GEMEINDE LIPPETAL

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 15 „Beckkamp“

Entwurf, September 2012

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Bauleitplanung der Gemeinde Lippetal

Bebauungsplan Nr. 15 „Beckkamp"

Teil I: Begründung

1. **Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
2. **Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien**
3. **Planungsgrundlagen**
   - 3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets
   - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
   - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
   - 3.4 Boden und Gewässer
   - 3.5 Altlasten und Kampfmittel
   - 3.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege
4. **Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplans**
   - 4.1 Art der baulichen Nutzung
   - 4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
   - 4.3 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
   - 4.4 Verkehr und Erschließung
   - 4.5 Immissionsschutz
   - 4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
   - 4.7 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege
5. **Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**
   - 5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
   - 5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
   - 5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
   - 5.4 Eingriffsregelung
   - 5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung
6. **Flächenbilanz**
7. **Bodenordnung**
8. **Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Teil II: Umweltbericht

- Gliederung siehe dort -

Teil III: Anhang zum Bebauungsplan Nr. 56

A.1: Gemeinde Lippetal: **Eingriffsbewertung/-bilanzierung** zum Bebauungsplan Nr. 15 „Beckkamp", September 2012

A.2: Gemeinde Lippetal: Renaturierung Graben 50b und Quabbe im Ortsteil Lippborg. Antrag gemäß § 68 WHG. **Teil III: Landschaftspflegerischer Begleitplan**. Verfasser: Ing.-Büro Sowa: Lippstadt, Stand Juni 2012

Teil I: Begründung

1. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15 „Beckkamp" liegt im Norden des Ortsteils Lippborg und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen etwa 30 Meter breiten Streifen nördlich der Grabenparzelle des namenlosen Grabens 50b (Flurstück 69, Flur 34) bzw. die Grabenparzelle im Nordosten (Flurstück 102, Flur 34),
- im Osten i.W. durch den Verlauf der Quabbe,
- im Süden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Bebauung an Friedlandstraße, Finkenweg und Nachtigallstraße sowie
- im Westen durch den Fußweg, der die Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße im Osten begrenzt.

Genaue Abgrenzung und Lage ergeben sich aus der Plankarte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst ca. 4,3 ha. Insgesamt werden rund 2 ha Wohn- und Verkehrsflächen (teilweise neu) festgesetzt und entwickelt.

2. Ziele der Bauleitplanung und planerische Leitlinien

Im Ortsteil Lippborg leben derzeit etwa 3.200 Einwohner, die etwa ein Viertel der Lippetaler Gesamtbevölkerung ausmachen. Übergeordnetes Planungsziel der Gemeinde Lippetal ist die angemessene bauliche **Entwicklung der einzelnen Ortsteile.** Gerade auch für die Eigenentwicklung des Ortsteils Lippborg soll weiterhin ein Angebot an Wohnbauflächen vorgehalten werden, um die Nachfrage nach eigentumsbildenden Wohnformen für Familien v.a. in Einzel- und Doppelhäusern angemessen befriedigen und den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung nachkommen zu können. Die örtlichen Infrastruktureinrichtungen sollen darüber hinaus dauerhaft gesichert und gestärkt werden. Erforderlich für die Tragfähigkeit der Infrastruktureinrichtungen ist insbesondere eine ausreichende Mantelbevölkerung.

Die Baulandreserven für Wohnbauland in Lippborg sind weitestgehend ausgeschöpft. In dem zuletzt ausgewiesenen Neubaugebiet „Roggenkamp" aus dem Jahr 2004 im Norden des Ortsteils Lippborg sind die Flächenvermarktung und die Bebauung bereits weitestgehend abgeschlossen. Im Sinne einer **vorausschauenden Baulandpolitik** soll daher rechtzeitig ein neues Baugebiet im Ortsteil Lippborg angeboten werden.

Sowohl die Lage zum Landschaftsraum sowie die Lage an den Gewässern Lippe und Quabbe bilden einen wesentlichen Faktor für die Attraktivität Lippborgs als Wohnstandort. Auf der anderen Seite schränken naturschutzfachliche Vorgaben sowie die Gewässer mit ihren jeweiligen Überschwemmungsbereichen die Möglichkeiten für die weitere Siedlungsentwicklung in Lippetal räumlich z.T. stark ein. Eine mögliche Weiterentwicklung des Ortsteils Lippborg kann nur unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen sowie hochwassertechnischen Belange erfolgen.

Das Plangebiet liegt insgesamt gut im vorhandenen Siedlungskörper des Ortsteils Lippborg. Es ist bereits von Süden und Westen von Bebauung umgeben. Der nördlich der neu festzusetzenden Teilflächen des Wohngebiets gelegene Zulauf zur Quabbe (namenloser Graben 50b) wird künftig eine naturräumliche Grenze für die weitere Siedlungstätigkeit bilden. Das Plangebiet liegt mit einer Entfernung von etwa 400 Meter günstig zur Ortsmitte Lippborgs mit den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen.

Ziel ist im Ergebnis die Entwicklung eines kleinteiligen, attraktiven Wohnquartiers im Rahmen eines **allgemeinen Wohngebiets (WA)** gemäß § 4 BauNVO. Als Grundlage für das weitere Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Gestaltungs- und Erschließungsvarianten diskutiert und ein **städtebauliches Gestaltungskonzept** für die Wohnbaulandentwicklung westlich des Ilmerwegs erarbeitet (siehe folgende Abbildung).



Abbildung: Gestaltungskonzept Wohngebiet Beckkamp, Stand März 2012

Die Erschließung des neuen Wohnbaugebiets erfolgt über einen zentralen Erschließungsstich, von dem zwei weitere untergeordnete Stichstraßen abgehen. Die Stichstraßen öffnen sich zum Landschaftsraum im Norden des Plangebiets. Hier wird durch die Renaturierung des bislang begradigten Bachlaufs der Ortsrand Lippborgs langfristig neu gestaltet und aufgewertet. Durch die Wahl der Erschließung ist einerseits der Grundstückszuschnitt in der späteren Vermarktung flexibel. Zum Anderen können die privaten Freiraum- und Gartenbereiche für weite Teile des neuen Wohngebiets nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet werden. Die Erschließung mittels Stichstraßen ermöglicht ruhiges Wohnen ohne Durchgangsverkehr sowie die Entstehung einzelner Quartiere und Nachbarschaften. Die Gestaltungsvorgaben für die einzelnen Wohnhöfe werden abgestimmt auf die Zielvorstellungen für den jeweiligen Bereich ausgearbeitet.

Entsprechend der städtebaulichen Situation im Umfeld und der in dem ländlich geprägten Ortsteil Lippborg bestehenden Nachfrage wird für das Plangebiet ein städtebauliches Gestaltungskonzept mit i.W. ein- bis zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern als Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen orientieren sich ebenfalls an der im Umfeld realisierten Bebauung. Je nach Grundstücksteilungen, Doppelhausbauten etc. sind rund 25 - 30 Bauplätze zu erwarten. Um eine etwaige Nachfrage nach Wohnungen im Mehrfamilienhausbau befriedigen zu können, wird räumlich konzentriert im Eingangsbereich des Plangebiets die Möglichkeit zur Errichtung moderater Mehrfamilienhausbauten geschaffen.

Überwiegend wird eine sog. 1 ½-geschossige Bebauung mit Traufhöhen von bis zu 4,5 m vorbereitet, hier ist ggf. ein zweites Vollgeschoss mit einem Drempel im Dachraum zulässig. In Teilbereichen sollen auch andere Gebäude- und Dachformen mit dem heute häufig nachgefragten größeren Spielraum für Sattel-, Walm-, Pult- oder Zeltdächer in zweigeschossiger Bauweise (= sog. „Stadthaus") zugelassen werden. Hierfür eignen sich die Teilbereiche im Westen angrenzend an die zweigeschossige Bebauung an der Gerhart-Hauptmann-Straße sowie die Gebäude entlang des Ilmerwegs im Osten. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach dieser Bauform sollen im zentralen Plangebiet auch Bungalowgebäude, die sich durch ein flachgeneigtes Dach auszeichnen, ermöglicht und räumlich konzentriert Bauplätze für diese Bauform angeboten werden.

Die äußere **Erschließung** eines neuen Baugebiets kann über das bestehende Straßensystem, insbesondere über den Ilmerweg erfolgen. Dieser ist derzeit bis zum Anschluss der Straßen Finkenweg bzw. Nachtigallstraße ausgebaut. Im weiteren nördlichen Verlauf stellt er sich als Gemeindestraße mit lokaler Verbindungs- und Erschließungsfunktion dar. Durch Ausbau bis zum Eingang in das Wohngebiet Beckkamp kann ein Anschluss an den örtlichen und überörtlichen Verkehr erfolgen.

Neben der Entwicklung eines ergänzenden Wohngebiets für den Ortsteil Lippborg ist weiterer bedeutender Planinhalt die Sicherung der Maßnahmen **zur Renaturierung von Quabbeaue und des namenlosen Gewässers** (Graben 50b). Die Gemeinde hat westlich des Plangebiets bereits mit Aufwertungs- und Gestaltungsmaßnahmen des Gewässers begonnen. Diese sollen nunmehr fortgeführt werden. Hierzu erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Antrag auf Renaturierung des Grabens 50b und der Quabbe im Ortsteil Lippborg gemäß § 68 WHG. Auf die Antragsunterlagen mit Stand

Juni 2012 wird entsprechend verwiesen[1]. Gleichzeitig werden Entsorgungsfragen zum Umgang mit dem anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser aus den umgebenden Baugebieten aufgegriffen und neu geregelt.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des städtebaulichen Gestaltungskonzepts sowie des Bebauungsplans Nr. 15 sind zusammenfassend:

- Die Entwicklung eines ortstypischen Wohngebiets unter Berücksichtigung der Lage im Siedlungszusammenhang, zum Landschaftsraum sowie der Topographie.
- Die Entwicklung eines v.a. familienbezogenen Wohnquartiers zur Deckung des mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs mit i.W. 1 1/2-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern (ggf. mit einem 2. Vollgeschoss im Dachraum).
- Angeboten werden soll aber auch die Option auf die Errichtung „echter" 2-geschossiger Gebäude, um die Möglichkeit zur Realisierung beispielhafter anderer, modernerer Bauformen ausdrücklich anbieten zu können.
- Angrenzende Bebauung und Umfeld insbesondere mit dem benachbarten Landschaftsraum sind durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen angemessen zu berücksichtigen.
- Die verkehrs- und bedarfsgerechte Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Anbindung an den Ilmerweg.
- Der renaturierte namenlose Zulauf zur Quabbe (Graben 50b) wird langfristig die Grenze des Siedlungsraums darstellen und zu einer Aufwertung des Ortsrands und des Landschaftsraums beitragen.
- Durch die naturnahe Aufwertung des Auenbereichs der Quabbe im Osten des Plangebiets wird parallel auf die besondere Lage im Umfeld der Gewässer Rücksicht genommen.

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat nach vorhergehender Beratung durch den Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 04.10.2011 (Vorlage-Nr. 149) den Grundsatzbeschluss für eine weitere Wohnbauflächenentwicklung in Lippborg gefasst. Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu ordnen sowie die Gewässer- und Auenflächen einschließlich der notwendigen Maßnahmen entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzung planerisch zu sichern.

3. Planungsgrundlagen

3.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Plangebiets

Das **Plangebiet** selbst ist nicht bebaut und wird in seinem zentralen bzw. westlichen Bereich als Acker landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen östlich des Ilmerwegs werden heute als Grünland bewirtschaftet.

---

[1] Gemeinde Lippetal: Renaturierung Graben 50b und Quabbe im Ortsteil Lippborg. Antrag gemäß § 68 WHG. Verfasser: Ing.-Büro Sowa: Lippstadt, Stand Juni 2012

den Haupterschließungsstraße in dem neuen Baugebiet sollen neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen werden. Die Länge der Erschließungsstraße ermöglicht hier eine flexible Grundstückseinteilung. Insbesondere die Ausrichtung von Gebäuden und privaten Freiflächenbereichen nach Süd-Südwest erlaubt die Errichtung attraktiver Doppelhäuser.

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

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

  Aus solarenenergetischer Sicht sollten die **Abstände zwischen den Bauzeilen** bei typischen Einfamilienhausgebieten etwa die 2,4-fache Höhe der schattenwerfenden Kante und mehr betragen (Beispiel: 9,0 m Firsthöhe x 2,4 = 21,6 m Abstand First der südlichen Gebäude zur Fassade der zweiten Bauzeile).[4] Diese Werte können überwiegend eingehalten werden. In einigen Bereichen ergeben sich jedoch aufgrund der Rahmenbedingungen für das Baugebiet (Gesamttiefe des Baugebiets, Erschließung über einzelne Straßenstiche) etwas geringere Werte. Diese Abstände werden aber in der offenen Bauweise in den begrenzten Teilbereichen u.a. vor dem Hintergrund der Baufenster mit einem großen Ausgestaltungsspielraum für vertretbar gehalten.

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

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

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

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

---

[4] Baden-Württemberg: Solarfibel. Städtebauliche Maßnahmen, Energetische Wirkungszusammenhänge und Anforderungen, November 2007

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

- Prägende **Dachform** im Umfeld ist das Satteldach mit - je nach Gebäudegröße und Geschosszahl - Dachneigungen um 30° bis 40°. In Anlehnung an diese Dachform und -neigungen werden zur Wahrung eines angemessenen Übergangs von den bereits bebauten Gebieten an Friedlandstraße und Finkenweg sowie zur Schaffung eines harmonischen Straßeneindrucks entlang der Planstraße im Teilbereich WA_3 Satteldächer vorgegeben.

  Im WA_{1+2} und im WA_5 werden aufgrund der zunehmenden Nachfrage auch Zelt-, Pult- und Walmdächer zur Errichtung sog. "Stadthäuser" mit einer auf die für die Gebäude typischen Gestaltungsmerkmale abgestimmten Dachneigung vorgegeben. Ziel in diesem Bereich ist die Schaffung einer Nachbarschaft mit einer abgestimmten Bebauung aus sog. „Stadthäusern". Sofern keine ausreichende Nachfrage nach diesen voll-zweigeschossigen Gebäuden besteht, wird als Abweichungsmöglichkeit formuliert, dass auch Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von bis zu 45° unter Einhaltung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen zugelassen werden können.

  Um der steigenden Nachfrage nach eingeschossigen Bungalowgebäuden zu begegnen, wird die vorgegebene Dachneigung im WA_4 derart flexibel ausgestaltet, dass neben den typischen steil geneigten Dächern auch die für Bungalowgebäude typischen Sattel- und Walmdächer mit einer geringen Dachneigung von 20° - 25° zulässig sind.

  Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse grundsätzlich eine gute **Ausnutzung des Dachraums.**

- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit diese sich in ihren Proportionen dem Hauptdach erkennbar unterordnen.

- Weiterhin werden Regelungen zur **Farbe der Dacheindeckung** getroffen. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde und werden durch Beschränkungen der zulässigen Dachfarben vermieden. Die ausgewählten Farben rot bis rotbraun und grau bis schwarz entsprechen dem Farbspektrum der in der Umgebung vorzufindenden Dacheindeckungen.

- Dachbegrünungen und Solaranlagen sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der möglichen Gefahr der Fernwirkung durch die Lichtreflektion der Sonnenkollektoren sollen diese zugelassen werden, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden. Einschränkungen in Bezug auf den Anbringungsort sind auf Grund der notwendigen Sonnenausrichtung unpraktikabel und werden in den örtlichen Bauvorschriften nicht getroffen.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist die **einheitliche Gestaltung** der Grundelemente von **Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprächen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Gemeinde. Die Festsetzung ist heute im Regelfall auf Grund der Federführung der Gemeinde im Grundstücksverkehr durchführbar und als Teil der angestrebten Entwicklung am Ortsrand zu rechtfertigen[5].

4.4 Verkehr und Erschließung

Der Änderungsbereich umfasst Flächen westlich und östlich des Ilmerwegs. Dieser führt von der Ortsmitte Lippborgs nach Norden und dient dort i.W. der Erschließung landwirtschaftlicher Flächen und einiger Gebäude und Nutzungen im Außenbereich. Diese gemeindliche, nicht klassifizierte Straße bindet in ihrem weiteren nördlichen Verlauf die Flächen und Gebäude im Außenbereich an die K 25 und damit an den örtlichen und überörtlichen Verkehr in Richtung Beckum und Herzfeld an.

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

Die **Binnenerschließung** im Plangebiet erfolgt basierend auf dem städtebaulichen Gestaltungskonzept mittels Stichstraßen (siehe Kapitel 2). Durch die Art der Verkehrsführung werden hohe Geschwindigkeiten und Schleichverkehre im Vorfeld minimiert. Die zentrale Planstraße ist mit einer Breite von ca. 6,5 m vorgesehen, um in der Ausbauplanung Spielraum für die Gestaltung des Straßenraums zu belassen. Die Planstraße mündet im Norden in eine Wendeanlage, die das Wenden für Pkw und Lkw (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr etc.) ermöglicht.

Die Durchlässigkeit für **Fußgänger** nach Westen in Richtung des öffentlichen Spielplatzes sowie nach Süden in die umgebenden Wohngebiete wird über öffentliche Fußwege gesichert. Die vielfältigen Wegeverbindungen und die bestehende Durchlässigkeit sind ein zentrales, städtebauliches Gestaltungselement. Sie sind wesentliches Qualitäts- und Attraktivitätsmerkmal der Wohnbaugebiete im Norden Lippborgs. Gerade für Kinder und Jugendliche ist eine fußläufige Erreichbarkeit von zentraler Bedeutung. Diese grundsätzlichen städtebaulichen Erwägungen sollen auch im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans aufgegriffen und angemessen weiterentwickelt werden.

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

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Über die aus Gründen der (Verkehrs-)Sicherheit grundsätzlich geforderten 3 m Abstand hinaus

---

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

kann ein Mindestabstand von 5 m vor Garagen und Carports auf den nicht überbaubaren Flächen städtebauliche Ziele (Freihaltung des Straßenzugs) unterstützen. Zusätzlich kann durch Schaffung eines ggf. zusätzlichen Stellplatzes auf den privaten Flächen der Straßenraum entlastet werden. Der Abstand wird daher grundsätzlich empfohlen.

4.5 Immissionsschutz

Standortwahl und Flächennutzung sind aus Sicht des Immissionsschutzes geprüft worden:

a) Gewerbliche und landwirtschaftliche Immissionen

Gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht bekannt. Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** werden deshalb nicht gesehen. Im nahen Umfeld des Plangebiets finden sich keine landwirtschaftlichen Hofstellen. Konflikte aufgrund typischer Emissionen **landwirtschaftlicher Betriebe** bzw. Tierhaltungsbetriebe (Geruchseinwirkungen, Lärm) sind nicht bekannt und werden aufgrund der Entfernung sowie der Lage im Siedlungskörper des Ortsteils Lippborg nicht erwartet. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Informationen und Erkenntnisse vorgetragen.

b) Verkehrliche Immissionen

Auf das Plangebiet selbst wirken Geräuschimmissionen ein, die vom **Kfz-Verkehr** auf dem Ilmerweg erzeugt werden. Aufgrund der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung des Ilmerwegs als Erschließungsstraße besteht eine nur sehr geringe Verkehrsbelastung. Die durch die Bebauungsplanung vorbereitete Bebauung rückt zudem nicht näher an den Ilmerweg als die bereits vorhandenen, umgebenden Baugebiete. Konflikte aufgrund der Verkehrsbelastung des Ilmerwegs mit der Bebauung im Umfeld sind nicht bekannt. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehr für die künftige Bebauung des Wohngebiets Beckkamp werden somit nicht erforderlich.

Durch die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen wird es zu einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft kommen. Die Auswirkungen werden jedoch voraussichtlich überschaubar und auf das unmittelbare Umfeld am Ilmerweg begrenzt sein. Realistischerweise ist mit der Errichtung von etwa 25 – 30 Wohngebäuden zu rechnen. Die Vorgaben zur zulässigen Bauweise sowie zur maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten begrenzen auch das Maß an potenzieller Verdichtung und dementsprechend den Quell- und Zielverkehr. Vor dem Hintergrund der heute bestehenden geringen Verkehrsbelastung des Ilmerwegs wird davon ausgegangen, dass der zusätzlich erzeugte Verkehr auch für die umgebenden Baugebiete verträglich ist.

4.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz in der Gemeinde.

- Die Wasserversorgung erfordert ebenfalls neue Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405 ist für das Neubaugebiet eine Mindestlöschwassermenge von voraussichtlich 48 m³/h für die Dauer von mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Wasserversorgung Beckum GmbH hat im Verfahren nach § 4 BauGB mitgeteilt, dass die für den Grundschutz notwendigen Wassermengen aus dem vorhandenen Netz entnommen werden können. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Hauptkläranlage. Die Entwässerung des Plangebiets sowie der umgebenden Wohngebiete erfolgt im Trennsystem. Das bestehende Entsorgungsnetz ist ausreichend leistungsfähig, um das zusätzlich anfallende Schutzwasser aufzunehmen. Unberührt hiervon bleiben durchzuführende Instandhaltungs-, Wartungs- und Ausbaumaßnahmen im Rahmen der Abwasserbeseitigungspflicht der Kommune.

- Im Osten des Plangebiets, im Bereich der Quabbeaue befinden sich ein **10-kV-Kabel** sowie eine **10-kV-Freileitung**. Bei den geplanten naturschutzfachlichen und gewässertechnischen Maßnahmen im Bereich der Quabbeaue sind Anpassungen an den Leitungen erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens sowie in nachfolgenden Umsetzungsverfahren aufgegriffen und mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

- Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen **Bergwerksfeld** „Lippborg". Ein diesbezüglicher Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt.

- Daneben überdeckt der Planbereich das Feld der **Aufsuchungserlaubnis** zu gewerblichen Zwecken „Nordrhein-Westfalen Nord". Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des **Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe"** innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Die Erlaubnis dient lediglich dem Konkurrenzschutz. Eine Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Auswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund der Aufsuchungserlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Sofern derartige Maßnahmen geplant sind, erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 51a LWG

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

Nach **§ 51a Landeswassergesetz** (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah einem

Vorfluter zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund des teilweise hohen Grundwasserstands bzw. der Staunässe im Boden ist eine Versickerung des anfallenden **Niederschlagswassers** grundsätzlich nicht möglich. Vorgesehen ist daher die Sammlung des Regenwassers im Trennsystem. Das anfallende unverschmutzte Regenwasser wird ortsnah den im Osten des Plangebiets liegenden Auenflächen der Quabbe bzw. des renaturierten Grabens 50b zugeleitet. Die Renaturierungs- und Entwässerungsmaßnahmen werden im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens konkretisiert. Auf die Antragsunterlagen mit Stand Juni 2012 wird nochmals hingewiesen. Hierbei wird das Niederschlagswasser aus dem geplanten Wohngebiet Beckkamp und den westlich angrenzenden Wohnbauflächen über das geplante Wohngebiet selbst gemeinsam gesammelt und der Quabbe als Vorflut zugeleitet. Der heute als Vorflut für die westlich angrenzenden Wohngebiete fungierende Graben 50b kann hierdurch entlastet werden.

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

4.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Aufgrund der Nähe zum freien Landschaftsraum wird quartierintern innerhalb der Flächen des Wohnbaugebiets auf öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen sowie Gehölzpflanzungen verzichtet, zumal eine allenfalls mäßige Verdichtung mit ausreichend Gärten etc. zu erwarten ist. Das Plangebiet selbst soll als Baugebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern und entsprechenden Gärten entwickelt werden. Für diese Gärten werden keine zusätzlichen Begrünungsvorgaben getroffen, auch weil diese nur sehr schwer fachgerecht umzusetzen wären.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft die Quabbe. Die Plangebietsflächen, die zwischen Ilmerweg im Westen und Quabbe im Osten liegen, sind i.W. Teil des durch die Bezirksregierung Arnsberg neu ermittelten Überschwemmungsgebiets der Quabbe. Überplant werden hier zudem Teilflächen des NSG Quabbeaue/Berkenkamp.

Diese Fläche wird im Bebauungsplan als eigenständige Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß **§ 9 (1) Nr. 20 BauGB** festgesetzt. Ziel ist die planungsrechtliche Sicherung der **Ufer- und Auenbereiche der Quabbe** sowie die Vorbereitung einer naturnahen Zuleitung des im Plangebiet sowie in angrenzenden Wohngebieten anfallenden Niederschlagswassers. Die Fläche soll ihre bedeutende Funktion für das Gewässer auch im Hinblick auf den Schutz planungsrelevanter Arten weiterhin wahrnehmen.

Weiteres wichtiges Planungsziel ist die Ausbildung eines eingegrünten, gegliederten Ortsrands auch zur Umsetzung der Entwicklungsziele des Landschaftsplans. Das Bau-

gebiet wird im Norden ebenfalls durch eine Fläche mit Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB eingefasst. Durch die selbständige Flächenfestsetzung werden die Maßnahmen der Gewässerrenaturierung des **namenlosen Zulaufs zur Quabbe (Graben 50b)** im Hinblick auf die Qualität des Gewässers und seiner Ufer- und Auenbereiche sowie zur Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes planerisch gesichert. Parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans erfolgt das wasserrechtliche Verfahren zum Gewässeraus- und –umbau. Die in diesem Verfahren aufgenommenen Umgestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen.

Im Rahmen der Umgestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen werden auch entwässerungstechnische Aspekte der Niederschlagswasserbeseitigung aus den umliegenden Wohngebieten aufgegriffen. Die Entwässerung der bestehenden benachbarten sowie der neu geplanten Wohngebiete soll neu geregelt werden. Der begradigte Bachlauf (Graben 50b) dient derzeit als Vorflut für das Niederschlagswasser aus dem Wohngebiet Gerhart-Hauptmann-Straße. Künftig soll dieses Niederschlagswasser durch das neue Wohnbaugebiet Beckkamp geleitet werden (siehe auch Kapitel 4.6).

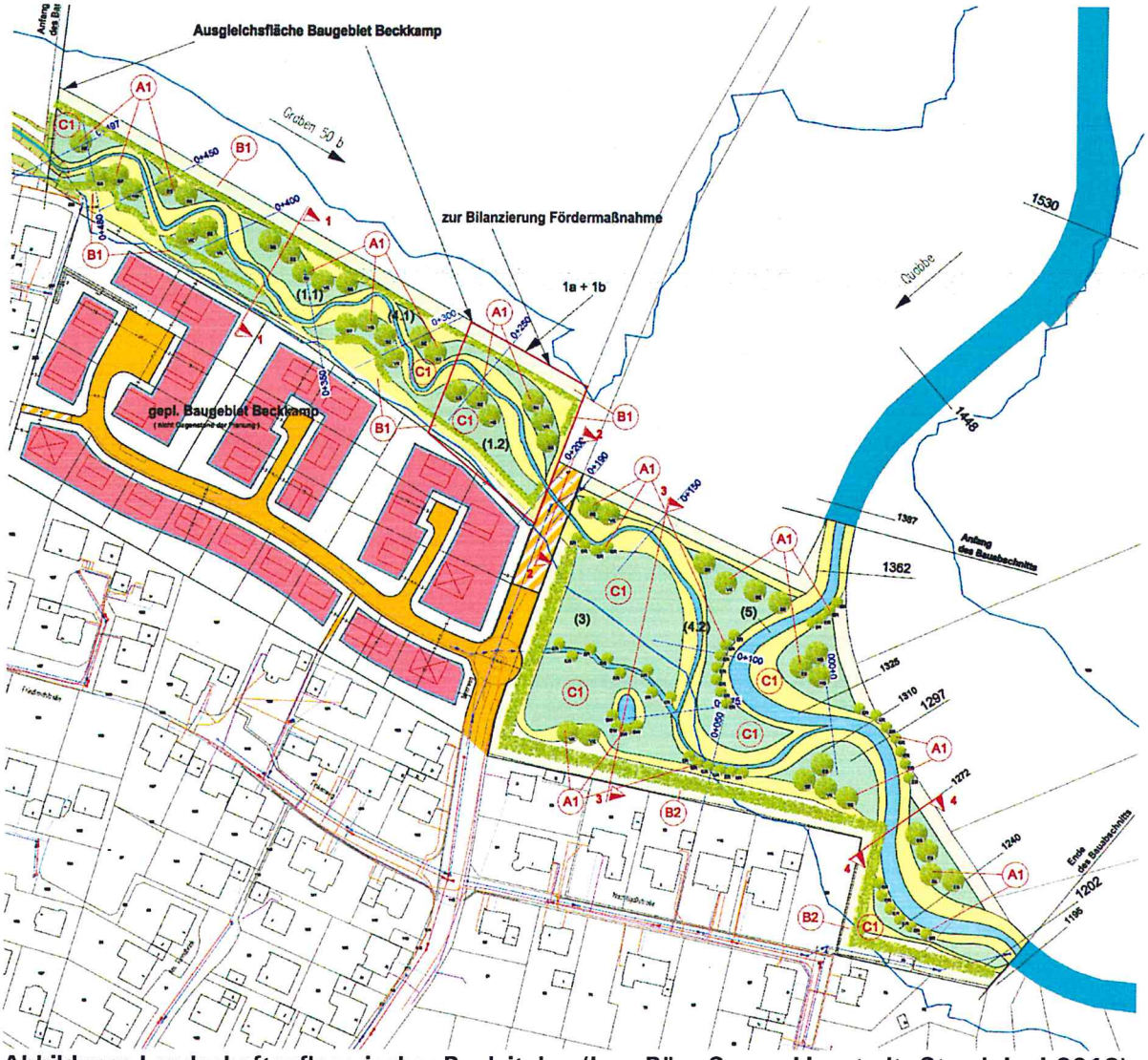

Abbildung: Landschaftspflegerischer Begleitplan (Ing.-Büro Sowa, Lippstadt, Stand Juni 2012)

Um die Entwicklungsziele für den **Auenbereich der Quabbe** zu erreichen, werden entsprechende **Maßnahmen** aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu dem wasserrechtlichen Verfahren in den Bebauungsplan übernommen und gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt:

- Offenlegung und soweit erforderlich Verfüllung des ehemaligen Verlaufs des Grabens 50b im Norden,
- Schaffung einer Ersatzaue in Ergänzung zu den Gewässern,
- Anlage eines Stillgewässers,
- Anlage und regelmäßige Mahd eines mindestens 5 m breiten Saumstreifens im Norden und Westen und eines mindestens 10 m breiten Streifens im Süden ,
- Initialpflanzungen und natürliche Sukzession der Ersatzaue mit:

  Anpflanzung und Erhalt von Einzelbäumen/Baumgruppen mit Bäumen erster Ordnung,

  Anpflanzung und Erhalt einer dreireihigen Heckenbepflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen und 1,0 m in den Reihen,

  Anlage und regelmäßige Mahd (ein Mal jährlich ab dem 01.09.) einer artenreichen Hochstaudenflur mit Pflanzgesellschaften der feuchten, wechselfeuchten und trockenen Bereiche.

Der **Graben 50b** nördlich der geplanten Wohnbebauung soll künftig ebenfalls aufgeweitet und umgestaltet werden. Insgesamt ist es Ziel, eine Ersatzaue zu schaffen und ein flach mäandrierendes Geländeprofil mit wechselnden Sohlbreiten und Böschungen anzulegen. Diesbezüglich werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan definiert:

- Abgrabung einer Ersatzaue in Ergänzung zu dem Gewässer,
- Anlage und regelmäßige Mahd eines mindestens 3 m breiten Saumstreifens im Süden und eines mindestens 5 m breiten Saumstreifens im Norden,
- Initialpflanzungen und natürliche Sukzession der Ersatzaue mit:

  Anpflanzung und Erhalt von Einzelbäumen/Baumgruppen mit Bäumen erster Ordnung

  Anpflanzung und Erhalt einer zweireihigen Heckenbepflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zwischen und 1,0 m in den Reihen

  Anlage und regelmäßige Mahd (ein Mal jährlich ab dem 01.09.) einer artenreichen Hochstaudenflur mit Pflanzgesellschaften der feuchten, wechselfeuchten und trockenen Bereiche.

Entsprechend der Antragsunterlagen werden die **Gewässerflächen** selbst in den Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB (nachrichtlich) aufgenommen und planerisch gesichert[6].

---

[6] Gemeinde Lippetal: Renaturierung Graben 50b und Quabbe im Ortsteil Lippborg. Antrag gemäß § 68 WHG. Verfasser: Ing.-Büro Sowa: Lippstadt, Stand Juni 2012

5. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen

5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der **Umweltbericht** ist als **Teil II der Begründung** erarbeitet worden.

Wie für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben zunächst Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Bebauung und Versiegelung der Böden, Verlust landwirtschaftlicher Flächen, ein erhöhtes Verkehrsaufkommen etc. Die Auswirkungen sind jedoch voraussichtlich auf das Plangebiet und das enge Umfeld begrenzt und insgesamt überschaubar. Auf der anderen Seite können die Gewässer- und Auenbereiche durch die Planaufstellung mit den konkreten festgesetzten Maßnahmen mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter aufgewertet werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Graben 50b sowie zur Quabbe kann eine Gefährdung des Schutzguts Mensch bzw. seines Eigentums durch ggf. auftretendes Hochwasser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine mögliche Hochwassergefährdung kann sich aus übertretendem Wasser aus der Quabbe bzw. dem Graben bei starken Niederschlagswasserereignissen oder auch durch einen hohen Grundwasserstand ergeben. Die Anforderungen aus hochwassertechnischer und -rechtlicher Sicht sind im Vorfeld des Planverfahrens durch die zuständigen Fachbehörden geprüft worden. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Überplanung der heutigen Ackerfläche als Wohnbauland vorgetragen. Durch Aufnahme der Grenze des Überschwemmungsgebiets sowohl in die Planzeichnung des FNP als auch des Bebauungsplans ist die Lage in der Nachbarschaft zu dem Überschwemmungsgebiet transparent. Der Mensch kann darüber hinaus sein Eigentum durch entsprechende Maßnahmen selbst angemessen vorsorglich schützen. Diesbezügliche Stichworte sind: eine kellerlose Bebauung oder eine druckwasserfeste Ausführung der Keller.

Nach bisher vorliegenden Erkenntnissen ergeben sich darüber hinaus keine Hinweise auf besondere, nur an diesem Standort zu erwartende und daher durch Wahl eines alternativen Standorts vermeidbare Beeinträchtigungen.

5.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

Die Fläche, für die eine ergänzende Wohnbaulandentwicklung vorgesehen ist, wird heute (intensiv) landwirtschaftlich genutzt. Sie wird durch die Überplanung dauerhaft für eine landwirtschaftliche Nutzung verloren gehen. Aufgrund der Lage in direkter Nachbarschaft zum Siedlungskörper, d.h. zwischen dem Ilmerweg, dem nördlich verlaufenden Graben und der bestehenden Bebauung, ist die **Bedeutung der Fläche für die Landwirtschaft** grundsätzlich als mäßig einzustufen.

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a (2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen

und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang.

Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2 (1) BBodSchG. Im Plangebiet befinden sich mit Pseudogleyen Böden, die aufgrund ihrer Biotopentwicklungsfunktion landesweit als schützenswert (Stufe 3) kartiert worden sind. Durch die z.T. intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzende Bebauung sind die Böden jedoch bereits heute anthropogen überformt.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können.

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und im Siedlungszusammenhang liegende (Gewerbe-) Brach- oder Restflächen vorrangig zu reaktivieren. Derartige Flächenpotenziale bestehen jedoch im Ortsteil Lippborg derzeit nur noch in geringfügigem Maße. Gemeindeeigene Bauflächen zur Durchführung der kommunalen aktiven Wohnbaulandpolitik stehen nicht mehr zur Verfügung. Auch andere, ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen im Außenbereich bedeuten. Die günstig zur Ortsmitte gelegene Fläche schließt an die Bebauung im Norden der Ortslage und die vorhandene Erschließung an und stellt in diesem Zusammenhang eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung dar. Die vorhandene Infrastruktur kann mitgenutzt werden. Zudem können lokal die Auswirkungen auf den Boden, auf Flora und Fauna sowie das Grundwasser und das lokale Klima durch die geplanten konkreten Regelungen des Bebauungsplans zur Renaturierung der Gewässer und ihrer Auenbereiche sowie zum Regenwasserrückhalt wirkungsvoll gemindert werden.

Somit sollen die **Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft** im Ergebnis in der Abwägung v.a. gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt werden. Angesichts der insbesondere in Kapitel 2 genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Erkenntnisse und Einschätzungen vorgetragen.

5.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt" (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Die Abfrage kann in dem System durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen in gewissem Rahmen differenziert werden. Daraus

können sich Anhaltspunkte für das jeweilige Artenvorkommen innerhalb eines Plangebiets ergeben.

Das Plangebiet umfasst Acker- und Grünlandflächen, teilweise durchzogen mit einem begradigten Bachlauf. Im Osten grenzt es darüber hinaus an die Quabbe. Das Plangebiet umfasst hier auch ihre Ufer- und Auenbereiche. Durchschnitten wird das Plangebiet durch den Ilmerweg. Die **Messtischblattabfrage**[7] (MTB 4314 Lippetal) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen *Äcker, Weinberge; Fließgewässer; Feucht- und Nasswiesen und -weiden sowie Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken* 9 Fledermausarten, 6 Vogelarten und mit dem Laubfrosch und dem Kammmolch 2 Amphibienarten. Auf die tabellarische Auflistung der potenziell vorkommenden Arten im Umweltbericht wird verwiesen.

Das vom LANUV entwickelte System stellt hierbei übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Fall weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht. Der Gemeinde liegen **keine Informationen** über das tatsächliche Vorkommen von in NRW als **planungsrelevant eingestuften Arten** im Plangebiet vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen existieren ebenfalls nicht. Zur Abschätzung des Potenzials einer Planfläche stellt das LANUV NRW daneben das sog. **„Fundortekataster"** bzw. die sog. „LINFOS-Landschaftsinformationssammlung" zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um eine Datenbank zu den Fundorten ausgewählter Arten. Auch die Abfrage des „Fundortekatasters" liefert keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten[8].

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist **die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW**[9] zu Grunde zu legen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Vorliegende Bebauungsplanung bereitet die Ergänzung vorhandener Siedlungsbereiche um Wohnbauflächen mit einer Größe von knapp 2 ha vor. Hierfür werden bislang (intensiv) ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld sind für die Überplanung als Wohngebiet vorgesehenen Flächen bereits heute Störeinflüssen durch Wohn- und Gartennutzungen sowie die angrenzenden Straßen und die derzeitige intensive landwirtschaftliche Nutzung ausgesetzt. Die Bedeutung der überplanten Ackerfläche für die Belange geschützter Arten wird daher grundsätzlich als gering eingestuft. Die in der Umgebung vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden wei-

---

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

8 Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

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

terentwickelt. Das Plangebiet wird ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln.

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

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

Demgegenüber stellen die **Auenbereiche der Quabbe** insgesamt ein bedeutendes potenzielles Biotop für unterschiedliche geschützte Tierarten, i.W. Vogelarten dar. Die naturschutzfachlich hochwertigen und sensiblen Auenbereiche der Quabbe sollen künftig entsprechend ihrer Ausweisung als NSG weiterentwickelt und gesichert werden. Darüber hinaus wird der begradigte Zulauf zur Quabbe im Norden des Änderungsbereichs ebenfalls mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Flora und Fauna renaturiert. Die naturschutzfachlichen und gewässertechnischen Maßnahmen wirken sich somit **eingriffsmindernd** aus. Den Belangen von geschützten Tier- und Pflanzenarten, die ihr Nahrungs-, Jagd- oder Fortpflanzungshabitat vorzugsweise an Gewässern haben, wird durch die Planung angemessen Rechnung getragen.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben die Einschätzung im Verfahren nach § 4 BauGB bestätigt und keine gegenteiligen Informationen und Erkenntnisse vorgetragen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können

jedoch nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern bei der späteren Umsetzung und Bauausführung Hinweise auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest umgehend zu informieren. Eine frühzeitige Abstimmung ggf. erforderlicher Maßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte geführt.

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

5.4 Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans kann **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Zunächst ist im Sine des Vermeidungsgebots zu prüfen, ob die bisherigen Planungsziele beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Die Gemeinde hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des mittelfristigen Flächenbedarfs grundsätzlich für gerechtfertigt und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Hierfür wird eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung erstellt.

Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung sind bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen Minderungsmaßnahmen zu prüfen. Weiterhin ist zu ermitteln, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und in welchem Umfang ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Auf den Neubauflächen werden zusätzliche Baurechte geschaffen und somit Eingriffe in Natur und Landschaft durch erstmalige Erschließung und Neubauten vorbereitet. Wertvolle Biotopstrukturen sind auf den eigentlichen Neubauflächen nicht vorhanden. Somit sind i.W. die Eingriffe in Ackerfläche/Böden und die Versiegelung zu bilanzieren. Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur in offener Bauweise mit Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung etc. berücksichtigt den Maßstab des Ortsteils, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild (Minimierung).

Als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans ist eine **Eingriffsbewertung und –bilanzierung** erarbeitet worden, in der der erforderliche Ausgleichbedarf für den für unvermeidbar gehaltenen Eingriff durch die Neuentwicklung der Bau- und Verkehrsflächen im Wohngebiet „Beckkamp" ermittelt wurde. Im Ergebnis wird ein Defizit von **25.080 Biotopwertpunkten** festgestellt.

Auf der anderen Seite erfasst der Bebauungsplan auch diejenigen Flächen und Maßnahmen, für die parallel ein wasserrechtlicher Antrag auf **Renaturierung für den nördlich verlaufenden Graben 50b und der Quabbe** gestellt wird. Die Maßnahmen wirken örtlich **eingriffsmindernd** und führen grundsätzlich zu positiven Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere sowie Orts- und Landschaftsbild.

Durch die Maßnahmen, die im Rahmen dieses wasserrechtlichen Verfahrens definiert werden, wird ein **Ausgleichsüberschuss** ermittelt, der teilweise als Ausgleich für das Wohnbaugebiet Beckkamp herangezogen wird. Dem durch die Wohngebietsplanung entstehenden Eingriff wird ein Teil der Maßnahme zur Renaturierung des Grabens 50b zugeordnet. Die räumlich und inhaltlich konkreten Ausgleichsmaßnahmen werden in den Antragsunterlagen dargelegt und im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens gemäß § 68 WHG verbindlich geregelt. Auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan als Teil III der Antragsunterlagen wird entsprechend verwiesen. Die Renaturierungs- und Aufwertungsmaßnahmen werden grundsätzlich in die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen. Der Ausgleich des Eingriffs findet somit im Plangebiet selbst statt.

Das Ergebnis der Eingriffsbewertung und –bilanzierung ist in die Abwägung der Gemeinde Lippetal einzustellen, die die letztendliche Entscheidung über den Umgang mit dem für unvermeidbar gehaltenen Eingriff trifft.

5.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

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

- Im Hinblick auf den überörtlichen Klimaschutz führt die Neuausweisung von Bauflächen grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung sowie häufig zu längeren Verkehrswegen und zu stärkeren Verkehrsverflechtungen. Die äußere Erschließung des Plangebiets ist jedoch bereits durch den Anschluss an den Ilmerweg gegeben, bestehende Infrastruktur kann sinnvoll mitgenutzt werden. Die vorhandene Wohnbebauung kann abgerundet werden.

- Das Erschließungskonzept strebt eine weitestgehende Orientierung der Bebauung bzw. der Wohn- und Freiraumbereiche Richtung Süden bzw. Westen mit hohem Wohnwert und energetischen Vorteilen an. Die Abstände zwischen den Bauzeilen sind nicht in allen Fällen als idealtypisch zu bewerten, jedoch in der Summe ausreichend (siehe auch Kapitel 4.2).
- Lage der Baufenster und Erschließungsstraßen ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Aufgrund der Anforderungen des Erschließungskonzepts wird zur Wahrung einer angemessenen Flexibilität für die privaten Bauherren im Rahmen ihrer konkreten Vorhabenplanung jedoch von der Vorgabe der Stellung der baulichen Anlagen abgesehen.
- Der Bebauungsplan lässt extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu. Eine Nutzung regenerativer Energien ist umfassend möglich (z.B. Photovoltaik, Brauchwassererwärmung auf Dachflächen, Erdwärme).
- Grundsätzlich gelten bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes, die gemäß § 1 der EnEV 2009 unter Einsatz von Energie beheizt oder gekühlt werden. Weitergehende Anforderungen werden hier nicht formuliert, zumal demnächst eine weitergehende Fortschreibung der EnEV 2009 erfolgen wird.
- Die Rückhaltung des Regenwassers im Zusammenhang mit einer Aufwertung der Auen- und Uferbereiche der Quabbe im Osten des Plangebiets mindern den Eingriff in Wasserhaushalt und Kleinklima.
- Die Beachtung weiterer ökologischer Aspekte wie die Verwendung versickerungsfähiger Materialien, einer Dach-/Fassadenbegrünung, eine hochwertige Anlage von Freiflächen etc. werden u.a. durch Hinweis auf der Plankarte empfohlen.

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

- Lage des Gebiets in der Ortsrandlage mit offener Bauweise, aufgelockerten Freiflächen und der damit verbundenen Durchlüftung und klimatischen Ausgleichsfunktion gegen Überhitzung des Baugebiets.
- Lage in einem etwas höherliegenden Bereich und Entwässerung sowie Rückhaltung nach den wasserwirtschaftlichen Maßgaben und Möglichkeiten im Plangebiet.
- Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Überschwemmungsgebiet der Quabbe bzw. des Grabens 50b in Lippborg. Bisher gibt es zur Berücksichtigung des Klimawandels für die Berechnung von Überflutungsflächen noch keine Vorgaben seitens des Landes oder des Bundes. Die Abschätzung des Einflusses der Klimaveränderung auf die Abflüsse ist schwierig, u.a. da hierfür noch keine Regeln vorliegen und auch die Zunahme von bspw. Starkregenereignissen nur unzureichend darstellbar ist. Über angemessene bauliche Maßnahmen können die Privaten selbst zum Schutz ihres Eigentums beitragen.
- Die Vorgabe einer Mindesthöhe für den Erdgeschossfußboden trägt zudem zu einem Schutz vor - durch den Klimawandel ggf. verstärkt bzw. häufiger auftretenden verursachten Starkregenereignissen - eindringendem Niederschlagswasser- und/oder Hochwasserereignissen bei.

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

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche in ha*
Wohnbauflächen (WA1-5), Summe:	**1,68 ha**
Verkehrsflächen, Summe:	**0,36 ha**
- öffentliche Verkehrsfläche (Ilmerweg und Planstraßen)	0,3
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußwege	0,01
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Gemeindestraße	0,05
Wasserflächen, Summe:	**0,62 ha**
- a: Naturnah gestalteter Graben 50b	0,39
- b: Naturnah gestaltete Quabbe	0,22
- c: Naturnah gestalteter Entwässerungsgraben	0,01
Fläche für die Entwicklungsmaßnahmen gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB, Summe:	**1,76 ha**
- a: Naturnah gestaltete Ersatzaue des Grabens 50b westlich Ilmerweg	0,71
- b: Naturnah gestaltete Ersatzaue für Quabbe und Graben 50b östlich Ilmerweg	1,05
Bebauungsplangebiet	**4,42 ha***

* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:500, Werte gerundet!

7. Bodenordnung

Die Gemeinde Lippetal hat die Flächen im zentralen Plangebiet erworben, die Bauplatzvergabe wird nach den kommunalen Kriterien durchgeführt. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nach heutigem Stand nicht erforderlich.

8. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Die vorausschauende Planung zur Eröffnung von zusätzlichen Baumöglichkeiten im Ortsteil Lippborg wird zur Sicherung der Eigenentwicklung des Ortsteils und zur Gewährleistung der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll gehalten.

Der Bebauungsplan Nr. 15 regelt die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der geplanten Wohnbaufläche im Norden Lippborgs. Die Gliederung der Bauflächen nimmt angemessen auf die vorhandene Bebauung und Nachbarschaft Rücksicht. Insbesondere die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie naturschutzfachliche Maßnahmen sichern die Einbindung der zusätzlichen Bebauung im Übergang zwischen Siedlungszusammenhang und dem Landschaftsraum. Gleichzeitig kann die Aufwertung der Gewässer und ihrer Auenbereiche planungsrechtlich abgesichert werden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Lippetal und des Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen. Die Einleitung des Verfahrens ist im Herbst 2011 beschlossen worden (Vorlage-Nr.: 149).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB für die 41. Änderung des FNP sowie für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 15 fand am 22.08.2012 durch eine öffentliche Veranstaltung zur Bürgerinformation in Lippborg statt. Die Fachbehörden wurden gemäß § 4(1) BauGB ebenfalls im Sommer 2012 um Stellungnahme gebeten (13.07.2012 - 13.08.2012).

Von Seiten der Bürger sind i.W. Bedenken zur hochwassertechnischen Situation vorgetragen worden. Darüber hinaus wurden Anregungen zum Umgang mit Fußwegen und Spielflächen im Plangebiet gemacht.

Nach derzeitigem Stand ist das Baugebiet entsprechend der Berechnungen hochwasserfrei. Die Ermittlung der Grenzen des Überschwemmungsgebiets beruht auf rechtlichen Vorgaben und ist mit den Fachbehörden abgestimmt worden. Es wird davon ausgegangen, dass die Belange des Hochwasserschutzes ausreichend berücksichtigt sind.

Eine angemessene und ausreichende Versorgung der Wohnbevölkerung mit einem diversifizierten Angebot an öffentlichen Spiel- und Freizeitflächen ist ein wesentlicher Attraktivitätsfaktor für ein Wohngebiet. Zentral sind hierbei Fragen der Erreichbarkeit und somit auch der Entfernung der Flächen, die unterschiedlichen Anforderungen aufgrund des Alters der Kinder und Jugendlichen, Fragen der Nachbarschaft sowie die Berücksichtigung einer ausreichenden Mantelbevölkerung für die tragfähige Auslastung eines Spielplatzes.

Im Ergebnis soll innerhalb des Wohngebiets keine zusätzliche Spielfläche aufgenommen werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung mit Spiel- und Freizeitflächen im Ortsteil Lippborg grundsätzlich quantitativ ausreichend ist. Die bestehenden Spielflächen im Umfeld sind fußläufig gut erreichbar. Ein zusätzlicher Bedarf an Spielflächen wird zudem gerade auch vor dem Hintergrund des demografischen Wandels nicht gesehen. Ältere Kinder und Jugendliche können darüber hinaus grundsätzlich Spiel- und Freizeitmöglichkeiten in größerer Entfernung aufsuchen und nutzen, da sie keiner ständigen Betreuung durch eine Aufsichtsperson bedürfen. In Lippborg befindet sich eine Basketballanlage an der Marktwiese zentral im Ortskern. Zum Fußballspielen kann der Sportplatz genutzt werden. Daneben wird auf möglicherweise entstehende nachbarschaftliche Konflikte hingewiesen, sofern gerade auch Spiel- und Freizeitflächen für ältere Kinder bzw. Jugendliche im Plangebiet angeboten werden sollen. Ausstattung und Qualität der im Ortsteil Lippborg vorhandenen Spielmöglichkeiten werden grundsätzlich im Rahmen der kommunalen Unterhaltungs-

und Pflegemaßnahmen überprüft. Mögliche Aufwertungs- und Pflegemaßnahmen können unabhängig von vorliegender Bauleitplanung durchgeführt werden.

Das grundsätzliche städtebauliche Konzept mit den verschiedenen (Fuß-) Wegebeziehungen ist bereits in den Bebauungsplänen für die benachbarten Wohnbauflächen in den 1970er und 1980er Jahren vorgesehen gewesen. Die gute fußläufige Erreichbarkeit und Durchlässigkeit zeichnen die Wohngebiete im Norden Lippborgs aus. Sie garantieren gerade auch für Kinder und Jugendliche eine gute Erreichbarkeit in der Nachbarschaft sowie die Erreichbarkeit der umgebenden Spielflächen. Demgegenüber sind die Flächen angrenzend an den renaturierten Graben 50b nicht mit einem Fußweg ausgestattet. Diese sollen ausdrücklich der natürlichen Sukzession vorbehalten werden. An dem im Bebauungsplan vorgesehenen Erschließungs- und Wegekonzept soll im Ergebnis festgehalten werden.

Die Fachbehörden haben i.W. redaktionelle und allgemeine sowie technische Hinweise gegeben, die in die Planunterlagen eingearbeitet wurden bzw. die in nachgelagerten Planungs- und Umsetzungsverfahren aufzugreifen und zu regeln sind.

In ihren Sitzungen im September 2012 haben der Bau- und Planungsausschuss sowie der Rat der Gemeinde Lippetal über die eingegangenen Stellungnahmen beraten und die Offenlage des Bebauungsplanentwurfs beschlossen (Vorlage-Nr.: 229).

Lippetal, im September 2012

GEMEINDE LIPPETAL

Umweltbericht

- zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans
- zum Bebauungsplan Nr. 15 „Beckkamp“

als Teil II der Begründung

Entwurf, September 2012

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

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

Teil II: Umweltbericht (Gliederung gemäß § 2(4) und § 2a BauGB)

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

1.2 Inhalte und Ziele der 41. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 15 „Beckkamp" - Kurzfassung

2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

3.3 Schutzgut Boden

3.4 Schutzgut Wasser

3.5 Schutzgut Klima und Luft

3.6 Schutzgut Landschaft

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.1 Schutzgut Mensch

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

4.3 Schutzgut Boden

4.4 Schutzgut Wasser

4.5 Schutzgut Luft und Klima

4.6 Schutzgut Landschaft

4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

4.8 Wechselwirkungen

4.9 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

6. Planungsalternativen

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

9. Zusammenfassung des Umweltberichts

Teil II: Umweltbericht

Hinweis:
Dieser Umweltbericht wird gemäß der **Abschichtungsregelung** des § 2(4) Satz 5 BauGB - wonach bei Bauleitplanverfahren, die zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführt werden, Mehrfachprüfungen vermieden werden sollen - für den Bebauungsplan Nr. 15 „Beckkamp" und für die im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erfolgende 41. FNP-Änderung gemeinsam erstellt.

1. Einleitung

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind in dem sogenannten „Umweltbericht" zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung. Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in Anlage 1 zu § 2(4) BauGB vorgegeben. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Dieser Umweltbericht zur 41. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallel erfolgenden Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Beckkamp" wurde auf Grundlage des derzeitigen Stands der Bestandsaufnahme und der bisherigen Ergebnisse des Bauleitplanverfahrens erstellt. Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1 ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren werden erarbeitet.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen auf Grund der Komplexität zwangsläufig Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

1.2 Inhalte und Ziele der 41. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. 15 „Beckkamp" – Kurzfassung

Die nördlich an die Bebauung an Friedlandstraße und Finkenweg angrenzende heute landwirtschaftlich genutzte Fläche im Ortsteil Lippborg soll langfristig für eine Wohnbaulandentwicklung mobilisiert werden. Die gut 2 ha große Fläche arrondiert den Ortsteil und befindet sich in zentraler Lage in Lippborg. Die öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturangebote sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Fläche ist bereits von zwei Seiten von Bebauung umgeben und grenzt gleichzeitig an den freien

Landschaftsraum im Norden und Osten. Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Lippetal das Ziel, Flächen in möglichst ortskernnaher Lage zu aktivieren sowie Wohnbaugrundstücke zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs in Lippborg vorzuhalten. Die bestehende Nachfrage nach Bauplätzen, v.a. für Familien, soll auf diese Weise befriedigt werden.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Quabbe mit ihren naturschutzfachlich hochwertigen Auenbereichen. Die Flächen sollen planerisch gesichert und die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche zu Gunsten einer Darstellung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zurückgenommen werden. Gleichzeitig soll ein bislang begradigter und teilweise verrohrter Quabbezulauf (namenloser Graben 50b) renaturiert werden. Dieser wird künftig den Siedlungsrand für den Orsteil Lippborg bilden.

Durch die **41. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP)** wird die Ergänzung bzw. der Tausch der dargestellten Wohnbauflächen sowie die gewässertechnischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen zur Renaturierung von Quabbezulauf und Auenbereiche der Quabbe im Ortsteil Lippborg vorbereitet.

Der **Bebauungsplan Nr. 15** konkretisiert die Planungsziele und entwickelt unter besonderer Berücksichtigung der Lage, der Nachbarschaft und des Rahmenkonzepts ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO mit i.W. Einzel- und Doppelhäusern in ein- bis maximal zweigeschossiger Bebauung. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nehmen ebenso wie die Vorgaben zur Gestaltung Rücksicht auf die bereits vorhandene Bebauung und gewährleisten das städtebauliche Einfügen der Neubauten. Der Anschluss der möglichen Neubauten an das vorhandene Verkehrsnetz wird über den Ilmerweg erfolgen. Dieser ist ausreichend leistungsfähig, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die - je nach Teilung - gut25 neuen Bauplätze zu bewältigen. Zudem übernimmt der Bebauungsplan die naturschutzfachlichen und gewässertechnischen Maßnahmen zur Renaturierung des Grabens 50b sowie der Quabbe, für die im Sommer 2012 ein Antrag gemäß § 68 WHG gestellt wurde.

Zu den stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird jeweils auf die Begründung zur 41. FNP-Änderung sowie zum Bebauungsplan Nr. 15 verwiesen.

2. Umweltschutzziele aus den im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder im Plangebiet ggf. in der Abwägung zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung:

a) Im **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Arnsberg (Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) wird die Fläche i.W. als *Allgemeiner Freiraum- und Agrar-*

bereich festgelegt. Der Regionalplan (rechtsverbindlich seit März 2012) arrondiert den *Allgemeinen Siedlungsbereich* (ASB) Lippborgs, so dass die neu darzustellenden Wohnbauflächen des Plangebiets teilweise von der Festlegung als ASB, teilweise von der Festlegung als *Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich* erfasst werden. Überlagert wird die Festlegung durch Darstellung der Freiraumfunktion für den *Überschwemmungsbereich* der Quabbe.

Im Zuge der landesplanerischen Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz NRW wurde die Zustimmung zur Einleitung der Planung erteilt. Der Bauleitplanung entgegenstehende landesplanerische Belange sind nicht zu erkennen.

b) Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Lippetal ist die neu zu entwickelnde Wohnbaufläche derzeit i.W. als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Die östlich angrenzende Fläche in unmittelbarer Nachbarschaft der Quabbe ist demgegenüber als Wohnbaufläche in den FNP aufgenommen worden.

Für die Neuausweisung des Wohngebiets sowie zur Sicherung der naturschutz- und gewässerschutzfachlichen Ziele wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB erforderlich. Der FNP wird die Neubauflächen im zentralen Plangebiet künftig als *Wohnbauflächen* darstellen und die Flächen zur Renaturierung des Zulaufs zur Quabbe sowie die Auenbereiche der Quabbe selbst als *Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft* aufnehmen.

c) Die übergeordneten **Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege** sind in § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) benannt: Natur und Landschaft sind auf Grund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen.

Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen zu folgenden naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien Aussagen vor:

- Das Plangebiet wird von den Festsetzungen des **Landschaftsplans III „Lippetal - West"** des Kreises Soest mit entsprechenden Entwicklungszielen und naturschutzfachlichen Festsetzungen erfasst.
- Der Landschaftsplan setzt u.a. die Flächen beidseits der Quabbe als **Naturschutzgebiet Quabbeaue/Berkenkamp** (Kennung SO-068) fest. Gleichzeitig werden die Flächen als schutzwürdiges Biotop (Kennung BK-4314-025) im Biotopkataster NRW[1] geführt.
- Darüber hinaus sind keine geschützten Landschaftsbestandteile, gesetzlich geschützte Biotope oder schutzwürdigen Biotope gemäß § 62 Landschaftsgesetz NRW im Plangebiet selbst bzw. im direkten Umfeld des Plangebiets bekannt.
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht vorhanden.

---

[1] „Schutzwürdige Biotope" in NRW (BK), Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV), 2008

- Die südlich des Ortsteils Lippborg verlaufende **Lippe** ist einschließlich ihrer Ufer- und Auenbereiche Teil des NSG Lippeaue (Kennung SO-007). Gleichzeitig sind die Bereiche Teil des europäischen Vogelschutzgebiets Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt (DE-4314-401). Die Unterschutzstellung als FFH-Gebiet unterstreicht zusätzlich die hohe ökologische Wertigkeit des Bereichs (Kennung DE-4314-302). Beeinträchtigungen des Naturschutz- und FFH-Gebiets der Lippe und ihrer Auenbereiche werden allein aufgrund der **Distanz zum Plangebiet von mindestens 500 m** und der bereits an die schützenswerten Flächen grenzenden Bebauung im zentralen Ortskernbereich Lippborgs jedoch nicht gesehen.

d) Die **naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** ist im Rahmen des Planverfahrens auf Grundlage des BauGB, hier insbesondere nach § 1a(3) BauGB abzuarbeiten. Über die Ergebnisse ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

e) Im Sinne des gesetzlichen **Artenschutzes** ist darüber hinaus zu prüfen, ob als Folge des Eingriffs Tiere und Pflanzen der wild lebenden Arten und ihrer Lebensgemeinschaften beeinträchtigt oder Lebensstätten und Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind (sog. Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG).

f) Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder- und Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

g) Die Ziele und Anforderungen des **Wasserhaushaltsgesetzes** und des **Landeswassergesetzes** bzgl. Hochwasserschutz sowie Gewässerschutz/-unterhaltung und zur Rückhaltung und Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu beachten.

Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung, sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern.

h) Die Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes sind auf Basis des **Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)** zu prüfen. Ziel ist der Schutz des Menschen, von Tieren und Pflanzen, von Boden, Wasser und Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Hervorzuheben ist insbesondere § 50 BImSchG als sog. „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen". Ergänzend sind die einschlägigen **Verordnungen und Verwaltungsvorschriften** in die Prüfung und Abwägung einzubeziehen.

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

3.1 Schutzgut Mensch

Die Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Umweltsicht wie folgt zu charakterisieren:

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet liegt im Norden des Ortsteils Lippborg, etwa 400 Meter nördlich des Ortskerns selbst. Es wird von dem Ilmerweg geteilt. Der westliche Bereich wird heute als Acker teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt, während der östliche Teilbereich von der im Osten angrenzenden Quabbe und ihren Auen- und Uferbereichen geprägt ist. In diesem Bereich stocken einige markante Gehölze. Diese Flächen östlich des Ilmerwegs werden als Grünland ebenfalls landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Die städtebauliche Situation im Umfeld ist geprägt durch die bestehende Bebauung im Bereich Friedlandstraße, Finkenweg und Gerhart-Haupmann-Straße. Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Spielplatz in dem Wohngebiet Gerhart-Hauptmann-Straße. Die Gebäude wurden vorwiegend ab den 1960er und 1970er Jahren errichtet. Sie stellen sich i.W. als sog. 1 ½ geschossige Einzel- und Doppelhäuser dar, teilweise finden sich (voll zweigeschossige) Mehrfamilienhäuser im Umfeld.

Nördlich des Plangebiets schließt durch landwirtschaftliche Nutzungen und Hofstellen geprägter großräumiger Freiraum an. Der Ilmerweg bindet das Plangebiet sowohl an den Ortskern Lippborgs als auch an den örtlichen und überörtlichen Verkehr an.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Die überplante Fläche ist von Westen und Süden von Bebauung umgeben, so dass sie bereits hierdurch vorgeprägt ist. Im Norden begrenzt ein heute teilweise begradigter und verrohrter Zulauf zur Quabbe das Plangebiet (namenloser Graben 50b). Im Landschaftsplan formuliertes Ziel für diesen Bereich ist die Anreicherung der Ortsrandlage mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen.

Der Landschaftsraum im Umfeld ist landwirtschaftlich geprägt und mit regionaltypischen Hofstellen, angrenzendem Gehölzbestand sowie Grünlandbereichen teilweise gegliedert.

Der westliche Teilbereich hat aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung für die Öffentlichkeit keine bedeutende Funktion als Naherholungsraum. Lediglich der Ilmerweg wird teilweise zu Spazierzwecken von der ansässigen Wohnbevölkerung genutzt. Auch Wanderwege bestehen in dem Bereich nicht.

c) Immissionsschutz

Gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht bekannt. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben werden deshalb nicht gesehen. Konflikte mit typischen

Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe, wie bspw. Lärm oder Geruchsbelästigungen sind ebenfalls nicht bekannt.

Das Plangebiet wird durch den Ilmerweg geteilt. Die Verkehrsbelastung dieser untergeordneten Gemeindestraße ist jedoch gering. Immissionsschutzfachliche Konflikte für die umliegenden Wohngebiete durch Verkehrslärm sind nicht bekannt. Geräuschimmissionen aufgrund des Kfz-Verkehrs auf die zu entwickelnde Wohnbaufläche werden daher ebenfalls nicht erwartet.

d) Hochwasserschutz

Im Norden des Plangebiets verläuft ein namenloser Zulauf zur Quabbe (Graben 50b), der heute noch teilweise begradigt und verrohrt ist. Im Osten wird das Plangebiet durch die Quabbe begrenzt. Die Gewässer einschließlich ihrer Ufer- und Auenbereiche stellen einen Teil der neu ermittelten Überschwemmungsgebiete der Bezirksregierung Arnsberg dar. Das sog. HQ_{100} stellt hierbei das statistisch gesehen alle 100 Jahre auftretende Hochwasserereignis dar. Hierauf ist in der Planung angemessen Rücksicht zu nehmen.

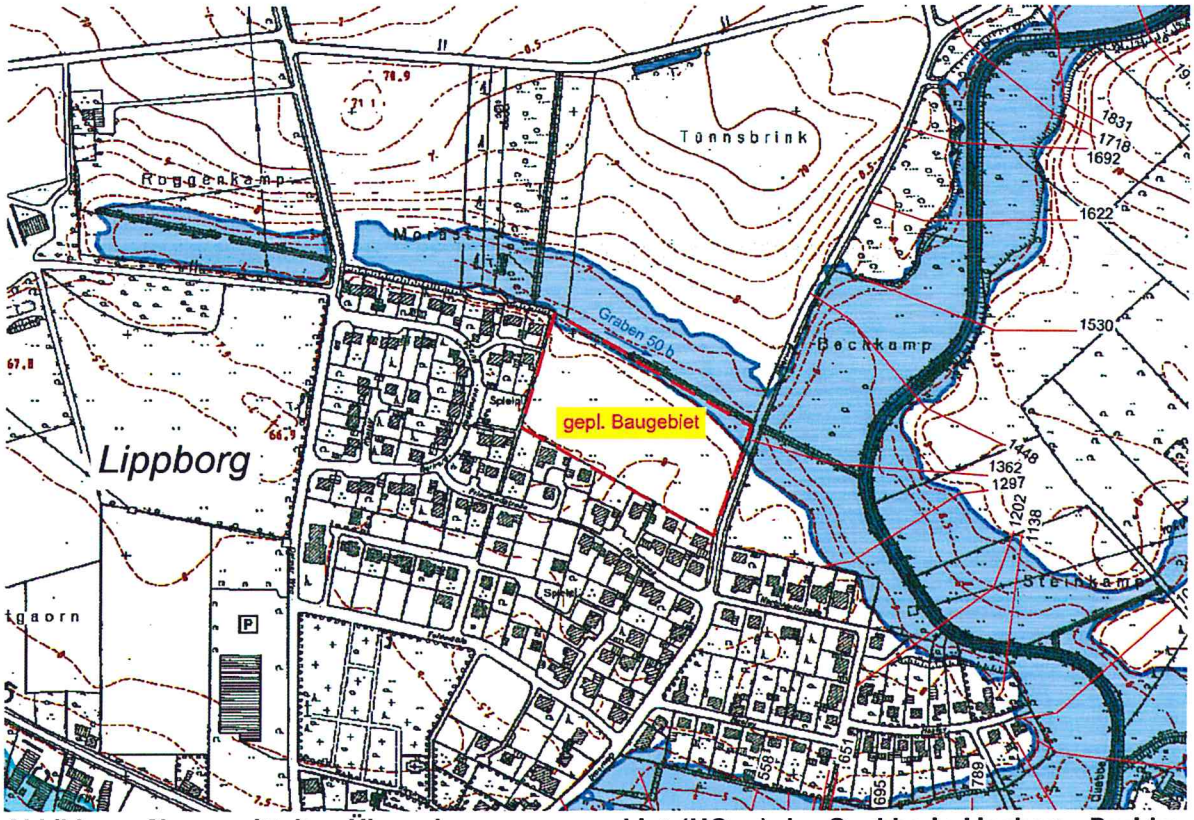

Abbildung: Neu ermitteltes Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) der Quabbe in Lippborg, Bezirksregierung Arnsberg, Stand 2010

e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung

Die Bebauung im Umfeld ist an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen. Abfälle der Wohngebiete im Umfeld werden bereits getrennt für Wertstoffe (Grüner Punkt, Papier, Glas separat) und Restmüll gesammelt und durch die Abfallentsorgungsbetriebe abgeholt. Die Entwässerung der Bebauung im Umfeld er-

folgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz u.a. im Ilmerweg. Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der umgebenden Baugebiete wird der Quabbe als Vorflut zugeleitet. Dies erfolgt derzeit teilweise über den begradigten Graben 50b.

3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Flächen im Westen des Plangebiets einschließlich der Flächen beidseits des namenlosen Quabbezuflusses (Graben 50b) werden (teilweise intensiv) landwirtschaftlich zum Ackerbau genutzt. Nennenswerter Gehölzbestand stockt entlang der Quabbe im Osten des Plangebiets.

Die als Grünland genutzte Fläche zwischen Ilmerweg und Quabbe im Osten wird zum einen als schutzwürdiges Biotop im Biotopkataster geführt (Kennung BK-4314-025), darüber hinaus ist es durch Ausweisung als Naturschutzgebiet (NSG) **Quabbeaue/Berkenkamp** (Kennung SO-068) im Landschaftsplan geschützt.

Das NSG besteht aus einem Wald-Grünlandkomplex sowie aus der Quabbe und ihren Auenbereichen. Im Schutzgebiet befinden sich Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse gemäß der FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union. Das NSG dient der Erhaltung, Wiederherstellung und Entwicklung einer von Grünland und Feldgehölzen geprägten Gewässeraue insbesondere als Rückzugsraum- und Vernetzungsbiotop mit den begleitenden extensiv genutzten Pfeifengraswiesen und naturnahen Waldbereichen.

Der **Landschaftsplan Nr. 3 „Lippetal - Lippstadt West"** des Kreises Soest formuliert für die Flächen im Plangebiet unterschiedliche Entwicklungsziele. Für die überplante landwirtschaftliche Fläche enthält der Landschaftsplan das Ziel der Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen. Die Quabbe einschließlich ihrer Ufer- und Auenbereiche soll demgegenüber als naturnaher Lebensraum mit besonderer Funktion für den Arten- und Biotopschutz gesichert und entwickelt werden.

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß BNatSchG sind nicht nur die biologische Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, sondern auch Arten und die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und -bedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der „Planungsrelevanten Arten" in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter MTB/TK 25). Die Abfrage kann durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen weiter differenziert werden.

Die Messtischblattabfrage[2] (MTB 4314 Lippetal) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen *Äcker, Weinberge; Fließgewässer; Feucht- und Nasswiesen und -weiden sowie Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken* 9 Fledermausarten, 64 Vogelarten und mit dem Laubfrosch und dem Kammmolch 2 Amphibienarten. Hierbei handelt es sich um folgende Arten:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere		
Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	G
Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	G
Myotis myotis	Großes Mausohr	U
Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	G
Myotis nattereri	Fransenfledermaus	G
Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	G
Pipistrellus nathusii	Rauhhautfledermaus	G
Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	G
Plecotus auritus	Braunes Langohr	G
Vögel		
Accipiter gentilis	Habicht	G
Accipiter nisus	Sperber	G
Acrocephalus scirpaceus	Teichrohrsänger	G
Alauda arvensis	Feldlerche	
Alcedo atthis	Eisvogel	G
Anas acuta	Spießente	G
Anas clypeata	Löffelente	S
Anas clypeata	Löffelente	G
Anas crecca	Krickente	G
Anas penelope	Pfeifente	G
Anas querquedula	Knäkente	S
Anser albifrons	Blässgans	G
Anser fabalis	Saatgans	G
Anthus pratensis	Wiesenpieper	G-
Ardea cinerea	Graureiher	G
Asio flammeus	Sumpfohreule	G
Asio otus	Waldohreule	G
Athene noctua	Steinkauz	G
Aythya ferina	Tafelente	G
Botaurus stellaris	Rohrdommel	U

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Vögel		
Cygnus cygnus	Singschwan	S
Delichon urbica	Mehlschwalbe	G-
Dryobates minor	Kleinspecht	G
Emberiza calandra	Grauammer	S
Falco subbuteo	Baumfalke	U
Falco tinnunculus	Turmfalke	G
Gallinago gallinago	Bekassine	S
Gallinago gallinago	Bekassine	G
Grus grus	Kranich	G
Hirundo rustica	Rauchschwalbe	G-
Lanius collurio	Neuntöter	U
Limosa limosa	Uferschnepfe	S
Locustella naevia	Feldschwirl	G
Luscinia megarhynchos	Nachtigall	G
Luscinia svecica	Blaukehlchen	U
Lymnocryptes minimus	Zwergschnepfe	
Mergellus albellus	Zwergsäger	G
Mergus merganser	Gänsesäger	G
Milvus migrans	Schwarzmilan	S
Milvus milvus	Rotmilan	S
Numenius arquata	Großer Brachvogel	U
Oriolus oriolus	Pirol	U-
Pandion haliaetus	Fischadler	G
Perdix perdix	Rebhuhn	U
Pernis apivorus	Wespenbussard	U
Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	U-
Pluvialis apricaria	Goldregenpfeifer	G
Porzana porzana	Tüpfelsumpfhuhn	S
Rallus aquaticus	Wasserralle	U
Riparia riparia	Uferschwalbe	G
Streptopelia turtur	Turteltaube	U-

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

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungs-zustand
Buteo buteo	Mäusebussard	G
Calidris alpina	Alpenstrandläufer	G
Casmerodius albus	Silberreiher	G
Charadrius dubius	Flussregenpfeifer	U
Ciconia ciconia	Weißstorch	S+
Circus aeruginosus	Rohrweihe	U
Circus pygargus	Wiesenweihe	S+
Coturnix coturnix	Wachtel	U
Crex crex	Wachtelkönig	S
Cygnus bewickii	Zwergschwan	S
Strix aluco	Waldkauz	G
Tachybaptus ruficollis	Zwergtaucher	G
Tyto alba	Schleiereule	G
Vanellus vanellus	Kiebitz	G
Amphibien		
Hyla arborea	Laubfrosch	U+
Triturus cristatus	Kammmolch	G

Erhaltungszustand in NRW: G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Das vom LANUV entwickelte System stellt insgesamt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. So umfasst das Messtischblatt auch die naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche der Lippe und der Quabbe inklusive ihrer Auen- und Uferbereiche. Der Gemeinde liegen keine Informationen über das tatsächliche Vorkommen gefährdeter bzw. geschützter (Tier-) Arten im überplanten Bereich vor.

Zur Abschätzung des Potenzials einer Planfläche stellt das LANUV NRW daneben das sog. **„Fundortekataster"** bzw. die sog. „LINFOS-Landschaftsinformationssammlung" zur Verfügung. Hierbei handelt es sich um eine Datenbank zu den Fundorten ausgewählter Arten[3]. Auch die Abfrage dieses „Fundortekatasters" liefert keine Hinweise auf das tatsächliche Vorkommen geschützter Arten.

Von den tabellarisch aufgeführten Arten befinden sich die Vogelarten Knäkente, Weißstorch, Wiesenweihe, Wachtelkönig, Zwergschwan, Singschwan, Grauammer, Bekassine und Uferschnepfe, Schwarzmilan, Rotmilan und Tüpfelsumpfhuhn in einem schlechten Erhaltungszustand in NRW. Kartierte und bekannte Habitate dieser Arten im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht vor.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung im Umfeld und der Störeinflüsse in der Umgebung durch Wohn- und Gartennutzungen, die (intensive) landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzende Straße ist davon auszugehen, dass ggf. planungsrelevante Arten auf den überplanten landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet nicht regelmäßig vorkommen. Die Fläche wird voraussichtlich allenfalls als ergänzendes Nahrungs- und Jagdrevier genutzt. Hier stehen im Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten zur Verfügung. Im Ergebnis stellen die als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzten Flächen einen Lebensraum mit untergeordneter Bedeutung für die Tierwelt dar. Insbesondere die angrenzenden Gewässer und ihre Auenbereiche mit ihrem z.T. alten Gehölzbestand sind demgegenüber ein potenziell bedeutender Lebensraum für schützenswerte Vogel- und Amphibienarten. Auf den benachbarten Wohngrundstücken mit ihrer Bebauung und ihren Gartenflächen sind vorwiegend die in Innenstädten bzw. Stadtrandlagen verbreiteten Tierarten („Allerweltsarten") zu erwarten.

[3] Landschaftsinformationssammlung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Detaillierte floristische oder faunistische Kartierungen existieren für das Plangebiet nicht und werden auch nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Erkenntnisse und Informationen vorgetragen.

3.3 Schutzgut Boden

a) Topographie

Das Gelände ist relativ eben. Es fällt von Süd nach Nord in Richtung des namenlosen Quabbezulaufs (Graben 50b) auf einer Strecke von knapp 90 m um etwa 1,0 -2,0 m ab.

b) Böden

Gemäß **Bodenkarte NRW**[4] stehen im Plangebiet i.W. mit Pseudogleyen i.W. staunasse Böden an. Im Westen des Änderungsbereichs findet sich i.W. Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley (S4). Dieser sandige, z.T. tonige Lehmboden findet sich häufig nördlich der Lippe. Durch die mittlere Staunässe, die z.T. bis in den Oberboden reicht, ist die Bearbeitbarkeit des Bodens erschwert. Demgegenüber ist die Sorptionsfähigkeit des Bodens bei einer mittleren bis geringen Wasserdurchlässigkeit als durchschnittlich bis hoch einzustufen.

Im Osten des Änderungsbereichs finden sich i.W. ebenfalls Pseudo-Gleye, stellenweise Braunerde-Pseudogleye (S2). Die tonigen Lehmböden sind in diesem Bereich z.T. steinig. Die überwiegend starke Staunässe reicht bis in den Oberboden. Der ausgeprägte Wechsel von Vernässung und Austrocknung erschwert die Bearbeitbarkeit des Bodens. Die Wasserdurchlässigkeit ist gering, die Sorptionsfähigkeit demgegenüber jedoch grundsätzlich durchschnittlich bis hoch.

Im Bereich der Gewässer und ihrer Auenbereiche finden sich mit Gleyen und Pseudogleyen, stellenweise Anmoorgleyen ((s)G2) vorwiegend Grundwasserböden. Die tonigen Lehmböden, die z.T. kalkhaltig sind, finden sich durchgehend oder unterbrochen in Bachtälern nördlich der Lippe. Der hohe Grundwasserstand (0,4 – 0,8 m unter Flur) sowie die Staunässe führen zu einer zeitweisen Vernässung, die die Bearbeitbarkeit erschwert. Die Sorptionsfähigkeit ist ebenfalls durchschnittlich bis hoch, die Wasserdurchlässigkeit nach Grundwasserabsenkung ist gering.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW[5] treffen auf die teilweise steinigen, stark durch Staunässe geprägten und wechselfeuchten Pseudogley-Böden (S2) im zentralen Plangebiet zu. Aufgrund ihrer **Biotopentwicklungsfunktion** sind sie landesweist als **schutzwürdig (Stufe 3)** kartiert worden. Demgegenüber sind die westlich und nördlich und im Bereich der Quabbe östlich angrenzenden Böden nicht als schutzwürdig aufgenommen worden.

---

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

[5] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

c) Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten, altlastenverdächtige Flächen oder Kampfmittelvorkommen bekannt.

3.4 Schutzgut Wasser

Im Norden des Änderungsbereichs verläuft der Graben 50b als Quabbezufluss. Der Graben entwässert ein weit verzweigtes landwirtschaftliches Hinterland im Nordwesten Lippborgs. Der Graben ist begradigt und weist keinen nennenswerten Gehölzbestand in den Uferbereichen auf. Er dient gleichzeitig als Vorflut für die westlich an das Plangebiet grenzenden Wohnbauflächen und führt das dort anfallende Niederschlagswasser der Quabbe zu.

Die Quabbe verläuft östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. der Änderung des FNP. Von der Überplanung in diesem Bereich werden u.a. Auen- und Uferbereiche der Quabbe erfasst. Die Wasserqualität von Quabbe als auch Lippe sind in Lippborg als mäßig bis gut zu bezeichnen. Während die Lippe nur mäßig belastet ist (Gewässergüteklasse II), ist die Quabbe in diesem Bereich der Gewässergüteklasse II-III (kritisch belastet) zugeordnet worden[6].

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

Das Plangebiet liegt weder in einem Trinkwasser- noch in einem Heilquellenschutzgebiet.

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Klima im Raum Lippetal als Teil der Westfälischen Bucht ist ozeanisch mit kühleren Sommern und milderen Wintern geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest. Das Plangebiet liegt im Randbereich zwischen den Siedlungsklimatopen in mäßig verdichteten Gebieten und den Klimabedingungen der Außenbereichslandschaft. Aktuelle, kleinräumige Daten zum Klima oder zur Luftbelastung in Lippetal liegen nicht vor.

Die Änderung des FNP bzw. die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 umfasst eine von zwei Seiten von Bebauung umgebene Fläche. Aufgrund der Lage zum freien Landschaftsraum und zum Ortsteil ist die Bedeutung der Fläche für die Frisch- und Kaltluftzufuhr in Lippborg jedoch als gering einzuschätzen. Die weitestgehend offene und lockere Bebauung lässt darüber hinaus annehmen, dass örtlich keine Konflikte in Bezug auf das Klima bestehen. Insgesamt ist keine besondere klimatische Bedeutung der Freifläche bekannt.

---

[6] Internetseite des MKULNV des Landes NRW: Umweltdaten vor Ort: www.uvo.nrw.de

Größere gewerbliche Nutzungen sind im Umfeld nicht vorhanden. Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können insbesondere die Luftschadstoffe Stickstoffmonoxid/ Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung relevant sein. Diese Frage wird auf Grund der Lage am Rand zum Außenbereich und vor dem Hintergrund der meteorologischen Gegebenheiten aber als nicht relevant bewertet.

3.6 Schutzgut Landschaft

Schutzziel des Schutzguts Landschaft ist die Sicherung der Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Eine Landschaft kann eine visuelle Beeinträchtigung unterschiedlich gut „verkraften". Ein Eingriff wird in einer kleinteiligen, vielfältigen Landschaft mit Waldparzellen, Hecken etc. weniger stark als Verletzung des Landschaftsbilds empfunden, als auf einem ausgeräumten, weithin sichtbaren Standort.

Das Plangebiet ist von zwei Seiten von Bebauung umgeben. Im Norden schließt der freie Landschaftsraum an. Er ist i.W. durch Acker- und Grünlandflächen geprägt. Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet und seiner näheren Umgebung sind von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Bebauung bestimmt. Die für die zusätzliche Wohnbebauung vorgesehene Fläche hat eine lediglich untergeordnete Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild im Umfeld. Im Osten in Richtung Quabbe nimmt die Qualität des Landschaftsraums mit einem Wechsel aus Gehölzen, der Gewässer und offenen Landschaftsbereichen zu. Im Landschaftsplan formuliertes Ziel für den Ortsrand Lippborgs ist daher insgesamt die Anreicherung mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und belebenden Elementen. Die Flächen sollen gemäß Landschaftsplan auch im Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz gesichert werden.

3.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmale oder Objekte bekannt, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Gemeinde Lippetal enthalten sind. Es bestehen auch keine Sichtbeziehungen zu Denkmalobjekten.

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im folgenden Abschnitt wird — jeweils schutzgutbezogen — die Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung beschrieben. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 5 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt werden, die sich ergeben würde, wenn auf die Umsetzung dieser Bauleitplanung verzichtet wird.

Die Auswirkungen stehen in komplexer Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Wasser sowie Luft und Klima.

4.1 Schutzgut Mensch

a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch ist durch das Vorhaben unmittelbar betroffen

- als Alteigentümer, Pächter oder Nachbar, der z.B. durch Weiterentwicklung bzw. heranrückende Bebauung eine Veränderung in seinem bisherigen Wohnumfeld erfährt;
- als künftiger Bewohner des Baugebiets, dessen Belange im Plankonzept berücksichtigt werden müssen oder der verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt werden kann.

Die Nachbarschaft an der Friedlandstraße und dem Finkenweg wird durch die Baumaßnahmen und durch die Entwicklung von Bauland auf bisherigen Freiflächen beeinflusst. Die umweltrelevanten Auswirkungen werden durch ausreichende Abstände zu den Bestandsgebäuden und durch auf den Bestand abgestimmte Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen gemindert. Zudem befindet sich das geplante Wohngebiet Beckkamp nördlich der Bestandsbebauung. Mit einer Verschattung bzw. Beeinträchtigung der privaten Freiraumbereiche ist daher nicht zu rechnen.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Die 41. Änderung des FNP und der Bebauungsplan Nr. 15 bereiten die bauliche Entwicklung einer heute landwirtschaftlich genutzten Fläche vor. Diese grenzt an die Bebauung an Gerhart-Hauptmann-Straße, an Friedlandstraße und Finkenweg. Der Ilmerweg wird die östliche Grenze der künftigen Bebauung darstellen. Im Norden wird das renaturierte namenlose Gewässer (Graben 50b) langfristig den Siedlungsrand markieren.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der bestehenden Wohnnachbarschaften und der Lage zum Ortsrand sichern. Vorgaben zur Höhe und zur Gestaltung baulicher Anlagen berücksichtigen diese Lage am Ortsrand. Insbesondere die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Renaturierung des Gewässerlaufs und zur Aufwertung der Auenbereiche der Quabbe sichern die naturschutzfachliche und die landschaftliche Einbindung der geplanten Wohnbebauung. Die konkrete Planung und Umsetzung der Maßnahmen erfolgt im Zuge wasserrechtlicher Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz bzw. dem Landeswassergesetz NRW. Dem Ziel des Landschaftsplans der Aufwertung des Landschaftsraums gerade im Übergang zu bebauten Bereichen wird angemessen Rechnung getragen.

Die Fläche selbst hat nur eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung. Eine Beeinträchtigung durch die Überplanung der bisherigen Ackerfläche zu Wohnbauzwecken wird nicht gesehen.

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Über die Vorgaben des Bebauungsplans und die im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens konkret definierten Maßnahmen hinaus werden keine Vorgaben und Maßnahmen zur Verringerung erforderlich.

c) Immissionsschutz

Auf das Plangebiet selbst wirken Geräuschimmissionen ein, die vom Kfz-Verkehr auf dem Ilmerweg erzeugt werden. Aufgrund der untergeordneten verkehrlichen Bedeutung des Ilmerwegs als Erschließungsstraße besteht eine nur sehr geringe Verkehrsbelastung. Die durch die Bebauungsplanung vorbereitete Bebauung rückt zudem nicht näher an den Ilmerweg heran als die bereits vorhandenen, umgebenden Baugebiete. Immissionsschutzfachliche Konflikte aufgrund der Verkehrsbelastung des Ilmerwegs sind nicht bekannt und werden auch für die ergänzende Bebauung nicht erwartet.

Durch die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen wird es zu einer Zunahme des Quell- und Zielverkehrs mit entsprechenden Auswirkungen auf die Wohnnachbarschaft kommen. Die Auswirkungen werden jedoch voraussichtlich überschaubar und auf das unmittelbare Umfeld am Ilmerweg begrenzt sein. Realistischerweise ist mit der Errichtung von etwa 25 – 30 klassischen Einfamilienhäusern zu rechnen. Die Vorgaben zur Bauweise sowie zur maximal zulässigen Zahl der Wohneinheiten begrenzen auch das Maß an zulässiger Verdichtung und dementsprechend den Quell- und Zielverkehr.

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine anderweitigen Informationen und Einschätzungen vorgetragen. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf Ebene des Bebauungsplans sind nicht erforderlich.

d) Hochwasserschutz

Die Grenze der im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen des Allgemeinen Wohngebiets orientiert sich im Norden an der Grenze des im Jahr 2010 neu ermittelten Überschwemmungsgebiets der Quabbe (Bezirksregierung Arnsberg 2010). Die überbaubaren Flächen weisen darüber hinaus einen zusätzlichen Abstand von mindestens 3 m von der Grenze des Überschwemmungsgebiets auf.

Parallel zum Bauleitplanverfahren wird im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens die Renaturierung des Quabbezulaufs (namenloser Graben 50b) abgestimmt und durchgeführt. Hierdurch wird dem Gewässer ein ausreichender Retentionsraum geschaffen. Ähnlich verhält es sich mit den Auen- und Uferbereichen der Quabbe, die ebenfalls neu gestaltet und aufgewertet werden. Auf die entsprechenden Planunterlagen wird ergänzend verwiesen. Die Flächen und Maßnahmen werden bauleitplanerisch soweit erforderlich übernommen und gesichert.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Graben 50b sowie zur Quabbe kann eine Gefährdung des Schutzguts Mensch bzw. seines Eigentums durch ggf. auftretendes Hochwasser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Eine mögliche Hochwassergefährdung kann sich aus übertretendem Wasser aus der Quabbe bzw. dem Graben bei starken Niederschlagswasserereignissen oder auch durch einen hohen Grundwasserstand ergeben. Die Anforderungen aus hochwassertechnischer und -rechtlicher Sicht sind im Vorfeld des Planverfahrens durch die zuständigen Fachbehörden geprüft worden. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Überplanung der heutigen Ackerfläche als Wohnbauland vorgetragen. Durch Aufnahme der Grenze des Überschwemmungsgebiets sowohl in die Planzeichnung des FNP als auch des Bebau-

ungsplans ist die Lage in der Nachbarschaft zu dem Überschwemmungsgebiet transparent. Der Mensch kann darüber hinaus sein Eigentum durch entsprechende Maßnahmen selbst vorsorglich schützen. Diesbezügliche Stichworte sind: eine kellerlose Bebauung oder eine druckwasserfeste Ausführung der Keller.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan für die ausgewiesenen Wohnbauflächen eine Mindesthöhe für den Erdgeschossfußboden über der asphaltierten Baustraße fest. Die künftige Bebauung innerhalb des Wohngebiets wird hierdurch zusätzlich vor starken Niederschlagsereignissen geschützt. Den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes wird auf diese Weise ebenfalls Rechnung getragen.

e) Bodenverunreinigungen

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

f) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung

Durch die Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungskörpers kann das geplante Wohngebiet grundsätzlich an die im Umfeld vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen werden keine Konflikte erwartet.

Die sachgerechte **Schmutzwasserentsorgung** für das neue Wohngebiet erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Kanalnetz. Aufgrund der zu erfüllenden technischen Anforderungen werden keine ggf. relevanten negativen Umweltauswirkungen erwartet. Unberührt hiervon bleiben im Rahmen der Abwasserbeseitigungspflicht der Kommune durchzuführende Instandhaltungs-, Wartungs- und Ausbaumaßnahmen.

Das anfallende unverschmutzte **Niederschlagswasser** soll gemäß der Zielsetzung des Wasserhaushaltsgesetzes und der landesrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 51a LWG NRW) vor Ort zurückgehalten, soweit wie möglich versickert und verrieselt werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Aufgrund des hohen Grundwasserstands und der sich teilweise bildenden Staunässe ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers für das Plangebiet grundsätzlich nicht möglich. Zudem befinden sich mit dem Zulauf zur Quabbe (Graben 50b) und der Quabbe selbst zwei Vorfluter in unmittelbarer Umgebung. Das in den Wohngebietsflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll im Trennsystem gesammelt und durch den neu gestalteten naturnahen Auenbereich im Osten des Plangebiets der Quabbe zugeleitet werden. Das in den westlich an das Plangebiet grenzenden Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser wird derzeit über den namenlosen Graben 50b der Quabbe zugeleitet. Parallel zum Bauleitplanverfahren soll die Entwässerung dieser Baugebiete neu geregelt und das anfallende Niederschlagswasser ebenfalls durch das künftige Wohngebiet Beckkamp geleitet werden.

Insgesamt können durch die Vorgaben des Bebauungsplans zum Umgang mit dem anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswasser die Eingriffe in den lokalen Wasserhaushalt und den Boden bereits vor Ort wirksam gemindert werden. Hierzu tragen insbesondere die wasserrechtlichen und –fachlichen Maßnahmen bei, die durch die Bauleitplanung zusätzlich gesichert werden. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch vorliegende Bauleitplanung wird ein vorhandener Ortsteil planungsrechtlich durch ein neues, kleines Wohngebiet für ca. 25 Bauplätze ergänzt. Überplant wird i.W. eine heute ackerbaulich genutzte Fläche. Die Bebauung sowie die angrenzenden, dem Wohnen zugeordneten Freiraumbereiche selbst haben eine nur untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Demgegenüber werden im Rahmen der Planung die angrenzenden Gewässer- und Auenbereiche weitgehend renaturiert und aufgewertet. Dies betrifft u.a. die als Naturschutzgebiet festgesetzten Flächen des NSG Quabbeaue/Berkenkamp.

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob durch die Planung Vorhaben ermöglicht werden, die dazu führen, dass Exemplare von **europäisch geschützten Arten** verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatschG). Bei der Prüfung ist die Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung des Landes NRW[7] zu Grunde zu legen.

Durch die Planung könnte es insbesondere mit der Neuerrichtung von Gebäuden und Straßen und der damit verbundenen Bautätigkeit und Versiegelung zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Die ackerbaulichen Flächen werden hierdurch langfristig verloren gehen. Diese überplanten Flächen werden sich aufgrund der vorliegenden Planung in Richtung eines ortstypischen Wohngebiets verändern. Die im Umfeld vorhandenen Wohnbaustrukturen mit Hausgärten werden ergänzt. Das Plangebiet wird aufgrund der vorliegenden Bauleitplanung ein Lebensraumpotenzial analog zu den umgebenden Flächen entwickeln. Auf der anderen Seite sichert der Bebauungsplan die naturschutzfachlichen und gewässertechnischen Maßnahmen zur Renaturierung von Graben 50b und Quabbe mit entsprechend positiven Auswirkungen auch auf planungsrelevante Arten. Hierzu wird ergänzend auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan als Teil III des Antrags gemäß § 68 WHG verwiesen.

Von den in Kapitel 3.2 genannten schutzwürdigen Arten sind die Knäkente, der Weißstorch, die Wiesenweihe, der Wachtelkönig, der Zwergschwan, der Singschwan, der Grauammer, die Bekassine und die Uferschnepfe, der Schwarzmilan, der Rotmilan und das Tüpfelsumpfhuhn in einem schlechten Erhaltungszustand in NRW.

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

---

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

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

Demgegenüber stellen die **Auenbereiche der Quabbe** ein bedeutendes potenzielles Biotop für unterschiedliche geschützte Tierarten, hier i.W. Vogelarten dar. Die naturschutzfachlich hochwertigen und sensiblen Auenbereiche der Quabbe sollen künftig entsprechend ihrer Ausweisung als NSG weiterentwickelt und gesichert werden. Darüber hinaus wird der verrohrte Zulauf zur Quabbe im Norden des Änderungsbereichs ebenfalls mit entsprechenden positiven Auswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Flora und Fauna renaturiert. Die naturschutzfachlichen und gewässertechnischen Maßnahmen wirken sich somit **eingriffsmindernd** aus. Den Belangen von geschützten Tier- und Pflanzenarten, die ihr Nahrungs-, Jagd- oder Fortpflanzungshabitat vorzugsweise an Gewässern haben, wird durch die Planung angemessen Rechnung getragen. Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz der Tiere bzw. ihrer Habitate im Rahmen der Umsetzung können sachgerecht im Rahmen der gewässertechnischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen abgestimmt und geregelt werden.

Die Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren im Sinne der o.g. Handlungsempfehlung ergibt, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und dass die **Verbotstatbestände** gemäß § 44(1) BNatSchG nicht ausgelöst werden. Faunistische und floristische Kartierungen liegen nicht vor. Eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art-Prüfung wird insgesamt jedoch nicht für erforderlich gehalten. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine weiteren Informationen und anderweitigen Einschätzungen vorgetragen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der **Umsetzung**, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine Enthaftungsmöglichkeit für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist. Sofern bei der späteren Umsetzung und Bauausführung Hinweise auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest umgehend zu informieren. Eine frühzeitige Abstimmung ggf. erforderlicher Maßnahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde wird empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte zum Bebauungsplan geführt.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die Vorgaben des BNatSchG und des Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach sind u.a. Arbeiten an gesetzlich bestimmten Gehölzen außerhalb der Zeit vom 1. März – 30. September zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchts-

stätten durchzuführen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

4.3 Schutzgut Boden

Durch die Änderung des FNP und die Neuaufstellung des Bebauungsplans werden planungsrechtlich Neubaumöglichkeiten auf einer heute als Acker genutzten Fläche vorbereitet. Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet i.d.R. eine Versiegelung und führt damit lokal zu einem weitgehenden Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht eine Entsiegelung vorgenommen wird.

Grundsätzlich ist der Verlust offenen Bodens nicht ausgleichbar. Auf der andere Seite können die Böden ihre ökologischen Funktionen sowie ihre schützenswerte Biotopentwicklungsfunktion aufgrund der Nutzung als landwirtschaftliche Fläche bereits heute nur eingeschränkt wahrnehmen.

Durch die Anlage einer Ortsrandeingrünung und die naturnahe Umgestaltung des Quabbezulaufs sowie der Auenbereiche der Quabbe wird auch die Beeinträchtigung für den Boden und den Grundwasserhaushalt wirksam begrenzt. Die Böden werden durch Darstellung im FNP und durch Ausweisung im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft weitgehend vor weiteren Eingriffen geschützt und durch die Planung und Umsetzung der entsprechenden Maßnahmen aufgewertet.

4.4 Schutzgut Wasser

Mit dem Neubau von Straßen und Gebäuden wird dem lokalen Wasserkreislauf grundsätzlich Niederschlagswasser mit entsprechenden Auswirkungen auf Grundwasser und lokales Klima entnommen. Im Bebauungsplan wird die Umsetzung des Entwässerungskonzepts vorbereitet, das eine (gemeinsame) Sammlung des anfallenden Niederschlagswassers und einen Zulauf zur Quabbe vorsieht (siehe auch Kapitel 4.1). Die Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und das Grundwasser werden hierdurch gemindert. Die Maßnahmen werden im Zuge eines wasserrechtlichen Verfahrens konkretisiert und ausgearbeitet und in die Planunterlagen zum Bebauungsplan übernommen.

Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird hier nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt. Aufgrund der geplanten Wohnnutzung sind insgesamt keine ggf. maßgeblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Über die geplante Entwässerung und die vorgesehenen Renaturierungs- und Aufwertungsmaßnahmen hinaus sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich.

4.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Hinblick auf den **allgemeinen Klimaschutz** führt die Neuausweisung von Bauflächen durch die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 grundsätzlich zu einem Flächenverlust und zur Versiegelung durch Straßen und Gebäude sowie häufig zu längeren und verstärkten Verkehrsbeziehungen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets ist bereits durch den Anschluss an den Ilmerweg gegeben, die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz kann über die bestehende Infrastruktur sichergestellt werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Ortskern Lippborgs können auch die Wegelängen und -beziehungen maßvoll begrenzt werden.

Das Plangebiet stellt eine von zwei Seiten von Bebauung umgebende Fläche dar. Aufgrund der Lage zwischen dem freien Landschaftsraum und dem Ortsteil selbst ist die **lokale Bedeutung** der Fläche für die Frisch- und Kaltluftzufuhr in Lippborg grundsätzlich als gering einzuschätzen. Eine besondere klimatische Bedeutung der durch die Überplanung als Wohngebiet betroffenen Fläche wird vor diesem Hintergrund nicht gesehen.

Die Planung führt vor Ort zu einem Verlust von heute unbebauten Freiflächen. Durch die Vorgabe der offenen Bauweise im Bebauungsplan findet eine allenfalls moderate Verdichtung statt. Die Maßnahmen der Gestaltung des Ortsrands, die Renaturierung des Quabbezulaufs sowie die Maßnahmen zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser mindern auch die Auswirkungen auf das lokale Klima.

Die Vorgaben des Bebauungsplans zu Lage der Baufenster und zu den Erschließungsstraßen ermöglichen grundsätzlich eine energetisch optimierte Ausrichtung der geplanten Baukörper zur Nutzung des solarthermischen Potenzials. Zudem lässt der Bebauungsplan extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen grundsätzlich zu. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes auch im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes zu beachten sind.

Durch eine zusätzliche Bebauung mit Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmungen durch Versiegelung und daraus folgenden Winddüsen und Luftverwirbelungen wird die Luftbelastung im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld insgesamt erhöht, ohne dass dies für das Plangebiet näher quantifiziert werden kann. Aufgrund der angestrebten verträglichen Arrondierung angrenzend an die bereits bebauten Siedlungsflächen sowie den Vorgaben zur maßvollen Verdichtung werden hier jedoch derzeit keine besonderen Probleme gesehen, die eine weitere Begutachtung erfordern könnten.

4.6 Schutzgut Landschaft

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Bebauungsplan Nr. 15 bereiten eine Wohnbaulandentwicklung auf einer derzeit als Acker genutzten Fläche vor. Der heutige Siedlungsrand wird sich entsprechend verändern. Die ergänzende Bebauung nördlich der bestehenden Bebauung an Friedlandstraße und Finkenweg

wird langfristig den Siedlungsrand im Norden Lippborgs bilden. Das Ortsbild wird in diesem Bereich entsprechend weiterentwickelt.

Vorgaben zur Dachgestaltung sowie wirksame Höhenbegrenzungen sichern die angemessene Weiterentwicklung des Ortsbilds. Insbesondere der renaturierte Grabenzug im Norden des Plangebiets wird eine wirksame visuell wahrnehmbare und tatsächliche Grenze des Orts darstellen und zu einer Gestaltung des Ortsrands im Übergang zur freien Landschaft beitragen. Auch die Ziele des Landschaftsplans werden auf diese Weise angemessen berücksichtigt.

Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen. Weitere Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung bzw. Ausgleich sind nicht erforderlich.

4.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Bauleitplanung entwickelt die planungsrechtlichen und gestalterischen Vorgaben für eine geordnete städtebauliche und gestalterische Einbindung der neuen Bebauung im Norden Lippborgs. Die Vorgaben sichern das angemessene Einfügen von Neubauten in den Siedlungszusammenhang.

Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans geführt. Im Ergebnis werden keine verbleibenden nachteiligen Auswirkungen gesehen.

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Änderung des FNP und der Neuaufstellung des Bebauungsplans betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltbelangen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapitel 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

4.9 Maßnahmen zur Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapiteln 4.1 bis 4.7 ist bereits ggf. auf entsprechende Maßnahmen eingegangen worden.

Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch die Änderung des FNP und die Neuaufstellung des

Bebauungsplans Nr. 15 insgesamt ein zusätzlicher Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt durch Neubauten und Versiegelung für Gebäude und Straßen vorbereitet wird. Neben dem Verlust des Lebensraums für Pflanzen und Tiere sind der Verlust der Bodenfunktionen, die Verringerung des Wasserrückhaltevermögens und der Grundwasserneubildungsrate der als Wohngebiet überplanten Flächen sowie die Veränderung des Landschaftsbilds und des Ortsrands zu nennen.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und nach BNatSchG ist im Planverfahren zu prüfen, in welchem Umfang der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Hierzu wird eine Eingriffsbewertung in der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Parallel wird im Zuge des wasserrechtlichen Verfahrens zur Renaturierung des Quabbezuflusses und der Quabbeauen ein Landschaftspflegerischer Begleitplan einschließlich einer Eingriffsbewertung erstellt. Diese Aufwertungsmaßnahmen werden zum erforderlichen Ausgleich des durch die Planung der Wohnbauflächen verursachten Eingriffs herangezogen. Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt somit direkt vor Ort. Auf die Planunterlagen wird verwiesen.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

5.1 Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen erläutert und nach dem Planungsstand im September 2012 bewertet.

Die Änderung des FNP und die Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 15 führen zu erstmaligen Baurechten und somit zu einem Verlust von Freiraum, offenem Boden und seiner Funktionen insbesondere durch Versiegelung und Überbauung. Daneben sind Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild vor allem im Übergang zum freien Landschaftsraum zu erwarten. Die Auswirkungen auf Umfeld und Orts- und Landschaftsbild werden durch die rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplans gemäß den Planungszielen der Gemeinde in einem planerisch insgesamt vertretbaren und ortsüblichen Rahmen geordnet und begrenzt.

Durch die Ergänzung der vorhandenen Bebauung westlich des Ilmerwegs werden nach heutigem Stand keine besonderen, ggf. nur an diesem Standort zu erwartenden und durch Wahl eines anderen Standorts vermeidbaren Belastungen der Umwelt erwartet.

Die naturschutzfachlich hochwertigen Flächen angrenzend an die Quabbe werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Die Flächen sowie die entsprechenden Aufwertungs- und Renaturierungsmaßnahmen werden demgegenüber planerisch gesichert.

5.2 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern das Planungsziel der ergänzenden Wohnbebauung im Norden Lippborgs nicht

umgesetzt wird, wird das Areal zumindest vorerst weiterhin als Ackerfläche erhalten bleiben. Die beschriebenen negativen Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung auf Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Kleinklima und Landschaft würden nicht eintreten.

Auf der anderen Seite könnten Beeinträchtigungen für die Schutzgüter, die durch die weitere landwirtschaftliche Nutzung, wie bspw. Dünger- und Pestizideintrag entstehen, nicht vollständig ausgeschlossen werden. Gleichzeitig könnte der örtlichen Nachfrage nach Wohnbauland in Lippborg nicht nachgekommen werden. Die für eine ergänzende Wohnbaulandentwicklung vorgesehene Fläche verfügt aufgrund der Nähe zum Ortskern sowie der vorhandenen Erschließungsanlagen über eine hohe Lagegunst. Für die Ausweisung eines Wohngebiets an einem alternativen Standort wäre ggf. ein weitergehender und höherer Erschließungsaufwand erforderlich. Zudem könnten die Gewässerflächen und ihre Ufer- und Auenbereiche einschließlich der gewässertechnischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen nicht (zusätzlich) planungsrechtlich gesichert werden.

6. Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Grundsätzlich ist die Gemeinde Lippetal bestrebt, die Neuversiegelung im Außenbereich zu begrenzen. Flächenrecycling und Nachverdichtungen sind soweit möglich im Gemeindegebiet bereits erfolgt, derartige Flächenpotenziale stehen derzeit im Ortsteil Lippborg nicht zur Verfügung. Die Eigenentwicklung des Ortsteils soll jedoch gewährleistet werden.

Vom Stadtgrundriss her sowie auf Grund der Lage zum Ortskern eignen sich die überplanten Freiflächen westlich des Ilmerwegs für die weitere Siedlungsentwicklung. Die Fläche ist bereits von zwei Seiten von Bebauung umgeben. Die Flächen arrondieren nach Umsetzung des Gesamtkonzepts die vorhandene Wohnbebauung. Sie verfügen aufgrund der vorhandenen Erschließung, der Lage zur Ortsmitte und der Flächenverfügbarkeit über eine hohe Lagegunst. Alternativ käme nur die Inanspruchnahme anderer bislang unversiegelter Flächen im Anschluss an den Siedlungsrand in Frage.

Zur Sicherung der planerischen Ziele wird die Ausweisung von Wohnbauflächen durch die Änderung des Flächennutzungsplans (41. Änderung) vorbereitet und im Bebauungsplan Nr. 15 konkretisiert (siehe jeweils Teil I Begründung).

b) Ebene Bebauungsplan: Alternativen in der Projektplanung

Alternativen der Erschließungs- und städtebaulichen Rahmenplanung sind im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans geprüft und diskutiert worden. Aufgrund der Erfordernisse durch die äußere Erschließung, Lage und Ausdehnung des Plangebiets sowie der Entwässerungsplanung und der Belange des Hochwasserschutzes ist das Plankonzept mit Erschließungs- und Bebauungsvorschlag erarbeitet worden. Das grundlegende Ziel eines Wohngebiets für den ortsüblichen Bedarf mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern ist heute ohne Alternative und berücksichtigt die Situation im Umfeld.

Anordnung der Gebäude, Bauvolumen etc. der vorgesehenen Wohngebäude sind bislang noch nicht abschließend festgelegt. In der Projektplanung kann somit weiter auf die vorgenannten Schutzgüter und auf die Ergebnisse der Planverfahren eingegangen werden. Insbesondere die Anpassung der Ausrichtung der künftigen Gebäude in der späteren Projektplanung an die Anforderungen einer (aktiven und passiven) Nutzung von Solarenergie wird empfohlen. Auf die grundsätzlichen Anforderungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWG) und der Energieeinspar-Verordnung (EnEV 2009) sowie die diesbezüglichen Fördermöglichkeiten bei der Errichtung von Neubauten wird hingewiesen. Um eine möglichst flexible Ausgestaltung der privaten Bauvorhaben zu gewährleisten, wird eine Stellung der baulichen Anlagen insgesamt nicht verbindlich vorgegeben.

Ergänzend wird angeregt, durch eine angemessene Bauausführung (Bauen ohne Keller, druckwasserfeste Ausführung der Keller) auf die Lage in unmittelbarer Nähe zu dem neu ermittelten Überschwemmungsgebiet der Quabbe zu reagieren.

7. Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

a) Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Die Umweltprüfung wurde in folgenden, sich z.T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellen fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Überprüfung der Biotopkartierung, Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB,
- Ermittlung der durch den Plan ermöglichten Eingriffe.

Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen wurden der Umweltprüfung, dem Flächennutzungsplan (Begründung), dem Bebauungsplan (Festsetzungen und Begründung) und der Abwägung zu Grunde gelegt:

- Die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und -bilanzierung wurde nach dem sogenannten „vereinfachten Bewertungsverfahren NRW" durchgeführt. Die Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt einerseits für die Flächen, die von dem wasserrechtlichen Verfahren nach § 68 WHG erfasst werden. Diesbezüglich wird auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan verwiesen. Zum anderen wird für die Überplanung der bisher als Acker genutzten Fläche zu Wohnbauzwecken eine Eingriffsbewertung/-bilanzierung durchgeführt. Auf diese Eingriffsbewertung und -bilanzierung zum Bebauungsplan wird ebenfalls verwiesen.

b) Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind bisher nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen. Mit Blick auf die ortstypische Wohngebietsplanung ohne besondere zusätzliche technische Fragestellungen oder Probleme, wie z.B. gewerbliche Emissionen, besteht keine besondere Problemlage.

Die 41. Änderung des FNP und der Bebauungsplan Nr. 15 führen insgesamt zu überschaubaren Auswirkungen der nur gering verdichteten Neubebauung durch Versiegelung, Verkehrsemissionen etc. auf die Schutzgüter. Lokalklima und Grundwasser können hierbei nur allgemein behandelt werden, konkrete ortsbezogene Daten und detaillierte Messmethoden stehen nicht zur Verfügung. Maßgebliche Umweltprobleme oder ein weitergehender Untersuchungsbedarf im Planverfahren sind nach heutigem Stand hier nicht zu erkennen.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Die konkrete Entwässerung der öffentlichen und privaten Flächen hat die entsprechenden entwässerungstechnischen und wasserrechtlichen Regelwerke und Anforderungen zu beachten. Diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind jeweils in die Regelungen aufgenommen worden.

Durch das Vorhaben ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand Beeinträchtigungen der Umwelt durch erstmalige Versiegelung von Böden sowie durch Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt. Es verbleiben im Eingriffsbereich Umweltauswirkungen, die aber kompensiert werden können (vgl. auch Teil I Begründung). Die Entwicklung des maßvoll verdichteten Wohngebiets führt nicht zu besonderen Verkehrs- oder Immissionsproblemen oder zu ökologischen Gefährdungen. Spezielle Maßnahmen zur Überwachung werden nicht für erforderlich gehalten.

Im Sinne des Monitorings sind aus heutiger Sicht folgende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen zu ergreifen:

- Insgesamt erfolgt die **Umsetzung** des Baugebiets einschließlich der internen Ausgleichsmaßnahmen (Umgestaltung von Graben 50b und der Quabbeauenbereiche) durch die Gemeinde. Sie wird in Abstimmung mit den Fachbehörden die Erfolgskontrolle übernehmen.
- Die Entwässerungsplanung sowie die naturschutzfachlichen Umgestaltungsmaßnahmen an den Gewässern erfordern auch eine langfristige Sicherung der **Funktionsfähigkeit der Anlagen.** Diese wird in Abstimmung mit den Fachbehörden regelmäßig zu überprüfen sein.
- Die sachgerechte Umsetzung der vorgesehenen Entwicklung der **Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen** im Plangebiet ist in Abstimmung mit der Landschafts- und Wasserbehörde des Kreises Soest zu kontrollieren. Ggf. sind bei Kümmerwuchs

und Standortproblemen oder bei Ausfall der Pflanzen Nachpflanzungen mit anderen Pflanzqualitäten oder Arten anzuregen.

Zudem sollen unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden, frühzeitig ermittelt werden. Da die Gemeinde Lippetal keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden gebeten, weiterhin die entsprechenden Informationen an die Gemeinde weiter zu leiten.

9. Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Gemeinde Lippetal nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet dieser 41. Änderung des Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans Nr. 15 liegt im Norden des Ortsteils Lippborg. Der Geltungsbereich der Änderung des FNP und des Bebauungsplans umfasst etwa eine Größe von 4,4 ha, von denen etwa die Hälfte die gewässertechnischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen zur Umgestaltung des Grabens 50b und der Auenbereiche der Quabbe umfassen. Eine etwa 2,2 ha große Fläche ist für eine ergänzende Wohnbaulandentwicklung in Lippborg vorgesehen.

Die Freiflächen im Plangebiet werden als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. Planungsziel ist einerseits die Entwicklung eines Baugebiets mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern unter Berücksichtigung der Altbebauung im Umfeld und der Lage im Übergang zum Landschaftsraum. Auf der anderen Seite sollen die Umgestaltungsmaßnahmen zur Renaturierung des Grabens 50b und der Auenbereiche der Quabbe durch die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 planerisch gesichert werden. Die Erschließung des neuen Wohnbaugebiets für Kfz erfolgt über den Ilmerweg, der das Plangebiet von Süden nach Norden durchschneidet. Für Fußgänger garantieren Fußwege im Plangebiet selbst die Erreichbarkeit der umliegenden Wohngebiete und Spielplätze.

Die Nachbarschaft wird durch die Baumaßnahmen und durch die Entwicklung von Bauland auf bisherigen Freiflächen beeinflusst. Die umweltrelevanten Auswirkungen auf die Nachbarschaft sollen durch ausreichende Abstände zu den Bestandsgebäuden und durch auf den Bestand abgestimmte Höhen- und Gestaltungsfestsetzungen angemessen gewahrt werden.

Umweltrelevante Auswirkungen auf die künftigen Bewohner werden nach heutigem Kenntnisstand nicht gesehen. Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind im Plangebiet keine ggf. relevanten Vorbelastungen durch Gewerbe- oder Verkehrslärm erkennbar. Ortsübliche Belastungen durch die Landwirtschaft sind als Vorbelastung anzusehen. Im Plangebiet sind bisher keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen (Verdachtsflächen) bekannt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Graben 50b sowie zur Quabbe kann eine Gefährdung des Schutzguts Mensch bzw. seines Eigentums durch ggf. auftretendes Hochwasser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Anforderungen aus hochwassertechnischer und -rechtlicher Sicht sind im Vorfeld des Planverfahrens durch die zuständigen Fachbehörden geprüft worden. Die Fachbehörden haben im Verfahren nach § 4 BauGB keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Überplanung der heutigen Ackerfläche als Wohnbauland vorgetragen.

Die wesentlichen naturräumlichen Umweltauswirkungen im Plangebiet beziehen sich auf den Flächenverlust für Natur und Landschaft und auf die Versiegelung der Böden durch Überbauung der bisher als Acker genutzten Flächen. Umfangreiche Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung in das Umfeld. Durch die planerisch gesicherten Umgestaltungsmaßnahmen am Graben 50b sowie der Quabbeauenbereiche zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden die Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sowie den Boden wirksam gemindert. Es wird zudem ein Beitrag zur Aufwertung der Flächen auch im Hinblick auf den allgemeinen Artenschutz geleistet.

Wie in den Kapiteln 3 und 4 dargelegt, entstehen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB. Die verbleibenden Umweltauswirkungen werden durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die letztliche Entscheidung über die Planung und den hierdurch verursachten Eingriff ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und das Vorhaben vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Gemeinde Lippetal zu prüfen und zu bewerten.

Lippetal, im September 2012

Bauleitplanung der Gemeinde Lippetal

Bebauungsplan Nr. 15 „Beckkamp“

Eingriffsbewertung/-bilanzierung

1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Die Gemeinde Lippetal plant die Erweiterung der bestehenden Wohngebiete nördlich der Bebauung an Friedlandstraße und Finkenweg im Ortsteil Lippborg. Übergeordnetes, städtebauliches Planungsziel ist die Entwicklung eines regionaltypischen familienbezogenen Wohngebiets zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Wohnraumbedarfs. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Lippborg, Flur 35 und umfasst eine Gesamtgröße von etwa 4,4 ha.

Der Bebauungsplan überplant hierbei einerseits Flächen, die für eine Wohnbauflächenentwicklung neu erschlossen und mobilisiert werden. Erfasst wird zudem die bereits bestehende Straße des Ilmerwegs. Die Straße wird aufgrund der Erschließungserfordernisse (Kreisverkehr zur Schaffung eines Ortseingangs) geringfügig erweitert, in seinem nördlichen Verlauf soll der Ilmerweg jedoch als Gemeindestraße voraussichtlich in seinem derzeitigen Ausbaustand erhalten werden.

Darüber hinaus werden durch die Bebauungsplanung die Renaturierung des nördlich des Wohngebiets verlaufenden namenlosen Gewässers (Graben 50b) sowie die Aufwertung der Auenbereiche der Quabbe im Osten des Plangebiets erfasst. Für diese Bereiche wird ein **wasserrechtliches Verfahren gemäß § 68 WHG** durchgeführt. Auf die Antragsunterlagen mit Stand Juni 2012 wird verwiesen[1].

Eingriff- und Ausgleichswirkung werden für die gewässertechnischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen der Renaturierung von Graben 50b und Quabbe separat erfasst und in einem landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellt. Im Folgenden sollen hier daher nur die **Eingriffe, die durch die (geringfügige) Erweiterung des Ilmerwegs und die Wohnbaulandentwicklung** verursacht werden, bilanziert und dargestellt werden. Die Größe der Wohnbauflächen einschließlich des Ilmerwegs und der geplanten Verkehrsflächen umfasst hierbei insgesamt etwa 2,04 ha.

Der im Zuge der genannten Renaturierungsmaßnahmen erfolgende Ausgleich für den durch die Wohnbaulandentwicklung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 15 verursachten Eingriff, wird in den Antragsunterlagen ermittelt und im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens gemäß § 68 WHG verbindlich geregelt. Klarstellend wird hier

---

[1] Gemeinde Lippetal: Renaturierung Graben 50b und Quabbe im Ortsteil Lippborg. Antrag gemäß § 68 WHG. Verfasser: Ing.-Büro Sowa: Lippstadt, Stand Juni 2012

auf die unterschiedlichen Geltungsbereiche von wasserrechtlichem Verfahren und Bebauungsplan Nr. 15 hingewiesen (siehe folgende Abbildung).

Das Untersuchungsgebiet zum Verfahren zur Renaturierung von Graben 50b und Quabbe (grün schraffierte Fläche) umfasst im Osten zusätzlich Flächen der Quabbe, während die gemäß Bebauungsplan Nr. 15 zu bebauenden Flächen sowie der Ilmerweg grundsätzlich unbeachtet bleiben. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist demgegenüber durch die gestrichelte Linie gekennzeichnet.

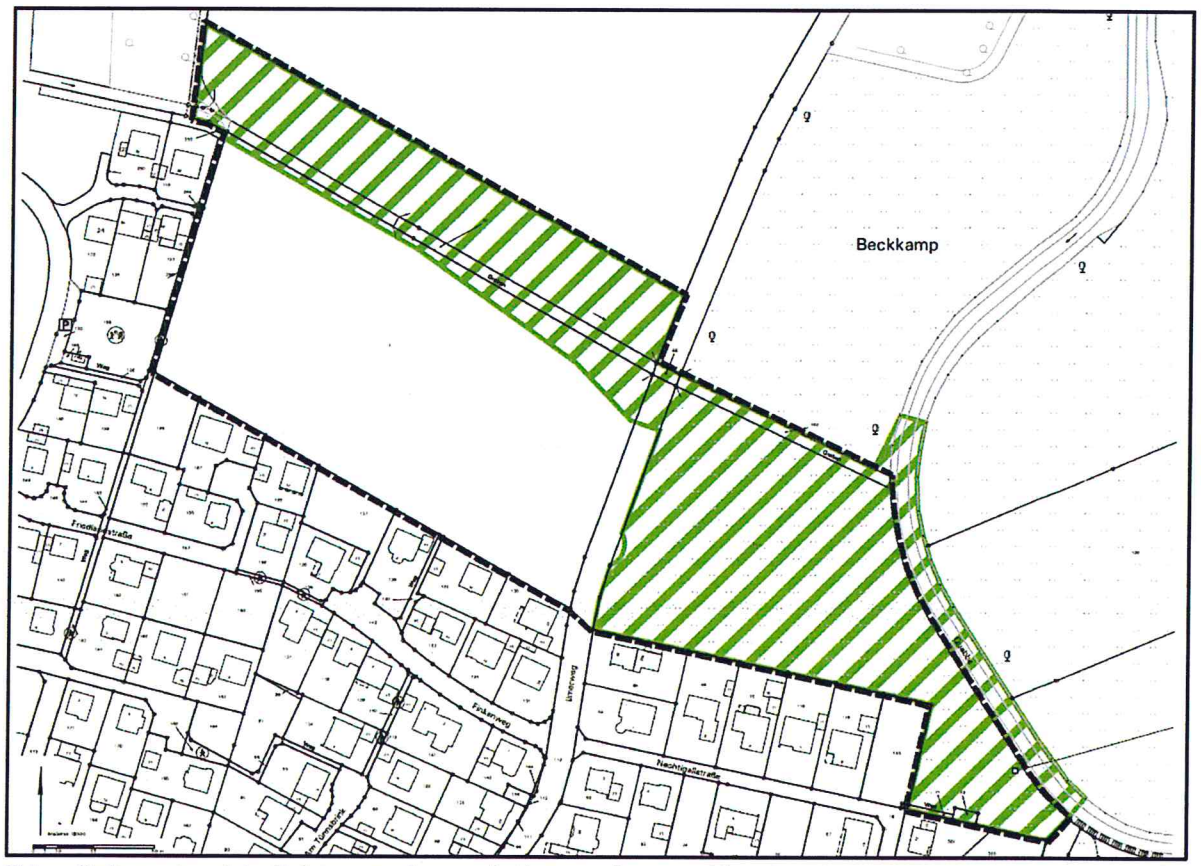

Abb.: Geltungsbereich Bebauungsplan und Untersuchungsgebiet für das wasserrechtliche Verfahren gemäß § 68 WHG

Die **Freiflächen im Plangebiet** sind nicht bebaut und werden heute als Acker (westlich des Ilmerwegs) bzw. als Grünland (östlich des Ilmerwegs) teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Grünbereiche und Gehölzbestände sind vorwiegend im Umfeld der Quabbe vorhanden. Die in diesem Bereich befindlichen Flächen und Biotoptypen (Flutrasen) werden durch die Wohnbaulandentwicklung jedoch nur in äußerst geringem Umfang (etwa 30 m²) erfasst und überplant. Darüber hinaus sind wertvolle Biotopstrukturen im überplanten Bereich nicht vorhanden.

Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur in offener Bauweise u.a. mit Vorgaben zu Höhenentwicklung und Gestaltung berücksichtigt den Maßstab von Ortsteil, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es insgesamt nicht zu einer Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) oder hochwertigen Biotopen. Der Ilmerweg

wird sowohl bei der Bewertung des Ausgangszustands als auch der Bewertung des Planungszustands als Verkehrsfläche bzw. versiegelte Fläche bewertet.

2. Eingriffsbilanzierung

Der Bebauungsplan führt in seinem (süd-)westlichen Teilbereich durch erstmalige Überplanung von i.W. Ackerflächen in Richtung eines Wohngebiets mit entsprechenden Bauland- und Verkehrsflächen zu Eingriffen in Natur und Landschaft durch erstmalige Bebauung und Versiegelung etc. Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das **vereinfachte Bewertungsverfahren** nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"[2] und dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage.

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Zuge vorliegender Eingriffsbewertung und -bilanzierung **nicht der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans** erfasst wird, sondern lediglich die Teilflächen, die für eine Wohnbaulandentwicklung vorgesehen sind und dementsprechend nicht Teil des o.g. wasserrechtlichen Verfahrens sind. Diese Teilflächen werden im Folgenden *Wohnbauflächen im Plangebiet Nr. 15 „Beckkamp"* genannt. Die vorliegende Eingriffsbewertung/-bilanzierung beruht auf dem Entwurf des Bebauungsplans (Stand September 2012).

Die Eingriffsbilanzierung für die Wohnbauflächen im Plangebiet Nr. 15 „Beckkamp" erfolgt in den Schritten:

A) Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.

B) Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B): der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.

C) Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Gemeinde.

---

[2] Hg.: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW), Stand: März 2008

Tabelle A: Ausgangszustand der Wohnbauflächen des Plangebiets Nr. 15 „Beckkamp"							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert A**	**Gesamt-korrektur-Faktor**	**Gesamt-wert**	**Einzel-flächen-wert**
1	*Straße/Verkehrsfläche (Ilmerweg in seinen Katastergrenzen)*						
	1.1	Versiegelte Fläche	1.220	0	1,0	0,0	0
2	*Ackerfläche*						
	3.1	Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche	19.180	2	1,0	2,0	38.360
3	*Fläche des Naturschutzgebiets Quabbeaue/Berkenkamp*						
	3.6	Feucht- und Nasswiese, Flutrasen	30	6	1,0	6,0	180
		Gesamtfläche	20.430	**Gesamtflächenwert A:**			**38.540**

Tabelle B: Zustand der Wohnbauflächen des Plangebiets gem. Festsetzungen B-Plan Nr. 15 „Beckkamp"							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert P**	**Gesamt-korrektur-Faktor**	**Gesamt-wert**	**Einzel-flächen-wert**
1	*Straße/Verkehrsfläche = 3.600 m² (Bestand und Planung):*						
	1.1	Versiegelte Fläche ohne nachgeschaltete Versickerung	3.600	0	1,0	0,0	0
2	*Wohnbauflächen (WA1-5) = 16.830 m², davon:*						
	1.1	Versiegelte Flächen (60% der Fläche)	10.100	0	1,0	0,0	0
	4.3	Zier- und Nutzgarten (40% der Fläche)	6.730	2	1,0	2,0	13.460
		Gesamtfläche	20.430	**Gesamtflächenwert B:**			**13.460**

Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):	**- 25.080**

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand für die Fläche, die für eine weitere **Wohnbaulandentwicklung** im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens Nr. 15 „Beckkamp" vorgesehen ist. Für diese Flächen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 15 ergibt sich ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit** von überschlägig **25.080 Biotopwert-punkten.**

Neben der Vorbereitung einer Wohnbaulandentwicklung sichert der Bebauungsplan Nr. 15 auf der anderen Seite die gewässertechnischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen zur Renaturierung von Graben 50b und Quabbeaue, für die ein Verfahren nach § 68 WHG durchgeführt wird. Durch Anrechnung dieser Maßnahmen kann ein naturschutzfachlicher Ausgleich für den entstehenden Eingriff direkt vor Ort geschaffen werden. Es ist vorgesehen, dem durch die Wohnbaulandentwicklung entstehenden Eingriff **Ausgleichsmaßnahmen der Renaturierung des Grabens 50b** (teilweise) zuzuordnen. Die exakte Zuordnung der Flächen erfolgt im Rahmen des

wasserrechtlichen Verfahrens. Auf den **Landschaftspflegerischen Begleitplan** wird ergänzend verwiesen.

Lippetal, September 2012

Bearbeitung in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung:

Planungsbüro Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Abb. A: Ausgangszustand/Biotoptypen der Wohnbauflächen im Plangebiet Nr. 15 „Beckkamp“

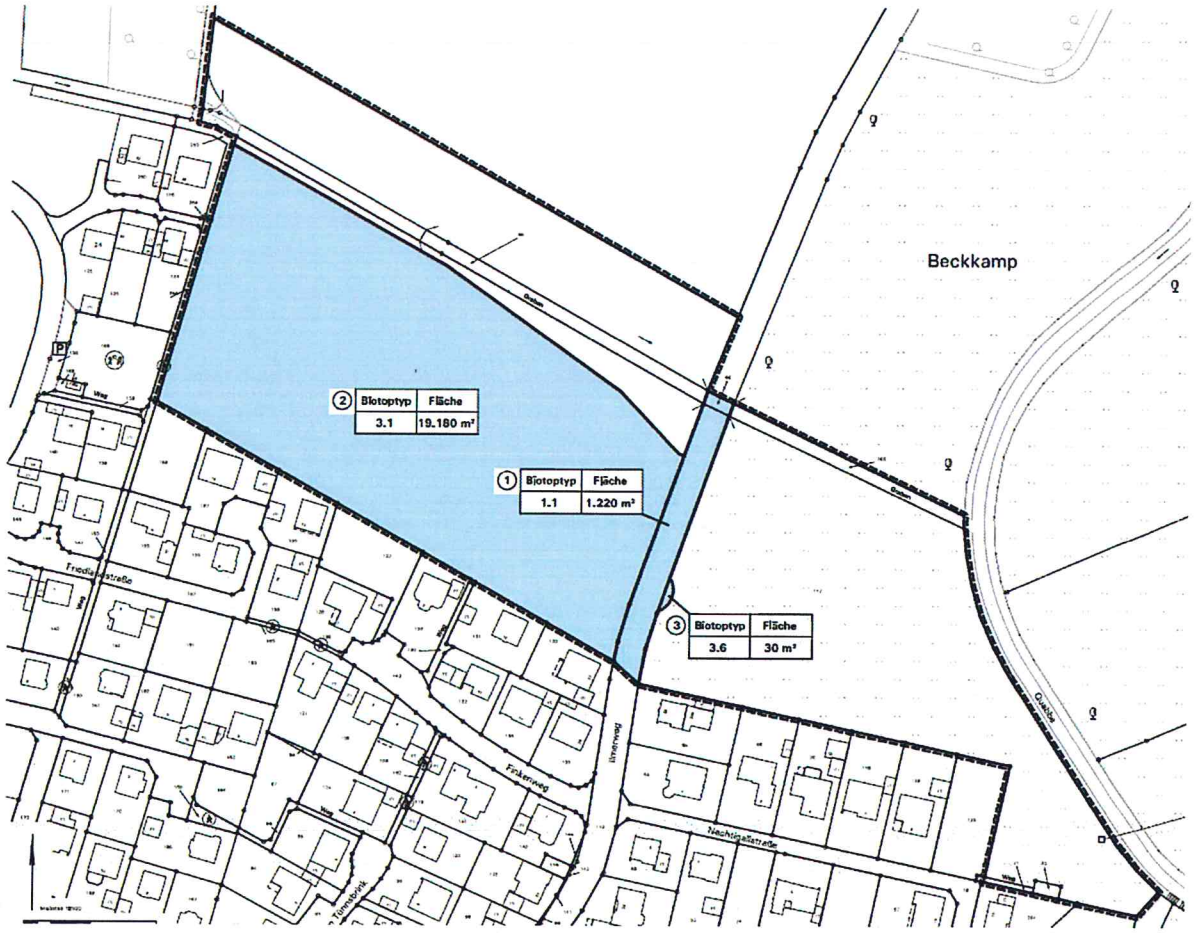

Abb. B: Zustand der Wohnbauflächen des Plangebiets gem. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 15 „Beckkamp“

