Bebauungsplan Nr. 25 „Alter Buhlenkamp“ der Gemeinde Lippetal im Ortsteil Herzfeld Begründung

---

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Lippetal im Westen des Ortsteils Herzfeld. Es handelt sich um die Flurstücke 93, 121, 123, 142, 144 in der Flur 28 der Gemarkung Herzfeld. Die Gebietsfläche hat eine Größe von rd. 5.650 m². Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Auf dem Büld“.

2. Anlass der Planänderung

Die Grundstücke verfügen über eine ausreichende Größe, um Wohnbauflächen im nördlichen Bereich der Grundstücke zu entwickeln. Eine Genehmigung gem. § 34 BauGB zur Errichtung von Wohngebäuden auf diesen Flächen wurde seitens des Kreises Soest mit dem Hinweis „Hinterlandbebauung“ nicht in Aussicht gestellt.

Aus diesem Grund haben die betroffenen Grundstückseigentümer mit Schreiben vom 18.12.2019 und 24.01.2020 den Antrag gestellt, für diese Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Die Erschließung der hinteren Grundstücke erfolgt jeweils über private Zuwegungen von der Straße „Auf dem Büld“.

Mit einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 2 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) wurde am 20.03.2020, nach vorheriger Beratung am 09.03.2020 im Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Lippetal, einstimmig der Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB i.V.m. § 13 a BauGB gefasst. Die Dringlichkeitsentscheidung wurde am 25.05.2020 in der Sitzung des Rates der Gemeinde genehmigt.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) zum Zwecke der Nachverdichtung aufgestellt.

3. Planungsrechtliche Situation

Im gültigen Flächennutzungsplan wird der Bereich als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal

Die Grundstücke liegen in einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf dem Brink“. Dieser Teil wurde jedoch durch Ratsbeschluss vom 01.02.1967 von der Genehmigung des Bebauungsplanes ausgeschlossen. So liegt das Plangebiet vollständig im unbeplanten Innenbereich und ist derzeit als Hinterland gem. § 34 BauGB nicht bebaubar.

4. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB

Die beschlossene Aufstellung des Bebauungsplanes soll als Maßnahme der Nachverdichtung gemäß § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Prüfschwellenwert in Höhe von 20.000 m² zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird. Bei der vorliegenden Gebietsfläche von 5.650 m² ist der Prüfwert nicht überschritten.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Folgende Festsetzungen regeln die Bebauung im Bebauungsplan Nr. 25:

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für die Gesamtfläche nach § 4 BauNVO ein "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht ist es nicht erforderlich, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO einzuschränken. Von den Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO für unzulässig erklärt. Diese Nutzungen fügen sich nicht in die

vorhandene Siedlungsstruktur ein. Zudem fehlt es an ausreichender Fläche für eine solche Nutzung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO nur ein Vollgeschoss zugelassen. Diese Festsetzung erfolgt angepasst an die angrenzende Bebauung. Eine Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen erfolgt gemäß § 18 BauNVO durch die Angabe einer Bezugshöhe über NHN2016. Für jedes Baufenster wird eine eigene, dem Gelände angepasste Bezughöhe definiert. Die Bezugshöhen werden aus den mittleren Geländehöhen abgeleitet, die an jedem geplanten Grundstück an der Erschließungsanlage vorliegen. Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen nach § 16 BauNVO werden relativ zu diesen Bezugshöhen mit 4,5 m bzw. 9,0 m festgelegt. Die Höhenbegrenzung für Traufhöhen gilt nicht für mögliche Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte. Hier würde die maximale Traufhöhe ansonsten auch die Traufhöhe der Gaube bzw. des Dacheinschnittes begrenzen. Für das nordwestliche Grundstück ist berücksichtigt, dass durch die künstlich geschaffene Senke (Teich) das Urgelände verändert wurde und bei einem Neubau diese Senke wieder verfüllt wird.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 in Anlehnung an die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt. Da nur ein Geschoss errichtet werden darf, erübrigt sich die Angabe der Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO. Neben der Grundflächenzahl wird die maximal zulässige Grundfläche auf 160 m² begrenzt. Diese zulässige Grundfläche wird durch die von baulichen Anlagen überdeckten Flächen des Baugrundstücks bestimmt. Hierbei werden die baulichen Anlagen nach § 19 (4) BauNVO nicht mitberechnet. So darf z.B. ein Baufenster von 14 x 14 = 196 m² nur mit max. 160 m² von einem Wohngebäude überbaut werden. Die Fläche des Baufensters von 196 m² kann dadurch nicht vollständig durch ein Wohngebäude ausgenutzt werden.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In dem Plangebiet ist Platz für neun überbaubare Grundstücksflächen. Hiervon sind bereits drei seit längerer Zeit bebaut. Die Festlegung der Baufenster erfolgt mittels Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO. Als Bauweise wird gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt, dass nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Hierdurch wird die Bauweise der umgebenden Bebauung angepasst.

Zusätzlich wird erlaubt, dass Balkone um max. 1,5 m und Terrassen um max. 3,0 m die Baulinien überschreiten dürfen. Ohne diesen Zusatz müßten Balkone und Terrassen gemäß dem Baurecht innerhalb des Baufensters liegen.

Desweiteren ist es zulässig, dass Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Wärmepumpen) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet

werden. Sie müssen jedoch einen direkten Zusammenhang mit dem Baufenster haben. Nach der Landesbauordnung sind solche Anlagen (wesentliche Bestandteile eines Gebäudes) ansonsten nur innerhalb eines Baufensters zulässig. Da sie eine eigene Abstandsfläche erzeugen, müssen sie mit einem Grenzabstand zur Nachbargrenze von 3 m errichtet werden.

5.4 Verkehrsflächen

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt von der Straße „Auf dem Büld“. Um die hinteren Baufenster zu erschließen, sind private Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB erforderlich. Hierzu sind im Plangebiet 2 Stichwege eingetragen.

5.5 Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB werden Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der westlichen, nördlichen und östlichen Gebietsgrenze festgesetzt. Mit diesem, teilweise schon bestehenden, Pflanzsaum erfolgt ein Abrücken der neuen Bebauung von den angrenzenden Grundstücken. In Verbindung mit den Baulinien sind die Wohngebäude mindestens 6 m von einem bebauten Nachbargrundstück entfernt.

Die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist hier eine Kombination aus Anpflanzungs- und Erhaltungsverpflichtung. Ergänzend wird festgelegt, dass die Neuanpflanzungen mit heimischen Sträuchern z.B. Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, gemeiner Schneeball etc. zu erfolgen hat. Mit dem Zusatz, Gärten mit losen Material- und Steinschüttungen sind unzulässig, sollen z.B. insektenunfreundliche Schottergärten vermieden werden.

5.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Die Zulässigkeit der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO wird nicht eingeschränkt. Sie sind sowohl in den überbaubaren wie auch den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine besondere Anordnung im Bebauungsplan wird nicht getroffen. Somit bekommt der Bauherr Freiheit in der Anordnung dieser Anlagen.

5.7 Gestaltungsfestsetzungen

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018 werden in Anpassung an die Nachbarbebauung als Dachform Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zugelassen.

Die maximale Gesamtbreite für Dachaufbauten darf 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Außerdem müssen diese einen Mindestabstand von 1,00 m zum First bzw. Ortgang einhalten. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Dachaufbauten

und Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Mit dem 01.01.2007 ist das „Gesetz zu Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21.12.2006 in Kraft getreten. Daher ist beabsichtigt, den Bebauungsplan in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchzuführen. Die Voraussetzungen liegen nach den Ausführungen zu 4 vor.
Beschleunigte Verfahren werden gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt und unterliegen gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung, sprich: die zu erwartenden Eingriffe gelten als zulässig. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum § 1 a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

<u>Bestandsbeschreibung und –bewertung:</u>

Auch wenn im beschleunigten Verfahren kein Ausgleich erforderlich ist, sind dennoch Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestand und der Artenschutz, zu prüfen.



Östliches Plangebiet, Aufnahmedatum 14.07.2020

Der nicht bebaute Teil des Plangebietes wird als Hausgartenfläche genutzt. Die größte Teilfläche (östlicher Teil) besteht überwiegend aus einer regelmäßig gemähten Rasenfläche. Die angrenzenden Gärten werden vorwiegend durch eine Laubhecke abgegrenzt.



Westliches Plangebiet, Aufnahmedatum 14.07.2020

Der westliche Garten ist strukturreicher. In den Randbereichen ist er zu den Nachbargärten durch verschiedenste Sträucher und Bäume abgetrennt. Die Gehölze im Garten sind größtenteils Ziergehölze. Desweiteren sind hier ein größerer Teich und zwei Holzhütten vorzufinden.

Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna und Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen, sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Das Plangebiet ist von allen Seiten durch eine bestehende Wohnbebauung umschlossen. Da die zukünftige Nutzung der Fläche vorwiegend dem Wohnen mit Garten entspricht bzw. unverändert genutzt wird, sind keine negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes gem. § 42 BNatSchG

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Bei dem zu überplanenden Bereich handelt es sich um einen bebauten und um einen gärtnerisch genutzten Bereich. Das Büro Stelzig hat im März 2021 eine artenschutzrechtiche Vorprüfung für diesen Bebauungsplan durchgeführt (Ortsbegehung 05.08.2020).

Im Einzelnen wird auf das o.a. Gutachten verwiesen. Zusammenfassend stellt der Gutachter fest, dass das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn

- *die bauvorbereitenden Maßnahmen sowie der Baubeginn zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden,*

- *vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG),*
- *die drei im Plangebiet befindlichen Nistkästen vor Beginn der Brutzeit (15. März) an einen geeigneten, sicheren Platz umgehängt werden.*

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der drei Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.

Die zuvor beschriebenen Punkte werden als Hinweise 2 und 3 in den Bebauungsplan aufgenommen.

8. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte über Altlastenverdachtsflächen vor.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke ist durch die bisher vorhandenen Anlagen bzw. über private Zuwegungen gesichert.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der südlich gelegenen Straße „Auf dem Büld“.

11. Kosten

Der Kosten für diese Planung werden durch den Eigentümer getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten des Eigentümers.

Soest, den 12.08.2022

Ludwig und **Schwefer**
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Feldmühlenweg 18 59494 Soest
Tel. 02921 / 3660-0 www.ls-soest.de
Fax 02921 / 3660-33 post@ls-soest.de