

Stadt Bad Laasphe, Stadtteil Hesselbach

**Begründung zur
Städtebaulichen Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB
für den Bereich
„Zum Ebsch“**

Planstand: 10.10.2024

Inhalt

1	Veranlassung und Planziel	3
2	Ergänzungssatzung.....	4
3	Verfahren	4
4	Räumlicher Geltungsbereich.....	5
5	Raumordnung und Landesplanung.....	5
6	Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
7	Festsetzungen.....	6
8	Verkehrerschließung	7
9	Berücksichtigung umweltschützender Belange.....	7
10	Klimaschutz und Klimaanpassung	8
11	Denkmalschutz.....	8
12	Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz.....	8
13	Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen.....	8

1 Veranlassung und Planziel

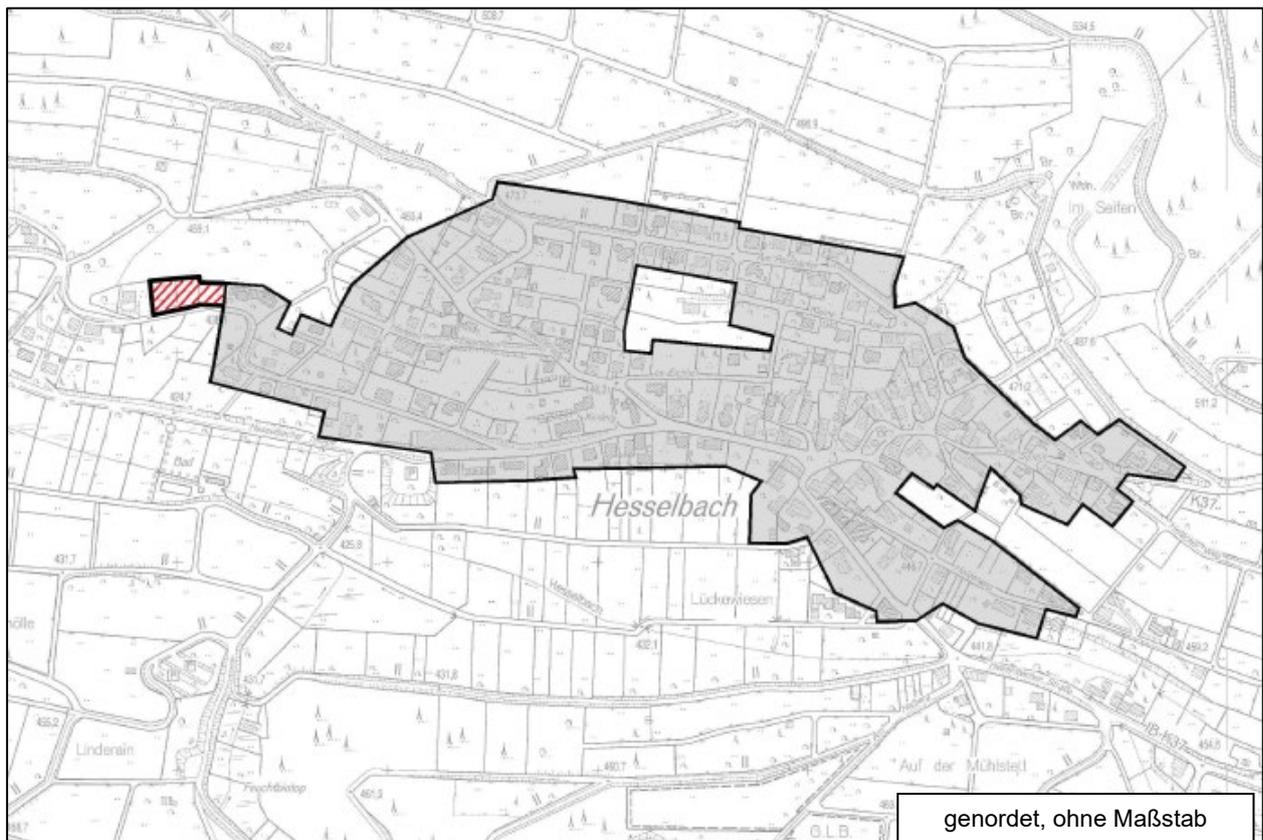
Der Stadtteil Hesselbach liegt südwestlich der Stadt Bad Laasphe. Er hat rund 530 Einwohner. Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil ist gegenüber dem Außenbereich durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch abgegrenzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches einer Klarstellungssatzung ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Da sich eine Klarstellungssatzung an dem zum Zeitpunkt ihres Erlasses vorhandenen tatsächlichen Bestand orientieren muss, durften die Flurstücke Gemarkung Hesselbach, Flur 5 Nr. 166, 170 und 171 nicht einbezogen werden, denn sie sind unbebaut. Die Flurstücke sind aber über die Straße „Zum Ebsch“ erschlossen. Östlich grenzt das gewerblich und wohnungswirtschaftlich genutzte Anwesen Zum Ebsch 20/20a an, westlich das Wohnhaus Zum Ebsch 28.

Die Eigentümer der „Baulücke“ sind 2023 mit der Bitte an die Stadt Bad Laasphe herangetreten, auch ihre Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um hier ein Wohnhaus zur Selbstnutzung durch die Familie bauen zu dürfen. Da das Vorhaben städtebaulich positiv bewertet wird, hat der Rat der Stadt am 24.08.2023 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB einzuleiten.

Die nachfolgende Karte zeigt die Abgrenzung der Klarstellungssatzung und, rot schraffiert, die Flurstücke Flur 5 Nr. 166, 170 und 173, für die die Ergänzungssatzung aufgestellt werden soll.

Abb. 1: Abgrenzung der Klarstellungssatzung und der Ergänzungssatzung



2 Ergänzungssatzung

Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den Innenbereich i.S. § 34 Abs. 1 BauGB, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind. Im Unterschied zu einem Bebauungsplan schafft die Satzung kein Baurecht, sondern bewirkt lediglich, dass einem Vorhaben einzelne öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können.

Die Prägung der Außenbereichsflächen setzt voraus, dass dem angrenzenden Innenbereich im Hinblick auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit entnommen werden können. Die Voraussetzung ist grundsätzlich erfüllt, da beidseitig der zu beplanenden Flächen genutzte Gebäude, Wohnen und Gewerbe, vorhanden sind, auf die Bezug genommen werden kann.

Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, darf für UVP-pflichtiges Vorhaben nicht angewendet werden und es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten gegeben sein. Ferner dürfen keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Indiz für eine städtebaulich geordnete Entwicklung sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, dieser stellt vorliegend gemischte Baufläche dar. Eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten ist nicht gegeben, zur Begründung wird hier auf den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag in der Anlage verwiesen. Für die geplante Nutzung bedarf es keiner Umweltverträglichkeitsprüfung. Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, gibt es in Hesselbach nicht.

In einer Ergänzungssatzung können einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden und ihr ist eine Begründung beizufügen.

3 Verfahren

Bei der Aufstellung einer Ergänzungssatzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass

- der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben ist oder wahlweise die Veröffentlichung im Internet nach § 3 Absatz 2 durchgeführt wird, und
- den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchzuführen ist.

Nach dem Satzungsbeschluss ist Ergänzungssatzung ortsüblich bekannt zu machen und mit der Begründung zur Einsicht bereitzuhalten.

4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Westen der Altortslage von Hesselbach oberhalb der Straße Zum Ebsch, die die am Nordhang des Hesselbachtals liegende Bebauung erschließt. Es handelt sich hierbei überwiegend um Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlichen Alters.

Das westlich liegende Wohnhaus des Planstandortes dürfte in den 1950er Jahren errichtet worden sein, ebenso das Wohnhaus zu dem westlich benachbarten Handwerksbetrieb (Metallbau). Hier befindet sich auch ein zweites Wohnhaus jüngerer Datums. Bei dem Wohnhaus südöstlich des Planstandortes handelt es sich um einen erst vor wenigen Jahren bezogenen Neubau.

Im Übrigen sind Weiden/Grünlandflächen an, die im Landschaftspflegen Fachbeitrag detailliert bewertet worden sind.

Städtebauliche Gründe, aufgrund derer sich die Einbeziehung weiterer Flächen in den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung empfehlen würde, liegen nicht vor.

5 Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Entwurf 2020 des Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen, als Vorbehaltsgebiet „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Diese Darstellung schließt den Erlass der Ergänzungssatzung nicht aus, da, bezogen auf die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, keine zusätzlichen Flächen für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden. Die im Entwurf des Regionalplans für den AFAB enthaltenen Grundsätze bleiben gewahrt:

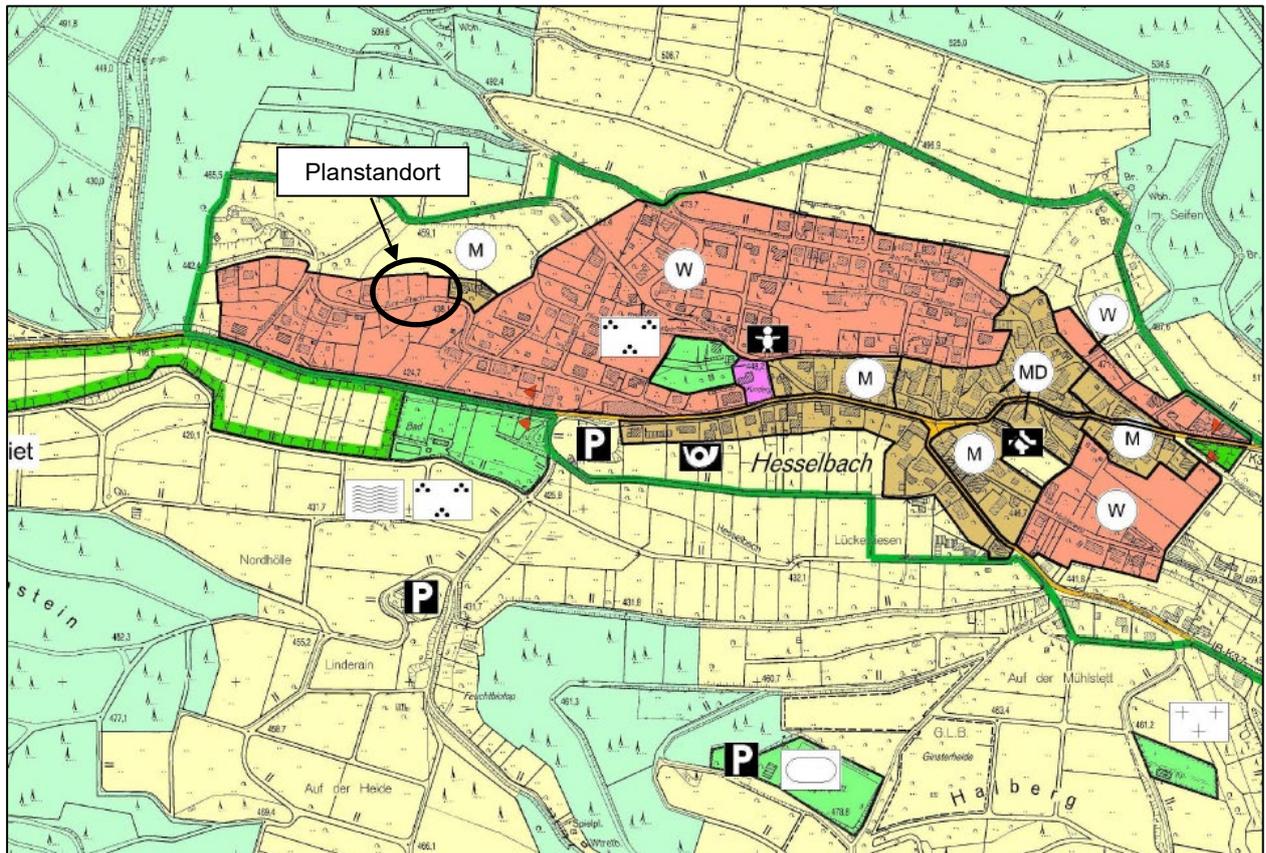
- 5.1-1 Grundsatz – Nachhaltige Raumentwicklung: Das vorhandene Freiflächensystem wird nicht beeinträchtigt. Bei dem geplanten Vorhaben handelt sich zudem um keine raumbedeutsame Planung oder Maßnahme.
- 5.1-2 Grundsatz – Kompensation: Der funktionale Ausgleich und Ersatz von Eingriffen sowie Maßnahmen des Artenschutzes können innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nachgewiesen werden. Aufgrund der Kleinräumigkeit bedarf es keiner Bearbeitung fachübergreifender überörtlicher Konzepte.
- 5.1-3 Grundsatz – Leitbilder der Landschaftsentwicklung: Eine Beeinträchtigung von Leitbildern für Landschaftsräume ist nicht zu erwarten. Auch der Biotopverbund wird nicht berührt.
- 5.1-4 Grundsatz – Orts- und Landschaftsbildbestimmende Strukturen: Die das Orts und Landschaftsbild von Hesselbach bestimmenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen bleiben in ihrer Funktion erhalten:
- 5.1-5 Grundsatz – Siedlungs- und freiraumübergreifende Biotopvernetzung: Bei der Siedlungsentwicklung sollen freiraum- und siedlungsübergreifend Lebensgemeinschaften und Biotope einschließlich ihrer ökologischen Wechselbeziehungen vernetzt werden. Eine Bebauung am Planstandort wird den raumordnungsrelevanten Biotopverbund nicht beeinträchtigen.

Die vorstehenden Ausführungen verdeutlichen, dass die Einbeziehung dem räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegenden drei Flurstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil keinen Dissens mit den genannten Grundsätzen der Raumordnung erwarten lässt.

6 Vorbereitende Bauleitplanung

der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad-Laasphe stellt den räumlichen Geltungsbereich der Ergänzungssatzung als Wohnbaufläche dar.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, Planstandort gekennzeichnet



7 Festsetzungen

In einer Ergänzungssatzung können „einzelne Festsetzungen“ getroffen werden. Subsidiär treten die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Abs. 1 BauGB hinzu. Dies sind:

- Die **Art der baulichen Nutzung** kann aus den umliegend vorhandenen Wohnhäusern und dem nicht wesentlich störenden Handwerksbetrieb (Metallbau) abgeleitet werden. Bezugnehmend auf die typisierenden Baugebiete der Baunutzungsverordnung kommt hier ein allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet infrage, innerhalb derer Wohnen allgemein zulässig ist. Eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist damit nicht erforderlich.
- Beim **Maß der baulichen Nutzung** wird nur eine Grundflächenzahl von GRZ = III festgesetzt, da auch die benachbarten Grundstücke nur eine vergleichbare Bebauung aufweisen und eine intensivere Bebauung den zu erhaltenden Charakter des Orts- und Landschaftsbildes beeinträchtigen könnte. Eine Geschosflächenzahl und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden nicht festgesetzt, da hier auf

die benachbarte Bebauung Bezug genommen werden kann. Die Wohnhäuser sind zweigeschossig ausgeführt.

- Bei der **Grundstücksfläche, die überbaut werden soll**, ist am ehesten ein Regelungsbedarf gegeben, der sich allerdings weniger aus der benachbarten Bebauung ableitet, sondern aus den Flächen, die aus Gründen des Artenschutzes nicht überbaut werden sollen. Die von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Streuobstwiese, Reptilienhabitat und Magerböschung ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um Festsetzungen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Erschließung ist über die Straße Zum Ebsch gesichert, in der auch die zur Ver- und Entsorgung benötigte Leitungsinfrastruktur liegt.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind ebenfalls gewahrt, da die Straße Zum Ebsch nur der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient und der benachbarte Handwerksbetrieb als nicht wesentlich störend eingestuft wird.

8 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Zum Ebsch. Veränderungen an der verkehrlichen Erschließung sind nicht vorgesehen.

Hesselbach ist über die Linie R 32 der Verkehrsbetriebe Westfalen Süd GmbH an den ÖPNV angebunden. Es handelt sich um die Linie Bad-Laasphe-Hesselbach-Fischelbach-Mandeln-(Rittershausen).

9 Berücksichtigung umweltschützender Belange

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt im Landschaftsschutzgebiet Nr. 5115-0001 „LSG Bad Laasphe“. Das Landschaftsschutzgebiet dient nach den Ausführungen im Landschaftsplan der Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, der Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes sowie der Bewahrung des im Interesse des Erholungsverkehrs überregional bedeutsamen Gebietes.

Landschaftspläne werden flächendeckend aufgestellt für alle Flächen, die außerhalb der zusammenhängend bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne (Außenbereich) liegen. Sowohl der Landschafts- als auch der Bebauungsplan werden als kommunale Satzung erlassen und befinden sich auf gleicher planerischer Ebene. Beide Pläne müssen bei Aufstellung und Änderung den jeweils anderen berücksichtigen. In der Regel endet der Geltungsbereich des Landschaftsplanes dort, wo Bebauungspläne und Gemeindegsetzungen beginnen. Damit sind die Belange des Natur- und Artenschutzes in der Abwägung vollumfänglich zu berücksichtigen, damit der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung mit deren Inkrafttreten aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden kann.

Die Belange von Natur- und Artenschutz gegen sind Gegenstand des landschaftspflegerische Fachbeitrages. Dieser ist Bestandteil der vorliegenden Begründung (Anlage).

10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Im Rahmen der Ergänzungssatzung „Zum Ebsch“ kann auf die unmittelbar geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes, GEG vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.10.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) verwiesen werden. Hinzu kommt § 42a der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen, nach dem bei der Errichtung von Wohngebäuden, für die der Bauantrag nach dem 01.01.2025 gestellt wird, Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben sind.

11 Denkmalschutz

Belange der Baudenkmalpflege sind nicht betroffen. Hinsichtlich der Belange der Bodendenkmalpflege wird auf Folgendes hingewiesen: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen.

12 Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind Bestand. Änderungen sind nicht vorgesehen. Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt in keinem festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebiet. Überschwemmungsgebiet, oberirdische Gewässer sowie Quellen oder quellige Bereiche werden nicht berührt.

13 Altlasten und Altlastenverdächtige Flächen

Das Altlastenkataster führt der Kreis Siegen-Wittgenstein.