Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Ortsteil Lippborg der Gemeinde Lippetal Begründung

1. Räumlicher Satzungsbereich

Der bestehende Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegt im nördlichen Bereich von Lippborg östlich des Ilmerwegs und innerhalb der Quabbeschleife. Durch Hinzuziehung einer Fläche von ca. 1.800 m² soll die bestehende Satzung um einen Bauplatz für ein gegliedertes Mehrfamilienwohnhaus mit max. 10 Wohneinheiten erweitert 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 Erweiterung der bestehenden Innenbereichssatzung im Ortsteil Lippborg vor. Vorgespräche mit der Bezirksregierung Arnsberg haben ergeben, dass sie dieser Satzungserweiterung positiv gegenübersteht. Auch steht nach Einschätzung der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest keine Hochwasserbelange der Planung entgegen. Das im Grundstück befindliche Grabenflurstück soll durch Übergabe an den Eigentümer aufgegeben werden.

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 08.10.2018 beschlossen, diese Ergänzungssatzung aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Lippetal hat zuletzt durch eine Ergänzungssatzung 2014 die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Lippborg geändert. Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1980 stellt die westlich und nördlich angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dar. Das Erweiterungsgebiet selbst ist mit einer Grünfläche versehen.

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

Die Westseite des Ilmerwegs ist von der Hauptstraße an durchgängig mit Wohnhäusern bebaut. Mit einer, durch diese Ergänzungssatzung ermöglichten, Bebauung wird das bestehende Satzungsgebiet (Hasley / Nachtigallstraße) nach Süden erweitert. Die Lücke zwischen der Grünfläche und der bestehenden Bebauung wird geschlossen.

Die Qualität des Übergangs zum Landschaftsraum der Quabbe wird durch diese Arrondierung nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist, ebenso wie bei der bestehenden Bebauung, durch den Ilmerweg gesichert.

5. Festsetzungen gemäß § 34 Abs. 4 BauGB

Einzelne und spezielle Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB können gemäß § 34 (5) Satz 2 BauGB getroffen werden. Mit dieser Satzung wird die überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB des Plangebietes durch Baugrenzen (§ 23 (3) BauNVO) eingeschränkt. Die beiden Baugrenzen lassen eine Bautiefe von 21 m zu. Die Baugrenze darf durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m überschritten werden. Als Bauweise ist (§ 22 (2) BauNVO) die offene Bauweise zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB durch die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO) mit 0,8 jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Es dürfen maximal 2 Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) errichtet werden. Die max. zulässige Firsthöhe eines Gebäudes wird mit 11,5 m gem. § 18 (1) BauNVO festgelegt. Als unterer Bezugspunkt hierfür ist die Höhe des vorhandenen Gehweges an der Mitte des Gebäudes maßgebend.

Die Festlegung der Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 wird der Vollständigkeit halber vorgenommen.

Als Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB ist auf der östlichen Teilfläche eine Anpflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Hierdurch ergibt sich eine klare Trennung zwischen der künftigen Bebauung, der freien Landschaft und der Quabbe. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung der künftige Eingriff in Natur und Landschaft ökologisch ausgeglichen. Die Art und

die Qualität der vorzunehmenden Anpflanzungen folgen den Empfehlungen des Bilanzierungs- und Kompensationsgutachtens (Büro Stelzig, Soest).

Mit diesen ergänzenden Festlegungen wird erreicht, dass sich die geplante Bebauung an die vorhandene anschließende Bebauung anpasst.

Um das negative Ergebnis der Bilanzierung auszugleichen, sind weitere Maßnahmen erforderlich. Diese müssen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Auf dem Grundstück Gemarkung Lippborg, Flur 14, Flurstück 62 ist auf einer Fläche von ca. 375 qm eine Streuobstwiese gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in entsprechender Qualität anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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.

Eine durch das Büro Stelzig, Soest, erfolgte Eingriffsbilanzierung ergab einen Kompensationsbedarf von insgesamt 1.125 Biotopwertpunkten. Danach war es erforderlich, eine extern gelegene Fläche in der Gemarkung Lippborg, die bisher als intensiv genutztes Grünland bewirtschaftet wird, ökologisch aufzuwerten. Als Maßnahme hat der Gutachter die Anlegung einer Streuobstwiese in entsprechender Größe vorgeschlagen. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt in dieser Satzung.

Die Bilanzierung ist mit einem Kompensationsvorschlag als Anlage dieser Begründung beigefügt. Durch die Hinzuziehung der externen Fläche kann der durch diese Satzung erfolgte Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

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 eine unbebaute Weidefläche. Das Büro Stelzig hat die Fläche begutachtet und in einer Artenschutzrechtlichen Vorprüfung als Ergebnis festgestellt, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig ist, wenn

- die Baufeldräumung und mindestens der Baubeginn zum Schutz europäischer Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli stattfindet,
- Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zwischen 1. März und 30. September und unter Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).

Die Artenschutzrechtliche Vorprüfung liegt der Begründung als Anlage bei. 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 Straße „Ilmerweg“.

9. Ver- und Entsorgung

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

10. Umwelteinflüsse

In Lippborg handelt es sich um ein Dorfgebiet mit gemischten Bauflächen und teilweise reinen Wohnbauflächen. Sofern noch von einem landwirtschaftlichen Betrieb eine Emmissionsbelästigung ausgehen sollte, im Ort sind nur noch wenige aktive Betriebe, so liegt das Plangrundstück weiter entfernt als bereits vorhandene Wohngebäude. Daher ist nicht davon auszugehen, dass diese Umwelteinwirkungen als schädlich anzusehen sind.

11. Kosten

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

Soest, den 15.04.2019

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