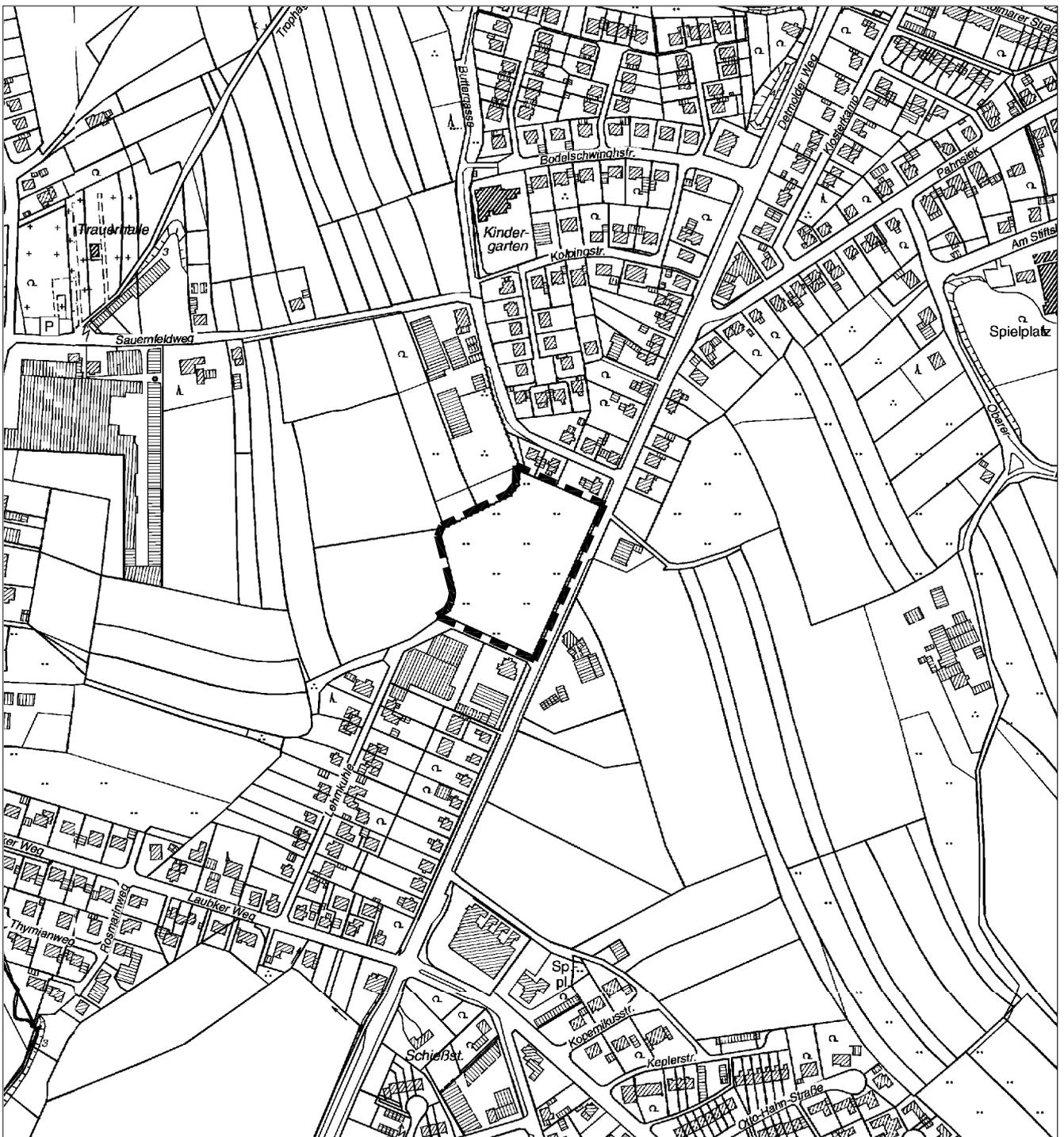




Ergänzungssatzung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB "Detmolder Weg"

Begründung



1. Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Planziel der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Einbeziehung der bislang als Außenbereich anzusprechenden Flächen (Flurstücke Nr. 62, Flur 26, Gemarkung Lemgo) in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und somit in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich. Die Ergänzungssatzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. § 34 Abs. 5 Satz 2 ermöglicht zum Zwecke der Ergänzung und Modifizierung des Zulässigkeitsrechts im nicht beplanten Innenbereich die Aufnahme von einzelnen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 3 Satz 1 und Abs. 4 BauGB in die Satzung (Siehe Nr. 2 normative Bestandteile der Satzung). Die Stadt Lemgo macht auf diese Weise Gebrauch von der Möglichkeit, entsprechend den Anforderungen der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Satzungsgebiet Festsetzungen zu treffen.

Es besteht die Möglichkeit das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden. Im vereinfachten Verfahren kann auf eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB sowie Satz 2 BauGB verzichtet werden. Weiterhin ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Ein Eingriffs- und Ausgleichsplan ist erstellt worden. Zusätzlich ist die strategische Artenschutzprüfung durchzuführen (Anhang Artenschutz).

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am südwestlichen Ortsrand von Lemgo und umfasst in der Gemarkung Lemgo, Flur 26 die Fläche des Flurstückes 62.

Die Fläche wird zurzeit intensiv als Wiese genutzt.

Im Umgriff der so begrenzten Satzung liegt eine Fläche von rd. 1,3 ha.



1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 übergeordnete Pläne /Landschaftsplan

Der Regionalplan „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ weist den Satzungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

Der Landschaftsplan Nr. 7 Lemgo trifft keine Aussagen zu den Flächen im Geltungsbereich der Satzung.

1.3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit Rechtskraft vom 26.05.2003 wurde das Plangebiet in der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.

1.3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die vorliegende Ergänzungssatzung schafft durch Einbeziehung der angesprochenen Flächen in die im Zusammenhang bebaute Ortslage insofern erstmals Baurecht für diesen Bereich.

2. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann eine Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt sind. Diese Satzungen müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In ihnen können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB getroffen werden. Die Satzungen des § 34 BauGB können miteinander verbunden werden.

Auf die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB sind die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden, d.h. das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind zu berücksichtigen.

Die o. g. Maßgaben würdigend, beschränkt sich der normative Teil der vorliegenden Satzung auf die Ausweisung

- der Art der baulichen Nutzung
- die der geplanten Bebauung folgenden überbaubaren Grundstücksflächen (GRZ)
- die Festlegung der Firsthöhe (Höchstmaß), die immer dann festzusetzen sind, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können
- Angaben über den Bautyp; hier: Einzelhaus

Weiterhin werden im zugehörigen Satzungstext textliche Festsetzungen getroffen zur:

- Zuordnung der Ausgleichsflächen
- die Stellung der Garagen
- und die Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die umgebende Siedlungsstruktur ist geprägt durch Wohngebäude. Die mit der Ergänzungssatzung vorbereitete bauliche Nutzung ist aufgrund des geringen Umfangs nicht in der Lage einen eigenständigen Gebietscharakter zu entfalten. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ist somit, bei Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens, auf die umgebende Bebauung Bezug zu nehmen. Diese stellt sich dem Gebietscharakter nach als Wohngebiet mit ein- und zweige-

schossiger Bebauung dar. Festzuhalten bleibt, dass sich die hier geplanten Wohngebäude der Art der baulichen Nutzung nach in die Umgebung einfügen.

Die Festsetzung als WA Gebiet wurde erforderlich, da südlich des Satzungsgebiets eine gewerbliche Nutzung prägt. Im baulichen Zusammenhang ist diese jedoch als „Fremdkörper“ einzustufen. Um hier Klarheit zu schaffen wurde die Eigenart der baulichen Umgebung, die bis auf den Fremdkörper durch Wohnnutzung geprägt ist, als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem WA – Gebiet erfolgt aufgrund der besonderen Erschließungssituation direkt vom Detmolder Weg. Der Ausschluss von Nutzungen erfolgte aus verkehrstechnischen Gründen wegen der Querung des Radweges und der direkten Ausfahrt auf den Detmolder Weg.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Grund- und Geschossflächenzahlen bestimmt, die angeben, wie viel Quadratmeter Grund- bzw. Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.

Die Grundflächenzahl und Höhe orientiert sich an der in der Umgebung ortsüblichen Dichte und Erscheinung der Wohnbebauung.

Grundflächenzahl:

Die Grundflächenzahl unterschreitet mit $GRZ = 0,3$ die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet und ist aus der Umgebung abgeleitet. Die zulässigen Grundflächen beinhalten die Grundflächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten.

Höhe baulicher Anlagen:

- Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der Firsthöhe (Höchstmaß) begrenzt. Wegen der Lage am Ortsrand ist die Höhe der baulichen Anlage festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

2.3 Bauweise

Darüber hinaus wird noch der Bautyp (hier: Einzelhaus) festgesetzt und über textliche Festsetzung bestimmt, dass je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig sind.

Durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten wird die Eigenart der Umgebung, die überwiegend durch Einfamilien- /Zweifamilienhäuser geprägt ist aufgenommen und die Zahl der Stellplätze und Zu- und Abfahrtsbewegungen auf das Grundstück begrenzt.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Baugrenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Gebäude können jedoch durchaus dahinter zurückbleiben. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist insgesamt in einem Baufeld dargestellt.

2.5 Verkehrsflächen

Die Verkehrserschließung erfolgt über den Detmolder Weg. Die gezielte Ein- und Ausfahrt erfolgt jeweils für zwei Grundstücke gemeinsam. Dazu ist es notwendig ein gegenseitiges Wege-recht auf den Hofflächen durch eine rechtliche Regelung sicherzustellen. Im städtebaulichen

vertrag mit dem Entwickler der Fläche /Eigentümer der Fläche wird dieses vereinbart. Über die Grundstückskaufverträge wird dieses Wegerecht vereinbart und gesichert.

Da zwischen den Grundstückszufahrten und dem Detmolder Weg ein Radweg verläuft, der überquert werden muss, ist eine Ausfahrt nur vorwärts zulässig und bedeutet, dass eine Wendemöglichkeit auf dem Grundstück bestehen muss. Die Hofflächen sind entsprechend auszubilden. Der gemeinsame Zufahrtsbereich für zwei nebeneinander liegende Grundstücke wird auf 4 m Breite begrenzt.

Im Anhang zur Begründung ist dieses über eine Prinzipskizze verdeutlicht.

3. Berücksichtigung umweltplanerischer Belange

Für Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB bedarf es keines Umweltberichtes. Unabhängig davon sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege eingehend zu betrachten. § 34 Abs. 4 Satz 4 BauGB verfügt, dass auch bei Entwicklungssatzungen die §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden sind, d.h., dass die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen und der Ausgleich für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft in ausreichendem Maße vorzusehen sind.

Diesbezüglich wird auf den dieser Begründung als **Anlage** anliegenden Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

Ebenso wird auf den Beitrag „Artenschutz“ verwiesen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass Artenschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen und die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Die Belange und Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind ebenfalls im Eingriffs- / Ausgleichsplan beschrieben und bewertet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf Kosten des Eingriffsverursachers herzustellen, zu pflegen und zu entwickeln. Der Entwickler der Fläche wird per städtebaulichen Vertrag dazu verpflichtet. Er kann die Pflege der Ausgleichsflächen fachkundigen Dritten übertragen. Die Kosten werden von ihm getragen. Der Eingriffs- Ausgleichsplan wird Bestandteil des Vertrages. Ein potenzieller Rechtsnachfolger tritt in die Rechte und Pflichten ein.

4. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz

Die folgenden Ausführungen geben Aufschluss über die Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lemgo. Zur Wasserversorgung ist ein Anschluss an die vorhandenen Leitungen im Detmolder Weg geplant.

Trinkwasserschutzgebiet:

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung berührt kein Wasserschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiete:

Das Baugebiet berührt kein Überschwemmungsgebiet.

Abwasser

Die Abwasserableitung erfolgt durch Anschluss an den bestehenden Kanal im Sauernfeldweg. Zur Erschließung der einzelnen Grundstücke ist es notwendig einen Schmutzwasserkanal westlich anschließend an die Baugrundstücke im Bereich der Ausgleichsfläche zu verlegen. Die Trasse wird durch ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht gesichert und hat eine Breite von 7 m. Beidseitig zur Kanalachse wird die Trasse in einer Breite von insgesamt 3 m zusätzlich mit Schotterrasen hergerichtet, um eine nachträgliche Befahrung mit Fahrzeugen zu ermöglichen (Reinigung, Unterhaltung etc.). Außerhalb des Satzungsgebietes ist ein Durchleitungsrecht auf dem Flurstück 110 der Flur 26, Gemarkung Lemgo sicher zustellen. Die Detailabstimmung erfolgt auf der Grundlage einer nachfolgenden Fachplanung.

Die Kosten und Umsetzung der Kanalerschleißung sind vom Entwickler/ Eigentümer der Fläche zu übernehmen.

Vor Satzungsbeschluss ist das Überleitungsrecht zum Sauerfeldweg nachzuweisen.

Im Zusammenhang mit der Abwasserentsorgung ist ferner die Beseitigung von Niederschlagswasser anzusprechen. Am 1. März 2010 ist das neue Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft getreten. Da dem Bund im Zuge der sog. Föderalismusreform für den Bereich des Wasserhaushalts die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz eingeräumt worden ist, wurden die bisherigen Rahmenregelungen entsprechend zu Vollregelungen fortentwickelt. Vorrangig gelten nunmehr die bundesrechtlichen Regelungen – die Vorschriften des Landeswassergesetz (LWG) gelten jedoch fort, soweit das WHG für den betroffenen Bereich keine oder zumindest keine abschließende Regelung trifft oder aber eine Öffnungsklausel für das Landesrecht enthalten ist. Die Änderungen bedeuten unter anderem auch, dass der entsprechende § des LWG durch den im Folgenden zitierten § 55 Abs. 2 WHG verdrängt worden ist:

§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Soweit das anfallende Oberflächenwasser nicht versickert werden kann, erfolgt die Ableitung des direkt über einen Anschluss an den Regenwasserkanal im Detmolder Weg, der in den nächsten Vorfluter ableitet.

Oberirdische Gewässer

Am westlichen Rand des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung ist ein innerstädtischer Gewässerverlauf vorhanden, der noch in Fragmenten erhalten ist. Der Gewässerverlauf wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Altlastenverdächtige Flächen/Altlasten

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind keine bekannt.

Immissionen/ gesunde Wohnverhältnisse

Aufgrund der letzten Verkehrszählung im Jahr 2004 hatte der Detmolder Weg einen DTV von 10.000 Kfz/24h. Da zwischenzeitlich die Westumgehung Lemgo in Betrieb genommen wurde, hat sich das Fahrzeugaufkommen deutlich verringert, insbesondere der Schwerlastverkehr.

Da sich die Verkehrsfrequenz auf dem Detmolder Weg durch die Erweiterung der Bebauung gemessen an der heutigen Gesamtverkehrsbelastung nur unwesentlich verändert, werden die Immissionspegel nicht wahrnehmbar erhöht.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind dennoch bei Errichtung der Gebäude herzustellen.

5. Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung ist nicht vorgesehen. Das Grundstück ist in der Hand des Entwicklers, die einzelnen Grundstücksparzellen weiterveräußert.

6. Städtebauliche Vorkalkulation

Aus dem vorliegenden Aufstellungsverfahren entstehen der Stadt Lemgo keine Kosten.
Ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB wird geschlossen

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

”Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231/99 25-0; Fax: 05231/99 25-25, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.”

Lemgo, den 20. JULI 2010

ALTE HANSESTADT LEMGO


(Dr. Austermann)
Bürgermeister

