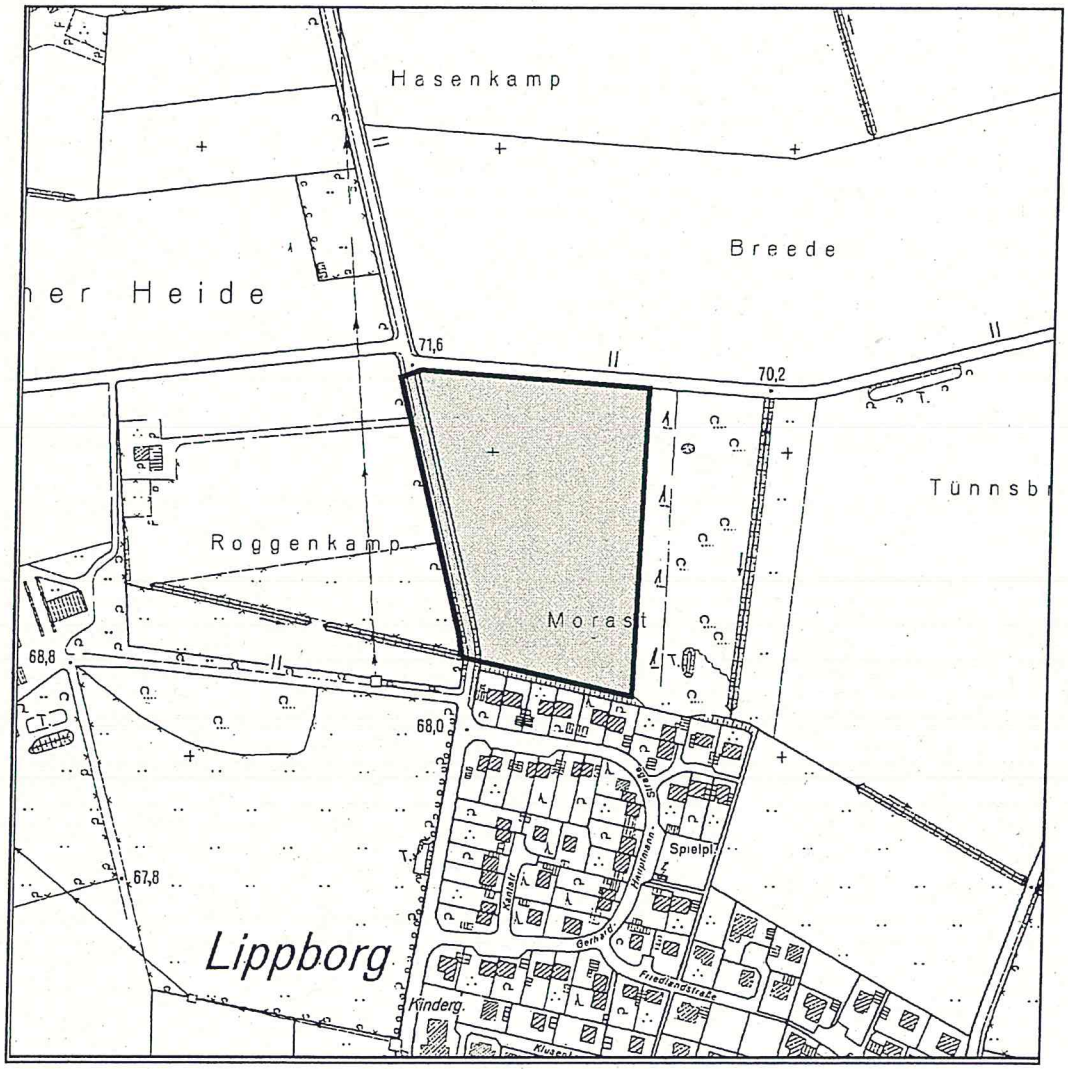
Begründung und Umweltbericht

zum

Bebauungsplan Nr. 12“
der Gemeinde Lippetal im Ortsteil Lippborg

Soest, im April 2004



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

1.3 Bestehende Verhältnisse

2 Bauleitplanerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

2.2 Flächennutzungsplan

2.3 Sonstige Planungen

3 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

3.2 Verkehrserschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

3.2.2 Innere Erschließung

3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr -ÖPNV-

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Altlasten

3.3.2 Energieversorgung / Kommunikationsnetz

3.3.3 Wasserwirtschaft

3.3.3.1 Trink- und Brauchwasser

3.3.3.2 Abwasserbeseitigung

3.3.3.3 Niederschlagswasser

3.4 Immissionsschutz

3.5 Denkmalschutz

3.6 Hochwasserschutz

4 Grünplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

4.2 Eingriffsregelung

4.3 Kompensationsermittlung

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

5 Umweltbericht

5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben

5.1.1 Angaben zum Standort

5.1.2 Art des Vorhabens

5.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

5.2.1 Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

5.2.2 Schutzgut Mensch

5.2.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

5.2.4 Schutzgüter Boden und Wasser

5.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

5.2.6 Schutzgut Landschaft

5.2.7 Schutzgut Kulturgüter

5.2.8 Schutzgut Sachgüter

5.2.9 Schutzgüter-Wechselwirkungen

5.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

5.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

6 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

6.1 Flächenbilanzierung

6.2 Bodenordnung

6.3 Kalkulation

6.4 Verfahren

Allgemeine Grundlagen der Planung

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lippetal hat für den Ortsteil Lippborg bereits in der Vergangenheit immer wieder Bebauungspläne für eine Wohnnutzung aufgestellt, um die Nachfrage nach Bauland, die überwiegend aus der ortsansässigen bzw. ortnahen Bevölkerung kam, zu befriedigen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 10 „Auf dem Weedeland" hatte sie zuletzt ein Gebiet erschlossen, dass über Jahre für Bauinteressenten zur Verfügung stand. Die gemeindlichen Grundstücke sind nun aber komplett veräußert worden und der Endausbau der Erschließungsstraße wurde in der Zwischenzeit durchgeführt. Um auch weiterhin Lippborger Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu eröffnen, ein Eigenheim zu errichten, soll jetzt eine Fläche am Dalmer Weg mit Wohnbauflächen überplant werden.
Die Entscheidung für dieses Gebiet, dass etwas außerhalb der geschlossenen Wohnbereiche liegt, wurde unter Berücksichtigung der Restriktionen des Hochwasserschutzes für die Überschwemmungsgebiete von Lippe, Quabbe und Rossbach getroffen, die Erweiterungsmöglichkeiten für Lippborg im Norden und Süden stark einschränken. Weiterhin engen die Sportanlagen und gewerblichen Flächen sowie die landwirtschaftlichen Betriebe mit ihren Emissionen die Ausdehnung und Erweiterung nach Osten und Westen ein, so dass für den Ortsteil Lippborg nur noch eine begrenzte städtebauliche Entwicklung möglich ist.
Die Gemeinde Lippetal, in deren Eigentum die o.g. Flächen liegen, will nun durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans verbindliche Baurechte für die zukünftige Wohnbauentwicklung schaffen. Durch die Größe der Fläche können bei der Planung die städtebaulichen Belange wie auch die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden und in ein ausgewogenes Konzept einfließen. Ziel dieses Plans soll es sein, die allgemeinen Anforderungen des Baugesetzbuches mit den örtlichen Gegebenheiten planerisch sinnvoll abzuwägen und zu konkretisieren, um neuen Wohnraum auf 25 bis 31 Grundstücken (tlw. Doppelhausbebauung) zu schaffen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,7 ha liegt im Norden von Lippborg, östlich der Straße „Dalmer Weg" und westlich eines Waldgebietes. Im Süden schließt sich die Wohnsiedlung mit der „Gerh.-Hauptmann-Straße" an.
Die Grenze des Bebauungsplans verläuft im Süden entlang einer Grabenparzelle in einer Länge von ca. 120 m. Im Westen endet das Plangebiet am „Dalmer Weg", der mit seiner Verkehrsfläche in den Bebauungsplan integriert ist. Im Norden reicht die Planabgrenzung bis an einen Wirtschaftsweg heran und die Grenze hat hier von der Einmündung „Dalmer Weg" bis zur Flurstücksgrenze im Osten, die ein dahinter liegendes Waldgebiet abtrennt, eine Länge von ca. 160 m. Diese Flurstücksgrenze in Nord-Süd-Richtung zwischen den derzeitigen Flurstücken 88 und 89 bildet die östliche Bebauungsplangrenze.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1:500 ersichtlich.

1.3 Bestehende Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet wird z. Zt. als Ackerfläche mit einem Grünlandstreifen zum südlichen Bachlauf genutzt. Am südlichen Rand verläuft ein mit Gehölzgruppen bestandener unbenannter wasserführender Bach, der zum Überschwemmungsbereich von Lippe und Quabbe gehört. Im Straßenraum des „Dalmer Weges" stehen wechselseitig Straßenbäume. Das Gelände des Plangebiets fällt vom Wirtschaftsweg im Norden bis zum Bachlauf im Süden um ca. 5,0 m, wobei das stärkste Gefälle im südlichen Teil liegt.
Außerhalb des Plangebiets erstrecken sich nach Norden und Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen mit vereinzelten Hofstellen. Ein kleineres Laubwaldgebiet mit einem schmalen Fichtensaum in Richtung der geplanten Wohnbebauung liegt im Osten, während sich im Süden die Wohnbebauung von Lippborg anschließt.

2 Bauleitplanerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Ortsteil Lippborg ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Das o.g. Bebauungsplangebiet liegt außerhalb des im GEP dargestellten Bereichs. Am nördlichen Rand des geplanten Gebietes verläuft die Grenze eines Bereichs für den Schutz der Landschaft.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lippetal mit Wirkung zum 25.02.1980 stellt für den o.g. Planbereich eine Fläche für die Landwirtschaft dar, was nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Um eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, wird die Gemeinde Lippetal daher die 31. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren einleiten, nachdem bereits im Januar 2002 die Bescheinigung der landesplanerischen Anpassung gem. § 20 Landesplanungsgesetz durch die Bezirksregierung Arnsberg erfolgte.

2.3 Sonstige Planungen

Der südliche Teil des Bebauungsplans liegt im Überschwemmungsgebiet des neu errechneten HQ 100 von Lippe, Quabbe und Rossbach.
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkseigentum „Lippborg".

3 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Lippborg hat sich durch seine zentrale Lage zwischen den Städten Hamm, Beckum und Soest immer mehr zu einem gefragten Wohnstandort entwickelt. Die gute Anbindung sowie die intakte Infrastruktur bilden positive Standortkriterien. Ebenso tragen die noch relativ niedrigen Baulandpreise zur

Nachfragebelebung bei. Das o.g. Gebiet, das nun für eine Wohnbauerweiterung vorgesehen ist, kann allerdings aus Gründen des Hochwasserschutzes nur im nördlichen Bereich bebaut werden, wohingegen der Südteil für den Überschwemmungs- und Freiraumschutz vorgehalten wird.
In Anlehnung an die südliche Umgebungsbebauung wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der überbaubaren Flächen mit einer Tiefe von 14 m sind verschiedene Gebäudeausrichtungen möglich, die besonders durch die Versatze an den südlichen Straßenseiten bzw. östlichen der Planstraße, die in Nord-Süd-Richtung verläuft, zu einem abwechslungsreichen Erscheinungsbild beitragen können. Um bei kleiner werdenden Grundstücksgrößen dennoch eine gute Ausnutzung zu gewährleisten, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, in der aber aus ökologischen Gründen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten eingeschlossen sind. Da das Bebauungsplangebiet sich am erweiterten Ortsrand von Lippborg befindet und somit einen fließenden und aufgelockerten Übergang zum Außenbereich bilden soll, wird die Höhenentwicklung und Dichte über die eingeschossige, offene Bauweise mit einer zusätzlichen Höhenbegrenzung der Traufe von max. 4,0 m gesteuert. Das regional typische geneigte Satteldach – auch das Krüppelwalmdach erfüllt noch diese Kriterien und ist zulässig – mit Dachneigungen von 38° bis 45° findet sich in den Gestaltungsfestsetzungen wieder und soll sich gleichzeitig bei rot bis brauner oder grauschwarzer Farbgestaltung der Dachfläche, in die auch Gauben und Drempel integriert werden können, an die bestehende südliche Umgebungsbebauung anpassen.
Der westliche Teil des Plangebiets bleibt dabei ausschließlich Einzelhäusern vorbehalten, während am östlichen Planrand durch die Anordnung der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken, in Abhängigkeit zur dahinter liegenden Waldfläche, sowohl Einzel- wie auch Doppelhäuser zulässig sind.
Ein geplanter Spielplatz für das Neubaugebiet soll im südlich angrenzenden Überschwemmungsbereich entstehen, ohne die Wirkungen des Retentionsraum zu verringern.

3.2 Verkehrserschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

Das geplante Baugebiet ist von der Straße „Dalmer Weg" an das örtliche Straßennetz angebunden. Verbindungen über die L 822 zur A 2 und weiter nach Hamm sowie über die B 475 nach Soest und Beckum bestehen mit Entfernungen zwischen 10 und 18 km.

3.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist im Ringsystem über eine 6,5 m breite Anliegerstraße vorgesehen, die auch z. T. den zusätzlichen ruhenden Verkehr aufnehmen kann. In den Kurvenbereichen im östlichen Teil ist im Norden eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zu dem das Plangebiet tangierenden Wirtschaftsweg geplant und im Süden kann über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche der Spielplatz sowie die Entwicklungsfläche mit dem Regenrückhaltebecken erreicht werden.

Die vorhandene Straße „Dalmer Weg", die Bestandteil des Bebauungsplans ist, soll mit einem Fuß- und Radweg an der Ostseite ausgebaut werden, wobei dieser im südlichen Abschnitt mit einem Schwenk hinter die bestehende Baumreihe verlegt werden soll.
Der Wirtschaftsweg am nördlichen Rand des Plangebiets behält uneingeschränkt seine derzeitige Funktion. Und um unerwünschte Zufahrten von den Anliegergrundstücken sowohl zu diesem Weg wie auch zum „Dalmer Weg" zu verhindern, sind im Plan an diesen Stellen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr -ÖPNV-

Die nächste Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt in Richtung Ortskern an der Einmündung der Hauptstraße in die B 475. Die Entfernung beträgt ca. 650 m und liegt damit knapp unter den Zielwerten des Nahverkehrsplans für den Kreis Soest

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Altlasten

In dem o.g. Gebiet sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt

3.3.2 Energieversorgung / Kommunikationsnetz

Es wird gewährleistet, dass die Versorgungsträger die zukünftigen Grundstücke an die Versorgungsnetze anschließen.

3.3.3 Wasserwirtschaft

3.3.3.1 Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Netz der Wasserwerke Beckum sichergestellt.

3.3.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in Lippborg mit Anschluss an die Zentralkläranlage Lippetal.

3.3.3.3 Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser wird dem geplanten Regenrückhaltebecken in der Entwicklungsfläche zugeführt. Von dort fließt es über einen Überlauf in den Vorfluter ein, der am südlichen Plangebietsrand liegt, entsprechend den Richtlinien des § 51a Landeswassergesetz (LWG).

3.4 Immissionsschutz

In der Umgebung des Bebauungsplans liegt im Westen mit einem Abstand von ca. 250 m ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb. Hier hat eine

Untersuchung auf Grund einer Tierzahlenberechnung gezeigt, dass von diesem Betrieb keine Immissionen für das zukünftige Wohngebiet zu erwarten sind. Bei einer möglichen Erweiterung des Betriebes sind die Grundsätze der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Von dem Betrieb im Norden sind durch dessen größere Entfernung und Lage zur Windrichtung keine schädlichen Immissionen zu erwarten, ebenso nicht durch das etwas erhöhte zukünftige Verkehrsaufkommen.

3.5 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16, Abs. 4 DSchGNW).

3.6 Hochwasserschutz

Das südliche Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet nach dem Niederschlags-Abflussmodell der Quabbe. Dieser Bereich ist von baulichen Anlagen, die den Hochwasserschutz gefährden, frei zuhalten. Dies wird durch die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gewährleistet. Es ist geplant, in diese Fläche ein Regenrückhaltebecken zu integrieren. Mit der Überplanung dieses Bereichs wurde von der Gemeinde Lippetal ein Ingenieurbüro beauftragt, deren konkrete Untersuchungen und Ergebnisse im nachfolgenden Verfahren gem. Landeswassergesetz (LWG) vorgelegt werden.

4 Grünplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

Die Gemeinde Lippetal ist bemüht, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauungspläne in ihrem Umfang so weit wie möglich gering zu halten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dabei vorrangig im Plangebiet selbst anzustreben, wenn durch die festgesetzten Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung des Gesamtbereichs erfolgt. Das o.g. Bebauungsplangebiet bietet sich für Maßnahmen, die einen angemessenen Ausgleich bewirken, an. Darum soll durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im

Süden des Bebauungsplans das Baugebiet gegliedert und der Übergang zwischen der bestehenden und der zukünftigen Bebauung neu gestaltet werden.
Zu dem kleinen Waldgebiet im Osten wird ein angemessener Abstand eingehalten, der, unter Beachtung der Feuerschutzbestimmungen im Baugenehmigungsverfahren, die gegenseitige Gefährdung minimiert. Die Gemeinde wird versuchen, eine Einigung mit dem Eigentümer des Waldes zu erreichen, damit eine regelmäßige Begutachtung und Durchforstung des Bestandes durchgeführt werden kann. Hierbei sollen die Anregungen der Forstbehörde und des Kreises Soest – Anlage eines stufig aufgebauten Waldrandes mit Krautsaum, Strauchzone und Bäumen als Ersatz für den Fichtenbestand – umgesetzt werden.

4.2 Eingriffsregelung

Die Nähe zu den bebauten Bereichen Lippborgs im Süden und die im überwiegenden Plangebiet liegenden ökologisch nicht sehr wertvollen Ackerflächen sowie die in anderen Gebieten des Ortes schwerwiegenderen Restriktionen des Hochwasser-, Immissions- und Landschaftsschutzes gaben den Ausschlag für eine Überplanung dieses Bereichs. Das hat jedoch auch zur Folge, dass mit diesem Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, der gem. §1a BauGB ermittelt und kompensiert werden muss.

4.3 Kompensationsermittlung

Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen. Sämtliche Flächen des Bestandes und der Planung wurden analysiert und mit einem Faktor versehen. Die daraus resultierende Bilanzierung ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anhang). In der Kompensationsermittlung wurde eine Bewertung der Straßenbäume im „Dalmer Weg" nicht vorgenommen, da sie sich im Bestand und in der Planung neutralisieren. Die Wertigkeit des Anpflanzstreifens im Norden und der Entwicklungsfläche im Süden wurde herabgestuft, da einmal durch die Nähe zur überbaubaren Fläche und durch das geplante Regenrückhaltebecken eine ökologische Minderung eintritt. Die sonst mit einem Anteil von 50% der GRZ einfließende nicht überbaubare Fläche ist hier nur mit 20% berücksichtigt, da festgelegt ist, dass Garagen, Stellplätze und Zufahrten nur innerhalb der GRZ zulässig sind.
Als Ergebnis dieser Ermittlung bleibt festzuhalten, dass in dem Bebauungsplangebiet ein vollständiger Ausgleich durch die Festsetzungen erreicht wird.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet bot sich insbesondere der südliche Überschwemmungsbereich als Ausgleichs- und Entwicklungsfläche gem. § 9 (1), Nr. 20 BauGB an. Hier soll in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde in Anlehnung an die östlichen Waldstrukturen und die Besonderheit der periodischen Nasszone eine Anreicherung mit heimischen Gehölzen, Hochstauden und Röhricht erfolgen. Mit den geringen weiteren Anpflanzungen gem. § 9 (1), Nr. 25a

BauGB und dem großen Anteil der privaten Hausgärten der unbebauten Grundstücksflächen ergibt sich daher ein vollständiger Ausgleich im Gebiet

5 Umweltbericht

5.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Planvorhaben

5.1.1 Angaben zum Standort

Der Standort für das Plangebiet ergab sich aus den Restriktionen des Hochwasser-, Landschafts- und Immissionsschutzes.
Weitere Ausführungen s. a. 1.2.

5.1.2 Art des Vorhabens

Mit dem o.g. Bebauungsplan soll die bisherige Fläche für die Landwirtschaft als ein ´Allgemeines Wohngebiet` gem. § 4 BauNVO und in einem weiteren Teil als ´Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft` gem. § 9 (1), Nr. 20 BauGB festgesetzt werden. Der vorhandene „Dalmer Weg" wird ebenfalls gem. § 9 (1), Nr. 11 BauGB Bestandteil des Bebauungsplans, da er in dem angegebenen Bereich verkehrstechnisch ausgebaut werden soll. Für das ´Allgemeine Wohngebiet` gelten folgende Nutzungen: Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, während Gartenbaubetriebe und Tankstellen auf Grund ihrer Kleinteiligkeit und verkehrsbedingt unattraktiven Lage unzulässig sind.
Weitere Ausführungen s. a. 3.1.

5.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden für das gesamte Wohnbaugebiet beträgt etwa 27045 qm. Der maximale Versiegelungsgrad durch die Errichtung von Wohngebäuden bei einer GRZ von 0,4 beträgt etwa 6580 qm. Garagen und teilversiegelte Flächen wie Zufahrten und Stellplätze sind hierin schon enthalten. Für die nicht überbaubaren Flächen ohne Hausgärten wird von einem Anteil von 20% der GRZ ca. 1315 qm ausgegangen. Die Erschließung durch zusätzliche Verkehrswege erfordert etwa 3100 qm, worin tlw. versiegelte Flächen wie Fuß- und Radwege sowie eine G-, F-, L-Fläche integriert sind. Die Flächen für Natur- und Landschaftselemente, ohne Hausgärten, nehmen ca. 5945 qm in Anspruch. Der Grünanteil innerhalb des Wohnbereichs mit den Hausgärten und dem Pflanzstreifen beträgt 9015 qm.

5.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Schutzgüter im Einwirkungsbereich des Vorhabens

5.2.1 Bestandsbeschreibung und Nutzungsmerkmale

Das Bebauungsplangebiet am nördlichen Ortsrand von Lippborg mit einer Gesamtgröße von ca. 2,7 ha setzt sich aus folgenden Nutzungen zusammen:
Ackerfläche, Grünland und Straßenfläche des „Dalmer Weges" mit Bäumen in der Verkehrsfläche. Die Gehölze entlang des Bachlaufs im Süden stehen in der Grabenparzelle. Die Erschließung erfolgt über eine neue Ringstraße vom „Dalmer Weg" aus.

5.2.2 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktionen sowie Aspekte des Lärmschutzes aber auch wirtschaftliche Funktionen, wie die Forst- und Landwirtschaft, im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.
Die Vorhaben des o.g. Bebauungsplans belasten die Anwohner nur durch ein geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen, dessen Lärmimmissionen aber weit unter den Richtwerten liegen. Die Wohnbebauung ruft hinnehmbare ästhetische und optische Beeinträchtigungen hervor, die hier aber durch die Nähe zu bestehenden Baugebieten vernachlässigt werden können. Einschränkungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten durch den Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche werden durch den finanziellen Erlös ausgeglichen. Erholungs- und Freizeitfunktionen bleiben in gleicher Qualität erhalten.

5.2.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Die im Vorhabensgebiet vorkommende Fauna und Flora basiert auf der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung, wobei seltene oder bedrohte Arten an dieser Stelle nicht bekannt sind. Die Nähe zur bestehenden Wohnbebauung unterstützt diese Vermutung. Durch das Planvorhaben wird es daher zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Störung des Naturhaushaltes im Sinne des Landschaftsgesetzes kommen, sondern nur zu Verlagerungen. Vorhandene Pflanzen- und Tierstrukturen der näheren örtlichen Umgebung können sich dagegen im Plangebiet ausbreiten und finden in der südlichen Entwicklungsfläche ideale Habitate.

5.2.4 Schutzgüter Boden und Wasser

Auswirkungen sind durch das Vorhaben im Bereich Versiegelungen und Grundwasserbeeinträchtigungen geringfügig gegeben, werden aber durch das Abführen des Oberflächenwassers über das Regenrückhaltebecken in den nahen Vorfluter gemildert.
Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

5.2.5 Schutzgüter Klima und Luft

Eine (größere) Bebauung führt zu Veränderungen der klimatischen Verhältnisse innerhalb der Siedlungsbereiche. Ansteigende Temperaturen und Frischluftminderung sind u. a. die Folgen, was sich auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen auswirkt. Diese, oft bei größeren Bebauungseinheiten zu beobachtenden Verschlechterungen des Stadtklimas, sind bei kleinteiligen dörflichen Lagen mit einer aufgelockerten und niedrigen Bauweise kaum zu erwarten, so dass für Lippborg wesentliche und nachhaltige negative Veränderungen im Kleinklimabereich durch die neue Bebauung ausgeschlossen werden können. Es ist sogar möglich, dass durch den Grüngürtel zwischen der bestehenden und der zukünftigen Bebauung geringfügige positive Kleinklimaveränderungen auftreten.

5.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild des Plangebietes wird vor allem durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie das östlich liegende kleine Waldgebiet und den Bachlauf im Überschwemmungsbereich geprägt. Die Struktur dieser Elemente bleibt gewahrt und wird sogar noch durch die zusätzlichen Pflanzflächen des Bebauungsplans gestärkt, wobei allerdings die landwirtschaftliche Flächen entfällt. Der Ortsrand wird durch die zukünftige Bebauung nach Norden verlagert und erfährt, durch die Suchkriterien für das Plangebiet bedingt, keine stadtgestalterische Abrundung. Eine optische Minderung dieses Defizits entsteht jedoch durch die Höhenbegrenzungen der Gebäude sowie die Topografie des Geländes.

5.2.7 Schutzgut Kulturgüter

Kulturgüter sind nach dem derzeitigen Wissensstand im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden.

5.2.8 Schutzgut Sachgüter

Sachgüter bestehen in Form der landwirtschaftlichen Nutzfläche, deren Nutzung durch das Vorhaben entfällt, aber finanziell ausgeglichen wird.

5.2.9 Schutzgüter Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um für das Vorhaben bezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen. Dabei gehen überwiegend Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, da durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Erholungsfunktion die anderen Schutzgüter hauptsächlich beeinflusst werden. Wesentliche Auswirkungen, die das Schutzgütergefüge nachhaltig verändern und negative Folgen herbeiführen können, sind nicht erkennbar, da es durch die Wirkungen der einzelnen Schutzgüter nicht zu gravierenden Störungen untereinander kommt.

Schutzgut Mensch:	Naherholungsbereich, Freiraum, ökonomisches Ertragsland
Schutzgut Pflanze:	landwirtschaftlich geprägte Vegetation, einseitig beeinflusste Pflanzendecke
Schutzgut Tier:	an Ackerland angepasste Tiergemeinschaften
Schutzgut Boden:	gute Ertragsleistung des Bodens, geringe künstliche Nährstoffzufuhr, geringe Auswaschungen bei starken Regenfällen
Schutzgut Wasser:	gemäßigter Durchfluss ins Grundwasser
Schutzgut Klima:	Kaltluftproduktion
Schutzgut Luft:	Ventilationsraum
Schutzgut Landschaft:	landwirtschaftlich geprägte Randstrukturen mit Waldbereich und Bachlauf

5.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

5.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die im Bebauungsplan beschriebenen Festsetzungen des Vorhabens definieren die planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Die geplante Wohnbaufläche als bauliches Element verursacht Wirkungen auf die Schutzgüter

Mensch:	Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche, Erhöhung der Immissionen, Verbesserung der Wohnsituation
Pflanze:	geringer Verlust von Vegetation, qualitative Erweiterung durch Entwicklungsfläche
Tier:	geringer Verlust von Lebens- und Nahrungsräumen, qualitative Erweiterung der hausnahen Fauna und Habitate in der Entwicklungsfläche
Boden:	Verlust von natürlicher Erdoberfläche
Wasser:	Versickerungsverlust von Oberflächenwasser, Rückhaltung durch Becken, Überlauf in Vorfluter

Klima:	Veränderungen nicht erkennbar bzw. eher positiv durch Entwicklungsraum
Luft:	Veränderungen nicht erkennbar
Landschaft:	Verlagerung und Neugestaltung des Ortsrandes
Kultur-/ Sachgüter:	keine Auswirkungen

Die räumlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan betreffen hauptsächlich die Bereiche Mensch sowie Landschaft und Natur.

5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen bzw. durch Planungsverzicht erreichen. Diese Möglichkeit wurde im Vorfeld für Lippborg untersucht mit dem Ergebnis, dass durch die vorhandenen Restriktionen des Landschafts-, Immissions- und Hochwasserschutzes der o.g. Standort als der städtebaulich akzeptabelste anzusehen ist. Ein Verzicht wurde nicht in Erwägung gezogen, da eine ausreichende Wohnraumversorgung für Lippborg eine wichtige nachhaltige Entwicklung darstellt.

5.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Aus ökonomischen Gründen wird auf eine Reduzierung der GRZ verzichtet, jedoch sind Garagen, Stellplätze und die zugehörigen Zufahrten Bestandteil der GRZ. Der ökologische Randbereich im Süden wird durch eine Entwicklungsfläche geschützt.

5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

In den o.g. Abschnitten 4.1 bis 4.4 sind Ausführungen zur Art und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gemacht worden.

5.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Wie jede städtebauliche Planung, so stellt auch dieser Bauleitplan einen Eingriff in den Bestand dar. So sollen innerhalb der Fläche des o.g. Bebauungsplans neue Wohnhäuser für ca. 70 Menschen entstehen, die aus städtebaulichen Gründen (s. Abschnitt 1.1) notwendig sind. Beeinträchtigungen und Auswirkungen der Planung sind im Vorfeld untersucht worden und führten zu folgenden Ergebnissen:
Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tier, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kulturgüter, Sachgüter und Schutzgüter Wechselwirkungen sind in einem hinnehmbaren Ausmaß vorhanden, vielfach auch gar nicht wahrnehmbar bzw. können durch

Maßnahmen zum Boden- und Landschaftsschutz verringert werden, so dass hiervon keine wesentlichen negativen Folgewirkungen zu erwarten sind. Die Ausgleichsflächen im Plangebiet bewirken eine Aufwertung des nördlichen Ortsrandes und eine Stärkung von Fauna und Flora in diesem Bereich.

Unter Abwägung aller umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planung und den daraus evtl. resultierenden geringen Veränderungen entstehen können, sind die Beeinträchtigungen nicht so erheblich und nachhaltig, dass sie den Anlass und die Durchführung der Planung, die sich in der städtebaulich notwendigen Erweiterung der Wohnbauflächen für den Ort Lippborg gründen, verhindern sollten.

6 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

6.1 Flächenbilanzierung

Aus der Kompensationsermittlung (s. Anhang) ist die Flächenbilanzierung ersichtlich.

6.2 Bodenordnung

Die Gemeinde Lippetal als Eigentümer der Bebauungsplanfläche gewährleistet eine sozialgerechte Bodenverteilung an die Bauwilligen. Wenn Belange öffentlicher Träger berührt werden, die im Rahmen anderer Fachgesetze abgeklärt und gelöst werden müssen, so wird die Gemeinde Lippetal Sorge tragen, die entsprechenden Genehmigungen im Zuge des Bebauungsplan-verfahrens einzuholen.

6.3 Verfahren

Der o.g. Bebauungsplan soll auf der Grundlage der §§ 1 - 4 und 8 - 10 BauGB erstellt werden und beinhaltet die erforderlichen Mindestfestsetzungen gemäß § 30 BauGB.

Anhang

Kreis Soest
Flächenbilanzierung/Bauleitplanung
Eingriffsbilanzierung ge. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaf

zum Bebauungsplan Nr. 12 "Im Roggenkamp", Ortsteil Lippborg Apr 04

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Ausgangs-plan)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	3.1	Acker	23.455	2,0	1,0	2,0	46.910
2	1.1	Straßenfläche	1.090	0,0	1,0	0,0	0
3	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese, Fettweide)	2.500	4,0	1,0	4,0	10.000
	-	-		0,0	1,0	0,0	0
Gesamtflächenwert A			27.045				**56.910**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Ausgangs-plan)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m²)	(%)	Grund-wert (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	Straßenfläche	3.925	15	0,0	1,0	0,0	0
2	1.1	überbaubare Fläche GRZ 0,4	6.580	24	0,0	1,0	0,0	0
3	1.2	hier ca. 20% der GRZ, da Garagen, Stellplätze und Zufahrten in der GRZ festgesetzt	1.315	5	0,5	1,0	0,5	658
4	1.2	Fuß- und Radweg	200		0,5	1,0	0,5	100
5	1.2	G-,F- und Leitungsrecht	65		0,5	1,0	0,5	33
6	4.1	Hausgärten plus Baumanpflanzung §86 BauONW	8.555	32	2,0	1,3	2,6	22.243
7	8.1	Anpflanzung	460	2	6,0	0,8	4,8	2.208
8	8.1	Entwicklungsfläche, Abschlag durch RRB	5.545	21	6,0	0,9	5,4	29.943
9	4.3	Grünfläche: Spielplatz mit Baumanpflanzungen	400		2,0	2,0	4,0	1.600
	-	-		0	0,0	1,0	0,0	0
	-	-		0	0,0	1,0	0,0	0
	-	-		0	0,0	1,0	0,0	0
Gesamtflächenwert B			27.045					**56.785**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	**-126**

Tischvorlage als Ergänzung zu TOP 07.

Bedenken, Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag/ Beschlussvorschlag
01. Kreis Soest, Soest	
A. Bedenken	
Gegen die o.a. Planungen bestehen keine Bedenken.	Die Hinweise und Anmerkungen des Kreises Soest werden zur Kenntnis genommen.
B. Anregungen/Hinweise	
Aus wasserwirtschaftlicher Sicht: Das Regenrückhaltebecken muss einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante des Gewässers einhalten.	Der Abstand wird beim Bau des Regenrückhaltebeckens beachtet.
Aus landschaftsfachlicher Sicht: Aus landschaftsfachlicher Sicht haben sich die Planunterlagen der Trägerbeteiligung leicht verändert. Nach der vorgelegten Begründung ist zu dem Waldgebiet im Osten ein angemessener Abstand einzuhalten. Hier fehlt die Angabe, wie groß der Abstand zum Wald gewählt wird. Ich gehe davon aus, dass 35,00 m eingehalten werden. Ferner wird angeregt, dass ein Waldrand ausgebildet wird.	Der Abstand zwischen der Fichtenreihe und der überbaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan beträgt 27 Meter, wobei 20 Meter im Plangebiet liegen und sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Die Fichtenreihe ist 14 Meter breit und der Fichtenbestand nicht höher als 20 Meter, so dass ein Abstand von 41 Metern zwischen ausgewiesener überbaubarer Fläche und dem vorhandenen Laubwald als ausreichend erachtet wird.
In der Bilanzierung wurde die Grünlandfläche berücksichtigt. Allerdings wurde die Bilanzierung in der Weise geändert, dass die Hausgärten mit einem höheren Faktor angesetzt wurden. Da die Baumanpflanzungen, wie schon in meiner Stellungnahme vom 27.01.04 beschrieben, kaum durchsetzbar und kontrollierbar sind, halte ich diesen Korrekturfaktor für unangebracht. Ferner ist der Korrekturfaktor von 2,0 für den Spielplatz gleichbedeutend mit 100 % Baumanpflanzfläche. Ich bitte, auch diesen Korrekturfaktor noch einmal zu überprüfen.	Der höhere Faktor ergibt sich aus den gestalterischen Festsetzungen, in denen nun Bäume auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben sind. Mit diesen Festsetzungen wird auf jeden Fall eine höhere Wertigkeit erreicht. Die Anregung des Kreises Soest wird in diesem Punkt zurückgewiesen.
Für die Entwicklungsfläche wird in den Festsetzungen ausgesagt, dass extensives Grünland, Auwald und Regenrückhaltebecken entstehen sollen.	Die Anregungen des Kreises Soest werden im weiteren Verlauf der Planung und Bauausführung mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Hier ist eine konkrete Festsetzung anzustreben. Die Verbindung zum südlichen Bach ist als offener Graben vorzusehen.	