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 im Ortsteil Schoneberg

April 2025

1. Räumlicher Satzungsbereich

Der Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegt in der Mitte des nördlichen Ortsteilrandes, nördlich der Straße Kleiner Schulweg (Teilfläche 1), sowie am nord-östlichen Ortsteilrand, östlich der Katzenstraße (Teilfläche 2) im Ortsteil Schoneberg. Durch Hinzuziehung der Teilfläche 1 von ca. 1.850 m² und der Teilfläche 2 von ca.2.770 m² soll die bestehende Innenbereichssatzung um mehrere Bauplätze erweitert werden.
Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:1000 zu entnehmen.

2. Anlass der Planänderung

Der Gemeinde Lippetal liegen zwei Anfragen auf Erweiterung der bestehenden Innenbereichssatzung im Ortsteil Schoneberg vor. Vorgespräche mit der Bezirksregierung Arnsberg haben ergeben, dass sie dieser Satzungserweiterung positiv gegenübersteht, da sie eine Arrondierung des Ortsteils Schonberg darstellt.
Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 16.09.2024 beschlossen, diese Ergänzungssatzung aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Lippetal hat zuletzt durch eine Ergänzungssatzung 2015 die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Schoneberg geändert. Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt z.Z. eine gemischte Baufläche für den Ortskern und für 3 Teilbereiche (im Osten, Süden und im Nordwesten) Wohnbauflächen gem. § 1 BauNVO dar.
Die Teilfläche 1 ist nördlich an einer Mischfläche und westlich an einer Wohnbaufläche gelegen. Die Teilfläche 2 liegt östlich an einer Mischfläche.
Für die Wohnbauflächen sind Bebauungspläne aufgestellt worden.
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 Westseite der Straße Kleiner Schulweg ist bereits eine Bebauung bis an den nördlich angrenzenden Graben erfolgt und durch eine Ergänzungssatzung östlich des Grabens bereits erweitert worden. Mit einer, durch diese Ergänzungssatzung -Teilfläche 1- ermöglichten, Bebauung nördlich der vorhandenen Wohnhäuser wird die Lücke nach Osten geschlossen. Bei der -Teilfläche 2- wird der bebaute Ortsteil zukünftig an der Katzenstraße nach Osten durch eine beidseitige Bebauung abgeschlossen. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich erhält durch diese Straßenrandbebauung eine klarere und prägende 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 einer Ausnahme, für diese Ergänzungssatzung nicht getroffen. Die Ausnahme sind die Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 a BauGB, wonach entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze der Teilflächen 1 und 2 Anpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen sind. 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 Schoneberg 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 der Teilflächen 1 und 2 handelt es sich um eine Weidefläche.
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 in Teilfläche 1 zwei Bauplätze und in Teilfläche 2 drei Bauplätze entstehen.

Für diese Bauplätze wird eine versiegelte Fläche von 12 m x 12 m = 144 m² angenommen. Des Weiteren wird angenommen, dass für Nebenanlagen (Terrassen, Zufahrten, etc.) zusätzlich 80 m² versiegelte Fläche benötigt wird.
In Verbindung mit den entstehenden Hausgärten und dem 4 m breiten Pflanzstreifen entlang der nördlichen und östlichen Grenze, 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 Plangrundstücken Teilfläche 1 und Teilfläche 2 handelt es sich jeweils um unbebaute Weideflächen.
Eine Besichtigung der Flächen ergab keinerlei Hinweise auf eine schützenswerte Flora und Fauna. Neben der örtlichen Begutachtung der Fläche wurde eine Abfrage im Internetportal „@LINFOS-Landschafts-Informationssammlung“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV 2018) durchgeführt. Hiernach sind keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet vorzufinden.

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 für Teilbereich 1 durch eine private Zuwegung über Straße „Kleiner Schulweg“ und für den Teilbereich 2 über Straße „Katzenstraße“.

9. Altlasten

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

10. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für Teilbereich 1 durch eine private Zuwegung über Straße „Kleiner Schulweg“ und für den Teilbereich 2 über Straße „Katzenstraße“.

11. Umwelteinflüsse

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

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, 10.04.2025

Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4315

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

Art Wissenschaftl	Deutscher Name	Status	Erhaltungszus	Bemerkung	Aeck	Gaert	Gebaeu
Säugetiere							
Eptesicus serc	Breitflügelfled	Nachweis ab 2	U-			Na	FoRu!
Myotis dasycr	Teichfledermä	Nachweis ab 2	G		(Na)	(Na)	FoRu!
Myotis daube	Wasserfledern	Nachweis ab 2	G			Na	FoRu
Myotis myotis	Großes Mausc	Nachweis ab 2	U		(Na)	(Na)	FoRu!
Myotis mysta	Kleine Bartfle	Nachweis ab 2	G			Na	FoRu!
Myotis natter	Fransenfleder	Nachweis ab 2	G			(Na)	FoRu
Nyctalus nocti	Abendsegler	Nachweis ab 2	G		(Na)	Na	(Ru)
Pipistrellus na	Rauhautflede	Nachweis ab 2	G				FoRu
Pipistrellus pi	Zwergflederm	Nachweis ab 2	G			Na	FoRu!
Vespertilio mu	Zweifarbflede	Nachweis ab 2	G			Na	FoRu
Vögel							
Accipiter nisus	Sperber	Nachweis 'Bru	G		(Na)	Na	
Alauda arvens	Feldlerche	Nachweis 'Bru	U-		FoRu!		
Alcedo atthis	Eisvogel	Nachweis 'Bru	G			(Na)	
Asio otus	Waldohreule	Nachweis 'Bru	U			Na	
Athene noctua	Steinkauz	Nachweis 'Bru	U		(Na)	(FoRu)	FoRu!
Buteo buteo	Mäusebussard	Nachweis 'Bru	G		Na		
Carduelis can	Bluthänfling	Nachweis 'Bru	U		Na	(FoRu), (Na)	
Charadrius du	Flussregenpfe	Nachweis 'Bru	S		(FoRu)	FoRu	FoRu
Ciconia ciconi	Weißstorch	Nachweis 'Bru	G		(Na)		FoRu!
Circus aerugin	Rohrweihe	Nachweis 'Bru	U		FoRu, Na		
Circus cyaneu	Kornweihe	Nachweis 'Ras	U		Na		
Circus pygargu	Wiesenweihe	Nachweis 'Bru	S		FoRu!, Na		
Coturnix cotu	Wachtel	Nachweis 'Bru	U		FoRu!		
Crex crex	Wachtelkönig	Nachweis 'Bru	S		FoRu!		
Cuculus canor	Kuckuck	Nachweis 'Bru	U-			(Na)	
Delichon urbic	Mehlschwalbe	Nachweis 'Bru	U		Na	Na	FoRu!
Dryobates mir	Kleinspecht	Nachweis 'Bru	U			Na	
Falco tinnunc	Turmfalke	Nachweis 'Bru	G		Na	Na	FoRu!
Hirundo rustic	Rauchschwalb	Nachweis 'Bru	U		Na	Na	FoRu!
Locustella nae	Feldschwirl	Nachweis 'Bru	U		(FoRu)		
Luscinia mega	Nachtigall	Nachweis 'Bru	U			FoRu	
Milvus milvus	Rotmilan	Nachweis 'Bru	S		Na		
Numenius arq	Großer Brach	Nachweis 'Ras	U		(Ru), (Na)		
Oriolus oriolu	Pirol	Nachweis 'Bru	S			(FoRu)	
Passer monta	Feldsperling	Nachweis 'Bru	U		Na	Na	FoRu
Perdix perdix	Rebhuhn	Nachweis 'Bru	S		FoRu!	(FoRu)	
Philomachus p	Kampfläufer	Nachweis 'Ras	U		(Ru), (Na)		
Serinus serinu	Girlitz	Nachweis 'Bru	S			FoRu!, Na	
Streptopelia t	Turteltaube	Nachweis 'Bru	S		Na	(Na)	
Strix aluco	Waldkauz	Nachweis 'Bru	G		(Na)	Na	FoRu!

Sturnus vulgar	Star	Nachweis 'Bru	U	Na	Na	FoRu
Tringa nebula	Grünschenkel	Nachweis 'Ras	U	(Ru), (Na)		
Tyto alba	Schleiereule	Nachweis 'Bru	G	Na	Na	FoRu!
Vanellus vane	Kiebitz	Nachweis 'Bru	S	FoRu!		
Vanellus vane	Kiebitz	Nachweis 'Ras	U	Ru, Na		
Amphibien						
Hyla arborea	Laubfrosch	Nachweis ab 2	U		(FoRu)	
Triturus crista	Kammmolch	Nachweis ab 2	G		(Ru)	