



GEMEINDE LIPPETAL

Begründung mit Umweltbericht zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans

Entwurf, Dezember 2024

Bearbeitung:

Gemeinde Lippetal, Bauamt
Bahnhofstraße 7, 59510 Lippetal

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 Boden und Gewässer
 - 3.5 Altlasten, Kampfmittel und Bergbau
 - 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 und Landwirtschaft
 - 4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
 - 4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht - Gliederung siehe dort -

Teil III: Anlagen

- A.1 Städtebauliche Verträglichkeitsanalyse für Einzelhandelsvorhaben in Lippetal-Herzfeld i. S. v. § 11 (3) BauNVO, Junker + Kruse Stadtforschung/Planung, Dortmund, April 2024
- A.2 FFH-Vorprüfung und Artenschutzrechtliche Prüfung zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“ im Bereich der Gemeinde Lippetal – Ortsteil Herzfeld, Landschaftsökologie & Umweltplanung Dipl. Geograph Michael Wittenborg, Hamm, 19.10.2024

1. Einführung

Die Raiffeisen Vital eG bereitet die Verlagerung des heute am südwestlichen Ortsrand von Herzfeld an der Lippborger Straße (L 822) vorhandenen Agrarkerngeschäfts vor. Dadurch ergibt sich die Chance, diesen innerörtlich liegenden Standort unter Einbeziehung der dort ebenfalls angesiedelten Einzelhandelsnutzungen umzustrukturieren und insgesamt zu einem Einzelhandelsstandort weiterzuentwickeln.

Grundlegende Bestrebungen für die Neuorganisation am Standort durch die Erweiterung der Einzelhandelsangebote bestehen bereits seit 2016. Bereits damals war geplant, die am Standort verbleibenden Märkte (Lebensmittel-Discounter, Raiffeisenmarkt) neu zu ordnen, teilweise zu erweitern und zukunftsfähig aufzustellen sowie durch einen Drogeriemarkt zu ergänzen. Im Einzelnen war vorgesehen, die im südlichen Bereich stehenden Gewerbegebäude/-anlagen einschließlich des Raiffeisenmarkts zurückzubauen und dort Neubauten für die Verlagerung des Lebensmittel-Discounters und die Neuansiedlung eines Drogeriemarkts zu realisieren. Der Raiffeisenmarkt sollte im Gegenzug in das Gebäude des heutigen Lebensmittelmarkts im nördlichen Grundstücksbereich verlagert werden. Die in diesem Gebäudekomplex ebenfalls ansässigen Anbieter des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei, Fleischerei) sollen verbleiben. Die zentralen Flächen zwischen den Gebäuden waren als gemeinsame Stellplatzanlage geplant, wobei die vorhandenen Ein-/Ausfahrten weiterhin genutzt werden sollten.

Im Sinne der Innenentwicklung ist die Etablierung einer verträglichen Folgenutzung auf dieser innerörtlich und zentral in Herzfeld gelegenen, durch jahrzehntelange gewerbliche Nutzungen vorgeprägten und sehr gut erschlossenen Fläche geboten. Die betroffene Fläche liegt zudem nach dem Einzelhandelskonzept der Gemeinde Lippetal innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Herzfeld“, der aufgrund seiner gesamtheitlichen Versorgungsstrukturen eine wesentliche Versorgungsfunktion für Herzfeld und das Umland übernimmt. Der Vorhabenstandort in Ortskernnähe ist durch die bereits ansässigen Märkte als Einzelhandelsstandort etabliert. Die Entwicklungsziele und Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts stellen v. a. auf den Erhalt und den Ausbau der Grundversorgung sowie auf die nachhaltige Sicherung einer attraktiven Versorgungsstruktur und -qualität ab. Die geplante Entwicklung am Standort unterstützt hier das Ziel der Gemeinde, den zentralen Versorgungsbereich durch Erhalt und Weiterentwicklung von insbesondere nahversorgungsrelevanten Angeboten zu sichern und zu stärken.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese städtebaulich folgerichtige Neustrukturierung und Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen an diesem im zentralen Versorgungsbereich „Herzfeld“ gelegenen Raiffeisen-Standort zu schaffen, hatte die Gemeinde bereits Ende des Jahres 2016 die Einleitung der Planverfahren zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 „Sondergebiet Einkaufszentrum Raiffeisen Hellweg Lippe“ im Parallelverfahren beschlossen. Auf dieser Grundlage wurden erste Vorplanungen für den Standort unter Einbeziehung fachgutachterlicher Bewertungen entwickelt und Anfang des Jahres 2018 politisch beraten. Die Verfahren konnten jedoch seinerzeit aus unterschiedlichen Gründen zunächst nicht weiterverfolgt werden.

Die Rahmenbedingungen bzgl. der Entwicklungsmöglichkeiten am Raiffeisen-Standort haben sich nunmehr dahingehend geändert, dass die ursprünglichen Planungsansätze (Abriss Bausubstanz im Süden, Verlagerung und Ergänzung der Einzelhandelsnutzungen am Standort durch Neubauten für einen Lebensmittel- und einen Drogeriemarkt, Umnutzung des Bestandsgebäudes durch Raiffeisenmarkt unter Beibehaltung der Räumlichkeiten der Anbieter aus dem Lebensmittelhandwerk, Gestaltung einer gemeinsamen Stellplatzanlage) vom Grundsatz her wieder aufgegriffen werden sollen. Die Raiffeisen Vital eG hat vor diesem Hintergrund die Aufstellung eines vorhabenbezoge-

nen Bebauungsplans inkl. der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich beantragt. Der Rat der Gemeinde Lippetal hat auf dieser Grundlage in seiner Sitzung im Februar 2024 aus den für die Planung sprechenden Gründen beschlossen, die entsprechend notwendigen Bauleitplanverfahren für den Gesamtstandort erneut einzuleiten (46. FNP-Änderung und Aufstellung vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“). Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um für den Raiffeisen-Standort eine Entwicklung gemäß den Zielsetzungen der Gemeinde zu vorzubereiten.

2. Planinhalt, Planungsziele und Standortfrage

Die zu ändernde Flächendarstellung betrifft ca. 1,3 ha südlich und westlich anschließend an die Landesstraße L 822. Im Süden wird der Geltungsbereich durch den Fuß-/Radweg im Übergang zur Lippeaue sowie im Osten durch Wohnbebauung und ein Gartengrundstück begrenzt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) stellt im vorliegenden Änderungsbereich seit der 36. FNP-Änderung (wirksam seit 2007) entsprechend der realisierten Nutzungen im südwestlichen/westlichen Teilbereich eine gewerbliche Baufläche sowie im südöstlichen/nördlichen Teilbereich ein Sondergebiet für großflächige Einzelhandelbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m² dar. Mit der 46. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Änderung der FNP-Darstellung in ein **Sondergebiet „Groß- und kleinflächiger Einzelhandel“** erfolgen, um die gewünschte Einzelhandelsentwicklung planerisch abzusichern.

Die Siedlungsstruktur Lippetals setzt sich aus mehreren Schwerpunkten zusammen. Dabei stellt Herzfeld den größten der einzelnen Lippetaler Ortsteile dar. Über die Landesstraßen L 822, L 793 sowie L 808 ist Herzfeld mit seinen bedeutenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen aus den umliegenden Ortsteilen sehr gut zu erreichen. Der Raiffeisen-Standort bildet den westlichen Abschluss des Herzfelder Zentrums, ist bereits seit vielen Jahren erschlossen und fast vollständig versiegelt. Er wird auch heute schon in Teilen durch groß- und kleinflächigen Einzelhandel geprägt. Im nördlichen und östlichen Umfeld setzen sich die Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen des Ortskerns v. a. entlang der genannten übergeordneten Straßen fort. Mit Blick auf die Lagevorteile und die örtlichen Rahmenbedingungen bietet der Standort damit eine gute Eignung für die Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen.

Das aktualisierte und vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept legt die wesentlichen Zielsetzungen und Grundsätze der Lippetaler Einzelhandels- und Standortentwicklung dar. Ein wesentlicher Schwerpunkt in der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Lippetal ist demnach auf die Sicherung und langfristige Stärkung der Grundversorgungsfunktion zu legen. Priorität hat hierbei eine Konzentration des Einzelhandelsangebots in den zentralen Versorgungsbereichen, wobei der zentralen Versorgungsbereich „Herzfeld“ qualitativ und quantitativ aufgrund seiner gesamtheitlichen Versorgungsfunktion und regionalen Bedeutung ein besonderes Gewicht besitzt. Für die angestrebte Sicherung und langfristige Stärkung der Versorgungsfunktion ist es daher ein wesentliches Ziel, den zentrenrelevanten (v. a. großflächigen Einzelhandel) vorrangig in den zentralen Versorgungsbereich „Herzfeld“ zu lenken. Die geplante Neustrukturierung und Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen am Raiffeisen-Standort entspricht somit den Zielen des aktualisierten Einzelhandelskonzepts.



Übersicht: Lage des Plangebiets, verkehrliche Anbindung/Hauptstraßennetz und zentraler Versorgungsbereich (ohne Maßstab)

▲ Nord

Grundlage: Land NRW (2024) Datenlizenz Deutschland – ABK Schwarz-Weiß - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Zusammenfassend sollen mit der vorliegenden 46. FNP-Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung und Erweiterung der Einzelhandelsnutzungen am bisherigen Raiffeisen-Standort auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen werden. Die Planung dient hier der Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts und in diesem Rahmen auch der Stärkung und Entwicklung des für die Gemeinde bedeutsamen zentralen Versorgungsbereichs „Herzfeld“. Darüber hinaus unterstützt die Planung im Sinne der Innenentwicklung eine städtebaulich verträgliche Folgenutzung der in absehbarer Zeit freiwerdenden Gewerbefläche innerhalb des Siedlungsbereichs.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Der **Änderungsbereich** umfasst im südlichen und westlichen Teilbereich die betrieblichen Anlagen der Raiffeisen Vital eG. Im Südwesten sind zwei ca. 20 m hohe Silos mit angeschlossener Getreidetrocknungsanlage untergebracht. Hieran schließt ein eingeschossiges langgestrecktes Gebäude an,

in dem neben der Verwaltung das Verkaufsbüro für Agrargüter und Lagerflächen untergebracht sind. Ein weiteres Lagergebäude des Landhandels befindet sich entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Ein im Südosten errichtetes Gebäude wird durch den Raiffeisen-Markt genutzt. Der Eingangsbereich ist auf der stellplatzzugwandten Seite angeordnet, die Anlieferung befindet sich an der Südseite des Gebäudes und ist zum östlich benachbarten Wohngrundstück eingehaust. Die Fläche westlich des Gebäudes wird als Lagerfläche genutzt. Auf den rückwärtigen Betriebsflächen zwischen dem Bereich mit Lagergebäuden des Landhandels und dem Raiffeisenmarkt finden darüber hinaus Ladetätigkeiten und Fahrverkehr mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen statt. Im Westen befindet sich ein Dieseltank, der von einem ca. 2 m hohen Erdwall mit einzelner Gehölzaufwuchs von der dort westlich geführten L 822 abgeschirmt wird. Im Norden der Fläche ist ein ca. 60 m langer Gebäudekomplex mit Lebensmittelmarkt, Bäckerei und Fleischerei traufständig zur L 822 angeordnet. Beidseits dieses Gebäudes liegen Zu-/Ausfahrten auf die gemeinsame Stellplatzanlage der ansässigen Betriebe mit ca. 80 Stellplätzen. In Richtung ortseinwärts, in Höhe der ersten Zu-/Ausfahrt endet der die L 822 begleitende Fuß-/Radweg. Die Flächen im Änderungsbereich sind weitgehend versiegelt, unversiegelte Flächen finden sich nur untergeordnet in den Randbereichen – zu nennen sind hier neben dem begrünten Erdwall im Westen und einer anschließenden Rasenfläche im Kurvenbereich eine schmale Pflanzfläche mit Bodendeckern zwischen Einzelhandel und L 822 sowie ein entlang der östlichen Grenze angeordneter Pflanzstreifen mit bodendeckendem Bewuchs im Übergang zu den benachbarten Wohn-/Gartengrundstücken.

Das **östliche und nordöstliche Umfeld** ist entlang der L 822 durch gemischte Strukturen der Herzfelder Ortsmitte geprägt. Angesiedelt haben sich hier verschiedene kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieter (u. a. Optiker, Hörakustiker, Apotheke, Reisebüro), eine Gaststätte und ein Lebensmittelsupermarkt mit einem ergänzenden Getränkehandel. Außerdem hat eine Kfz-Werkstatt dort ihren Standort. Häufig wird in den Ober- und/oder Dachgeschossen mehrgeschossiger Gebäude ergänzend gewohnt. Wohngebäude befinden sich zudem abgesetzt von der Lippborger Straße östlich angrenzend an den Geltungsbereich. Zwischen Einzelhandelsstandort und Kfz-Werkstatt ist eine noch unbebaute Gartenfläche verblieben.

Die städtebauliche Situation im **nordwestlichen und westlichen Umfeld** wird entlang der L 822 durch eine potenzielle Wohnbaufläche, ein kleineres Wohngebäude sowie durch zwei größere Gebäude, in denen sich überwiegend Wohnungen sowie die Sparkasse befinden, geprägt. Dort rückwärtig schließen (klein-)gewerblich genutzte Flächen an, die gleichzeitig den westlichen Ortsrand von Herzfeld bilden. Weiter in Richtung Norden beginnt der Wohnsiedlungsbereich des Ortsteils.

Im **südlichen Umfeld** erstreckt sich der offene Lippeauenbereich. Direkt südlich an den Geltungsbereich anschließend wird ein Fuß-/Radweg geführt, der von einem parallel verlaufenden kleinen Gewässergraben am Auenrand durch eine begleitende Baum-/Strauchvegetation getrennt wird. Das Gelände fällt hier zum Auenbereich der Lippe erkennbar ab. Die Lippeaue wird i. W. als Grünland und für extensive Beweidung genutzt, darüber hinaus sind einzelne Vernässungsbereiche angelegt worden. Im Südwesten angrenzend befindet sich eine Regenrückhalteanlage.



- | | |
|---|---|
| ① Lebensmittel Einzelhandel, -handwerk, Getränkemarkt | ④ Wohn- und Geschäftshaus (sonstiger Einzelhandel/Dienstleistungen/Gastronomie im EG, Wohnen im OG) |
| ② Raiffeisen-Markt | ⑤ Wohnen |
| ③ Agrarbetrieb inkl. Tankstelle | ⑥ Gewerbe |

Übersicht: Nutzungen im Bestand (ohne Maßstab)



Grundlage: Land NRW (2024) Datenlizenz Deutschland – digitale Orthophotos - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

3.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1(4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Lippetal ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft. In der Zentrenhierarchie NRW kommt der Gemeinde damit die Aufgabe der Sicherstellung der Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend der Ziele zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Zudem sind der Freiraum und seine Funktionen zu sichern.

Darüber hinaus enthält der LEP NRW mit Blick auf den großflächigen Einzelhandel landesweite Vorgaben zum Schutz und zur Entwicklung von Innenstädten und örtlichen Zentren als Versorgungsstandorte. Folgende zu beachtenden Ziele zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens für den großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11(3) BauNVO relevant:

- Ziel 6.5-1: Festsetzung nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB)
- Ziel 6.5-2: Festsetzung zentrenrelevanter Kernsortimente nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen (...)
- Ziel 6.5-3: keine wesentliche Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden (Beeinträchtungsverbot).

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. Hierbei sind u. a. die bauliche Innenentwicklung und Verdichtung sowie die Reaktivierung und zielgerichtete Entwicklung von innerörtlichen Flächenpotenzialen vorrangig zu betreiben (Ziel 2). Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 11(3) BauNVO sind mit einzelnen Ausnahmen nur in zentralen Versorgungsbereichen zulässig und sollen in Art und Umfang der Funktion des betreffenden zentralörtlichen Versorgungsbereichs entsprechen (Ziele 12, 13).

Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan festgelegten ASB. Die Planung unterstützt grundsätzlich Maßnahmen der Innenentwicklung (u. a. Nachnutzung freiwerdender Gewerbeflächen, Standortsicherung und -erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsstandorts) im Ortsteil Herzfeld. Gemäß Einzelhandelskonzept liegt das Plangebiet vollständig im zentralen Versorgungsbereich „Herzfeld“. Die Planung dient insbesondere der Sicherung und Erweiterung des Angebots an nahversorgungsrelevanten Sortimenten an einem seit vielen Jahren im Zentrengefüge der Gemeinde gewachsenen und etablierten Einzelhandelsstandort.

Mit Blick auf das Beeinträchtungsverbot hat die Gemeinde darüber hinaus eine Verträglichkeitsuntersuchung eingeholt (s. Anlage A.1). Zugrunde gelegt wurden die geplanten Vorhaben zur Erweiterung des bereits heute großflächigen Lebensmittelmarkts auf ca. 1.000 m² Verkaufsfläche, die Neuansiedlung eines Drogeriefachmarkts mit ca. 700 m² Verkaufsfläche sowie die Erweiterung der Angebote des Raiffeisenmarkts mit insgesamt rund 1.050 m² Verkaufsfläche (inkl. Angebotsflächen außerhalb des Gebäudes). Für die vorliegend bedeutsamen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente leiten sich daraus folgende Ergebnisse und Bewertungen ab:

- Für die Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel wurde die summarische Verträglichkeit für die in Lippetal insgesamt bekannten Erweiterungsabsichten (betrifft neben dem Raiffeisenstandort geplante Erweiterungen eines Lebensmittelmarkts in Lippborg und des Lebensmittelmarkts in Herzfeld östlich des Plangebiets) geprüft. Neben dem zentralen Versorgungsbereich Lippetal-Herzfeld selbst befinden sich die diesbezüglich relevanten zentralen Versorgungsbereiche mit Aufgaben der Nahversorgung in Lippetal-Lippborg (Entfernung ca. 7 km) und Lippetal-Oestinghausen (Entfernung ca. 5 km) sowie ein Anbieter in städtebaulich integrierter Streulage in Lippetal-Eickelborn. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich die prognostizierten Umsatzverteilungen an allen untersuchten Standorten in Größenordnungen von maximal 2–7 % bewegen und die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen damit keine städtebaulich schädliche Auswirkungen erwarten lassen.
- Bezüglich der weiteren am Standort relevanten zentrenrelevanten Sortimentsgruppen Drogerie sowie Heim- und Kleintierfutter/Zoologische Artikel sind im relevanten Umfeld keine weiteren Anbieter mit entsprechenden Kernsortimenten vorhanden, so dass Betriebsaufgaben mit Funktionsstörungen von zentralen Versorgungsbereichen oder Nahversorgungsstrukturen nicht zu erwarten sind.

Für das neu hinzutretende Sortiment Drogeriewaren ist zudem nachgewiesen worden, dass die Kaufkraft für den Markt vollständig aus dem Gemeindegebiet generiert werden kann und dieser damit eine Versorgungsbedeutung für die Gesamtgemeinde übernehmen wird. Hinsichtlich des zentralen Versorgungsbereichs Herzfeld stellt die Ansiedlung des Drogeriemarkts eine Bereicherung und Angebotsdiversifizierung dar und kann somit zu stabilen und zukunftsfähigen Grundstrukturen beitragen.

Es liegen somit insgesamt keine Anhaltspunkte vor, dass im Zusammenhang mit der einzelhandelsorientierten Aufwertung des Raiffeisen-Standorts negative städtebauliche Auswirkungen auf vorhandene zentrale Versorgungsbereiche oder auf sonstige schützenswerte Nahversorgungsstandorte entstehen könnten.

Weitere zu beachtende Ziele der Raumordnung finden sich darüber hinaus im **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH, 2021) – länderübergreifend sollen die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren verringert werden. Der Planbereich selbst erfasst keine festgesetzten bzw. sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebiete oder entsprechende Risikogebiete, schließt aber unmittelbar an entsprechende Bereiche an. Im Hinblick auf Starkregenereignisse sind der Gemeinde in diesem Bereich bislang keine Probleme bekannt. Darüber hinaus ist der fast vollständig versiegelte Standort an die örtlichen Entwässerungssysteme angeschlossen; im Vergleich zur bisherigen baulichen Ausnutzung des Grundstücks sind keine wesentlichen Änderungen zu erwarten. Insofern geht die Gemeinde vorliegend davon aus, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben ein zielkonformer Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist – entsprechende Nachweise sind auf Genehmigungsebene zu erbringen.

Zusammenfassend geht die Gemeinde somit davon aus, dass die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt erfüllt werden.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die überplanten Flächen sind als **urbaner Lebensraum** einzustufen. Die Flächen sind nahezu vollständig versiegelt und werden gewerblich genutzt. Im Osten, Westen und Norden schließen i. W. verschiedenartige Bebauung z. T. mit Gärten sowie Verkehrswege an. Aus Sicht von Naturschutz und Landschaftspflege sind angesichts der bestehenden Nutzungen am Standort selbst keine ökologisch wertvolleren Strukturen oder Elemente vorhanden. Auch Schutzgebiete u. Ä. im Sinne der Regelungen von Bundes- und Landesnaturschutzgesetz (BNatSchG, LNatSchG) wie FFH-, Vogelschutz-, Natur-, Landschaftsschutzgebiete, geschützte/schutzwürdige Biotope etc. sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Dagegen stellt der direkt **südlich anschließende i. W. grünlandgeprägte Landschaftsraum** mit der hier in mäandrierenden Flussabschnitten fließenden Lippe und den entwickelten auentypischen Strukturen **aus naturschutzfachlicher Sicht einen besonders wertvollen Bereich** dar. Die Flächen sind nach dem Landschaftsplan III „Lippetal – Lippstadt West“ als **Naturschutzgebiet (NSG) „Lippeaue“** ausgewiesen. Dieses dient der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung der naturnahen Strukturen, der Dynamik und der Durchgängigkeit des Fließgewässers mit seinen auentypischen Elementen als überregional bedeutsamer Lebensraum seltener und gefährdeter sowie landschaftsraumtypischer Tier- und Pflanzenarten. Das Schutzgebiet umfasst darüber hinaus Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß Flora-Fauna-Habitat-(FFH-) bzw. Vogelschutz-Richtlinie der Europäischen Union. Den Flächen kommt daher insgesamt aufgrund des Arteninventars, der strukturellen Vielfalt und der naturnahen Lebensräume eine sehr hohe Bedeutung für den Biotopverbund („Lippekorridor“) und als Teil des Gebietsnetzes Natura

2000 zu. Zudem sind Teilbereiche im Schutzgebiet als Biotope gesetzlich geschützt (z. B. nächstgelegenen der Tüchgraben im Südwesten) bzw. werden als schutzwürdige Biotope im Biotopkataster des Landes geführt. Ggf. mögliche Beeinträchtigungen dieser insgesamt geschützten Auenlandschaft durch die vorliegende Bestandsüberplanung sind im Ergebnis einer eingeholten FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (s. Anlage A.2) insgesamt nicht zu erwarten. Weitere Einzelheiten werden im Umweltbericht dargelegt.

3.4 Boden und Gewässer

Die Böden sind in dieser innerörtlichen Siedlungslage seit Jahrzehnten baulich erheblich überprägt. Ursprünglich haben sich gemäß Bodenkarte NRW¹ im Plangebiet im nördlichen Teilbereich Sandböden als Gley-Podsol sowie im südlichen Teilbereich schluffige und tonige Lehm Böden als Auengley entwickelt. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW² treffen auf die Böden im Planbereich nicht zu.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Südlich verlaufen angrenzend der Tüchgraben und in ca. 150 m Entfernung die Lippe jeweils mit Fließrichtung Ost-West. Das **festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lippe** tangiert den südlichen Randbereich des Plangebiets. Gemäß Hochwassergefahrenkarte³ reicht der Gefahrenbereich aber auch bei seltenen Hochwasserereignissen (HQ_{extrem}) nicht bis in das Plangebiet selbst. **Wasserschutzgebiete** werden ebenfalls nicht erfasst.

Weitere Einzelheiten werden im Umweltbericht dargelegt.

3.5 Altlasten, Kampfmittel und Bergbau

Bislang sind der Gemeinde im Geltungsbereich der 46. FNP-Änderung keine **Altlasten** oder **altlastverdächtigen Flächen** bekannt. Seitens des Kreises Soest ist im Verfahren aber bereits darauf hingewiesen worden, dass nach Betriebseinstellung des Agrarkerngeschäfts der Bereich angesichts der vorhandenen Tankstelle als altlastenverdächtig eingestuft und somit im Rahmen des späteren Rückbaus eine Altlastenuntersuchung erforderlich wird. Hiervon unbenommen besteht nach Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung, die zuständige Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest) unverzüglich zu verständigen, sofern Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen auftreten sollten.

Im Änderungsbereich sind der Gemeinde bislang keine **Kampfmittelbelastungen** bekannt. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (verdächtige Gegenstände, Bodenverfärbungen o. Ä.) sind sämtliche Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

Nach Mitteilung der Bezirksregierung Arnsberg befindet sich der Planbereich über dem auf Rasenstein verliehenen, aber zwischenzeitlich erloschenen Distriktsfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“. Ein Abbau von Mineralien ist nicht dokumentiert, so dass nicht mit **bergbaulichen Einwirkungen** zu rechnen ist.

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 4314 Beckum; Krefeld 1985.

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

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Hochwasserkarten, abgerufen am 27.05.2024.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden durch die FNP-Änderung soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen des nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetzes hingewiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 14 ff. DSchG NRW).

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die Anbindung des Änderungsbereichs an das regionale und überregionale Straßennetz ist durch den Anschluss an die Lippborger Straße (L 822) gegeben, Änderungen sind nicht vorgesehen. Ein leistungsfähiger Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz ist hierüber gewährleistet. Im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens ist darüber hinaus eine Verkehrsuntersuchung erfolgt – das Gutachterbüro hat darin bestätigt, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen im umliegenden Straßennetz verträglich abgewickelt werden kann, die verkehrliche Erschließung des Vorhabens über die Lippborger Straße gesichert ist und die bestehenden Zu-/Abfahrten auch baulich unverändert bleiben können (Einzelheiten s. dort). Grundsätzlich geht die Gemeinde insofern davon aus, dass die Landesstraße die Verkehre unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Nutzungen auch nach der standortgebundenen Umstrukturierung weiterhin gut aufnehmen kann.

Das Plangebiet ist über die vorhandenen Straßen auch für Fußgänger und Radfahrer gut zu erreichen. Entlang der Lippborger Straße wird ganz überwiegend beidseitig ein Fußweg geführt. Der Radweg endet plangebietsseitig im Kurvenbereich. Die dem Plangebiet nächstgelegene Bushaltestelle „Markt“ mit Anschlussmöglichkeiten an regelmäßig verkehrende Regionalbuslinien in die umliegenden Lippetaler Ortsteile sowie in Richtung Beckum und Soest liegt ca. 10 Gehminuten vom Plangebiet zentral in der Ortslage Herzfeld. Das vorliegende FNP-Änderungsverfahren hat auf diese gegebene Erschließungssituation keine Auswirkungen.

4.2 Immissionsschutz

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

- **Gewerbliche Immissionen:** Im Änderungsbereich entstehen bereits heute durch die ansässigen Nutzungen gewerbliche Emissionen, die auf umgebende schutzwürdigen Nutzungen einwirken – eine grundsätzliche Verträglichkeit wurde dazu im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 mit 36. FNP-Änderung (Rechtskraft 2007) geprüft und bestätigt. Anhaltspunkte, die aufgrund der i. W. angestrebten Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Umstrukturierung zu einem insgesamt einzelhandelsbezogenen Standort bereits auf der FNP-Ebene eine besondere Konfliktsituation erkennen lassen, liegen nicht vor. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass sich die gewerblichen Geräuschimmissionen auf die Nachbarschaft künftig in einem gewissen Rahmen verändern werden. Vor diesem Hintergrund ist im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Prüfung erfolgt (s. dort).

Das Schutzniveau ist für die umliegenden Bereiche unterschiedlich zu werten: der Siedlungsbereich zwischen der Straße Auf dem Brink und Beckumer Straße nördlich ist als allgemeines Wohngebiet zu berücksichtigen; darüber hinaus wird ein mischgebietstypisches Schutzniveau zugrunde gelegt. Nach den Ergebnissen der gutachterlichen Ermittlungen kann grundsätzlich eine mit den umgebenden Nutzungen verträgliche Umstrukturierung des Standorts erreicht werden, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Bauleitplanung (weiterhin) sichergestellt werden können. Ggf. im Rahmen der Konfliktbewältigung erforderliche Detailregelungen zu Schutzmaßnahmen können sachgerecht im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. dem zugehörigen Durchführungsvertrag sowie auf der nachgelagerten Genehmigungsebene aufgegriffen werden.

- **Verkehrliche Immissionen:** Der Änderungsbereich grenzt direkt an die L 822 (Kesseler/Lippborger Straße) an, entsprechende Immissionen (Lärm, Abgase) im Plangebiet sind somit anzunehmen. Diese Vorbelastung wird jedoch für das Planungsziel als nicht kritisch bewertet. Darüber hinaus werden infolge der standortbezogenen Umstrukturierung auch keine unverträglichen Auswirkungen auf die umliegenden Nutzungen erwartet.
- **Landwirtschaftliche Immissionen:** Das Umfeld des Änderungsbereichs wird u. a. durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt, diesbezügliche Beeinträchtigungen über das ortsübliche Maß hinaus sind nicht anzunehmen. Ggf. problematische landwirtschaftliche Betriebe mit Intensivtierhaltung sind im Umfeld nicht bekannt, für das Plangebiet werden somit keine derartigen Geruchsmissionen erwartet. Eine besondere Konfliktlage ist nicht erkennbar.
- **Sonstige Immissionen:** Es liegen auch keine Erkenntnisse über sonstige relevante Immissionen (z. B. Staub, Erschütterungen, Licht, Gerüche) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten.

Zusammenfassend sind bislang keine Hinweise erkennbar, die bereits auf der Ebene des FNP eine städtebauliche Neuordnung und Weiterentwicklung des Raiffeisen-Standorts aus Immissionschutzgründen ausschließen würden. Ein weiterer Handlungsbedarf wird auf dieser vorbereitenden Planungsebene derzeit nicht gesehen.

4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet umfasst eine seit vielen Jahren bebaute und versiegelte Fläche im Siedlungsbereich. Die technische **Ver- und Entsorgung** einschließlich **Schmutzwasserentsorgung** und **Müllabfuhr** ist hier nach bisheriger Kenntnis durch Anschluss an die vorhandenen Netze/Systeme im Gemeindegebiet sichergestellt. Weitergehende Fragen der technischen Erschließung und der Wasserwirtschaft sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Umsetzung zu klären. Besondere Anforderungen oder eventuelle Probleme durch die vorgesehene Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwartet.

Die Belange des vorbeugenden **Brandschutzes** sind im Rahmen konkreter Vorhabenplanungen mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes und des Landeswassergesetzes mit den Bestimmungen zur **Beseitigung von Niederschlagswasser** sind zu beachten. Hiernach soll nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, versickert, verrieselt oder ortsnah einem Vorfluter zugeführt werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Eine nachträgliche Versickerung auf seit Langem bebauten Grundstücken ist rechtlich nicht erforderlich. Möglichkeiten zum sachgerechten Umgang mit dem

im Planbereich anfallenden Niederschlagswasser sind angesichts der bereits vorhandenen entwässerungstechnischen Erschließung des weitgehend versiegelten Standorts gegeben; weitergehende Details sind im Zuge der nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren abschließend zu klären.

4.4 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden, um die voraussichtlichen umweltrelevanten Auswirkungen einer Planung zu ermitteln. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sowie in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB. Der Umweltbericht wird im Sinne der Abschichtungsregelung des § 2(4) Satz 5 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die FNP-Änderung gemeinsam erstellt. Der **Umweltbericht**⁴ ist als **Teil II der Begründung** beigelegt.

Der Änderungsbereich betrifft eine bislang bereits weitgehend versiegelte und intensiv durch Gewerbe und Einzelhandel genutzte Fläche. Hierdurch sind bereits entsprechende Vorprägungen und -belastungen vorhanden. Die sich aus der standortbezogenen Neuordnung infolge der Aufgabe des gewerblichen Agrarkerngeschäfts zugunsten einer Neustrukturierung und Erweiterung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen ergebenden umweltbezogenen Auswirkungen bleiben auf das Plangebiet und sein enges Umfeld begrenzt und sind insgesamt überschaubar. Eine Inanspruchnahme von Freiraumflächen wird vorliegend nicht ermöglicht, vielmehr trägt die Planung zu einer Vermeidung der Inanspruchnahme neuer Flächen im Siedlungsrandbereich sowie der hiermit verbundenen und im Regelfall in einem stärkerem Umfang zu erwartenden negativen Umweltauswirkungen bei. Mit Blick auf die im südlichen Umfeld liegenden FFH-Flächen können Beeinträchtigungen nach den Ergebnissen FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ausgeschlossen werden. Besondere Fragestellungen und Konflikte, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen könnten, haben sich bislang nicht ergeben.

Im Vergleich zur Bestandssituation sind zusammenfassend keine erheblichen Auswirkungen für die einzelnen Umweltbelange zu erwarten. Es haben sich bislang auch keine Hinweise auf kumulative/synergetische Auswirkungen ergeben, die durch die 46. FNP-Änderung bewirkt werden. Auf die ausführliche Darstellung der Ergebnisse im Umweltbericht wird verwiesen.

4.5 Bodenschutz, Flächenverbrauch und Landwirtschaft

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

⁴ Umweltbericht gemäß § 2a BauGB zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“ OT Herzfeld, Landschaftsökologie & Umweltplanung Dipl. Geograph Michael Wittenborg, Hamm, Dezember 2024.

Über eine bauliche Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet ist schon vor Jahrzehnten entschieden worden. Die Flächen sind durch die ansässigen Betriebe sowie zugehörige Stellplatz-, Betriebs- und Rangierflächen fast vollständig bebaut bzw. versiegelt, ursprüngliche Bodenverhältnisse bestehen an diesem Standort nicht mehr. Die vorliegende Bauleitplanung unterstützt im Sinne des gesetzlich geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Etablierung einer Folgenutzung für die am Standort künftig nicht weitergeführte Nutzung des Agrarkerngeschäfts sowie die Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Einzelhandelsstandorts. Eine bauliche Inanspruchnahme dieser innerörtlichen Flächen ist somit auch künftig zu erwarten, zusätzliche Bodeneingriffe sind angesichts der bereits bestehenden Versiegelung hiermit nicht verbunden. Aufgrund der innerörtlichen Lage können zudem vorhandene Infrastrukturen weiterhin gut mitgenutzt und ausgelastet werden. Somit trägt die Gemeinde dem Ziel der Folgenutzung bereits beanspruchter innerörtlicher Flächen und dem Gebot des sparsamen Flächenverbrauchs gemäß BauGB gezielt Rechnung. Die Belange des Bodenschutzes werden mit der vorliegenden Planung grundsätzlich unterstützt, die Änderungsplanung wird im Ergebnis für angemessen und verträglich gehalten.

4.6 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Im Hinblick auf die Nähe zu Natura 2000-Schutzgebieten im Bereich der Lippeaue (s. Kapitel 3.3) hat die Untere Naturschutzbehörde im Vorfeld der Wiederaufnahme des Planverfahrens die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bestätigt. Diese ist durch eine überschlägige Betrachtung nach den einschlägigen Vorschriften durchgeführt worden (s. Anlage A.2). Nach den Ergebnissen dieser Untersuchung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die auf Beeinträchtigungen der Schutz- und Entwicklungsziele dieser naturschutzfachlich sehr bedeutsamen Flächen, ausgelöst durch die vorliegende standortgebundene Umstrukturierung vorhandener Nutzungen, hinweisen.

Durch die Planung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Daher sind nach den §§ 1, 1a BauGB die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen und zu behandeln. Auf der vorbereitenden FNP-Ebene können jedoch nur grundlegende Aussagen getroffen werden:

- **Bestand:** Der Änderungsbereich ist weitgehend versiegelt und wird intensiv durch den Agrarbetrieb und die ansässigen Einzelhandelsanbieter genutzt. Prägende Gehölzstrukturen sowie gesetzlich geschützte Teile von Natur- und Landschaft sind nicht vorhanden. Die Nachbarschaft zum südlich angrenzenden, naturschutzfachlich wertvollen Lippeauen-Bereich besteht bereits heute, eine Ausweitung der Nutzungen erfolgt nicht.
- **Flächenbeanspruchung und Standortentscheidung:** Die überplante Fläche erfasst einen bebauten und intensiv genutzten Standort im Siedlungsbereich. Vorbereitet wird eine einzelhandelsbezogene Folgenutzung für den zu verlagernden Agrarbetrieb im Sinne des sparsamen Flächenverbrauchs mit ähnlicher baulicher Dichte und Versiegelung. Bisher unversiegelte Flächen werden nicht beansprucht. Die Änderungsplanung wird vor diesem Hintergrund für städtebaulich sinnvoll bewertet.
- **Eingriffsminderung und naturschutzfachlicher Ausgleich:** Angesichts der Lage innerhalb der seit vielen Jahren bebauten Ortslage und der bestandsorientierten Planung ist die 46. FNP-Änderung grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Ökologisch wertvolle Flächen werden auch künftig baulich nicht beansprucht. Das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs wird daher nach heutigem Stand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht gesehen.

4.7 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen.

Die Bedeutung der Fläche für geschützte Arten wird angesichts der vorhandenen gewerblichen Nutzungen, der Störpotenziale durch die umgebenden Verkehrswege und Nutzungen in zentraler Siedlungslage sowie mit Blick auf die untergeordnete Flächengröße als gering eingestuft. Die Lebensraumstrukturen im Plangebiet sowie den östlich, nördlich und westlich angrenzenden Nachbarschaften sind insbesondere für häufig vorkommende, anspruchslose Arten der Siedlungsräume geeignet. Infolge der standortbezogenen Planung ist dort auch kein grundlegender Wandel der Lebensräume zu erwarten. Angesichts der gegebenen Vorprägung sind durch die Umstrukturierung des Standorts selbst ggf. mögliche Eingriffe auch nur in einem überschaubaren Rahmen zu erwarten. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus aber auch die räumliche Nähe zu den als Natura 2000-Gebiet ausgewiesenen, artenschutzfachlich sensiblen Lippeauen im Süden. Um im Gesamtkontext mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch ggf. erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen insgesamt auszuschließen, ist ein Gutachterbüro eingebunden worden. Auf die als Anlage zur Begründung beigefügte **artenschutzrechtliche Prüfung** (s. Anlage A.2) wird hierzu verwiesen.

In Rahmen der fachgutachterlichen Untersuchungen wurden vorliegende Fachinformationen ausgewertet und im Zeitraum März–Juli 2024 mehrere Begehungen zur Brutvogelerfassung im Untersuchungsraum durchgeführt. In diesem Zusammenhang wurden auch potenzielle Quartiersstrukturen für Fledermäuse überprüft. Für den Planbereich ist im Rahmen der überschlägigen Betrachtung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festzuhalten, dass dabei weder konkrete Nachweise noch geeignete und/oder genutzte Brutmöglichkeiten bzw. Quartierstrukturen planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten auf der Vorhabenfläche selbst angetroffen werden konnten. Auch stellt der Bereich kein essenzielles Nahrungshabitat für diese Arten dar. Festgestellt wurde lediglich eine untergeordnete Nutzung durch sog. „Allerweltsarten“, die ohnehin eine hohe Anpassungsfähigkeit besitzen. Auf planungsrelevante Arten der angrenzenden Lippeauen hat die vorliegende standortbezogene Planung keine negativen Auswirkungen.

Zusammenfassend sind nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchungen keine Anhaltspunkte vorhanden, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen auf Dauer ausschließen. Auf FNP-Ebene wird kein weiterer Handlungsbedarf gesehen. Ergänzend hingewiesen wird auf die erforderliche Berücksichtigung der Artenschutzthematik in den nachgelagerten Planungs- und Genehmigungsverfahren bzw. insbesondere im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung.

4.8 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Dieser Belang wird seit der sog. Klimaschutznovelle (2011) im BauGB besonders betont, ohne dass damit eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung einhergeht.

Die Änderungsplanung unterstützt eine bauliche Folgenutzung innerhalb des erschlossenen Siedlungsbereichs und trägt daher grundsätzlich zur Reduzierung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Ortsklima-

tische Situation bei. Mögliche, aber überschaubare klimatische Auswirkungen bleiben nach bisheriger Kenntnis somit auf den Planbereich und sein engeres Umfeld begrenzt. Zudem ist eine besondere ortsklimatische Bedeutung der überplanten Fläche angesichts der vorhandenen Nutzungen und der fast vollständigen Versiegelung des Standorts nicht erkennbar. Vor dem Hintergrund der angestrebten Umnutzung und Neustrukturierung dieser innerörtlichen bereits bebauten Fläche wird im Vergleich zur Bestandssituation keine wesentlich andere Ausgangslage hinsichtlich der Bebauungs- und Versiegelungsmöglichkeiten geschaffen. Ebenso können bestehende Anschlüsse an Verkehrsnetz, Ver-/Entsorgungseinrichtungen und sonstige Infrastrukturen weiterhin genutzt und ausgelastet werden. Die Voraussetzungen für eine fuß-/radläufige Erreichbarkeit sind in dieser zentralen Lage ebenfalls vorhanden.

Im Ergebnis werden die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach derzeitigem Kenntnisstand auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die **Einleitung** der im Parallelverfahren durchgeführten Bauleitplanverfahren zur 46. FNP-Änderung sowie zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Einzelhandelsstandort Raiffeisen Vital“ ist in der Sitzung des Rats der Gemeinde Lippetal am 05.02.2024 nach vorheriger Beratung im Bau- und Planungsausschuss beschlossen worden (s. Vorlage-Nr. 414/11). Die Beschlussfassung zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB erfolgte nach Beratung der politischen Gremien über die Plankonzeption in der Ratssitzung am 24.06.2024 (s. Vorlage-Nr. VL-483/11).

Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB** wurde im Zeitraum vom 09.07.2024 bis einschließlich 07.08.2024 durchgeführt, Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Parallel dazu ist die **frühzeitige Beteiligung der Nachbarkommunen sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 2(2), 4(1) BauGB** erfolgt. Seitens der Nachbarkommunen sind keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen worden. Von den Fachbehörden sind insgesamt nur wenige Stellungnahmen mit abwägungsrelevantem Inhalt eingegangen. Neben der grundlegenden Bestätigung der notwendigen FFH-Verträglichkeitsvorprüfung wurden aber nur allgemeine Hinweise gegeben sowie einzelne Fachaspekte thematisiert, die das parallel durchgeführte Planverfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 bzw. die Umsetzungsebene betreffen.

Auf Grundlage der Zwischenauswertung der Ergebnisse dieser frühzeitigen Verfahrensschritte haben der Bau- und Planungsausschuss am 02.09.2024 sowie der Rat der Gemeinde Lippetal am 16.09.2024 die **Fortführung des Planverfahrens mit den Verfahrensschritten gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB** beschlossen (s. Vorlage-Nr. VL-468/11).

Auf die Beratungsunterlagen des Rats der Gemeinde Lippetal und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsprotokolle wird ausdrücklich Bezug genommen.

Lippetal, im Dezember 2024