GEMEINDE LIPPETAL

Bebauungsplan Nr. 27
„Westermersch“

hier:
Begründung

November 2024

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil I: Begründung

1. Einführung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen
- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Gewässer
- 3.5 Boden
- 3.6 Altlasten und Kampfmittel
- 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen
- 5.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.4 Erschließung und Verkehr
- 5.5 Immissionsschutz
- 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen
- 6.1 Umweltprüfung
- 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.4 Eingriffsregelung
- 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf

Teil II: Umweltbericht

Büro Stelzig: Gemeinsamer Umweltbericht zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westermersch“ (OT Herzfeld, Gemeinde Lippetal), Oktober 2024 mit Anhang und Anlagen.

Anlagen:

A.1 **Städtebauliche Rahmenplanung**, Gemeinde Lippetal und Tischmann Loh & Partner, hier: Städtebauliche Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Westermersch“, August 2024.

A.2 **Erschließung Baugebiet „Westermersch“ in Lippetal OT Herzfeld**, Kurzerläuterung Vorplanung Entwässerung, Ingenieurbüro Wolfgang Sowa, Lippstadt, Januar 2024 (inklusive zugehöriger Anlagen).

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

A.4 **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II** zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westermersch“ in Lippetal-Herzfeld, Büro Stelzig, Soest, August 2024.

A.5 **Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westermersch“ in Lippetal-Herzfeld, Büro Stelzig, Soest, August 2024.

A.6 **Lageplan Straßenbau**, Entwurfsplanung Erschließung Baugebiet Westermersch im OT Herzfeld, W. Sowa Ingenieurbüro, Lippstadt, Mai 2024.

1. Einführung

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

Die vorliegende Planung betrifft eine ca. 2,2 ha große Fläche südwestlich des Ortsteils Herzfeld und südlich der Straße Auf dem Büld. Das Plangebiet wird vorwiegend durch bisher landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen geprägt.

Die geplanten Neubauflächen liegen heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 soll auf den bisher i. W. landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien für den aktuellen Wohnraumbedarf in der Gemeinde Lippetal vorbereitet werden. Weiterhin sollen die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im westlichen Planbereich als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden, um diese als naturnahe Bereiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zu entwickeln. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB ist somit gegeben, um das Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln.

Der Standort schließt an den bebauten Siedlungsbereich in Herzfeld an und kann über die Straße Auf dem Büld erschlossen und gut in das örtliche Straßen- und Wegenetz eingebunden werden. Eine gute Einbindung in den Siedlungskontext ist zudem durch eine günstige Lage westlich anknüpfend an ein bestehendes Wohngebiet sowie in geringer Entfernung (ca. 300 bis 500 m Luftlinie) zu Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in der Ortslage Herzfeld möglich. Insofern bietet sich angesichts der Bedarfslage eine wohnbauliche Entwicklung und Arrondierung des Siedlungsbereichs an.

Die grundsätzliche Standorteignung für eine wohnbauliche Entwicklung wird im Rahmen der Festlegungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (2012) geprüft. Grundsätzlich vollzieht sich die Siedlungsentwicklung hierbei innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Seit der letzten Änderung des Landesentwicklungsplans NRW ist ein neuer Ausnahmetatbestand von großer Bedeutung. Danach können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und Baugebiete dargestellt und entwickelt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Vor diesem Hintergrund soll das Plangebiet als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) entwickelt und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 ohne eine Regionalplanänderung durchgeführt werden.

Mit Beschluss vom 11.09.2023 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Einleitung des Planverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westermersch“ beschlossen (siehe Beschlussvorlage Nr. 351/11). Für die Planung ist zunächst eine städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet und dem Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Lippetal am 28.08.2023 vorgestellt worden (Details s. Kap. 4).

Der Bebauungsplan Nr. 27 wird als sog. Angebotsplan in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB** aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lippetal stellt innerhalb des Plangebiets eine Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz, eine Teilfläche als Wasserfläche und im zentralen Planbereich eine Teilfläche als geplante Hauptverkehrsstraße dar, die an die Straße Auf dem Büld anknüpft und in südlicher Richtung verläuft. Der FNP der Gemeinde Lippetal wird daher entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB

geändert (56. FNP-Änderung, Ziel: Umwandlung der Flächendarstellungen in eine „Wohnbaufläche“ und im westlichen Teilbereich in eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“).

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 27 „Westermersch“ mit einer Gesamtgröße von ca. 2,2 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

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

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

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

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

Eine umweltfachliche Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt im Rahmen des zugehörigen Umweltberichts, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

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

– Ziel 2-3 „Siedlungsraum und Freiraum“,
– Ziel 7.2-1 LEP NRW „Landesweiter Biotopverbund“,
– Ziel 8.1-12 LEP NRW „Integration von Siedlungs- und Verkehrsplanung“.

Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Der **Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz** (BRPH) vom 01.09.2021 nimmt inhaltlich Bezug auf die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit dem Ziel, länderübergreifend die von Starkregen und Hochwasser ausgehenden Gefahren zu verringern. Die darin aufgeführten Ziele sind ebenfalls in sämtlichen Bauleitplanverfahren zu beachten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen den Geltungsbereich des Bebauungsplans hier ebenfalls nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen des BRPH vereinbar ist (weitere Ausführungen siehe auch Kapitel 3.4 und 5.6).

Entsprechend den Zielsetzungen des **Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis** (2012) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung einer geordneten räumlichen Gesamtentwicklung in der Kommune zu vollziehen. Der Regionalplan trifft im östlichen Teilbereich des Plangebiets die Festlegung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und westlichen Teilbereich des Plangebiet die Festlegung als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB). Die Abgrenzung des ASB beruht aufgrund seiner maßstabsbedingten Unschärfe nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze. Gemäß Schreiben der zuständigen Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.09.2024 (Aktenzeichen 32.09.06.01-005/2024-001) kann das Plangebiet im Rahmen der regionalplanerischen Unschärfe als Teil der ASB-Festlegung interpretiert werden.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Lippetal stellt innerhalb des Plangebiets eine Teilfläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Zeltplatz, eine Teilfläche als Wasserfläche und im zentralen Planbereich eine Teilfläche als geplante Hauptverkehrsstraße dar, die an die Straße Auf dem Büld anknüpft und in südlicher Richtung verläuft. Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine FNP-Änderung erforderlich. Daher hat die Gemeinde Lippetal im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 auch die **56. Änderung des Flächennutzungsplans** eingeleitet. Ziel ist die Umwandlung der bisher im Planbereich dargestellten Flächen in eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im westlichen Planbereich sowie in eine Wohnbaufläche im übrigen Planbereich.

Eine **erste landesplanerische Anfrage** nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal wurde bereits im Juli/September 2022 gestellt. Mit Schreiben vom 15.09.2022 (Aktenzeichen 32.09.06.01-005/2022-002) sind seitens der Bezirksregierung Arnsberg zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal **keine landesplanerischen Bedenken** gemäß § 34(1) LPlG vorgebracht worden. Eine **zweite landesplanerische Anfrage** nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal wurde im August 2024 gestellt. Mit Schreiben vom 16.09.2024 (Aktenzeichen 32.09.06.01-005/2024-001) sind seitens der Bezirksregierung Arnsberg zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal weiterhin **keine landesplanerischen Bedenken** gemäß § 34(1) LPlG vorgebracht worden.

Zusammenfassend geht die Gemeinde Lippetal davon aus, dass die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt erfüllt werden. Der Bebauungsplan Nr. 27 ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

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

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

- Das Plangebiet wird nicht von den Festsetzungen eines Landschaftsplans erfasst. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplans III „Lippetal – Lippstadt-West“ wird dem Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen (Entwicklungsräume ER 2.01-2.16)“ zugeordnet, das im Rahmen der Planung zu berücksichtigen ist. Das Entwicklungsziel wird gemäß dem Landschaftsplan III für Landschaften ausgesprochen, die nur einen geringen Anteil an gliedernden und belebenden Landschaftselementen aufweisen und die landschaftsökologischen sowie -ästhetischen Funktionen zumeist nur noch in geringem Umfang erfüllen. Trotz der landwirtschaftlichen Defizite ist hiernach diesen Landschaften, vor allem den großen zusammenhangenden Agrarräumen, eine besondere Freiraum- und teilweise auch Artenschutzfunktion zuzusprechen.
- Im Plangebiet befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**, **Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**. Auch sonstige naturschutzrechtliche Schutzfestsetzungen und **schutzwürdige Biotope** gemäß Biotopkataster NRW bestehen im Plangebiet nicht. Ferner liegt der Bereich nicht innerhalb eines Naturparks.
- Westlich des Plangebiets bzw. westlich des Wirtschaftswegs Deilbuschweg schließt das **Landschaftsschutzgebiet „LSG-Herzfeld-Nordwest“** (LSG-4314-0013) an.
- Südlich des Plangebiets ist der unmittelbar **südlich der Kesseler Straße anschließende i. W. grünlandgeprägte Landschaftsraum** mit den hier mäandrierenden Flussabschnitten der Lippe als Teil des **FFH-Gebiets** mit der Bezeichnung **„Teilabschnitte Lippe - Unna, Hamm, Soest, Warendorf“** (DE-4314-302) sowie als Teil des **Vogelschutzgebiets „VSG Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“** (DE-4314-401) ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund wurde im Zuge des Planverfahrens eine Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung[1] durch ein Fachbüro erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Die Ergebnisse dieser Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung lassen sich wie folgt zusammenfassen (Details s. dort):

  „[…] Die Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse gem. Vogelschutzrichtlinie sowie die Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie und ihre charakteristischen Arten sind Gegenstand der vorliegenden VS-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung. Durch das Vorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigungen auf die für das Vogelschutzgebiet ‚Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen‘ gelisteten Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse. Für die Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie sowie die Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie und die charakteristischen Arten können Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden. Summationseffekte mit anderen bekannten Vorhaben im VSG ‚Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen‘ sowie im FFH-Gebiet ‚Teilabschnitte Lippe- Unna, Hamm,

[1] Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westermersch“ in Lippetal-Herzfeld, Büro Stelzig, Soest, August 2024.

Soest, Warendorf‘ können ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Durchführung einer vertieften VSG-, FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.“

Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Fachbüros und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Eine Erforderlichkeit für die Durchführung einer vertieften VSG-, FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG wird gemäß derzeitigem Kenntnisstand nicht gesehen.

- Der Bereich südlich der Kesseler Straße ist zudem Teil des **schutzwürdigen Biotops** mit der Bezeichnung **„Lippeauenabschnitt zwischen Kesseler (Wehr) und Herzfeld (L 808)“** (BK-4314-002).
- Ein Gewässerabschnitt des Tüchgrabens südlich der Kesseler Straße ist zudem als **geschütztes Biotop** mit der Bezeichnung **„Tüchgraben“** (BT-SO-03018) ausgewiesen.

Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, auf den an dieser Stelle verwiesen wird (inklusive einer Beschreibung und Bewertung bestehender geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft).

Eine im westlichen Plangebiet festgesetzte Fläche zur Anlage von naturnahen Bereichen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser trägt zur naturnahen Aufwertung der hier bestehenden landwirtschaftlichen Flächen bei und stellt sicher, dass der westlich an das Plangebiet anschließende Landschaftsraum durch die Planung nicht beeinträchtigt wird. Eine Erholungsfunktion des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht.

3.4 Gewässer

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

Im westlich an das Plangebiet anschließenden Landschaftsraum ist im Bereich der Gewässerabschnitte des **Steinbachs** sowie im südlich der Kesseler Straße liegenden Landschaftsraum mit den Gewässerabschnitten der **Lippe** und des **Tüchgrabens** das **Überschwemmungsgebiet „Lippe“** festgesetzt. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet zu rechnen; u. a. aufgrund des Abstands zu den geplanten Wohnbauflächen und des im westlichen Planbereich festgesetzten naturnahen Bereichs für die Rückhaltung von Niederschlagswasser.

3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet überwiegend Böden als Pseudogley (S5) an.[2] Diese stark sandigen, z. T. steinigen Lehmböden zeichnen sich gemäß Bodenkarte NRW durch eine mittlere Sorptionsfähigkeit, eine meist mittlere nutzbare Wasserkapazität, eine meist mittlere Wasserdurchlässigkeit sowie eine überwiegend meist mittlere Staunässe, z. T. bis in den Oberboden aus. Die Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen treffen auf diese Böden im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu.[3]

---

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

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

Im nordöstlichen Randbereich steht in einer Teilfläche des Plangebiets zudem der Bodentyp Pseudogley (S2) an, welcher nach den Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen als schutzwürdiger Boden bzw. als „Staunässeboden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte“ bewertet wird.[4] In der Abwägung ist daher neben dem allgemeinen Bodenverlust durch Versiegelung auch dieser Aspekt besonders zu beachten.

Im Zuge des Planverfahrens ist ein Bodengutachten bzw. eine **Baugrunderkundung** für das Plangebiet erstellt worden, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.[5] Hiernach ist die Planung grundsätzlich mit den bestehenden Bodenverhältnissen vereinbar (Details, wie z. B. Hinweise zur Baugrunddurchführung, können dieser Baugrunderkundung entnommen werden).

Weitere Ausführungen u. a. zum Schutzgut Boden können dem Umweltbericht entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Aus der im Rahmen des Umweltberichts dargelegten Eingriffsbilanzierung ergibt rechnerisch ein Defizit von 32.998 Biotoppunkten. Das verbleibende externe Kompensationsdefizit soll über das Ökokonto der Gemeinde Lippetal ausgeglichen und durch die Gemeinde im Zuge des Planverfahrens gesichert werden (Details s. Kapitel 6.4 / Umweltbericht).

Die Gemeinde hält die Überplanung als Arrondierung des Siedlungsbereichs unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich für vertretbar und bewertet das Vorhaben vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs als sinnvoll. Die Planung wird mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes aus den genannten Gründen somit als angemessen und vertretbar bewertet.

3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 27 liegen nach bisherigem Kenntnisstand **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** vor. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan aufgeführt.

---

[4] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

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

3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Ein übergeordnetes Planungsziel der Gemeinde Lippetal ist die angemessene bauliche Entwicklung der Ortsteile in der Gemeinde. Die dauerhafte Sicherung und Stärkung der lokalen Infrastruktur ist eine zentrale Planungsaufgabe, gerade auch in den Ortsteilen wie Herzfeld. Erforderlich für deren Tragfähigkeit ist insbesondere auch eine ausreichende Mantelbevölkerung.

Wesentliches **Planungsziel** der Bauleitplanung ist die möglichst zügige Schaffung von Wohnraum im Plangebiet. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Lippetal ist es, die im Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen in ein Wohngebiet mit der Möglichkeit zur Schaffung von Einzel-, Doppel-, Ketten- und Mehrfamilienhäusern umzuwandeln. Angesichts bestehender Nachfrage soll hiermit ein Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, geleistet werden.

Planungsziel ist die Entwicklung eines familienbezogenen und ortstypischen, überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägten Wohngebiets. In der Teilfläche WA2 im nördlichen Plangebiet an der Straße Auf dem Büld ist zudem auch die Errichtung von Kettenhäusern vorgesehen. Zudem soll in der Teilfläche WA3, südlich der geplanten Kettenhausbebauung, die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um ein breites Angebotsspektrum an Wohnbaugrundstücken zur Verfügung zu stellen.

Weiterhin sollen die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im westlichen Planbereich in öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt werden. In diesen Teilflächen des Plangebiets soll die Anlage von naturnahen Bereichen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser einschließlich einer Ortsrandeingrünung planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) getroffen werden. Es sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und der Ortsrandlage geschaffen werden. Prüfschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in der verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, immissionsschutzbezogenen, verkehrlichen und naturschutzfachlichen Aspekten.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

Nach Erarbeitung mehrerer Plankonzeptionsvarianten wurde der Bebauungsplan Nr. 27 auf Grundlage der städtebaulichen Rahmenplanung entwickelt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.[6]

Städtebauliche Rahmenplanung

Abb. 1: Städtebauliche Rahmenplanung (Stand August 2024, ohne Maßstab, siehe auch Anlage A.1) – Der Originalplan ist bei der Gemeinde Lippetal, Bauamt, einsehbar. Nord

Das **städtebauliche Konzept** baut auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen auf. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass eine ursprünglich im geplanten Straßenraum angedachte Muldenversickerung aufgrund der Ergebnisse der nunmehr vorliegenden Baugrunderkundung[7] nicht mehr geplant ist (Details siehe Kap. 5.6). Das vorliegende Plankonzept umfasst nach derzeitigem Planungsstand die folgenden konkreten Zielsetzungen und Planinhalte:

- Entwickelt werden soll ein Wohngebiet, das bedarfsgerecht ein Wohnangebot mit unterschiedlichen Gebäudetypologien vorsieht. Das Plankonzept sieht überwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie im nordöstlichen Plangebiet auch Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser vor. Um ein möglichst breites Angebotsspektrum zu bieten, soll auf eine weitergehende Quartiersbildung verzichtet werden. Die Gebäude im Plangebiet sollen maximal zwei Vollgeschosse umfassen; wobei bei den Mehrfamilienhäusern die Errichtung eines zusätzlichen sogenannten „Staffelgeschosses“ möglich sein soll.
- Die Erschließung des Plangebiets ist über eine Ringerschließung mit zwei Anschlusspunkten an die Straße Auf dem Büld vorgesehen. Über die Straße Auf dem Büld ist eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (Beckumer Straße etc.) und an den Ortskern Herzfeld gegeben. Darüber hinaus soll im südöstlichen Planbereich eine direkte Wegeverbindung für Fußgänger in den östlich anknüpfenden Siedlungsbereich an der Dechant-Lösing-Straße geschaffen wer-

[6] Städtebauliche Rahmenplanung, Gemeinde Lippetal und Tischmann Loh & Partner, hier: Städtebauliche Rahmenplanung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Westermersch“, August 2024.

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

den, so dass das Plangebiet über das bestehende Wegesystem aus dem Ortsteil Herzfeld gut erreichbar ist.

- Im zentralen Planbereich ist zudem eine Spielplatzfläche vorgesehen, um eine unmittelbare Versorgung mit entsprechenden Spielflächen im Plangebiet zur Verfügung zu stellen. Die geplante Spielplatzfläche ist über direkte Fußwegverbindung an den Ortsteil Herzfeld angebunden, so dass eine gute Erreichbarkeit der Spielplatzfläche gegeben ist.
- Im westlichen Übergang zu den an das Plangebiet anschließenden Flächen sind öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant, die als naturnahe Bereiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einer Ortsrandeingrünung entwickelt werden sollen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde.

5.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Das Gebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde Lippetal. Die gemäß § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikte nicht entsprechen.

In den Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets wird die höchstzulässige **Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB geregelt. Innerhalb der **Teilflächen WA1 und WA4** wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 Wohnungen im Einzelhaus bzw. auf 1 Wohnung in einer Doppelhaushälfte begrenzt.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Gemeinde stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

Innerhalb der **Teilfläche WA2** mit der geplanten Kettenhausbebauung sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

Innerhalb der **Teilfläche WA3** sind im Sinne der Planungsziele (s. Kap. 4) maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. Einzelhaus zulässig. Hiermit sollen die geplanten Mehrfamilienhäuser im Sinne der übergeordneten Planungsziele planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig soll durch die Begrenzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen eine der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche zu hohe Verdichtung verhindert werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Sie sind als Rahmen zu verstehen, der das Ortsbild belastende Ausreißer verhindern soll. In der Örtlichkeit können einzelne Nutzungsmaße ggf. nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Für alle Flächen des allgemeinen Wohngebiets wird eine **Grundflächenzahl GRZ** von 0,4 und eine **Geschossflächenzahl GFZ** von 0,8 festgesetzt. Diese orientieren sich somit im Wesentlichen an der jeweiligen Orientierungswerten des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt.
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für alle Flächen des WA eine maximale Anzahl von **zwei Vollgeschossen** vor.
- Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe von **maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen** im Plangebiet weiter eingegrenzt. Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebaulich-landschaftspflegerische Umfeld einfügt. Mit der Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden.

  Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld einzelne Geländehöhen eingemessen und im Plan dargestellt worden. Weiterhin ist für das Plangebiet eine vorläufige Straßenplanung[8] mit den geplanten Straßenendausbauhöhen durch ein Fachbüro erstellt worden. Auf diesen Grundlagen regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Aufgrund der unebenen Geländeverhältnisse wurden die jeweiligen maximalen Trauf-/First- und Gesamthöhen unter Berücksichtigung der geplanten Straßenendausbauhöhen dezidiert für die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

[8] siehe Anlage: Lageplan Straßenbau, Entwurfsplanung Erschließung Baugebiet Westermersch im OT Herzfeld, W. Sowa Ingenieurbüro, Lippstadt, Mai 2024.

Definition der oberen Bezugspunkte:

– **Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern**: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

– **Maximal zulässige Firsthöhe- oder Gesamthöhe**: Die zulässige First- oder Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Sattel-, Walmdach) respektive Firstpunkt (Zeltdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Gewählt wird hier die Begrenzung der maximalen Trauf-, First- und Gesamthöhen unter Berücksichtigung der jeweilige Nachbarbebauung sowie erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

- Innerhalb der Teilfläche **WA1** ist gemäß Plankarte eine maximale Traufhöhe von 78,5 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 81,5 m ü. NHN in den Baufeldern mit der Nummer 1 festgesetzt. Innerhalb der Baufelder mit der Nummer 2 ist in der Teilfläche WA1 eine maximale Traufhöhe von 79,0 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 82,0 m ü. NHN zulässig. Im Sinne des Plankonzepts soll hiermit innerhalb der Teilfläche WA1 eine maximal 2 ½-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 9,5 m über der für die jeweilige Teilfläche angenommenen Gelände-/Bezugshöhe zugelassen werden.
- Für Gebäude mit Steildächern wird innerhalb der Teilfläche **WA2** die maximal zulässige Traufhöhe auf 78,0 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe auf 81,0 m ü. NHN begrenzt. Im Sinne des Plankonzepts soll hiermit auch innerhalb der Teilfläche WA2 eine maximal 2 ½-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 9,5 m über der für die Teilfläche angenommenen Gelände-/Bezugshöhe zugelassen werden. In der Teilfläche WA2 wird zudem die maximale Gesamthöhe von Flachdachgebäuden auf 81,0 m ü. NHN (= ca. 9,5 m ü. angenommener Bezugshöhe) beschränkt, so dass hier Flachdachgebäude mit drei Geschossen (zwei Vollgeschosse + Dach-/Staffelgeschoss) im Sinne des Plankonzepts zulässig sind.
- Innerhalb der Teilfläche **WA3** ist für Gebäude mit Steildächern eine maximale Traufhöhe von 79,0 m ü. NHN (= ca. 6,5 m ü. angenommener Bezugshöhe) und eine maximale Firsthöhe von 84,5 m ü. NHN zulässig (= ca. 12,0 m ü. angenommener Bezugshöhe). In der Teilfläche WA3 wird zudem die maximale Gesamthöhe von Flachdachgebäuden auf 81,0 m ü. NHN (= ca. 9,5 m ü. angenommener Bezugshöhe) beschränkt, so dass auch hier Flachdachgebäude mit drei Geschossen (zwei Vollgeschosse + Dach-/Staffelgeschoss) zulässig sind.
- Gemäß Plankarte ist innerhalb der Teilfläche **WA4** eine maximale Traufhöhe von 78,5 m ü. NHN, eine maximale Firsthöhe von 81,5 m ü. NHN und bei Flachdachgebäuden eine maximale Gesamthöhe von 81,5 m ü. NHN in den Baufeldern mit der Nummer 1 festgesetzt. Innerhalb der Baufelder mit der Nummer 2 ist in der Teilfläche WA4 eine maximale Traufhöhe von 78,0 m ü. NHN, eine maximale Firsthöhe von 81,0 m ü. NHN und bei Flachdachgebäuden eine maximale Gesamthöhe von 81,0 m ü. NHN zulässig. Im Sinne des Plankonzepts soll hiermit innerhalb der Teilfläche WA4 eine maximal 2 ½-geschossige Bebauung mit einer maximalen Traufhöhe von ca. 6,5 m und einer maximalen Firsthöhe von ca. 9,5 m sowie bei Flachdachgebäude eine maximal 3-geschossige Bebauung (zwei Vollgeschosse + Dach-

/Staffelgeschoss) mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m über der für die jeweilige Teilfläche angenommenen Gelände-/Bezugshöhe zugelassen werden.

- In den einzelnen Teilflächen des WA wird im Sinne des Plankonzepts jeweils eine unterschiedliche **Bauweise** vorgegeben. In den Teilflächen WA1 und WA4 wird eine offene Bauweise mit dem Zusatz festgesetzt, dass hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Innerhalb der Teilfläche des WA3 ist eine offene Bauweise mit dem Zusatz, dass hier nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Für die Teilflächen des WA2 wird im Sinne des Plankonzepts eine abweichende Bebauung festgesetzt. Durch Festsetzung der abweichenden Bebauung wird in den Teilflächen des WA2 eine halboffene Bauweise im Sinne einer Kettenhausbebauung zugelassen und gemäß Festsetzung Nr. D.3.5 geregelt. Insgesamt wird im Plangebiet eine ausreichende Mischung unterschiedlicher Bauformen sowie ein ortstypischer Übergang zur umliegenden Bebauung ermöglicht, ohne eine zu starke Verdichtung zuzulassen.
- Weiterführend ist in einigen Teilflächen des WA auch die **Stellung der baulichen Anlagen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB durch die Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach festgesetzt, um eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Gebäudeausrichtung im Sinne der städtebaulichen Rahmenplanung sicherzustellen.
- Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind anknüpfend an das städtebauliche Rahmenkonzept unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange und der örtlichen Gegebenheiten ausgearbeitet worden. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

  Garagen und Carports innerhalb der Flächen des WA müssen gemäß § 23(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. Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum werden durch die Vorgabe ebenfalls gemindert.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die v. a. eine deutliche Vorgabe zwecks relativ einheitlicher Dachgestaltung machen. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

a) Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortstbild zu.

- Prägende **Dachform** in den angrenzenden Wohngebieten ist das Satteldach. Vereinzelt sind hier auch andere Dachformen, wie z. B. Walm-/Krüppelwalmdächer, zu finden. Zur Wahrung eines aufeinander abgestimmten städtebaulichen Charakters in den jeweiligen Teilflächen des

WA werden im Sinne einer „Quartiersbildung“ die Dachformen und -neigungen dahingehend geregelt, dass in den Teilflächen WA1 und WA3 Satteldächer (einschließlich Krüppelwalmdächer) und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig sind. Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung und eines breiten Angebotsspektrums sind innerhalb der Teilflächen des WA2, WA3 und WA4 auch Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig. Die zulässigen Dachneigungen erlauben für geneigte Dächer in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums.

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-/Grat-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.

- Für Dächer im Plangebiet werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind gemäß gemeindlichen Vorgaben für geneigte Dächer Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen von Rot bis Braun oder in den Farben Anthrazit bis Schwarz zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Kommune. Sie werden durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben grundsätzlich vermieden.

  Zunehmend kritisch sind Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig.

- **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflexionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen erfüllen zu können. Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig. Bei Flachdächern dürfen Solaranlagen die Oberkante Attika bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten, jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht. Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

b) Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprächen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Kommune.

c) Einfriedungen können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, der öffentlichen Grünfläche und der öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Sinne einer harmonischen Gestaltung nur als standortgerechte Laubhecken aus heimischen Gehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind im übrigen Plangebiet auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzäunen oder Holz möglich. Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Grünflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Mauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Grünflächen einhalten. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

d) Zur Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen werden Maßnahmen zur **Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen** vorgegeben. Um ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Es wird vorgegeben, einen Baum pro 4 angefangene Stellplätze zu pflanzen. Diese Maßnahme sichert nicht nur eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzflächen, sondern kann darüber hinaus dazu beitragen, städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

e) Weiterführend sind auch **Standplätze für Abfallbehälter** in den Teilflächen des WA mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig. Diese Maßnahme trägt ebenfalls dazu bei, eine angemessene Durchgrünung und die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über zwei Anschlusspunkte an der Straße Auf dem Büld. Die **Binnenerschließung** soll über eine geplante Ringerschließung im Plangebiet gesichert werden. Über die Straße Auf dem Büld ist eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz sowie an den Ortskern Herzfeld gegeben.

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

Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist durch die Planung sichergestellt, das vorhandene Wegesystem wird durch die Planung sinnvoll ergänzt. Direkte Fußwegeverbindungen in den Ortsteil Herzfeld stellen sicher, dass das Plangebiet mit dem bestehenden Wegesystem verknüpft wird und aus dem Ortsteil Herzfeld gut erreichbar ist.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung nicht verändert.

5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

a) Gewerbliche Emissionen

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im direkten Umfeld des Plangebiet liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

b) Verkehrliche Immissionen

Vorbelastungen für das Plangebiet werden durch die Verkehrsbelastung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Straße Auf dem Büld hervorgerufen. Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ist gemäß aktuellem Kenntnisstand im gesamten Plangebiet jedoch als gering einzustufen. Aufgrund der maßvollen Entwicklung im ortsüblichen Rahmen wird gemäß aktueller Kenntnis die Bestandsbebauung nicht unverhältnismäßig durch die Zunahme der Verkehre durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt. Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im Plangebiet daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich des Verkehrslärms wird aus diesem Grund im Rahmen der Bauleitplanung nicht gesehen.

c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen

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.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich gemäß Schreiben des Kreises Soest vom 21.03.2024 in etwa 580 Metern Entfernung die nächste landwirtschaftliche Hofstelle „Kesseler Straße 8“ mit genehmigter Tierhaltung befindet. Aufgrund dieser genehmigten Tierzahlen sei gemäß dem Schreiben des Kreises Soest im Pessimal-Fall ein Abstand von 230 Metern zu einer Wohnnutzung im WA-Gebiet notwendig. Dann seien die Immissionsrichtwerte von 10 % der Jahresgeruchsstunden eingehalten. Weitere landwirtschaftliche Hofstellen mit Tierhaltung befinden sich gemäß dem Schreiben des Kreises Soest an den Adressen Kesseler Straße 1, 3 und 10. Diese liegen gemäß dem Schreiben des Kreises Soest mit Abständen von bis zu 800 Metern und 1000 Metern weit genug von Neubaugebiet entfernt.

Die im Plangebiet geplante Wohnbebauung rückt näher an die genannten Hofstellen heran als die bis jetzt im Umfeld vorhandene Wohnbebauung. Ob eine ggf. mögliche Entwicklung/Erweiterung der im Umfeld des Plangebiets bestehenden Hofstellen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zulässig ist oder nicht hängt von der konkreten Ausgestaltung des jeweiligen Bauvorhabens ab und ist daher aus Sicht der Gemeinde zweckmäßig anhand des jeweiligen konkreten Bauantrags auf der nachgelagerten Genehmigungsebene durch die zuständige Fachbehörde zu prüfen. Eine Erforderlichkeit für weitergehende Untersuchungen auf Ebene der Bauleitplanung wird diesbezüglich nicht gesehen.

d) Sonstige Immissionen

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

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge des Planverfahrens bzw. parallel dazu erarbeitet. Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich im Ortsteil Herzfeld. Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze des Ortsteils sichergestellt.

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

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

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

Gemäß **Starkregenhinweiskarte NRW** ist eine besondere Betroffenheit des Plangebiets in Bezug auf ggf. mögliche Starkregenereignisse gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten (Details siehe nachfolgende Abbildung). Sofern erforderlich können mögliche Maßnahmen zum Umgang mit ggf. möglichen Starkregenereignissen auf der nachgelagerten Genehmigungs-/Umsetzungsebene gelöst werden. Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

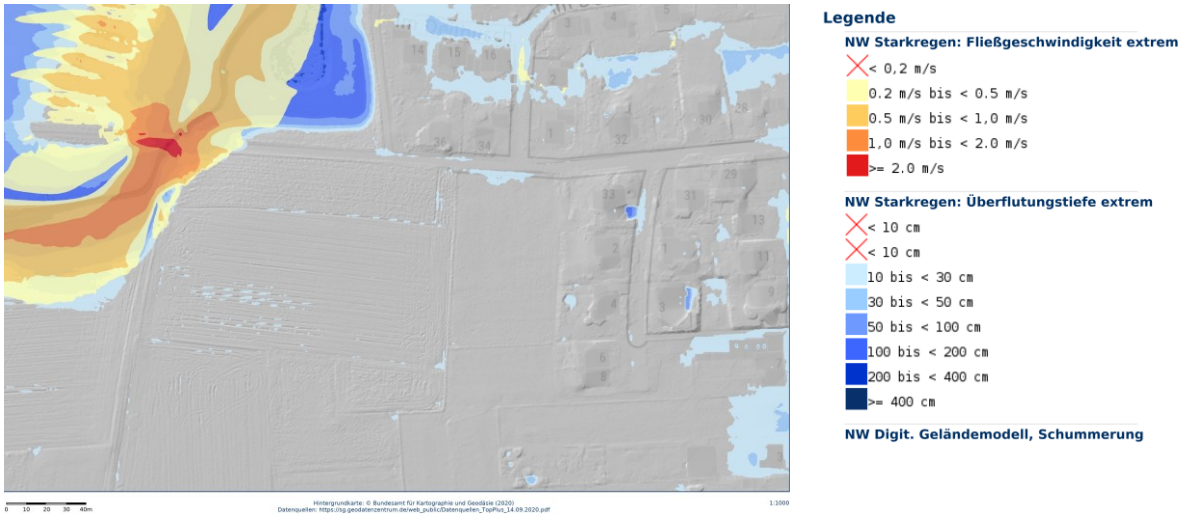

Abb. 1: Auszug Starkregenhinweiskarte NRW
(Quelle: Website https://geoportal.de/Info/tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw, abgerufen am 10.10.2024)

Nach **Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Zuge des Planverfahrens ist ein Bodengutachten bzw. eine **Baugrunderkundung** für das Plangebiet erstellt worden, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.[9] Im Zuge dieses Bodengutachtens bzw. dieser Baugrunderkundung ist u. a. die **Versickerungsfähigkeit** der im Plangebiet untersuchten Böden bewertet worden. Gemäß Baugrunderkundung werden die versickerungsrelevanten Rahmenbedingungen im Plangebiet wie folgt bewertet (Details siehe dort): *„Die bei einer potenziellen Versickerung vom Wasserrecht geforderte dauerhaft schadlose Abführung von Niederschlagswasser kann bei den bestehenden geologischen Rahmenbedingungen nicht gewährleistet werden. Aus gutachterlicher Sicht wird von einer gezielten Versickerung der Niederschlagswässer in den Untergrund abgeraten.“*

Um die Entwässerungssituation im Plangebiets sicher beurteilen zu können, wurde einen Entwässerungsplanung mit einer aktuellen Kanalplanung sowie einer Kurzerläuterung der derzeitigen Entwässerungsplanung durch ein Fachbüro erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.[10] Gemäß gutachterlicher Kurzerläuterung der Entwässerungsplanung lässt sich die aktuell geplante Entwässerung zusammenfassend wie folgt beschreiben (s. dort, Kap. 3):

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

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

zugeführt. Vom PW Kesseler Straße wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung (DRL), Strang 1.1 der KA Lippetal der Abwasserbehandlung zugeleitet.
Da aus gutachterlicher Sicht von einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers abgeraten wird ist das Regenwasser ebenfalls über Freigefällekanäle abzuleiten und einem Regenrückhaltebecken (RRB) zu zuführen. Das RRB wird im Nordwesten des Plangebietes, angrenzend an die geplante Bebauung in der ausgewiesenen Grünfläche errichtet. Aus dem RRB wird das Niederschlagswasser in gedrosselten Mengen in den Steinbach eingeleitet.
Die in der städtebaulichen Rahmenplanung optional geplanten Regenwassermulden könnten als Baumzeilen, Baumrigolen mit Überlauf zum RW-Kanal und zur Straßenraumgestaltung eingeplant werden.“

Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung für das Plangebiet wird, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich geregelt. Weitergehende Regelungen sind diesbezüglich auf Ebene des Bebauungsplans gemäß derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

---

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

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

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung sieht im Wesentlichen die wohnbauliche Entwicklung einer landwirtschaftlichen, als Acker genutzten Fläche vor. Größere Grünflächen oder Gehölzstrukturen sind ansonsten im Plangebiet nicht vorhanden.

Im westlichen Planbereich werden die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um diese als naturnahe Bereiche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser einschließlich einer Ortrandeingrünung zu entwickeln. Außerdem wird im zentralen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird zudem festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzenauswahl auf das jeweilige Substrat abzustimmen und auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna zu achten ist.

Vorgartenbereiche übernehmen insgesamt eine Vielzahl von Funktionen. Sie sind Erschließungsräume, gleichzeitig aber auch Natur- und Gestaltungsräume. Sie vermitteln zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Raum. Insofern besteht auch aus Sicht der Öffentlichkeit ein Interesse an funktionalen aber auch hochwertig gestalteten Naturräumen im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche. Eine zu starke Versiegelung würde den öffentlichen Interessen an der Stelle entgegenlaufen. Zur Abstimmung der unterschiedlichen Aufgaben und Anforderungen wird für Teilbereiche des WA bzw. in den gemäß Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzonen (Vorgartenbereichen) ein Pflanzgebot gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB festgesetzt (Details siehe Plankarte/Festsetzung Nr. D.4.3). Diese Teilflächen bzw. Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, heimische Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. Damit soll der Möglichkeit Rechnung getragen werden, hochwertig gestaltete und ökologisch wertvolle „Steingärten“ realisieren zu können. Mit den quantitativ angepassten Versiegelungsmöglichkeiten wird aus Sicht der Gemeinde den unterschiedlichen Bautypologien zweckmäßig Rechnung getragen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. Dies leistet u. a. einen positiven Beitrag zur Artenvielfalt und bezüglich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser. In den übrigen Teilflächen des WA wird auf eine entsprechendes Pflanzgebot in Vorgärten anknüpfend an die Plankonzeption aus städtebaulichen Gründen verzichtet, u. a. da aufgrund der geringen Grundstücksgrößen sowie der geplanten Anordnung der Baufelder diese an dieser Stelle nicht weiter eingeschränkt werden sollen.

Weiterhin werden Gestaltungsvorgaben zur Begrünung von Einfriedungen, Sammelstellplätzen und Standplätzen für Abfallbehälter getroffen (s. Kap. 5.3). Auch hiermit soll ein Beitrag zum Klima-/Umweltschutz geleistet und das Ortsbild aufgewertet werden.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte u. a. zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs nicht gesehen. Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 27 werden mögliche Eingriffe bewertet und erforderliche Ausgleichsmaßnah-

men dargelegt. Auf die Ausführungen in Kapitel 6.4 sowie den Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

6.1 Umweltprüfung

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

Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.[11]

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts wird die Planung als städtebaulich vertretbar und vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte u. a. zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs auch als sinnvoll bewertet.

6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

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

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

Auf die Ausführungen in Kapitel 3.5 sowie den Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Gemeinde hält die Überplanung als Arrondierung des Siedlungsbereichs unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 6.4) grundsätzlich für vertretbar und bewertet das Vorhaben vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs als sinnvoll. Die Planung wird mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes aus den genannten Gründen somit als angemessen und vertretbar bewertet.

6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

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

[11] Büro Stelzig: Gemeinsamer Umweltbericht zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westermersch“ (OT Herzfeld, Gemeinde Lippetal), Oktober 2024 mit Anhang und Anlagen.

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

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag[12] der Stufe II durch ein Fachbüro erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Die Ergebnisse dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrags lassen sich wie folgt zusammenfassen (s. dort, Kap. 7):

„Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn

- *die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten zum Schutz von europäischen und planungsrelevanten Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden,*
- vom 1.3. bis 30.9. keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (BNatSchG),
- die Beleuchtung des Plangebiets zweckmäßig gehalten wird.

Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.“

Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Fachgutachtens und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungs-/Genehmigungsebene zu beachten. Ein Hinweis zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange wird darüber hinaus auf der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 27 „Westermersch“ geführt (s. Hinweis F.4). Weitergehende Maßnahmen sind gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Ebene des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (u. a. das Verbot, Bäume außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen).

Zu beachten sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern bei der Bauausführung Hinweise auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest umgehend zu informieren.

6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im

[12] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westermersch“ in Lippetal-Herzfeld, Büro Stelzig, Soest, August 2024.

Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Im Rahmen des Umweltberichts ist eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Für die geplante Entwicklung des Wohngebiets ergibt sich gemäß Umweltbericht eine negative Bilanz von 32.998 Biotoppunkten. Das verbleibende externe Kompensationsdefizit soll über das Ökokonto der Gemeinde Lippetal ausgeglichen und durch die Gemeinde im Zuge des Planverfahrens gesichert werden (Details s. Umweltbericht).

Die Gemeinde hält die Überplanung des Plangebiets unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen als Arrondierung des Siedlungsbereichs zusammenfassend grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll.

6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

Weitere Ausführungen u. a. zum Schutzgut Luft und Klima können dem Umweltbericht entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird (s. Umweltbericht, u. a. Kap. 2.3.5).

Die klimatischen Auswirkungen infolge der Planung bleiben nach bisheriger Kenntnis auf das Plangebiet und auf sein engeres Umfeld begrenzt. Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Dichtemaßen ermöglichen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper und gewährleisten erforderliche Mindestabstände zur Nachbarbebauung. Positive kleinklimatische Effekte bewirken zudem die festgesetzte öffentlichen Grünfläche sowie die als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sowie die übrigen grünordnerischen Festsetzungen im Plangebiet (Details siehe Kapitel 5.7). Die Berücksichtigung ökologischer Belange wie Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe wird nachdrücklich empfohlen.

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

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

8. Flächenbilanz

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 27 „Westermersch“ hat eine Flächengröße von ca. 2,2 Hektar und umfasst folgende Teilflächen:

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Fläche in m² (ca.)
Allgemeines Wohngebiet	14.185 m²
Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz	285 m²
Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3.155 m²
Straßenverkehrsflächen	3.785 m²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg, öffentlich	225 m²
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg	215 m²
Gesamtfläche Plangebiet ca.	21.850 m²

*Ermittlung auf Basis der Plankarte, im Maßstab 1:1000, Werte gerundet!

9. Verfahrensablauf

Mit Beschluss vom 11.09.2023 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Einleitung des Planverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westermersch“ beschlossen (siehe Beschlussvorlage Nr. 351/11).

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 27 „Westermersch“ hat vom 25.03.2024 bis einschließlich zum 30.04.2024 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchlaufen. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß §§ 4(1), 2(2) BauGB beteiligt. Darüber hinaus hat am 24.04.2024 eine Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 27 „Westermersch“ stattgefunden.

In der Sitzung des Rats der Gemeinde Lippetal am 24.06.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vorläufig beraten und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB gefasst (siehe Beschlussvorlage Nr. 436/11).

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 „Westermersch“ hat vom 02.09.2024 bis einschließlich zum 04.10.2024 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB durchlaufen. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß §§ 4(2), 2(2) BauGB beteiligt.

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

Lippetal, im November 2024