



# **GEMEINDE LIPPETAL**

## **55. Änderung des Flächennutzungsplans**

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

**Vorentwurf, September 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 Städtebauliches Rahmenkonzept**, Gemeinde Lippetal und Tischmann Loh & Partner, hier: Städtebauliches Rahmenkonzept Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“, Varianten 1 und 2, Dezember 2023.
- A.2 Erschließung Baugebiet „Hülst“ in Lippetal OT Lippborg**, Kurzerläuterung Vorplanung, Ingenieurbüro Wolfgang Sowa, Lippstadt, August 2024 (inklusive zugehöriger Anlagen).
- A.3 Baugrunderkundung/Gründungsberatung**, Projekt: 2301204, 59510 Lippetal-Lippborg, Erschließung Baugebiet „Hülst“, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, Juni 2024.

**Hinweis:** Die 55. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“ gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt. Die als Anlage aufgeführten Gutachten sind i. W. zu dem Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“ 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 Änderungsbereich betrifft eine ca. 0,85 ha große Fläche im Süden des Ortsteils Lippborg unmittelbar südwestlich der Herzfelder Straße (L 822) im Bereich der Herzfelder Straße 22 und nördlich des bestehenden Wohngebiets an der Straße „Auf dem Weedeland“.

Die im Änderungsbereich aktuell an der Herzfelder Straße 22 ansässige Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG<sup>1</sup> plant die Verlagerung des hier bestehenden Firmensitzes in das örtliche Gewerbegebiet. Vor diesem Hintergrund besteht die Möglichkeit dieses freierwerdende bisher gewerblich genutzte Grundstück an der Herzfelder Straße 22 einer anderweitigen Nutzung zuzuführen.

Angesichts der Bedarfslage strebt die Gemeinde Lippetal eine wohnbauliche Entwicklung dieses bisher gewerblich genutzten Grundstücks sowie der angrenzenden Wiesen-/Grünflächen innerhalb des Änderungsbereichs an. Der Änderungsbereich schließt nördlich an das bestehende Wohngebiet „Auf dem Weedeland“ im Ortsteil Lippborg an, so dass durch die angestrebte wohnbauliche Entwicklung des Änderungsbereichs ein Lückenschluss erfolgen kann. Zudem kann das Plangebiet über die Herzfelder Straße erschlossen und gut in das örtliche Straßen- und Wegenetz eingebunden werden. Eine gute Einbindung in den Siedlungskontext ist zudem durch eine günstige Lage im Siedlungsbereich anknüpfend an das bestehende Wohngebiet gegeben.

Im Parallelverfahren zur vorliegenden 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal wird der Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“ aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 soll in dem Plangebiet die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien für den aktuellen Wohnraumbedarf in der Gemeinde Lippetal vorbereitet werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lippetal stellt den Änderungsbereich als „gemischte Baufläche“ dar. Die aktuelle Darstellung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal steht damit nicht im Einklang mit den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 hier beabsichtigten Festsetzungen.

Da Bebauungspläne gemäß § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden müssen, wird die vorliegende 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 gemäß § 8(3) BauGB durchgeführt.

Der Geltungsbereich dieser 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- Im Nordosten durch die südwestliche Grenze der Verkehrsfläche der Herzfelder Straße sowie durch die südwestliche Grenze der privaten Grundstücke Gemarkung Lippborg, Flur 37, Flurstücke 67, 68 und 79 (tlw.),
- im Süden durch die südliche Grenze der hier bestehenden Grün-/Wiesenfläche bzw. des Grundstücks Gemarkung Lippborg, Flur 39, Flurstück 297,
- im Westen durch die östliche Grenze des angrenzenden öffentlichen Fußwegs.

---

<sup>1</sup> Die Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG ist gemäß der nachfolgenden Website im Bereich Garten- und Landschaftsbau tätig (siehe Website <https://www.gartengestaltung-hagenkamp.de>, abgerufen am 07.03.2024).

## 2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Übergeordnetes Planungsziel der Gemeinde Lippetal ist die angemessene bauliche **Entwicklung der einzelnen Ortsteile**. Auch für die Eigenentwicklung des Ortsteils Lippborg soll weiterhin ein Angebot an Wohnbauflächen vorgehalten werden, um die Nachfrage nach eigentumsbildenden Wohnformen angemessen befriedigen zu können und den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung 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 der Änderungsbereich daher als Wohnbaufläche ausgewiesen werden, um neue Wohnbauflächen im Ortsteil Lippborg anbieten zu können.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lippetal stellt das Plangebiet als „gemischte Baufläche“ dar. Ziel der vorliegenden 55. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umwandlung der bisher im Planbereich dargestellten Flächen in eine Wohnbaufläche (siehe Plankarte).

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um das siedlungsstrukturell günstig gelegene Plangebiet gemäß den kommunalen Zielsetzungen zu entwickeln. Im Rahmen der 55. FNP-Änderung soll durch Ausweisung von Wohnbauflächen 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. 17 „Hülst“** 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** ist aktuell vorwiegend durch großzügige private Wiesen-/Grünflächen sowie durch die i. W. im östlichen Teilbereich des Änderungsbereichs bestehenden baulichen Anlagen, Nebenanlagen (wie z.B. Gewächshäuser), Stellplätze und Lagerflächen auf dem Betriebsgelände des Gewerbebetriebs der Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG geprägt. Die östlichen Teilflächen des Änderungsbereichs sind aktuell mit einem 2 ½-geschossigen Gebäude der Fa. Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG bebaut, das über die Herzfelder Straße erschlossen ist.

Das **städttebauliche Umfeld** nördlich, östlich und südlich des Änderungsbereichs ist vorwiegend durch Wohnbebauung mit den zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Diese wird i. W. durch 1 ½- bis 2 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. Direkt westlich des Änderungsbereichs verläuft ein Teilabschnitt eines öffentlichen Fußwegs, welcher das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen trennt.

### 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. 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 Geltungsbereich des Plangebiets hier ebenfalls nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen des BRPH vereinbar ist (weitere Ausführungen siehe 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. Im Regionalplan ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt.

Eine **landesplanerische Anfrage** nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal wurde bereits im April 2023 gestellt. Mit Schreiben vom 26.04.2023 (Aktenzeichen 32.09.06.01-006/2023-001) sind seitens der Bezirksregierung Arnsberg zur 55. 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 55. 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 i. W. die wohnbauliche Entwicklung der Flächen im Plangebiet vor. Das Plangebiet ist u. a. durch großzügige private Wiesen-/Grünflächen geprägt (s. auch Kap. 3.1). Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet wird nicht von den Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst.
- Teilflächen des Plangebiets sind gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand als Teil des **schutzwürdigen Biotops „Lippetal zwischen Haus Uentrop und Lippborg“** (BK-4213-001) ausgewiesen. Teilflächen des Plangebiets liegen gemäß dem derzeitigen Kenntnisstand zudem innerhalb des **Biotopverbunds „Lippeaue von Lippstadt bis Uentrop“** (VB-A-4313-009). Sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen bestehen im Plangebiet nicht. Im Plangebiet befinden sich keine

**Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG) oder Naturdenkmale.** Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.

- Südwestlich des Plangebiets in ca. 150 m bis 200 m Entfernung (Luftlinie) ist ein **i. W. grünlandgeprägter Landschaftsraum** mit den weiter westlich mäandrierenden Flussabschnitten der Lippe als Teil des **FFH-Gebiets „Teilabschnitte Lippe - Unna, Hamm, Soest, Warendorf“** (DE-4314-302) und des **Vogelschutzgebiets „VSG Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“** (DE-4314-401) ausgewiesen. Dieser Bereich ist zudem Teil des **gesetzlich geschützten Biotops „Seggen- und binsenreiche Nasswiesen“** (BT-SO-02551).

Im weiteren Verfahren werden mögliche Eingriffe im Rahmen des Umweltberichts bewertet und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

### 3.4 Gewässer und Boden

#### a) Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder einem **Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiet**.

Westlich des Plangebiets in ca. 300 m bis 350 m Entfernung (Luftlinie) fließt der Fluss **Lippe**. In ca. 100 m bis 150 m Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets ist 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.

#### b) Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW** steht im Plangebiet überwiegend **Plaggenesch (E8)** als Boden an. Dieser z. T. tiefreichend humose Sandboden, der durch künstlichen Bodenauftrag entstanden ist, weist eine mittlere Sorptionsfähigkeit und eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität auf. Er zeichnet sich zudem durch eine hohe Wasserdurchlässigkeit aus. Der Grundwasserstand liegt stellenweise bei 13 bis 20 dm unter Flur. Nach den Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen** wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet als *„Plaggen-esche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte“* bewertet.<sup>2</sup>

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.

---

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

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

### 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Änderungsbereich 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 Bodenfinden.

## 4. Auswirkungen der Planung

### 4.1 Verkehr

Die **äußere Erschließung** der Fläche erfolgt über einen Anschlusspunkt an der Herzfelder Straße (L 822). Über die Herzfelder Straße ist eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie an den Ortsteil Lippborg gegeben.

Mit der angedachten wohnbaulichen Entwicklung wird die Verkehrsmenge im Gebiet und im Umfeld grundsätzlich zunehmen. Angesichts der Lage und des bestehenden gut ausgebauten Straßennetzes 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 Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

### 4.2 Immissionsschutz

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

#### a) Gewerbliche Immissionen / Emissionen

Der im Änderungsbereich derzeit an der Herzfelder Straße 22 ansässige Gewerbebetrieb aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau der Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG plant die Verlagerung des hier bestehenden Firmensitzes in das örtliche Gewerbegebiet. Der Änderungsbereich, einschließlich des Standorts des hier bestehenden Gewerbebetriebs, soll entsprechend der dargelegten Zielsetzung langfristig als Wohnstandort entwickelt werden. Im Änderungsbereich werden daher Wohnbauflächen dargestellt. Hier soll im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im direkten Umfeld des Änderungsbereichs liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor. 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.

### **b) Verkehrliche Immissionen / Emissionen**

Vorbelastungen für die im Änderungsbereich dargestellten Wohnbauflächen werden durch die Verkehrsbelastung der nordöstlich an den Änderungsbereich angrenzenden Herzfelder Straße 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 westlich 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 des Planverfahrens bzw. parallel dazu erarbeitet. Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich im Ortsteil Lippborg. 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

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

Die **Entwässerung** im Änderungsbereich ist im Zuge des parallelen Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ zu klären und mit den jeweiligen Fachbehörden abzustimmen. Nach derzeitigem Planungsstand sind Teilflächen im westlichen Änderungsbereich als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant, die gemäß aktuellem Planungsstand als naturnahe Bereiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (Mulde zur Regenrückhaltung) entwickelt werden sollen. Einzelheiten sind im Zuge Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ 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.

#### 4.4 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 umwelt-bezogenen 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.

Nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen wird die Schutzwürdigkeit der Böden im Plangebiet als „Plaggenesche mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte“ bewertet. In der bauleitplanerischen Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt, der lokal bei einer Bebauung nicht auszugleichen ist, besonders zu beachten.

Im weiteren Verfahren werden mögliche Eingriffe im Rahmen des Umweltberichts bewertet und ggf. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dargelegt. Die Gemeinde hält die Planung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes grundsätzlich für vertretbar und bewertet das Vorhaben vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs als sinnvoll.

#### 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 Planung grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll. Die Umweltprüfung und die Eingriffsbewertung und Eingriffsbilanzierung 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 europäisch 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 die innerhalb des Plangebiets liegenden privaten Wiesen-/Grünflächen dauerhaft durch Versiegelungen für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc. mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Flächen 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. 17 sollen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper ermöglichen und gewährleisten erforderliche Mindestabstände zur Nachbarbebauung.

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 27.03.2023 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Einleitung des Planverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westermersch“ beschlossen (siehe Beschlussvorlage Nr. Nr. 302/11). 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 September 2024