dachflächengestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Dach:
Die Nutzung der Dächer der Gebäude und Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes durch Photovoltaikanlagen (und auch parallel) durch Dachbegrünung ist grundsätzlich zulässig und wird empfohlen.
Die Fassaden und Balkongeländer können bis zu 60 % hinsichtlich einer Frequentierung durch Photovoltaikanlagen ausgenutzt werden.

Die Festsetzungen dienen insbesondere zur Steigerung der Produktion erneuerbarer Energie, um fossile Energieträger zu substituieren und um hinsichtlich der Erfordernisse der Entwicklung der globalen Klimaerwärmung und dem damit verbundenen Kohlendioxidanstieg entgegenzuwirken.

3 Umweltbericht

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S. 1359) am 20. Juli 2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Der Umweltbericht ist in die Abwägung einzustellen.

Im Zuge des vereinfachten Verfahrens der Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.
Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gem. § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Da bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund einer überschlägigen Prüfung möglicher Umweltauswirkungen unter Einbezug einer überschlägigen Biotoptypenaufnahme (Ergebnis: keine unter strengem oder besonderem Schutz stehenden Biotopstrukturen im Planungsgebiet vorhanden) und einer überschlägigen faunistischen Aufnahme (Ergebnis: keine unter strengem oder besonderem Schutz stehenden faunistischen Individuen oder deren Lebensräume oder Fortpflanzungsstätten im Planungsgebiet vorhanden) die Einschätzung erlangt wurde, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten, wird von der Erstellung des Umweltberichtes gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

4 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht maßgeblich berührt. Es sind bereits sowohl die Anlagen zur Versorgung des Trinkwassers als auch die Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Abwassers vollständig vorhanden.

4.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist über den bestehenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Ortslage Bad Laasphe gesichert.
Es sind bereits die Anlagen zur Versorgung des Trinkwassers vollständig vorhanden.

4.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist über den bestehenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Ortslage Bad Laasphe gesichert.
Es sind bereits die Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Abwassers vollständig vorhanden.

4.3 Abflussregelung

Die durch die Bebauung zu erwartende Versiegelung soll durch die eingriffsminimierenden Maßnahmen wie wasserdurchlässige Befestigung von Hof- und Stellflächen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

4.4 Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet tangiert keine Wasserschutzgebiete.

4.5 Bodenschutz

Im Rahmen eines vorsorgenden Bodenschutzes wurden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nachverdichtungsmöglichkeiten als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Vorbereitung für eine potentielle Bebauung seitens des Bauplanungsrechts zu leisten und bislang unbelastete Gebiete im Außenbereich zu schonen.

5 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

5.1 Straßen- und Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist bereits über die Straße „Am Dillstein" gesichert. Neben der verkehrlichen Erschließung ist das Plangebiet auch hinsichtlich der weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) an die Erschließung der unmittelbar angrenzenden, östlich und südlich anschließenden, Ortslage Bad Laasphe angeschlossen.

5.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) können ausreichend Stellplätze bzw. Anlagen für den ruhenden motorisierten Verkehr bereitgestellt werden.
Die Zahl an Stellplätzen je Grundstück bemisst sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatz- und Ablösesatzung der Stadt Bad Laasphe.

5.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Innerhalb der Ortslage Bad Laasphe bestehen mehrere Anschlußmöglichkeiten für den ÖPNV in Form von mehreren Bushaltestellen an verschiedenen Standorten in der Ortslage. Die dem Plangebiet nächstliegende Bushaltestelle liegt im Bereich der Straße „Am Dillstein" in der westlichen Ortslage Bad Laasphe (Entfernung vom Plangebiet: ca. 300 m).

5.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung des Plangebietes sind bereits vollst. gesichert.

5.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgung des Plangebietes mit den Leistungen durch die Telekom sowie die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität ist über die „Am Dillstein" bereits vollständig gesichert.

Bei Baumpflanzungen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen zu schützen. So ist zu den Fernmeldeanlagen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten bzw. ist bei Unterschreitung dieses Abstandes der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich.

5.6 Brandschutz

Die entsprechenden Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr gemäß DIN 14090 sind im Plangebiet vorhanden. Ggf. werden Einzelheiten mit der zust. Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt.

6 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Da sich die Festsetzungen der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes an den bestehenden Nutzungen orientieren, wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte bzw. die Orientierungswerte des Beibattes 1 zur DIN 18005 im Plangebiet eingehalten werden.

Aufgrund der Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet sind hinsichtlich des Schallschutzes keine textlichen Festsetzungen erforderlich.

7 Denkmalschutz

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 Bad Laasphe 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).

8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Hinweise auf Altflächen oder Altlastenstandorte bekannt.

Es wird der folgender Hinweis gegeben:
Gem. § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes darf das Problem von Bodenbelastungen nicht ausgeklammert werden. Bei der Beurteilung von Belastungen des Bodens gilt das bauleitplanerische Vorsorgeprinzip und nicht die Schwelle der Gefahrenabwehr des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Der Träger der Bauleitplanung erzeugt mit der Ausweisung einer Fläche ein Vertrauen, dass die ausgewiesene Nutzung ohne Gefahr realisierbar ist. Geht die Kommune Anhaltspunkten für Bodenbelastungen nicht nach, haben Eigentümer, Bauwillige und andere Betroffene ggf. Anspruch auf Schadensersatz. Bei der Erarbeitung der Stellungnahme zur Bauleitplanung ist zu beachten, dass nach den einschlägigen baurechtlichen Vorschriften für eine Vielzahl von Vorhaben kein förmliches Baugenehmigungsverfahren erforderlich ist. Die Bauaufsichtsbehörde ist dann auch nicht verpflichtet, die Bodenschutzbehörde in Ihrem Verfahren zu beteiligen. Insofern ist es möglich, dass die Bodenschutzbehörde über bauliche Veränderungen auf Verdachtsflächen nur im Rahmen der Bauleitplanung Kenntnis erlangen und danach nicht mehr beteiligt wird. Diesem Hinweis ist im Bedarfsfall nachzukommen.

9 Bergbau

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes sind keine Hinweise auf Umgang von ehemaligem Bergbau bekannt.
Während der Bauarbeiten ist daher dennoch eigenständig auf eventuelle Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten und ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.

10 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

11 Kosten

Der Stadt Bad Laasphe entstehen keine Kosten aus der Erstellung der Bauleitplanung und aus dem Vollzug der Änderung des Bebauungsplanes.

12 Flächenbilanz

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert)

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert, ohne Ausgleichsfläche)

Planung:

Gesamtfläche (Brutto)	ca. 5.610,00 m²
Öffentl. Verkehrsfläche	ca. 522,44 m²
Baufläche (Brutto)	ca. 5.087,56 m²
Versiegelung (max. 5.087,56 m² bei GRZ 0,4)	ca. 2.035,02 m²
Gesamte Versiegelung (max.)	ca. 2.557,46 m²

Anlagen

Plan:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Dillstein" in der Stadt Bad Laasphe im Stadtteil Bad Laasphe mit folgenden integrierten Karten:

- Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes, M. = 1 : 25.000
- Plankarte des Bebauungsplanes, M. = 1 : 500

Aufgestellt:

Ebsdorfergrund, den 18.11.2023

H. Müller

(H. Müller, Dipl.-Geogr.)

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Zur Gesamtschule 2, 35085 Ebsdorfergrund

Tel.: 06424/9435-995
E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de
Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

Bad Laasphe, den.....

.....

(Bürgermeister) (Dienstsiegel der Kommune)