

Gemeinde Lippetal

Bauamt

Bahnhofstraße 7

59510 Lippetal

## Gemeinsamer Umweltbericht

zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Hülst" (OT Lippborg, Gemeinde Lippetal)



  
**BÜRO STELZIG**  
Landschaft | Ökologie | Planung |

<a href="http://www.buero-stelzig.de">www.buero-stelzig.de</a>	<a href="mailto:info@buero-stelzig.de">info@buero-stelzig.de</a>
Burghofstraße 6	Dahlweg 112
59494 Soest	48153 Münster
02921 3619-0	0251 2031895-0

Stand: Januar 2025

**Auftraggebend:** Gemeinde Lippetal  
Bauamt  
Bahnhofstraße 7  
59510 Lippetal

**Auftragnehmend:**



**Bearbeitung:** M. Sc. Umweltnaturwissenschaftlerin Brit Schneider  
Diplom-Geograph Volker Stelzig

**Projektnummer:** 1450

**Stand:** Januar 2025

*V. Stelzig*

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>1</b>
1.1	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	1
1.2	Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des vorliegenden Bauleitverfahrens .....	4
1.3	Beschreibung des Plangebietes .....	11
1.4	Bestandserfassung und Bewertung/ Angewandte Verfahren.....	11
1.5	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind .....	12
1.5.1	<i>Landesentwicklungsplan</i> .....	12
1.5.2	<i>Regionalplan</i> .....	13
1.5.3	<i>Flächennutzungsplan</i> .....	15
1.5.4	<i>Rechtskräftige Bebauungspläne</i> .....	15
1.5.5	<i>Landschaftsplan</i> .....	15
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>18</b>
2.1	Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario) .....	18
2.1.1	<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i> .....	18
2.1.2	<i>Schutzgut Fläche</i> .....	22
2.1.3	<i>Schutzgut Boden</i> .....	22
2.1.4	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	25
2.1.5	<i>Schutzgut Luft und Klima</i> .....	27
2.1.6	<i>Schutzgut Landschaft</i> .....	31
2.1.7	<i>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung</i> .....	32
2.1.8	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter</i> .....	33
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	34
2.3	Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inklusive Abrissarbeiten .....	35
2.3.1	<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i> .....	35
2.3.2	<i>Schutzgut Fläche</i> .....	40
2.3.3	<i>Schutzgut Boden</i> .....	40
2.3.4	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	43
2.3.5	<i>Schutzgut Klima und Luft</i> .....	45
2.3.6	<i>Schutzgut Landschaft</i> .....	47
2.3.7	<i>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung</i> .....	49
2.3.8	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</i> .....	51
2.3.9	<i>Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung</i> .....	51
2.3.10	<i>Art und Menge der erzeugten Abfälle</i> .....	51
2.3.11	<i>Kumulierung mit benachbarten Gebieten</i> .....	52
2.3.12	<i>Eingesetzte Techniken und Stoffe</i> .....	52
2.3.13	<i>Fazit</i> .....	52
<b>3</b>	<b>Wechselwirkungen</b> .....	<b>52</b>

<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</b> .....	<b>53</b>
4.1	Überwachungsmaßnahmen.....	53
4.2	Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen.....	53
4.2.1	<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt</i> .....	53
4.2.2	<i>Schutzgüter Boden und Wasser</i> .....	58
4.2.3	<i>Schutzgut Landschaft</i> .....	60
4.2.4	<i>Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung</i> .....	60
4.2.5	<i>Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter</i> .....	60
4.3	Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen.....	60
4.3.1	<i>Bestand</i> .....	61
4.3.2	<i>Planung</i> .....	62
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen/ Angabe von Gründen für die getroffene Wahl</b> .....	<b>67</b>
<b>6</b>	<b>Erhebliche nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)</b> .....	<b>67</b>
<b>7</b>	<b>Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse</b> .....	<b>67</b>
<b>8</b>	<b>Monitoring</b> .....	<b>68</b>
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>69</b>
<b>10</b>	<b>Literatur</b> .....	<b>71</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte mit Lage des Plangebiets (rot markiert). .....	6
Abbildung 2:	Alte Fassung des FNP (links) und 55. Änderung des FNP (rechts) (Gemeinde Lippetal 2025a). Auszug. ....	7
Abbildung 3:	Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“ (Gemeinde Lippetal 2025b). Auszug. ....	10
Abbildung 4:	Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW 2020b) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung). ....	13
Abbildung 5:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg mit Lage des Plangebietes (gelbe Umrandung) (Bezirksregierung Arnsberg 2012). ....	14
Abbildung 6:	Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Lippetal III mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (Kreis Soest 2006). ....	16
Abbildung 7:	Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung). ....	17
Abbildung 8:	Bodentyp (orange= Plaggenesch) im Plangebiet (rote Umrandung) nach Geologischem Dienst (2024) BK50. ....	23
Abbildung 9:	Schutzwürdiger Boden (Plaggenesch = ockerfarben) und Wahrscheinlichkeit von Naturnähe im Plangebiet (rot umrandet) nach Geologischem Dienst (2024) BK50. ..	24
Abbildung 10:	Bereiche niedriger Hochwasserwahrscheinlichkeit [> HQ500] (ELWAS NRW 2024) mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung). ....	27
Abbildung 11:	Auszug aus der Klimatopkarte des LANUV NRW (2018b) mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung). ....	29
Abbildung 12:	Auszug aus der Klimaanalysekarte des LANUV NRW (2018b). Dargestellt ist die thermische Tagsituation. ....	30
Abbildung 13:	Auszug aus der Klimaanalysekarte des LANUV NRW (2018b). Dargestellt ist die thermische Nachtsituation. ....	30
Abbildung 14:	Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte (extremes Ereignis) für das Plangebiet (rote Umrandung) (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024). ....	44
Abbildung 15:	Biotoptypen im Bestand nach LANUV NRW (2008). ....	66
Abbildung 16:	Biotoptypen in der Planung nach LANUV NRW (2008). ....	66

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Relevante Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und außergesetzliche Regelungen. ....	2
Tabelle 2:	Flächenbilanz (Gemeinde Lippetal 2025b). Ermittlung auf Basis der Plankarte, im Maßstab 1:1000, Werte gerundet. ....	9
Tabelle 3:	Technische Angaben zu den geplanten Wohnblöcken. ....	10
Tabelle 4:	Bilanzierung des Eingriffs. ....	64

## Anlagenverzeichnis

Anhang 1:	Biotoptypen des Bestandes nach LANUV NRW (2008). ....	74
Anhang 2:	Biotoptypen in der Planung nach LANUV NRW (2008). ....	75

## 1 Einleitung

### 1.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ der Gemeinde Lippetal sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Errichtung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) geschaffen werden.

Die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege müssen im Regelverfahren bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB).

Zu den Umweltbelangen zählen laut § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Das Büro Stelzig – Landschaft | Ökologie | Planung aus Soest/ Münster ist mit der Umweltprüfung beauftragt worden. Im Rahmen des vorliegenden gemeinsamen Umweltberichtes werden

voraussichtliche Auswirkungen durch die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung ermittelt, bewertet und als Teil der Planbegründung zusammengefasst. Der Umweltbericht ist Bestandteil im Abwägungsprozess der Beschlussfassung.

In entsprechenden Fachgesetzen sind für die zu prüfenden Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze definiert, die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes berücksichtigt werden müssen. In der Tabelle 1 sind die relevanten Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und außergesetzlichen Regelungen aufgeführt.

Tabelle 1: Relevante Fachgesetze, Verordnungen, Verwaltungsvorschriften und außergesetzliche Regelungen.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
<b>Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	FFH- und Vogel-schutzrichtlinie	Schutz und Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen von gemeinschaftlicher Bedeutung zur Sicherstellung einer biologischen Vielfalt und insbesondere die Erhaltung wildlebender Vogelarten.
	Bundesnatur-schutzgesetz/ Landesnatur-schutzgesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrund-lage des Menschen auch in Verantwortung künftiger Generationen in besiedelten und unbesiedelten Bereichen zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>• die Regenerationsfähigkeit und die nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>• die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Le-bensräume, sowie</li> <li>• die Vielfalt, Eigenart und Schönheit, sowie der der Erholungswert von Natur und Landschaft</li> </ul> auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturhaushaltes und der Land-schaftspflege insbesondere <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologi-sche Vielfalt,</li> <li>• die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemein-schaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete, so-wie</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beein-trächtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funkti-onsfähigkeit des Naturhaushaltes von seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a be-zeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung des Bundesnaturschutz-gesetzes)</li> </ul> zu berücksichtigen.
<b>Fläche</b>	Raumordnungs-gesetz	Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört unter anderem, dass der Frei-raum durch übergreifende Freiraum-, Siedlungs- und weitere Fachplanungen zu schützen ist. Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft und von Waldflä-chen ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden und die Flächeninanspruch-nahme im Freiraum ist zu begrenzen.
	Baugesetzbuch	Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauli-che Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maß-nahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flä-chen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

GEMEINSAMER UMWELTBERICHT  
ZUR 55. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS SOWIE ZUR AUFSTELLUNG DES  
BEBAUUNGSPLANS NR. 17 "HÜLST" (OT LIPPBORG, GEMEINDE LIPPETAL)

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	Bundesnatur- schutzgesetz	Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und gebündelt werden.
<b>Boden</b>	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (Bodenschutzklausel). Darüber hinaus soll eine sozialgerechte Bodennutzung gewährt werden.
	Bundesboden- schutzgesetz	Ziele sind <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktion im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen,</li> <li>• Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen,</li> <li>• Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz),</li> <li>• Archiv für Natur- und Kulturgeschichte,</li> <li>• Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen,</li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen,</li> <li>• die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten</li> </ul>
<b>Wasser</b>	Wasserhaushalts- gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigung ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswasserge- setz	Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
<b>Luft</b>	Bundesimmissi- onsschutzgesetz inkl. Verordnun- gen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
<b>Klima</b>	Landesnatur- schutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und für seine Erholung.
<b>Landschaft</b>	Bundesnatur- schutzgesetz/ Landesnatur- schutzgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.
	Baugesetzbuch	Vermeidung/Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung</b>	Baugesetzbuch	Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
	Bundesimmissi- onsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Schutzgut	Quelle	Zielaussage
	DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse in der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Raumordnungsgesetz	Zu den Grundsätzen der Raumordnung gehört unter anderem die Erhaltung und Weiterentwicklung von Kulturlandschaften. Historisch geprägte und gewachsene Kulturlandschaften sind in ihren prägenden Merkmalen und mit ihren Kultur- und Naturdenkmälern zu erhalten.
	Bundesnaturschutzgesetz	Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern sind vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren.

## 1.2 Lage, Abgrenzung, Inhalte und Ziele des vorliegenden Bauleitverfahrens

Das Vorhaben setzt sich aus der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ der Gemeinde Lippetal zusammen. Der Änderungsbereich der 55. Änderung des Flächennutzungsplans (vorbereitende Bauleitplanung) ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ (verbindliche Bauleitplanung).

Das Plangebiet liegt im Südosten von Lippborg (Gemeinde Lippetal) südwestlich der „Herzfelder Straße“ (L 822) im Bereich der Herzfelder Straße 22 und nördlich des bestehenden Wohngebiets an der Straße „Auf dem Weedeland“ (Abbildung 1).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 ist rund 0,85 ha groß und wird im Folgenden Plangebiet genannt. Dieses umfasst die Flurstücke 40/152/297/298 in der Gemarkung Lippborg, Flur 39 sowie die Flurstücke 267/300/301 und teils 84/266/200 in der Gemarkung Lippborg, Flur 37. Es handelt sich um unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.

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 (GEMEINDE LIPPETAL 2025a&b).

Die überplante Fläche befindet sich auf dem Gelände einer bisherigen Gärtnerei, welche ins Gewerbegebiet verlagert wird, sowie auf Gärten von Anliegern. Somit setzt sich das Plangebiet aus privaten Wiesen-/Grünflächen sowie durch v.a. im östlichen Teil bestehenden baulichen Anlagen, Nebenanlagen (wie z.B. Gewächshäuser), Stellplätzen und Lagerflächen des Gewerbebetriebs der Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG zusammen. Zudem befindet sich im Osten an der „Herzfelder Straße“ ein 2 ½-geschossiges Gebäude. Im westlichen Plangebiet befinden sich mehrere Gehölzbestände und Grünflächen.

An der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze schließt Wohnbebauung mit den dazugehörigen Gärten an. Östlich verläuft die „Herzfelder Straße“. Im Westen befindet sich ein Spazierweg sowie der Übergang zu Ackerland. Dieses wird durch Gehölzreihen von dem Fließgewässer „Lippe“ und den assoziierten Grünflächen getrennt.

Geplant ist die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Lippetal. Weiterhin soll eine Teilfläche als öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden, um diesen als naturnahen Bereich für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu entwickeln (GEMEINDE LIPPETAL 2025a).

Die Haupteinschließung des Plangebiets erfolgt über einen Anschlusspunkt an der „Herzfelder Straße“ (L 822). Eine Kfz-Erschließung des Plangebiets über die südlich an das Plangebiet angrenzende Straße „Auf dem Weedeland“ ist nicht vorgesehen, u. a. um mögliche Durchgangsverkehre über die Straße „Auf dem Weedeland“ zu vermeiden. Die Binneneinschließung soll über die an die „Herzfelder Straße“ anknüpfende geplante Stichstraße mit einer Wendehammeranlage erfolgen (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

Im Südwesten des Gebiets ist ein Fuß-/Radweg geplant. Dieser knüpft an die Straße „Auf dem Weedeland“ an. Hiermit soll eine direkte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den südlich anknüpfenden Siedlungsbereich gesichert werden, so dass das Plangebiet über das bestehende Wegesystem aus dem Ortsteil Lippborg gut erreichbar ist (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).



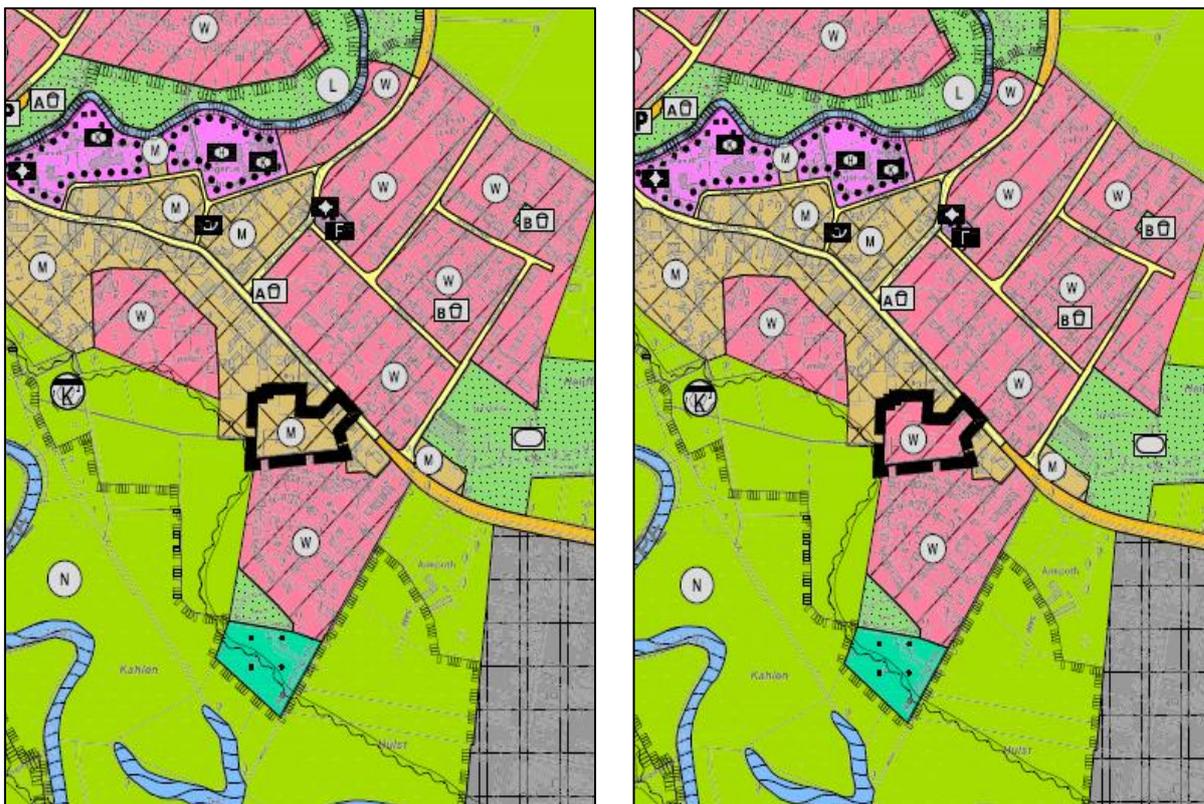


Abbildung 2: Alte Fassung des FNP (links) und 55. Änderung des FNP (rechts) (GEMEINDE LIPPETAL 2025a). Auszug.

### *Inhalte der verbindlichen Bauleitplanung*

Das Baugebiet ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Das Gebiet soll künftig vorwiegend der Wohnnutzung dienen (§ 4 Abs. 1 BauNVO). Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet ist in die Teilflächen WA1 bis WA4 unterteilt, für die unterschiedliche Bauweisen und Maße der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Zulässig sind in Teilfläche WA1 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelwohngebäude und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann ggf. eine zweite Wohnung zusätzlich je Doppelhaushälfte zugelassen werden. In WA2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann ggf. eine zweite Wohnung zusätzlich je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit zugelassen werden. In Teilfläche WA3 sind maximal 4 Wohnungen, in WA4 maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelwohngebäude zulässig (Tabelle 2, Tabelle 3, Abbildung 3).

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Carportanlagen in den Teilflächen WA3 und WA4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carportanlagen zulässig. Garagen sind in den Teilflächen WA3 und WA4 unzulässig. Garagen und Carports innerhalb der Flächen des WA müssen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren.

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind je Baugrundstück zu min. 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, heimische Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. Der Abstand zwischen Garagen/ Carports zu Verkehrsflächen ist zu begrünen. Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

Auf den Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur als standortgerechte Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen oder als Naturstein-/ Trockenmauer zulässig.

Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum je 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen.

Zudem wird festgesetzt, dass entlang der südlichen und der südwestlichen Grenze der Teilfläche WA4 auf den privaten Wohngrundstücken eine geschlossene, einreihige Buchenhecke nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen ist. Diese Heckenpflanzungen sollen einen Beitrag zur Begrünung des Plangebiets leisten und eine Sichtschutzfunktion zur angrenzenden öffentlichen Verkehrs-/Grünfläche erfüllen. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Zu- und Abfahrten, Durchgänge und Einfriedungen.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass gemäß Plankarte entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf den privaten Wohngrundstücken eine geschlossene, mindestens einreihige Laubhecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen ist. Diese Heckenpflanzungen sollen ebenfalls zur Begrünung des Plangebiets leisten und eine Sichtschutzfunktion zur freien Landschaft erfüllen.

Im Plangebiet wird eine öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt. Sie soll als naturnaher Bereich für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entwickelt werden. Auf der 200 m<sup>2</sup> großen Fläche wird eine Mulde mit 30 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen angelegt. Der Bereich wird umzäunt und nicht ausgeleuchtet. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Flächenversiegelungen sind mit Ausnahme erforderlicher Anlagen für die Wasserwirtschaft nicht gestattet.

Östlich angrenzend an den geplanten Fuß-/Radweg und nordöstlich des geplanten Wendehammers ist zudem jeweils eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ festgesetzt. Innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen sollen gemäß aktueller Entwässerungsplanung u. a. neu geplante Kanäle verlaufen, die für die Erschließung des Plangebiets erforderlich sind.

Details sind der Begründung und Planzeichnung zur 55. FNP-Änderung und Aufstellung des BPlans Nr. 17 zu entnehmen (GEMEINDE LIPPETAL 2025a&b).

Tabelle 2: Flächenbilanz (GEMEINDE LIPPETAL 2025b). Ermittlung auf Basis der Plankarte, im Maßstab 1:1000, Werte gerundet.

Bezeichnung	Fläche
Allgemeines Wohngebiet	0,67 ha
Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	0,02 ha
Straßenverkehrsflächen, öffentlich	0,13 ha
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg	0,004 ha
Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün	0,02 ha
<b>Gesamt</b>	<b>0,85 ha</b>



Weitere detaillierte Angaben zu den Festsetzungen sowie örtliche Bauvorschriften sind der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ zu entnehmen (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

Der Bebauungsplan Nr. 17 wird als Angebotsplan in einem Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Die FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (GEMEINDE LIPPETAL 2025a).

Die zentralen Ziele und Planinhalte werden ausführlich in den Begründungen zur 55. FNP-Änderung sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 beschrieben (GEMEINDE LIPPETAL 2025a&b).

### **1.3 Beschreibung des Plangebietes**

Die überplante Fläche befindet sich auf dem Gelände einer bisherigen Gärtnerei, welche ins Gewerbegebiet verlagert wird, sowie auf Gärten von Anliegern. Somit setzt sich das Plangebiet aus privaten Wiesen-/Grünflächen sowie durch v.a. im östlichen Teil bestehenden baulichen Anlagen, Nebenanlagen (wie z.B. Gewächshäuser), Stellplätzen und Lagerflächen des Gewerbebetriebs der Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG zusammen. Zudem befindet sich im Osten an der „Herzfelder Straße“ ein 2 ½-geschossiges Gebäude. Im westlichen Geltungsbereich befinden sich mehrere Gehölzbestände und Grünflächen.

Das städtebauliche Umfeld nördlich, östlich und südlich des Plangebietes 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 (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

Direkt westlich des Plangebietes verläuft ein Teilabschnitt eines öffentlichen Fußwegs, welcher das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen und Grünflächen zum Fließgewässer Lippe trennt.

### **1.4 Bestandserfassung und Bewertung/ Angewandte Verfahren**

Die Angaben wurden auf Basis des derzeitigen Kenntnisstands im Hinblick auf die Planung und auf Basis der entsprechenden Fachgutachten zum Bebauungs- und Flächennutzungsplan zusammengestellt.

Als weitere Informationsgrundlage dienen die Begründungen zur 55. Änderung des FNP sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ (GEMEINDE LIPPETAL 2025a&b).

Die für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands erforderlichen Umweltinformationen wurden im Wesentlichen den folgenden Unterlagen entnommen:

- Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV
- Klimaatlas NRW des LANUV
- Fachinformationssystem Klimaanpassung (Klimaanpassungskarte NRW) des LANUV
- Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan des Regierungsbezirk Arnsberg
- Karte der schutzwürdigen Böden (BK 50) des Geologischen Dienstes NRW
- Fachinformationssystem Wasser des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (ELWAS)
- Topografisches Informationsmanagement NRW (TIM)

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erfolgt nach LANUV NRW (2008).

### **1.5 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind**

Auch in den entsprechenden Fachplänen sind Ziele des Umweltschutzes und allgemeine Grundsätze für die Schutzgüter formuliert, die im Rahmen der Prüfung berücksichtigt werden.

Eine ausführliche Beschreibung der planungsrechtlichen Ausgangssituation ist den Begründungen zur 55. Änderung des FNP sowie zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ zu entnehmen (GEMEINDE LIPPETAL 2025a&b).

#### **1.5.1 Landesentwicklungsplan**

Die Gemeinde Lippetal ist im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW 2020a) 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 dargestellten Siedlungsraums (Abbildung 4).

Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen (GEMEINDE LIPPETAL 2025a).

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 Abs. 1 LPIG vorgebracht worden (GEMEINDE LIPPETAL 2025a).

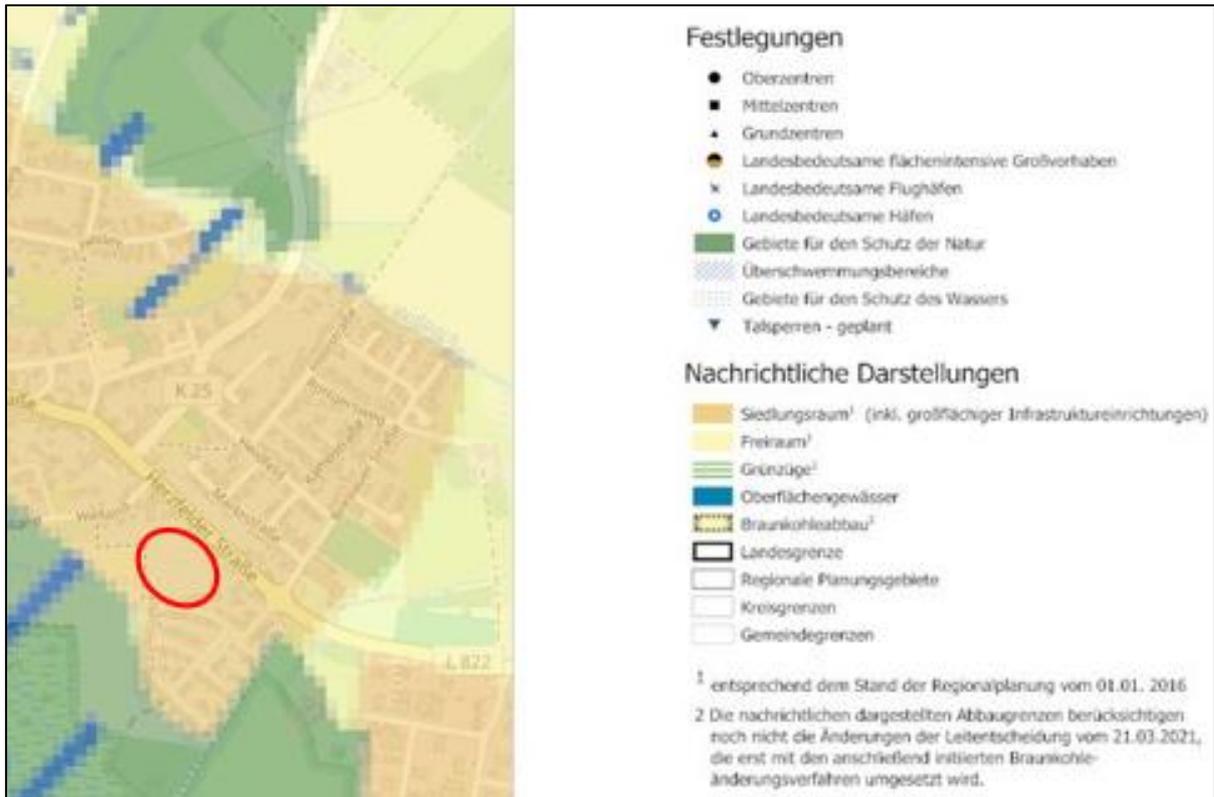


Abbildung 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW 2020b) mit Lage des Plangebiets (rote Umrandung).

### 1.5.2 Regionalplan

Der rechtswirksamen Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ehemals Oberbereich Dortmund – östlicher Teil) wurde am 8. Dezember 2011 vom Regionalrat Arnsberg aufgestellt und am 21. Dezember 2011 der Landesplanungsbehörde gemäß § 19 Abs. 4 und Abs. 6 LPIG angezeigt. Im Rahmen des Anzeigeverfahrens sind keine Einwendungen erhoben worden. Mit Veröffentlichung des Bekanntmachungserlasses vom 23. März 2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen am 30. März 2012 ist der Regionalplan gemäß § 14 LPIG rechtswirksam.

Entsprechend den Zielsetzungen des Regionalplans (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 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 die Festlegung als „Allgemeiner Siedlungsbereich“. Für das Plangebiet ist außerdem teils die Freiraumfunktion „Überschwemmungsgebiet“ festgesetzt (Abbildung 5) (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

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 Abs. 1 LPlG vorgebracht worden (GEMEINDE LIPPETAL 2025a).

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 Abs. 4 BauGB angepasst (GEMEINDE LIPPETAL 2025a).

Vor diesem Hintergrund soll das Plangebiet als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs entwickelt und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 ohne eine Regionalplanänderung durchgeführt werden (GEMEINDE LIPPETAL 2025a).



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg mit Lage des Plangebietes (gelbe Umrandung) (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2012).

### **1.5.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame FNP der Gemeinde Lippetal stellt die Flächen des geplanten Wohngebiets als „Gemischte Baufläche“ dar (GEMEINDE LIPPETAL 2025a).

Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine FNP-Änderung erforderlich. Daher hat die Gemeinde Lippetal im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 auch die 55. Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Ziel ist die Umwandlung der bisher im Planbereich dargestellten „Gemischten Baufläche“ in „Wohnbaufläche“ (Abbildung 2).

### **1.5.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

### **1.5.5 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplans III „Lippetal – Lippstadt-West“ (KREIS SOEST 2006).

Das Plangebiet ist Siedlungsfläche und wird somit nicht von den Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst (Abbildung 6) (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans III „Lippetal – Lippstadt-West“ wird Siedlungsraum kein Entwicklungsziel zugeordnet.

Die Planung steht nicht in Konflikt mit dem Landschaftsplan.

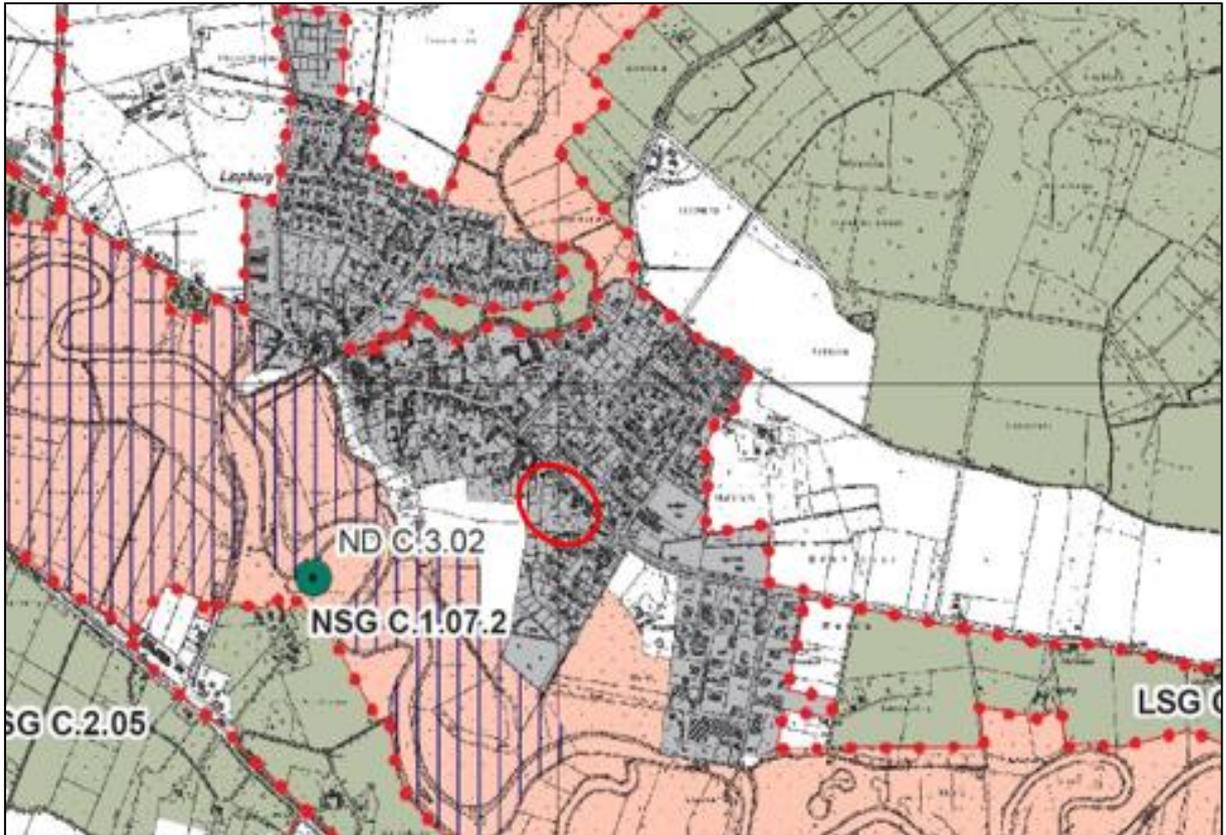


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Lippetal III mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung) (KREIS SOEST 2006).

Teilflächen des Plangebiets sind als Teil des schutzwürdigen Biotops „Lippetal zwischen Haus Uentrop und Lippborg“ (BK-4213-001) ausgewiesen. Schutzziel dessen sind „der Schutz und die Entwicklung stärker beeinträchtigter Auenabschnitte der Lippe als Teil eines der landesweit bedeutenden Flussauen und wichtigen Biotopverbundachsen NRWs“ (LANUV NRW 2024a) (Abbildung 7).

Außerdem liegen Teile des Plangebiets innerhalb der Verbundfläche „Lippeaue von Lippstadt bis Uentrop“ (VB-A-4313-009). Schutzziel dessen sind die „Erhaltung und der Schutz eines weitgehend von Grünland eingenommenen Lippeauenabschnittes zwischen Lippstadt und Uentrop mit auentypischen Strukturen wie Altwässer (Kleingewässer), Kopfbäume, Hecken, Feldgehölze und Auwälder.“ (LANUV NRW 2024a).

Es befinden sich keine weiteren Schutzgebiete innerhalb des Plangebiets (LANUV NRW 2024a).

In ca. 130 m Entfernung südwestlich des Plangebiets befinden sich das FFH-Gebiet „Teilabschnitte Lippe - Unna, Hamm, Soest, Warendorf“ (DE-4314-302) und das Vogelschutzgebiet

„VSG Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“ (DE-4314-401). Dieser Bereich ist zudem Teil des gesetzlich geschützten Biotops „Seggen- und binsenreiche Nasswiesen“ (BT-SO-02551). Im Bereich der Lippe befinden sich weitere Geschützte Biotope (LANUV NRW 2024a). Teilflächen der Natura 2000-Gebietsflächen gehören dem Naturschutzgebiet SO-007 „NSG Lippeaue“ an.

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete (LSG) liegen 380 m nördlich (LSG Assen LSG-4214-0002) und 500 m südwestlich bzw. 650 m östlich (LSG Lippeaue/Lippborg-Herzfeld LSG-4314-0005). Das nächste Naturschutzgebiet ist 130 m südwestlich (NSG Lippeaue SO-007) (LANUV NRW 2024a).

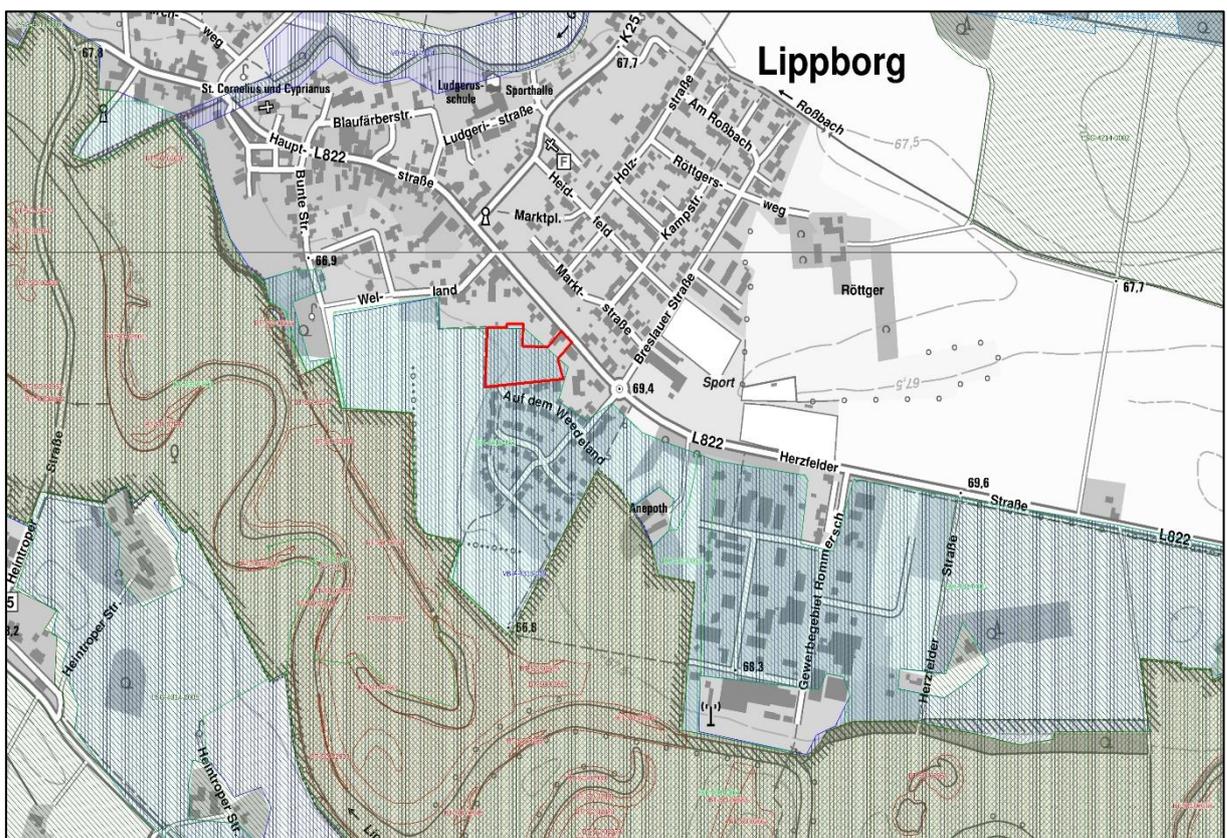


Abbildung 7: Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes (rote Umrandung).

## 2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 2.1 Bestandsaufnahme der einzelnen Schutzgüter (Basisszenario)

#### 2.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei dem Schutzgut Tiere und Pflanzen stehen der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund. Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten sind dabei besonders zu berücksichtigen. Daraus lassen sich ableiten:

- Biotopfunktion,
- Biotopvernetzungsfunktion.

Die Biotopfunktion einer Fläche hängt von verschiedenen Kriterien ab, wie z.B. Lage, Größe, Struktur, Beschaffenheit, den Standortfaktoren und der Vorbelastung.

#### *Biotopfunktion*

#### **Tiere**

Das Plangebiet setzt sich aus privaten Wiesen-/Grünflächen sowie durch v.a. im östlichen Teil bestehenden baulichen Anlagen, Nebenanlagen (wie z.B. Gewächshäuser), Stellplätzen und Lagerflächen des Gewerbebetriebs der Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG zusammen. Zudem befindet sich im Osten an der „Herzfelder Straße“ ein 2 ½-geschossiges Gebäude. Im westlichen Plangebiet befinden sich mehrere Gehölzbestände und Grünflächen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der damit verbundenen Wirkungen wurden die Belange des gesetzlichen Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) untersucht. Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II erstellt (BÜRO STELZIG 2025). In diesem Zusammenhang wurden Daten des LINFOS-Informationssystems sowie die im Internet bereitgestellte und fachlich begründete Auswahl planungsrelevanter Arten auf Messtischblattebene abgefragt (LANUV NRW 2024a&b) und Erfassungen der Brutvogelfauna im Jahr 2024 an insgesamt vier Terminen durchgeführt. Für die Fledermausfauna wurde während der Erstbegehung am 07.09.2023 eine Potentialeinschätzung für die Nutzung des Plangebiets durch Fledermäuse durchgeführt. Dabei wurde geschaut, ob sich im Plangebiet geeignete Gebäude und Bäume mit Einflugmöglichkeiten befinden und die Landschaft auf potentielle Flugkorridore und essentielle Nahrungshabitate der Tiere untersucht.

Im Rahmen der Begehungen im Jahr 2024 konnten im Untersuchungsgebiet fünf planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen werden (Girlitz, Saatkrähe, Star, Bluthänfling, Rotmilan). Als Brutvogelart kommt im Untersuchungsgebiet der Girlitz vor. Die Arten Saatkrähe, Star, Bluthänfling und Rotmilan konnten als sporadische (Nahrungs-) Gäste oder überfliegend festgestellt werden.

Aus den Beobachtungen im Gelände kann ein Brutverdacht für die Art in einem Garten im nördlichen Wirkraum (nördlich des Plangebietes) abgeleitet werden. Der Garten ist nicht Teil des Plangebietes. Alle Gehölze im Wirkraum bleiben als potentieller Brutplatz erhalten.

Des Weiteren konnten im Untersuchungsgebiet Arten wie Mönchsgrasmücke, Buchfink, Blau-meise, Amsel, Kohlmeise, Zilpzalp, Rotkehlchen, Ringeltaube, Singdrossel, Mauersegler, Hausrotschwanz, Jagdfasan usw. erfasst werden. Diese Arten der sogenannten allgemeinen Brutvogelfauna sind weit verbreitet und ihre Populationen befinden sich in einem günstigen Erhaltungszustand.

Für die Zwergfledermaus und weitere gebäudebewohnende Fledermausarten wie die Breitflügel-fledermaus besteht Quartierpotential an dem Wohn- und ehemaligen Geschäftsgebäude im Plangebiet sowie an den Gebäuden im Wirkraum. Diese Gebäude bleiben unverändert bestehen, weshalb sie nicht näher auf Quartiere von Fledermäusen untersucht wurden. Quartier-vorkommen im Untersuchungsgebiet können somit nicht ausgeschlossen werden. Da es sich bei den potentiellen Vorkommen um Gebäudefledermäuse handelt und der Bereich um das Untersuchungsgebiet bereits bebaut und als Siedlungsraum ausgewiesen ist, sind durch die Nachverdichtung von Wohngebäuden im Plangebiet keine Störwirkungen zu erwarten, die zum Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen. Sollte das Wohn- und ehemalige Geschäftsgebäude irgendwann einmal abgerissen werden, kann es potenziell zur Auslösung von Verbotstatbeständen kommen. Das Gebäude muss vor Beginn eines Abrisses in einer nachfolgenden Prüfung untersucht und ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

An den Gehölzen wurden keine Strukturen festgestellt, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Größere Baumhöhlen, die als Lebensstätten von „baumbewohnenden“ Fledermäusen genutzt werden, bspw. während der Wochenstubenzeit oder als Winterquartier, konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass kleinere Baumhöhlen und abstehende Rinde als Tagesquartiere von einzelnen Fledermäusen genutzt werden.

Eine ausführliche Beschreibung ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen (BÜRO STELZIG 2025).

Teilflächen des Plangebiets sind als Teil des schutzwürdigen Biotops „Lippetal zwischen Haus Uentrop und Lippborg“ (BK-4213-001) ausgewiesen. Außerdem liegen Teile des Plangebiets innerhalb der Verbundfläche „Lippeaue von Lippstadt bis Uentrop“ (VB-A-4313-009).

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet (LANUV 2024a).

## **Pflanzen**

Im Plangebiet befinden sich keine seltenen oder geschützten Pflanzenarten.

Westlich des Bestandsgebäudes „Herzfelder Straße 22“ liegt ein Ziergarten (u.a. Platane, Schilfgras). Südlich des Ziergartens bestehen eine Baumreihe (u.a. Obst- und Weidengehölze) und eine Hecke (Buche). Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich Gartenflächen von Anliegern, welche vorhabensbedingt überplant werden. Sie enthalten Intensivrasen, Nutzgärten und Baumreihen mit lebensraumtypischen Baumarten. Das westliche Plangebiet setzt sich vorwiegend aus gehölzfreien Brachflächen zusammen, welche der Nutzung durch den Gartenbaubetriebs unterlagen und keinen Grünlandcharakter aufweisen. Randlich dieser Flächen liegen Baumreihen (u.a. Sumpfeichen, Trauerbuche, Obstbäume, Ahorn). Die westliche Grenze des Plangebiets bildet eine Hecke (Thuja). Es befinden sich vier lebensraumtypische Einzelbäume (Obstbäume, Eiche,) im Plangebiet sowie zwei nicht lebensraumtypische Einzelbäume (Ginko und Amberbaum).

Teilflächen des Plangebiets sind als Teil des schutzwürdigen Biotops „Lippetal zwischen Haus Uentrop und Lippborg“ (BK-4213-001) ausgewiesen. Außerdem liegen Teile des Plangebiets innerhalb der Verbundfläche „Lippeaue von Lippstadt bis Uentrop“ (VB-A-4313-009).

## **Biologische Vielfalt**

Unter dem Begriff „biologische Vielfalt“ werden laut BNatSchG die Vielfalt der Tier- und Pflanzenarten einschließlich der innerartlichen Vielfalt sowie die Vielfalt an Formen von Lebensgemeinschaften und Biotopen gefasst.

Das Plangebiet setzt sich aus privaten Wiesen-/Grünflächen sowie durch v.a. im östlichen Teil bestehenden baulichen Anlagen, Nebenanlagen (wie z.B. Gewächshäuser), Stellplätzen und Lagerflächen des Gewerbebetriebs der Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG zusammen. Zudem befindet sich im Osten an der „Herzfelder Straße“ ein 2 ½-geschossiges Gebäude. Westlich befinden sich mehrere Gehölzbestände und Grünflächen.

Der östliche Teilbereich mit den bestehenden baulichen Anlagen, Nebenanlagen und dem Gebäude ist vollversiegelt und bietet keine Lebensraumbedingungen, die durch eine hohe Anzahl

an Tier- und Pflanzenarten genutzt werden können. Die nordwestlich gelegenen Gärten werden gepflegt und enthalten daher Intensivrasen und verschiedene Gehölze. Tiere, insbesondere die Kulturfolger, können die Gärten zur Brut und Nahrungssuche nutzen. Die Grünflächen südwestlich werden seit der Umsiedlung der Firma Gartengestaltung HAGENKAMP GmbH & Co. KG der freien Vegetationsentwicklung überlassen. Sie bieten Tieren Nahrungs- und Lebensraum.

Teilflächen des Plangebiets gehören zu den Randbereichen des 174.7621 ha großen schutzwürdigen Biotops „Lippetal zwischen Haus Uentrop und Lippborg“ (BK-4213-001). Außerdem liegen Teile des Plangebiets im nördlichen Randbereich der Verbundfläche „Lippeaue von Lipstadt bis Uentrop“ (VB-A-4313-009).

Die biologische Vielfalt im Plangebiet kann insgesamt als mittel eingestuft werden.

#### *Biotopvernetzungsfunktion*

Die Biotopverbundplanung ist ein Fachkonzept des Naturschutzes. Sie soll funktionsfähige ökologische Wechselbeziehungen ermöglichen und Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen zusammen mit ihren Lebensstätten, Biotopen und Lebensgemeinschaften sichern. Damit trägt der Biotopverbund zur Verknüpfung der Natura-2000-Gebiete bei. In der Biotopverbundplanung werden Kernflächen mit herausragender Bedeutung für das Biotopverbundsystem und Verbindungsflächen mit besonderer Bedeutung gesichert. Die Kernflächen werden aus aktuell unter Schutz stehenden Flächen und schutzwürdigen Biotopen aus dem Biotopkataster gebildet. Verbindungsflächen dienen der Ausbreitung bzw. dem Austausch von Individuen benachbarter Populationen (LANUV NRW 2024).

Teile des Plangebiets liegen im nördlichen Randbereich der Verbundfläche „Lippeaue von Lipstadt bis Uentrop“ (VB-A-4313-009).

In den versiegelten Bereichen des Plangebiets befinden sich nur wenige Gehölze, welche weit voneinander entfernt sind. Sie besitzen eine eingeschränkte Vernetzungsfunktion. Im westlichen Teil des Plangebiets sind zusammenhängende Vegetationsflächen vorhanden, welche längere durchgehende Gehölzreihen enthalten. Mit den angrenzenden Gärten nördlich des Plangebiets haben sie eine vernetzende Eigenschaft.

### 2.1.2 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 0,85 ha. Die Fläche ist auf Ebene der vorbereiteten Bauleitplanung bereits als Gemischte Baufläche ausgewiesen und befindet sich in einer Baulücke zwischen Wohngebieten. Das Plangebiet schließt nördlich an das bestehende Wohngebiet „Auf dem Weedeland“ im Ortsteil Lippborg an, so dass durch die angestrebte wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets ein Lückenschluss erfolgt. Teile des Plangebiets sind bereits versiegelt. Im westlichen Teil ist die Fläche unversiegelt und setzt sich aus Gärten und Grünflächen zusammen. Die Fläche ist unzerschnitten und reicht bis an einen öffentlichen Fußweg heran, der den Übergang in die freie Landschaft markiert. Es erfolgt keine Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen in einem bereits anthropogen vorgeprägten Gebiet.

### 2.1.3 Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden hat unterschiedlichen Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Zu berücksichtigen sind folgende bewertungsrelevante bodenökologischen Funktionen:

- Biotopbildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- die Abflussregelungsfunktion.

#### *Biotopbildungsfunktion*

Der Bodentyp im Plangebiet entspricht gemäß GEOLOGISCHEM DIENST NRW (2024) einem Plaggenesch (Abbildung 8). Es besteht kein Staunässeinfluss und das Grundwasser steht in einer Tiefe von ca. 130 bis 200 cm (sehr tief) an. Zum Zeitpunkt der vorhabensbedingten Bodenuntersuchungen wurde Grundwasser i.M. bei 0,65 m unter der Geländeoberkante ermittelt (KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH 2024). Der Boden hat eine Bodenzahl von 30-40, eine geringe nutzbare Feldkapazität, eine geringe Erodierbarkeit und mittlere Verdichtungsempfindlichkeit. Der GEOLOGISCHE DIENST (2024) gibt in der BK50 als Auskunft zur Schutzwürdigkeit an, dass es sich um „Plaggenesch“ handelt, der im naturnahen Zustand als Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte“ eingestuft wird. Der Plaggenesch im Plangebiet wird allerdings vom GEOLOGISCHEM DIENST (2024) mit einer geringen Wahrscheinlichkeit von

Naturnähe klassifiziert und demzufolge mit einer geringen Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein der natürlichen Bodenfunktionen angegeben (Abbildung 9).

Besonders im westlichen Teil ist die Fläche unversiegelt und setzt sich aus Gärten und Grünflächen zusammen. Diese unterliegen und unterlagen temporär anthropogenen Einflüssen (u.a. mechanische Bearbeitung sowie Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln). Der östliche Teil ist weitestgehend vollversiegelt.

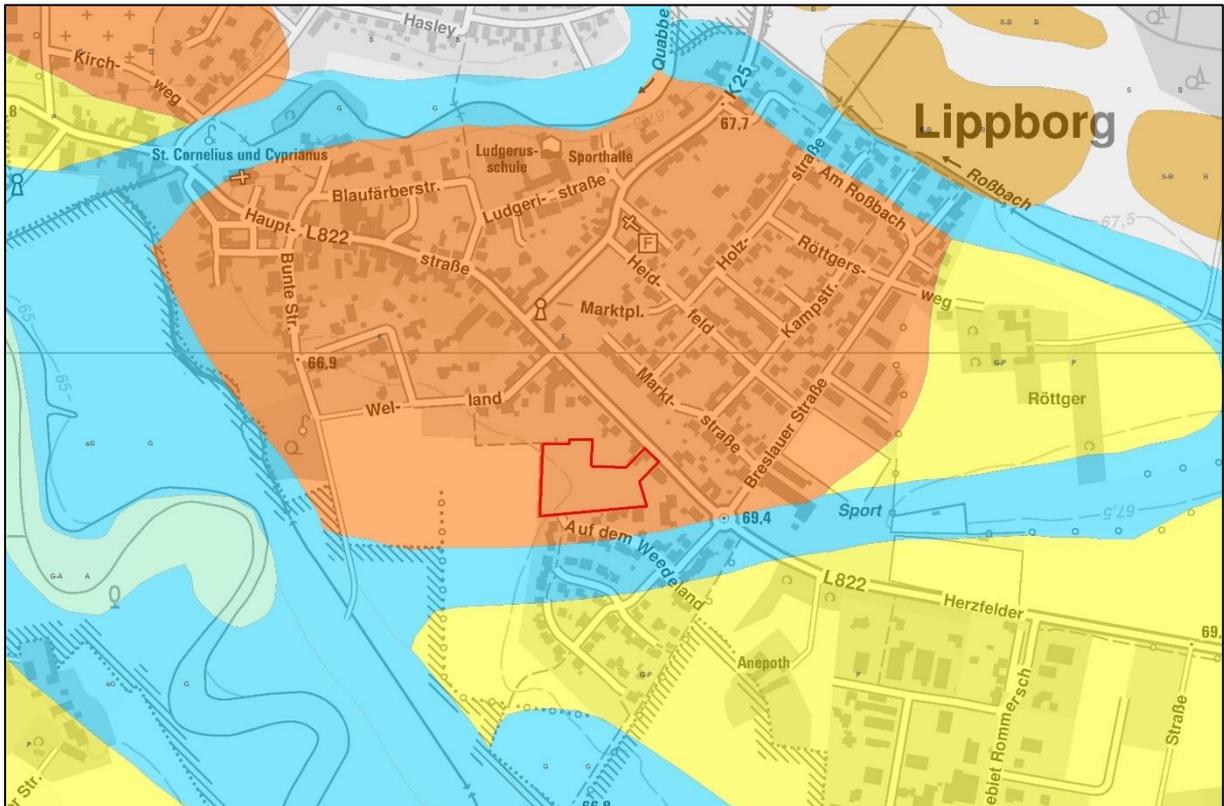


Abbildung 8: Bodentyp (orange= Plaggenesch) im Plangebiet (rote Umrandung) nach GEOLOGISCHEM DIENST (2024) BK50.

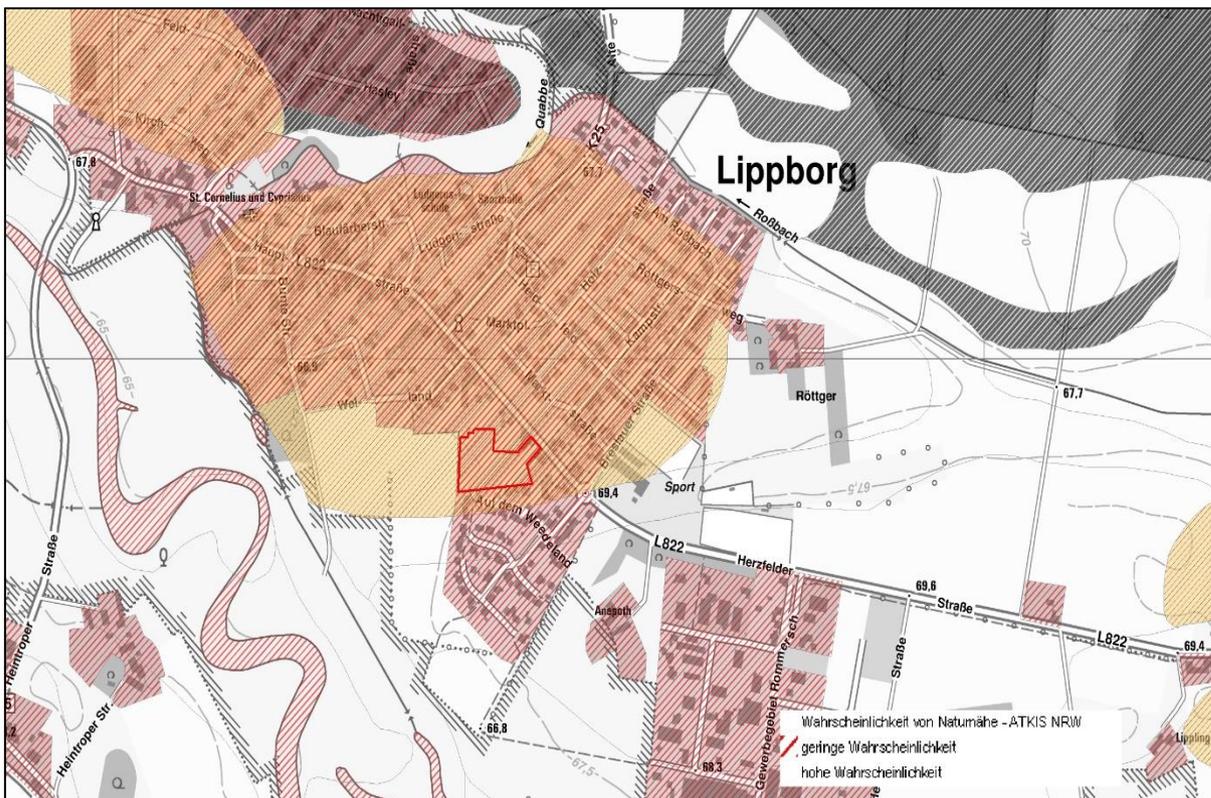


Abbildung 9: Schutzwürdiger Boden (Plaggenesch = ockerfarben) und Wahrscheinlichkeit von Naturnähe im Plangebiet (rot umrandet) nach GEOLOGISCHEM DIENST (2024) BK50.

### Grundwasserschutzfunktion

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung der Lippe und der Ahse“ (278\_20). Der mengenmäßige Zustand wird als „gut“ und der chemische Zustand als „schlecht“ bewertet (3. Monitoringzyklus 2013-2018) (ELWAS NRW 2024).

Grundwasser steht laut GEOLOGISCHEM DIENST (2024) in einer Tiefe von ca. 130 bis 200 cm (sehr tief) an. Zum Zeitpunkt der vorhabensbedingten Bodenuntersuchungen wurde Grundwasser bei i.M. 0,65 m unter der Geländeoberkante ermittelt (KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH 2024).

Der GEOLOGISCHE DIENST (2024) bewertet die Böden im Hinblick auf ihre Gesamtfilterfähigkeit im 2-Meter Raum. Die Gesamtfilterfähigkeit des Bodens beschreibt seine mechanischen und physikochemischen Filtereigenschaften, aufgrund deren gelöste oder suspendierte Stoffe aus der durchströmenden Luft oder dem perkolierenden Wasser getrennt werden können. Böden mit einer hohen Gesamtfilterfähigkeit können die Reinigung des Sickerwassers von belastenden Stoffen verbessern und somit einen Eintrag der Stoffe ins Grundwasser abpuffern. Die Gesamtfilterfähigkeit des Plaggenesch wird als sehr gering eingestuft.

In der Umgebung des Plangebiets sind weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete festgesetzt oder geplant (ELWAS NRW 2024).

Für das Plangebiet sind nach derzeitigem Stand keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen bekannt (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

#### *Abflussregelungsfunktion*

Der GEOLOGISCHE DIENST (2024) hat eine Bewertung der Böden im Hinblick auf ihre Versickerungseignung im 2-Meter Raum vorgenommen. Die Auswertung zeigt, in welchem Maße die Böden für eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind und welche Gründe gegebenenfalls einer Versickerung entgegenstehen. Böden mit einem großen Wasserrückhaltevermögen im 2-Meter Raum erfüllen eine wichtige Regulationsfunktion im regionalen Wasserhaushalt.

Nach dem Bodengutachten (KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH 2024) eine „Versickerung – gleich welcher Bauart (Mulden, Becken, etc.) – aufgrund des nicht ausreichenden / nicht dauerhaft vorhandenen Sickerraumes voraussichtlich unzulässig und physikalisch nicht möglich“.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Hierzu gehören:

- Grundwasserdargebotsfunktion,
- Grundwasserneubildungsfunktion,
- Grundwasserschutzfunktion,
- Abflussregulation von Oberflächengewässern,
- Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern.

Zu den Zielen des Schutzgutes Wassers sind die Sicherung der Quantität und der Qualität von Grundwasservorkommen sowie die Einhaltung und Reinhaltung der Gewässer zu nennen.

#### *Grundwasserdargebotsfunktion /Grundwasserneubildungsfunktion*

Eine Beschreibung des Grundwasserkörpers ist dem Schutzgut Boden (Kapitel 2.1.3) zu entnehmen.

Im versiegelten Bereich des Plangebiets findet keine Versickerung und somit keine Grundwasserbildung statt. Dies gilt auch für die unversiegelten Bereiche, denn laut Bodengutachten (KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH 2024) ist „eine Versickerung – gleich welcher Bauart (Mulden, Becken, etc.) – aufgrund des nicht ausreichenden / nicht dauerhaft vorhandenen Sickerraumes voraussichtlich unzulässig und physikalisch nicht möglich“.

### *Grundwasserschutzfunktion*

Ausführungen zur Grundwasserschutzfunktion sind dem Schutzgut Boden (Kapitel 2.1.3) zu entnehmen.

In der Umgebung des Plangebiets sind weder Trinkwasser- noch Heilquellenschutzgebiete festgesetzt oder geplant (ELWAS NRW 2024).

### *Abflussregulation und Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern*

Im Plangebiet befinden sich keine bei ELWAS NRW (2024) eingetragenen Oberflächengewässer.

Das nächste Gewässer ist die „Lippe“ ca. 330 m südwestlich des Vorhabenbereichs.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebiets (ELWAS NRW 2024). In ca. 100 m bis 150 m Entfernung (Luftlinie) westlich des Plangebiets ist das Überschwemmungsgebiet „Lippe“ festgesetzt.

Auf der Grundlage der Hochwassergefahrenkarte (HWRM-RL Gefahrenkarte) (2. Zyklus 2019) wird bei seltenen Hochwasserereignissen (> HQ500) ohne technischen Hochwasserschutz der westliche Teil des Plangebiets ausgehend von der „Lippe“ im potentiellen Überflutungsbereich liegen. (Abbildung 10) (ELWAS NRW 2024).

In dem Bereich wird eine öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Reduzierung des Überflutungsrisikos für ein Niederschlagsereignis eingerichtet (GEMEINDE LIPPETAL 2024a).



Abbildung 10: Bereiche niedriger Hochwasserwahrscheinlichkeit [ $> HQ500$ ] (ELWAS NRW 2024) mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung).

### 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Wärmeregulationsfunktion,
- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion.

Der Wärmehaushalt einer Landschaft wird neben der Lage auf dem Breitengrad (Strahlungsgenuss, Sonnenlicht) auch wesentlich durch das Relief und das Landnutzungsmosaik bestimmt. So haben die jeweiligen Flächennutzungen unterschiedliche Einflüsse auf die klimatischen Bedingungen im Bereich und Umfeld des Vorhabens.

Im Hinblick auf den Klimawandel hat das LANUV NRW (2018a) eine landesweite Klimaanalyse in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3787, Blatt 1 (VDI 2015) durchgeführt. Die aufgearbeiteten stadtklimatischen Sachverhalte werden in Kartenform zur Verfügung gestellt und dienen der Nutzbarmachung für die Stadt- und Regionalplanung. Die Berücksichtigung thermischer und

lufthygienischer Gegebenheiten sowie deren Auswirkungen sind bei Bau- und Planungsmaßnahmen von Bedeutung.

#### *Wärmeregulationsfunktion*

In der Klimatopkarte des LANUV NRW (2018b) sind zehn unterschiedliche Klimatoptypen definiert. Klimatope sind räumliche Einheiten, die mikroklimatisch einheitliche Gegebenheiten aufweisen (VDI 2014). Das Mikroklima wird vor allem durch die Faktoren Flächennutzung, Bebauungsdichte, Versiegelungsgrad, Oberflächenstruktur, Relief und Vegetationsart beeinflusst (VDI 2014).

Das Plangebiet ist dem Klimatop „Vorstadtklima“ zugeordnet (Abbildung 11).

In der Klimaanalysekarte werden klimaökologisch relevante Strukturen voneinander abgegrenzt und dargestellt. Im Gegensatz zur Klimatopkarte, die sich aus rein statischen Faktoren ableitet, werden in der Klimaanalysekarte die thermischen Verhältnisse in einer Region (und das damit zusammenhängende Prozessgeschehen) beschrieben, die sich in einer bestimmten thermischen Situation entwickeln.

Im Sommer können thermisch belastende Situationen entstehen, die im Zuge des Klimawandels häufiger auftreten. Die Darstellung der Klimaanalysekarte erfolgt für die Tagsituation (15 Uhr) und für die Nachtsituation (4 Uhr) (Abbildung 12, Abbildung 13).

Zur Bewertung der thermischen Belastung (tagsüber) wird der Index physiologische Äquivalenttemperatur (PET) verwendet. Dieser Index umfasst nicht nur die Lufttemperatur, sondern auch weitere Einflussfaktoren auf das thermische Empfinden des Menschen, wie die Luftfeuchtigkeit, Windgeschwindigkeit oder Strahlungstemperatur.

In der Nachtsituation ist für die Grünflächen ihr Kaltluftproduktionspotenzial entscheidend. In erster Linie zeigen landwirtschaftliche Flächen ein hohes Kaltluftpotenzial, Wälder nur nachgeordnet. Die Grünflächen werden nach ihrer Kaltluftlieferung anhand des mittleren Kaltluftvolumenstroms in Kubikmeter pro Sekunde ( $m^3/s$ ) gegliedert (LANUV NRW 2018b).

Tagsüber können im Plangebiet und dessen Umgebung stark thermische Belastungen auftreten (PET > 35 bis 41 °C) (Abbildung 12).

In der Nachtsituation ist von keiner thermischen Überwärmung auszugehen (mittlerer Kaltluftvolumenstrom von > 300 bis 1500  $m^3/s$ ) (Abbildung 13). Das Plangebiet befindet sich in einem Kaltlufteinwirkungsbereich.

Es ist im Plangebiet kein Klimawandel-Vorsorgebereich ausgewiesen.

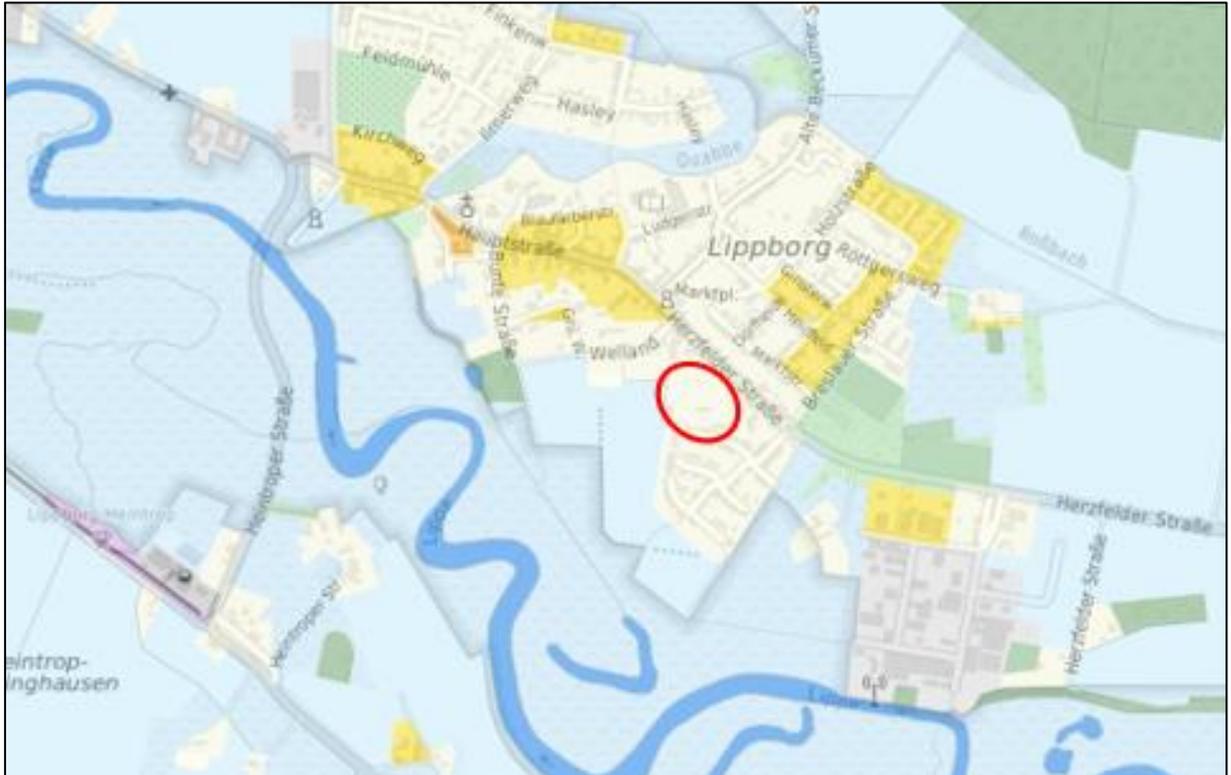


Abbildung 11: Auszug aus der Klimatopkarte des LANUV NRW (2018b) mit Lage des Plangebietes (rote Umrandung).

GEMEINSAMER UMWELTBERICHT  
 ZUR 55. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS SOWIE ZUR AUFSTELLUNG DES  
 BEBAUUNGSPLANS NR. 17 "HÜLST" (OT LIPPBOURG, GEMEINDE LIPPETAL)

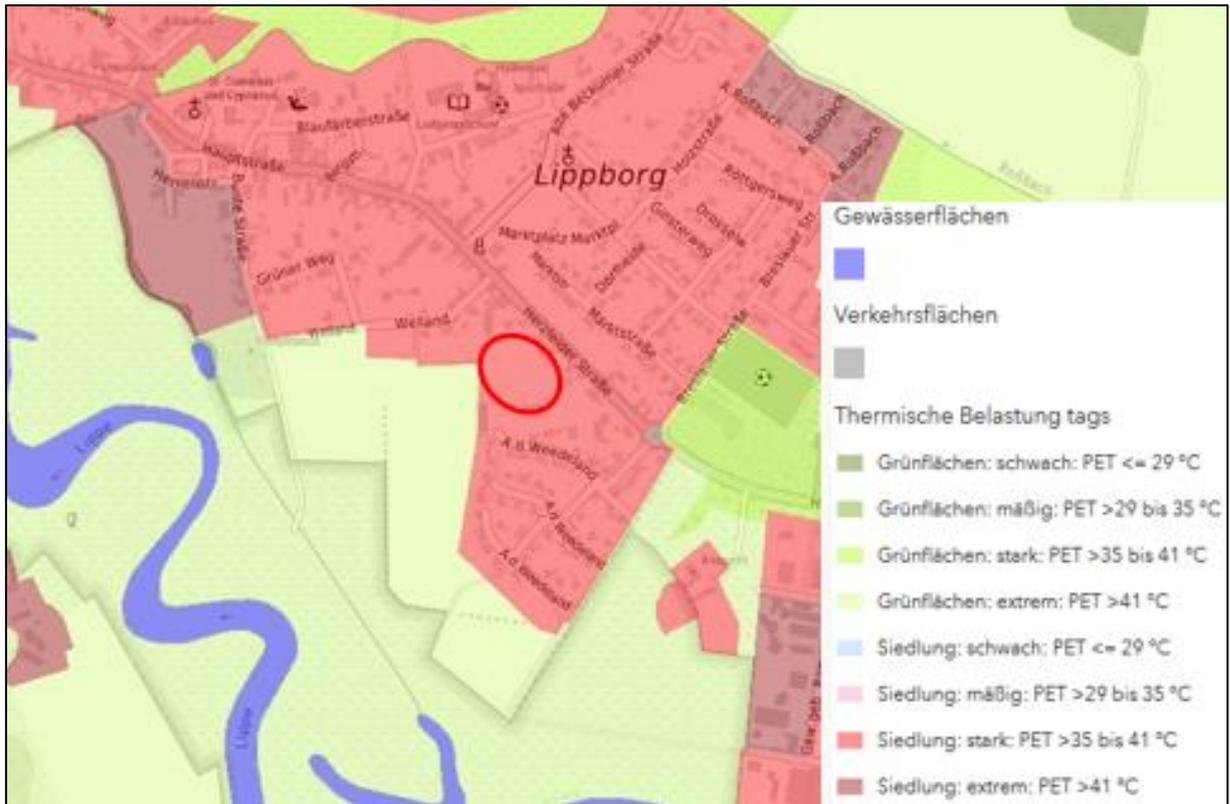


Abbildung 12: Auszug aus der Klimaanalysekarte des LANUV NRW (2018b). Dargestellt ist die thermische Tagsituation.



Abbildung 13: Auszug aus der Klimaanalysekarte des LANUV NRW (2018b). Dargestellt ist die thermische Nachtsituation.

### *Durchlüftungsfunktion*

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Kaltlufteinwirkungsbereichs und wird von einem Kaltluftvolumenstrom beeinflusst, welcher aus Richtung Südosten kommend in Richtung Nordwesten verläuft. Der Kaltluftvolumenstrom sorgt für Abkühlung und transportiert Frischluft. Zur Kaltluftentstehung dienen kleinräumig u.a. die Offenlandflächen östlich von Lippborg und die Lippeaue (Abbildung 13).

Das Plangebiet hat keine Durchlüftungsfunktion für angrenzende Siedlungsbereiche.

Gemäß LANUV NRW (2018b) wird dem Plangebiet eine sehr günstige thermische Situation im Siedlungsbereich zugesprochen.

### *Luftreinigungsfunktion*

Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt einer geringen Vorbelastung durch den Straßenverkehr der „Herzfelder Straße“ sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung südwestlich des Plangebiets. Ebenso gehen Belastungen von den umliegenden Siedlungsbereichen (durch z.B. Heizemissionen) aus.

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gehölzbestände. Diese tragen durch Filterung von Luftschadstoffen lokal zur Lufterneuerung bzw. -reinhaltung bei. Das Plangebiet hat jedoch keine besondere Bedeutung für die Luftreinigungsfunktion.

## **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Für das Schutzgut Landschaft sind die Eigenart, Vielfalt und Schönheit des Landschaftsbildes, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume wesentliches Schutzziel. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit „Kernmünsterland“ (NR541).

Das Plangebiet liegt im Landschaftsraum „Obere Lippetalung“ (LR-IIIa-095). Laut LANUV NRW (2024a) ist es eine zu 55 % grünlandgeprägte und zu 45 % ackergeprägte offene Kulturlandschaft. „Das heutige Lippetal präsentiert sich als ein offenes Tal, in dem der erhöhte Ackeranteil den Talcharakter örtlich zu verwischen droht. Bei Hochwasser allerdings zeichnet

der Fluss eindrucksvoll das eigenständige und dynamische Bild einer Auenlandschaft. Prägend für den schmalen Landschaftsraum ist der weit schwingende Flusslauf und die erhalten gebliebenen Altarme, charakteristische landschaftsgliedernde Einzelemente sind schmale Auen- und Kleingehölze unter Einschluss von Kopfweiden und Kopfeschen.“

Das Plangebiet wird von Grünflächen mit Gehölzen sowie versiegelten Bereichen geprägt. Das Landschaftsbild im Umfeld wird durch agrarisch genutzte Flächen und Wohnbebauung geprägt. Landschaftsgliedernde Elemente sind in Richtung der Lippeaue deutlich vorhanden (v.a. in Form der Lippe und ihrer Ufervegetation). Das Plangebiet beinhaltet oberirdisch keine technischen Elemente (z.B. Hochspannungsmasten). Landschaftsbildliche Vorbelastungen bestehen durch die bestehende Bebauung im Umfeld.

Es bestehen keine Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte. Von den anliegenden Wohnbebauungen und dem Spazierweg westlich des Plangebiets bestehen Sichtbeziehungen auf das Plangebiet.

Im Plangebiet befinden sich keine Geschützten Landschaftsbestandteile.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete (LSG). Das nächste Landschaftsschutzgebiet „Lippeaue/ Lippborg-Herzfeld“ LSG-4314-0005 befindet sich ca. 500 m südwestlich des Plangebiets an der „Lippe“.

### **2.1.7 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion,
- Gesundheit und Wohlbefinden.

#### *Wohn-, Wohnumfeld- und Erholungsfunktion*

Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Gebäude, das aktuell als Wohnraum genutzt wird. Es bleibt nach Mitteilung der GEMEINDE LIPPETAL (2024b) trotz des Vorhabens erhalten.

Das städtebauliche Umfeld nördlich, östlich und südlich des Plangebiets 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 (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

Die Anlieger der umgebenden Wohnbebauung haben bisher teils unverstellten oder ungestörten Blick über das Plangebiet auf die freie Landschaft in Richtung Westen.

Es befinden sich keine touristik- und erholungsrelevanten Strukturen im Plangebiet. Es gibt keine ausgewiesenen Wanderwege im Plangebiet (GEOBASIS NRW 2024). Ein Spazierweg südwestlich angrenzend an das Plangebiet dient der Naherholung.

#### *Gesundheit und Wohlbefinden*

Lärm- und Schadstoffimmissionen werden durch die Verkehrsbelastung der nordwestlich an das Plangebiet angrenzenden „Herzfelder Straße“ hervorgerufen. Beeinträchtigungen in Form von Lärm-, Licht- und Schadstoffimmissionen gehen auch von der angrenzenden Wohnnutzung aus. Zudem ist mit zeitweiser Lärm-, Staub- und Schadstoffimmission durch landwirtschaftliche Fahrzeuge auf den westlich gelegenen Ackerflächen zu rechnen. Die Vorbelastung, v.a. durch Straßenverkehrslärm, ist gemäß aktuellem Kenntnisstand im Plangebiet jedoch als gering einzustufen.

Es befinden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen in unmittelbarer Umgebung.

Das Gebiet befindet sich außerhalb von Erdbebenzonen.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebiets (ELWAS NRW 2024).

In der HWRM-RL Gefahrenkarte (2. Zyklus 2019) liegt der westliche Teil des Plangebiets bei seltenen Hochwasserereignissen (> HQ500) der Lippe ohne technischen Hochwasserschutz " im potentiellen Überflutungsbereich (ELWAS NRW 2024).

Es sind weder Altlastenstandorte noch Altlastenverdachtsflächen und Kampfmittel innerhalb des Plangebiets oder im näheren Umfeld bekannt oder werden verdächtigt (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

#### **2.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter**

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Im kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg (LWL 2013) wird auf folgende besonderen Merkmale hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter hingewiesen:

Das Plangebiet befindet sich in der Kulturlandschaft „Kernmünsterland“. Typisch für die Kulturlandschaft ist laut LWL (2013) „ein ebenes bis flach hügeliges Gelände, überragt nur von den Ausläufern der walddreichen Beckumer Berge. Von den Waldrändern dieser Höhen aus sind weite Blicke auf Hofstellen mit Hofbäumen, hofnahem Grünland oder Obstweiden sowie auf die Fluss- und Bachniederungen mit Ufergehölzen möglich. Die Landschaft ist ein agrarisch strukturiertes Streusiedlungsgebiet.“

Das östliche Plangebiet liegt aus Fachsicht der Landschafts- und Baukultur teilweise im bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich „Raum Beckum – Lippborg“ (5.01). „Der Raum weist eine historisch gewachsene, persistente Nutzungsstruktur auf, die sich in der Wald-Offenlandverteilung, der Siedlungsstruktur und dem Wegenetz ausdrückt“ (LWL 2013).

Es sind keine Boden-, Kultur- oder sonstigen Denkmäler im Plangebiet bekannt (GEMEINDE LIPPETAL 2025b). Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine Kulturgüter beansprucht.

Das Plangebiet liegt in keiner Fläche mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte. Von den anliegenden Wohnbebauungen und dem Spazierweg westlich des Plangebiets bestehen Sichtbeziehungen auf das Plangebiet.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter der Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 bis 25 Jahren.

Es ist davon auszugehen, dass unter Beibehaltung der aktuellen Nutzung des Plangebiets keine wesentlichen Änderungen der Umweltqualität resultieren. Die Entwicklung der Vegetationsstrukturen unterläge weiterhin den bestehenden Einflussfaktoren. Das Landschaftsbild würde sich nicht verändern.

## **2.3 Auswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung sowohl in der Bauphase als auch in der Betriebsphase inklusive Abrissarbeiten**

Bei Durchführung der Planung gehen unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand aus. Diese werden im Folgenden in Relation zum aktuellen Umweltzustand sowie den herrschenden Vorbelastungen für die jeweiligen Schutzgüter erläutert und bewertet. Dabei werden auch mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.

Nach Anlage 1 Nr. 2b BauGB (20. Dezember 2023) soll die Prognose bei Durchführung der Planung weiter ausdifferenziert werden. Dies berücksichtigt – sofern von Belang – direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige (bis zu einem Jahr<sup>1</sup>), mittelfristige (ein bis fünf Jahren<sup>1</sup>) und langfristige (dauerhafte) (über fünf Jahre<sup>1</sup>), ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen. Innerhalb des Umweltberichtes sollen sowohl Umweltschutzziele auf Ebene der Europäischen Union als auch auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene berücksichtigt werden.

### **2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Im Zuge der 55. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bisher als Gemischte Baufläche dargestellte Fläche und in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ kommt es zu einer weiteren Beanspruchung von unbebauten Freiflächen sowie zu einer partiellen Versiegelung dieser Flächen in einem bereits anthropogen vorgeprägten Gebiet.

Die überplante Fläche umfasst das Gelände einer bisherigen Gärtnerei sowie die Gärten von Anliegern. Somit setzt sich das Plangebiet aus privaten Wiesen-/Grünflächen sowie durch v.a. im östlichen Teil bestehenden baulichen Anlagen, Nebenanlagen (wie z.B. Gewächshäuser), Stellplätzen und Lagerflächen zusammen. Zudem befindet sich im Osten an der „Herzfelder Straße“ ein 2 ½-geschossiges Gebäude. Westlich befinden sich mehrere Gehölzbestände und Grünflächen des ehemaligen Gartenbaubetriebs.

Geplant ist die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien. Weiterhin sollen zwei Teilbereiche als Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser entwickelt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 kommt es zu einer Beanspruchung von unbebauten Flächen sowie zu einer partiellen Versiegelung dieser Flächen.

---

<sup>1</sup> In Anlehnung an die Zeitspannen im Finanzwesen

## *Tiere*

Im Rahmen der Begehung im Jahr 2024 konnte im Untersuchungsgebiet eine planungsrelevante Brutvogelart (Girlitz) erfasst werden. Es wurde ein Brutverdacht der Art Girlitz im nördlichen Wirkraum im Bereich der Privatgärten festgestellt. Da in den Wirkraum nicht eingegriffen wird und die dortigen Gehölzstrukturen erhalten bleiben, ist eine direkte Zerstörung der Lebensstätte oder Tötung von Individuen nicht zu erwarten (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG). Auch eine Störung an der Fortpflanzungsstätte kann ausgeschlossen werden (Verbot nach § 44 Nr. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Vier weitere planungsrelevante Vogelarten (Saatkrähe, Star, Bluthänfling und Rotmilan) konnten als sporadische (Nahrungs-) Gäste festgestellt werden. Ein Brutvorkommen dieser Arten im Untersuchungsgebiet wird ausgeschlossen.

Zum Schutz der Allgemeinen Brutvogelfauna sind die Baufeldräumung sowie Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit durchzuführen (Kapitel 4.2.1).

Das Plangebiet stellt weder für die planungsrelevanten Brutvögel noch für die erfassten Nahrungsgäste ein essentielles Nahrungshabitat dar.

Für die Zwergfledermaus und weitere gebäudebewohnende Fledermausarten wie die Breitflügel-Fledermaus besteht Quartierpotential an dem Wohn- und ehemaligen Geschäftsgebäude im Plangebiet sowie an den Gebäuden im Wirkraum. Die Gebäude bleiben unverändert bestehen, weshalb sie nicht näher auf Quartiere von Fledermäusen untersucht wurden. Quartier-vorkommen im Untersuchungsgebiet können somit nicht ausgeschlossen werden. Da es sich bei den potentiellen Vorkommen um Gebäudefledermäuse handelt und der Bereich um das Untersuchungsgebiet bereits bebaut und als Siedlungsraum ausgewiesen ist, sind durch die Nachverdichtung von Wohngebäuden im Plangebiet keine Störwirkungen zu erwarten, die zum Auslösen der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG führen. Sollte das Wohn- und ehemalige Geschäftsgebäude irgendwann einmal abgerissen werden, kann es potenziell zur Auslösung von Verbotstatbeständen kommen. Das Gebäude muss vor Beginn eines Abrisses in einer nachfolgenden Prüfung untersucht und ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

An den Gehölzen wurden keine Strukturen festgestellt, die von Fledermäusen als Quartier genutzt werden können. Größere Baumhöhlen, die als Lebensstätten von „baumbewohnenden“ Fledermäusen genutzt werden, bspw. während der Wochenstubenzeit oder als Winterquartier, konnten im Untersuchungsgebiet nicht festgestellt werden. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass kleinere Baumhöhlen und abstehende Rinde als Tagesquartiere

von einzelnen Fledermäusen genutzt werden. Der Eingriffsbereich im Norden des Plangebietes sieht Gehölzfällungen vor. Zum Schutz der Brutvögel sollen diese Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen. In dieser Zeit befinden sich Fledermäuse in Abhängigkeit der Witterung in Winterruhe. Um den Verbotstatbestand der Tötung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) sicher ausschließen zu können, müssen die Gehölzfällungen bei Tageshöchsttemperaturen von > 10 °C erfolgen. Bei hohen Außentemperaturen kann davon ausgegangen werden, dass sich Fledermäuse nicht im Winterschlaf befinden und aktiv genug sind, um das betreffende Quartier bei Beginn der Gehölzfällungen selbstständig zu verlassen (Kapitel 4.2.1). Es kann davon ausgegangen werden, dass weitere gleichwertige Quartierstrukturen in räumlicher Nähe in ausreichend vorhanden sind, sodass die betroffenen Fledermäuse darauf ausweichen können. Die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang bleibt damit erhalten (§ 44 Abs. 5 BNatSchG), Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG werden durch das Vorhaben für Fledermäuse nicht ausgelöst.

Es werden Hinweise zu einer fledermausfreundlichen Beleuchtung gegeben (Kapitel 4.2.1).

Für die Arten Biber und Fischotter bietet das Untersuchungsgebiet keine geeigneten Lebensräume. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben für diese Arten nicht ausgelöst.

Im Plangebiet gibt es keine geeigneten Habitate für planungsrelevante Amphibien, weshalb auf vertiefende Untersuchungen verzichtet wurde. Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG werden durch das Vorhaben für diese Arten nicht ausgelöst.

Eine ausführliche Beschreibung ist dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen (BÜRO STELZIG 2025).

### *Pflanzen*

Durch das Vorhaben erfolgt eine Versiegelung von Flächen, welche somit nicht mehr der Vegetationsentwicklung zur Verfügung stehen.

Westlich des Bestandsgebäudes „Herzfelder Straße 22“ liegt ein Ziergarten (u.a. Platane, Schilfgras, gepflasterte Sitzecke). Südlich des Ziergartens bestehen eine Baumreihe (u.a. Obst- und Weidengehölze) und eine Hecke (Buche). Diese Vegetationsstrukturen werden vorhabensbedingt überplant.

Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich Gartenflächen von Anliegern, welche vorhabensbedingt überplant werden. Sie enthalten Intensivrasen, Nutzgärten und Baumreihen mit lebensraumtypischen Baumarten. Das westliche Plangebiet setzt sich vorwiegend aus gehölzfreien Brachflächen zusammen, welche der Nutzung durch den Gartenbaubetriebs unterlagen

und keinen Grünlandcharakter aufweisen. Randlich dieser Flächen liegen Baumreihen (u.a. Sumpfeiche, Trauerbuche, Obstbäume, Ahorn). Die westliche Grenze des Plangebiets bildet eine Hecke (Thuja). Es befinden sich vier lebensraumtypische Einzelbäume (Obstbäume, Eiche,) im Plangebiet sowie zwei nicht lebensraumtypischer Einzelbäume (Ginko und Amberbaum). Alle Gehölze werden vorhabensbedingt entfernt. Die Sumpfeichen-Reihe und die Trauerbuche im westlichen Plangebiet wurden nach einer Begutachtung als nicht erhaltenswert eingestuft (GEMEINDE LIPPETAL 2023).

Die Flächen innerhalb der festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind je Baugrundstück zu min. 50 % als Vegetationsfläche) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. Der Abstand zwischen Garagen/Carports zu Verkehrsflächen ist zu begrünen. Auf den Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind nur als standortgerechte Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen oder als Naturstein-/ Trockenmauer zulässig. Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen.

Zudem wird festgesetzt, dass entlang der südlichen und der südwestlichen Grenze der Teilfläche WA4 auf den privaten Wohngrundstücken eine geschlossene, einreihige Buchenhecke nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen ist.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass gemäß Plankarte entlang der westlichen Plangebietsgrenze auf den privaten Wohngrundstücken eine geschlossene, mindestens einreihige Laubhecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m zu pflanzen ist. Diese Heckenpflanzungen sollen ebenfalls zur Begrünung des Plangebiets leisten und eine Sichtschutzfunktion zur freien Landschaft erfüllen.

Für Details zur Bepflanzung siehe Kapitel 1.2. Durch die Festsetzungen zu Bepflanzungen bleiben im Plangebiet Biotope in Form der Grünfestsetzungen erhalten, die der Vegetationsentwicklung zur Verfügung stehen.

Teilflächen des Plangebiets gehören zu den Randbereichen des 174.7621 ha großen schutzwürdigen Biotops „Lippetal zwischen Haus Uentrop und Lippborg“ (BK-4213-001) Schutzziel dessen sind „der Schutz und die Entwicklung stärker beeinträchtigter Auenabschnitte der

Lippe als Teil eines der landesweit bedeutenden Flussauen und wichtigen Biotopverbundachsen NRWs“ (LANUV NRW 2024a). Der Bau des Wohngebiets schließt nördlich an das bestehende Wohngebiet „Auf dem Weedeland“ im Ortsteil Lippborg an, so dass durch die angestrebte wohnbauliche Entwicklung des Plangebiets ein Lückenschluss erfolgt. Im Plangebiet bestehen keine autotypischen Strukturen.

Innerhalb des Plangebiets konnten keine Vorkommen geschützter Pflanzenarten festgestellt werden.

Es sind keine Schutzgebiete im Plangebiet vorhanden. Südwestlich des Plangebiets in ca. 150 m bis 200 m Entfernung (Luftlinie) ist ein i. W. grünland-geprägter 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).

Schutzgebiete in der näheren Umgebung werden vom Vorhaben nicht direkt beeinflusst.

Aufgrund der Unterschreitung des Mindestabstands zu europäischen Schutzgebieten ist die Erstellung einer FFH-/Vogelschutzgebiets-Verträglichkeits-Vorprüfung erforderlich (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2024), welche seitens des Büro Stelzig angefertigt wird.

### *Biologische Vielfalt*

Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist geprägt durch die anthropogene Nutzung in Form der vorhandenen bebauten Flächen und Gärten sowie den naturbelassenen Grünflächen.

Durch die Planung werden Grünflächen, Gärten und Gehölzbestände überplant, woraus Beeinträchtigungen der Biologischen Vielfalt resultieren.

Es werden Festsetzungen zu Begrünungen des Plangebiets getroffen (Kapitel 1.2.).

*Im Zuge der Umsetzung der Planung ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt. Diese ergeben sich vor allem durch die Überbauung von Gärten und Grünflächen sowie Gehölzentfernungen. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Kapitel 4.2.1) werden die Beeinträchtigungen als gering und nicht erheblich eingestuft.*

### 2.3.2 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist durch unverbaute und mit Gehölzen bepflanzte Grünflächen und Gärten sowie versiegelte Bereiche geprägt. Das Plangebiet schließt an das bestehende Wohngebiet „Auf dem Weedeland“ an, sodass ein Lückenschluss erfolgt.

Im wirksamen FNP der Gemeinde Lippetal sind die Flächen des geplanten Wohngebiets als „Gemischte Baufläche“ (0,85 ha) dargestellt. Im Zuge der 55. FNP-Änderung ist die Umwandlung in „Wohnbaufläche“ (0,85 ha) vorgesehen.

Mit Bezug auf die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 sollen im Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (0,67 ha), Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (0,02 ha), Öffentliche Straßenverkehrsflächen (0,13 ha), Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (0,004 ha) und zwei Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün (0,02 ha) entstehen. Es entstehen bauliche Veränderungen im gesamten Plangebiet.

Die Entwicklung des Wohngebiets ist mit einer dauerhaften Inanspruchnahme von unbebauten Grünflächen (Gärten und Grünflächen des Gartenbetriebs) verbunden, z.B. durch Gebäudebau. Die Planung sieht die Festsetzung von überbaubaren Flächen im Bereich aktuell unversiegelter Flächen vor (GRZ 0,4). Hier durch ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“. Zudem werden Verkehrsflächen festgesetzt, welche ebenfalls vollversiegelt werden. Auch nicht teil- oder unversiegelte Bereiche können durch Befahren etc. verdichtet oder durch Bodenaustausch, Eintrag von Fremdstoffen etc. in ihrer natürlichen Zusammensetzung verändert werden. Zur Umsetzung des künftigen Wohngebietes erfolgt flächenschonend ein Lückenschluss zwischen Wohngebieten.

*Das Vorhaben stellt eine Arrondierung an das bereits nördlich gelegene Wohngebiet dar und schließt Lücken zwischen bereits bestehender Wohnbebauung. Es bildet daher eine flächenschonendere Alternative zur Ausweisung einer komplett freiliegenden unbeanspruchten Fläche im Außenbereich zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage. Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche daher als mittel und nicht erheblich eingestuft.*

### 2.3.3 Schutzgut Boden

Bei dem im Plangebiet vorherrschenden Bodentyp handelt es sich um Plaggenesch. Im Allgemeinen ist der Aufbau des Bodenprofils eines Plaggenesch durch historische Agrarkulturtech-

niken geprägt. Ertragsschwache Böden wurden zur Steigerung der Bodenfruchtbarkeit aufgeplaggt und sind daher wegen ihrer Bodenfruchtbarkeit und Archivfunktion schutzwürdig (GEOLOGISCHER DIENST 2018). Bedingungen für eine Einstufung als Plaggenesch sind laut GEOLOGISCHEM DIENST (2018) Carbonatfreiheit und eine Plaggenauflage > 60 cm auf Reinsanden.

Der Boden wird im naturnahen Zustand als schutzwürdiger Boden „mit sehr hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte“ eingestuft.

Die Naturnähe des Plaggenesch ist innerhalb des Plangebiets beeinträchtigt. Der Plaggenesch im Plangebiet wird vom GEOLOGISCHEN DIENST (2024) mit einer geringen Wahrscheinlichkeit von Naturnähe klassifiziert und demzufolge mit einer geringen Wahrscheinlichkeit für das Vorhandensein der natürlichen Bodenfunktionen angegeben

Im Plangebiet kann die Nutzung durch den Gartenbaubetrieb zu Vorbelastungen infolge mechanischer Bearbeitung sowie der Ausbringung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln geführt haben.

Im Vorfeld wurde eine Bodenuntersuchung durchgeführt (KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH 2024). Diese zeigte u.a.: „Zuoberst liegen z.T. mächtige durch menschlichen Eingriff in jüngster Zeit aufgebrachte Füll-Mutterböden/Oberböden sowie lokal Versiegelungen vor“ (KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH 2024). Zudem wird der Untergrund durch Sande geprägt. Zwischen den Auffüllungen und den Sanden liegen organische Auffüllungen.

Es handelt sich daher um einen anthropogen überprägten Plaggenesch. Die Schutzwürdigkeit ist demnach herabgesetzt. Bei vorhabensbedingten Bauarbeiten, welche den ursprünglichen Plaggenesch tangieren, muss hinsichtlich des Bodenschutzes einerseits und der städtebaulichen Ziele andererseits abgewogen werden.

Die Gemeinde Lippetal hält die Planung unter Berücksichtigung der Belange des Bodenschutzes grundsätzlich für vertretbar und bewertet das Vorhaben vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs als sinnvoll (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

Um das Zeugnis der Kulturgeschichte langfristig, zumindest in kleinem Umfeld zu erhalten, wird empfohlen ein repräsentatives Bodenprofil zu sichern (Kapitel 4.2.2).

Die Verdichtungsempfindlichkeit des Plaggenesch wird als mittel eingestuft (GEOLOGISCHER DIENST 2024). Auch die nicht überbauten Bereiche können durch das Befahren mit schweren Maschinen und Transportfahrzeugen im Zuge der Bauarbeiten verdichtet werden. Hierdurch

verringert sich das Porenvolumen der Böden vor allem im Bereich der für den Luft- und Wasseraustausch wichtigen Mittel- und Grobporen. Auch die Porenkontinuität, also die Vernetzung der Poren untereinander, verringert sich. Damit wird der Bodenluft- und Bodenwasserhaushalt beeinträchtigt und es verschlechtern sich damit die Lebensbedingungen für Bodenorganismen, die Durchwurzelbarkeit sowie die Bodenfruchtbarkeit.

Es sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen notwendig, um langfristige Bodenschadverdichtungen zu verhindern. Auf den nicht überbaubaren Böden mit mittlerer Verdichtungsempfindlichkeit sollen deshalb grundsätzlich Radlasten von über 6 t vermieden und ausreichend dimensionierte Lastverteilungsplatten eingesetzt werden (Kapitel 4.2.2).

Durch die Änderungen des Flächennutzungsplanes werden die Voraussetzungen geschaffen, die bei der Umsetzung der Planung zu einer Flächenversiegelung führen. Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden die Flächen im Bereich der Gebäude, Verkehrs-, Fuß-/Radwege (teil-)versiegelt. In diesen Bereichen gehen die natürlichen Bodenfunktionen verloren oder werden beeinträchtigt und es findet keine Bodenbildung mehr statt. Wenn der Boden dauerhaft von Luft und Wasser abgeschlossen ist, geht die Bodenfauna zugrunde, welche wiederum wichtige Funktionen für den Erhalt und die Neubildung von Böden erfüllt. Der Boden steht damit nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen sowie als Produktionsfläche und Filterkörper bei der Grundwasserneubildung zur Verfügung (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2024). Der Bodenschutz steht an dieser Stelle in Konflikt mit den Zielen der planerischen Stadtentwicklung zur Entwicklung einer Wohnbaufläche.

In den Hausgärten können die Bodenfunktionen weiterhin weitgehend erfüllt werden. Gleiches gilt für die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) und die Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen, die zu einer Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers führen könnten, liegen im Vorhabensbereich nach bisherigem Kenntnisstand nicht vor. Ferner besteht kein Verdacht auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger.

In der Bauphase kann es durch den Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz kurzfristig zu Verunreinigungen kommen. Während der Bauphase sind Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 4.2.2) zu beachten, um eine maßgebliche stoffliche Belastung des Bodens und indirekt des Grundwassers zu vermeiden.

*Im Zuge des Vorhabens wird überwiegend unversiegelter Plaggenesch beansprucht. Es kommt zudem zur Beanspruchung anthropogen überprägten, ursprünglich schutzwürdigen*

*Bodens. Die Beeinträchtigung des Schutzgut Boden wird aufgrund der Flächenversiegelung des Bodens als hoch und erheblich eingestuft. Es sind Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 4.2.2) zu beachten. Im weiteren Verfahren muss hinsichtlich des Bodenschutzes einerseits und der städtebaulichen Ziele andererseits abgewogen werden.*

#### **2.3.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine bei ELWAS NRW (2024) eingetragenen Oberflächengewässer. Das nächste Gewässer ist die „Lippe“ ca. 330 m südwestlich des Vorhabensbereichs.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Überschwemmungsgebiets (ELWAS NRW 2024).

In der HWRM-RL Gefahrenkarte (2. Zyklus 2019) liegt der westliche Teil des Plangebiets ausgehend von der „Lippe“ bei seltenen Hochwasserereignissen (> HQ500) ohne technischen Hochwasserschutz im potentiellen Überflutungsbereich. (ELWAS NRW 2024).

Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet zu rechnen; unter anderem aufgrund des Abstands zu den geplanten Wohnbauflächen und der in einem separaten wasserrechtlichen Verfahren geplanten Maßnahmen zur Regenrückhaltung (Anlage naturnaher Bereiche für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser) (GEMEINDE LIPPETAL 2025b). Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer ist durch die Untere Wasserbehörde zu genehmigen.

In der Starkregengefahrenhinweiskarte sind derzeit im Plangebiet Strukturen eingetragen, auf denen es bei extremen Starkregenereignissen (HN = 90 mm/qm/h) zu erhöhten Wasserhöhen von bis zu 50 cm kommen kann (extremes Ereignis) (Abbildung 14). Nach einer erhöhten Versiegelung im Zuge der Umsetzung der Planung ist zu erwarten, dass im Plangebiet auch in diesen Bereichen erhöhte Wasserstände nach Starkregen auftreten können.



Abbildung 14: Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte (extremes Ereignis) für das Plangebiet (rote Umrandung) (BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE 2024).

Gemäß den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 WHG).

Teile des Plangebiets werden versiegelt (z.B. durch Wohnbebauung) und stehen zukünftig nicht mehr zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Laut der Bodenuntersuchung ist Versickerung aufgrund des nicht ausreichenden/ nicht dauerhaft vorhandenen Sickertraumes voraussichtlich unzulässig und physikalisch nicht möglich (KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH 2024).

Da eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers daher dauerhaft nicht gewährleistet werden kann, ist das anfallende Niederschlagswasser über Freigefällekanäle zu sammeln und über die Regenwasserkanalisation zur vorhandenen Einleitungsstelle E75 in den Graben 601 einzuleiten. In der öffentlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege

und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird zur Reduzierung des Überflutungsrisikos für ein Niederschlagsereignis, das einmal in 20 Jahren erreicht oder überschritten wird, eine Mulde zur Rückhaltung des aus der Kanalisation austretenden Wassers mit Ablauf über die Straßenfläche geplant (GEMEINDE LIPPETAL 2024a).

Zudem ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt, innerhalb derer ein Kanal umgesetzt werden kann (GEMEINDE LIPPETAL 2024a).

Auf den Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen (GEMEINDE LIPPETAL 2025b). Eine Dachbegrünung kann in Abhängigkeit ihres Schichtaufbaus eine bestimmte Menge an Niederschlagswasser aufnehmen. Was darüber hinaus an Regen anfällt, kann nicht mehr im Aufbau gespeichert werden und fließt zeitlich verzögert ab.

Das Vorhaben hat keinen Einfluss auf Trinkwassergewinnung.

Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Oberflächengewässer „Lippe“ zu rechnen.

Während der Bauphase möglicher konkreter Bauprojekte kann es zu einer kurzfristigen Verunreinigung von Böden kommen und damit indirekt zum Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser. Durch eine sachgerechte Bauausführung sowie durch eine fachgerechte Entsorgung von Schmutzwasser kann eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Bauarbeiten müssen Vermeidungsmaßnahmen beachtet werden, um Grundwasserunreinigungen zu vermeiden (Kapitel 4.2.2).

*Aufgrund der Bebauung derzeit un bebauter Fläche ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser werden als gering und unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen während der Bauarbeiten sowie unter Voraussetzung einer fachgerechten Entwässerung als nicht erheblich eingestuft (Kapitel 4.2.2).*

### **2.3.5 Schutzgut Klima und Luft**

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben auf das Plangebiet und sein engeres Umfeld begrenzt. Auch nach der Bebauung liegt das Plangebiet in einem Kaltlufteinwirkungsbereich. Um die Auswirkungen der Versiegelung auf das Lokalklima so weit wie möglich zu vermindern, wird eine Durchgrünung des Wohngebietes (u. a. Eingrünungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der Standplätze für Abfallbehälter, Gehölzanzpflanzungen auf den Stellplatzanlagen und auf der öffentlichen Grünfläche sowie extensive Flachdach- und Fassadenbegrünungen der Gebäude nach GEMEINDE LIPPETAL 2025b) empfohlen.

In Wohngebieten sind tagsüber starke thermische Belastungen zu erwarten. Durch die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird der Effekt durch Verschattung und Transpirationskühle abgemildert. Zusammen mit dem Kaltluftvolumenstrom aus südöstlicher Richtung ist mit keiner nächtlichen Überwärmung zu rechnen.

Im Plangebiet existieren Gehölzbestände, die zu Lufterneuerung bzw. -reinhaltung beitragen, doch vorhabensbedingt entfernt werden. Die geplanten Begrünungen an den Wohngrundstücken, die festgesetzte Buchen- und Laubhecke und die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Kapitel 1.2) tragen durch Filtration der Luftschadstoffe zur Reinigung der Luft und positiven kleinklimatischen Effekten bei. Eine Verbesserung der Luftqualität ist durch die neu entstehenden Immissionen der Wohngebiete und des zusätzlichen Verkehrs nicht zu erwarten.

Das Vorhaben (55. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal, Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ zieht eine Erhöhung des Versiegelungsgrades nach sich. Versiegelte Böden absorbieren mehr langwellige Strahlung (als bspw. Grünflächen) und erhitzen sich dadurch stärker. Dadurch tragen sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft bei. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind, welche somit als Schattenspender und bezüglich der Erzeugung von Transpirationskühle ausfallen. Um die Auswirkungen der Versiegelung auf das Stadtklima zu vermindern, wird eine extensive Dach- und Fassadenbegrünung der Gebäude im Bebauungsplan nach GEMEINDE LIPPETAL (2025b) empfohlen: Auf den Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens extensiv zu begrünen. Die Teilverdunstung auf dachbegrünter Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima (Minderung der nächtlichen sommerlichen Überwärmung) auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf die Energieaufwendungen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen dem Aspekt der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Während der Bauarbeiten ist mit einer temporären Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen. Diese Beeinträchtigung ist jedoch nur vorübergehend.

Da eine offene Bebauung erfolgen soll und im Umfeld weitere zur Kaltluftentstehung und Durchströmung geeignete Strukturen vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass

die angrenzenden Gebiete weiterhin durchlüftet werden (LANUV NRW 2018b). Daher wird diesen Funktionsverlusten nur eine mittlere Bedeutung zugetragen.

Die Fassaden der Neubauten sind in hellen Farben auszuführen. Ebenfalls sind Fassadenbegrünungen zulässig. Diese Maßnahmen können durch die erhöhte Albedo der hellen Wandfarbe sowie die erhöhte Photosynthese-Rate durch die Anpflanzung an den Fassaden zu einer Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Plangebietes führen.

Infolge der geplanten Wohnbebauung ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten und damit mit einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft zu rechnen. Die Luftqualität im Plangebiet unterliegt jedoch bereits einer Vorbelastung durch die angrenzenden Wohnbebauungen und durch die Verkehrsbelastung auf der angrenzenden „Herzfelder Straße“.

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Grundsätzliche Konflikte aufgrund typischer Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe bzw. größerer Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

Aufgrund der maßvollen Bebauungsentwicklung im ortsüblichen Rahmen wird gemäß aktueller Kenntnis die Bestandsbebauung bezüglich Lärm und Immissionen nicht unverhältnismäßig durch die Zunahme der Verkehre durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt.

Als Beitrag zum Klimaschutz sind Solaranlagen im künftigen Wohngebiet ausdrücklich erwünscht und zulässig. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung der Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

*Im Zuge der Bebauung des Plangebietes ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima. Die Beeinträchtigungen werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünungen, Gehölzpflanzungen, gestalterische Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten, Reduzierung der Versiegelung, Vorgaben zur Errichtung von Anlagen mit erneuerbaren Energien) zwar lokal als hoch, im überregionalen und globalen Rahmen jedoch als gering und nicht erheblich eingestuft.*

### **2.3.6 Schutzgut Landschaft**

Durch das Vorhaben wird in einen siedlungsnahen, durch Grünflächen (Privatgärten und Grünflächen des Gartenbetriebs) und Gehölze geprägten Ausschnitt des Landschaftsraums „Obere Lippetalung“ eingegriffen. Das Erscheinungsbild der Fläche verändert sich.

Durch die bestehenden Wohnbebauungen ist die Landschaftsästhetik bereits vorbelastet. Das Plangebiet besitzt wegen der vollversiegelten Bereiche und der Lage zwischen bestehender Bebauung eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild. Durch das Vorhaben erfolgt ein Lückenschluss zu bestehenden Wohngebieten, wodurch sich der Ortsrand nicht verlagert. Insgesamt wird durch die Planung zwar die Siedlung in Richtung der freien Landschaft erweitert, jedoch werden keine für das Landschaftsbild bedeutsamen Flächen beansprucht. Das Vorhaben schließt an bestehende Wohngebiete an, sodass das bereits vorhandene Siedlungsbild ergänzt wird und eine randliche Lücke geschlossen wird.

Durch den Bau verändern sich die Sichtbeziehungen der anliegenden Wohnbebauungen und des Spazierwegs westlich auf das Plangebiet.

Im Bebauungsplan werden gestalterische Festsetzungen (z.B. Bepflanzungen, Maß der baulichen Nutzung) getroffen, um das neue Wohngebiet in das Siedlungsbild zu integrieren. Durch im Bebauungsplan festgesetzte Maße baulicher Nutzung wird sich die künftige Wohnbebauung an dem bestehenden Ortsbild orientieren und an den bestehenden Ortsrand ortsbildtypisch angliedern. Um das Wohngebiet gut in das bestehende Siedlungsbild zu integrieren, werden dazu die Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen bedarfsorientiert aus der gegebenen Siedlungsstruktur abgeleitet. Zur Durchgrünung des künftigen Wohngebietes werden Grünstrukturen in Form von Hecken, Einzelbäumen und öffentlicher Grünfläche vorgesehen und festgesetzt. Weitere Details werden in der Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 17 aufgeführt (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

Die Landschaftsschutzgebiete „Assen“ (LSG-4214-0002) und „Lippeaue/Lippborg-Herzfeld“ (LSG-4314-0005) und die weiteren umliegenden geschützten Bereiche werden nicht beeinträchtigt.

*Im Zuge des Vorhabens wird teils unversiegelte Landschaft beansprucht und überbaut. Durch das Vorhaben wird eine Lücke zwischen bereits bebauten Bereichen geschlossen und einer Inanspruchnahme von Flächen in der freien Landschaft wird entgegengewirkt. Unter Berücksichtigung der Einbindung des neuen Wohngebietes in das umliegende Landschaftsbild durch Grünfestsetzungen, wird die Beeinträchtigung des Schutzgut Landschaft als mittel eingestuft. Es sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Kapitel 4.2.3) zu beachten.*

### **2.3.7 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

#### *Sichtbeziehungen*

Durch die Bebauung des Plangebiets ergibt sich eine Änderung des Wohnumfeldes. Dies ist vor allem für die unmittelbar angrenzenden Anlieger relevant. Diese haben bisher freien Blick über das Plangebiet Richtung Westen.

Durch die Bebauung erheben sich veränderte Sichtbeziehungen. Der Blick von den Wohnhäusern in die freie Landschaft wird künftig teilweise durch weitere Wohnhäuser verbaut werden. Die Gebäude werden die Nachbarschaft jedoch nicht in ihrer Höhe überragen. Auch die Dachformen, -neigungen und Farben der Gebäude sind auf die Bestehenden abgestimmt und passen sich in die Gesamtoptik ein. Der Ortsrand wird nicht verlagert, da es nur zu einem Lückenschluss zwischen Wohngebieten kommt.

#### *Geruchs-, Lärm- und Lichtimmissionen*

Die landwirtschaftlichen Flächen westlich des Plangebiets werden intensiv ackerbaulich genutzt. Bei der Bewirtschaftung entstehende Immissionen sind im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren.

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen und durch den Schwerlastverkehr zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm- und Staubentwicklung. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch temporär auf die Bauzeit beschränkt.

Für Anlieger der bestehenden Wohngebäude ist eine erhöhte Geräuschimmission infolge der Bebauung zu erwarten. Dies ergibt sich u.a. durch vermehrten PKW-Verkehr auf der Erschließungsstraße, an- und abfahrende Fahrzeuge auf den Sammelstellplatzanlagen und Grundstücken sowie durch die Art der baulichen Nutzung als Wohnnutzung.

Angesichts der Lage und des bestehenden gut ausgebauten Straßennetzes wird diese jedoch dem orts-üblichen 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 (Gemeinde Lippetal 2025b).

Zukünftig entstehen im Plangebiet voraussichtlich vermehrt Lichtimmissionen durch festinstallierte Beleuchtungseinrichtungen in und an den Wohngebäuden und Straßenbeleuchtungen sowie durch an- und abfahrende Fahrzeuge. Die festinstallierten Beleuchtungseinrichtungen

in und an den Wohngebäuden und Straßenbeleuchtungen sollen zweckdienlich gehalten werden (Kapitel 4.2.4).

### *Erholung*

Das Plangebiet besitzt eine untergeordnete Bedeutung für die die Erholungsnutzung. Es ist weder für die Öffentlichkeit noch für die Bewohner des bestehenden Wohnhauses zugänglich.

Die Entwicklung des Wohngebietes führt zu einer geringfügigen Beeinträchtigung der örtlichen Naherholungsnutzung, u.a. für Spaziergänger aus den angrenzenden Baugebieten, die auf dem westlich anliegenden Spazierweg die freie Feldflur aufsuchen wollen. Dieser Weg wird voraussichtlich wegen des Bevölkerungszuwachses stärker frequentiert.

Die privaten Gartenflächen im nordwestlichen Plangebiet werden durch das Vorhaben stark verkleinert. Dies hat einen Einfluss auf die Erholungsqualität der Gärten für die betroffenen Anwohnenden.

### *Gefährdungen*

Belastete Bereiche (Altlastenflächen/Altstandorte) oder möglicherweise belastete Bereiche (Altlasten-/Kampfmittelverdachtsflächen) liegen nach derzeitigem Kenntnisstand innerhalb des Vorhabensbereichs nicht vor bzw. sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt zudem nicht innerhalb des Abstandsgebotes eines Störfallbetriebes.

Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor. Kampfmittel sind im Plangebiet und im näheren Umfeld ebenfalls nicht bekannt (GEMEINDE LIPPETAL 2025b). Werden dennoch bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, so sind unverzüglich die Abteilung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeinde Lippetal und/oder der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu informieren.

*Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung werden als gering angesehen und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 4.2.4) als gering und nicht erheblich eingestuft. Das Vorhaben ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und hat eine positive Auswirkung auf die Wohnraumfunktion.*

### **2.3.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet liegt in einem bedeutenden Kulturlandschaftsbereich aus Fachsicht der Landschafts- und Baukultur.

Bekannte Bau- oder Bodendenkmäler sind vom Vorhaben nicht betroffen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten ein Bodendenkmal entdeckt werden, besteht laut §§15,16 DSchG Meldepflicht. Es muss die Untere Denkmalbehörde der Gemeinde Lippetal oder der LWL-Archäologie für Westfalen beteiligt werden (Kapitel 4.2.5). Die wesentlichen Sichtbeziehungen werden durch das Vorhaben nicht verbaut.

*Die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sonstige Sachgüter werden als gering angesehen und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 4.2.5) als nicht erheblich eingestuft.*

### **2.3.9 Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung**

Es kommt temporär zur Zunahme von Lichtimmissionen während der Bauphase sowie dauerhaft durch Wohn- und Straßenbeleuchtung und den Verkehr. Da die Beleuchtung nicht maßgeblich heller sein wird als die der direkt angrenzenden Wohnbebauung, entsteht keine Störwirkung. Wenn die Beleuchtung zweckdienlich gehalten wird, sind keine Konflikte zu erwarten.

Im Rahmen der Wohnnutzung ergeben sich zudem Emissionen in Form von Wärme, die jedoch voraussichtlich keine schädlichen Ausmaße annehmen oder negativ auf angrenzende Bereiche oder das Plangebiet selbst wirken.

Mit der Erhöhung von Strahlung ist im Rahmen der geplanten Nutzungen nicht zu rechnen, da keine Funkmasten, Hochspannungsleitungen oder ähnliche Anlagen errichtet werden oder innerhalb des Plangebietes verlaufen.

Während der Bauphase kann es temporär zu Erschütterungen kommen. Durch eine fachgerechte Bauausführung müssen diese vermieden werden, um keine Schäden an vorhandener Bausubstanz in der Umgebung hervorzurufen.

Weitere Beeinträchtigungen oder Belästigungen für angrenzende Bereiche oder das Plangebiet selbst konnten nach aktuellem Stand nicht ermittelt werden.

### **2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle**

Die Art und Menge der innerhalb des Wohngebiets erzeugten Abfälle entsprechen voraussichtlich den Standardwerten. Bei Einhaltung der aktuellen technischen Standards sind durch

das stringente System der Abfallentsorgung keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Eine entsprechende Entsorgung wird ordnungsgemäß durch entsprechende Infrastruktur und Fachfirmen gewährleistet. Bei Einhaltung der Standards sind keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten. Auch kommt es voraussichtlich zu keinem Aufkommen andersartiger Abfälle, abseits der regulären Hausabfälle in Wohngebieten.

Auswirkungen durch erzeugte Abfälle sind nicht zu erwarten.

### **2.3.11 Kumulierung mit benachbarten Gebieten**

In der Umgebung des Vorhabens sind keine weiteren Bauvorhaben bekannt. Eine Kumulierung von Auswirkungen mit benachbarten Gebieten ist demnach nicht abzusehen.

### **2.3.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen dem aktuellen Stand der Technik. Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

### **2.3.13 Fazit**

Mit den in Rede stehenden Bauleitplanverfahren der Gemeinde Lippetal (55 Änderung des Flächennutzungsplans, und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“) werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt; Wasser; Klima; Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung; Kultur- und sonstige Sachgüter), mittel (Landschaft und Fläche) und hoch (Boden) eingestuft.

Es bestehen Zielkonflikte zwischen der planerischen Stadtentwicklung und dem Bodenschutz. Die Konflikte sind innerhalb der Bauleitplanung abzuwägen.

Für die übrigen Schutzgüter wird unter Berücksichtigung von bestehenden Vorbelastungen sowie bei Durchführung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

## **3 Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen in Wechselwirkungen zueinander und können teilweise nicht vollständig getrennt voneinander betrachtet werden. Die im Falle der Planung auftretenden Beziehungen wurden deshalb bei der Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter erwähnt und bewertet. So kann z.B. aus einer zusätzlichen, baubedingten Verdichtung des Bodens (Auswirkung für das Schutzgut Boden) auch eine verminderte Versickerung von Niederschlägen und somit eine

Abnahme der Grundwasserneubildung resultieren (Schutzgut Wasser). Darstellungen dieser Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern befinden sich in der vorangegangenen Betrachtung der einzelnen Güter.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

### **4.1 Überwachungsmaßnahmen**

Die sachgerechte Ausführung der Bauarbeiten muss während der gesamten Arbeiten gewährleistet werden, um schädliche Umweltauswirkungen zu vermeiden.

Ebenso sind die Arbeiten zur Entsorgung von Abfällen inklusive dem während der Bauarbeiten anfallendem Bodenmaterial fachgerecht auszuführen.

### **4.2 Verminderungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter sind im Folgenden aufgeführt. Dies folgt dem gesetzlichen Auftrag gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Bezug auf § 18 Abs. 1 BNatSchG.

#### **4.2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

##### *Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Allgemeinen Brutvogelfauna*

Die Brutzeit der Vögel umfasst den Zeitraum vom 15. März bis 31. Juli. Alle umbauvorbereitenden Maßnahmen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb bzw. vor Beginn der Brutzeit durchgeführt werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

##### *Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Fledermäusen*

Um Beeinträchtigungen von Fledermäusen auszuschließen, müssen die Gehölzfällungen der Bäume bei Tageshöchsttemperaturen > 10°C durchgeführt werden.

Im Falle eines zukünftigen Gebäudeabrisses muss das Wohn- und ehemalige Geschäftsgebäude an der Herzfelder Straße vor einem Abriss zu einem späteren Zeitpunkt auf ein Vorkommen von Fledermäusen untersucht werden.

#### *Vermeidungsmaßnahmen zur Förderung der Biologischen Vielfalt*

In der jüngeren Vergangenheit zeigt sich ein Trend zur Gartengestaltung in Form von Stein oder Schottergärten. Dies widerspricht den einschlägigen Zielen zum Erhalt der biologischen Artenvielfalt, da entsprechend gestaltete Bereiche eine deutlich geringere Lebensraumqualität für Flora und Fauna, und hier insbesondere den Insekten als bedeutendem Bestandteil, bieten. Auch gemäß § 8 BauO NRW 2018 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Eine Gartengestaltung mit Stein- oder Kiesschüttung (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

#### *Auswahl von tierfreundlicher Beleuchtung auf freiwilliger Basis*

Bezüglich der Beleuchtungen ist eine insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung zu verwenden (BÜRO STELZIG 2025). In diesem Zusammenhang wird auch auf die Vorgaben des Gesetzes (zum „Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften“, verkündet am 18.8.2021 (hier Artikel 1, Nr. 13 im Zusammenhang mit Artikel 4, Abs. 3) verwiesen.

Die Beleuchtung des Wohngebiets könnte sich störend auf nachtaktive Insekten und Fledermäuse auswirken. Durch die meist hohen Temperaturen an Außenlampen erleiden nachtaktive Fluginsekten, die vom Licht angelockt werden, häufig Verbrennungen oder werden getötet. Die dadurch entstehenden Verluste für die lokalen Populationen der betroffenen Arten sind durchaus erheblich (SCHMID ET AL. 2012). Die Konzentration der Insekten um diese zusätzlichen Lichtquellen beeinflusst wiederum die Fledermäuse, die weniger Insekten in den umliegenden Jagdhabitaten erbeuten können. Einige Fledermausarten meiden außerdem das Licht herkömmlicher Straßenbeleuchtung. Von einer Beleuchtung in Fledermaushabitaten ist demnach generell abzusehen. Falls diese jedoch unumgänglich ist, gibt es Alternativen zur herkömmlich warm-weiß strahlenden Laterne. Um die Lichtmissionen so gering wie möglich zu halten, soll die Beleuchtung der umgebauten Gebäude zweckdienlich gehalten werden.

In Bezug auf SCHMID ET AL. (2012) ergeben sich für die Beleuchtung folgenden Empfehlungen:

- Beleuchtung nur an Orten, wo sie gebraucht wird  
Nicht frequentierte Bereiche müssen auch nicht beleuchtet werden.

- Beleuchtung nicht länger als notwendig  
Durch Bewegungsmelder und Dimmer kann nicht nur Energie, sondern auch Lichtimmission gespart werden.
- Begrenzung des Lichtkegels auf den zu beleuchtenden Bereich
- Die Beleuchtung sollte ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Horizontales Licht lockt Insekten schon von weitem an und verstärkt somit die Gefahr der Verbrennung und Irritation. Es empfiehlt sich, zusätzliche Lichtpunkte einzurichten, wenn dadurch Streulicht und Blendung vermieden werden können.
- Auswahl von insektenfreundlichen Lampen und Leuchtmitteln  
Es wird empfohlen, abgeschirmte Außenleuchten mit geschlossenem Gehäuse zu verwenden. Das Tötungsrisiko von Insekten, die sich in den Lampen verirren, wird dadurch minimiert.  
Um Verbrennungen der Insekten zu vermeiden, sollen die Leuchtmittel nicht heller und wärmer sein als unbedingt nötig. Als insektenfreundlich gelten Leuchtmittel, die möglichst wenig Strahlung im kurzwelligen und UV-Bereich des Farbspektrums abstrahlen. Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K sollten nicht eingesetzt werden (VOIGT ET AL 2019). Eine Temperatur von 60 °C sollte nicht überschritten werden. Es können beispielsweise Natrium-Niederdrucklampen in sensiblen Naturräumen oder Natrium-Hochdrucklampen sowie warmweiße LEDs eingesetzt werden.

#### *Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Gehölzen*

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt (auf den Stock setzen) nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Soest notwendig.

#### *Begrünungen*

#### Grundstücksbepflanzung

In der jüngeren Vergangenheit zeigt sich ein Trend zur Gartengestaltung in Form von Stein oder Schottergärten. Dies widerspricht den einschlägigen Zielen zum Erhalt der biologischen Artenvielfalt, da entsprechend gestaltete Bereiche eine deutlich geringere Lebensraumqualität

für Flora und Fauna, und hier insbesondere den Insekten als bedeutendem Bestandteil, bieten. Auch gemäß § 8 BauO NRW 2018 sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Eine Gartengestaltung mit Stein- oder Kiesschüttung (sog. Schottergärten) ist nicht zulässig.

Es wird angeregt, das Plangebiet (wie in beiden Varianten des Städtebaulichen Rahmenkonzepts dargestellt) entlang der westlichen Grenze mit blickdichten Hecken (TISCHMANN LOH & PARTNER 2023) aus standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen mit einer Höhe von 1-1,2 m einzufrieden. Hiermit wird das Plangebiet zur freien Landschaft abgeschirmt.

Es wird empfohlen möglichst viele der im Rahmenkonzept dargestellten Begrünungen (TISCHMANN LOH & PARTNER 2023) aus dem aktuellen Grünbestand (Kapitel 2.1.1) zu übernehmen. Vor allem bestehende, ältere Heckenstrukturen und Gehölze an den Plangebietsgrenzen werden als erhaltenswert erachtet.

#### Flächen innerhalb der festgesetzten Randzonen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

Die Flächen sind je Baugrundstück zu min. 50 % als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

#### Garagen/Carports

Der Abstand zwischen Garagen/Carports zu Verkehrsflächen ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu begrünen (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

#### Dachbegrünung

Auf den Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen mit einer Neigung bis einschließlich 5° mindestens gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

#### Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen, dem Spielplatz und der öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauO NRW nur als standortgerechte

Laubhecken aus standortgerechten Gehölzen oder als Naturstein-/ Trockenmauer zulässig (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

#### Sammelstellplatzanlagen

Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

#### Standplätze für Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen einzugrünen (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

#### Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Fläche sollen als naturnahe Bereiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser entwickelt werden (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

Es wird angeregt, die Bereiche randlich mit blickdichten Hecken aus standortgerechten, laubabwerfenden Gehölzen mit einer Höhe von 1-1,2 m einzufrieden. Hiermit werden die Flächen optisch abgeschirmt und aufgewertet.

#### Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün

Es wird angeregt den Bereich im Sinne einer ökologischen Aufwertung flächendeckend mit krautigen Pflanzen und/oder Gehölzen zu bepflanzen.

#### Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter Gehölze als geschlossene, einreihige Buchenhecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Zu- und Abfahrten, Durchgänge und Einfriedungen (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

#### Pflanzung einer einreihigen Laubhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der festgesetzten Pflanzfläche sind standortgerechte Gehölze als geschlossene, mindestens einreihige Laubhecke mit einer Mindesthöhe von 1,0 m anzupflanzen; vorhandener

standortgerechter Bestand kann ergänzt und entsprechend angerechnet werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen. In den Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§12 Abs. 6, 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Durchgänge und Einfriedungen (GEMEINDE LIPPETAL 2025b).

#### **4.2.2 Schutzgüter Boden und Wasser**

Grundsätzlich sind bei den Bodenarbeiten die Regelungen der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ zu beachten und die Vorgaben des BBodSchG und der BBodSchV einzuhalten. Zur Minimierung des Eingriffs in den Boden müssen Beeinträchtigungen so weit wie möglich vermieden werden (LABO 2009, BVB 2013):

- Boden- und Grundwasserverunreinigungen durch Maschinen- und Baufahrzeugeinsatz z.B. durch Treib- und Schmierstoffe sind durch eine fachgerechte Bauausführung (beispielsweise Betankung der Baufahrzeuge an geeigneter Stelle außerhalb des Plangebietes) zu vermeiden.
- Die Bauarbeiten sind möglichst flächenschonend durchzuführen, um Verdichtungen auf angrenzenden, nicht versiegelten Flächen zu vermeiden. Betriebsflächen sollen möglichst klein gehalten werden, jedoch ausreichende Dimensionen erhalten, um den störungsfreien Bauablauf zu sichern ohne ungeschützten Boden zu beanspruchen. Ist die Einrichtung einer Baustraße notwendig, sind hier ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen zu treffen. Die geplanten Einrichtungen müssen grundsätzlich die aufgetragenen Lasten für den darunter liegenden Boden gehend schadlos und dauerhaft aufnehmen und dürfen nicht zu einem Schadstoffeintrag und zu einer Vermischung mit anstehendem Boden führen.
- Auf den nicht überbaubaren Böden mit mittlerer Verdichtungsempfindlichkeit sollen grundsätzlich Radlasten von über 6 t vermieden und ausreichend dimensionierte Lastverteilungsplatten eingesetzt werden.
- Nach Möglichkeit sollen bodenschonende Geräte wie Kran, Seilbagger (Dragline), Raupendumper etc. statt Radfahrzeugen zum Lastentransport eingesetzt werden. Die Größe ist der Maßnahmengröße anzupassen. Vorgaben zu Baugeräten und Laufwerken sowie den maximalen Bodendrücken sind zu berücksichtigen, sodass nach Bauabschluss noch ein funktionstüchtiges Bodengefüge vorliegt oder ohne großen Aufwand wiederherstellbar ist.

- Beim Befahren der Böden sind darüber hinaus die Witterungsverhältnisse zu berücksichtigen. Beispielsweise sind trockene Böden in der Regel tragfähiger und weniger verdichtungsanfällig. Nach Bauende sind Verdichtungen im Unterboden vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen.
- Während der Bauphase sind sowohl etwaige Dränwässer als auch Grund- und Niederschlagswasser im notwendigen Umfang aus dem Baufeld geregelt abzuleiten.
- Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.
- Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Die Verwertung des anfallenden Bodenaushubs muss ordnungsgemäß und schadlos erfolgen. Die Regelungen des BBodSchG sind zu beachten. Dazu zählt u.a., dass kein Boden auf Flächen aufgetragen werden soll, die die Bodenfunktionen im besonderen Maße erfüllen. Durch den Bodenauftrag darf keine zusätzliche Beeinträchtigung entstehen. Die Mächtigkeit ist anhand bodenschutzfachlicher Kriterien zu bestimmen. Bei der Ausbringung müssen ebenfalls bodenschonende Ausbringungsverfahren zum Einsatz kommen. Auch eine eventuell notwendige Zwischenlagerung des Bodens muss bestimmten Anforderungen genügen, die BBodSchV und die DIN 19731 sind zu beachten. Dazu zählen insbesondere die Vermeidung von Vermischung, Vernässung, Wasserstau und Verdichtung sowie Begrünung der Mieten bei längeren Standzeiten.
- Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

#### Hinweis zur Verwendung von Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

#### Empfohlene Maßnahme zur kulturgeschichtlichen Sicherung des Plaggeneesch

Um das Zeugnis der Kulturgeschichte langfristig, zumindest in kleinem Umfeld zu sichern, wird vorgeschlagen ein repräsentatives Bodenprofil aus dem Plangebiet vom Bodentyp „Plaggeneesch“ als Lackabzug zu sichern und dieses als Anschauungsobjekt für die Bevölkerung zugäng-

lich zu machen. Somit bleibt ein bedeutsames Zeugnis der Kulturgeschichte kleinflächig erhalten und kann von Kindergärten, Schulen und anderen Teilen der Bevölkerung begutachtet werden und zur Vermittlung alter landwirtschaftlicher Arbeitsweisen beitragen.

#### **4.2.3 Schutzgut Landschaft**

Durch die im BPlan Nr. 17 getroffenen Festsetzungen wird das Plangebiet zur freien Landschaft westlich des Plangebiets abgeschirmt. Als Sichtschutz fungieren dabei die Pflanzung einer einreihigen Buchenhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sowie die Pflanzung einer einreihigen Laubhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

#### **4.2.4 Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Um unnötige Lichtimmissionen zu umliegenden Wohnbauflächen zu vermeiden, sollen die Beleuchtungseinrichtungen im Plangebiet zweckdienlich gehalten werden. Das bedeutet, dass Beleuchtung nur dort eingesetzt wird, wo sie benötigt wird und nicht länger als notwendig. Dies dient nicht nur zum Schutz der Anwohner\*innen, sondern auch zum Schutz der Fauna.

Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, so sind unverzüglich die Abteilung Bürger- und Ordnungsangelegenheiten der Gemeinde Lippetal und/oder der Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu informieren.

#### **4.2.5 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Befunden oder Funden ist der Unteren Denkmalbehörde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen in Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

### **4.3 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und Kompensationsmaßnahmen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB, der entsprechend auszugleichen ist.

Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestandes vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln. Die Bilanzierung erfolgt mittels Biotoptypenliste des LANUV NRW (2008) zur Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW.

#### **4.3.1 Bestand**

Als Ausgangslage zur Bilanzierung des geplanten Vorhabens werden die vorhandenen Strukturen angenommen, die bei einer Biotoptypenkartierung im Jahr 2024 ermittelt wurden (Tabelle 4, Abbildung 15, Anhang 1).

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets befinden sich vollversiegelte Flächen des ehemaligen Gewerbebetriebs. Dies entspricht dem Biotoptyp 1.1 „Versiegelte Fläche“ mit Biotopwert 0.

Angrenzend an die versiegelten Flächen Richtung Süden und Westen sind große unversiegelte sowie östlich vereinzelt teilversiegelte Bereiche. Diese entsprechen dem Biotoptyp 1.3 "Teil- oder unversiegelte Betriebsflächen" mit Biotopwert 1.

Westlich des Bestandsgebäudes „Herzfelder Straße 22“ liegt ein Garten, der Biotoptyp 4.3 "Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen" mit Biotopwert 2 entspricht.

Im nordwestlichen Plangebiet befinden sich Gartenflächen von Anliegern, welche vorhabensbedingt überplant werden. Sie enthalten kleinere „versiegelte Flächen“ (Biotoptyp 1.1 mit Wert 0), „Intensivrasen“ (Biotoptyp 4.5 mit Wert 2), „Nutzgarten“ (Biotoptyp 4.3 mit Wert 2) und „Baumreihen mit lebensraumtypischen Baumarten  $\geq 50\%$ “ (Biotoptyp 7.4 mit Wert 5).

Das westliche Plangebiet setzt sich vorwiegend aus gehölzfreien Brachflächen zusammen, welche der Nutzung durch den Gartenbaubetriebs unterlagen und keinen Grünlandcharakter aufweisen. Sie werden dem Biotoptyp 5.1 "Grünlandbrache, Gehölzanteil < 50%" mit Biotopwert 4 zugeordnet. Randlich dieser Flächen liegen "Baumreihen, Baumgruppen mit lebensraumtypischen Baumarten  $\geq 50\%$ " (Biotoptyp 7.4 mit Wert 5) sowie eine Gartenlaube (Biotoptyp 1.1 mit Wert 0).

Die westliche Grenze des Plangebiets bildet eine "Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen  $\geq 50\%$ " (Biotoptyp 7.2) mit Biotopwert 5.

Es befinden sich vier „Einzelbäume, lebensraumtypisch“ im Plangebiet, die als Biotoptyp 7.4 „Einzelbäume, lebensraumtypisch“ mit Wert 5 in die Berechnung eingehen (Kronentraufbereich wurde per Luftbild eingemessen). Zudem zwei "Einzelbäume, nicht lebensraumtypisch" (Biotoptyp 7.3) mit Biotopwert 3 (Kronentraufbereich wurde per Luftbild eingemessen).

Es ergibt sich im Bestand ein Gesamtwert von 15.257 Punkten bzgl. Biotoptypen zzgl. 278 Punkten bzgl. Einzelbäumen.

#### **4.3.2 Planung**

Im Hinblick auf den Planungszustand wird auf die Darstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ verwiesen (Tabelle 4, Abbildung 16, Anhang 2).

Die Flächen des Allgemeines Wohngebiets werden in die Baugebiete WA1 bis WA4 unterteilt. Innerhalb der Flächen ist eine Versiegelung von 40 % zulässig zzgl. Überschreitung. Dies entspricht dem Biotoptyp 1.1 „Versiegelte Fläche“ mit Wert 0.

Die unverbauten Flächen wurden als „Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze“ (Biotoptyp 4.3 mit Wert 2) berücksichtigt.

Ein Teil der unverbauten Flächen wird von den festgesetzten Buchen- und Laubhecken (Biotoptyp 7.2 "Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen  $\geq 50\%$ " mit Biotopwert 5) eingenommen.

Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Es befinden sich Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) bei WA3 und WA4. Laut mündlicher Mitteilung der Gemeinde Lippetal ist mit 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit zu rechnen. Bei vier Wohnungen in WA3 ergeben sich 6 Stellplätze, d.h. 2 Bäume. Bei sechs Wohnungen in WA4 ergeben sich 9 Stellplätze, d.h. 3 Bäume. Die insgesamt 5 Bäume gehen als Biotoptyp 7.4 „Einzelbäume, lebensraumtypisch“ mit je 30 m<sup>2</sup> angenommenen Kronentraufbereich und Wert 5 in die Berechnung ein.

Die öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist zur Anlage naturnaher Bereiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen und gilt als Biotoptyp 9.2 „Bedingt naturfernes Gewässer“. Da Bepflanzungen der Fläche nicht festgesetzt, sondern lediglich geplant sind, erfolgt eine Herabstufung des Werts um einen Punkt und eine Bezifferung des Biotops mit Wert 3.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen entsprechen dem Biotoptyp 1.1 „Versiegelte Fläche“ mit Wert 0.

Fuß- und Radweg sowie Notzufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge werden als Biotoptyp 1.3 „Teilversiegelte Flächen“ mit Wert 1 beziffert. Bei einer Vollversiegelung ist eine Nachbilanzierung durchzuführen.

Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün entsprechen dem Biotoptyp 4.5 „Intensivrasen“ mit Biotopwert 2.

Es ergibt sich in der Planung ein Gesamtwert von 6.961 Punkten bzgl. Biotoptypen zzgl. 750 Punkte bzgl. Bäumen.

Somit entsteht durch das Vorhaben ein Defizit von 7.864 Biotoppunkten, welches auszugleichen ist.

Ein Ausgleich kann laut schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Lippetal über das Ökokonto der Gemeinde Lippetal erfolgen (GEMEINDE LIPPETAL 2024c).

Tabelle 4: Bilanzierung des Eingriffs.

<b>Bestand</b>			
<b>Biotoptyp nach LANUV NRW (2008)</b>	<b>Größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotoppunkte</b>
1.1 "Versiegelte Fläche"	2.085	0	0
1.3 "Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen"	2.766	1	2.766
4.3 "Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen"	181	2	362
4.5 "Intensivrasen"	1.017	2	2.034
5.1 "Grünlandbrache, Gehölzanteil < 50%"	1.820	4	7.280
7.2 "Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%"	151	5	755
7.4 "Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten ≥ 50%"	420	5	2.100
<b>Gesamtwert</b>	<b>8.440</b>		<b>15.297</b>

<b>Planung</b>			
<b>Biotoptyp nach LANUV NRW (2008)</b>	<b>Größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotoppunkte</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>			
<b>insg. 0,67 ha</b>			
<b>GRZ 0,4 (Versiegelung gemäß BauNVO § 19 Abs. 4 = 60 %)</b>			
1.1 "Versiegelte Fläche"	4.020	0	0
4.3 "Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze"	2.493	2	4.986
7.2 "Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50%"	187	5	935
<b>Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</b>			
<b>insg. 0,02 ha</b>			
9.2 "Bedingt naturfernes Gewässer"	200	3	600
<b>Öffentliche Straßenverkehrsflächen</b>			
<b>insg. 0,13 ha</b>			
1.1 "Versiegelte Fläche"	1.300	0	0
<b>Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung</b>			
<b>insg. 0,004 ha</b>			
1.3 "Teilversiegelte Fläche"	40	1	40
<b>Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün</b>			
<b>insg. 0,02 ha</b>			
4.5 "Intensivrasen"	200	2	400
<b>Gesamtwert</b>	<b>8.440</b>		<b>6.961</b>

<b>Bilanz Biotoptypen</b>	<b>-8.336</b>
---------------------------	---------------

<b>Bestand Einzelbäume</b>			

<b>Biotoptyp nach LANUV (2008)</b>	<b>Größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotoppunkte</b>
7.4 "Einzelbaum, lebensraumtypisch"	40	5	200
7.3 "Einzelbaum, nicht lebensraumtypisch"	26	3	78
<b>Gesamtwert</b>	<b>66</b>		<b>278</b>

<b>Planung Einzelbäume</b>			
<b>Biotoptyp nach LANUV (2008)</b>	<b>Größe [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wertfaktor</b>	<b>Biotoppunkte</b>
7.4 "Einzelbaum, lebensraumtypisch"	150	5	750
<b>Gesamtwert</b>	<b>150</b>		<b>750</b>

<b>Bilanz Einzelbäume</b>	<b>472</b>
---------------------------	------------

<b>Gesamtbilanz</b>	<b>-7.864</b>
---------------------	---------------

**GEMEINSAMER UMWELTBERICHT**  
**ZUR 55. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS SOWIE ZUR AUFSTELLUNG DES**  
**BEBAUUNGSPLANS NR. 17 "HÜLST" (OT LIPPBORG, GEMEINDE LIPPETAL)**

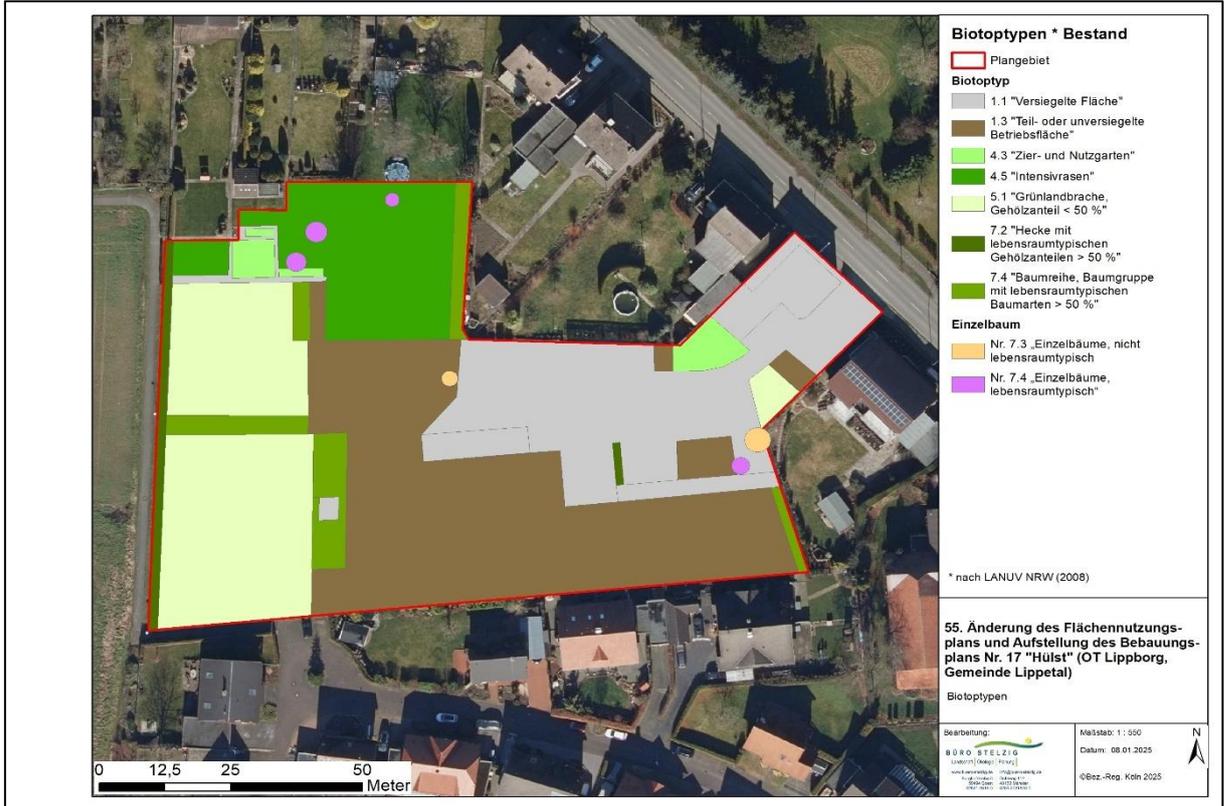


Abbildung 15: Biotypen im Bestand nach LANUV NRW (2008).

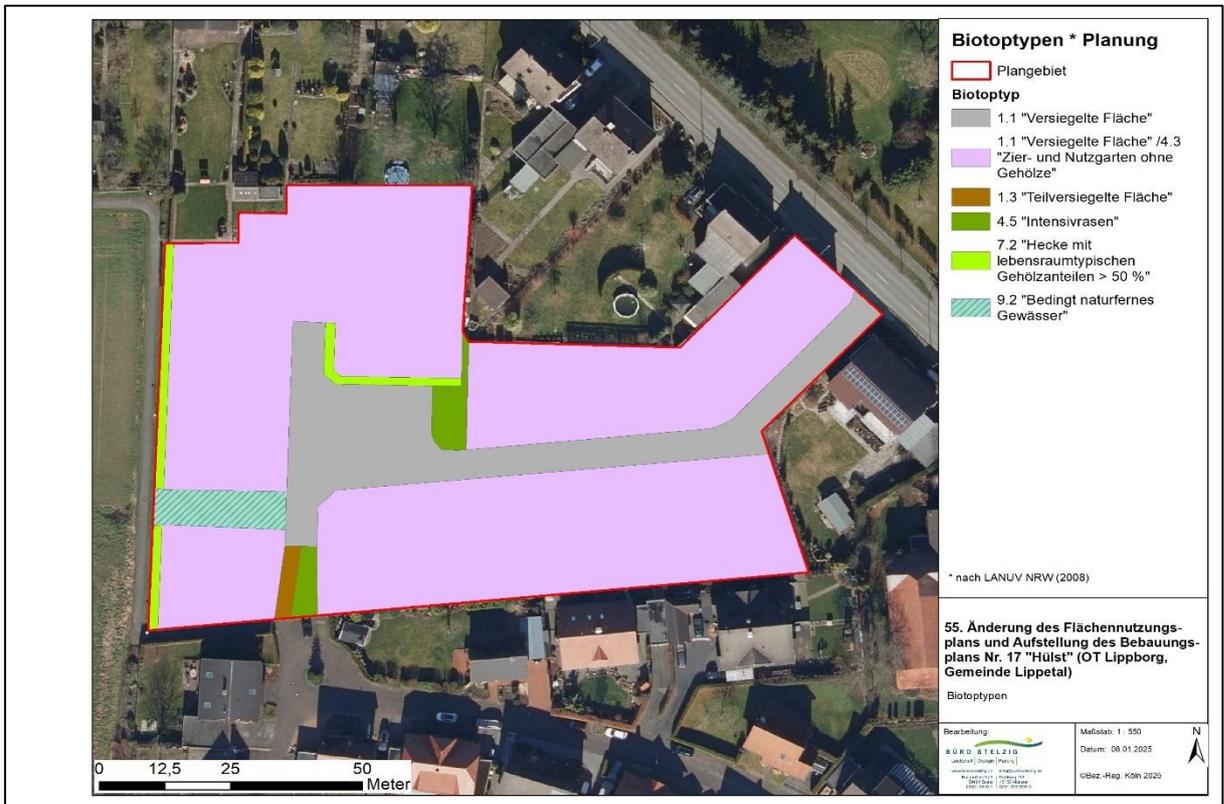


Abbildung 16: Biotypen in der Planung nach LANUV NRW (2008).

## **5 Planungsalternativen/ Angabe von Gründen für die getroffene Wahl**

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

Das geplante Wohngebiet soll vor dem Hintergrund des aktuellen Wohnraumbedarfs in der Gemeinde Lippetal entstehen. Dazu ist eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets bzw. ein Lückenschluss zwischen Wohngebieten notwendig.

## **6 Erhebliche nachteilige Auswirkungen (Krisenfall)**

Es liegen nach derzeitigem Stand keine Informationen über erheblich nachteilige Auswirkungen durch Krisenfälle vor.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines Erdbebengebietes und es ist nach aktuellem Kenntnisstand kein umgegangener Bergbau dokumentiert.

Im westlichen Plangebiet besteht ein geringes Hochwasserrisiko, welchem durch die Anlage zweier Regenrückhaltebereichs und einer angepassten Wohngebietsplanung entgegengewirkt wird.

In Reichweite des Plangebietes gibt es nach derzeitigem Kenntnisstand keine gefährdenden Betriebe (Seveso-III-Richtlinie).

## **7 Zusammenstellung der Angaben und fehlende Kenntnisse**

Die Erfassung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgte zum einen durch Auswertung vorhandener Fachinformationssysteme, Pläne (z.B. Flächennutzungsplan, Landschaftsplan etc.) und Karten und zum anderen durch Geländebegehungen.

Des Weiteren wurde zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II (BÜRO STELZIG 2025) angefertigt.

Als weitere Informationsgrundlage dienten der planzeichnerische Vorentwurf der 55. Änderung des Flächennutzungsplanes, der planzeichnerische Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ und die zugehörigen Begründungen (GEMEINDE LIPPETAL 2025a&b).

Die Angaben wurden auf Basis des derzeitigen Kenntnisstandes im Hinblick auf die Planung und auf Basis der entsprechenden Fachgutachten zur 55. Änderung des FNP sowie zum Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“ zusammengestellt (Kapitel 1.4).

In ca. 130 m Entfernung südwestlich des Plangebietes befinden sich das FFH-Gebiet „Teilabschnitte Lippe – Unna, Hamm, Soest, Warendorf“ (DE-4314-302) und das Vogelschutzgebiet „Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“ (DE-4314-401). Aufgrund der Unterschreitung des Mindestabstands zu europäischen Schutzgebieten ist die Erstellung einer FFH-/Vogelschutzgebiets-Verträglichkeits-Vorprüfung erforderlich (BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG 2024), welche seitens des Büro Stelzig angefertigt wird.

## 8 Monitoring

In der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung von Bauleitplänen auf die Umwelt gefordert.

Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die entsprechende Gemeinde. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Ein Monitoring ist hinsichtlich der Einhaltung der vorgesehenen Festsetzungen zum Bebauungsplan erforderlich. Des Weiteren ist die sachgerechte Durchführung der beschriebenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu prüfen. Dies muss innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nach Aufstellung des Bebauungsplanes seitens der zuständigen Behörden kontrolliert und dokumentiert werden. Zuständig hierfür ist die Gemeinde Lippetal.

## 9 Zusammenfassung

Mit der 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ im Ortsteil Lippborg in der Gemeinde Lippetal sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien für den aktuellen Wohnraumbedarf in der Gemeinde Lippetal geschaffen werden.

Für das Vorhaben müssen der Flächennutzungsplan (FNP) und der Bebauungsplan geändert bzw. neu aufgestellt werden.

Innerhalb des Gemeinsamen Umweltberichtes werden die Auswirkungen auf verschiedene Schutzgüter beschrieben und bewertet. Als Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter wurde der aktuelle Umweltzustand der vorhandenen Biotopie als Ausgangszustand angenommen.

Mit den in Rede stehenden Bauleitplanverfahren der Gemeinde Lippetal (55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“) werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter hervorgerufen. Diese Beeinträchtigungen werden als gering (Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt; Wasser; Lokalklima; Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung; Kultur- und sonstige Sachgüter), mittel (Landschaft und Fläche) und hoch (Boden) eingestuft.

Es bestehen Zielkonflikte zwischen der planerischen Stadtentwicklung durch die Inanspruchnahme von Freifläche und dem Bodenschutz. Die Konflikte sind innerhalb der Bauleitplanung abzuwägen.

Für die übrigen Schutzgüter wird unter Berücksichtigung von bestehenden Vorbelastungen sowie bei Durchführung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich bei der Planumsetzung ein Defizit von 7.864 Biotoppunkten, welches auszugleichen ist. Ein Ausgleich kann laut schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Lippetal über das Ökokonto der Gemeinde Lippetal erfolgen (GEMEINDE LIPPETAL 2024c).

Aufgestellt, Soest, im Januar 2025



(Volker Stelzig)



**BÜRO STELZIG**  
Landschaft | Ökologie | Planung |  
www.buero-stelzig.de    info@buero-stelzig.de  
Burghofstraße 6    Dahlweg 112  
59494 Soest    48153 Münster  
02921 3619-0    0251 2031895-0

## 10 Literatur

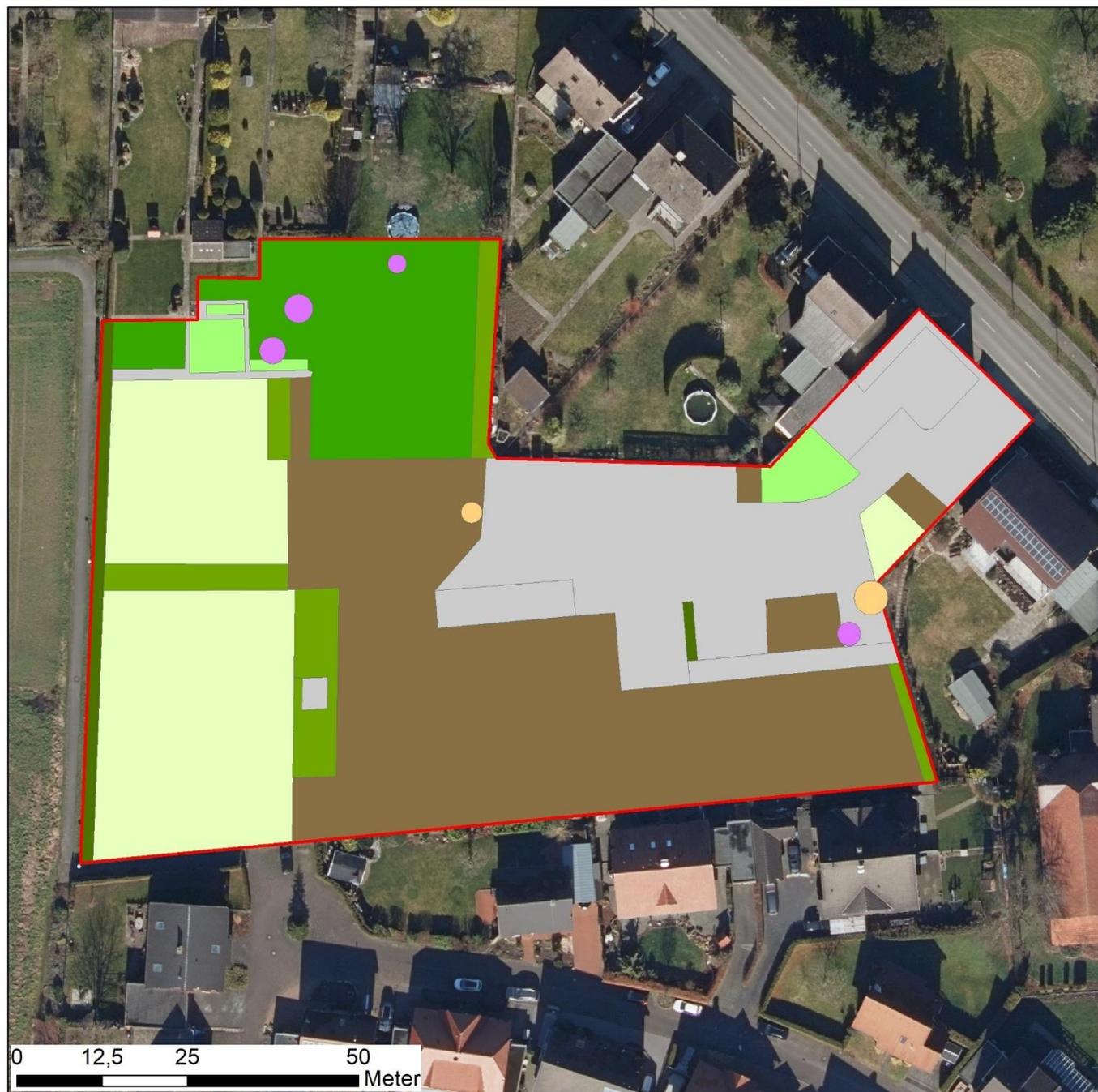
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2012): Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis. Zeichnerische Festlegung. Blatt 1. Stand März 2012.
- BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2024): Stellungnahme der höheren Naturschutzbehörde. 55. Änderung des FNP der Gemeinde Lippetal. Stand 11.10.2024. Arnsberg.
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 sowie der Nachbarkommunen gem. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- BÜRO STELZIG (2025): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ (OT Lippborg, Gemeinde Lippetal). Stand Januar 2025. Münster/Soest.
- BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ (LABO) (2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB. Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung.
- BUNDESVERBAND BODEN (BVB) (2013): BVB-Merkblatt Band 2: Bodenkundliche Baubegleitung BBB. Leitfaden für die Praxis. Berlin.
- BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (2024): Land Nordrhein-Westfalen, Starkregengefahrenhinweiskarte. Online unter: [https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw) (zuletzt abgerufen am 17.06.2024).
- ELEKTRONISCHES WASSERWIRTSCHAFTLICHES VERBUNDSYSTEM FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFTSVERWALTUNG NRW [ELWAS NRW] (2024): Online unter: <http://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> (abgerufen am 05.07.2024).
- GEMEINDE LIPPETAL (2023): Vermerk zum Ortstermin am 14.11.2023. Lippetal.
- GEMEINDE LIPPETAL (2024a): Entwurfsplanung und Kurzerläuterung Vorplanung zur Erschließung Baugebiet Hülst im OT Lippborg. Lageplan Kanalisation. Stand August 2024.
- GEMEINDE LIPPETAL (2024b): Schriftliche Mitteilung des Bauamts der Gemeinde Lippetal am 13.06.2024.
- GEMEINDE LIPPETAL (2024c): Schriftliche Mitteilung des Bauamts der Gemeinde Lippetal am 26.08.2024.
- GEMEINDE LIPPETAL (2025a): Begründung und Planzeichnung zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans. Entwurf. Stand Januar 2025.
- GEMEINDE LIPPETAL (2025b): Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“. Entwurf. Stand Januar 2025.
- GEOBASIS NRW (2024): Topografisches Informationsmanagement NRW (TIM online). Freizeitinformationen/Wanderwege. Online unter: [https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/?bg=base-mapDE\\_grau&bbox=365819,5664103,375137,5669737&center=370478,5666920&wms=https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms\\_nw\\_tfis,nw\\_tfis&legend=true](https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/?bg=base-mapDE_grau&bbox=365819,5664103,375137,5669737&center=370478,5666920&wms=https://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_tfis,nw_tfis&legend=true) (abgerufen am 05.07.2024).

- GEOLOGISCHER DIENST (2018): Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000. Bodenschutz- Fachbeitrag für die räumliche Planung. Dritte Auflage 2018. Krefeld.
- GEOLOGISCHER DIENST (2024): Digitale Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000. Karte der schutzwürdigen Böden. Krefeld. WMS-Service: IS BK50 Bodenkarte von NRW 1:50.000. Sub- layer: Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage). Online unter: <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>, zuletzt abgerufen am 29.05.2024.
- KLEEGRÄFE GEOTECHNIK GMBH (2024): Gutachten Erschließung Baugebiet „Hülst“. Braugrunderkun- dung/Gründungsberatung. Stand 13.06.2024. Lippstadt.
- KREIS SOEST (2006): Festsetzungskarte zum Landschaftsplan „Lippetal – Lippstadt West“. Soest.
- KREIS SOEST (2024): Ergänzung der Stellungnahme vom 14.10.24 um den Punkt „Brandschutz“. 55. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lippetal Aufstellung des Bebauungspla- nes Nr. 17 "Hülst", OT Lippborg – Trägerbeteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Stand 15.10.2024. Soest.
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW [LANUV NRW] (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung NRW. Recklinghausen.
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW [LANUV NRW] (2018a): Klimaatlas. Klimaanalyse Nordrhein-Westfalen. LANUV-Fachbericht 86. Online unter: [https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/3\\_fachberichte/Fachbericht\\_86\\_gesichert.pdf](https://www.lanuv.nrw.de/fileadmin/lanuvpubl/3_fachberichte/Fachbericht_86_gesichert.pdf) (abgerufen am 14.05.2024).
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW [LANUV NRW] (2018b): Fachinforma- tionssystem Klimaanpassung. Online unter: <https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/in- dex.html?feld=Analyse&param=Klimatopkarte> (abgerufen am 14.05.2024).
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW [LANUV NRW] (2024a): Land- schaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS). Online unter: <https://linfos.api.naturschutzin- formationen.nrw.de/atlinfos/de/start> (zuletzt abgerufen am 26.06.2024).
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW [LANUV NRW] (2024b): Biotopverbund in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/landschaftsplanung/bio- topverbund-in-nrw/> (abgerufen am 26.06.2024).
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN NRW [LEP NRW] (2020a): Geltender Landesentwicklungsplan NRW – Le- sefassung.
- LANDESENTWICKLUNGSPLAN NRW [LEP NRW] (2020b): Digitale Karte der zeichnerischen Festlegungen des Landesentwicklungsplans NRW. Online unter: <https://maps.regioplaner.de/shogun2- webapp/react-geo-baseclient/build/index.html?applicationId=13712> (abgerufen am 13.05.2024).
- LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE [LWL] (2013): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regio- nalplan Kreis Soest. Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil.

SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & M. RÖSSLER (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Sempach.

TISCHMANN LOH & PARTNER (2023): Städtebauliches Rahmenkonzept Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“. Erster Testentwurf zu Variante 1 und Variante 2. Stand 12.12.2023. Rheda-Wiedenbrück.

VOIGT, C.C., C. AZAM, J. DEKKER, J. FERGUSON, M. FRITZE, S. GAZARYAN, F. HÖLKER, G. JONES, N. LEADER, D. LEWANZIK, H.J.G.A. LIMPENS, F. MATHEWS, J. RYDELL, H. SCHOFIELD, K. SPOELSTRA, M. ZAGMAJSTER (2019): Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten. EUROBATS Publication Series No. 8. UNEP/EUROBATS Sekretariat, Bonn.



### Biotoptypen \* Bestand

Plangebiet

#### Biotoptyp

- 1.1 "Versiegelte Fläche"
- 1.3 "Teil- oder unversiegelte Betriebsfläche"
- 4.3 "Zier- und Nutzgarten"
- 4.5 "Intensivrasen"
- 5.1 "Grünlandbrache, Gehölzanteil < 50 %"
- 7.2 "Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %"
- 7.4 "Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50 %"

#### Einzelbaum

- Nr. 7.3 „Einzelbäume, nicht lebensraumtypisch“
- Nr. 7.4 „Einzelbäume, lebensraumtypisch“

\* nach LANUV NRW (2008)

**55. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Hülst" (OT Lippborg, Gemeinde Lippetal)**

Biotoptypen

Bearbeitung:

**BÜRO STELZIG**  
Landschaft | Ökologie | Planung  
www.buero-stelzig.de | info@buero-stelzig.de  
Burgbrunnstraße 6 | Dülmenweg 112  
50694 Gwerl | 40153 Mönchengladbach  
0202 34549-0 | 0201 1231895-0

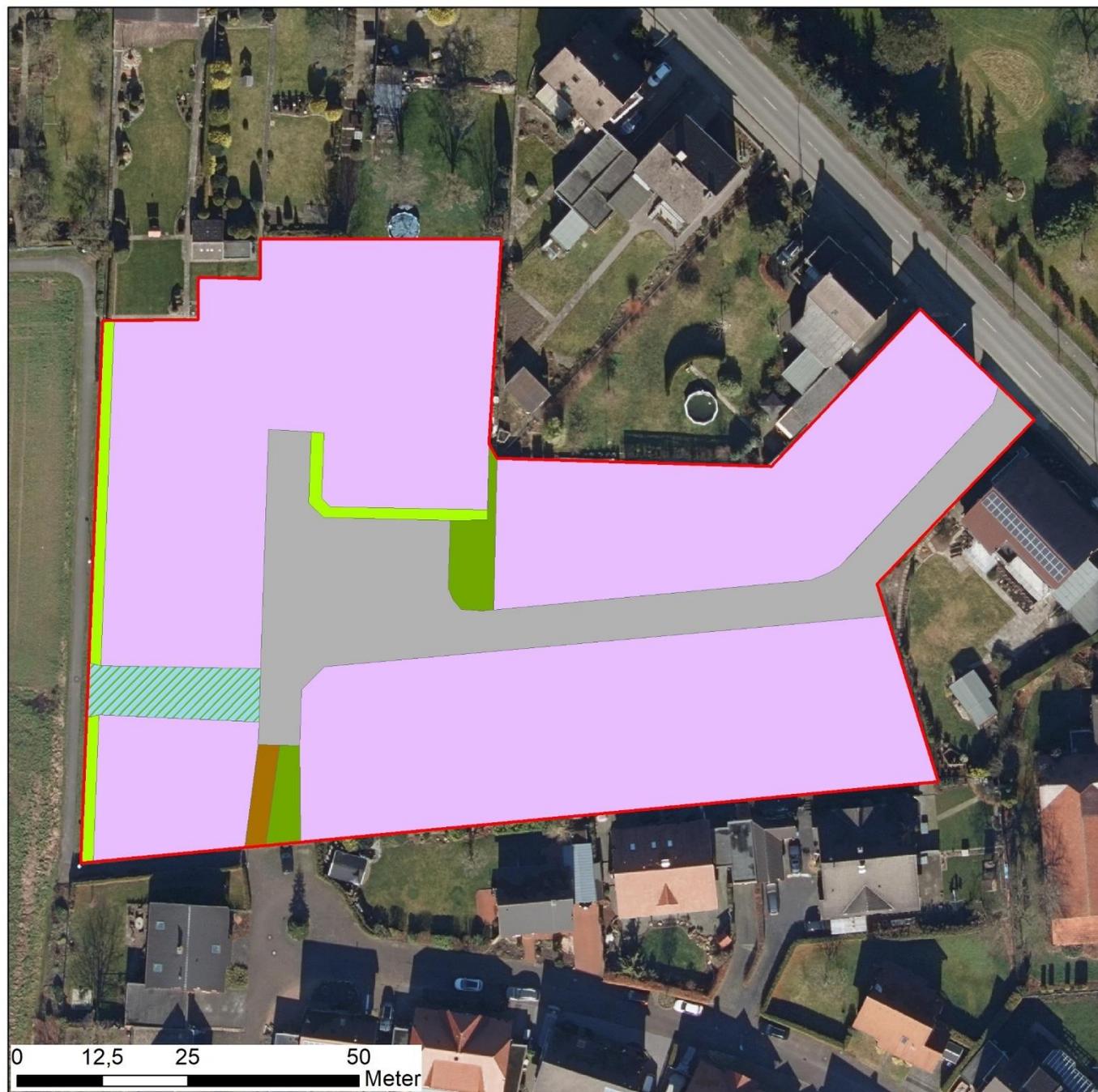
Maßstab: 1 : 550

Datum: 08.01.2025

©Bez.-Reg. Köln 2025



Anhang 1: Biotoptypen des Bestandes nach LANUV NRW (2008).



## Biotypen \* Planung

Plangebiet

### Biotyp

- 1.1 "Versiegelte Fläche"
- 1.1 "Versiegelte Fläche" /4.3 "Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze"
- 1.3 "Teilversiegelte Fläche"
- 4.5 "Intensivrasen"
- 7.2 "Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen > 50 %"
- 9.2 "Bedingt naturfernes Gewässer"

\* nach LANUV NRW (2008)

**55. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 "Hülst" (OT Lippborg, Gemeinde Lippetal)**

Biotypen

Bearbeitung:

**BÜRO STELZIG**  
Landschaft | Ökologie | Planung  
www.buero-stelzig.de info@buero-stelzig.de  
Burgortstraße 6 | Dahlenberg 512  
50484 Greven | 40153 Marzahn  
49202-34080-0 49202-34080-0

Maßstab: 1 : 550

Datum: 08.01.2025

©Bez.-Reg. Köln 2025



Anhang 2: Biotypen in der Planung nach LANUV NRW (2008).