8. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Heidfeld" der Gemeinde Lippetal, Ortsteil Lippborg Begründung

---

1. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lippborg und umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Lippborg Flur 38 Nummer 14. Die Fläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 960 m². Die Erschließung erfolgt über die Holzstraße. Das Grundstück ist z.Z. mit dem Wohnhaus Holzstraße 11 und einem Wirtschaftsgebäude bebaut.

2. Anlass der Planänderung

Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt das im hinteren Grundstücksbereich befindliche Wirtschaftsgebäude für eine Wohnnutzung umzubauen. Mittelfristig hat er vor, dort zu wohnen, um das jetzige Wohnhaus an sein Kind zu übergeben. Vor dem Wirtschaftsgebäude befindet sich ein großes Überdach, welches erhalten bleiben soll. Das Wirtschaftgebäude steht an der südwestlichen Grundstücksgrenze. Die Wandhöhe dort ist größer als 3 m. Aus diesem Grund bedarf es bei einem Bauantrag, neben der bauplanungsrechtlichen Vergrößerung der vorhandenen überbaubaren Grundstückfläche, auch einer bauordnungsrechlichen Regelung mittels Eintragung einer Baulast auf dem Flurstück 15.

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 beschlossen, diese Voraussetzungen durch die 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Im Heidfeld" zu schaffen. Die vorbereitende Zustimmung durch den Bau- und Planungsausschuss erfolgte in der Sitzung am 19.06.2017.

3. Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 1 "Im Heidfeld", Ortsteil Lippborg aus dem Jahr 1965. Der Bebauungsplan legt gem. § 4 BauNVO in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) die offene Bauweise fest. Wohngebäude mit maximal 2 Vollgeschossen sind zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,7. Die Baufenster

sind in einer Größe von 13 m x 13 m gleichmäßig zur Straße ausgerichtet. Ein vorgesehener Garagenplatz befindet sich auf der Nordseite der einzelnen Baufenster. Die Firstrichtung verläuft in Nord-Süd-Richtung.

Die vorhandene Bebauung im nördlichen Bereich der Holzstraße passt nicht mit den seinerzeitig festgelegten Baufenstern überein. Auch ist nicht absehbar, dass dieser Zustand durch eine künftige Bebauung realisiert wird. Um nun der landespolitisch gewünschten Verdichtung von Wohnbauflächen nachzukommen sowie den Umnutzungswunsch des Grundstückseigentümers zu ermöglichen, ist eine Änderung des Baufensters erforderlich. Das Baufenster wird an die vorhandene Bebauung angepasst und die Festlegung der Hauptfirstrichtung aufgegeben. Letzteres auch, um ggf. eine Ost-West-Ausrichtung zur optimalen solaren Energienutzung zu ermöglichen.

4. Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB

Durch die vorgesehene Änderung werden die Grundzüge der bestehenden Planung - Allgemeines Wohngebiet - nicht berührt. Auch greifen die Ausschluss-kriterien nach § 13 (1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB nicht. Dementsprechend darf die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

Die vorgesehene Planänderung übernimmt grundsätzlich die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Die bisherige Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO bleibt unverändert bestehen. Ebenso bleiben die gemäß § 4 (3) BauNVO möglichen Nutzungen ausnahmsweise zugelassen. Der Katalog des § 4 (3) wird eingeschränkt. Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind ob der Größe des Plangrundstücks nicht zu realisieren. Weitere Nutzungen können auf Antrag genehmigt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Die bisherige Grundflächenzahl von 0,4 (gem. § 19 BauNVO) sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse von 2 (gem. § 20 BauNVO) bleibt ebenso wie die Geschossflächenzahl von 0,7 unverändert.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
Die überbaubare Grundstücksfläche wird weiterhin nur durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden.

Die Größe des Baufensters für zur Realisierung der Nutzungsmöglichkeit der vorhandenen Remise als Wohnraum den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Auf der restlichen Grundstücksfläche dürfen Stellpätze und Terrassen sowie sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO errichtet werden. Damit wird ermöglicht, dass der Eigentümer z.B. Stellpätze oder ein Gartenhaus frei auf seinem Grundstück, unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, positionieren kann.

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Nach den obigen Ausführungen liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Planänderungsverfahrens vor.

Vereinfachte Verfahren werden gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt. 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.

Bestandsbeschreibung und –bewertung:
Auch im vereinfachten Verfahren sind Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen und gegebenenfalls ökologisch zu bilanzieren.

Gegenüber der bisherigen Planfestsetzung erfolgt eine Vergrößerung des Baufeldes. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1965 gab es das Landschaftsgesetz NRW nicht. Somit unterlag das Baugebiet seinerzeit auch nicht der Eingriffsregegung. Der aufstehende Gebäudebestand ist älter (Beginn des letzten Jahrhunderts) bzw. der Wintergartenanbau erfolgte mit einer Baugenehmigung 1998.

Die bisher versiegelte Fläche entspricht in etwa der künftig versiegelten Fläche. Die Restfläche war und wird weiterhin gärtnerisch genutzt. Die Eingriffsbilanzierung wird somit nicht verschlechtert. Da die bisherigen Eingriffe zulässig waren, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

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.

Da die zukünftige Nutzung der Fläche der bisher zulässigen Nutzung entspricht, sind keine weiteren 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 ändernden Plangebiet handelt es sich um ein bebautes Grundstück. Auf dem Grundstück befindet sich ein Haus-/Ziergarten.

Eine Besichtigung des Grundstücks ergab keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna.

Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Ausnahmeregelung erforderlich.

8. Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks ist durch die bisher vorhandenen Anlagen gegeben und gesichert. Durch diese Planungsänderung ist es nicht erforderlich, die vorhandenen Erschließungsanlagen zu verändern.

10. Lärmschutz

Durch die vorgenommene Planänderung ist es nicht erforderlich, besondere Maßnahmen zum Lärmschutz vorzusehen.

11. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt von der vorhandenen Straße „Holzstraße“.

12. Kosten

Die Kosten für diese Planung werden durch den Antragsteller getragen. Notwendige Maßnahmen, die sich durch die Planung gegebenenfalls ergeben, gehen ebenfalls zu Lasten des Antragstellers.

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