

Stadt Warstein



## Begründung zu der Außenbereichssatzung für den Bereich „Westendorf“ Ortschaft Allagen

gem. § 35 (6) BauGB



Erstellt von:  
Hoffmann & Stakemeier  
Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

Verfahrensstand:  
**Beteiligung der betroffenen  
Öffentlichkeit und Behörden sowie  
sonstiger Träger öffentlicher  
Belange  
gem. § 4a (3) BauGB**

06/21

Hinweis: Änderungen nach der Offenlegung sind rot markiert



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Plangebiet .....	3
2	Allgemeine Rechtsgrundlagen.....	3
3	Planungsanlass .....	4
4	Rechtliche Vorschriften .....	4
5	Beschreibung des Gebietes .....	7
6	Planinhalt und Festsetzungen .....	8
6.1	Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
6.2	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3	Erschließung, Infrastruktur .....	9
6.4	Grünordnung/Freiraum .....	9
6.5	Artenschutz .....	10
6.6	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	11
6.7	Altlasten .....	11
6.8	Immissionsschutz.....	11
6.9	Denkmalpflege .....	12
6.10	Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz .....	12
6.11	Kampfmittel .....	13
7	Inkrafttreten.....	13

### Anlagen

FFH-Verträglichkeitsprüfung zur Aufstellung der Außenbereichssatzung der Stadt Warstein für den Bereich „Westendorf“ Ortschaft Allagen; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Januar 2021

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung der Außenbereichssatzung der Stadt Warstein für den Bereich „Westendorf“ Ortschaft Allagen; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im ..... 2021



## 1 Plangebiet

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst folgende Flurstücke der Flur 15, Gemarkung Allagen:

23, 73, 76, 166 (tlw.), 180, 181, 196 (tlw.), 218, 219, 229 und 251 (tlw.).

## 2 Allgemeine Rechtsgrundlagen

Nach den bauplanungsrechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) soll der Bereich außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Außenbereich) unter dem Aspekt der Bodennutzung grundsätzlich nur für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sowie für einzelne in § 35 (1) BauGB bezeichnete privilegierte Vorhaben bereitstehen. Einer anderen, „wesensfremden“ Bebauung ist der Außenbereich dagegen weitgehend nicht zugänglich. Sonstige Vorhaben im Außenbereich sind daher grundsätzlich nicht zulässig, wenn ihnen öffentliche Belange entgegenstehen. Als öffentliche Belange sind in diesem Zusammenhang gemäß § 35 (3) BauGB u.a. die bestehenden Darstellungen des Flächennutzungs- oder Landschaftsplans zu verstehen; auch die Vermeidung städtebaulich unerwünschter Siedlungsstrukturen (Entstehung, Verfestigung und Erweiterung einer Splittersiedlung) ist ein öffentlicher Belang, der Außenbereichsvorhaben i.d.R. entgegenzuhalten ist. Bestimmten Vorhaben können die o.g. Belange nicht entgegengehalten werden (§ 35 (4) BauGB); diese Regelung beschränkt sich jedoch weitestgehend auf Ersatzbauten sowie Umnutzungen und Erweiterungen im bereits genehmigten Bestand.

Durch § 35 (6) BauGB werden die Gemeinden ermächtigt, für eingegrenzte Außenbereichsgebiete durch sog. Außenbereichssatzungen zu bestimmen, dass die o.g. öffentlichen Belange nicht der Genehmigung von Wohnzwecken dienenden Vorhaben entgegenstehen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Alle anderen öffentlichen Belange könnten den Vorhaben weiterhin entgegengehalten werden.

Voraussetzung für eine Außenbereichssatzung ist, dass

- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- keine Vorhaben zugelassen werden sollen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (§ 1 (6) Nr. 7 b BauGB) bestehen,
- 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.

Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 (4) BauGB unberührt.



Die Satzung kann mit weiteren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben versehen werden. Planungsrechtlich verbleibt das betreffende Gebiet Bestandteil des Außenbereichs und die diesbezüglichen sonstigen Vorschriften des BauGB, so z.B. die Verpflichtung zur flächensparenden Bauweise, findet weiterhin Anwendung.

Bei der Aufstellung von Außenbereichssatzungen kommt das Verfahren nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung.

### **3 Planungsanlass**

Anlass für die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist die geplante Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Flurstück 181. Für diesen Bereich besteht kein Bebauungsplan und das Grundstück liegt im Außenbereich. Aus diesen Gründen wurde eine erste Bauvoranfrage aus dem Jahr 2020 abgelehnt. In Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde wird nun der Weg über eine Außenbereichssatzung gewählt.

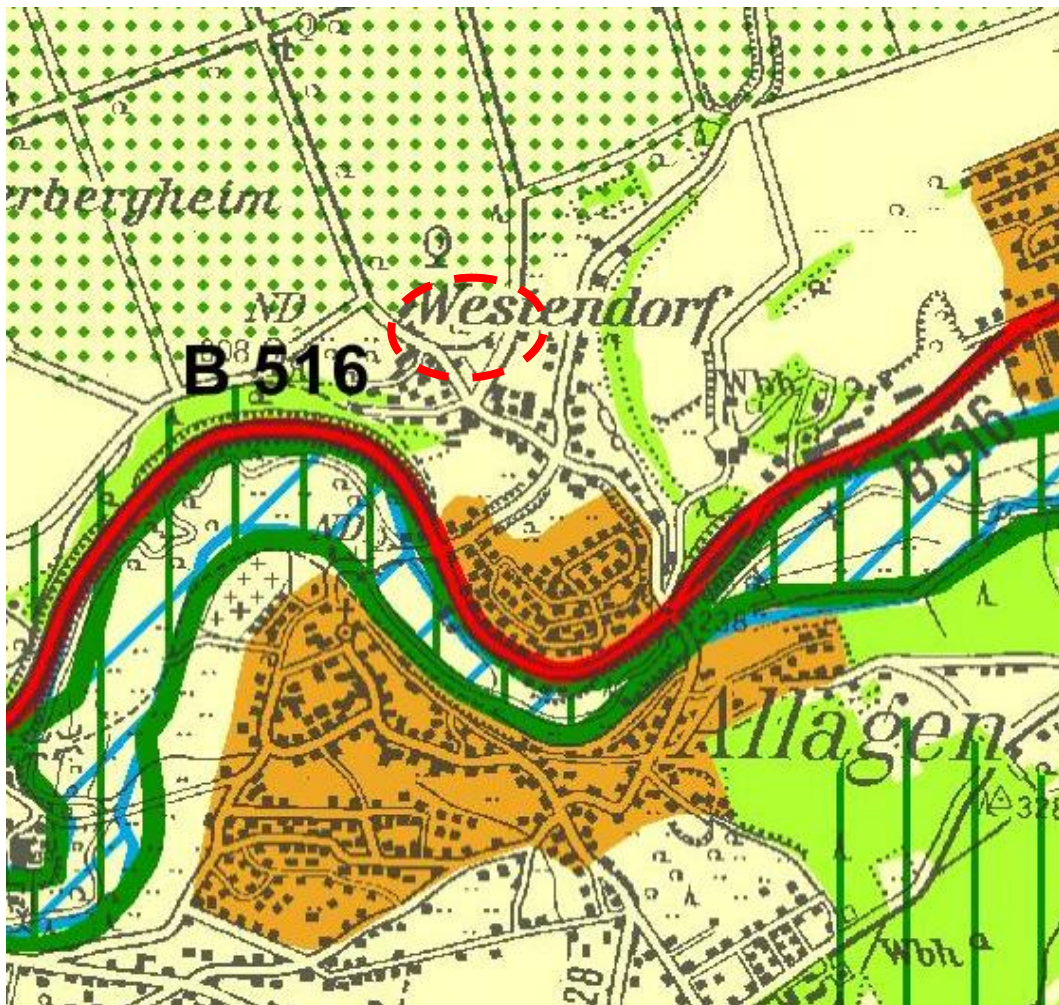
Ziel der Planung ist eine behutsame, moderate Verdichtung des bestehenden Siedlungsbereiches insbesondere durch Lückenschließungen sowie geringfügige Erweiterungen und Arrondierungen. Damit soll den berechtigten Interessen der Anwohner nach der Befriedigung moderner Wohnansprüche entsprochen werden. Mit der Außenbereichssatzung sollen die bestehenden Häuser der Udenstraße 47 (Hofstelle) sowie die des Haslachwegs 13, 17 und 21 und Goesmannsweg 13 in die Außenbereichssatzung aufgenommen werden.

Neben dem Ziel der moderaten Verdichtung des Siedlungsbereichs, sollen ebenso die Nutzungsmöglichkeiten der gesamten ehemaligen Hofstelle erweitert werden. Da es sich um die letzte Bebauung vor dem „Skywalk“ mit Blick über das Möhnetal handelt, hat auch die Stadt Warstein zur touristischen Aufwertung der Region Interesse daran bekundet, eine kleintouristische Nutzung der Hofstelle mit ihren angrenzenden Flächen zu unterstützen.

### **4 Rechtliche Vorschriften**

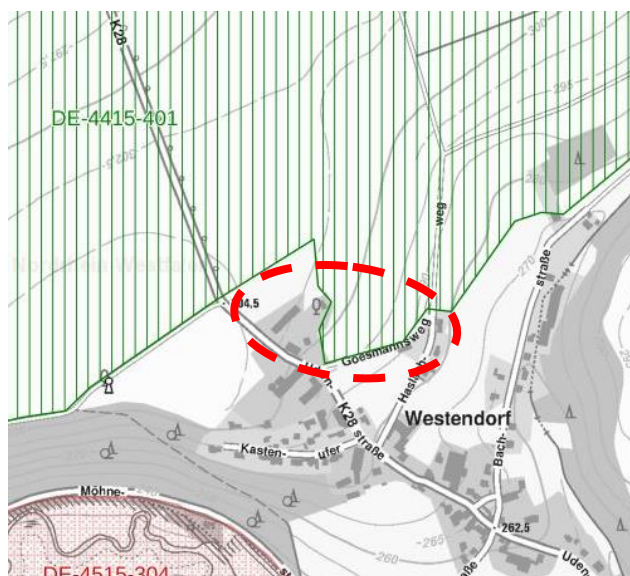
Grundlage für die Außenbereichssatzung ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung.

Nach dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist das Plangebiet als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Nördlich der ehemaligen Hofstelle Udenstraße 47 zeigt der Regionalplan Gebiete für den Schutz der Landschaft mit besonderer Bedeutung für Vogelarten des Offenlandes.



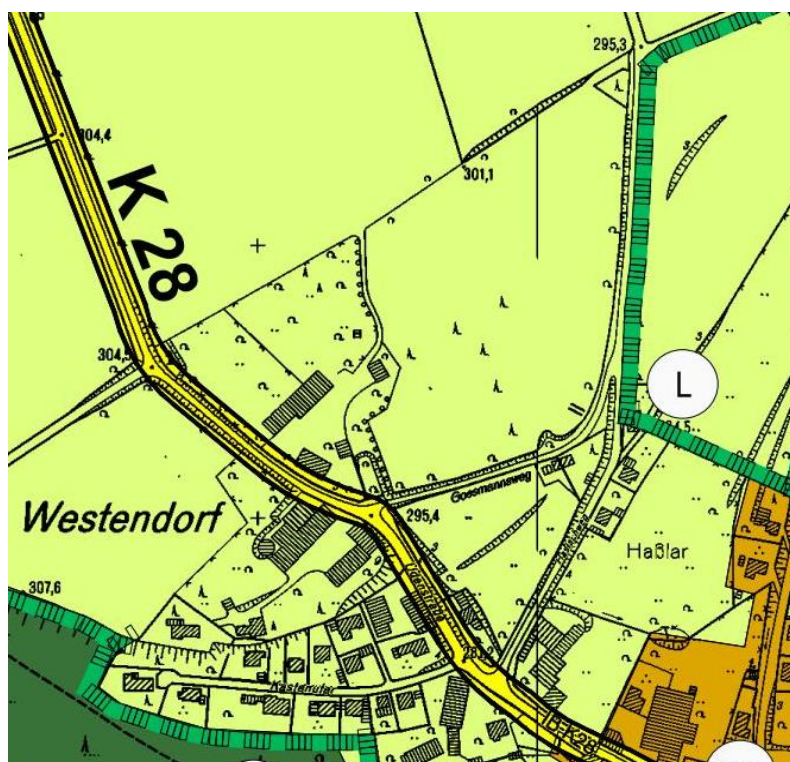
Auszug aus dem Regionalplan Arnsberg; Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis  
(ohne Maßstab)

Die genaue Abgrenzung des Vogelschutzgebiets zeigt, dass ein Teilbereich den Geltungsbereich der geplanten Außenbereichssatzung überdeckt. Diese Schutzgebietsabgrenzung wird in der Aufstellung der Außenbereichssatzung berücksichtigt. Aufgrund des Vogelschutzgebiets Hellwegbörde hat das Büro für Landschaftsplanung Mestermann eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erstellt, welche dieser Begründung beiliegt. Die Ergebnisse zeigen, dass die Aufstellung der Außenbereichssatzung mit den Schutzziele des Vogelschutzgebiets Hellwegbörde vereinbar ist (siehe Kapitel 6.4).



Auszug Karte Natura 2000-Gebiete in NRW; LANUV  
(ohne Maßstab, grün: Vogelschutzgebiet Hellwegbörde)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Warstein stellt den Planbereich gem. § 5 (2) Nr. 9 a BauGB als Fläche für die Landwirtschaft dar.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Warstein (ohne Maßstab)

Weitere konkrete Aussagen für das Gebiet lassen sich nicht aus den o. g. Plänen ableiten; der Satzung stehen folglich keine Ziele der Raumordnung entgegen.



## 5 Beschreibung des Gebietes

Das Satzungsgebiet befindet sich im Ortsteil Allagen nördlich des Siedlungsbereichs Westendorf, welcher planungsrechtlich über eine Innenbereichssatzung gesichert ist. Das Plangebiet liegt östlich der Udenstraße (Kreisstraße 28) im Bereich des Goesmannswegs und des Haslachwegs und weist eine Größe von ca. 3,09 ha auf.

Der Geltungsbereich an sich stellt eine im Wesentlichen von landwirtschaftlichen Flächen umgebene Hofstelle und Splittersiedlung im Außenbereich dar.

Nördlich des Siedlungsbereichs Westendorf befinden sich an der Udenstraße zwei Hofstellen. Der Goesmanns Hof, welcher noch Teil der Innenbereichssatzung ist, und der Hensenhof, welcher nun über die Außenbereichssatzung planungsrechtlich gesichert werden soll. Des Weiteren liegt etwas östlich des Hensenhofs auf gleicher Höhe im Bereich des Goesmannswegs und des Haslachwegs eine Splittersiedlung von insgesamt vier bzw. fünf Wohngebäuden.

Die Nutzung im Plangebiet ist durch Wohnen geprägt. Auch der Hensenhof wird zum Wohnen genutzt. Bei dem Betrieb an sich handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Nebenerwerb. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen herrscht eine dörfliche Struktur vor.

Die bestehende Splittersiedlung am Haslachweg/Goesmannsweg sowie auch die Hofstelle des Hensenhofs weist eine überwiegend zusammenhängende Bebauung auf. An einigen Stellen besteht noch die Möglichkeit der Nachverdichtung, entweder durch Neubauten oder durch Erweiterung der bestehenden Gebäude.

Erste Überlegungen zur Planung sahen eine direkte Verbindung der Hofstelle mit der Splittersiedlung am Haslachweg über eine Bauzeile am Goesmannsweg vor, um so in diesem Bereich eine Siedlungsarrondierung nach Norden zur freien Landschaft zu erhalten. Von diesen Überlegungen wurde aufgrund des Vogelschutzgebiets Abstand genommen. Nichtsdestotrotz stehen die Hofstelle und die Splittersiedlung in einem räumlichen Siedlungszusammenhang zueinander. Daher wurde auch der Geltungsbereich in dem zuvor genannten Ausmaß festgelegt.

Aufgrund der verhältnismäßigen günstigen Lagebedingungen dieses Siedlungsbereiches - vorhandene Erschließung, ausreichende Nähe zu vorhandenen Infrastruktureinrichtungen, keine wesentliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft- erscheint eine Verdichtung als städtebaulich vertretbar, zumal die beschränkte Dimension der potenziell noch bebaubaren Flächen nur eine Verfestigung der bestehenden Siedlung und der Hofanlage um wenige Gebäude zulässt.

Das ungewollte Entstehen einer erweiterten Splittersiedlung oder eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Ortsteils wird durch die räumlich enge Umgrenzung des Satzungsgebietes sowie die Festsetzung einer baulich nutzbaren Fläche verhindert.

Die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Außenbereichssatzung sind vorliegend gegeben, da die nach § 35(6) Satz 4 BauGB erforderlichen Bedingungen vollständig erfüllt werden:



- die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; es handelt sich um eine beschränkte Verdichtung und Arrondierung eines ansonsten überwiegend geschlossenen Siedlungsansatzes (Hofstelle und Splittersiedlung am Haslachweg). Im Verhältnis zu der bereits bestehenden Bebauung ist das Ausmaß hinzutretender Nutzungen untergeordnet. Städtebaulich relevante Konflikte durch diese hinzutretenden Nutzungen sind nicht zu erkennen.
- Die Satzung begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (siehe Kapitel 6.4).
- Und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, da sich im Plangebiet keine Störfallbetriebe befinden.

## 6 Planinhalt und Festsetzungen

Durch die Außenbereichssatzung sollen auf den bisherigen Siedlungszusammenhang beschränkte, bauliche Änderungen und Ergänzungen der vorhandenen Wohnbauten ermöglicht werden.

Durch die Beschränkung dieser erleichterten Zulässigkeit von Bauten im Außenbereich auf das Satzungsgebiet wird gleichzeitig eine ungewünschte weitere Ausdehnung dieses Bereiches ausgeschlossen.

In dem Teilbereich des Flurstücks 180 nördlich des Goesmannswegs wird bewusst keine weitere Bebauung ermöglicht, da sich in diesem das Vogelschutzgebiet Hellwegbörde befindet. Dieser Teilbereich wird weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt und daher auch als solche in der Planzeichnung festgesetzt. Durch diese planungsrechtliche Sicherung der Fläche für die Landwirtschaft, stellt die Stadt Warstein ausdrücklich außenwirksam fest, dass dieser Bereich nicht für eine Bebauung zur Verfügung steht.

### 6.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Mittels der Festsetzung von Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen gekennzeichnet, innerhalb derer sowohl Neubauten als auch maßvolle Gebäudeerweiterungen möglich sind. Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen an der Hofstelle orientieren sich an den Bestandsgebäuden und berücksichtigen die geplante Bebauung auf dem Flurstück 181. Da die Hofstelle in sich ein Siedlungsgefüge darstellt, wird in diesem Bereich eine zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund, dass dem Eigentümer langfristig die Möglichkeit gegeben werden soll, an den Standorten der





heutigen Bestandsbauten neue Gebäude zu errichten, da ein Großteil der bestehenden Gebäude aus dem 19. Jahrhundert stammen und damit weit über 100 Jahre alt sind.

In etwa der Mitte des Grundstücks wird ein Teil der überbaubaren Fläche ausgespart, da dieser Teilbereich als Grünfläche genutzt wird und einen Teich für die Niederschlagswasserbeseitigung aufweist. Ebenso spiegelt die Ausgestaltung der überbaubaren Fläche die städtebauliche Ordnung einer Hofstelle wider, die regelmäßig in der Mitte des Grundstücks als offene Hoffläche oder Aufenthaltsfläche ausgestaltet ist.

## 6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wird bestimmt, dass Wohnzwecken **und Beherbergungsbetrieben** sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienende Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Warstein über "Flächen für die Landwirtschaft" widersprechen und die Entstehung bzw. Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 3 und 4 BauGB).

Die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Vorhaben, die Wohnzwecken **und Beherbergungsbetrieben** sowie kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, sind zulässig, wenn sie sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Durch die auf den relativ engen Bereich beschränkte Zulässigkeit von baulichen Anlagen, bleibt der Außenbereichscharakter für das Gesamtumfeld erhalten.

## 6.3 Erschließung, Infrastruktur

Der Geltungsbereich ist über die Udenstraße, den Goesmannsweg und den Haslachweg an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine spürbare Belästigung durch zu nehmenden Kfz-Verkehr ist nicht erkennbar.

Die Wasserversorgung im Satzungsgebiet wird durch die Stadtwerke Warstein, die Energieversorgung durch die WVG sichergestellt. Die Abwässer werden ordnungsgemäß der Kläranlage des Ruhrverbandes zugeführt.

Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist bei geeigneten Bodenverhältnissen zulässig.

## 6.4 Grünordnung/Freiraum

Die Flächen außerhalb der Hofstelle sowie der Bestandsbebauung am Haslachweg werden gem. ihrer Realnutzung als Grünflächen, Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gesichert. Die Fläche im Norden des Plangebiet wird gem. der eingegangenen Stellungnahmen des Landesbetriebs Wald und Holz im Rahmen der Offenlegung



zukünftig als Waldfläche festgesetzt. Zwischen der Hofstelle und der Bebauung am Haslachweg befindet sich ein Teil des Vogelschutzgebiets Hellwegbörde der insbesondere die Offenlandarten schützt. Der Bereich wird daher weiterhin als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Das Vogelschutzgebiet ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Eine Beeinträchtigung des Vogelschutzgebiets findet nicht statt (siehe Ausführungen zum Artenschutz)

Auch das im (Nord-) Osten des Plangebiets befindliche Landschaftsschutzgebiet wird nachrichtlich dargestellt. Das Grundstück Haslachweg 21 ist bereits heute bebaut und steht im Siedlungszusammenhang mit den anderen Wohngebäuden am Haslachweg. Insofern ist es sinnvoll dieses Grundstück mit in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung aufzunehmen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest (Frau Rennebaum) hat per Mail vom 31.05.2021 darauf hingewiesen, dass die Ausweisung der Außenbereichssatzung mit der LSG-Ausweisung vereinbar sein kann und damit kein rechtliches Problem besteht, da das LNG NRW die Möglichkeit einer Doppelfestsetzung ausdrücklich vorsieht. Die LSG-Verbote werden durch eine Außenbereichssatzung aber nicht ausgehebelt. Die Baugrenze am Haslachweg 21 wird daher im Rahmen des Entwurfs der erneuten Offenlegung ausschließlich auf das Bestandsgebäude begrenzt.

## 6.5 Artenschutz

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03.- 30.09.) zu beschränken. Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchzuführen.

Da das Plangebiet der Außenbereichssatzung der Stadt Warstein für den Bereich „Westendorf“ zum Teil innerhalb des Vogelschutzgebiets DE-4415-401 „Hellwegbörde“ liegt, wurde mittels einer FFH-Verträglichkeitsstudie überprüft, ob das geplante Vorhaben mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets verträglich ist. Diese FFH-Verträglichkeitsstudie wurde vom Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt und liegt dieser Begründung bei.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass von dem geplanten Vorhaben demnach keine Beeinträchtigungen ausgehen, die zu einer Störung der Funktion der benachbarten Natura 2000-Gebiete führen. Auswirkungen, die erhebliche Beeinträchtigungen der Natura 2000-Gebiete, ihrer Erhaltungsziele oder der für die Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteile auslösen, werden ausgeschlossen.

Das Büro für Landschaftsplanung Mestermann führt zur Bewertung der Lebensraumeignung des Untersuchungsraums für die maßgeblichen Vogelarten Folgendes aus:

Es liegen keine Hinweise auf ein Vorkommen der maßgeblichen Vogelarten des Vogelschutzgebiets im Plangebiet bzw. seinem direkten Umfeld vor. Fundpunkte maßgeblicher Vogelarten im betrachtungsrelevanten Abstand zum Plangebiet liegen somit nicht vor. Das Plangebiet ist



ca. 75 m entfernt, die überbaubaren Bereiche befinden sich in einer Entfernung von ca. 180 m zu dem dokumentierten Rastgebiet der Mornellregenpfeifer.

Das Plangebiet und sein Umfeld erfahren durch die vorhandene Bebauung sowie der Gehölzbestände bereits Einschränkungen der Lebensraumeignung empfindlicher Vogelarten. Neben den vertikalen Strukturen (Bebauung, Gehölze) sind hier auch die nutzungsspezifischen Schallemissionen des bebauten Bereichs von Allagen, der landwirtschaftlichen Nutzung sowie des Straßenverkehrs als Störwirkungen zu betrachten.

Eine Nutzung des Plangebiets und des nahen Umfelds als Brutquartier störungsempfindlicher Vogelarten wie Wachtelkönig oder Wiesenweihe ist aufgrund der vorhandenen Stör- und Scheuchwirkungen sowie der anstehenden vertikalen Strukturen ausgeschlossen. Die geplante Bebauung bzw. die moderate Verdichtung der vorhandenen Wohnbebauung führt zu keinen zusätzlichen Störwirkungen durch die neu entstehenden vertikalen Strukturen. Eine Erhöhung der wohngebietstypischen Schallemissionen ist als geringfügig einzustufen, weshalb auch hiermit keine nachteiligen Störwirkungen ausgelöst werden. Somit sind erhebliche und/oder nachteilige Auswirkungen auf die maßgeblichen Arten oder ihre Lebensraumstrukturen nicht zu erwarten.

## **6.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Für die durch neue Bebauung im Satzungsgebiet zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Ausgleichsmaßnahmen haben möglichst als Hecken- bzw. Baumanpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen auf dem durch den Eingriff betroffenen Grundstücken zu erfolgen.

Der Ausgleich hat unmittelbar nach dem Eingriff durch den Vorhabenträger zu erfolgen. Für die Bewertung der Kompensationsmaßnahmen ist die von der Stadt Warstein verfasste Arbeitshilfe zur „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ heranzuziehen.

Die landschaftsrechtliche Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind somit im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

## **6.7 Altlasten**

Für das Plangebiet sind keine Hinweise bzw. Anhaltspunkte über Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## **6.8 Immissionsschutz**

Im Geltungsbereich und näheren Umgebung der Außenbereichssatzung befinden sich kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftliche Nutzungen. Lärm- und



Geruchsbelästigungen im Zusammenhang mit diesen Betrieben können nicht ausgeschlossen werden und sich als ortsüblich hinzunehmen.

Grundsätzlich sichert die Außenbereichssatzung die bestehende Bebauung im bislang planerischen Außenbereich. Den Häusern am Haslachweg wird dabei nur ein geringfügiger Erweiterungsspielraum zugestanden. Die Eigentümer wohnen also schon in einem durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägten Umfeld. Bezüglich einer möglichen neuen Bebauung auf dem Hensenhof ist zu sagen, dass diese vorrangig durch die Familie der Eigentümerfamilie genutzt werden soll.

## 6.9 Denkmalpflege

Bau- und Bodendenkmale sind laut Denkmalliste der Stadt Warstein nicht vorhanden.

Des Weiteren wurde seitens des LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen in seiner gutachterlichen Stellungnahme vom 21.05.2021 (Az.: gr-21.05.2021) festgestellt, dass es sich bei dem Objekt Hofstelle Udenstraße 47 nicht um ein Denkmal (§ 2 Abs. 1 DSchG NRW) handelt.

Dennoch wird folgender Hinweis aufgenommen:

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 als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.:02761-9375-0; Fax: 02761-9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).

## 6.10 Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m<sup>2</sup> Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich. In Nordrhein-Westfalen besteht eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse. Damit soll die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und



ausgewählten Baurestoffen (z. B. Metall) gefördert werden. Informationen gibt es im Internet unter [www.alois-info.de](http://www.alois-info.de) oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

## 6.11 Kampfmittel

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen von fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt, so ist die Stadt Warstein (Tel.: 02952/818-0), der Fachdienst Abfallwirtschaft des Kreises Soest (Tel.: 02921/30-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/82-2139) umgehend zu informieren. Sind bei der Durchführung von Bodenarbeiten außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände bemerkt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Warstein als örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02902 81-0) und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.:02931 82-3885) zu verständigen.

## 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung als Außenbereichssatzung der Stadt Warstein für den Bereich „Westendorf“ Ortschaft Allagen in Kraft.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

im Juni 2021

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\608-Dr. Schulte, Peter, Warstein\001-00 Außenbereichssatzung Udenstraße\_Goesmannsweg, Warstein-Allagen\!03 Entwurf\Begründung Außenbereichssatzung Allagen\_erneute Offenlegung.docx