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 Ergänzungsatzung
Im Ortsteil Lippborg

ENTWURF Juni 2019

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den südlichen Bereich in der Gemarkung Lippborg, Flur 37, Flurstück 223 an der Bunte Straße / Welland im Ortsteil Lippborg.

2. Anlass der Planaufstellung

Die Eigentümer beantragen für das Flurstück 223 eine Ergänzungssatzung aufzustellen.
Das Grundstück, in einer Gesamtgröße von 2.046 m², ist im nördlichen Teil mit einem Altbau (wird abgebrochen), einem 2-Familienhaus und einer Garage bebaut.

Die Eigentümer möchten das Grundstück teilen und den südlichen Bereich, in einer Größe von ca. 884 m², als Baugrundstück veräußern.

3. Planungsrechtliche Situation

Für die östlich angrenzenden Grundstücke besteht eine Ergänzungssatzung aus dem Jahr 2007.
Der südliche Teil des Flurstückes 223 wurde seinerzeit nicht in die Ergänzungssatzung einbezogen:

1. Das Grundstück lag im Überschwemmungsgebiet der Lippe.
2. Der südliche Teil des Grundstückes liegt im Immissionsschutzbereich der süd-westlich befindlichen gemeindlichen Pumpstation.

Durch die Renaturierung der Lippe ist die Wasserlinie weiter nach Süden verschoben worden, sodass das Flurstück 223 nicht mehr im Überschwemmungsgebiet liegt.

Die Pumpentechnik im Pumpenhaus wurde im Jahr 2009 erneuert.
Durch das Büro Uppenkamp & Partner wurde im Februar 2019 eine Schallimmissionsmessung durchgeführt. Die Immissionsrichtwerte für ein WA-Gebiet werden für die Tages- als auch für die Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten.

Somit sind die seinerzeitigen Versagungsgründe nicht mehr gegeben.
Das Schallgutachten bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

4 Festsetzung der baulichen Nutzung

Im Bereich der Ergänzungssatzung sind nur Gebäude gem. § 4 BauNVO zulässig.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist gem. § 4 BauNVO anzuwenden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist gem. § 17 BauNVO einzuhalten.

4.3. Bauweise

Die geplanten Gebäude sind in offener Bauweise gem. § 22 BauNVO zu errichten.

5. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße von der *Bunte Straße* bzw. vom *Welland*.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Die zusätzliche Versiegelung, der bisher als Nutzgarten angelegten Flächen, wird auf dem Grundstück ausgeglichen. Es entsteht keine erhebliche Beeinflussung des Ökohaushaltes, des Landschaftsbildes oder des Wasserabflusses.

Ausgleichsberechnung nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen des LANUV NRW:

Überbaubare Fläche 884 m² * 0,4 (GRZ) = 354 m²
Biotopwertpunkte für Rasenfläche (Code HB mc1) 2 * 354 m² **= 708 Punkte**
sind auszugleichen.

Ausgleich:
35,60 m 3-reihige Hecke (Code BBO kb1) = 178 m² * 6-2 = 4 Punkt **= 712 Punkte**

7. Sonstige Belange

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

- **Strom-, Gas- und Wasserversorgung**
  Die Strom- und Gasversorgung wird von Westnetz sichergestellt.
  Die Stromleitung verläuft im *Welland* und zweigt dann nach Norden in die *Bunte Straße* ab.
  Die Gasleitung liegt in der Bunte Straße bis ca. 4 m nördlich des vorh. Garagengebäudes.

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser erfolgt durch die Wasserversorgung Beckum. Die Trinkwasserleitung verläuft in der *Bunte Straße* und zweigt dann nach Osten in das *Welland* ab.

- **Abwasserbeseitigung**
  Die Abwasserbeseitigung erfolgt als Trennsystem in das Kanalnetz der Gemeinde Lippetal.
  Der Schmutzwasserkanal liegt in der *Bunte Straße* bis zum Pumpwerk.
  Der Regenwasserkanal liegt ebenfalls in der *Bunte Straße* bis zur Südseite des vorh. Garagengebäudes.

8. Altlasten

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

9. Denkmalschutz

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

10. 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 unbebautes Grundstück, das derzeit als Privatgarten genutzt wird.
Somit sind die Zugriffsverbote des BNatSchG zum Schutz der europäisch geschützten Arten nicht berührt und es ist keine Ausnahmeregelung erforderlich.

11. Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landespflege

Nach den obigen Ausführungen liegen die Voraussetzungen zur Durchführung eines vereinfachten Planänderungsverfahrens als Ergänzungssatzung 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.

Bestandsbeschreibung und- Bewertung:
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 unbebaute Grundstücksfläche, die derzeit als privater Garten genutzt wird.

Auswirkungen des Vorhabens auf Umweltmedien:
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 mit einem Einfamilienhaus mit Privatgarten der bisherigen Nutzung entspricht, sind keine weiteren negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltmedien zu erwarten.

12. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.