

STADTLIPPSTADT

---

**Begründung**

**zur Außenbereichssatzung Nr. 17  
gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)  
im Bereich „Mönninghauser Straße“  
im Stadtteil Hörste**

**Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB**

**Stadt Lippstadt**

Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen

Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz

## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Allgemeine Planungsgrundlagen</b> .....	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel.....	3
<b>2. Bisheriges Planungsrecht</b> .....	4
2.1 Landschaftsplan.....	4
2.2 Flächennutzungsplan.....	4
2.3 Beurteilung der zulässigen Nutzung.....	5
<b>3. Angaben zum Bestand</b> .....	5
3.1 Vorhandene Bebauung.....	5
3.2 Erschließung.....	6
3.3 Natur und Landschaft.....	6
3.4 Immissionsschutz.....	6
<b>4. Inhalt der Außenbereichssatzung</b> .....	7
4.1 Festsetzung der baulichen Nutzung .....	7
<b>5. Ver- und Entsorgung</b> .....	7
<b>6. Eingriff in Natur und Landschaft</b> .....	7
<b>7. Kosten und Finanzierung</b> .....	8
<b>8. Planverfahren</b> .....	8

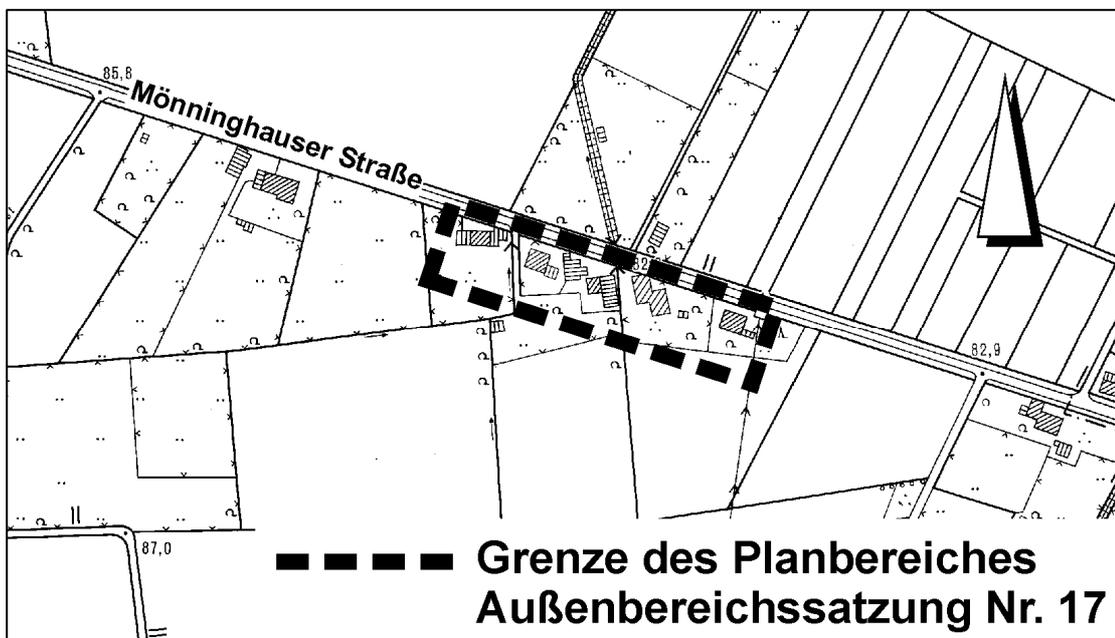
## 1. Allgemeine Planungsgrundlagen

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung Nr. 17 liegt südlich des Stadtteiles Hörste an der Mönninghauser Straße und umfasst eine Fläche von insgesamt 8.200 m<sup>2</sup>.

Einbezogen sind nur die Grundstücksflächen, die bereits durch eine Bebauung geprägt sind. Erweiterungsflächen sind aufgrund der Vorgaben – die Satzung ermöglicht lediglich die Schließung von Lücken – nicht berücksichtigt.

Der Geltungsbereich dieser Außenbereichssatzung erfasst ganz bzw. teilweise die Grundstücke Gemarkung Hörste, Flur 6, Flurstücke 83,99,114,115 und 116.



### 1.2 Anlass der Planung, Ausgangssituation und Planungsziel

Die Stadt Lippstadt beabsichtigt, im Außenbereich südlich des Stadtteiles Hörste an der Mönninghauser Straße eine Außenbereichssatzung aufzustellen.

Die bestehende kleine Wohnsiedlung, etwa 1km südlich von der gewachsenen Ortslage entfernt, ist baulich überwiegend von einer Wohnnutzung geprägt. Im Zuge der gewachsenen Bebauung besteht noch die Möglichkeit einer geringen Ergänzung durch das Schließen der Baulücken.

Innerhalb dieser Siedlung kann derzeit eine Genehmigung zur Errichtung eines zusätzlichen Wohngebäudes als sonstiges Vorhaben gem. § 35 Abs. 2 BauGB nicht erteilt werden, da öffentliche Belange beeinträchtigt werden.

Eine Beeinträchtigung liegt insbesondere vor, wenn ein gepl. Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht, hier: der Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft.

Hintergrund der Regelung ist, dass etwa Wohnhäuser, die nicht einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, im Außenbereich als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB grundsätzlich nur dann genehmigt werden können, wenn durch ihre Errichtung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Mit dieser Außenbereichssatzung können die entgegenstehenden öffentlichen Belange, soweit sie im Satzungstext genannt sind, überwunden werden.

Vorhaben, die Wohnzwecken und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen, sollten ermöglicht werden. Da die Grundstücke überwiegend eine Bebauung aufweisen, wird sowohl die Erhaltung und Erweiterung der vorhandenen Gebäude als auch eine sinnvolle Ergänzung durch die Errichtung weiterer baulicher Anlagen im geringen Umfang ermöglicht.

Die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben im Satzungsbereich widerspricht nicht den Zielvorstellungen der Stadt Lippstadt und ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Öffentliche Belange, wie z. B. das Orts- und Landschaftsbild werden nicht beeinträchtigt.

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erstreckt sich nur auf den „bebauten Bereich“. Die Satzung dient nicht dazu, eine Splittersiedlung zu erweitern, sondern erlaubt nur, Baulücken in der bestehenden Splittersiedlung zu schließen.

## **2. Bisheriges Planungsrecht**

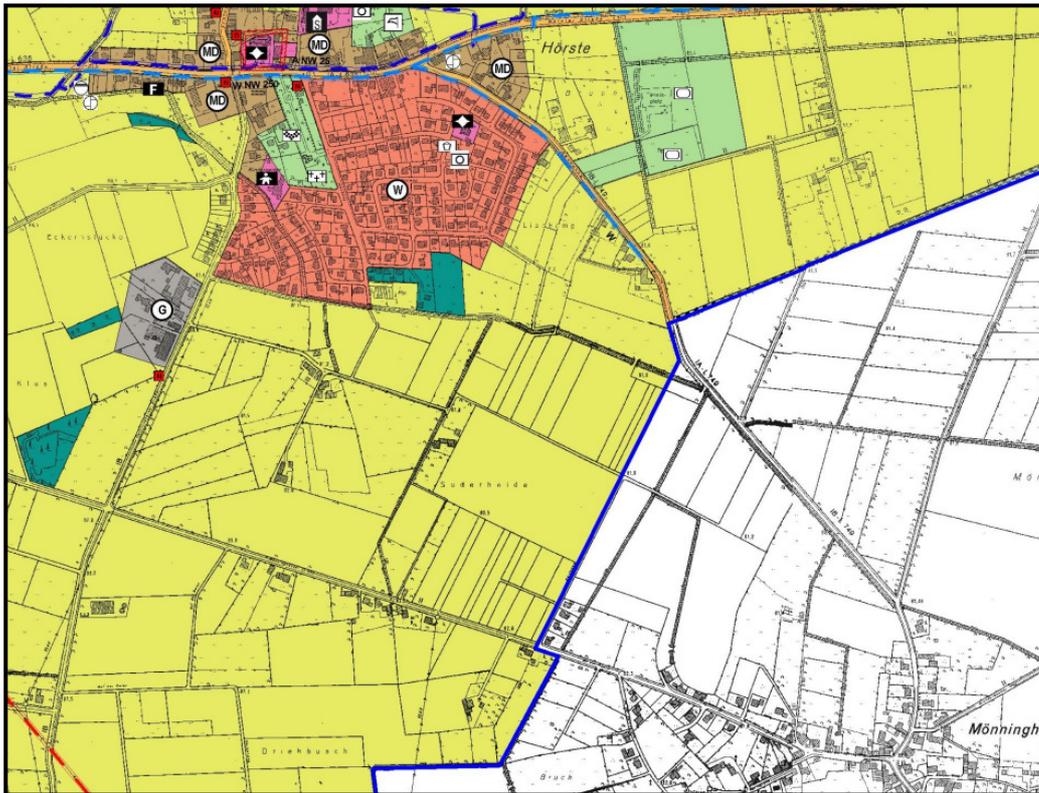
### **2.1 Landschaftsplan**

Der verbindliche Landschaftsplan 1 „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ des Kreises Soest aus dem Jahre 2003 stellt im Geltungsbereich der Satzung keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gem. Landschaftsgesetz dar.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Bei der Aufstellung städtebaulicher Satzungen sind die Vorgaben des Flächennutzungsplanes zu beachten.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt im Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

### 2.3 Beurteilung der zulässigen Nutzung

Für den Bereich „Mönninghauser Straße“ bestehen bisher keine städtebaulichen Planungen. Bauliche Nutzungen sind auf den Bestandsschutz beschränkt. Gegenwärtig ist der Bereich hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

## 3. Angaben zum Bestand

### 3.1 Vorhandene Bebauung

In dem Geltungsbereich der Satzung befinden sich südlich der Mönninghauser Straße ausschließlich Wohngebäude mit Nebengebäuden. Es handelt sich hierbei um einen bebauten Bereich im Außenbereich, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in dem eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist.

Der bebauten Bereich mit seinen 5 Wohngebäuden lässt bereits eine gewisse Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit erkennen und ist siedlungsstrukturell als eine Splittersiedlung zu qualifizieren.

### 3.2 Erschließung

Der Siedlungsbereich ist in ausreichendem Maße über die Mönninghauser Straße an das örtliche Straßenverkehrsnetz erschlossen.

### 3.3 Natur und Landschaft

Im Norden wird der Geltungsbereich der Satzung durch eine Gemeindestraße begrenzt. In den übrigen umliegenden Bereichen befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen.

Innerhalb der bebauten Wohnsiedlung stellen sich die Freiflächen größtenteils als Garten- oder Rasenfläche dar.

Da sich die Planung auf den bebauten Bestand und wenige Baulücken beschränkt, sind mit einer Ergänzung der Bebauung im Satzungsbereich keine wesentlichen Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

### 3.4 Immissionsschutz

Da der Satzungsbereich im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen wurde, ist mit Geruchsmissionen, die sich aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ergeben, zu rechnen. Diese - im Hinblick auf die Lage des Geltungsbereiches im Außenbereich - zu erwartenden landwirtschaftlichen Immissionen sind hinzunehmen.



Luftbild

## **4. Inhalt der Außenbereichssatzung**

### **4.1 Festsetzung der baulichen Nutzung**

Die bauliche Struktur im Geltungsbereich der Satzung wird von einer ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung geprägt.

Gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird aufgrund der vorhandenen Bebauung festgesetzt, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 (nicht privilegierte Vorhaben) und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nicht entgegengehalten werden darf, dass sie der Darstellung des Flächennutzungsplanes (Fläche für die Landwirtschaft) widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Die Außenbereichssatzung schafft keine Baurechte, sondern liefert nur einzelne Beurteilungskriterien für eine Genehmigung auf der Grundlage des § 35 BauGB. Das bedeutet, dass Zulässigkeitsvoraussetzungen für neue Wohngebäude nur gem. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 und 7 erfüllt sind, die die Gemeinde in Ausübung ihres hoheitlichen Planungsrechtes im Außenbereich vorbereitet hat. Darüber hinaus werden bei der bauordnungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben im Außenbereich weitere Belange gem. § 35 Abs. 2 und 3 BauGB berücksichtigt.

Der Satzungsbereich erfasst eine Baulücke innerhalb der im Außenbereich vorhandenen Bebauung. Die geplante Baulückenschließung muss sich insofern der vorhandenen Bebauung anpassen. Diese Anpassung erfolgt durch Vorgabe des Baufeldes sowie der Nutzung der Gebäude.

## **5. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Satzungsbereiches mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist durch vorhandene Netze gesichert.

Ein städtischer Schmutzwasserkanal ist nicht vorhanden. Das Schmutzwasser der Grundstücke wird dezentral über Kleinkläranlagen entsorgt.

Die Entsorgung von Schmutzwasser ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Das anfallende Niederschlagswasser sollte vor Ort versickern oder in Vorfluter eingeleitet werden.

## **6. Eingriff in Natur und Landschaft**

### **1. Umweltverträglichkeitsprüfung**

Der geringe Umfang möglicher Baumaßnahmen im Satzungsbereich verdeutlicht, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 35 Abs. 6 Nr. 2 nicht besteht. Außerdem werden durch die Satzung keine Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB

genannten Schutzgüter hervorgerufen (§35 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

### 2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB wird primär der vorhandene Gebäudekomplex bauplanungsrechtlich abgesichert. Durch die festgesetzte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Daher wird auf die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

### 3. Artenschutz

Nach der Ortsbegehung handelt es sich hier um Hausgärten, in denen aufgrund der regelmäßigen Nutzung und Pflege nur Allerweltsarten auftreten. Aus den Gesprächen mit den Betroffenen oder aus anderen Informationsquellen liegen der Verwaltung keinerlei Hinweise auf bedrohte Arten vor. Deshalb wird von einer detaillierten Prüfung abgesehen. Bei weiteren Planungs- und Zulassungsverfahren soll darauf geachtet werden, dass im Geltungsbereich der Satzung keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Das Gesetz zur Sicherung des Artenschutzes soll bei Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben berücksichtigt werden. Sollten im Rahmen einer Bauantragstellung dennoch planungsrelevante Arten festgestellt werden, wird die Untere Landschaftsbehörde beteiligt.

## 7. Kosten und Finanzierung

Durch die Außenbereichssatzung ergeben sich keine Folgekosten für die Stadt Lippstadt

## 8. Planverfahren

Bei der Aufstellung dieser Außenbereichssatzung kommt das Verfahren nach § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung.

Da keine nennenswerten nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der im Satzungsbereich wohnenden und arbeitenden Bevölkerung vorliegen, soll gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Aufgrund der städtebaulichen Grundstruktur bleibt der vorhandene Wohnsiedlungsbereich in seinem grundsätzlichen Charakter erhalten, die Grundzüge der Planung bleiben daher unberührt.

Lippstadt, den 20. August 2009

Im Auftrag  
gez. Stöcker