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 Ergänzungssatzung „Alte Beckumer Straße“ im Ortsteil Lippborg

November 2025

1. Räumlicher Satzungsbereich

Der Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegt im nördlichen Ortsteilrand an der Straße „Alte Beckumer Straße“ im Ortsteil Lippborg. Durch Hinzuziehung der Grundstücksfläche von ca. 4.167 m² soll durch eine Ergänzungssatzung zusätzliche Bauplätze ermöglicht werden.
Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:500 zu entnehmen

2. Anlass der Planänderung

Der Gemeinde Lippetal liegt eine Anfrage auf Erlass einer Ergänzungssatzung Im Ortsteil Lippborg vor.
Durch Renaturierungsmaßnahmen an der Lippe und an der Quabbe hat sich die Hochwasserlinie (ist im Plan dargestellt) auf dem Grundstück verschoben, sodass dort Potential für Wohnbebauung auf den Flurstücken 200 und 221 geschaffen werden kann.
Vorgespräche mit der Bezirksregierung Arnsberg haben ergeben, dass sie dieser Satzungserweiterung positiv gegenübersteht, da sie eine Arrondierung des Ortsteils Lippborg darstellt.
Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 18.12.2023 beschlossen, diese Ergänzungssatzung aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Situation

Die geplante Ergänzungssatzung schließt nördlich an einen bebauten Innenbereich an. Auf der östlichen Seite der Alten Beckumer Straße besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan „Im Heidfeld“ der nördlich durch den Roßbach begrenzt wird.
Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt z.Z. zum Teil eine Wohnbaufläche für diesen Planbereich gem. § 1 BauNVO dar.
Die Grundstücksfläche ist nördlich an eine Wohnbebauung nach § 34 BauGB gelegen. Untergeordnete Flächen können nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 auch ohne eine Änderung des FNP in den Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung 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 Ostseite ist die Straße „Alte Beckumer Straße“ bereits bebaut.
Eine durch diese Ergänzungssatzung mögliche Bebauung westlich entlang der „Alte Beckumer Straße“ rundet den Ortsteil ab. Der Bebaute Ortsteil wird dann zukünftig im Norden durch den „Roßbach“ begrenzt. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich erhält durch diese Straßenrandbebauung eine klarere Struktur.
Die Qualität des Übergangs zum Landschaftsraum wird durch diese Arrondierung nicht beeinträchtigt.

5. Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Einzelne und spezielle Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB gemäß § 34 (5) Satz 2 werden, mit zwei Ausnahmen, für diese Ergänzungssatzung nicht getroffen. Die Ausnahmen sind die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, wonach entlang der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze Anpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen sind sowie eine hintere Bauflucht gem. § 23 BabNVO. Hierdurch ergibt sich eine klare Trennung zwischen der künftigen Bebauung und der freien Landschaft.
Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung der künftige Eingriff in Natur und Landschaft ökologisch ausgeglichen.
Die Bebauung hat sich somit künftig im Rahmen der Grenzen des § 34 BauGB zu richten. Um den dörflichen Charakter von Lippborg 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 des Plangrundstückes handelt es sich um eine bebaute und im nördlichen Bereich um eine Wiesenfläche.
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 vier Bauplätze entstehen.
Für diese Bauplätze wird je eine versiegelte Fläche von 10 m x 12 m = 120 m² angenommen. Des Weiteren wird angenommen, dass für Nebenanlagen (Terrassen, Zufahrten, etc.) zusätzlich jeweils 100 m² versiegelte Fläche benötigt wird.
In Verbindung mit den entstehenden Hausgärten und dem 4 m breiten Pflanzstreifen entlang der westlichen und nördlichen Grenze sowie der Entsiegelung durch den Abbruch der Bestandsgebäude, zur Abgrenzung der Baugrundstücke zur freien Landschaft, kann der Eingriff unter diesen Annahmen vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.
Eine Bilanzierung erfolgt im Rahmen der Bauanträge.

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 den Plangrundstück handelt es sich um eine teilweise bebaute und im nördlichen Bereich um eine Wiesenfläche.
Eine Besichtigung der Flächen ergab keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna.
Die Entfernung von evtl. vorhandenen Sträuchern bzw. Obstbäumen zur Realisierung einer Bebauung darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. – 01.03. erfolgen.

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

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die Straße „Alte Beckumer Straße“.

9. Altlasten

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

10. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Alte Beckumer Straße“.
Die zu errichtenden Wohnhäuser auf dem Flurstück 220+221 erhalten nur eine gemeinsame Zufahrt auf die K25 „Alte Beckumer Straße“.

11. Umwelteinflüsse

In Lippborg handelt es sich um ein Dorfgebiet mit gemischten Bauflächen und teilweise reinen Wohnbauflächen. Daher ist davon auszugehen, dass diese Planung keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht.

12. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch, interessanten 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 Bodendenkmäler 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 Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

13. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

14. 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, 23.09.2025

Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 4314

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

Art Wissenschaftl	Deutscher Name	Status	Erhaltungszus	Bemerkung	Gaert	Gebaeu
Säugetiere						
Myotis daube	Wasserfledern	Nachweis ab 2	G		Na	FoRu
Pipistrellus pi	Zwergfledermi	Nachweis ab 2	G		Na	FoRu!
Vögel						
Accipiter gent	Habicht	Nachweis 'Bru	U		Na	
Accipiter nisu	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 can	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 urbi	Mehlschwalbe	Nachweis 'Bru	U		Na	FoRu!
Dryobates mi	Kleinspecht	Nachweis 'Bru	U		Na	
Falco tinnunc	Turmfalke	Nachweis 'Bru	G		Na	FoRu!
Hirundo rustic	Rauchschwalb	Nachweis 'Bru	U		Na	FoRu!
Luscinia mega	Nachtigall	Nachweis 'Bru	U		FoRu	
Oriolus oriolu	Pirol	Nachweis 'Bru	S		(FoRu)	
Passer monta	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	Kammmolch	Nachweis ab 2	G		(Ru)	
Schmetterlinge						
Proserpinus p	Nachtkerzen-S	Nachweis ab 2	G		(FoRu)	