GEMEINDE LIPPETAL

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 14
„Am Steinbach“ - 5. Änderung

Oktober 2017

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

3. Planungsgrundlagen
- 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
- 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Boden und Gewässer, Hochwasserschutz
- 3.5 Altlasten und Kampfmittel
- 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Inhalte und Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14
- 4.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- 4.4 Verkehr und Erschließung
- 4.5 Immissionsschutz
- 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

5. Umweltrelevante Auswirkungen

6. Bodenordnung

7. Flächenbilanz

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Anhang zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14

A.1: Gutachterliche Untersuchung einer ehemaligen Strontianitgrube im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 14 „Am Steinbach“ in Lippetal, Ortsteil Herzfeld, EA Herdecke, Herdecke, 12. April 2001

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Steinbach“ liegt im Westen des Ortsteils Herzfeld und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den im Rahmen des Altplans verlegten und renaturierten Steinbach und die offene Landschaft,
- im Osten durch tlw. bereits realisierte Bauabschnitte des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Steinbach“ und
- im Süden und Westen durch den tlw. bereits realisierten dritten Bauabschnitt des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Steinbach“.

Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 1,49 ha.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Im Ortsteil Herzfeld leben derzeit rund 3.500 Einwohner, die etwa ein Viertel der Lippetaler Gesamtbevölkerung ausmachen. Übergeordnetes Planungsziel der Gemeinde Lippetal ist die angemessene bauliche **Entwicklung der einzelnen Ortsteile**. Gerade auch für die Eigenentwicklung des Ortsteils Herzfeld soll weiterhin ein Angebot an Wohnbauflächen vorgehalten werden, um die Nachfrage nach eigentumsbildenden Wohnformen für Familien v. a. in Einzel- und Doppelhäusern angemessen zu befriedigen und den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung nachkommen zu können. Die örtlichen Infrastruktureinrichtungen sollen darüber hinaus dauerhaft gesichert und gestärkt werden. Erforderlich für die Tragfähigkeit der Infrastruktureinrichtungen ist insbesondere eine ausreichende Mantelbevölkerung.

Wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten bestehen in Herzfeld u. a. im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14 inklusive dessen rechtskräftige Änderungen. Zwischenzeitlich wurden die ersten drei Bauabschnitte des Bebauungsplans Nr. 14 vermarktet und weitestgehend realisiert. Da der Bedarf nach Wohnbauflächen im Ortsteil Herzfeld anhält, hat die Gemeinde die Vermarktung des vierten Bauabschnitts inklusive die Herstellung der Kanäle und der Baustraße initiiert. Die Ver- und Entsorgungsleitungen im weiteren Verlauf der vorhandenen Baustraße bis zur Einmündung an der Beckumer Straße (L 808) wurden bereits im Zuge des vorangegangenen Bauabschnitts 3 u. a. im Jahre 2003 verlegt.

Die Gemeinde ist bestrebt, auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse der ersten drei Bauabschnitte und der sich seit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 14 veränderten Bedürfnisse der Bauwilligen, die aktuell rechtskräftigen planungsrechtlichen Grundlagen kritisch zu prüfen und falls notwendig oder zweckmäßig anzupassen. Inhaltlicher Bezugspunkt ist dabei in erster Linie die rechtskräftige 3. Änderung (Bekanntmachung Juli 2015). Im Fokus stehen

diesbezüglich insbesondere Fragen der Ausrichtung, der Nutzungsmaße und Geschossigkeit, der überbaubaren Flächen sowie der Baugestaltung (Dachgestaltung etc.).

Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist die Überprüfung und Aktualisierung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf Basis der sich seit dem Satzungsbeschluss des Altplans veränderten Bedürfnisse.

Die Erschließung des dritten Bauabschnitts erfolgt von der Beckumer Straße über die bestehende Straße Am Steinbach. Die Planstraßen des Altplans werden im Rahmen der 5. Änderung grundsätzlich übernommen.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** der Überprüfung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen sind zusammenfassend:

- Das Baugebiet soll **stärker gegliedert** und damit den unterschiedlich geprägten Teilbereichen und Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden.
- Eine größere Bandbreite innerhalb der **Festsetzungen** soll eine **flexiblere** bauliche Entwicklung ermöglichen und damit den aktuellen Bedürfnissen der Bauinteressenten mehr Ausdruck verleihen.
- Die aktuellen Zuschnitte der **überbaubaren Flächen** sollen im Detail überprüft und falls möglich in Bezug auf die künftigen privaten Freiräume besser auf die qualitativ hochwertigen Süd- und Westlagen ausgerichtet werden.
- Bei übergroßen **Baugrundstücken** soll eine bessere **Aufteilung** geprüft und damit die Vermarktbarkeit der Grundstücke verbessert werden.

Die fünfte Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Dies ist möglich und sinnvoll, da unter Berücksichtigung der in Anlage 2 (zu § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2) zum Baugesetzbuch (BauGB) genannten Kriterien, die vorliegende Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ein Verfahren gemäß § 13a BauGB scheint aus diesem Grund zweckmäßig. Im vorliegenden Bauleitverfahren werden zudem weder Vorhaben begründet, welche der Pflicht einer Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, noch sind unter § 1(6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB aufgeführte Schutzgüter betroffen. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist gegeben, um den 4. Bauabschnitt gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen und zu sichern.

Der **Rat** der Gemeinde Lippetal hat in seiner Sitzung am 28.11.2016 die Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Steinbach“, Ortsteil Herzfeld, gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung), inklusive der Erarbeitung eines verbesserten Gestaltungskonzepts für das gesamte Plangebiet sowie die Durchführung der Bürgerbeteiligung und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach den gesetzlichen Vorgaben beschlossen.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 „Am Steinbach“ inklusive seiner rechtskräftigen Änderung Nr. 1. Bereits im Rahmen des dritten Bauabschnitts wurden Teile der Erschließung für den vierten Bauabschnitt realisiert. Die Vermessung der Grundstücke wurde durch die Gemeinde im Plangebiet bereits durchgeführt. Aktuell wird das Plangebiet nebst den teilweise erstellten Erschließungsstraßen durch Grünland und Rasenflächen geprägt.

Das Umfeld des Plangebiets wird im Norden durch den im Rahmen des Altplans verlegten und renaturierten Steinbach und die angrenzende offene Landschaft geprägt. Im Osten grenzt eine bestehende, zweigeschossige Kleinsiedlung an der Beckumer Straße sowie der tlw. bereits realisierte dritte Bauabschnitt des Bebauungsplans Nr. 14 an. Südlich und westlich markieren die tlw. bereits realisierten Wohnbauten des dritten Bauabschnitts die Plangebietsgrenze.

3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) ist die Fläche als *Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)* festgelegt. Das Plangebiet ist bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Steinbach“ inklusive der rechtskräftigen Änderung Nr. 1 rechtskräftig überplant. Im Zuge der 5. Änderung sollen die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen überprüft und den aktuellen Erfordernissen angepasst werden. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans und ist somit nach § 1(4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der wirksame **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Lippetal stellt den Bereich als *Wohnbaufläche* dar. Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung eines Bebauungsplanes kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Änderung 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.

Der Änderungsbereich umfasst eine bereits zur Gänze für wohnbauliche Zwecke überplante Fläche. Nebst den bereits tlw. realisierten Erschließungsstraßen prägen Rasenflächen und Grünland das Plangebiet. Für das Plangebiet und für das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet wird nicht von **naturschutzfachlichen Regelungen** im Sinne des BNatSchG oder LandschaftsG NRW (FFH-, Vogelschutz-, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) erfasst. Rund

20 m nördlich des Plangebiets befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) Herzfeld-Nordwest.

- Rund 160 m östlich des Plangebiets befindet sich gemäß Biotopkataster NRW[1] ein **Hecken-Grünlandkomplex** (Objektkennung: BK-4314-087). Das Biotop präsentiert als größere Grünlandfläche in der Parklandschaft nördlich von Herzfeld. Der Bereich wird von Eichenreihen unterteilt, die aus sehr schmalen Hecken herausragen. Teilweise stehen nur noch einzelne niedrige, meist dornige Sträucher zwischen den Weideparzellen. Das Gebiet ist als Relikt der extensiv genutzten, bäuerlichen Kulturlandschaft von lokaler Bedeutung.
- Rund 230 m westlich des Plangebiets befindet sich gemäß Biotopkataster NRW das **Waldstück Wibbels Busch** (Objektkennung: BK-4314-043). Das Biotop stellt sich als feuchtes, strauchreiches Eichenfeldgehölz (Niederwald) am Rande des Lippetals dar. Einige Bäume sind abgestorben (Totholz), von anderen hängen Lianen des Waldgeissblatts herab. Eingeschlossen ist eine kleine Fichtendickung, eine weitere grenzt an das Wäldchen an. In der geschlossenen, artenreichen Krautschicht herrscht im Frühjahr das Buschwindröschen vor. Das Gebiet ist von lokaler Bedeutung und mäßig beeinträchtigt.
- Rund 290 m nordwestlich des Plangebiets befindet sich gemäß Biotopkataster NRW ein **Hecken-Grünlandkomplex** (Objektkennung: BK-4314-086). Das Biotop präsentiert sich als ca. 8 ha großes Weidegrünland und wird von Eichenreihen und Hecken untergliedert. Zwischen und vor den Eichen stehen dichte, kurze Heckenstreifen oder vereinzelte Sträucher. Die Hecken sind einreihig angelegt, doch dicht und erreichen 5 m Höhe. Die Hecken ziehen sich noch auf ca. 400 m Länge nach Westen neben einem asphaltierten Feldweg entlang. Das Gebiet ist von lokaler Bedeutung und mäßig beeinträchtigt.
- Weitere wertvollere naturschutzbezogene Situationen sind in einem Umkreis von ca. 250 m nicht vorhanden.

3.4 Boden und Gewässer, Hochwasserschutz

Gemäß Bodenkarte NRW stehen im Plangebiet überwiegend **schwach steiniger sandiger Lehm** (Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley (S2)) mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit sowie einer mittleren bis hohen Sorptionsfähigkeit an.

Der Bereich des Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley (S2) ist nach den Kriterien der landesweit zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**[2] als schutzwürdiger Boden der Stufe 3 zugeordnet.

Das Plangebiet ist bereits im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Steinbach“ inklusive der rechtskräftigen Änderung Nr. 1 rechtskräftig überplant. Im Zuge der 5. Änderung sollen die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen überprüft und den aktuellen Erfordernissen angepasst werden. Dabei werden die städtebauliche Erschließungsstruktur nicht und die Grundstruktur für die künftigen Hochbauten nur geringfügig verändert. Der **Boden** im Plangebiet ist durch die rechtskräftigen Bauleitpläne (Versiegelung Gebäude und Erschließungsflächen) weitestgehend

[1] Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW
[2] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

überformt. An der Stelle wird er seine (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen künftig nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Weitere negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen werden durch die bestandsorientierte Planung der 5. Änderung nicht erwartet.

Die Staunässe ist im Plangebiet gemäß Bodenkarte NRW[3] als stark ausgewiesen. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und –neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand vor dem Hintergrund der grundsätzlich bestandsorientierten Planung allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Gewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Nördlich und westlich des Plangebiets fließt der verlegte und renaturierte Steinbach. Westlich des Plangebiets befindet sich das festgesetzte **Überschwemmungsgebiet** der Lippe. Der Bach und das Überschwemmungsgebiet tangieren jedoch das Plangebiet nicht. Die damit verbunden wasserbaulichen Anforderungen wurden im Rahmen der Aufstellung des Altplans und mit der Verlegung und gleichzeitigen Renaturierung des Steinbachs gelöst. Das Plangebiet wird nicht von **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten** erfasst.

3.5 Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem **Strontianitbergbau** im oberflächennahen bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann. Im Plangebiet oder angrenzend werden ehemalige Strontianitschächte vermutet. Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 30. Oktober 2014 befindet sich konkret eine Tagesöffnung im Kernbereich des Plangebiets. Dieser Bereich wurde 2001 gutachterlich untersucht (Grundlage: Gutachterliche Untersuchung einer ehemaligen Strontianitgrube im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 14 „Am Steinbach“ in Lippetal, Ortsteil Herzfeld, EA Herdecke, 58313 Herdecke vom 12.04.2001). Mit den durchgeführten Untersuchungen konnte die vermutete Strontianitgrube „Ida“ an der Stelle nachgewiesen und lokalisiert werden. Die Tagesöffnung wurde anschließend im Dezember 2001 (Schreiben Bauamt Lippetal, 10.12.2014) durch die Gemeinde Lippetal untersucht. Dabei wurden nebst der Tagesöffnung keine weiteren Abholräume festgestellt. Die Öffnung wurde anschließend mit Beton verfüllt und damit gesichert. Aufgrund der getätigten Sicherungsmaßnahmen und der damit verbundenen eingeschränkten baulichen Nutzbarkeit sowie zur Abdeckung des örtlichen Spiel- und Freiflächenbedarfs, wird in diesem Kernbereich der 5. Änderungsplanung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Im Zuge von Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten.

Ein allgemeiner Hinweis und die Lage der nachgewiesenen Tagesöffnung sind diesbezüglich in der Plankarte eingetragen.

Das Plangebiet liegt über dem auf **Raseneisenstein** verliehenen, bereits erloschenen Bergwerksfeld „Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia“. Rechtsnachfolger des letzten Eigentümers ist die Caterpillar Global Mining Europe GmbH in 44534 Lünen. Bergbau

[3] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4314 Beckum, Krefeld 1985

aus diesem erloschenen Bergwerk ist im Vorhabenbereich nicht dokumentiert. Konkrete Planungen zur Gewinnung von Raseneisenstein im Bergwerksfeld Gewerkschaft Eisenhütte Westfalia liegen gegenwärtig nicht vor.

Ein allgemeiner Hinweis ist diesbezüglich in der Plankarte eingetragen.

Das Plangebiet liegt über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Falke“. Inhaberin ist die Falke Hydrocarbons GmbH in Frankfurt am Main. Diese Erlaubnis gewährleistet das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „**Kohlenwasserstoffe**“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welches Unternehmen in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange – insbesondere auch die des Gewässerschutzes – geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Gemäß Aussage der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW (Schreiben vom 29.07.2014) ist eine Thematisierung dieses befristeten Aufsuchungsrechts auf der Ebene der vormaligen 3. Änderungsplanung nicht erforderlich. Gemäß aktuellem Kenntnisstand kann auch im Rahmen der 5. Änderungsplanung davon ausgegangen werden. Auf einen diesbezüglichen Hinweis auf der Plankarte wird deshalb verzichtet. Die Behörden werden gebeten anderweitige Erkenntnisse der Gemeinde Lippetal zur Verfügung zu stellen.

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind keine **Altlasten, altlastenverdächtige Flächen** oder **Kampfmittel** bekannt.

Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest) mitzuteilen, sofern derartige Änderungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o.ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund festgestellt werden.

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

Ein allgemeiner Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für das Vorkommen von Altlasten bzw. Kampfmitteln in der Umsetzung ist in der Plankarte eingetragen.

3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- und Baudenkmäler sind im Geltungsbereich dieser Änderung nicht bekannt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

4. Inhalte und Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14

Durch die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung geschaffen. Diese leiten sich aus den o.g. Zielvorstellungen ab und orientieren sich an den planungsrechtlichen Festsetzungen des Altplans inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen sowie am baulichen Bestand im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets. Die Vorgaben sichern den jeweiligen städtebaulichen Charakter im Quartier und Straßenzug und ermöglichen ein angemessenes Maß an Flexibilität im Hinblick auf mögliche bauliche Entwicklungen. Die Festsetzungen des Ursprungsplans inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen außerhalb des vorliegenden Plangebietes bleiben unberührt und gelten weiterhin fort.

4.1 Art der baulichen Nutzung und Begrenzung der Zahl der Wohnungen

a) Art der baulichen Nutzung

Aufbauend auf dem Ursprungsplan wird für das gesamte Plangebiet weiterhin ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen, die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich weiter angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde sowie der Lage des Plangebiets im Siedlungszusammenhang. Eine darüber hinaus gehende Nutzungsmischung würde den Zielen der Sicherung und Weiterentwicklung in Richtung eines hochwertigen Wohngebiets jedoch zuwiderlaufen.

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die gemäß § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen. In dem vorhandenen Siedlungsbereich würde eine Ansiedlung solcher Nutzungen in Hinblick auf ihren Flächenbedarf die gewünschte harmonische

Fortentwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen, sondern auch z. B. durch Immissionen des Liefer- und Kundenverkehrs stören.

b) Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Die Vorgabe der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichert eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Sie zielt insbesondere auf eine angemessene, verträgliche Weiterentwicklung des Ziel- und Quellverkehrs in den Wohnsiedlungsbereichen ab.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB im gesamten Plangebiet auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude dient der bedarfsgerechten Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende Verdichtung.

In den Teilflächen WA1 und WA4 ist grundsätzlich eine zweigeschossige Bauweise möglich. Damit sollen u. a. entlang des Siedlungsrands möglichst viele Wohnräume auf zwei Ebenen von den landschaftlichen Qualitäten profitieren können. Die Zahl der maximal zulässigen Wohnungen wird in den Teilflächen WA1 bis WA4 auf 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude bzw. im WA2 und WA4 auf 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt und damit eine bedarfs- und familiengerechte Wohnnutzung gesichert. Als Ausnahme nach § 31(1) BauGB kann bei Doppelhaushälften eine weitere Wohnung (Einliegerwohnung) in begründeten Fällen zugelassen werden, um Härtefälle zu vermeiden. Die Gemeinde stellt hier besonders 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. Hiermit sind ausdrücklich nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB werden aufbauend auf den Festsetzungen des Ursprungsplans inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen sowie aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet und in den Teilflächen WA1-4 nach Bauformen und -dichten differenziert. Planungsziel ist auf Grund der Rahmenbedingungen und der Nachfragesituation vorrangig eine familiengerechte Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Entlang des Siedlungsrandes (WA1) sind grundsätzlich 2-geschossige und im Binnenbereich (WA2-3) überwiegend sog. $1^1/_2$-geschossige Bauten zulässig. Die Gestaltungsregeln für das Plangebiet lassen zudem zusätzlich die Errichtung eingeschossiger sog. Bungalowgebäude zu.

Mit diesen Festsetzungen wird auch der vermehrten Nachfrage nach zweigeschossigen Wohngebäuden mit Zelt-, Pult- oder flacher geneigten Satteldächern Rechnung getragen. Entlang des Siedlungsrands (WA1) und der Teilfläche WA4 besteht die Option auf Errichtung "echter" 2-geschossiger Gebäude.

Die Nutzungsmaße werden insgesamt auf die unterschiedlichen Zielvorstellungen abgestellt.

Insgesamt werden im Ergebnis rahmensetzende Festsetzungen getroffen, die das Baugebiet hinsichtlich der Gestaltungsvorgaben und Nutzungsmaße "gliedern". Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich für die Bauflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA4 mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO. Den künftigen Grundstückseigentümern soll bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden.

- Die Zahl der maximal zulässigen **Vollgeschosse Z** beträgt für das gesamte Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse. Die Festsetzung ermöglicht sowohl die Errichtung „echter“ zweigeschossiger Gebäude als auch eine ausreichende Flexibilität bei der Nutzung der Dachgeschosse, sofern typische 1 ½-geschossige Gebäude errichtet werden sollen.

- Zur Differenzierung unterschiedlicher Gebäudetypologien soll das städtebauliche Ziel einer Begrenzung von Volumen und Höhe der Gebäude nunmehr sinnvoll über die konkrete Festsetzung von **Trauf- und Firsthöhen** in allen Teilflächen erfolgen. Differenziert für die unterschiedlichen Teilbauflächen mit den entsprechenden Gestaltungsoptionen werden Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

  In den Teilbauflächen WA2 und WA3 soll die **Traufhöhe** von 4,5 m eine familiengerechte Obergeschossnutzung zulassen, auch falls diese rechnerisch bereits als 2. Vollgeschoss zu bewerten wäre. Diese insoweit eher bauordnungsrechtliche Abgrenzung ist bei Einhaltung der Höhen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung. Die maximal zulässige **Firsthöhe** von 9,0 m berücksichtigt die Nachbarschaft insbesondere des zweiten sowie dritten Bauabschnitts und soll allzu große Höhensprünge gerade bei der Realisierung unterschiedlicher Bauformen verhindern. Sie bietet jedoch den Bauherren ausreichenden Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung.

  In den Teilflächen WA1 und WA4 des Allgemeinen Wohngebiets werden im Hinblick auf das Gesamtkonzept Gebäude mit zwei „echten“ Vollgeschossen mit entsprechenden **Trauf- und Firsthöhen** von 6,5 m (Traufhöhe) und 9,0 m (Firsthöhe) zugelassen. In diesem Bereich werden beispielhafte andere, städtischere bzw. modernere Bauformen ausdrücklich angestrebt und räumlich zusammengefasst. Entlang des Siedlungsrandes sind diese richtig untergebracht. Der Bereich unterstreicht damit den Übergang zur offenen Landschaft.

  Als **Bezugshöhe** für die **baulichen Anlagen** wird auf die mittlere Höhe über der asphaltierten Baustraße abgehoben, die in Höhe der Mitte der Hauseingangsbereiche bestimmt werden kann. Die Festsetzung orientiert sich an den in ähnlichen Fällen von der Gemeinde gemachten Vorgaben und wird i.W. übernommen. Die von der Gemeinde vorgesehene Höhe der geplanten Erschließungsstraßen sichert ihren Anschluss an die Straße Am Steinbach. Zudem ist die Höhe der Erschließungsstraßen auf das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lippe und den damit verbundenen möglichen Auswirkungen abgestimmt. Die geplanten Straßenausbauhöhen können bei der Gemeinde Lippetal eingesehen werden.

- Zur Berücksichtigung einer ausreichenden Höhe des Erdgeschossfußbodens auch nach Fertigstellung der Baustraße wird die **Höhe des Erdgeschossfußbodens** von mindestens 0,3 m und maximal 0,7 m über der asphaltierten Baustraße vorgegeben. Auf diese Weise wird zusätzlich ein Beitrag zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen geleistet. Darüber hinaus wird empfohlen, das Baugelände so zu profilieren und die Gebäude derart auszuführen, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

- Für das gesamte Plangebiet wird die **offene Bauweise** vorgegeben. Sie wird auf **Einzelhäuser** bzw. **Einzel- und Doppelhäuser** beschränkt, um eine zu starke Verdichtung zu verhindern und um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten.

- **Baugrenzen** setzen Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen fest und regeln neben der Anordnung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung. Eine Verschattung auch für mögliche Neubauten soll eingegrenzt werden.

  Die ausreichende **Besonnung und Belichtung** der Wohnräume wird aufgrund der offenen und nur mäßig verdichteten Bauweise sichergestellt.

  Insbesondere die Anpassung der Ausrichtung der künftigen Gebäude in der späteren Projektplanung an die Anforderungen für eine (aktive und passive) Nutzung von Solarenergie wird empfohlen. Die im Bebauungsplan vorgegebenen Baufenster ermöglichen einen derartigen Ausgestaltungsspielraum. Aufgrund der Erschließungserfordernisse der Entwässerungsplanung und des städtebaulichen Konzepts wird eine konkrete Stellung der baulichen Anlagen im Bebauungsplan jedoch nicht verbindlich vorgegeben.

4.3 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig einengen. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum öffentlichen Raum und damit auf das Ortsbild zu.

- Prägende **Dachform** im Umfeld und insbesondere in den ersten beiden Bauabschnitten des Bebauungsplans Nr. 14 ist das Satteldach mit - je nach Gebäudegröße und Geschosszahl - Dachneigungen um 38° bis 45°. Im Rahmen der 3. Änderungsplanung (Bekanntmachung Juli 2015) wurden die Möglichkeiten der Dachform im Sinne einer größeren Flexibilität für die Bauwilligen durch andere

Dachformen ergänzt. Daran soll in der vorliegenden 5. Änderungsplanung angeknüpft werden.

Um der steigenden Nachfrage nach eingeschossigen Bungalowgebäuden zu begegnen, werden im WA2 und WA3 die vorgegebene Dachform des Altplans um die Möglichkeit des Walmdachs erweitert und die Dachneigung derart flexibel ausgestaltet, dass neben den typischen steil geneigten Dächern auch die für Bungalowgebäude typischen Sattel- und Walmdächer mit einer geringen Dachneigung von 20° - 25° zulässig sind.

Im WA1 werden aufgrund der zunehmenden Nachfrage zur Errichtung zweigeschossiger Bauten auch Zelt- und Pultdächer mit einer auf die für die Gebäude typischen Gestaltungsmerkmale abgestimmten Dachneigung vorgegeben. Ziel in diesen Bereichen ist die Schaffung einer Nachbarschaft mit einer abgestimmten Bebauung beispielsweise aus „Stadthäusern“. Die Gemeinde Lippetal beabsichtigt zudem im Teilbereich WA1 (analog der Teilfläche WA5 der 3. rechtskräftigen Änderungsplanung) ergänzend die Errichtung von Flachdächern zu ermöglichen und damit ein breites Band an Flexibilität zu gewährleisten. In einem begrenzten Quartier entlang des Siedlungsrands (Randlage) erfährt die Art der Bebauung durch diese Möglichkeit kein Schwergewicht und widerspricht dem gesamten städtebaulichen Gestaltungsrahmen nicht, sondern eröffnet ein begrenztes zeitgemäßes Angebot. Sofern in diesen Bereichen keine ausreichende Nachfrage nach voll-zweigeschossigen Gebäuden besteht, wird als Abweichungsmöglichkeit formuliert, dass auch Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 45° unter Einhaltung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden können.

Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse grundsätzlich 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 -einschnitten 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 erkennbar unterordnen.
- Weiterhin werden Regelungen zur **Farbe der Dacheindeckung** getroffen. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen.
- Photovoltaik-/Solarthermieanlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist 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 Gemeinde. Die Festsetzung ist heute im Regelfall auf Grund der Federführung der Gemeinde im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen[4].

4.4 Verkehr und Erschließung

Die **äußere Erschließung** der geplanten Wohnbebauung im Änderungsbereich erfolgt durch Anschluss an die Beckumer Straße. Die umgebenden Straßen und Anschlusspunkte sind ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Wohnbauentwicklung zu bewältigen. Zusammenfassend wird die Erschließung des Plangebiets für verträglich gehalten, Alternativen bestehen nicht.

Die **Binnenerschließung** im Plangebiet erfolgt basierend auf den im Ursprungsplan Nr. 14 inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen festgesetzten Straßenverkehrsflächen. Im Rahmen der 5. Änderung werden diesbezüglich keine Änderungen vorgenommen.

Öffentliche Parkplätze sind erfahrungsgemäß für ein Wohnbaugebiet mit einer solch untergeordneten Größenordnung nur in geringem Umfang erforderlich. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend breit dimensioniert, um einzelne Parkplätze aufnehmen zu können.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Über die aus Gründen der (Verkehrs-)Sicherheit grundsätzlich geforderten 3,0 m Abstand hinaus kann ein Mindestabstand von 5,0 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen städtebauliche Ziele (Freihaltung des Straßenzugs) unterstützen. Zusätzlich kann durch Schaffung eines ggf. zusätzlichen Stellplatzes auf den privaten Flächen der Straßenraum entlastet werden. Der Abstand wird daher grundsätzlich empfohlen.

4.5 Immissionsschutz

Östlich des Plangebiets verläuft die Beckumer Straße und befinden sich die immissionsträchtigen Betriebe MTK Möbel und Landhandel Willenbrink sowie das Bürgerhaus. Die zu erwartenden Immissionskonflikte wurden daher bereits im Rahmen des rechtskräftigen **Bebauungsplans Nr. 14** gutachterlich ermittelt (Gutachten Büro Dr.-Ing. Beckenbauer, Bielefeld, Stand 27.12.1996 (Auftrags-Nr. 94 2413 125/C), 05.06.2000 (Auftrags-Nr. 94 2413 125/E) und 08.12.2003 (Auftrags-Nr. 94-125-G01)) und bewertet. Als Ergebnis wurde darin festgehalten, dass unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzten **Lärmschutzwälle**, einerseits entlang der o.g. gewerblichen Nutzungen und andererseits entlang der

[4] Beschluss des OVG Baden-Württemberg vom 04. Mai 1998, AZ 8 S 159/98, BauR 11/98, S. 1230

Beckumer Straße, ein ausreichender Immissionsschutz für ein allgemeines Wohngebiet besteht. Ausnahmen bildeten die beiden überbaubaren Flächen direkt an der Beckumer Straße für die zusätzlich gesonderte Festsetzungen über das Schalldämmmaß der Außenbauteile getroffen wurden. Der nördliche Teil wurde zwischenzeitlich im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans rechtskräftig überplant und baulich entwickelt. Für den vorliegenden 4. Bauabschnitt (5. Änderungsplanung) legt der Altplan Nr. 14 keine Immissionsschutzrechtlichen Vorgaben fest. Daran hat sich zwischenzeitlich nichts geändert.

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Innerhalb des **Plangebiets** der 5. Änderung hat der Altplan Nr. 14 keine Immissionsschutzrechtlichen Aspekte festgesetzt. Im Rahmen der vorliegenden 5. Änderungsplanung werden die überbaubaren Flächen und die Höhe der baulichen Anlagen grundsätzlich nicht oder nur sehr geringfügig verändert. Aus diesem Grund ist für das gesamte Plangebiet, ein ausreichender Immissionsschutz über den bereits gemäß Altplan erstellten Lärmschutzwall entlang der o.g. gewerblichen Nutzungen sichergestellt. Potenzielle Konflikte mit den bestehenden **Gewerbebetrieben** werden deshalb von der Gemeinde nicht gesehen.

Im nahen Umfeld des Plangebiets finden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen. Konflikte aufgrund typischer Emissionen **landwirtschaftlicher Betriebe** bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind der Gemeinde nicht bekannt und werden aufgrund der Entfernung sowie der Lage im Siedlungskörper des Ortsteils Herzfeld nicht erwartet.

b) Störfallbetriebe

Zum Zeitpunkt der Entwurfsvorbereitung waren gemäß Informationen der Gemeinde Lippetal südöstlich des Plangebiets im Bereich der Fa. Willenbrink Wwe. GmbH & Co. KG. **Betriebsbereiche nach Störfall-Verordnung (§12 BImSchG)** bekannt. Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 22. August 2017 im Rahmen der Entwurfsoffenlage nach § 4(2) BauGB hat die Firma Willenbrink mit Schreiben vom 10.11.2015 auf einen Teil seiner Genehmigung verzichtet und reduziert dadurch die genehmigte Maximalmenge umweltgefährlicher Stoffe im Betriebsbereich der Fa. Willenbrink Wwe. GmbH & Co. KG. Dadurch werden die Mengenschwellen der Spalte 4 Anhang I der Störfall-Verordnung unterschritten und der **Betrieb unterliegt seitdem nicht mehr den Pflichten der Störfall-Verordnung**. Aufgrund der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 22.08.2017 wurden die inhaltlichen Ausführungen zum Thema Störfallbetrieb (Stand Entwurf) angepasst.

c) Verkehrliche Immissionen

Auf das Plangebiet selbst wirken Geräuschimmissionen ein, die vom **Kfz-Verkehr** auf der Beckumer Straße erzeugt werden. Im Ursprungsplan inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen wurde aus diesem Grund zum Schutz der überbaubaren Flächen direkt an der Beckumer Straße ein Lärmschutzwall in Kombination mit passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die weiter westlich gelegenen Flächen, u.a. die Flächen der vorliegenden 5. Änderungsplanung, waren aus damaliger gutachterlicher Sicht keine Lärmschutzmaßnahmen notwendig. Aus Sicht

der Gemeinde hat sich an dieser Ausgangs- und Sachlage nichts geändert. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehr für die künftige Bebauung des 4. Bauabschnitts (5. Änderungsbereich) werden somit nicht erforderlich.

Durch die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen wird es zu einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft kommen. Die Auswirkungen werden jedoch voraussichtlich überschaubar und auf das unmittelbare Umfeld der Straße „Am Steinbach“ und die Planstraßen begrenzt sein. Realistischerweise ist mit der Errichtung von etwa 21 Wohngebäuden zu rechnen. Die Vorgaben zur zulässigen Bauweise sowie zur maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten begrenzen auch das Maß an potenzieller Verdichtung und dementsprechend den Quell- und Zielverkehr. Vor dem Hintergrund der heute bestehenden geringen Verkehrsbelastung innerhalb der bereits weitestgehend realisierten ersten drei Abschnitte wird davon ausgegangen, dass der zusätzlich erzeugte Verkehr auch für die umgebenden Baugebiete verträglich ist.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz in der Gemeinde.
- Die **Wasserversorgung** wird durch den Anschluss an das Netz der Wasserversorgung Beckum GmbH sichergestellt. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Neubaugebiet eine Mindestlöschwassermenge von voraussichtlich 48 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Teil 1 – Planung).
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Hauptkläranlage. Die Entwässerung des Plangebiets sowie der umgebenden Wohngebiete erfolgt im Trennsystem. Das bestehende Kanalnetz ist ausreichend leistungsfähig, um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Unberührt hiervon bleiben durchzuführende Instandhaltungs-, Wartungs- und Ausbaumaßnahmen im Rahmen der Abwasserbeseitigungspflicht der Kommune.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

Das Plangebiet liegt nicht in einem **Wasserschutzgebiet.**

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Durch verschiedene Bodenuntersuchungen und Beobachtungen ist im Gemeindegebiet von Lippetal und besonders auch in den erweiterten Nahbereichen der Lippeniederungen festgestellt worden, dass die Versickerung des Bodens nicht ausreicht, um eine ordnungsgemäße und schnelle Versickerung des Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken sicherzustellen. Der gemäß Bodenkarte NRW[5] im Plangebiet überwiegend vorherrschende schwach steiniger sandiger Lehm (Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley (S2)) mit einer geringen Wasserdurchlässigkeit, einer mittleren bis hohen Sorptionsfähigkeit sowie einer stark ausgewiesenen Staunässe befördert diese Einschätzung. Aus diesen Gründen ist eine Versickerung des anfallenden **Niederschlagswassers** grundsätzlich nicht möglich. Vorgesehen sind daher die Sammlung des Regenwassers im Trennsystem und die ortsnahe Einleitung in den Vorfluter „Steinbach“, entsprechend den Richtlinien des § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW).

Eine **Brauchwassernutzung** z.B. zur Gartenbewässerung kann das anfallende Regenwasser reduzieren und ist ausdrücklich zulässig. Werden in Gebäuden Brauchwasseranlagen eingerichtet, sind diese dem Versorgungsunternehmen und den betroffenen Fachbehörden anzuzeigen. Planung und Betrieb sind sorgfältig nach den Anforderungen der DIN 1988 und der Trinkwasser-VO durchzuführen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Aufgrund der Nähe zum freien Landschaftsraum wird quartierintern innerhalb der Flächen des Wohnbaugebiets auf Ausgleichsflächen sowie Gehölzpflanzungen verzichtet. Zur Abdeckung des örtlichen Spiel- und Freiflächenbedarfs, wird im Kernbereich der 5. Änderungsplanung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Das Plangebiet selbst soll als Baugebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie entsprechenden Gärten entwickelt werden. Für diese Gärten werden keine zusätzlichen Begrünungsvorgaben getroffen, auch weil diese nur sehr schwer fachgerecht umzusetzen wären.

Erhaltenswerter Gehölzbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Dieser wird aktuell maßgeblich durch Rasen- und Grünlandflächen geprägt. Aus diesem Grund sind spezielle naturschutzbezogene Festsetzungen nach bisherigem Stand nicht erforderlich. Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen werden daher nicht weiter vorgegeben. Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen der überbaubaren Flächen im Vergleich zum Ursprungsplan inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen wird diese Vorgehensweise als vertretbar erachtet. Vor diesem Hintergrund sind durch die Planung auch keine Beeinträchtigungen des verlegten und renaturierten Steinbachs sowie der angrenzenden offenen Landschaft zu erwarten.

---

[5] Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4314 Beckum, Krefeld 1985

5. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Da die vorliegende Planung nicht zur Vorbereitung von Vorhaben dient, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a(2) Nr. 1 i.V.m. § 13(3) BauGB kann in diesem Fall von einer Durchführung der Umweltprüfung abgesehen werden. Auch die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden. Die umweltrelevanten Belange sind gleichwohl im Planverfahren zu beachten. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der Erkenntnisse im Rahmen der Planaufstellung als begrenzt und vertretbar zu bezeichnen.

b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen 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 eine Entsiegelung vorgenommen wird. Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 14 „Am Steinbach“ inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen wurde das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche überplant. In diesem Sinne waren auch bisher in diesen Bereichen zusätzliche Bodeneingriffe im Rahmen der rechtskräftigen planungsrechtlichen Grundlagen möglich, beispielsweise durch Neubauten von Wohngebäuden oder Anbauten und Nebenanlagen. Die vorliegende 5. Änderung ändert an dieser Grundausrichtung nichts, sondern verändert lediglich teilweise die Lage der überbaubaren Bereiche, vergrößert diese partiell geringfügig und setzt insbesondere eine größere Flexibilität in baugestalterischer Hinsicht fest.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang oder in bereits rechtskräftigen planungsrechtlichen Grundlagen zu ermöglichen. Einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann durch derartige Maßnahmen vorgebeugt werden. Im vorliegenden Fall wird jedoch der Sicherung und Weiterentwicklung des bereits rechtskräftig überplanten Plangebiets Priorität eingeräumt. Mit der vorliegenden bestandsorientierten Planaufstellung wird eine **umgebungsverträgliche Nachverdichtung im bereits überplanten Siedlungsgefüge** ermöglicht. Wesentliche neue Baumöglichkeiten werden durch die vorliegende Planung, im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 14 inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen nicht zugelassen. Die Nachverdichtung soll i. W. partielle, kleinteilige Erweiterungen der überbaubaren Bereiche und mehr Flexibilität in Bezug auf die Höhe der baulichen Anlagen erreicht werden. Somit trägt die Gemeinde, dem Schutzgut Boden sowie der

o. g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB und der obigen Planung Rechnung. In der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander wird die Überplanung für angemessen, vertretbar und zweckmäßig erachtet. Der Druck auf die Ausweisung neuer Bauflächen in den freien Landschaftsraum hinein kann dadurch nur geringfügig gemindert werden.

c) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW[6] zu Grunde zu legen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden.

Nach dieser Liste können nach Abfrage für das **Messtischblatt[7] 4314 (Lippetal)** in den Lebensraumtypen *Kleingehölze/Alleen/Bäume/Gebüsche/Hecken* und *Gärten/ Parkanlagen/Siedlungsbrachen* potenziell 8 Fledermausarten, der Laubfrosch und der Kammmolch sowie 24 Vogelarten vorkommen. Von den aufgeführten Arten befindet sich lediglich der Rotmilan in einem schlechten Erhaltungszustand. Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Planungsfall über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Bisher liegen keine konkreten Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten im überplanten Bereich vor.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung sowie durch ggf. Beseitigung von Gehölzen zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die bestandsorientierte Planung schafft nur ganz geringfügig neue Bauflächen sondern definiert im Vergleich zum geltenden Planungsrecht in Teilen die städtebauliche Struktur neu. In diesem Sinne ordnet und optimiert die 5. Änderung insbesondere die überbaubaren Flächen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld sind die durch Überplanung als Wohngebiet vorgesehenen Flächen bereits heute Störeinflüssen durch Wohn- und Gartennutzungen sowie den angrenzenden Straßen und die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgesetzt. Die Bedeutung der bereits rechtskräftig überplanten Wohnbaufläche für die Belange geschützter Arten wird daher

---

[6] Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

[7] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

grundsätzlich als gering eingestuft. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden weiterentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen erhalten.

Die durch die Überplanung als Wohngebiet betroffenen **Rasen-/Grünlandflächen** stellen grundsätzlich keine für die schützenswerten Arten notwendigen Biotopstrukturen dar. Eine Nutzung des Plangebiets durch schutzwürdige Tiere findet voraussichtlich nur als ergänzender Teillebensraum zur Jagd und Nahrungssuche statt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten (u. a. renaturierter Steinbach, Landschaftsraum) zur Verfügung. Brutvorkommen von Vögeln sind vorwiegend nur für die relativ toleranten, sog. Allerweltsarten zu erwarten. Eine erhebliche Beeinträchtigung örtlicher Populationen durch Störung, Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten oder durch Verletzung und Tötung von Individuen kann gemäß aktuellem Kenntnisstand ausgeschlossen werden. Die ökologische Funktion potenziell betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt unter Einbeziehung des räumlichen Zusammenhangs erhalten.

Zudem obliegt der Gemeinde Lippetal als Flächeneigentümerin die Federführung bei der Umsetzung von Erschließungs- und Baumaßnahmen. Sofern erforderlich, kann sachgerecht im Zuge der Umsetzung abgestimmt werden, dass die **Baufeldfreiräumung** außerhalb bestimmter Zeiten erfolgt. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass keine tatsächlich vorkommenden bzw. brütenden Arten betroffen sind. Ein entsprechender Hinweis, dass eine Baufeldräumung nur außerhalb der Kernbrut- und –aufzuchtszeit vom 1. März bis 31. August zulässig ist, wird auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt. Ausnahmen sind möglich, sofern keine Brut- und Aufzuchtsstätten betroffen sind.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt im Ergebnis, dass die bestandsorientierte 5. Änderung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44 (1) BNatSchG **nicht ausgelöst** werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

Neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren, sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der **Umsetzung** zu beachten. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten 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 späteren Umsetzung und Bauausführung Hinweise auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest umgehend zu informieren. Eine frühzeitige Abstimmung ggf. erforderlicher Maßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte geführt.

Zudem wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, die Vorgaben des BNatSchG und des Landschaftsgesetz NRW zu beachten sind. Demnach sind u.a. Arbeiten an (gesetzlich vorgegebenen) Gehölzen außerhalb der Zeit vom 1. März – 30. September zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten durchzuführen. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

d) Eingriffsregelung

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Planaufstellungen, -änderungen, -aufhebungen ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der gemeindlichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe ermöglicht und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden.

Die vorliegende bestandsorientierte Planung mit dem wesentlichen Ziel das geltende Planungsrecht neu zu ordnen und städtebaulich sowie baugestalterisch zu optimieren, ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege. Sie ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung im Siedlungszusammenhang sinnvoll. Zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt finden i. W. auf den freien Grundstücken statt. Die vorgesehene Nachverdichtung entlastet zudem geringfügig den Druck auf Bauflächen im bisherigen Außenbereich.

Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß **§ 13a BauGB** werden Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen ausdrücklich aufgrund der o.g. Vorteile gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Zusätzliche Eingriffe, die aufgrund der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen zu erwarten sind, gelten damit gemäß § 1a(3) Satz 5 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Mit der sog. Klimaschutznovelle des BauGB 2011 ist nunmehr klargestellt, dass hierzu auch der **globale Klimaschutz** durch Energieeinsparung, Nutzung regenerativer Energien, vermindertes Verkehrsaufkommen u.v.m. gehört und dass diesbezügliche Maßnahmen zulässig sein können, auch wenn ggf. nicht der unmittelbare städtebauliche (Boden-)Bezug im Plangebiet gegeben ist. Darüber hinaus sind die sich ändernden klimatischen Rahmenbedingungen zu bedenken, ggf. können frühzeitige **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sinnvoll sein oder erforderlich werden. Die Belange werden seit der Änderung des BauGB besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung Nr. 5 überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen. Sie dient dem Schutz und Erhalt eines attraktiven Gebiets im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Herzfeld. Die städtebauliche Struktur und planungsrechtlichen Festsetzungen des Ursprungsplans inklusive seiner rechtskräftigen Änderungen werden grundsätzlich übernommen. Optimiert wird insbesondere die Ausrichtung der Baufelder Richtung Süden und Westen. Nachverdichtungsmöglichkeiten werden ermöglicht. Bezüglich des allgemeinen Klima- und Bodenschutzes entspricht die Planung somit der bundesrechtlich formulierten Zielsetzung nach einer baulichen Nachverdichtung.

Unter den Aspekten **globaler Klimaschutz und Energienutzung** sind im Planverfahren insbesondere folgende Maßnahmen vorzubereiten und im Zuge der weiteren Projekt- und Erschließungsplanung umzusetzen:

- Das Erschließungskonzept strebt eine weitestgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden bzw. Westen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen an. Die Abstände zwischen den Bauzeilen sind nicht in allen Fällen als idealtypisch zu bewerten, jedoch in der Summe ausreichend (siehe auch Kapitel 4.2).
- Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Aufgrund der Anforderungen des Erschließungskonzepts wird zur Wahrung einer angemessenen Flexibilität für die privaten Bauherren im Rahmen ihrer konkreten Vorhabenplanung jedoch von der Vorgabe der Stellung der baulichen Anlagen abgesehen.
- Der Bebauungsplan lässt extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu. Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert.
- Die Beachtung weiterer ökologischer Aspekte wie die Verwendung versickerungsfähiger Materialien, eine hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden u.a. durch Hinweis auf der Plankarte empfohlen.

Unter dem Aspekt **Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel** sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen und Maßnahmen im Plankonzept von Bedeutung:

- Lage des Gebiets in der Ortsrandlage mit offener Bauweise, aufgelockerten Freiflächen und der damit verbundenen Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Die Vorgabe einer Mindesthöhe für den Erdgeschossfußboden trägt zudem zu einem Schutz vor - durch den Klimawandel ggf. verstärkt bzw. häufiger auftretenden Starkregenereignissen - eindringendem Niederschlagswasser- und/oder Hochwasserereignissen bei.

Die vorgesehene bauliche Entwicklung und die getroffenen Festsetzungen werden auf **Bebauungsplanebene** zur Berücksichtigung der Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sowie hinsichtlich der Energienutzung als sinnvoll und ausreichend angesehen. Die bei der Errichtung von neuen Gebäuden maßgebenden Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes bleiben hiervon unberührt und sind ergänzend im Baugenehmigungsverfahren und in der Umsetzung zu beachten.

6. Bodenordnung

Die Gemeinde Lippetal ist Eigentümerin der Flächen im Plangebiet. Die Bauplatzvergabe wird nach den kommunalen Kriterien durchgeführt. Ein Bedarf an speziellen öffentlichen bodenordnerischen Maßnahmen wird nicht gesehen.

7. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	**Größe in ha***
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO gesamt, davon:	1,24
WA1	*0,53*
WA2	*0,30*
WA3	*0,18*
WA4	*0,23*
Straßenverkehrsfläche, öffentlich:	0,22
Grünfläche, Spielplatz, öffentlich:	0,03
Gesamtfläche Plangebiet	**1,49**

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:1.000, Werte gerundet

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die vorliegende 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 zur Sicherung, Weiterentwicklung sowie baulichen Verdichtung des Gebiets wird vor dem Hintergrund der besonderen Attraktivität und Lagegunst der Flächen im Siedlungszusammenhang des Ortsteils Herzfeld grundsätzlich für sinnvoll gehalten. Die Planung wird aus städtebaulicher Sicht und mit Blick auf das Gebot zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden für sinnvoll angesehen. Ein Planungserfordernis gemäß § 1(3) BauGB ist zur Sicherung der gemeindlichen Planungsziele an dem Standort gegeben.

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat die Planung grundsätzlich befürwortet und in seiner Sitzung am 28.11.2016 den **Aufstellungsbeschluss** für die 5. Änderung des

Bebauungsplans Nr. 14 „Am Steinbach“ sowie den Beschluss zur Erarbeitung eines verbesserten **Gestaltungskonzepts** für das Plangebiet gefasst. Gleichzeitig hat er die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend der rechtlichen Vorgaben beschlossen. Die Gemeinde Lippetal hat sich entschieden, das Planverfahren als „beschleunigtes Verfahren“ **gemäß § 13a BauGB** durchzuführen.

Der Bau- und Planungsausschuss und der Rat der Gemeinde Lippetal haben in ihren Sitzungen am 13.03.2017 und 27.03.2017 über das verbesserte **Gestaltungskonzept beraten** und diesem **zugestimmt** - ergänzt um die Option, im nördlichen Randbereich des 4. Bauabschnitts Gebäude mit Flachdächern zu errichten.

Gemäß § 13a(2) Nr. 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13(2 und 3 Satz 1) entsprechend. Aus diesem Grund wird auf die Durchführung der **frühzeitigen Beteiligung** der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB verzichtet.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3(2) und § 4(2) BauGB zu dem Entwurf des Bebauungsplans erfolgte im August/September 2017.

Während des Offenlegungszeitraums im August und September 2017 wurden einige Anregungen vorgetragen. Daraufhin wurden im Vorfeld der Beschlussfassung der Bebauungsplansatzung einige wenige inhaltliche sowie redaktionelle Anpassungen vorgenommen. Diese haben jedoch keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, die städtebauliche Ordnung oder Belange privater respektive Dritter. Zur Abwägung wird über die Begründung hinaus auch Bezug genommen auf die Unterlagen für die Beratungen von Fachausschuss und Rat der Gemeinde Lippetal sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften.

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 16.10.2017 den Bebauungsplan Nr. 14 „Am Steinbach“ - 5. Änderung als Satzung beschlossen.

Lippetal, im Oktober 2017