

Bauleitplanung der Gemeinde Lippetal,

Bebauungsplan Nr. 27 „Westermersch“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

1. Planungsziele

Ein übergeordnetes Planungsziel der Gemeinde Lippetal ist die angemessene bauliche Entwicklung der Ortsteile in der Gemeinde. Die dauerhafte Sicherung und Stärkung der lokalen Infra-struktur 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 Ortsrandeingeprägung 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. Prüfungsschwerpunkte 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.

2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung im Regelverfahren für Bauleitpläne durchzuführen. Der Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Berücksichtigung der umweltrelevanten Gesichtspunkte im Planungsprozess und der sachgerechten Aufbereitung der Umweltaspekte für die Abwägung.

Im Rahmen des Umweltberichts werden u. a. die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum sowie die örtliche Umweltsituation erfasst und beschrieben sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet. Externe Fachinputs, wie z. B. eine Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe II), wurden entsprechend berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose eingebunden. Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.¹ Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich gemäß Umweltbericht wie folgt zusammenfassen (Details siehe Umweltbericht):

„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 Biotope als Ausgangszustand angenommen.

Mit den in Rede stehenden Bauleitplanverfahren der Gemeinde Lippetal (56. Änderung des Flächennutzungsplans, und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27 „Westermersch“) 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 hoch (Fläche, 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 Kompensationsmaßnahmen von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich bei der Planumsetzung eine negative Bilanz von 32.998 Biotoppunkten. Somit entsteht durch das Vorhaben ein Defizit von 32.998 Biotoppunkten, welches auszugleichen ist. Ein Ausgleich kann laut schriftlicher Mitteilung der Gemeinde Lippetal über das Ökokonto der Gemeinde Lippetal erfolgen.“

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.

¹ s. Anlage: Gemeinsamer Umweltbericht zur 56. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Westermersch“ (OT Herzfeld, Gemeinde Lippetal), Büro Stelzig, Oktober 2024 mit Anhang und Anlagen.

3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

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.

Die Gesamtauswertung des Planverfahrens erfolgte im Dezember 2024, auf die umfangreiche Beratungsvorlage 485/11 (einschl. zugehöriger Anlagen) und das Sitzungsprotokoll wird ausdrücklich verwiesen.

4. Planentscheidung

Der Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Lippetal hat sich mit den Ergebnissen des Planverfahrens in seiner Sitzung am 02.12.2024 auseinandergesetzt. Der Rat der Gemeinde Lippetal hat abschließend in seiner Sitzung am 17.12.2024 über die eingegangenen Stellungnahmen und über das gesamte Planverfahren beraten (siehe Beratungsvorlage 485/11 und Sitzungsprotokoll).

Aus den im Ergebnis für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründen sowie in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander hat sich der Rat der Gemeinde Lippetal am 17.12.2024 für den Abschluss des Planverfahrens entschieden und den **Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB** gefasst.

In der Begründung zum Bebauungsplan werden die Planinhalte dargelegt und erläutert. Auf die ausführlichen Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Lippetal und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich Bezug genommen.

Lippetal, im Januar 2025