Ergänzungssatzung
Ortsteil Brockhausen der Gemeinde Lippetal
Begründung

---

1. Räumlicher Satzungsbereich

Der Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegt am westlichen Rand, nördlich und südlich der Brockhauser Straße, im Ortsteil Brockhausen. Der größere Teil liegt mit einer Fläche von rd. 4680 m² südlich dieser Straße. Es handelt sich um Teilflächen der Gemarkung Brockhausen Flur 3 Flurstücke 324 und 362. Nördlich der Brockhauser Straße, erschlossen über einen Stichweg, liegt die mit rd. 700 m² kleinere Teilfläche aus Gemarkung Brockhausen Flur 3 Flurstück 379.
Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:2000 zu entnehmen.

2. Anlass der Planänderung

Der Gemeinde liegen 3 Anträge auf Erweiterung der bestehenden Innenbereichssatzung im Ortsteil Brockhausen vor. Vorgespräche mit der Bezirksregierung Arnsberg und dem Kreis Soest haben ergeben, dass diese einer Satzungserweiterung positiv gegenüberstehen.

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat am 07.05.2012 und der Rat der Gemeinde hat am 22.05.2012 beschlossen, diese Ergänzungssatzung aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Lippetal hat zuletzt durch eine Ergänzungssatzung 1996 die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Brockhausen geändert. Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den gesamten Ortsteil keine Bauflächen dar. Lediglich im Norden des Ortes ist durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ein kleiner Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen.

Einzelne Flächen können aber nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 in den im Zusammenhang bebauter Ortsteile auch ohne eine Änderung des FNP einbezogen werden.

Dieses ist zulässig, wenn die angrenzende Bebauung entsprechend geprägt ist. Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich um eine dörfliche Wohnbebauung. Somit sind diese Voraussetzungen gegeben.

4. Städtebauliche Entwicklungsziele

Auf der Nordseite der Brockhauser Straße ist bereits bis zur Kreisstraße 36 Nordwalder Straße eine Bebauung vorhanden. Eine durch diese Ergänzungssatzung mögliche Bebauung entlang der Südseite der Brockhauser Straße rundet den Ortsrand ab. Der bebaute Ortsteil wird dann zukünftig im Westen an der Kreuzung Nordwalder Straße/Brockhauser Straße beginnen. Die Grenze zwischen Innen- und Aussenbereich erhält durch diese Straßenrandbebauung eine klarere Struktur. Durch die Erweiterung auf der Nordseite wird ein zusätzlicher Bauplatz geschaffen. Er ist durch einen Stichweg mit der Brockhauser Straße verbunden. Die abgestufte Ortsrandsgrenze ermöglicht in Verbindung mit der Verkehrsanbindung und der in der Nachbarschaft zurückliegenden Bebauung noch einen städtebaulich vertretbaren Bauplatz. Die Qualität des Übergangs zum Landschaftsraum wird dadurch nicht beeinträchtigt.

5. Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Einzelne und spezielle Festsetzungen nach § 9(1) BauGB gemäß § 34(5) Satz 2 werden, mit einer Ausnahme, für diese Ergänzungssatzung nicht getroffen. Die Ausnahme sind die Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 25a BauGB, wonach teilweise entlang der Grundstücksgrenzen Anpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen sind. Diese Festsetzungen dienen zum einen dazu, die künftige Bebauung von der freien Landschaft abzugrenzen und zum anderen dazu, die Eingriffsregelung ökologisch auszugleichen.

Die Bebauung hat sich somit künftig im Rahmen der Grenzen des § 34 BauGB zu richten. Um den dörflichen Charakter von Brockhausen zu erhalten, ergeht die Festsetzung, dass nur Wohngebäude in diesem Erweiterungsbereich zulässig sind.

6. Eingriffsregelung

Durch die Einbeziehung von Aussenbereichsflächen in den Innenbereich und die damit geschaffene Möglichkeit von Wohnbebauung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, über dessen Ausgleich nach § 1a BauGB zu entscheiden ist.

Beim Bestand handelt es sich um Garten- bzw. Ackerflächen. Die Betrachtung der Auswirkung des Eingriffs nach der Einbeziehung ist nicht so konkret wie bei einem Bebauungsplan. Die Festsetzungen können in der Satzung nur annähernd

in Flächenwerte umgesetzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass im nördlichen Bereich ein Bauplatz und im südlichen Bereich 6 Bauplätze entstehen. Für jeden dieser Bauplätze wird eine versiegelte Fläche von 12 m x 12 m = 144 m² angenommen. Desweiteren wird angenommen, dass für Nebenanlagen (Terrassen, Zufahrten, etc.) zusätzlich 80 m² versiegelte Fläche je Bauplatz benötigt werden.

In Verbindung mit den entstehenden Hausgärten und den Anpflanzflächen, zur Abgrenzung der Baugrundstücke zur freien Landschaft, kann der Eingriff unter diesen Annahmen nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden. Eine Bilanzierung ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Es liegt eine Differenz in der Eingriffsbilanzierung in Höhe von 1010 Punkten vor. Nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde soll der notwendige Ausgleich in einem Randstreifen entlang der Ahse erfolgen. Für jeden fehlenden Bilanzpunkt ist 1,75 Euro als Ausgleichzahlung zu erbringen.

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 Plangrundstück handelt es sich um unbebaute Garten- bzw. Ackerflächen. Eine Besichtigung der Flächen ergab keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna. Neben der örtlichen Begutachtung der Flächen wurde eine Abfrage im Internetportal „@LINFOS-Landschafts-informationssammlung" des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV 2010a) durchgeführt. Hiernach sind keine Lebensstätten planungsrelevanten Arten im Plangebiet anzufinden.

Die Entfernung von evtl. vorhandenen Sträuchern bzw. Obstbäumen zur Realisierung einer Bebauung darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.9. – 1.3., erfolgen.

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

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die K6 Brockhauser Straße. Das nördliche Grundstück wird durch einen Stichweg, der sich in Privateigentum befindet, ebenfalls von dieser Straße erschlossen.

9. Ver- und Entsorgung

Da der Abwasserkanal in Höhe der Zufahrt zum Kindergarten endet, ist für die Erweiterungsflächen ein Anschluss an diesen Kanal über Privatflächen herzustellen. Eine entsprechende Absicherung dieser Maßnahme durch Baulast oder städtebaulichen Vertrag ist im Verfahren durchzuführen.

10. Umwelteinflüsse

Im Süden dieser Ergänzungssatzung liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle. Auf diesem, in ca. 400 m Entfernung liegenden, Betrieb wird eine intensive Schweinehaltung betrieben. Daher sind gelegentliche Lärm- und Geruchsbelästigungen nicht auszuschliessen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Umwelteinwirkungen als schädlich anzusehen sind, wenn für die zukünftige Wohnnutzung die Richtwerte eines Dorfgebietes gelten. Da es sich bei dem Ortsteil Brockhausen vorwiedgend um eine dörfliche Nutzung handelt, sind weitere Schutzmaßnahmen nicht erforderlich.

11. Kosten

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

Soest, den 22.05.2013

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

Ökologische Eingriffsbilanzierung für die Ergänzungssatzung Brockhausen

Eingriffsbilanzierung:
In die Bewertung gehen für geplante Baugrundstücke folgende Flächenanteile ein:
- die für das Grundstück festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche von 12 m x 12 m = 144 m²
- ein pauschal angenommener Antei von 80 qm für Nebenanlagen (1/2 von 144 m² = 72 m²)

Die übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden als "Ziergärten" genutzt.

Bestand	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Ökol. Wertigkeit
Flurstück 379	Garten	2 Punkte	508 m²	1016 Punkte
	Ackerfläche	2 Punkte	194 m²	388 Punkte
Summe			**702 m²**	**1404 Punkte**

Planung	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Ökol. Wertigkeit	Bilanz-Differenz
Flurstück 379	Überbaubare Grundstücksflächen (12 m x 12 m)	0 Punkte	144 m²	0 Punkte	
	Sonstige befestigte Flächen wie Terrassen, Zufahrten, Nebenanlagen (ca. 80 qm je Baugrundstück)	0 Punkte	80 m²	0 Punkte	
	Ziergarten	2 Punkte	276 m²	552 Punkte	
	Ausgleichsmaßnahme: Anpflanzung von Bäumen und Stäuchern	4 Punkte	202 m²	808 Punkte	
Summe			**702 m²**	**1360 Punkte**	**44 Punkte**

Bestand	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Ökol. Wertigkeit
Flurstück 362	Garten	2 Punkte	887 m²	1774 Punkte
	Ackerfläche	2 Punkte	1180 m²	2360 Punkte
Summe			**2067 m²**	**4134 Punkte**

Planung	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Ökol. Wertigkeit	Bilanz-Differenz
Flurstück 362	Überbaubare Grundstücksflächen (12 m x 12 m) 3 x	0 Punkte	432 m²	0 Punkte	
	Sonstige befestigte Flächen wie Terrassen, Zufahrten, Nebenanlagen (ca. 80 qm je Baugrundstück)	0 Punkte	240 m²	0 Punkte	
	Ziergarten	2 Punkte	1082 m²	2164 Punkte	
	Ausgleichsmaßnahme: Anpflanzung von Bäumen und Stäuchern	4 Punkte	313 m²	1252 Punkte	
Summe			**2067 m²**	**3416 Punkte**	**718 Punkte**

Bestand	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Ökol. Wertigkeit
Flurstück 324	Ackerfläche	2 Punkte	2615 m²	5230 Punkte
Summe			**2615 m²**	**5230 Punkte**

Planung	Biotoptyp	Wertfaktor	Fläche	Ökol. Wertigkeit	Bilanz-Differenz
Flurstück 324	Überbaubare Grundstücksflächen (12 m x 12 m) 3 x	0 Punkte	432 m²	0 Punkte	
	Sonstige befestigte Flächen wie Terrassen, Zufahrten, Nebenanlagen (ca. 80 qm je Baugrundstück)	0 Punkte	240 m²	0 Punkte	
	Ziergarten	2 Punkte	1395 m²	2790 Punkte	
	Ausgleichsmaßnahme: Anpflanzung von Bäumen und Stäuchern	4 Punkte	548 m²	2192 Punkte	
Summe			**2615 m²**	**4982 Punkte**	**248 Punkte**
			gesamte Bilanzdifferenz Bestand - Planung		**1010 Punkte**

Soest, den 27.03.2013
Ludwig und Schwefer
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Feldmühlenweg 18
59494 Soest