

# Bauleitplanung der Gemeinde Lippetal,

## Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“



### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a(1) BauGB

#### 1. Planungsziele

Übergeordnete Planungsziele der Gemeinde Lippetal sind insbesondere die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, die angemessene bauliche Entwicklung der Ortsteile in der Gemeinde und die dauerhafte Sicherung und Stärkung der lokalen Infrastruktur, für deren Tragfähigkeit auch eine ausreichende Mantelbevölkerung erforderlich ist.

Die Gemeinde Lippetal verfolgt mit dem Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“ und mit der im Parallelverfahren erfolgenden 55. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) das Ziel, weiterhin benötigten Wohnraum im Ortsteil Lippborg innerhalb des Siedlungsbereichs zu schaffen. Die Planung betrifft eine ca. 0,85 ha große Fläche südwestlich der Herzfelder Straße (L 822), die bislang teilweise gewerblich und als Grünfläche genutzt wurde. Das bisher im Plangebiet ansässige Gartenbauunternehmen verlagert seinen Betrieb, somit wird eine Nachnutzung als Wohngebiet möglich. Ziel ist die Entwicklung eines familienfreundlichen, ortstypischen Wohngebiets mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit zwei kleineren Mehrfamilienhäusern in offener Bauweise.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ werden in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) getroffen. Geschaffen werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und der Lage im Siedlungsgrundriss.

#### 2. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung der Umweltbelange

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

Der Umweltbericht wurde als gemeinsamer Bericht für die 55. FNP-Änderung und für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ erarbeitet.<sup>1</sup> Im Rahmen des Umweltberichts wurden die bestehenden planerischen und umweltfachlichen Vorgaben im Untersuchungsraum und die örtliche Umweltsituation erfasst und beschrieben sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung aufgezeigt und bewertet. Zusätzliche Fachinformationen wie eine Artenschutzrechtliche

---

<sup>1</sup> Gemeinsamer Umweltbericht zur 55. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Hülst“ (OT Lippborg, Gemeinde Lippetal), Büro Stelzig, März 2025 mit Anhang und Anlagen.

Prüfung (Stufe II) wurden entsprechend berücksichtigt und in die Auswirkungsprognose eingebunden. Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

Als Grundlage für die Bewertung der Schutzgüter wurde der aktuelle Umweltzustand der vorhandenen Biotope als Ausgangszustand zugrunde gelegt. Durch die 55. FNP-Änderung und durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ werden Beeinträchtigungen einiger Schutzgüter durch die Erschließung und Bebauung vorbereitet. Diese Beeinträchtigungen werden zusammenfassend wie folgt bewertet und eingestuft:

- Als *gering* mit Blick auf die Schutzgüter Tiere/Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser, Lokalklima, Mensch/menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und sonstige Sachgüter,
- als *mittel* mit Blick auf die Schutzgüter Landschaft und Fläche und
- als *hoch* mit Blick auf das Schutzgut Boden.

Es bestehen Zielkonflikte zwischen der planerischen Stadtentwicklung durch die Inanspruchnahme von Fläche innerhalb des Siedlungsbereichs und dem Bodenschutz. Die Konflikte sind innerhalb der Bauleitplanung abzuwägen. Für die übrigen Schutzgüter wird unter Berücksichtigung von bestehenden Vorbelastungen sowie bei Durchführung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen von keiner erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts wird die Nutzung des bisherigen innerörtlichen Betriebsgeländes des Gartenbauunternehmens als städtebaulich vertretbar und vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte u. a. zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs auch als sinnvoll bewertet. Im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ergibt sich im Zuge der Planumsetzung ein rechnerisches Defizit von 8.238 Biotoppunkten, welches sachgerecht auszugleichen ist. Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Lippetal.

### **3. Planverfahren und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Mit Beschluss vom 27.03.2023 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Einleitung des Planverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ und für die 55. FNP-Änderung beschlossen (siehe Beschlussvorlage Nr. 302/11). Für die Planung sind zunächst zwei städtebauliche Rahmenplanvarianten erarbeitet und dem Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Lippetal am 25.01.2024 vorgestellt worden.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ hat vom 12.09.2024 bis zum 14.10.2024 einschließlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchlaufen. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß §§ 4(1), 2(2) BauGB beteiligt. Darüber hinaus hat am 25.09.2024 eine Bürgerversammlung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“ stattgefunden.

Zusammenfassend sind aus der Öffentlichkeit insbesondere die Themen und Fragestellungen Entwässerungsplanung, Erschließung, verkehrliche Verknüpfung mit dem südlichen Bestand im Bereich Auf dem Weedeland, Gehölzbestand, Gebäudegrößen und nachbarschaftliche Situation vorgetragen worden. In der Sitzung des Rats der Gemeinde Lippetal am 17.12.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vorläufig beraten und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3(2) BauGB und § 4(2) BauGB gefasst (siehe Beschlussvorlage Nr. 486/11). Das Plankonzept mit abgestufter Bebauung zur Nachbarschaft im Umfeld und mit einem Fuß-/Radweg nach Süden nimmt Rücksicht auf die Altanlieger.

Die Entwürfe des Bebauungsplans Nr. 17 „Hülst“ und der 55. FNP-Änderung wurden vom 20.01.2025 bis zum 20.02.2025 einschließlich gemäß § 3(2) BauGB veröffentlicht. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß §§ 4(2), 2(2) BauGB beteiligt.

Aus der Öffentlichkeit sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen. Die wasserwirtschaftlichen und naturschutzfachlichen Fragen wurden mit den Behörden weiter abgestimmt, Konflikte sind nicht verblieben. Die erste Gesamtauswertung des Planverfahrens erfolgte im April 2025, auf die umfangreiche Beratungsvorlage 528/11 (einschl. zugehöriger Anlagen) und auf das Sitzungsprotokoll wird ausdrücklich verwiesen.

Aufgrund eines Verfahrensfehlers wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß 3(2) BauGB für die 55. Flächennutzungsplan und für den Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“ in der Zeit vom 30.06.2025 bis einschließlich 30.07.2025 wiederholt. Aus der Öffentlichkeit sind auch im Zuge der Wiederholung keine Stellungnahmen mehr eingegangen. Im Ergebnis wurden die Beschlussfassungen für die Beratungsfolge im September/Oktober 2025 vorbereitet.

#### **4. Planentscheidung**

Über die Ergebnisse des Planverfahrens wurde in den Sitzungen des Bau- und Planungsausschusses sowie des Rats der Gemeinde Lippetal im September/Oktober 2025 abschließend beraten. Die vorliegende Planung hat das Ziel, durch die städtebaulich verträgliche Umnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes eines Gartenbauunternehmens im Ortsteil Lippborg benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Ergebnis können die Planungsziele erreicht werden, die Planung und die Erschließung nehmen angemessen Rücksicht auf die städtebauliche Situation und auf die nachbarschaftlichen Belange im Umfeld. Das Gesamtkonzept wurde bestätigt, der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 17 „Hülst“ wurde durch den Rat gefasst.

Die im Rahmen der Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen wurden sorgfältig geprüft und in die Abwägung einbezogen. Die Ergebnisse dieser Abwägung sowie die entsprechenden Beschlussfassungen sind in den Beratungsunterlagen des Rates der Gemeinde Lippetal und seines Fachausschusses dokumentiert. Die Gemeinde Lippetal sieht in der Planung einen wichtigen Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Ortsteil Lippborg. In Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen wurde die Planung als sinnvoll und erforderlich bewertet. Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Lippetal und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich Bezug genommen.

Mit dem Satzungsbeschluss wurden auch die Begründung und der Umweltbericht als Bestandteile des Bebauungsplans bestätigt. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10(3) BauGB mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Lippetal, im Oktober 2025