

# **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 Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 9 „Über´m Kirchkamp“  
im Ortsteil Oestinghausen**

**Juli 2025**

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Lippetal im Ortskern von Oestinghausen. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich in der Gemarkung Oestinghausen, Flur 3, Flurstück 518 „St. Florian-Weg 2“ im Ortsteil Oestinghausen. Die Gebietsfläche beträgt 1.038 m<sup>2</sup>.

## **2. Anlass der Planänderung**

Das Flurstück 518 soll planungsrechtlich verändert werden, damit im westlichen Bereich ein 2-gechossiges Wohnhaus erstellt werden kann. Die Erschließung erfolgt direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Auf Antrag der Eigentümer hat der Rat der Gemeinde Lippetal am 18.03.2024 beschlossen, für das o.a. Grundstück die 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Über´m Kirchkamp“ im Ortsteil Oestinghausen als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) aufzustellen.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

Die bauliche Nutzung des Flurstücks 518 liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 9 „Über´m Kirchkamp“. Im westlichen Bereich des Flurstücks 518 soll mit der geplanten Änderung eine zusätzliche Bebauung ermöglicht werden.

## **4. Vereinfachtes Verfahren gem. § 13a 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 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche nicht überschritten wird. Bei der vorliegenden Gebietsfläche von 1.038 m<sup>2</sup> ist der Prüfwert nicht überschritten.

## **5 Festsetzungen der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Über´m Kirchkamp“**

### **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 erforderlich, die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO einzuschränken.

Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig. Es ist städtebaulicher Wille, hier nur Wohnen zu erlauben, ohne die weiteren Nutzungsmöglichkeiten ausnahmsweise zu gestatten. Somit passt sich die Art der baulichen Nutzung den angrenzenden Nachbargrundstücken an.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO die Zahl der Vollgeschosse für den westlichen Teil des Grundstückes mit max. II und für den östlichen Teil des Grundstückes auf max. I festgesetzt.

Des Weiteren wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen im westlichen Teil auf max. 7,00 m und östlichen Teil auf max. 3,50 m festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe der baulichen Anlagen wird auf max. 10,50 m und die maximale Gesamthöhe bei Flachdächern wird auf 10,50 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl wird einschließlich des Bestandsgebäudes mit 0,4 in Anlehnung an die Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,5 nach § 17 BauNVO festgesetzt.

### **5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die offene Bauweise wird nach § 22 (1) BauNVO festgesetzt. Auf dem Grundstück ist Platz für zwei Wohngebäude, daher werden gem. § 22 (2) BauNVO nur Einzelhäuser zugelassen. Es erfolgt die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche durch die Ausweisung von zwei Baufenstern mittels Baugrenzen gem. § 23(3) BauNVO. Die überbaubaren Grundstücksflächen schließen das Bestandsgebäude ein. Das zusätzliche Baufenster mit einer Ausdehnung von 9,00 m bzw. 13,30 m \* 12,00 m gibt ausreichend Platz für ein zusätzliches Wohngebäude.

Zusätzlich wird erlaubt, dass Balkone bis zu einer Tiefe von 2,5 m und Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m die Baugrenzen überschreiten dürfen. Ohne diesen Zusatz müssten Balkone und Terrassen gemäß dem Baurecht innerhalb des Baufensters liegen. Dadurch würde das Fenster für einen geplanten Baukörper deutlich eingeeengt werden.

Gartenhäuser, Garagen und sonstige Nebenanlage sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### **5.4 Innere Erschließung**

Die Erschließung für das neue Gebäude erforderlich direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche des St. Florian-Wegs.

- 5.5 Gestaltungsfestsetzungen  
Gem. § 9 (4) i. V. m. § 86 BauO NRW werden in Anpassung an die Nachbarbebauung als Dachform „Sattel-, Pult-, Flach- und Walmdächer“ zugelassen.
- 5.6 Aus Gründen der Klimaanpassung soll auf Wohngebäuden mit Flachdächern, bis 7° Neigung, eine mindestens extensive Begrünung eingebaut werden.  
Auf den Garagen und Carports sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° mindestens extensiv zu begrünen.

## **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“ von 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 erwartende 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.

### Bestandsbeschreibung und- Bewertung:

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

Die zu überplanende Fläche wird als Hausgarten genutzt. Der dort befindliche Aufwuchs (Büsche und Sträucher) ist, sofern sie durch die Bebauung entfernt werden müssten, nicht erhaltenswert. Hierüber wird keine Festsetzung getroffen.

Verbleibender Baumbestand ist während der Bautätigkeit gegen Beschädigung zu schützen.

### 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 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. § 44 BNatSchG**

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

Bei dem Grundstück handelt es sich um einen bebauten und um einen gärtnerisch genutzten Teilbereich. Eine Besichtigung des Grundstückes 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.

Rodungs- und Räumungsarbeiten von Vegetationsflächen dürfen nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. erfolgen.

Zum Artenschutz wurden die Messtischblattabfrage im FIS „geschützte Arten in NRW“ sowie der Fundabfrage im LINFOS durchgeführt. Auf den Grundstücken wurden keine relevanten Arten festgestellt (siehe Anlage).

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks werden an die öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

## **9. Altlasten**

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

## **10. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt vom „St.\_florian-Weg“ aus.

## **11. Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch interessante Boden(be)funden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

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. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmälern entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmälern zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

## **12. Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

## **13. Kosten**

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

Lippetal, 14.07.2025

Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4314

Auflistung der erweiterten Auswahl planungsrelevanter Arten in den Lebensraumtypen , Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude

Art	Status	Erhaltungszus	Bemerkung	Gaert	Gebaeu
-----	--------	---------------	-----------	-------	--------

Wissenschaftl Deutscher Name

Säugetiere

Myotis daube	Wasserfleder	Nachweis ab 2	G	Na	FoRu
Pipistrellus pip	Zwergflederm	Nachweis ab 2	G	Na	FoRu!

Vögel

Accipiter gent	Habicht	Nachweis 'Bru	U	Na	
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Bru	G	Na	
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Bru	G	(Na)	
Ardea cinerea	Graureiher	Nachweis 'Bru	G	Na	
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Bru	U	Na	
Athene noctu	Steinkauz	Nachweis 'Bru	U	(FoRu)	FoRu!
Carduelis canr	Bluthänfling	Nachweis 'Bru	U	(FoRu), (Na)	
Ciconia ciconi	Weißstorch	Nachweis 'Bru	G		FoRu!
Corvus frugile	Saatkrähe	Nachweis 'Bru	G	Na	
Cuculus canor	Kuckuck	Nachweis 'Bru	U-	(Na)	
Delichon urbic	Mehlschwalbe	Nachweis 'Bru	U	Na	FoRu!
Dryobates mir	Kleinspecht	Nachweis 'Bru	U	Na	
Falco tinnunc	Turmfalke	Nachweis 'Bru	G	Na	FoRu!
Hirundo rustic	Rauchschwalbe	Nachweis 'Bru	U	Na	FoRu!
Luscinia mega	Nachtigall	Nachweis 'Bru	U	FoRu	
Oriolus oriolu	Pirol	Nachweis 'Bru	S	(FoRu)	
Passer montai	Feldsperling	Nachweis 'Bru	U	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Bru	S	(FoRu)	
Serinus serinu	Girlitz	Nachweis 'Bru	S	FoRu!, Na	
Streptopelia t	Turteltaube	Nachweis 'Bru	S	(Na)	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Bru	G	Na	FoRu!
Sturnus vulga	Star	Nachweis 'Bru	U	Na	FoRu
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Bru	G	Na	FoRu!

Amphibien

Hyla arborea	Laubfrosch	Nachweis ab 2	U	(FoRu)	
Triturus crista	Kammolch	Nachweis ab 2	G	(Ru)	

Schmetterlinge

Proserpinus p	Nachtkerzen-!	Nachweis ab 2	G	(FoRu)	
---------------	---------------	---------------	---	--------	--