

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 Brockhausen

September 2025

1. Räumlicher Satzungsbereich

Der Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegt im östlichen Ortsteilrand an der Straße „Hüttinghauser Weg“ im Ortsteil Brockhausen. Durch Hinzuziehung der Grundstücksfläche von ca. 2.511 m² soll durch eine Ergänzungssatzung um mehrere Bauplätze erweitert werden. Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen

2. Anlass der Planänderung

Der Gemeinde Lippetal liegt eine Anfrage auf Erweiterung der bestehenden Innenbereichssatzung im Ortsteil Brockhausen vor. Vorgespräche mit der Bezirksregierung Arnsberg haben ergeben, dass sie dieser Satzungserweiterung positiv gegenübersteht, da sie eine Arrondierung des Ortsteils Brockhausen darstellt.

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 23.03.2020 beschlossen, diese Ergänzungssatzung aufzustellen.

3. Planungsrechtliche Situation

Die Gemeinde Lippetal hat zuletzt durch eine Ergänzungssatzung 2013 die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Brockhausen geändert. Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt z.Z. eine gemischte Baufläche für den Ortskern gem. § 1 BauNVO dar.

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 Nord- und Südseite der Straße Hüttinghauser Weg ist bereits eine Bebauung vorhanden.

Bedarfsgerecht soll der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, steigenden Wohnflächenansprüchen der Einwohner oder Sanierungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen im Baubestand z.B. zur Beseitigung städtebaulicher Missstände durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen Rechnung getragen werden kann. Hierzu sind auch Angebotsplanungen von Bauflächen und Baugebieten für einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont möglich. Darüber hinaus ist in diesen Ortsteilen eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung von Wohnbauflächen im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich.

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 südlichen 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 Brockhausen 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 des Plangrundstückes handelt es sich um eine Ackerfläche.

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 drei Bauplätze entstehen.

Durch die Pflanzstreifen entlang der südlichen und östlichen Grenze, zur Abgrenzung der Baugrundstücke zur freien Landschaft, kann der Eingriff unter diesen Annahmen annähernd 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 Plangrundstück handelt es sich um eine unbebaute Ackerfläche.

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 über die Straße „Hüttinghauser Weg“. Brockhausen ist an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen.

9. Altlasten

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

10. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße „Hüttinghauser Weg“.

11. Hochwasserschutz

Der Überschwemmungsbereich der Rosenau wurde im ELWAS geprüft. Die Hochwasserlinie verläuft nördlich des Hüttinghauser Weges. (siehe Auszug aus der ELWAS-Karte im Anhang).

12. Umwelteinflüsse

In Brockhausen 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 liegt das Plangrundstück weiter entfernt als bereits vorhandene Wohngebäude. Daher ist nicht davon auszugehen, dass diese Umwelteinwirkungen als schädlich anzusehen sind

13. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch, interessanten Boden(be)funde sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Lippetal als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

14. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht erforderlich.

15. 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,