



Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 c „Mühlenflöß West“

gem. § 13 a BauGB
(beschleunigtes Verfahren)



Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB**

11/21



INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplanes	3
2	Lage des Änderungsbereiches	3
3	Übergeordnete Planungen	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	4
4	Verfahren	5
5	Änderungsinhalte	5
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	6
5.2	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
5.3	Gestalterische Festsetzungen	7
6	Sonstige Belange	7
6.1	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
6.2	Altlasten	8
6.3	Ver- und Entsorgung	8
7	Umweltrelevanz / Umweltbelange	8
8	Monitoring	9

Anlagen

Protokoll einer Artenschutzprüfung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 c „Mühlenflöß West“ der Stadt Bad Lippspringe, Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Juni 2021



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplanes

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Verkehr der Stadt Bad Lippspringe hat in seiner Sitzung am 18.02.2020 die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 c „Mühlenflöß West“ beschlossen.

Nach dem vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 11.12.2013 beschlossenen Entwicklungskonzepts „Erholungs- und Freiflächen“ vom Büro Bimberg Landschaftsarchitekten soll der Spielplatz am Anemonenweg aufgegeben werden und einer Bebauung zu geführt werden. Als Ersatz ist die Aufwertung des in unmittelbarer Nähe befindlichen Spielplatzes im Grünzug an der Fliederstraße vorgesehen.

Die Spielgeräte sind zwischenzeitlich auch bereits von der Grünfläche am Anemonenweg abgeräumt worden.

Damit dieses Grundstück einer Bebauung zugeführt werden kann, ist die Änderung des Bebauungsplans erforderlich, da das Grundstück im rechtswirksamen Bebauungsplan bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt ist. Der Änderungsbereich ist bereits umseitig von Bebauung umgeben, so dass die 2. Änderung dieses Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt wird.

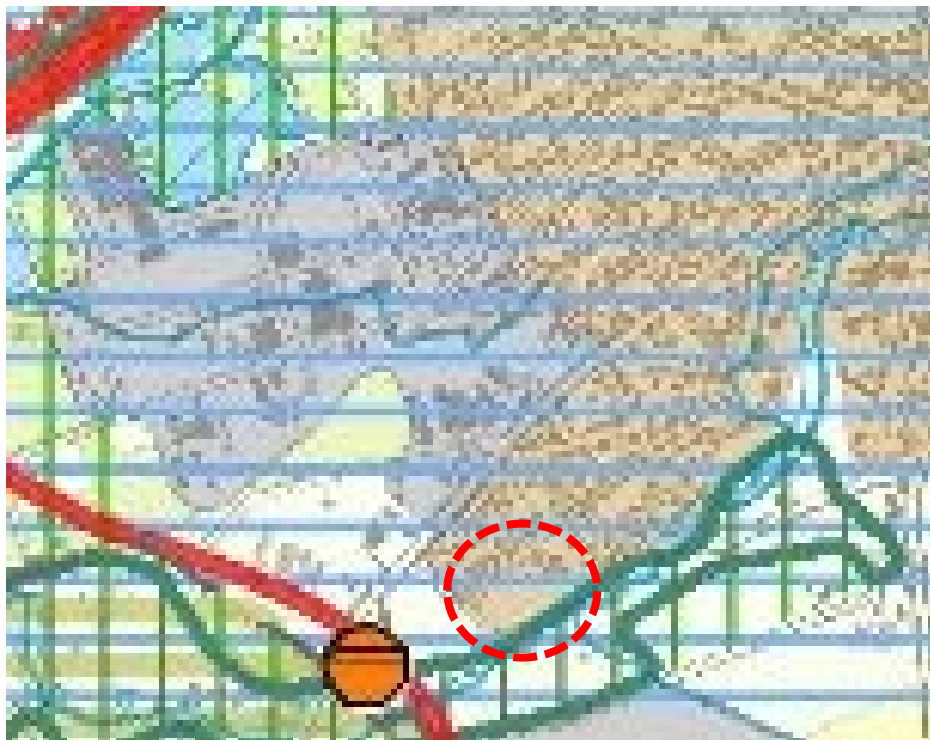
2 Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 c „Mühlenflöß West“ hat eine Größe von ca. 701 qm und befindet sich zwischen im Bereich der Erschließung des Anemonenwegs. Der Änderungsbereich umfasst die Flurstücke 1495 und 1549 tlw., der Flur 3 in der Gemarkung Bad Lippspringe.



3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplan



Ausschnitt Regionalplan Paderborn-Höxter Blatt 6 (ohne Maßstab)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Paderborn-Höxter Blatt 6 stellt den Änderungsbereich als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Die Vorgaben des Regionalplans stehen der geplanten 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 c „Mühlenflöß West“ nicht entgegen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Lippspringe stellt den Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Die geplante Bebauungsplanänderung steht dieser Darstellung nicht entgegen.

Insgesamt liegt der Planbereich im Wasserschutzgebiet Paderborn Diebesweg Zone III C sowie im Heilquellenschutzgebiet Bad Lippspringe Zone B. Die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung Paderborn-Diebesweg vom 25.03.2013 als auch die



Bestimmungen der Heilquellenschutzgebietsverordnung „Bad Lippspringe“ vom 25.03.2013 sind einzuhalten.

4 Verfahren

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 c „Mühlenflöß-West“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits durch einen Bebauungsplan überplant ist und von allen Seiten von Bebauung umgeben ist. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5 Änderungsinhalte

Im Rahmen der 2. Änderung des vorliegenden Bebauungsplans wird gemäß der in Kapitel 1 genannten Zielsetzung das bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzte Grundstück in ein allgemeines Wohngebiet geändert.



5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die gestalterischen Festsetzungen sind identisch aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen worden, damit sich das zukünftige Bauvorhaben in die bestehende Bebauung einfügt.

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet werden die zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen beschränkt. Damit soll weiterhin die Charakteristika eines Ein- und Zweifamilienhausgebiets erzielt werden.

Zulässig sind im Allgemeinen Wohngebiet:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe.

nicht zulässig sind:

1. Tankstellen.

Des Weiteren wird analog zum bestehenden Bebauungsplan die Grundflächenzahl mit 0,4 und eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die maximale Wandhöhe darf 3,75m nicht überschreiten. Als Wandhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen Oberkante fertiggestellter Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren an der Traufseite des Gebäudes (gemessen in der Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite).

Damit sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt wird zusätzlich die Firsthöhe auf max. 9,00m begrenzt. Als Firsthöhe gilt der oberste Punkt der Dachkonstruktion. Die Firsthöhe darf max. 9,00 m über der Gradiente der fertiggestellten Erschließungsstraße liegen (gemessen in der geometrischen Mitte des Gebäudes).

Drempel sind gemessen vom Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Rohdecke des Dachgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren bei eingeschossigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.

Die Oberkante EG-Rohfußboden (OKRD) darf max. 50 cm über der Gradiente der fertiggestellten Erschließungsstraße liegen (gemessen in der geometrischen Mitte des Gebäudes).

Das geplante neue Baufeld hält einen Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ein. Das entspricht dem Abstand zwischen Baugrenze und Straße der östlich vorhandenen Grundstücke. Das Baufenster hält zu den seitlichen Nachbargrenzen sowie zur südlichen Erschließungsstraße ebenfalls einen Abstand von 3,00 m ein.



5.2 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bezüglich der Ausgestaltung der Grundstückflächen wird bestimmt, dass Grundstückszufahrten und Stellplätze sowie die Wohngebäudeebenanlagen mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) zu befestigen sind.

Als Bauweise wird wie im Urplan auch die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig ist dabei nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

5.3 Gestalterische Festsetzungen

Auch die gestalterischen Festsetzungen werden aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Die zulässige Dachneigung von 35° bis 42 ° bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine um 5° abweichende Dachneigung erlaubt. Bei Hauptgebäuden ist nur das geneigte Dach zulässig. Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Dachgauben sind im gesamten Plangebiet zulässig, dürfen jedoch in ihrer Gesamtlänge 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Die Außenhaut der Gebäude ist entweder mit Putz oder unglasiertem Klinkermauerwerk zu versehen. Fachwerkgebäude, Gebäude mit Fachwerkteilen und massive Holzgebäude sind zulässig.

6 Sonstige Belange

6.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Änderungsbereich sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Es ergeht folgender allgemeine Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 / 52002 - 50; Fax 0521 / 52002 - 39, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).



6.2 Altlasten

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand sind Altstandorte/Altablagerungen im Sinne des Landesabfallgesetzes im Plangebiet selbst nicht bekannt. Erkenntnisse über Kampfmittel liegen der Stadt Bad Lippspringe nicht vor. Für den Änderungsbereich können nach dem derzeitigen Wissensstand Gefährdungen ausgeschlossen werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss der Grundstücke im Änderungsbereich an das öffentliche Elektrizitäts-, Fernmelde- und Wasserversorgungsnetz ist sichergestellt. Gleiches gilt für die Versorgung mit Energie und Telekommunikation durch die örtlichen Versorgungsträger.

7 Umweltrelevanz / Umweltbelange

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Nach § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange lässt sich Folgendes festhalten:

Das Büro für Landschaftsplanung Mestermann hat für dieses Verfahren einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Protokollform erstellt. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden kann. Für planungsrelevante Pflanzenarten werden vorhabensspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.



Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

8 Monitoring

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB ist § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im November 2021

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Stadt Bad Lippspringe
Der Bürgermeister

Bad Lippspringe, 23.11.2021

gez.

Ulrich Lange
Bürgermeister