BEGRÜNDUNG

zur

Änderung der Satzung gem. § 34 Abs. 4, Nr. 1 und 3 BauGB der Gemeinde Lippetal für den Ortsteil Schoneberg

Soest, im Mai 1998

HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Satzungsbereich

Der erweiterte Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB liegt mit einer Fläche von ca. 1100 qm am südlichen Ortsrand von Schoneberg. Er ergänzt den bestehenden Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 1 BauGB, der im Plan nachrichtlich dargestellt wurde.
Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:2500 und 1:1000 ersichtlich.

2. Ursachen und Ziele Ziele der Planung

Der Ortsteil Schoneberg ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal in großen Teilen als gemischte Baufläche dargestellt. Seit Jahren ist im bestehenden Satzungsbereich und tlw. darüber hinaus an den Ortsrändern über Bebauungspläne eine rege Bautätigkeit zu beobachten. Die Nachfrage nach geeigneten Bauplätzen bleibt aber trotzdem bestehen. Dies ist im Zusammenhang mit der verkehrsgünstigen Anbindung an den Zentralort Herzfeld/Hovestadt, aber auch darüber hinaus zur Stadt Lippstadt zu sehen sowie den günstigeren Baulandpreisen außerhalb der großen Orte.
Das Ortsgefüge von Schoneberg läßt auf verschiedenen Freiflächen eine behutsame Erweiterung zu. Diese Freiflächen haben durch den Rückgang der Hofstellen ihre Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche verloren und können anderen Nutzungen zugeführt werden.
Da Bauland aber immer knapper wird, sollen unter Rücksichtnahme auf die vorhandenen Hofstellen im Ortskern, neue Baumöglichkeiten planungsrechtlich geschaffen werden, denn in Schoneberg bietet sich besonders im Süden eine Verdichtung des Ortsrandes an, bzw. kann über die og. Satzungsänderung eine Einbeziehung von Außenbereichsgrundstücken ermöglicht werden.
Dieser Entwicklung soll durch die Festlegung des erweiterten Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB stattgegeben werden. Der og. Bereich, in dem zwei neue Bauplätze entstehen können, nimmt dabei die vorhandene Linie der Bebauung des gegenüberliegenden Bebauungsplans und der vorhandenen Bebauung im Norden auf, so daß eine städtebaulich sinnvolle Abrundung entsteht.

3. Eingriffsregelung

Der erweiterte Satzungsbereich nimmt landwirtschaftlich genutzte Flächen des derzeitigen Außenbereichs in Anspruch, für die ein Ausgleich stattfinden muß. Da jedoch in einem Satzungsbereich nach § 34 BauGB,

anders als in einem Bebauungsplan, die beabsichtigte Eingriffswirkung nicht konkret absehbar ist, soll hier über die Festsetzung eines ca. 4,0 m breiten Pflanzstreifens, der die späteren privaten Begrünungsmaßnahmen wie Nutzgärten und Grenzbepflanzungen ergänzt, der Übergang vom Innenbereich zum Außenbereich landschaftsgerecht ausgestaltet werden. Der dabei in Anspruch genommene Bachlauf ist in der Örtlichkeit bereits seit Jahren verrohrt und nicht mehr erkennbar. Er hat von daher seine eigentliche Funktion verloren und wird bereits in Teilen auch ackerbaulich genutzt.
Die im Erweiterungsbereich vorhandenen Bäume an der Erschließungsstraße sind über das Landschaftsgesetz §§ 4 und 6 geschützt und unterliegen einer entsprechenden Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren.

4. Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel-funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen- Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16, Abs. 4 DSchGNW).