Ergänzungssatzung
Ortsteil Schoneberg der Gemeinde Lippetal
Begründung

---

1. Räumlicher Satzungsbereich

Der Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegt in der Mitte des nördlichen Ortsteilrandes, östlich der Straße Kleiner Schulweg, im Ortsteil Schoneberg. Durch Hinzuziehung einer Fläche von ca. 900 m² soll die bestehende Innenbereichssatzung um einen Bauplatz erweitert werden.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:2000 zu entnehmen.

2. Anlass der Planänderung

Der Gemeinde Lippetal liegt eine Anfrage 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 10.03.2014 beschlossen, diese Ergänzungssatzung aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Lippetal hat zuletzt durch eine Ergänzungssatzung 1998 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. Das Plangebiet ist nördlich an einer Mischfläche und westlich an einer Wohnbaufläche gelegen. 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. Mit einer, durch diese Ergänzungssatzung ermöglichten, Bebauung entlang der Ostseite wird der bebaute Ortsteil zukünftig 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. Die Erschließung ist, ebenso wie bei der bestehenden westlich Bebauung gesichert.

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 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 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 nur ein Bauplatz entsteht.

Für diesen Bauplatz 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 benötigt wird.

In Verbindung mit den entstehenden Hausgarten und dem 4 m breiten Pflanzstreifen entlang der nördlichen und östlichen Grenze, zur Abgrenzung des Baugrundstücks zur freien Landschaft, kann der Eingriff unter diesen Annahmen vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden.

Eine Bilanzierung ist als Anlage dieser Begründung beigefügt. Es liegt ein Bilanzgewinn von 24 Punkten vor.

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. Eine Besichtigung der Fläche 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 2010a) durchgeführt. Hiernach sind keine Lebensstätten planungsrelevanter 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 Straße Kleiner Schulweg.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über Straße Kleiner Schulweg.

10. Umwelteinflüsse

In Schoneberg 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 13.11.2014

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