Schäper und Sander Planungsgesellschaft

Hovestädter Straße 26 59510 Lippetal Tel. 02923/652431 Fax 02923/652466
Email w.sander@schaeper-sander.de

Gemeinde Lippetal

Begründung

Zur 7. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Im Heidfeld“ im Ortsteil Lippborg

ENTWURF Februar 2018

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bereich in der Gemarkung Lippborg, Flur 38, Flurstücke 90, 154 und 165 teilw. Marktplatz 1 im Ortsteil Lippborg.

2. Anlass der Planänderung

Der Eigentümer beantragt für die Flurstücke 90, 154, 164 teilw. und 165 teilw. die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.
Das Baugrundstück, in einer Gesamtgröße von 902 m², ist mit einem Einfamilienhaus nebst Garage bebaut.
Das Wohnhaus befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und steht auf der Süd-Westspitze des Grundstückes.
Zudem erfolgt die Erschließung über einen Fußweg, ca. 2,00 m breit, sowie über eine nicht gesicherte Zuwegung über die sogenannte „Festwiese“ Flurstück 154, 164 und 165. Diese Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Lippetal.

3. Planungsrechtliche Situation

Die betroffenen Grundstücke Gemarkung Lippborg, Flur 38, Flurstücke 90, 154, 164 teilw. und 165 teilw. liegen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.1 „Im Heidfeld“.
Es wurde seinerzeit versäumt das bestehende Wohnhaus Marktplatz 1 mittels einer überbaubaren Fläche abzusichern und die Erschließung zu regeln.
Der Bebauungsplan setzt gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.
Die Bebauung ist in 1- bzw.2-geschossiger, offener Bauweise zulässig.
Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl ist mit 0,7 festgesetzt.
Die Nutzungen sind gem. § 4 BauNVO zulässig.

Im ersten Entwurf der Bebauungsplanänderung war die Erschließung über einen Stichweg aus nördlicher Richtung vom Heidfeld geplant. Im Zuge der öffentlichen Auslegung, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Anlieger wurden erhebliche Bedenken bezüglich dieses Stichweges vorgetragen.
Diesen Einwendungen wurde in der Abwägung zum Teil gefolgt.
Die Erschließung erfolgt nunmehr aus westlicher Richtung von der Alten Beckumer Straße. Die Sicherung erfolgt im Zuge einer Grunddienstbarkeit/Baulast.

4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

Durch die beabsichtigte Änderung werden die Grundzüge des bestehenden Bebauungsplanes nicht berührt.
Es erfolgt lediglich die Festsetzung einer überbaubaren Fläche und einer privaten Erschließungsstraße.

Auch greifen die Ausschlusskriterien nach § 13 (1) Nr. 1 und Nr.2 BauGB nicht.
Dementsprechend darf die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

5 Festsetzungen der Bebauungsplanänderung

Es sollen lediglich eine überbaubare Fläche sowie eine Erschließungsstraße ausgewiesen werden.
Für das Baugrundstück werden folgende Festsetzungen getroffen:

- WA-Gebiet
- max. 2-geschossig
- offene Bauweise
- GRZ 0,4
- bei 1-geschossigkeit als Walm- und Satteldach 35°-45°
- bei 2-geschossigkeit als Pult-, Zelt-. Walm und Satteldach 10°-25°
- max. 2 Wohnungen

6. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Nach den obigen Ausführungen liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Planänderungsverfahrens vor.
Vereinfachte Verfahren werden gem. § 13(3) BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht durchgeführt. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. §1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und die Vorschriften zum §1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzubeziehen.

<u>Bestandsbeschreibung und- Bewertung:</u>
Auch im vereinfachten Verfahren sind Vermeidungsmaßnahmen, wie die Festsetzung des erhaltenswerten Gehölzbestandes und der Artenschutz, zu prüfen und gegebenenfalls ökologisch zu bilanzieren.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine bereits bebaute Grundstücksfläche.
Da keine zusätzlichen Eingriffe erfolgen, ist auch keine Eingriffsbilanzierung erforderlich.

<u>Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:</u>
Gemäß §1(6) Nr. 7 BauGB sind die Auswirkungen des Vorhabens auf Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und die biologische Vielfalt zu prüfen.

Da die zukünftige Nutzung der Fläche der bisherigen Nutzung entspricht, sind keine weiteren negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

7. Belange des Artenschutzes

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

8. Sonstige Belange

8.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch die bestehenden Anlagen und Netze gesichert.

- **Strom-, Gasversorgung**
  Die Strom- und Gasversorgung wird von Westnetz sichergestellt.
  Die Leitungen liegen in der Straße Heidfeld und führen über den Fußweg Marktplatz zum Flurstück 90.
- Entlang der Grundstücksgrenze (Abstand ca. 1,00 m) zwischen Flurstück 165 und 200 bzw. 90 verläuft eine 10 KV-Leitung.
- **Wasserversorgung**
  Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser liegt in der Straße Heidfeld und verläuft ebenfalls durch den Fußweg Marktplatz zum Flurstück 90.
- **Abwasserbeseitigung**
  Die Abwasserbeseitigung erfolgt als Trennsystem in das Kanalnetz der Gemeinde Lippetal.
  Das Schmutzwasser wird an der westlichen Grenze über das Flurstück 165 in den Kanal der Straße „Heidfeld“ eingeleitet. Das Regenwasser ist mittels einer Rohrleitung über das Flurstück 165, 154 und 164 am Kanal in der „Alte Beckumer Straße“ angeschlossen.

9. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen begründen.

10. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenbefunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

11. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.