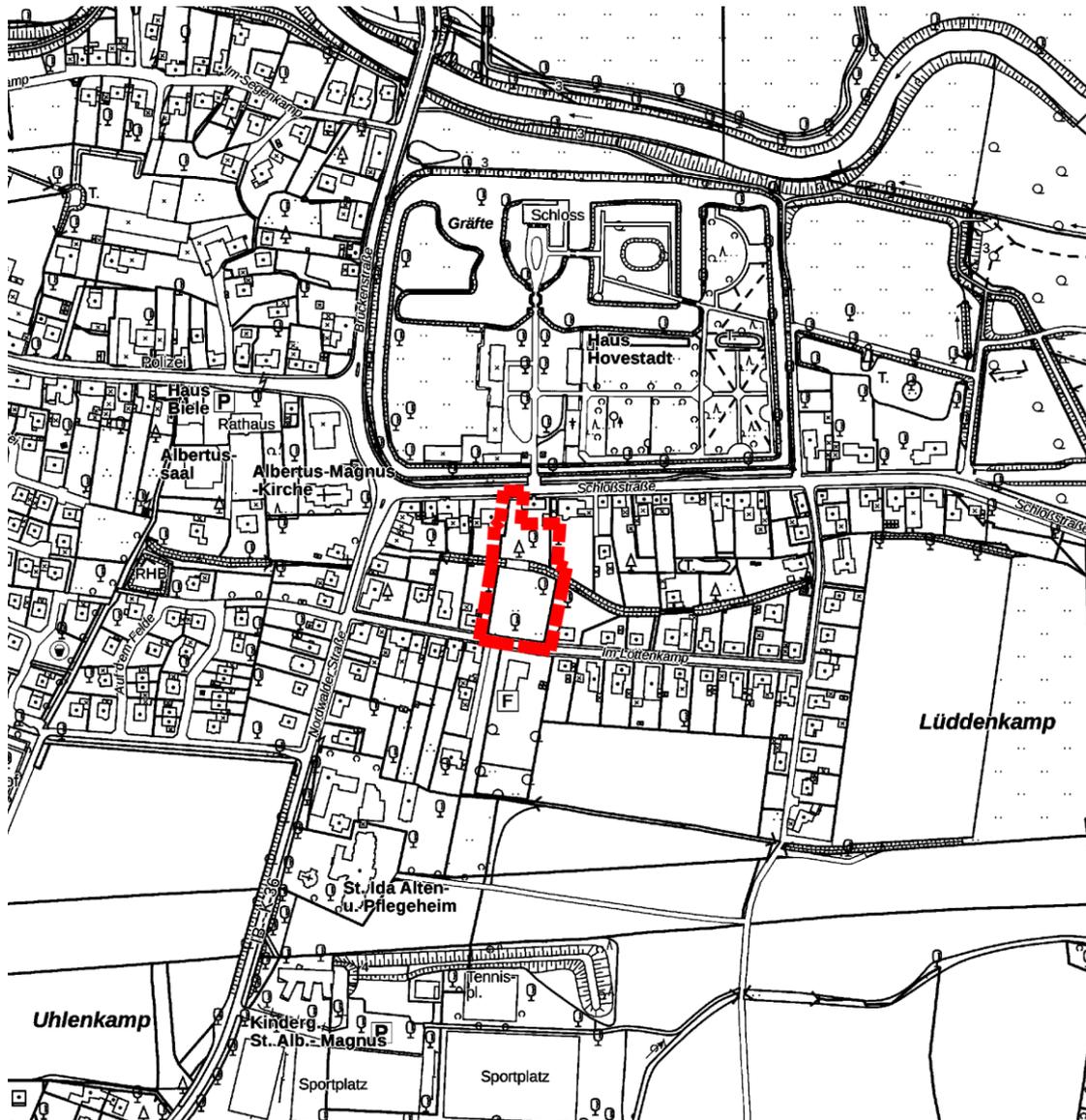


# Gemeinde Lippetal

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnanlage im Löttenkamp“ im Ortsteil Hovestadt



(Kartengrundlage: Geobasis NRW)

## Begründung zum Entwurf

Stand: Satzungsbeschluss – 30.06.2021

## Inhalt

<b>1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH UND GEGENWÄRTIGE SITUATION.....</b>	<b>2</b>
<b>3. VERFAHREN .....</b>	<b>2</b>
<b>4. VORHANDENES PLANUNGSRECHT .....</b>	<b>3</b>
<b>5. VORHABENBESCHREIBUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>6. INHALT DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>8</b>
6.1 Zulässiges Vorhaben und zulässige bauliche Anlagen .....	8
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3 Bauweise und überbaubare Flächen .....	10
6.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen .....	10
6.5 Verkehrsflächen und Erschließung des Baugebiets .....	10
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	11
<b>7. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES .....</b>	<b>12</b>
7.1 Gesetzliche Grundlagen .....	12
7.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial .....	12
a) Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt .....	13
b) Schutzgut Boden.....	14
c) Schutzgut Fläche .....	15
d) Schutzgut Wasser .....	15
e) Schutzgut Klima / Luft .....	16
f) Schutzgut Landschaft .....	17
g) Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung.....	18
h) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	19
i) Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen, Belästigungen .....	20
j) Art und Menge der erzeugten Abfälle .....	20

k) Kumulierung mit benachbarten Gebieten .....	20
l) Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	21
m) Wechselwirkungen .....	21
<b>8. SONSTIGE BELANGE .....</b>	<b>21</b>
<b>8.1 Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>21</b>
<b>8.2 Altlasten / Kampfmittel .....</b>	<b>22</b>
<b>8.3 Denkmalschutz .....</b>	<b>22</b>
<b>9. FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>22</b>
<b>10. VERWENDETE GUTACHTEN .....</b>	<b>22</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Lippetal verfolgt das Ziel, gut erschlossene Grundstücke in städtebaulich integrierten Lagen maßvoll nachzuverdichten, um die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen sinnvoll auszulasten.

Ein Vorhabenträger plant im Ortsteil Hovestadt den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit 22 Wohneinheiten. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Innenbereich von Hovestadt.

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – legt für den Bereich des Plangebiets einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest. Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal nördlich des Grabens als gemischte Baufläche (M) und südlich des Grabens als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das im Auftrag der Gemeinde Lippetal erstellte Wohnbaulandkonzept „Entwicklungspotenziale für Wohnbauland in den Ortsteilen Hovestadt und Nordwald“ (Tischmann und Schrooten, Rheda-Wiedenbrück 2016) identifiziert das Plangebiet als Fläche, die für eine wohnbauliche Nachverdichtung gut in Frage kommt, wohingegen andere Flächen aus städtebaulicher Sicht in Bezug auf Nachverdichtung kritisch bewertet werden. Das Plangebiet eignet sich deshalb gut zu Entwicklung einer Wohnbaufläche.

Ein Bebauungsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Die Zulässigkeit einer Bebauung gem. § 34 BauGB liegt für das Plangebiet ebenfalls nicht vor, so dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll sichergestellt werden, dass sich die neuen Gebäude in die nähere Umgebung einfügen und einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Gestalt leisten. Der Rat der Gemeinde Lippetal hat dementsprechend in seiner Sitzung am 22.06.2020 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnanlage im Löttenkamp“ im Verfahren nach § 12 i.V.m. § 13a BauGB als vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. In der Ratssitzung am 31.08.2020 wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 beschlossen, der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. In dieser Sitzung wurde außerdem die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans um eine Fläche im nordwestlichen Planbereich beschlossen, die einen Anschluss des geplanten Baugebiets an die Schloßstraße ermöglicht.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnanlage im Löttenkamp“ beinhaltet die Flurstücke 218, 219, 228 und den südwestlichen Bereich des Flurstücks 244 (tlw.) in der Flur 6, Gemarkung Hovestadt.



Abb. 1: Luftbild mit Vorhabengebiet (Geobasis NRW)

Das ca. 3.930 m<sup>2</sup> große Plangebiet gehört zum Ortsteil Hovestadt und befindet sich am südöstlichen Ortsrand in etwa 160 m Entfernung vom Ortskern. Im Norden wird das Gebiet von der Schloßstraße sowie dem Bestandsgebäude „Schloßstraße 6“ begrenzt. Im Osten grenzen die Grundstücke „Schloßstraße 7“ und „Im Löttenkamp 11“ an das Plangebiet an, im Süden die Straße „Im Löttenkamp“ und im Westen die Grundstücke „Schloßstraße 5/5a“ sowie „Im Löttenkamp 5“. Der ursprüngliche Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde nach dem Aufstellungsbeschluss des Rates der Gemeinde Lippetal um eine Fläche im Nordwesten des Plangebiets erweitert.

Die Flächen dienen derzeit als Wohnbaufläche, als Grünland und als Fläche für Fließgewässer. Das Plangebiet ist weitgehend unversiegelt. Die Grünlandfläche sowie die Fließgewässerfläche

sind von vereinzelt Obst- und Laubbäumen überstanden, während die Wohnbaufläche vom Grundstück „Schloßstraße 6“ als Garten genutzt wird.

## 3. Verfahren

Der Eigentümer der Flurstücke 218, 219, 228 und 244 (Flur 6, Gemarkung Hovestadt) hat im Mai 2020 als Vorhabenträger einen Antrag zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB gestellt.

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Hovestadt der Gemeinde Lippetal innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs. Der Bebauungsplan kann dementsprechend gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

Nach § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten und mit der Gemeinde abgestimmten Plans (sog. vorhabenbezogener Bebauungsplan) zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten

Frist verpflichtet. Dabei sind von diesem die Planungs- und Erschließungskosten entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen (sog. Durchführungsvertrag) zu tragen. Hierzu ist der Vorhabenträger in der Lage und bereit. Der Abschluss der zwischen der Gemeinde Lippetal und den vom Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsverträgen zur Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen hat vor Satzungsbeschluss des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu erfolgen.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB können Bebauungspläne aufgestellt oder geändert werden, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereiten. Voraussetzung für die Anwendung ist gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Anlage 1 zum UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die im Rahmen des Bebauungsplans angestrebte Nachverdichtung eröffnet den Anwendungsbereich des § 13a BauGB. Auch darüber hinaus entspricht der vorliegende Bebauungsplan den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>, keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten).

Beschleunigte Verfahren werden gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin unterliegen sie gem. § 13a Abs. 2 BauGB nicht der Anwendung der Eingriffsregelung; sprich die zu erwartenden Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder sind zulässig. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der seitens der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 15.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020 eingegangenen Nachfragen zu den Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt, wurde im Nachgang ein sog. „vereinfachter Umweltbericht“ (Büro Stelzig, Mai 2021) erarbeitet, dessen wesentliche Inhalte in das Kap. 7 der vorliegenden Begründung eingearbeitet wurden.

## 4. Vorhandenes Planungsrecht

### **Regionalplan**

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – legt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Wohnanlage im Löttenkamp“ einen „Allgemeinen Siedlungsbereich“ fest.

### **Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal**

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal nördlich des Grabens als gemischte Baufläche (M) und südlich des Grabens als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

### **Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt zwar im Geltungsbereich des rechtskräftigen Landschaftsplans des

Kreises Soest „Landschaftsplan III: Lippetal – Lippstadt West“, für das Plangebiet sind jedoch keine Schutz- und Entwicklungsziele festgesetzt.

## 5. Vorhabenbeschreibung



Abb. 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (Impuls3A Architekten, Juni 2021)

Der Vorhabenträger plant im Bereich zwischen Schloßstraße und der Straße „Im Löttenkamp“ den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern (Häuser A, B, C) mit insgesamt 22

Wohneinheiten und max. 36 Pkw-Stellplätzen. Die Erschließung von Haus „A“ erfolgt über die Schloßstraße im Norden. Die Erschließung der beiden Häuser „B“ und „C“ erfolgt über die im Süden gelegene Straße „Im Löttenkamp“. Die Pkw werden im Wesentlichen auf Stellplätzen sowie in drei Carports untergebracht. Entlang der Zuwegung der Wohngebäude sind außerdem Stellplätze bzw. Boxen für Fahrräder geplant. Jedem Wohnhaus ist eine Abstellfläche für Abfallbehälter zugeordnet.

Haus „A“ wird als doppeltes Satteldachgebäude mit Dachgauben in Richtung Osten und Westen gebaut. Die Firsthöhe des Hauptbaukörpers ist mit 9,93 m über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF-EG) geplant, während die Traufhöhe 6,90 m über der OKFF-EG liegen soll. Die Oberkante des gewachsenen Geländes liegt ca. 0,20 m unter der OKFF-EG. An den Süd- und Westseiten des Gebäudes sind Terrassen bzw. Balkone geplant. Die Häuser „B“ und „C“ sind ebenfalls als Satteldachgebäude mit Dachgauben in Richtung Osten und Westen geplant. Die Gebäudehöhen stimmen mit Ausnahme der Firsthöhe mit denen des Hauses „A“ überein. Die Firsthöhe der Häuser „B“ und „C“ soll 10,75 m über der OKFF-EG liegen. Auch bei den Häusern „B“ und „C“ sind Terrassen bzw. Balkone an den Süd- und Westseiten der Gebäude geplant (vgl. Abb. 3-6). Die Eingänge der Wohngebäude befinden sich an den Nordseiten und werden über Fußwege erschlossen.

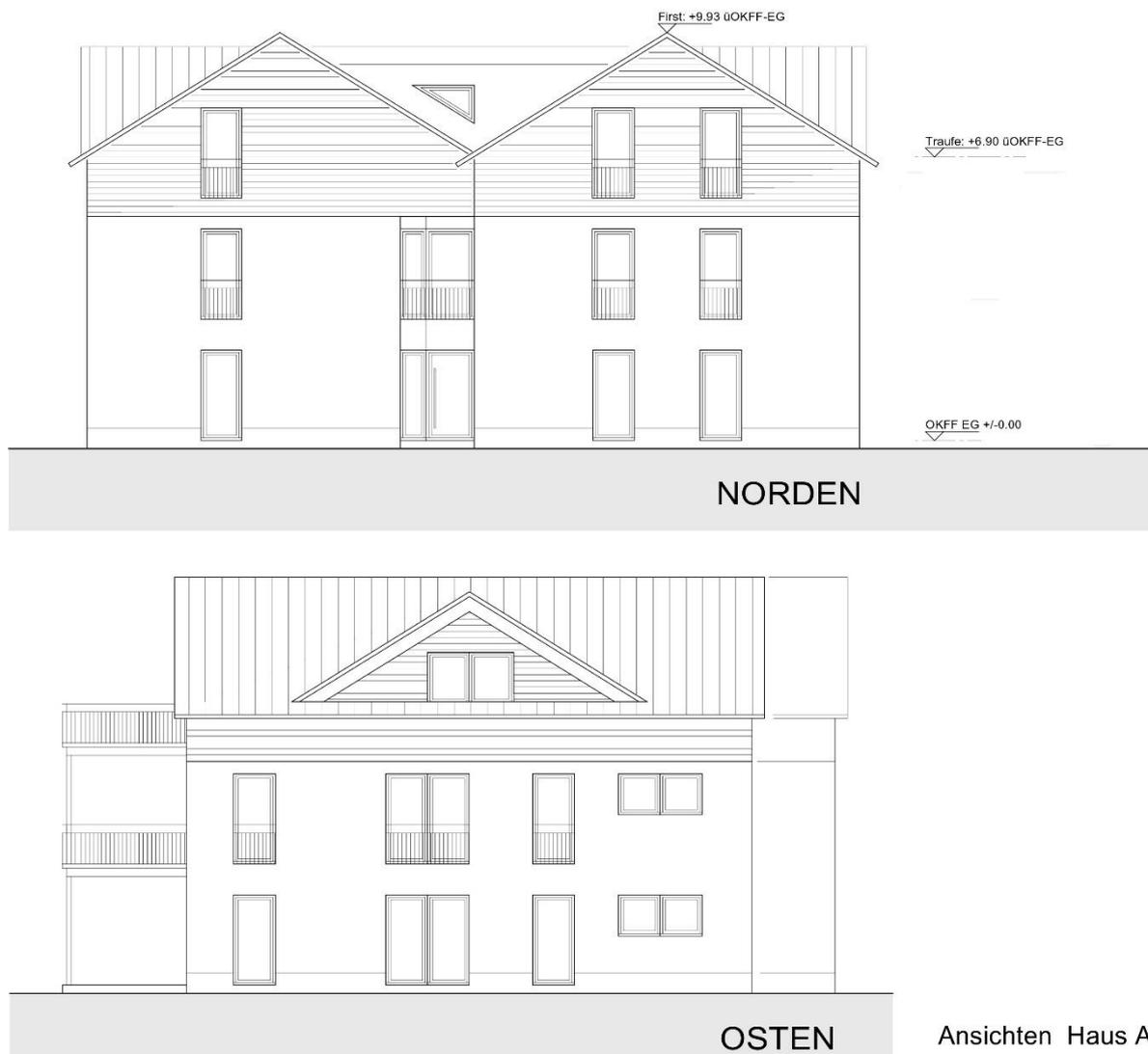


Abb. 3: Ansichten Haus A - Norden und Osten (Impuls3A Architekten, Juli 2020)



Abb. 4: Ansichten Haus A - Süden und Westen (Impuls3A Architekten, Juli 2020)



Ansichten Haus B + C

Abb. 5: Ansichten Haus B+C - Norden und Osten (Impuls3A Architekten, Juli 2020)



Abb. 6: Ansichten Haus B+C - Süden und Westen (Impuls3A Architekten, Juli 2020)

## 6. Inhalt des Bebauungsplans

### 6.1 Zulässiges Vorhaben und zulässige bauliche Anlagen

Das Vorhaben dient der Befriedigung der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Verbindung mit der Nachverdichtung von gut erschlossenen Grundstücken im Innenbereich von Hovestadt.

Dementsprechend wird vorhabenbezogen festgesetzt:

Zulässig ist die im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch festgesetzte und in der Vorhabenbeschreibung beschriebene Errichtung einer Wohnanlage mit drei Gebäuden. Im Mehrfamilienhaus A werden 6 Wohneinheiten und in den Mehrfamilienhäusern B und C werden je 8 Wohneinheiten errichtet. Im Baugebiet sind somit insgesamt max. 22 Wohneinheiten zulässig. Die Wohnungsgrößen belaufen sich zwischen 55 m<sup>2</sup> und 120 m<sup>2</sup>.

Es wird folgender Stellplatzschlüssel angewendet: Pro Wohnung unter 60 m<sup>2</sup> ist 1 Pkw-Stellplatz, pro Wohnung über 60 m<sup>2</sup> sind 1,5 Pkw-Stellplätze und pro Wohnung über 100 m<sup>2</sup> sind 2 Pkw-Stellplätze zu errichten. Im Baugebiet werden mind. 31 und max. 36 PKW-Stellplätze hergestellt. Für Fahrräder gilt derselbe Stellplatzschlüssel. Im Baugebiet werden min. 31 Fahrrad-Stellplätze hergestellt. Die Pkw- und Fahrrad-Stellplätze sind in Form von offenen Stellplätzen, aber auch als Carports / Garagen bzw. Fahrradschuppen entsprechend den

Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird im Bereich der Stellplätze 6 bis 19 und der beiden Flächen für Abfallbehälter ein 1,8 m hoher Sichtschutzzaun aus Holz errichtet.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO wird bestimmt über die zeichnerische Darstellung der Gebäude, der Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, der Nebenanlagen sowie der Grünflächen.

Im Vorhabengebiet teilt sich die Flächennutzung wie folgt auf:

Grundfläche von Gebäuden einschließlich ihrer Terrassen (versiegelt)	max. 990 m <sup>2</sup>
Flächen für Zuwegungen und Zufahrten (wasserdurchlässig befestigt)	max. 630 m <sup>2</sup>
Flächen für Pkw-Stellplätze (wasserdurchlässig befestigt)	max. 560 m <sup>2</sup>
Flächen für Carports (versiegelt)	max. 50 m <sup>2</sup>
Flächen für Fahrradstellplätze (wasserdurchlässig befestigt)	max. 60 m <sup>2</sup>
Flächen für Fahrrad-Boxen (versiegelt)	max. 60 m <sup>2</sup>
Flächen für Abfallbehälter (versiegelt)	max. 90 m <sup>2</sup>
Flächen für Gewässer und Gewässerrandstreifen	min. 290 m <sup>2</sup>
Grünfläche	min. 1.200 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtes Vorhabengebiet</b>	<b>3.930 m<sup>2</sup></b>

Für das insgesamt 3.930 m<sup>2</sup> große Baugebiet ergibt sich rechnerisch damit eine bauliche Ausnutzung von ca. 62 %. Diese setzt sich zusammen aus 25 % Gebäudegrundfläche (inkl. Terrassen) und 37 % Grundfläche für Zuwegungen und Zufahrten, Pkw- und Fahrrad-Stellplätze, Carports, Fahrradboxen und Abstellflächen für Müllbehälter. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO angegebene Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 in reinen und allgemeinen Wohngebieten wird mit einer realisierten GRZ von 0,25 deutlich unterschritten. Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % überschritten werden, max. bis zu einer GRZ von 0,8. Die Obergrenze der GRZ von 0,4 für Wohngebiete darf also durch die Grundfläche von vorgenannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden. Für das Vorhaben ergibt sich rechnerisch eine Gesamt-GRZ von 0,62. Vor dem Hintergrund, dass hierin die erschließenden Zufahrten enthalten sind und einige der Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (vgl. auch Kap. 6.6), ist die sehr geringfügige Überschreitung der Gesamt-GRZ um 0,02 vernachlässigbar.

Zusätzlich zur Regelung der bebaubaren Grundflächen erfolgt eine Festsetzung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen. Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in den Gebäudeansichten des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt. Außerdem erfolgt eine textliche Festsetzung zu der jeweiligen Bezugsgeländehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) pro Wohnhaus. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe liegt jeweils 0,2 m

über dieser Höhe. Die jeweils zulässige Firsthöhe hinzugerechnet ergibt sich eine max. Firsthöhe von 80,53 m ü. NHN für Haus A, von 81,10 m ü. NHN für Haus B und von 81,50 m ü. NHN für Haus C. Diese Höhen dürfen durch untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten, Photovoltaikmodule) um max. 1,5 m überschritten werden. Sie müssen um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten, damit sie städtebaulich nicht in Erscheinung treten.

### 6.3 Bauweise und überbaubare Flächen

Die Bauweise im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht einer offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten. Die zur Errichtung von baulichen Anlagen nutzbaren Flächen ebenso wie die anzulegenden Gärten sowie das zu erhaltende Gewässer ergeben sich aus den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

### 6.4 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

Die Stellplätze und Nebenanlagen im Vorhabengebiet, die orthogonal zu den Zufahrten und Zuwegungen angeordnet sind, sind ausschließlich gem. der zeichnerischen Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig. Dies dient der Herstellung einer städtebaulichen Ordnung, wonach solche Anlagen dem Hauptbaukörper zugeordnet sein und gebündelt auf dem Grundstück angeordnet werden sollen.

Im Baugebiet sind mindestens 31 und max. 36 Pkw-Stellplätze zu errichten, wovon drei in Form von Carports mit einer geschlossenen Rückwand zu errichten sind. An Fahrradstellplätzen sind im Baugebiet mindestens 36 Stück vorzuhalten, wobei ein Teil davon in Fahrradboxen unterzubringen ist.

Als Abgrenzung der südöstlichen Stellplatzanlage zum Nachbargrundstück erfolgt die Errichtung eines 1,8 m hohen Sichtschutzaunes aus Holz. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 6.5 Verkehrsflächen und Erschließung des Baugebiets

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die geplante Grundstückserschließung dar. Das Haus „A“ wird von Norden kommend über die Schloßstraße erschlossen. An der privaten Erschließungsstraße im nördlichen Bereich des Grundstücks ist eine bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl an Kfz-Stellplätzen an beiden Seiten der Zufahrt angeordnet. Der Eingang des Wohngebäudes wird durch einen Fußweg über die Nordseite des Gebäudes erschlossen, an welchem Fahrradstellplätze, Fahrradboxen sowie ein Standplatz für Abfallbehälter angeordnet sind.

Die Häuser „B“ und „C“ werden von Süden kommend über die Straße „Im Löttenkamp“ erschlossen. Die private Erschließungsstraße im südlichen Bereich des Plangebiets wird von einer bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl an Pkw-Stellplätzen (davon drei Carports) an beiden Seiten gesäumt. Hier werden auch zwei Standplätze für Abfallbehälter unterge-

bracht. Ähnlich wie bei Haus „A“ erfolgt die Erschließung der Wohngebäude über die Nordseite der Gebäude durch zwei Fußwege, die von der Zufahrt in Richtung Westen abzweigen. Auch an diesen Fußwegen befindet sich Raum für Fahrradstellplätze und Fahrradboxen. Zusätzlich zu den Kfz-Stellplätzen an den privaten Erschließungsstraßen ist im Südwesten des Plangebiets an der Straße „Im Löttenkamp“ eine Reservefläche für Kfz-Stellplätze vorgesehen.

## 6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minderung des Versiegelungsgrads im Baugebiet sind Zufahrten und Zuwegungen sowie Pkw- und Fahrrad-Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigem Material zu errichten. Hierzu eignen sich, je nach Nutzung, Sicker-/Drainpflaster oder Rasengittersteine. Standflächen für Abfallbehälter sowie Terrassen (als Bestandteil des Hauptbaukörpers) sind von dieser Regelung ausgenommen.

Es liegt eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Büro Stelzig, Mai 2021) vor, deren wesentliche Inhalte und Ergebnisse im Kap. 7.2 a) Schutzgut Tiere wiedergegeben werden. Aufgrund des Feldsperling- und Starvorkommens im Plangebiet werden Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB notwendig.

Durch die Entnahme von Obstbäumen im Plangebiet gehen potentielle Lebensstätten von Feldsperlingen und Staren verloren. Um den Verlust der alten Obstbäume zu kompensieren, soll auf dem Schlossgelände Hovestadt der Biototyp Obstwiese ausgeglichen und mind. zehn Obstbäume angepflanzt werden. Die Fläche der beanspruchten Obstwiese beträgt ca. 0,24 ha. Die Ausgleichsfläche muss dementsprechend mind. 0,24 ha betragen. Es soll eine Baumschulfläche, die bisher mit Weihnachtsbäumen bestanden ist in eine Obstwiese umgewandelt werden. Es muss Grünland angelegt werden. Dazu soll autochthones, an die Standortverhältnisse angepasstes Saatgut verwendet werden. Das Regio-Saatgut muss dem Ursprungsgebiet „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ und dem Produktionsraum „Nordwestdeutsches Tiefland“ entsprechen. Die Regio-Saatgut-Mischung muss zu mindestens 30 % aus Blumen bestehen. Hinweise zur Ansaat, Pflege und Nutzung sind dem jeweiligen Hersteller zu entnehmen. Es dürfen ganzjährig keine flüssigen organischen Düngemittel wie Gülle sowie Geflügelmist, flüssige und feste Gärsubstrate und chemisch-synthetische N-Dünger verwendet werden. Weiter muss auf den Einsatz jeglicher Pflanzenschutzmittel verzichtet werden. Die Wiese darf maximal zweimal im Jahr gemäht werden.

Es wird im Bebauungsplan festgesetzt: Auf dem Flurstück 11, Flur 8, Gemarkung Hovestadt sind zehn Obstbäume anzupflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 7 cm (gemessen in 1 m Höhe) und einer Stammhöhe von mind. 1,8 m bis zum Kronenansatz zu verwenden. Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen muss mind. 10 m betragen. Auf der für die Obstbaumanpflanzungen benötigten Fläche von 0,24 ha ist zusätzlich Grünland anzulegen. Hierzu ist autochthones, an die Standortverhältnisse angepasstes Saatgut zu verwenden. Das Regio-Saatgut muss dem Ursprungsgebiet „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ und dem Produktionsraum „Nordwestdeutsches Tiefland“ entsprechen. Die Regio-Saatgut-Mischung muss zu mindestens 30 % aus Blumen bestehen.

Im Rahmen „vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen“, sogenannter CEF-Maßnahmen<sup>1</sup> wird in Bezug auf das Feldsperling- und Starvorkommen im Plangebiet dem Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands mittels folgender Festsetzungen vorgebeugt: Vor dem Beginn von Gehölzfällungen im Plangebiet sind auf dem Flurstück 9, Flur 8, Gemarkung Hovestadt zwei Kolonienistkästen für den Feldsperling und vier Starenhöhlen für den Star in einer Höhe von mind. 2,5 m aufzuhängen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält außerdem folgende allgemeine und besondere Hinweise und Empfehlungen zum Artenschutz, die im Rahmen der Baugenehmigung zu beachten sind:

- Die Baufelddräumung darf zum Schutz von Bluthänfling, Kuckuck, Mehlschwalbe, Feldsperling, Girlitz, Star sowie von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.03. bis 31.07. stattfinden.
- Vom 01.03. bis zum 30.09. dürfen Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen mit Einbeziehung eines Experten durchgeführt werden (BNatSchG).
- Es wird empfohlen, im Baugebiet insektenfreundliches Licht zu verwenden und Fledermauskästen an den Neubauten anzubringen.

Die Funktionssicherung der CEF-Maßnahmen sowie die fachgerechte und dauerhafte Pflege der Obstbaumanpflanzungen werden im Durchführungsvertrag, der zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger bis zum Satzungsbeschluss abzuschließen ist, geregelt.

## 7. Belange des Umweltschutzes

### 7.1 Gesetzliche Grundlagen

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Verfahren gem. § 13a BauGB als „vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dürfen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange sowie ohne Umweltprüfung aufgestellt werden. Weiterhin unterliegen sie nicht der Anwendung der Eingriffsregelung. Somit entfällt die Verpflichtung zum ökologischen Ausgleich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschreiben und zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Es wurde ein „vereinfachter Umweltbericht“ (Büro Stelzig, Mai 2021) erstellt.

### 7.2 Umweltmedien / Abwägungsmaterial

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

---

<sup>1</sup> CEF-Maßnahmen (continuous ecological function; vgl. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

### a) Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt

Das Plangebiet charakterisiert sich im Wesentlichen durch eine Grünfläche. Der nördliche Teil wird als Gartenfläche genutzt. Im südlichen Teil befindet sich eine Wiese mit altem Obstbaumbestand. Zum Zeitpunkt der Begehung (22.06.2020) waren sechs Obstbäume im südlichen Bereich des Plangebiets vorhanden, darunter zwei Kirschbäume und vier Birnbäume. Die Bäume weisen zum Teil Stammdurchmesser von 50 cm auf. Außer in einem Birnbaum waren in allen Bäumen Specht- und Fäulnishöhlen vorhanden. Die Birnen weisen zudem grobborkige und abblätternde Rinde auf. Zwischen den beiden Grundstücken verläuft das Gewässer „Feldflut“ (Flurstücke 218, 219), welches auf der Nordseite mit Gehölzen, unter anderem etwa sechs jüngeren Kirschbäumen sowie einigen Laubbäumen, bestanden ist (vgl. Abb. 2). Die Vegetation entlang der Südseite des Gewässers besteht überwiegend aus Brennnesseln, Giersch und Klettenlabkraut. Innerhalb des Gewässers befinden sich Bestände von u.a. Wasserminze und Sumpf-Vergissmeinnicht.

In einer Stellungnahme der Öffentlichkeit wird auf das Vorkommen der Grünen Mosaikjungfer, einer Libellenart, hingewiesen. Die Grüne Mosaikjungfer (*Aeshna viridis*) kommt in NRW nicht vor und ist auf ausgedehnte Bestände der Kriebsschere (*Stratiotes aloides*) angewiesen. Vielmehr dürfte es sich bei der beobachteten Libellenart um die ähnlich aussehende Blaugrüne Mosaikjungfer (*Aeshna cyanea*) handeln. Diese Art weist keine besonderen Habitatansprüche auf und kann sich selbst in Kleinstgewässern, wie wassergefüllten Fahrspuren auf Forstwegen oder Gartenteichen erfolgreich reproduzieren. Eine Beeinträchtigung dieser Libellenart kann ausgeschlossen werden, da sich durch das Vorhaben keine Veränderungen des Gewässerverlaufes ergeben.

Im Bereich des Plangebiets ist keine Biotopverbundfläche ausgewiesen. Allerdings ist davon auszugehen, dass die Grünfläche sowie das dort verlaufende Gewässer eine vernetzende Funktion auf lokaler Ebene aufweisen.

Zur Prüfung, ob artenschutzrechtliche Belange dem Vorhaben entgegenstehen, wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung angefertigt (Büro Stelzig, Mai 2021). Im Folgenden werden die Ergebnisse der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung zusammengefasst:

Nach Auswertung des vom LANUV NRW bereitgestellten Internetangebotes „@LINFOS-Landschaftsinformationssammlung“ ergaben sich keine Hinweise auf (Brut-) Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Nach der Auswertung der Artenliste des 2. Quadranten im Messtischblatt 4314 Lippetal könnten aufgrund der Habitatausstattung des Plangebiets und des Wirkraumes potentiell sieben Vogelarten vorkommen. Bei der Begehung wurde daher besonders auf für diese Arten relevante Strukturen im Plangebiet geachtet.

Als Gesamtergebnis kann festgestellt werden, dass ein Vorkommen von Kuckuck, Feldsperling und Star im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann.

Diese Arten sowie die Mehlschwalbe, der Bluthänfling, der Girlitz und gebäudebewohnende Fledermäuse können ebenfalls im Wirkraum vorkommen.

Lebensstätten des Steinkauzes können sicher ausgeschlossen werden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden sind Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen erforderlich (vgl. Kap. 6.6). Die Maßnahmen umfassen u. a. die die

Anlage einer Obstwiese, um den Verlust im Plangebiet zu kompensieren sowie das Aufhängen von zwei Kolonienistkästen für den Feldsperling und vier Starenhöhlen.

Durch die Bebauung des Plangebiets wird im Wesentlichen eine Grünfläche mit Gehölzbeständen in einem bebauten Umfeld beansprucht.

Schützenswerte Vegetationsbestände (gesetzlich geschützte Biotope nach § 42 LNatSchG NRW oder schutzwürdige Biotope) sind durch das Vorhaben nicht betroffen und befinden sich in ausreichender Entfernung, sodass keine Beeinträchtigungen durch die Planung ausgelöst werden. Allerdings werden im Zuge der Baufeldräumung alte Obstbäume beseitigt werden müssen. Auch die restliche Vegetation im Bereich des Plangebiets muss zum größten Teil beseitigt werden. Entlang des Gewässers wird ein Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan festgesetzt, so dass die dort vorhandenen Lebensraumstrukturen und die Vegetation erhalten bleiben.

Im Zuge der Bebauung des Plangebiets ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt. Dies begründet sich vor allem dadurch, dass Gehölze im Plangebiet beseitigt werden müssen und eine Grünfläche beansprucht wird. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biologische Vielfalt nicht als erheblich eingestuft.

## **b) Schutzgut Boden**

Im überwiegenden Teil des Plangebiet hat sich als Bodentyp ein Gley-Podsol ausgebildet. Im südlichen Teil des Plangebiets steht ein Pseudogley an.

Beide Bodentypen kennzeichnen sich durch eine geringe, nutzbare Feldkapazität und zeigen keinen Grundwasser- und Stauwassereinfluss. Die Verdichtungsempfindlichkeit des Gley-Podsol ist mittel, der Pseudogley weist dagegen eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Den Böden wird keine über die natürlichen Bodenfunktionen hinaus besondere Schutzwürdigkeit zugewiesen. Allerdings handelt es sich um unverbaute, naturnahe Böden.

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

Der Geologische Dienst bewertet die Gesamtfilterfähigkeit im 2-Meter Raum für den Gley-Podsol als sehr gering, für den Pseudogley als gering.

Laut FIS StoBo NRW (Fachinformationssystem Stoffliche Bodenbelastung) der LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) liegen im Plangebiet keine Bodenbelastungen vor.

Die Flächen im Bereich der Gebäude werden versiegelt. Dort gehen die natürlichen Bodenfunktionen komplett verloren und es findet keine Pedogenese mehr statt. Wenn der Boden dauerhaft von Luft und Wasser abgeschlossen ist, geht die Bodenfauna zugrunde, welche

wiederum wichtige Funktionen für den Erhalt und die Neubildung von fruchtbaren Böden erfüllt. Im Bereich der geplanten Grünflächen können die Bodenfunktionen weiterhin weitgehend erfüllt werden. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Befestigung der Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau – beispielsweise mit Sicker-/ Drainpflaster herzustellen ist. Diese Festsetzung gilt auch für die Befestigung der Zufahrten.

Im Zuge der Bebauung wird derzeit unversiegelter, naturnaher Boden beansprucht, es ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der zielgerichteten, an veränderte Bedürfnisse angepassten und maßvollen Nachverdichtung eines vorhandenen Wohngebiets. Somit trägt das Vorhaben dem Ziel der Nachverdichtung der Bodenschutzklausel gemäß § 1a BauGB Rechnung.

Der Bebauungsplan enthält Hinweise zum Bodenschutz: Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden nicht als erheblich eingestuft.

### **c) Schutzgut Fläche**

Die Flächen im Bereich des Plangebiets umfassen eine Grünfläche und sind unversiegelt. Eine Erschließung ist über die nördlich verlaufende Schloßstraße sowie über die südlich verlaufende Straße „Im Löttenkamp“ gegeben. An das Plangebiet grenzen im Osten und Westen Wohnbaufläche mit angeschlossenen, teilweise ausgedehnten Gärten.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hovestadt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs.

Die Planungen sehen eine Festsetzung von überbaubaren Flächen im Bereich von momentan noch unverbauter Fläche vor. Hierdurch ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche. Auf Teilflächen werden Grünflächen entwickelt. Entlang des Gewässers bleibt ein durchgängiger Gewässerrandstreifen erhalten.

Es wird eine Fläche in Anspruch genommen, die sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet und daher eine flächenschonendere Alternative zur Ausweisung einer unbeanspruchten Fläche im Außenbereich zur Befriedigung der Wohnraumnachfrage bildet (Nachverdichtung).

Aus diesem Grund und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche nicht als erheblich eingestuft.

### **d) Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt nicht in einem Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet.

Es befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers Münsterländer Oberkreide/Beckumer Berge (278\_21). Der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörper wird als gut eingestuft. Der chemische Zustand wird dagegen als schlecht eingestuft. Grund dafür ist die Überschreitung der Grenzwerte für Ammonium.

Das Plangebiet wird von dem Gewässer „Feldflut“ gequert, einem Nebengewässer der Lippe. Es handelt sich nicht um ein berichtspflichtiges Gewässer gemäß der Wasserrahmenrichtlinie, dennoch ist auch für dieses Gewässer das Verschlechterungsverbot zu beachten.

Im Bereich des Gewässers sind keine baulichen Anlagen geplant, es bleibt ein durchgängiger Gewässerrandstreifen erhalten, der entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt wird. Allerdings kommt es zu einer im Umfeld des Gewässers zu einer Überbauung derzeitiger Freiflächen und damit zu einem Verlust an Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser. Daraus resultiert zudem eine flächenspezifische Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Die unversiegelten Böden im Plangebiet sind potentiell für das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung von Bedeutung, da hier anfallendes Niederschlagswasser versickern kann.

Zur Beurteilung der Themen Hochwasser und Hochwasserschutz wurde eine fachspezifische Stellungnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt (Büro Greiwe und Helfmeier, April 2021). Zusammenfassend wird festgestellt, dass das planungsrelevante Hochwasser mittlerer Wahrscheinlichkeit, also mit einem voraussichtlichen Wiederkehrintervall von mindestens 100 Jahren, das Plangebiet weder in den Hochwassergefahrenkarten noch in den Hochwasserrisikokarten tangiert. Es wird eine Gewässerunterhaltung durch Vorhaltung eines Gewässerrandstreifens empfohlen. Eine ausführliche Beschreibung ist der fachspezifischen Stellungnahme Hochwasser zu entnehmen.

Zudem wurde für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Entwässerungskonzeption erarbeitet (Büro Greiwe und Helfmeier, Mai 2021), vgl. Kap. 8.1 Ver- und Entsorgung.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Befestigung der Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau -beispielsweise mit Rasengittersteinen – herzustellen ist. Diese Festsetzung gilt auch für die geplanten Zufahrten. Auf diesen Flächen kann das anfallende Niederschlagswasser dezentral und direkt vor Ort versickern.

Aufgrund der Bebauung einer derzeit unbebauten Freifläche ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser nicht als erheblich eingestuft.

#### **e) Schutzgut Klima / Luft**

Gemäß der Klimaanpassungskarte von NRW kennzeichnet sich das Plangebiet sowie das Umfeld durch ein Vorstadtklima. Je nach Versiegelungsgrad ist dort eine Temperaturerhöhung tagsüber und eine geminderte Abkühlung nachts zu erwarten. Der Siedlung wird eine weniger günstige thermische Situation zugesprochen. Allerdings ist der Grünflächenanteil im Plangebiet und auch im unmittelbaren Umfeld relativ hoch, so dass dort mit einer deutlichen Abkühlung nachts zu rechnen. Auch in Verbindung mit dem dort verlaufenden Gewässer kann es zur Durchlüftung umgrenzender bebauter Bereich beigetragen.

Die Luftqualität im Bereich des Plangebiets unterliegt einer Vorbelastung durch den Straßenverkehr. Ebenso gehen Belastungen von den umliegenden Siedlungsnutzungen (z.B. Heizungsemissionen) aus.

Im Plangebiet befinden sich Gehölzbestände, die durch Verdünnung oder Filterung von Luftschadstoffen zur Lufterneuerung bzw. -reinhaltung beitragen. Hierzu zählen vor allem die Bäume. Das Plangebiet selber hat somit eine Bedeutung für die Luftreinigungsfunktion.

Das Kleinklima wird durch die notwendigen Versiegelungen negativ beeinflusst, es kommt zu einer Erweiterung des Siedlungsklimas: Versiegelte Böden können kein Wasser verdunsten, weshalb sie im Sommer nicht zur Kühlung der Luft beitragen. Hinzu kommt, dass sie als Standort für Pflanzen ungeeignet sind, welche somit als Wasserverdunster und als Schattenspendener ausfallen.

Die geplante Nutzung der Fläche ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und somit mit zusätzlichen Immissionen verbunden.

Während der Bauzeit ist mit einer Anreicherung der Luft mit Staub und Abgasen zu rechnen.

Im Zuge der Bebauung des Plangebiets ergeben sich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima. Durch die geplante Anlage einer Obstwiese wird der Verlust der Gehölze im Plangebiet zumindest teilweise kompensiert. Das Gewässer bleibt erhalten und im Plangebiet entstehen Grünanlagen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft nicht als erheblich eingestuft.

#### **f) Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsraumes „Lößbedecktes Hügelland von Bergkamen bis Welver“ (LR-IIIa-105). Unmittelbar nördlich grenzt der Landschaftsraum „Obere Lippetalung“ (LR-IIIa-095) an.

Die Fläche befindet sich innerhalb der Ortslage von Hovestadt. Es handelt sich um eine Freifläche, die umgeben ist von Bebauung mit angeschlossenen, teilweise weitläufigen Gärten. Auf der Fläche befinden sich Gehölzbestände, die für das Ortsbild von Bedeutung sind. Hier sind insbesondere die alten Obstbäume zu nennen. Insbesondere von der angrenzenden Wohnbebauung ergeben sich Sichtbeziehungen auf die Fläche.

Durch die geplante Bebauung ändert sich das Erscheinungsbild der Fläche. Die Freifläche geht verloren und die vorhandenen Gehölzbestände müssen zum größten Teil beseitigt werden. Im Bereich des zentral verlaufenden Gewässers bleibt ein ungenutzter Streifen erhalten. Des Weiteren werden im Plangebiet Grünanlagen um die Gebäude festgesetzt.

Als Kompensation für die Beseitigung der Obstgehölze und der Grünfläche wird auf dem Schlossgelände Hovestadt eine Obstwiese angelegt. Die Fläche wird derzeit als Weihnachtsbaumkultur genutzt. Auf 0,24 ha erfolgt eine Umwandlung in Grünland und die Pflanzung von zehn Obstbäumen. Hierdurch ergibt sich eine Aufwertung des Landschaftsbildes im Bereich des Schlosses Hovestadt.

Die Planungen sind mit negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) verbunden. Durch die Nachverdichtung wird einer Inanspruchnahme von Flächen im Außen-

bereich entgegengewirkt. Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft nicht als erheblich bewertet.

### **g) Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung**

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hovestadt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs. Im Umfeld des Plangebiets ist entsprechend Wohnnutzung vorhanden. Es handelt sich vor allem um Einzelhausbebauung mit angeschlossenen Gärten.

Durch die Bebauung des Plangebiets ergibt sich eine Änderung des Wohnumfeldes. Diese ist vor allem für die Bewohner der unmittelbar angrenzenden Wohngebäude relevant. Die Bewohner haben bisher teilweise freien Blick auf die Grünfläche. Im südlichen Teil des Plangebiets werden entlang der östlichen Grenze zur Abschirmung zum östlich liegenden Wohngebäude drei Carports (3 m hoch) sowie ein 1,8 m hoher Sichtschutzzaun errichtet. Gemäß den Planungen werden die Gebäude so gebaut, dass sich diese in die Umgebungsbebauung einfügen. Entsprechende Vorgaben werden für die Dachformen, Dacheindeckungen und Fassadengestaltung gemacht.

Für die Bewohner umliegender Wohnbauflächen ist eine Erhöhung der Geräuschemissionen infolge der Bebauung zu erwarten. Diese ergibt sich zum einen durch erhöhte Verkehrsmengen sowie durch die allgemeine wohnliche Nutzung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Lärmgutachten angefertigt (Ingenieurbüro Stöcker, Mai 2021). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Mehrverkehr aus dem Plangebiet weder ungesunde Wohnverhältnisse noch erhebliche Belästigungen im Umfeld des Plangebiets verursacht. Es sind keine Maßnahmen zum Schutz gegen die Verkehrslärmerhöhung im öffentlichen Straßenraum erforderlich.

Tagsüber liegt eine gewerbliche Lärmeinwirkung durch die nordöstlich gelegene Gaststätte vor. Geräuschemissionen werden hier durch eine mögliche Nutzung der südlich des Gebäudes liegenden Terrasse als Außengastronomie verursacht. Eine Nachnutzung der Außengastronomie scheidet schon heute aufgrund der vorhandenen Wohnnachbarschaft aus. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird um 2 dB unterschritten. Es liegt damit kein Konflikt durch Gewerbelärm vor.

Es liegt ebenso kein Konflikt durch die Nutzung der Alten Schule und der Feuerwehr vor.

Durch Anwohnerparken auf den Stellplatzanlagen werden Geräuschemissionen in der Nachbarschaft verursacht. Die Planung der Stellplatzanlagen sieht vor, dass im Bereich des nördlichen Baufeldes neun Stellplätze und im Bereich der beiden südlichen Baufelder 19 Stellplätze erstellt werden. Die Stellplätze 3 - 5 sind dabei als Carports mit Dach und geschlossener Rückwand und einer Höhe von 3 m geplant. Die Wand schließt dabei bündig an das Dach an. Es liegt damit kein Konflikt durch Anwohnerparken vor.

In dem Bebauungsplan sind keine Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm erforderlich. Die konkret geplanten Carports, Stellplätze und Nebenanlagen werden in die Planzeichnung aufgenommen

Während der Bauphase ergeben sich Beeinträchtigungen in Form von Lärm- und Staubentwicklungen.

Durch die Bebauung der Fläche ergeben sich zusammengefasst negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Unter Berücksichtigung von o.g. Vermeidungsmaßnahmen werden diese nicht als erheblich angesehen. Es wird zusätzlicher Wohnraum im Ortsteil Hovestadt geschaffen, was dem Menschen zugute kommt.

#### **h) Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Das Plangebiet liegt in der Kulturlandschaft „Hellwegbörde“. Gemäß dem kulturlandschaftliche Fachbeitrag befindet sich die Fläche innerhalb des aus Fachsicht der Landschafts- und Baukultur bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs K 15.02. Dieser umfasst die Lippeaue zwischen Uentrop und Lippstadt. Das Schloss Hovestadt, welches nördlich des Plangebiets liegt, stellt mit seinen repräsentativen Gebäuden, z.T. Parkanlagen und Gräften ein Ort mit funktionaler Raumwirksamkeit dar. Das Schloss Hovestadt geht auf eine Burg zurück, die die Lippequerung geschützt hat. Bei der Schlossanlage Hovestadt handelt es sich um ein raumwirksames und kulturlandschaftsprägendes Objekt der Baudenkmalpflege im Kreis Soest (D. 33). Die Flächen im Umfeld der Schlossanlage werden im Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag als „Flächen mit potentiell bedeutsamen Sichtbeziehungen auf raumwirksame Objekte“ ausgewiesen. Es werden zudem zwei historisch überlieferte Sichtbeziehungen dargestellt. Als Leitbild und Ziel wird für die Schlossanlage Hovestadt folgendes formuliert: „Die solitäre Lage des Herrenhauses auf der Insel ist zu erhalten. Die gestalteten Freiflächen mit Heckentheater, welche das Schloss umgeben, sind als solche zu erhalten. Der Erhalt der Sichtbeziehungen muss gewährleistet werden.“

Das Plangebiet liegt weiterhin in dem aus Fachsicht der Denkmalpflege bedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs D 15.01 „Lippeniederung“. Dieser Kulturlandschaftsbereich lässt in großer zeitlicher Tiefe charakteristische Elemente menschlicher Siedlungs- und Bautätigkeit sowie der sich wandelnden Bedeutung des Flusses erkennen. Bei dem Schloss Hovestadt (Wasserschloss der Lipperenaissance) handelt es um ein konstituierendes Merkmal aus dem Bestand an Baudenkmalern.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens sollte gemäß der Stellungnahme des LWL - Denkmalpflege geprüft werden, ob die funktionalen Sichtbeziehungen Schloss Hovestadt zu der bürgerlich-bäuerlichen Ansiedlung zwischen Schloßstraße und der Straße „Im Löttenkamp“ durch die geplante Bebauung beeinträchtigt werden. Es wurde insbesondere auf Sichtbeziehung zwischen der Schlossanlage nach Süden auf das Gebäude Schloßstraße 6 hingewiesen. Diese darf nicht durch die möglicherweise dahinter aufragenden Firste der Neubauten beeinträchtigt werden. Es wurden daraufhin seitens des mit der Planung beauftragten Architekturbüros Studien zu den genannten Sichtbeziehungen sowie zur Einbindung der Planung in die umgebende Bestandsbebauung erstellt. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass die Sichtbeziehungen zwischen der Schlossanlage und des Gebäudes an der Schloßstraße 6 nicht beeinträchtigt wird. Die Firste der geplanten Bebauung ragen nicht hinter dem genannten Bestandsgebäude hervor.

Das Gebäude Schloßstraße 6 wird im Kulturgutverzeichnis der Gemeinde Lippetal unter der Nr. 75 geführt: „Traufständiges Fachwerkwohnhaus mit 2 Wohneinheiten. Beide Giebelsei-

ten massiv; Krüppelwalmdach Hoher massiver Sockel. Das Haus steht in direktem Achsenbezug zur Schlossbrücke und ist wichtiger Bestandteil des Strukturzusammenhanges von Häusern an der Schloßstraße. Auch wenn es außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, wurde der Denkmalwert des Gebäudes Schloßstraße 6 seitens der LWL - Denkmalpflege Landschafts- und Baukultur in Westfalen, Referat Inventarisierung geprüft. Die fachliche Überprüfung hat ergeben, dass die Eintragungsvoraussetzungen bei dem o. g. Objekt nicht gegeben sind (§ 3 Abs. 3 DSchG NRW).

Bei der Anpflanzung von Obstbäumen als Kompensationsmaßnahme auf einer Fläche des Schlossgeländes Hovestadt handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Maßnahme gem. § 9 Abs. 1b DSchG NRW. Eine Abstimmung mit der LWL – Abteilung Gartendenkmalpflege ist erfolgt. Es bestehen seitens der Gartendenkmalpflegebehörde keine Bedenken bzgl. der geplanten Kompensationsmaßnahme, da die Anpflanzung von Obstbäumen eine Verbesserung der gärtnerischen Qualität darstellt. Nach Möglichkeit soll das regelmäßige Pflanzschema historischer Obstbaumwiesen der barocken Zeit im sog. „Quincunx“ Anwendung finden.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

#### **i) Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterungen, Belästigungen**

Es kommt zur Zunahme der Lichtemissionen temporär während der Bauphase sowie dauerhaft durch die Innen- und Außenbeleuchtungen der Gebäude sowie durch die allgemeine Wohnnutzung z.B. durch Verkehr. Es ergeben sich keine Konflikte durch die Zunahme der Beleuchtung, wenn diese zweckdienlich gehalten wird (vgl. hierzu Kap. 6.6).

Im Rahmen der Wohnnutzung ergeben sich zudem Emissionen in Form von Wärme und Strahlung, die in einem Allgemeinen Wohngebiet keine schädlichen Ausmaße annehmen und negativ auf angrenzende Bereiche oder das Wohngebiet selber wirken.

Erschütterungen können sich temporär während der Bauphase einstellen. Durch eine fachgerechte Bauausführung müssen diese vermieden werden.

Weitere Auswirkungen (Belästigungen) für angrenzende Bereiche oder die Bewohner des neuen Gebiets werden nicht erwartet.

#### **j) Art und Menge der erzeugten Abfälle**

Die Art und Menge der erzeugten Abfälle entsprechen den Standardwerten eines Wohngebiets. Eine entsprechende Entsorgung wird ordnungsgemäß durch entsprechende Infrastruktur und Fachfirmen gewährleistet.

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### **k) Kumulierung mit benachbarten Gebieten**

Im unmittelbaren Umfeld sind keine weiteren Planverfahren bekannt.

### **l) Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Die eingesetzten Techniken und Stoffe entsprechen dem aktuellen Stand. Es ergeben sich keine Auswirkungen.

### **m) Wechselwirkungen**

Die Schutzgüter stehen in Wechselwirkungen zueinander und können teilweise nicht vollständig getrennt voneinander betrachtet werden. Die im Falle der Planung auftretenden Beziehungen wurden deshalb bei der Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter erwähnt und bewertet. So kann z.B. aus einer zusätzlichen, baubedingten Verdichtung des Bodens (Auswirkung für das Schutzgut Boden) auch eine verminderte Versickerung von Niederschlägen und somit eine Abnahme der Grundwasserneubildung resultieren (Schutzgut Wasser). Darstellungen dieser Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern befinden sich in der vorangegangenen Betrachtung der einzelnen Güter.

## **8. Sonstige Belange**

### **8.1 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die bestehenden öffentlichen Versorgungsnetze. Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein von der Gemeinde Lippetal beauftragtes Unternehmen.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Entwässerungskonzeption erarbeitet (Büro Greiwe und Helfmeier, Mai 2021). Die Entwässerungskonzeption sieht vor, dass die geplanten Schmutzwasserleitungen im Trennsystem bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze zu führen sind. Sie werden an den öffentlichen Schmutzwasserkanal nördlich bzw. südlich des Plangebiets angeschlossen. Im Hinblick auf das anfallende Niederschlagswasser kann – unter Berücksichtigung der bundes- und landesrechtlichen Richtlinien und Vorgaben und in Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden – eine Einleitung in die Feldflut vorgenommen werden. Da sich das Abflussverhalten eines Gewässers durch eine Einleitung nicht nachteilig verändern soll, wird eine gedrosselte Einleitung der anfallenden Gewässer erforderlich. Die Einleitmenge orientiert sich an der natürlichen Einleitmenge der un bebauten Fläche. Durch die Drosselung der Einleitung wird eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser erforderlich. Diese Rückhalteeinrichtungen sollten auf den Grundstücken geschaffen werden. Eine Regenwasserbehandlung ist gemäß bundes- und landesrechtlichen Vorgaben nicht notwendig. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Fallrohre. Das anfallende Niederschlagswasser wird einer Rückhaltevorrichtung zugeführt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Befestigung der Stellplatzflächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau -beispielsweise mit Rasengittersteinen – herzustellen ist. Diese Festsetzung gilt auch für die geplanten Zufahrten. Auf diesen Flächen kann das anfallende Niederschlagswasser dezentral und direkt vor Ort versickern.

## 8.2 Altlasten / Kampfmittel

Altablagerungen oder Altlasten innerhalb des Plangebiets sind der Gemeinde Lippetal nicht bekannt. Ebenso gibt es derzeit keine Kenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmittel. Der Bebauungsplan enthält allgemeine Hinweise zum Umgang.

## 8.3 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmäler.

Denkmalrelevante Aussagen sind dem Kap. 7.2 h) Schutzgut Kulturgüter zu entnehmen.

Es gibt keine Hinweise, dass das Plangebiet bodenarchäologische Relevanz besitzt. Der Bebauungsplan enthält einen allgemeinen Hinweis zum Umgang mit evt. Bodendenkmälern bei Bodenarbeiten.

## 9. Flächenbilanz

Gesamte Grundfläche der Gebäude inkl. Terrassen	990 m <sup>2</sup>	25 %
Fläche für Zuwegungen und Zufahrten sowie Stellplätze, Carports, etc.	1.450 m <sup>2</sup>	37 %
Grünfläche	1.200 m <sup>2</sup>	30,5 %
Gewässer mit Gewässerrandstreifen	290 m <sup>2</sup>	7,5 %
<b>Fläche des Geltungsbereichs</b>	<b>3.930 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 10. Verwendete Gutachten

- Büro Stelzig: Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnanlage im Löttenkamp“ in Lippetal-Hovestadt, Soest, Mai 2021
- Büro Stelzig: Vereinfachter Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnanlage im Löttenkamp“ in Lippetal-Hovestadt, Soest, Mai 2021
- Greiwe und Helfmeier: Fachspezifische Stellungnahme Hochwasser zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnanlage im Löttenkamp“ in Lippetal-Hovestadt, Oelde, April 2021
- Greiwe und Helfmeier: Entwässerungskonzeption zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnanlage im Löttenkamp“ in Lippetal-Hovestadt, Oelde, Mai 2021
- Ingenieurbüro Stöcker: Lärmgutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Wohnanlage im Löttenkamp“ in Lippetal-Hovestadt, Haltern am See, Mai 2021
- Impuls3A Architekten: Sichtbeziehungen Schloss Hovestadt, Soest, Februar 2021

- Impuls3A Architekten: Straßenabwicklung „Im Löttenkamp“ und Luftbildrecherche, Soest, Januar 2021

Dortmund, 30.06.2021

Planquadrat Dortmund

Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Gutenbergstraße 34

44139 Dortmund

Tel. 0231 / 55 71 14 -0