



GEMEINDE LIPPETAL

56. Änderung des Flächennutzungsplans

**hier:
Begründung
für die Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB**

Vorentwurf, März 2024

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

- 1. Einführung**
- 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
 - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
 - 3.2 Landes- und Regionalplanung
 - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 3.4 Gewässer und Boden
 - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
 - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Auswirkungen der Planung**
 - 4.1 Verkehr
 - 4.2 Immissionsschutz
 - 4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
 - 4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht
 - 4.5 Bodenschutz, Flächenverbrauch, Landwirtschaft und Wald
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf**

Teil II: Umweltbericht

– wird im weiteren Planverfahren erstellt und zum Entwurf vorgelegt –

Teil III: Anlagen

- A.1 Baugrunderkundung/Gründungsberatung**, Projekt: 230734, 59510 Lippetal-Herzfeld, Erschließung Baugebiet „Westermersch“, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, Dezember 2023.

Hinweis: Die 56. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Westermersch“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Das als Anlage aufgeführte Gutachten ist i. W. zu dem Bebauungsplan Nr. 27 „Westermersch“ erstellt worden.

1. Einführung

In der Gemeinde Lippetal besteht ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Das Potenzial an gemeindlichen Baugrundstücken ist erschöpft. Für die Entwicklung der Ortsteile und zur Sicherung der Infrastruktur soll weiterhin ein Angebot an Baugrundstücken geschaffen werden, um die Nachfrage nach Wohnraum und nach eigentumsbildenden Wohnformen angemessen befriedigen und den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung nachkommen zu können.

Die vorliegende Änderung betrifft eine ca. 2,2 Hektar große Fläche unmittelbar westlich des Ortsteils Herzfeld und südlich der Straße Auf dem Büld. Der Änderungsbereich wird vorwiegend durch die bisher landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen geprägt.

Im Parallelverfahren zur vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal wird der Bebauungsplan Nr. 27 „Westermersch“ aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 soll auf den bisher i. W. landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien für den aktuellen Wohnraumbedarf in der Gemeinde Lippetal vorbereitet werden. Weiterhin sollen die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im westlichen Planbereich als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden, um diese als naturnahe Bereiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser einschließlich einer Ortsrandeingrünung zu entwickeln.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lippetal stellt innerhalb des Plangebiets eine Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz, eine Teilfläche als Wasserfläche und im zentralen Planbereich eine Teilfläche als geplante Hauptverkehrsstraße dar, die an die Straße Auf dem Büld anknüpft und in südlicher Richtung verläuft. Die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal steht damit nicht im Einklang mit den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 hier beabsichtigten Festsetzungen.

Da Bebauungspläne gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, wird die vorliegende 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich dieser 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Norden durch die nördliche Grenze der Verkehrsfläche Auf dem Büld,
- im Osten durch die westliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Herzfeld, Flur 29, Flurstücke 65, 66, 91 und 92,
- im Süden durch landwirtschaftliche Flächen bzw. durch die südliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Herzfeld, Flur 29, Flurstücke 24, 30, 31 und 93,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg Deilbuschweg bzw. durch die westliche Grenze der Grundstücke Gemarkung Herzfeld, Flur 29, Flurstücke 23 und 24.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Übergeordnetes Planungsziel der Gemeinde Lippetal ist die angemessene bauliche **Entwicklung der einzelnen Ortsteile**. Auch für die Eigenentwicklung des Ortsteils Herzfeld soll weiterhin ein Angebot an Wohnbauflächen vorgehalten werden, um die Nachfrage nach eigentumsbildenden Wohnformen angemessen befriedigen zu können und den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevöl-

kerung nachzukommen. Darüber hinaus ist es städtebauliches Ziel der Gemeinde Lippetal, zu einer dauerhaften Sicherung und Stärkung der örtlichen Infrastruktureinrichtungen beizutragen. Erforderlich für die Tragfähigkeit sowohl von sozialer als auch technischer Infrastruktur ist insbesondere eine ausreichende Mantelbevölkerung. Im Sinne einer **vorausschauenden Wohnbaulandpolitik** soll daher ein neues Baugebiet im Ortsteil Herzfeld angeboten werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lippetal stellt innerhalb des Plangebiets eine Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz, eine Teilfläche als Wasserfläche und im zentralen Planbereich eine Teilfläche als geplante Hauptverkehrsstraße dar, die an die Straße Auf dem Büld anknüpft und in südlicher Richtung verläuft. Ziel der vorliegenden 56. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung der bisher im Planbereich dargestellten Flächen in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im westlichen Planbereich sowie in eine Wohnbaufläche im übrigen Planbereich (siehe Plankarte).

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das siedlungsstrukturell günstig gelegene Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln. Im Rahmen der 56. FNP-Änderung soll durch Ausweisung von Wohnbauflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft den Zielvorstellungen der Gemeinde Rechnung getragen werden. Im Sinne einer aktiven Baulandpolitik soll die Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung planerisch vorbereitet und entwickelt werden. Die Flächen sollen zeitnah mobilisiert werden, um der derzeitigen Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt begegnen zu können.

Die FNP-Änderung wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel zum **Bebauungsplan Nr. 27 „Westermersch“** durchgeführt, der sowohl die Grundlage für die künftige städtebauliche Ordnung der Wohnbaulandentwicklung bildet als auch die naturschutzfachlichen und entwässerungstechnischen Fragestellungen aufgreift.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der **Änderungsbereich** schließt südlich an die Straße Auf dem Büld und westlich an den Wohnsiedlungsbereich des Ortsteils Herzfeld an. Es umfasst i. W. bisher landwirtschaftliche, als Acker genutzte Flächen.

Das **städttebauliche Umfeld** östlich und nordöstlich des Änderungsbereichs ist vorwiegend durch Wohnbebauung mit den zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Diese wird i. W. durch 1 ½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise bestimmt. Die hier prägende Dachform ist das Satteldach. Vereinzelt sind hier auch andere Dachformen, wie z. B. Walm-/Krüppelwalmdächer, zu finden. Nordwestlich des Änderungsbereichs bzw. der Straße Auf dem Büld befinden sich eine Grün-/Regenrückhalteflächen, durch die ein Teilabschnitt des Gewässers Steinbach fließt. Direkt westlich des Änderungsbereichs verläuft ein Teilabschnitt des Wirtschaftswegs Deilbuschweg, welcher den Änderungsbereich von weiteren landwirtschaftlichen Flächen trennt. Südlich des Änderungsbereichs schließen ebenfalls landwirtschaftliche, als Acker genutzte Flächen an.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Lippetal ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend den Zielen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Die überplanten Flächen liegen innerhalb des im LEP NRW nachrichtlich dargestellten Siedlungsraums. Im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens sind u. a. die folgenden Ziele und Grundsätze relevant:

- Ziel 2-3 Absatz 4 erster Ausnahmetatbestand in Verbindung mit dem Ziel flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1),
- Ziel 7.2-1 LEP NRW „Landesweiter Biotopverbund“,
- Ziel 8.1-12 LEP NRW „Integration von Siedlungs- und Verkehrsplanung“.

Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH)** vom 01.09.2021 nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit dem Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Änderungsbereich hier ebenfalls nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen des BRPH vereinbar ist (weitere Ausführungen siehe auch Kapitel 3.4).

Entsprechend den Zielsetzungen des **Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis** (2012) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung einer geordneten räumlichen Gesamtentwicklung in der Kommune zu vollziehen. Der Regionalplan trifft im östlichen Teilbereich des Plangebiets die Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und westlichen Teilbereich des Plangebiet die Festlegung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Die Abgrenzung des ASB beruht aufgrund seiner maßstabsbedingten Unschärfe nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze. Es wird daher davon ausgegangen, dass hier insbesondere der erste Ausnahmetatbestand gemäß Ziel 2-3 Absatz 4 des LEP NRW einschlägig ist.

Eine **landesplanerische Anfrage** nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal wurde bereits im Juli/September 2022 gestellt. Mit Schreiben vom 15.09.2022 (Aktenzeichen 32.09.06.01-005/2022-002) sind seitens der Bezirksregierung Arnsberg zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal **keine landesplanerischen Bedenken** gemäß § 34(1) LPIG vorgebracht worden.

Zusammenfassend geht die Gemeinde Lippetal davon aus, dass die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt erfüllt werden. Die 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung sieht im Wesentlichen die wohnbauliche Entwicklung einer landwirtschaftlichen, als Acker genutzten Fläche vor. Weiterhin werden die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im westlichen Planbereich als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um diese als naturnahe Bereiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu entwickeln. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Der Änderungsbereich wird nicht von den Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans III „Lippetal – Lippstadt-West“ wird dem Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen (Entwicklungsräume ER 2.01-2.16)“ zugeordnet, das im Rahmen der Planung zu berücksichtigen ist. Das Entwicklungsziel wird gemäß dem Landschaftsplan III für Landschaften ausgesprochen, die nur einen geringen Anteil an gliedernden und belebenden Landschaftselementen aufweisen und die landschaftsökologischen sowie -ästhetischen Funktionen zumeist nur noch in geringem Umfang erfüllen. Trotz der landwirtschaftlichen Defizite ist hiernach diesen Landschaften, vor allem den großen zusammenhängenden Agrarräumen, eine besondere Freiraum- und teilweise auch Artenschutzfunktion zuzusprechen.
- Im Änderungsbereich befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und **schutzwürdige Biotop**e gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks. **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Änderungsbereich oder im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- Westlich des Änderungsbereichs bzw. westlich des Wirtschaftswegs Deilbuschweg schließt das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-Herzfeld-Nordwest“** (LSG-4314-0013) an.
- Südlich des Änderungsbereichs in ca. 200 m Entfernung (Luftlinie) ist der **südlich der Kesseler Straße anschließende i. W. grünlandgeprägte Landschaftsraum** mit den hier mäandrierenden Flussabschnitten der Lippe als Teil des **FFH-Gebiets** mit der Bezeichnung **„Teilabschnitte Lippe-Unna, Hamm, Soest, Warendorf“** (DE-4314-302) ausgewiesen. Dieser Bereich südlich der Kesseler Straße ist zudem Teil des **schutzwürdigen Biotops** mit der Bezeichnung **„Lippeauenabschnitt zwischen Kesseler (Wehr) und Herzfeld (L 808)“** (BK-4314-002).
- Ein Gewässerabschnitt des Tüchgrabens südlich der Kesseler Straße ist zudem als **geschütztes Biotop** mit der Bezeichnung **„Tüchgraben“** (BT-SO-03018) ausgewiesen.

Die im westlichen Änderungsbereich festgesetzten öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen zur naturnahen Aufwertung der hier bestehenden landwirtschaftlichen Flächen bei und stellen sicher, dass der westlich an das Plangebiet anschließende Landschaftsraum durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

Im weiteren Verfahren werden mögliche Eingriffe im Rahmen des Umweltberichts zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans bewertet und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dargelegt. Eine **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Gewässer und Boden

a) Gewässer

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Fließgewässer und der Änderungsbereich liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder einem **Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiet**.

Im westlich an den Änderungsbereich anschließenden Landschaftsraum ist im Bereich der Gewässerabschnitte des **Steinbachs** sowie im südlich der Kesseler Straße liegenden Landschaftsraum mit den Gewässerabschnitten der **Lippe** und des **Tüchgrabens** das **Überschwemmungsgebiet „Lippe“** festgesetzt. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet zu rechnen; u. a. aufgrund des Abstands zu den geplanten Wohnbauflächen und des im westlichen Änderungsbereich festgesetzten öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

b) Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Änderungsbereich überwiegend Böden als Pseudogley (S5) an.¹ Diese stark sandigen, z. T. steinigen Lehm Böden zeichnen sich gemäß Bodenkarte NRW durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine meist mittlere nutzbare Wasserkapazität, eine meist mittlere Wasserdurchlässigkeit sowie eine überwiegend meist mittlere Staunässe, z. T. bis in den Oberboden aus. Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf die Böden im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu.²

Im Zuge des Planverfahrens ist ein Bodengutachten bzw. eine **Baugrunderkundung** für das Plangebiet erstellt worden, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.³ Hiernach ist die Planung grundsätzlich mit den bestehenden Bodenverhältnissen vereinbar (Details, wie z. B. Hinweise zur Baugrunderkundung, können dieser Baugrunderkundung entnommen werden).

Eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der bestehenden Böden im Änderungsbereich wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte nicht gesehen. Im weiteren Verfahren werden mögliche Eingriffe im Rahmen des Umweltberichts bewertet und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

3.5 Altlasten und Kampfmittel

Im Änderungsbereich liegen nach bisherigem Kenntnisstand **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** vor. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 4314 Beckum; Krefeld 1983.

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

³ Baugrunderkundung/Gründungsberatung, Projekt: 230734, 59510 Lippetal-Herzfeld, Erschließung Baugebiet „Westermersch“, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, Dezember 2023.

oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Änderungsbe-
reich noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch befinden sich im Änderungsbereich
keine besonders prägenden Objekte oder Situationen.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch
auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die
Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die **äußere Erschließung** der Fläche erfolgt über zwei Anschlusspunkte an der Straße Auf dem
Büld. Über die Straße Auf dem Büld ist eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
sowie an den Ortskern Herzfeld gegeben.

Mit der angedachten wohnbaulichen Entwicklung wird die Verkehrsmenge im Gebiet und Umfeld
grundsätzlich zunehmen. Angesichts der Lage und des bestehenden gut ausgebauten Straßennet-
zes wird diese jedoch dem ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung und Wohnnutzung
entsprechen. Eine nachteilige Verkehrsentwicklung durch die Planung wird gemäß aktuellem
Kenntnisstand nicht erwartet. Daher wird aktuell auch kein näherer verkehrsgutachterlicher Un-
tersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

4.2 Immissionsschutz

Standortentscheidung und Flächennutzung werden aus Sicht des vorbeugenden Immissions-
schutzes und des bisherigen Kenntnisstands auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wie
folgt bewertet:

a) Gewerbliche Emissionen

Im zentralen und östlichen Änderungsbereich werden Wohnbauflächen dargestellt. Hier soll im
Rahmen des Bebauungsplans Nr. 27 „Westermersch“ ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4
BauNVO festgesetzt werden. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet zulässigen gewerbli-
chen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen
nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit
nicht verbunden. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im direkten Umfeld
des Änderungsbereichs liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Weitergehende Rege-
lungen hierzu sind auf Ebene des FNP nicht zielführend, da mögliche Regelungen anhand der kon-
kreten Planung auf Ebene des Bebauungsplans ggf. getroffen werden sollten.

b) Verkehrliche Immissionen

Vorbelastungen für die im Änderungsbereich dargestellten Wohnbauflächen werden durch die Verkehrsbelastung der nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Straße auf dem Bild hervorgerufen. Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ist gemäß aktuellem Kenntnisstand im gesamten Änderungsbereich jedoch als gering einzustufen. Aufgrund der maßvollen Entwicklung im ortsüblichen Rahmen wird gemäß aktueller Kenntnis die Bestandsbebauung nicht unverhältnismäßig durch die Zunahme der Verkehre durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt. Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im Plangebiet daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Verkehrslärms wird aus diesem Grund derzeit nicht gesehen. Weitergehende Regelungen hierzu sind auf Ebene des FNP nicht zielführend, da mögliche Regelungen anhand der konkreten Planung auf Ebene des Bebauungsplans ggf. getroffen werden sollten.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

Im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

d) Sonstige Immissionen

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

Ein Erfordernis näherer (gutachterlicher) Untersuchungen auf Ebene des FNP wird nicht gesehen.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge bzw. parallel zum Planverfahren erarbeitet. Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich im Ortsteil Herzfeld. Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze des Ortsteils sichergestellt. Weitergehende Regelungen hierzu sind auf Ebene des FNP nicht zielführend, da mögliche Regelungen anhand der konkreten Planung auf Ebene des Bebauungsplans ggf. getroffen werden sollten.

Eine ausreichende Bereitstellung von **Löschwasser** sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW).

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine Fließgewässer und der Änderungsbereich liegt auch nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder **Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiet**. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 wird an dieser Stelle verwiesen.

Nach **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermi-

schung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Zuge des parallelen Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Westermersch“ ist ein Bodengutachten bzw. eine **Baugrunderkundung** für das Plangebiet erstellt worden, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.⁴ Im Zuge dieses Bodengutachtens bzw. dieser Baugrunderkundung ist u. a. die **Versickerungsfähigkeit** der im Plangebiet untersuchten Böden bewertet worden. Gemäß Baugrunderkundung werden die versickerungsrelevanten Rahmenbedingungen im Plangebiet wie folgt bewertet (Details siehe dort): *„Die bei einer potenziellen Versickerung vom Wasserrecht geforderte dauerhaft schadlose Abführung von Niederschlagswasser kann bei den bestehenden geologischen Rahmenbedingungen nicht gewährleistet werden. Aus gutachterlicher Sicht wird von einer gezielten Versickerung der Niederschlagswässer in den Untergrund abgeraten.“*

Um die Entwässerungssituation im Plangebiets sicher beurteilen zu können, wurde eine Entwässerungsplanung mit einer aktuellen Kanalplanung sowie einer Kurzerläuterung der derzeitigen Entwässerungsplanung durch ein Fachbüro erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.⁵ Gemäß gutachterlicher Kurzerläuterung der Entwässerungsplanung lässt sich die aktuell geplante Entwässerung zusammenfassend wie folgt beschreiben (s. dort, Kap. 3):

„Für das geplante rd. 2,2 ha große Baugebiet erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über eine im freien Gefälle zu verlegende Schmutzwasserkanalisation entweder

- Variante 1: nach Norden dem vorhandenen Pumpwerk Am Steinbach, nördlich der Straße auf dem Büld, alternativ,*
- Variante 2: nach Süden zum vorhandenen PW Kessler Straße nördlich der Straße (L 822), oder*
- Variante 3: anteilig das Schmutzwasser an der Straße Am Büld geplanten Bebauung zum PW Steinbach, den Rest der Bebauung zum PW Kessler Straße*

zugeführt. Vom PW Kessler Straße wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung (DRL), Strang 1.1 der KA Lippetal der Abwasserbehandlung zugeleitet.

Da aus gutachterlicher Sicht von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers abgeraten wird ist das Regenwasser ebenfalls über Freigefällekanäle abzuleiten und einem Regenrückhaltebecken (RRB) zu zuführen. Das RRB wird im Nordwesten des Plangebietes, angrenzend an die geplante Bebauung in der ausgewiesenen Grünfläche errichtet. Aus dem RRB wird das Niederschlagswasser in gedrosselten Mengen in den Steinbach eingeleitet.

Die in der städtebaulichen Rahmenplanung optional geplanten Regenwassermulden könnten als Baumzeilen, Baumrigolen mit Überlauf zum RW-Kanal und zur Straßenraumgestaltung eingeplant werden.“

Die **Entwässerung** im Änderungsbereich ist im Zuge des parallelen Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Westermersch“ zu klären und mit den jeweiligen Fachbehörden abzustimmen. Nach derzeitigem Planungsstand soll im westlichen Änderungsbereich ein naturnahes Regenrückhaltebecken vorgesehen werden. Einzelheiten sind im Zuge des Verfahrens auf Grundlage der entwässerungstechnischen Planungen und naturschutzfachlichen Anforderungen zu klären. Weitergehende Regelungen hierzu sind auf Ebene des FNP nicht zielführend, da mögliche Regelungen anhand der konkreten Planung auf Ebene des Bebauungsplans ggf. getroffen werden sollten.

⁴ Baugrunderkundung/Gründungsberatung, Projekt: 230734, 59510 Lippetal-Herzfeld, Erschließung Baugebiet „Westermersch“, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, Dezember 2023.

⁵ Erschließung Baugebiet „Westermersch“ in Lippetal OT Herzfeld, Kurzerläuterung Vorplanung Entwässerung, Ingenieurbüro Wolfgang Sowa, Lippstadt, Januar 2024 (inklusive zugehöriger Anlagen).

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte sollen zunächst dazu dienen, den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abzustimmen sowie die sonstigen umweltbezogenen Abwägungsmaterialien zu sammeln. Der **Entwurf des Umweltberichts** wird im weiteren Verfahren zur Entwurfsoffenlage erarbeitet und später als Teil II der Begründung beigelegt.

4.5 Bodenschutz, Flächenverbrauch, Landwirtschaft und Wald

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i. d. R. die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen treffen auf den Boden im Plangebiet nicht zu. Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 wird an dieser Stelle verwiesen. Die Gemeinde hält die Überplanung als Arrondierung des Siedlungsbereichs grundsätzlich für vertretbar und bewertet das Vorhaben vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs als sinnvoll. Die Planung wird mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes aus den genannten Gründen somit als angemessen und vertretbar bewertet.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Die Gemeinde hält die Überplanung des Plangebiets als Arrondierung des Siedlungsbereichs grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Die Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung und -bilanzierung werden im weiteren Verfahren nach Abstimmung und Klärung grundlegender Fragestellungen als Grundlage für die Abwägung erarbeitet.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europä-

isch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Kenntnisse über das Vorkommen bzw. eine Betroffenheit planungsrelevanter oder sonstiger geschützter Arten liegen bislang nicht vor. Im weiteren Planverfahren wird eine Artenschutzprüfung im Rahmen des Umweltberichts erstellt und mit Fachämtern/-behörden abgestimmt.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz gehen durch die vorbereitete Wohngebietsentwicklung landwirtschaftliche Freiflächen dauerhaft durch Versiegelungen für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc. mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf.

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Dichtemaßen auf Ebene des Bebauungsplans Nr. 27 sollen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper ermöglichen und gewährleisten erforderliche Mindestabstände zur Nachbarbebauung. Positive kleinklimatische Effekte bewirken zudem die als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellten Flächen im Änderungsbereich (siehe Kapitel 3.3).

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind zudem im Rahmen der Umsetzung entsprechend weiter zu berücksichtigen. Unbenommen von der vorliegenden Bauleitplanung sind in den Projektplanungen jeweils die maßgebenden gesetzlichen Vorgaben zum Baustandard, zur Energieversorgung etc. wie das **Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden – GEG** zu beachten.

Im weiteren Verfahren werden im Rahmen des Umweltberichts weitere Ausführungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung dargelegt und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

5. Verfahrensablauf

Mit Beschluss vom 11.09.2023 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Einleitung des Planverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westermersch“ beschlossen (siehe Beschlussvorlage Nr. 351/11). Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB sollen nunmehr die Abwägungsmaterialien für die weitere Planbearbeitung gesammelt werden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Lippetal und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich Bezug genommen.

Lippetal, im März 2024