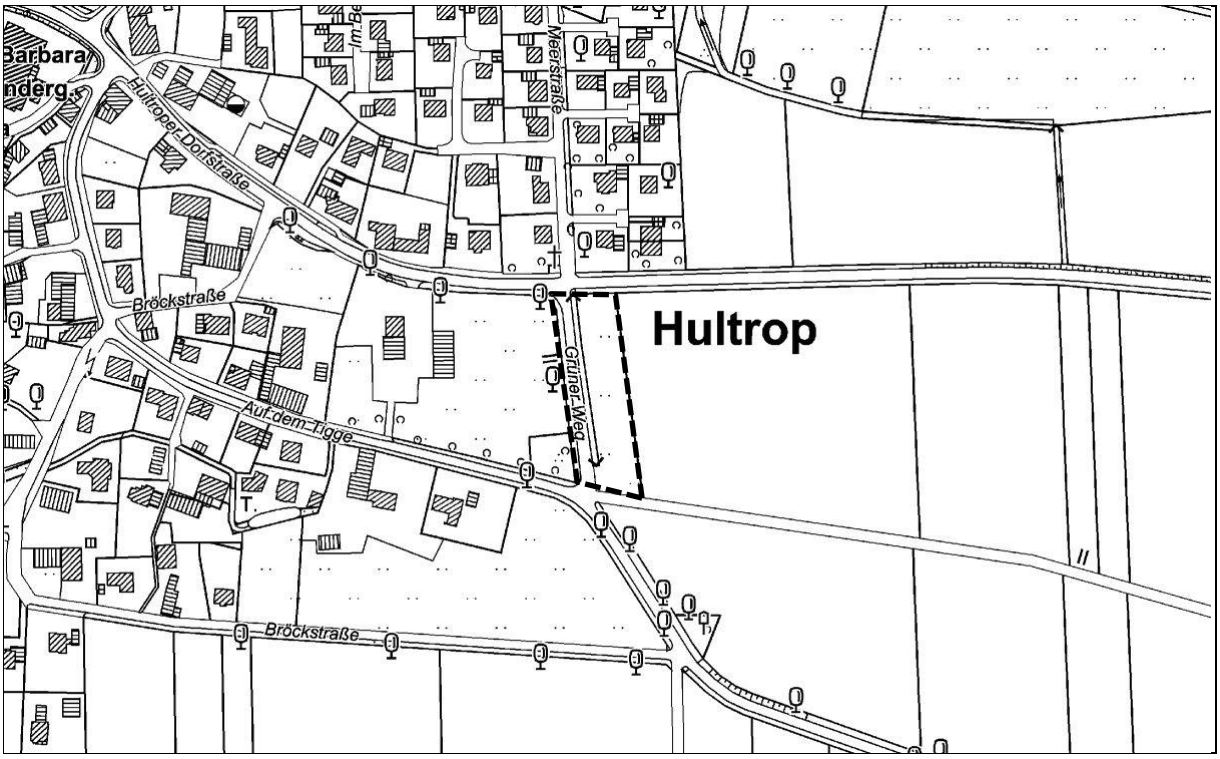
# GEMEINDE LIPPETAL

Aufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 3 „An der Ostlinde“

**Ortsteil:** Hultrop
**Plangebiet:** Südlich der Hultroper Dorfstraße (B 475), östlich der Straße Grüner Weg




# Begründung

**Verfahrensstand: Satzung**

19.05.2022

**Verfasser:**

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-72980; Fax -729822
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

# Inhaltsverzeichnis

## Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung


**1 Anlass und Ziele der Planung ... 1**

**2 Verfahren ... 2**

**3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes ... 2**

**4 Situationsbeschreibung ... 3**

**5 Planungsrechtliche Vorgaben ... 4**

5.1 Ziele der Raumordnung ... 4

5.2 Flächennutzungsplan ... 5

**6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept ... 6**

**7 Planungsrechtliche Festsetzungen ... 7**

7.1 Art der baulichen Nutzung ... 7

7.2 Maß der baulichen Nutzung ... 8

7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche ... 9

7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ... 9

7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ... 9

7.6 Erschließung, Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt ... 10

7.7 Grün- und Wasserflächen / Anpflanzungsfestsetzungen ... 10

7.8 Örtliche Bauvorschriften ... 12

7.9 Baurecht auf Zeit ... 13

**8 Belange der Ver- und Entsorgung ... 13**

**9 Belange des Verkehrs ... 14**

**10 Belange der Umwelt ... 14**

10.1 Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ... 14

10.2 Umweltprüfung/Umweltbericht ... 15

10.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ... 16

10.4 Artenschutz ... 16

**11 Auswirkungen der Planung ... 17**

11.1 Immissionsschutz ... 17

11.1.1 Standortwahl vor dem Hintergrund einer anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort ... 19

11.1.2 Aktive Schutzmaßnahmen ... 20

11.1.3 Passive Schutzmaßnahmen ... 22

11.2 Belange des Hochwasserschutzes und Starkregenereignisse ... 24

11.3 Belange des Bodenschutzes ... 25

11.4 Belange der Landwirtschaft ... 26

11.5 Belange des Denkmalschutzes .....26
11.6 Altlasten und Kampfmittel .....27

## Anlagen

Anlage 1: Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Büro Stelzig, Februar 2022)
Anlage 2: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I (Büro Stelzig, März 2022)
Anlage 3: Fachbeitrag Schallschutz (RP Schalltechnik, Osnabrück, September 2021)

## Teil B: Umweltbericht (separater Teil der Begründung)

**Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ostlinde“**

| | |
|---|---|
| **Ortsteil:** | Hultrop |
| **Plangebiet:** | Südlich der Hultroper Dorfstraße (B 475), östlich der Straße Grüner Weg |

**Verfahrensstand:** **Satzung**

## 1 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ostlinde“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnbauflächen und der damit einhergehenden Erweiterung des vorhandenen Siedlungsgebietes im Osten des Ortsteils Hultrop der Gemeinde Lippetal geschaffen werden.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der anhaltende Wohnraumbedarf und die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere durch Ortsansässige, in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken bzw. Baulücken im bestehenden Siedlungsgebiet in Lippetal und insbesondere im Ortsteil Hultrop. Der Ortsteil Hultrop weist eine gewachsene Dorfstruktur auf und beherbergt heute verschiedene Infrastruktureinrichtungen, mit Bedeutung für das dörfliche Zusammenleben. Hierunter zählt u.a. die Kirchengemeinde St. Barbara, eine Kindertagesstätte sowie eine Bäckerei. Aufgrund des demografischen Wandels und dem zunehmenden Fortzug jüngerer Bevölkerungsschichten gestaltet sich die Aufrechterhaltung der bestehenden Infrastruktur zukünftig schwierig. Durch die Schaffung neuer Wohnraumangebote wird daher die Möglichkeit gesehen die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen auch zukünftig aufrechtzuerhalten und ein dynamisches Siedlungsgefüge sowie die Entwicklung des Ortsteils zu gewährleisten. Mit der Zielgruppe junger Familien geht insbesondere die Nachfrage nach Einfamilienhäusern einher. Das Angebot an Immobilien ist auf dem freien Markt gering, da die Eigentümer von potenziellen Baugrundstücken ihre Immobilien dem Markt nicht in ausreichendem Maße zur Verfügung stellen. Im Zuge der Planung soll der bisher als Tierweide genutzte Bereich nun einer Wohnnutzung zugeführt werden. Mit der Entwicklung des Plangebiets zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Lippetal Rechnung getragen werden.

Die Gemeinde verfolgt somit nicht nur das Ziel neue Baugebiete zu planen, sondern auch das Ziel, vorhandene Ortsteile zu erhalten und weiterzuentwickeln. Mit der geplanten Bebauung geht zudem eine sinnvolle Arrondierung des Siedlungskörpers nach Osten einher.
Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

## 2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im sog. Vollverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal wird im Parallelverfahren an die Planungen angepasst (51. Änderung des Flächennutzungsplanes, siehe Kapitel 5.2).
Mit Beschluss vom 31.08.2020 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Erl“ beschlossen. Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde am 28.06.2021 durch den Rat gefasst.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte im Beteiligungszeitraum vom 06.10. bis einschließlich 06.11.2021. Parallel hierzu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligung der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB.
Die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 13.04. bis einschließlich 16.05.2022. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte parallel im gleichen Zeitraum. Während beider Beteiligungen gingen keine Stellungnahmen ein, die eine Änderung der Planunterlagen erforderlich machen, sodass auf Grundlage der erarbeiteten Unterlagen der Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB gefasst werden kann.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht (separater **Teil B** der Begründung) zu beschreiben und zu bewerten sind. Gemäß des § 1a (3) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe a BauGB sind die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen und im Bebauungsplan festzusetzen. Zudem ist eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorzunehmen.

## 3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 0,45 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Hultrop in der Flur 4 und umfasst die Flurstücke 59 und 118.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

| | |
|---|---|
| Im Norden: | durch die südliche Grenze der Flurstücke 80 und 470 (Hultroper Dorfstraße); |
| Im Westen: | durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 38 und 39; |
| Im Süden: | durch die nördliche Grenze des Flurstückes 81 und 363 (Auf dem Tigge); |
| Im Osten: | durch die westliche Grenze des Flurstückes 60. |

Der verbindliche Geltungsbereich ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen und
- den textlichen Festsetzungen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

| | |
|---|---|
| Teil A: | (Allgemeine) Ziele und Zwecke der Planung |
| Teil B: | Umweltbericht (separat) |

## 4 Situationsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Hultrop der Gemeinde Lippetal. Der Ortsteil ist geprägt durch eine Einzel- und Doppelhausbebauung in Form von Einfamilienhäusern sowie durch landwirtschaftliche Hofstellen. Das Ortsbild ist vorwiegend durch geneigte Dachformen geprägt. Die vorhandene Bebauungsstruktur in überwiegend offener Bauweise sorgt dafür, dass eine eher aufgelockerte und kleinteilige Bebauung vorzufinden ist. Der Ortsteil sowie das Plangebiet sind über die Hultroper Dorfstraße als Bundesstraße 475 an das übergeordnete Straßennetz und damit an die Städte Hamm und Soest angebunden. Nördlich an die B 475 schließt vorhandene Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern an. Im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit großzügigen Grün- und Freibereichen. Südlich und östlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet selbst wird heute größtenteils landwirtschaftlich in Form einer Tierweide genutzt. Die Straße Grüner Weg stellt eine Nord-Süd-Verbindung zwischen den überörtlichen Verkehrswegen Hultroper Dorfstraße (B 475) im Norden und Auf dem Tigge (K 73) im Süden dar. Straßenbegleitend zum Grünen Weg befindet sich zur heutigen Tierweide gelegen ein Wassergraben.

Das Zentrum von Lippetal mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen befindet sich rd. 6 km östlich des Plangebietes. Infrastrukturell beherbergt Hultrop derzeit eine Kita, eine Bäckerei mit Lebensmitteldiscounter sowie kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Der St. Barbara Kindergarten befindet sich in einer Entfernung von rd. 400 m westlich des Plangebietes.
Innerhalb des Ortes befinden sich, eingebunden in die vorhandene Siedlungsstruktur, landwirtschaftliche Hofstellen.

*Abbildung 1: Das Plangebiet im Luftbild, Tim Online NRW, (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0), ohne Maßstab*

# 5 Planungsrechtliche Vorgaben

## 5.1 Ziele der Raumordnung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wird das Plangebiet dem Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) zugeordnet (siehe Abbildung 2). Nördlich des Plangebietes verläuft die Hultroper Dorfstraße (B 475), welche eine Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr darstellt. Nördlich des Ortsteils Hultrop legt der Regionalplan einen Bereich für den Schutz der Natur fest (hier: „Lippeaue zwischen Hamm und westlich Lippstadt“) sowie eine Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung (hier: B 457n „Ortsumgehung Lippetal“). Entsprechend der zeichnerischen Festlegung als AFAB handelt es sich bei dem Ortsteil Hultrop um einen Ortsteil im regionalplanerischen Freiraum.

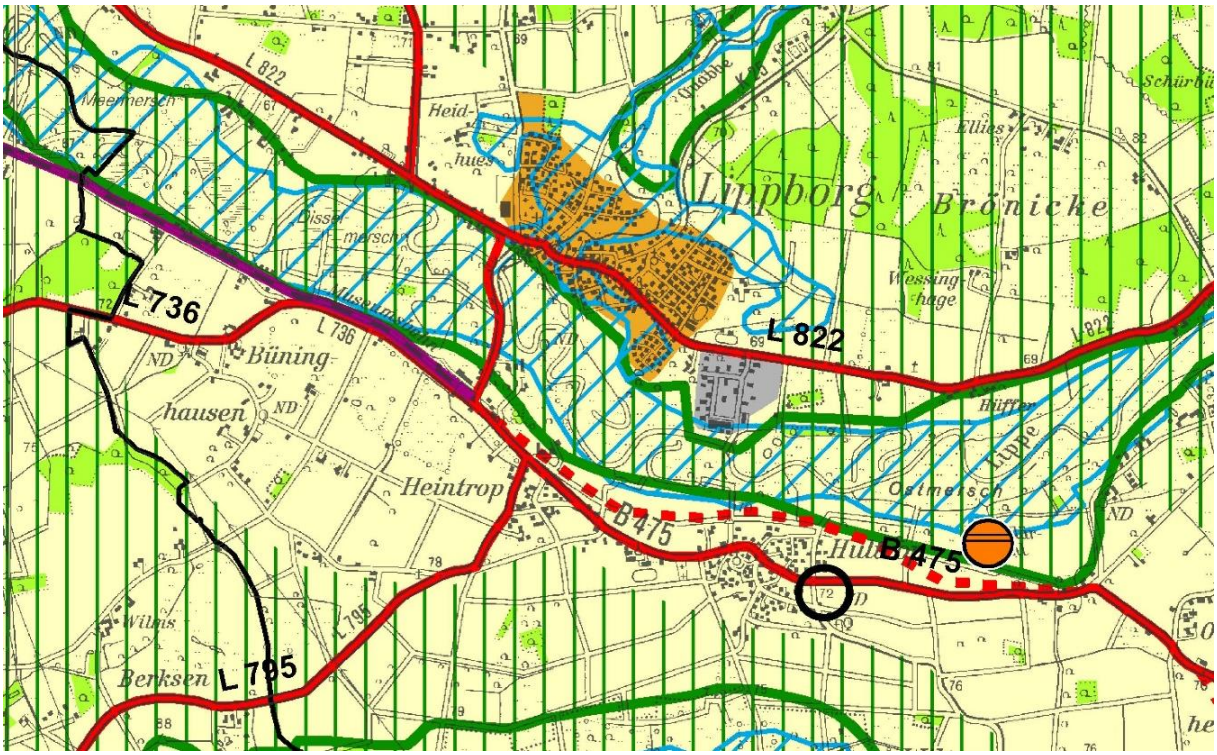



*Abbildung 2: Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, Auszug ohne Maßstab*

Gemäß den Zielen im Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW) liegen den regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen i.d.R. eine vorhandene oder geplante Mindestgröße von etwa 2000 Einwohnern zugrunde. Dabei wird allerdings festgestellt, dass eine ausnahmslose Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf regionalplanerisch festgelegte Siedlungsbereiche den Belangen vorhandener kleinerer Ortsteile nicht gerecht wird.

Vor diesem Hintergrund ist gem. Ziel 2-4 in den im regionalplanerisch festgelegten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich.

Bedarfsgerecht bedeutet hierbei zum einen bezogen auf den Ortsteil regelmäßig, dass der natürlichen Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil, abnehmenden Belegungsdichten von Wohnungen, steigenden Wohnflächenansprüchen der Einwohner oder Sanierungs- oder Umstrukturierungsmaßnahmen im Baubestand z.B. zur Beseitigung städtebaulicher Missstände durch die Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen Rechnung getragen werden kann. Hierzu sind auch Angebotsplanungen von Bauflächen und Baugebieten für einen mittel- bis langfristigen Planungshorizont möglich. Darüber hinaus ist in diesen Ortsteilen eine städtebauliche Abrundung oder Ergänzung von Wohnbauflächen im Rahmen der Tragfähigkeit der vorhandenen Infrastruktur möglich.

Im Vorfeld zur vorliegenden Planung wurde seitens der Gemeinde Lippetal eine Anfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Mit Schreiben vom 18.02.2020 (Az.: 32.02.01.01-11-06-Hultrop) wurden zu der Planung zum einen Bedenken in Bezug auf die dargestellte Ortsumgehung B 475n geäußert, die in ihrer Planungsabsicht nicht beeinträchtigt werden darf. Zum anderen wurden Bedenken in Bezug auf den nördlich des Ortsteils Hultrop dargestellten Bereich für den Schutz der Natur geäußert. Das durch den Bereich für den Schutz der Natur dargestellte FFH-Gebiet befindet sich allerdings rd. 250 m entfernt zum vorliegenden Plangebiet. Da mit der Planung eine kleinteilige Wohnbebauung ermöglicht werden soll (siehe auch Kapitel 6), sind hierdurch keine schädlichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Der Nachweis, dass der im Regionalplan dargestellte Bereich für den Schutz der Natur durch die Planung nicht beeinträchtigt wird, ist im Rahmen einer FFH-Vorprüfung geprüft und dargelegt worden (siehe Anlage 1 bzw. Kapitel 10.1).

Für die im Regionalplan dargestellte Ortsumgehung wurde bis heute noch keine konkrete Trassenplanung ausgearbeitet. Obwohl die B 475n im Bundesverkehrswegeplan mit vordringlichem Bedarf eingestuft wird, ist eine Umsetzung derzeit nicht absehbar. Aufgrund der fehlenden Detailstufe kann zum derzeitigen Zeitpunkt keine Beachtung im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanverfahren erfolgen. Sollte die Trassenplanung zukünftig weiter konkretisiert werden, muss diese die aktuellen Gegebenheiten der Gemeindeentwicklung und hier die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ostlinde“ berücksichtigen. Die Weiterentwicklung des Ortsteils Hultrop kann nicht aufgrund einer fehlenden Ausführung der Bundesverkehrswegeplanung hintenanstehen. Grundsätzlich werden die Möglichkeiten für eine Trassenplanung der B 475n durch die vorliegende Bauleitplanung nicht verhindert.

## 5.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal wird der Planbereich östlich der Straße Grüner Weg als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Westlich angrenzend zum Plangebiet werden Wohnbauflächen dargestellt. Östlich und südlich schließen Flächen für die Landwirtschaft an. Die Hultroper Dorfstraße begrenzt im Norden das Plangebiet als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße. Im Anschluss folgen weitere Darstellungen zu Wohnbauflächen.

Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden (siehe Kapitel 7.1). Somit wird der Bebauungsplan derzeit nicht aus

dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinden Lippetal soll daher im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert werden. Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die zu überbauende Fläche als Wohnbaufläche dargestellt werden. Mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB entsprochen.

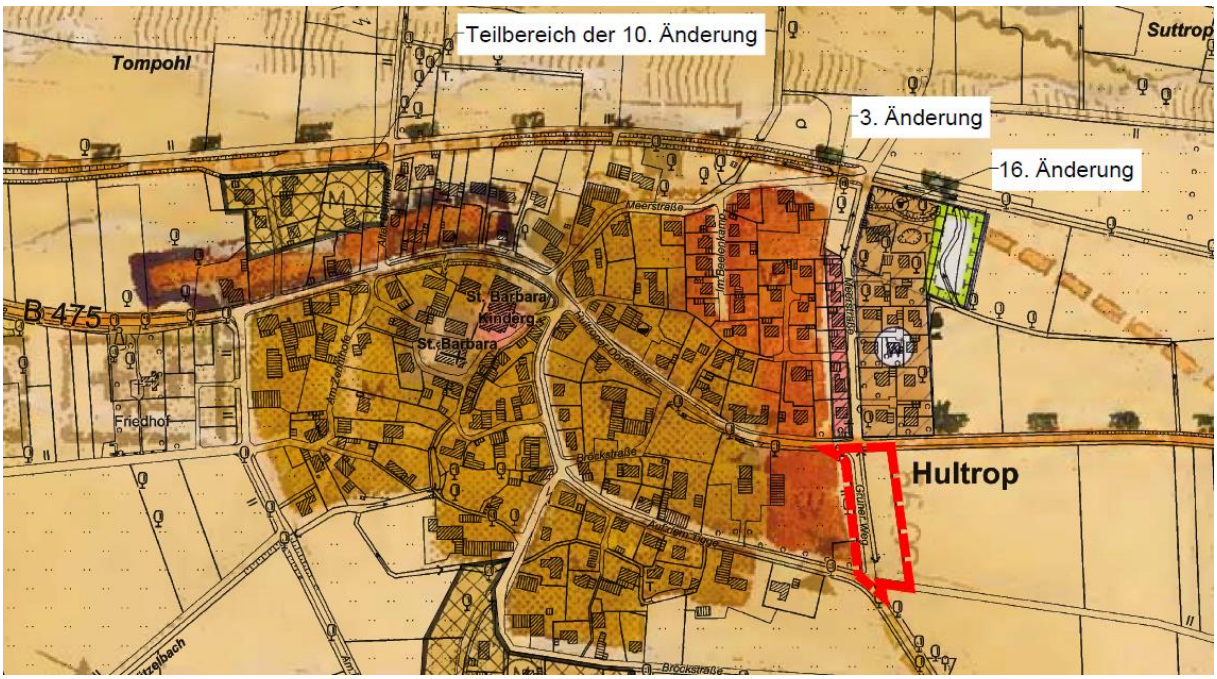



*Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Lippetal, ohne Maßstab*

## 6 Belange des Städtebaus/Städtebauliches Konzept

Das Plankonzept sieht auf der Fläche die Entwicklung von vier Baugrundstücken vor, welche ausgehend von der Straße Grüner Weg erschlossen werden (siehe Abbildung 4).
Hierfür ist mindestens für die nördlich gelegenen Baugrundstücke eine Querung des vorhandenen Grabens erforderlich, welche die privaten Zuwegungen der Grundstücke darstellen. Entlang des Grabens ist nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ein Gewässerrandstreifen von mindestens 3,00 m zu berücksichtigen. Aufgrund des Zuschnittes des Plangebietes ergibt sich somit eine Bebauung in Nord-Süd-Ausrichtung.

Aufgrund der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hultroper Dorfstraße (B 475) ist nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine 10 Meter tiefe Anbauverbotszone vorzusehen, sodass das nördlichste Gebäude entsprechend abzurücken ist. Dem durch die B 475 verbundenen Verkehrslärm soll u.a. durch eine Lärmschutzwand im nördlichen Planbereich begegnet werden (siehe auch Kapitel 11.2). Die Lärmschutzwand soll allerdings maximal eine Höhe von 2,00 m einnehmen und somit den Charakter einer sonst in diesem Bereich üblichen Einfriedung aufweisen. Hierdurch kann am östlichen Ortseingangsbereich von Hultrop eine verträgliche Einbindung in den Siedlungsbestand gewährleistet werden.
Um darüber hinaus einen verträglichen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft zu gewährleisten, ist für die Bereiche ohne Lärmschutzwand eine Eingrünung zum östlich angrenzenden Landschaftsraum vorgesehen.

*Abbildung 4: Städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Plangebietes, ohne Maßstab*

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Für den Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ostlinde“ werden nachfolgende Festsetzungen getroffen.

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen gemäß § 4 (1) BauNVO vorwiegend dem Wohnen und ermöglichen darüber hinaus die Errichtung von ergänzenden und gleichzeitig die Wohnnutzung nicht störenden Nutzungsarten. Dies ermöglicht die Ansiedlung gewisser Wohnfolgeeinrichtungen und die Entstehung begleitender Infrastrukturen und Gemeinbedarfseinrichtungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) zur Versorgung des Wohngebietes. Bei einem allgemeinen Wohngebiet steht stets der Wohncharakter im Vordergrund, der insgesamt zu jeder Zeit erkennbar sein muss.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können folgende Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:

- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Diese Anpassung des Nutzungskataloges für allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO soll vorgenommen werden, um die nicht in das Gebiet passenden Nutzungen in dem Plangebiet auszuschließen, aufgrund

- ihrer typischen baulichen Struktur,
- des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie
- des hierdurch ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen soll die bauliche Dichte und die Ausdehnung baulicher Anlagen geregelt werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird für das gesamte Plangebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem gem. § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete. Gemäß § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Garagen, Stellplätzen und die jeweiligen Zufahrten sowie für Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um 50 % - also bis zu einer GRZ von 0,6 - zulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. Entsprechend der festgesetzten Zahl von maximal zwei Vollgeschossen und einer GRZ von 0,4 wird die GFZ in dem gesamten Plangebiet auf das Höchstmaß von 0,8 beschränkt. Mit der festgesetzten GFZ ist die Errichtung von bis zu zwei Vollgeschossen möglich.

Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und maximaler Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bereiche des Plangebietes auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt, sodass sich die Höhenentwicklung an der angrenzenden Bebauung orientiert. Die maximalen Gebäudehöhen sollen in Verbindung mit den im Plangebiet zulässigen Dachformen festgesetzt werden. Für Gebäude mit geneigten Dächern wird daher die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf eine Traufhöhe von maximal 6,50 m sowie eine Firsthöhe von maximal 9,50 m beschränkt. Mit den Festsetzungen zu den maximalen Trauf- und Firsthöhen ist somit sowohl eine klassische Einfamilienhausbebauung in Form von eineinhalb geschossigen Gebäuden mit Satteldach möglich (ein aufgehendes Fassadengeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss), als auch Gebäude mit zwei aufgehenden Fassadengeschossen, z.B. in Form von sog. Stadtvillen mit flach geneigten Dächern.

Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt, die somit Bezug auf die maximal zulässigen Traufhöhen der geneigten Dächer nimmt und ein harmonisches Einfügen moderner Gebäudetypen sicherstellt. Eine Überschreitungsmöglichkeit für technische Anlagen (z.B. Solaranlagen) soll hierbei um bis zu 1,00 m ermöglicht werden (zu den Gestaltungsvorschriften bei der Verwendung von Solaranlagen siehe auch Kapitel 7.8).

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First). Die Traufhöhe wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhaut (Traufe). Beim Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 (1) BauNVO gilt die vorhandene Oberkante Fahrbahndecke der Straße „Grüner Weg“, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Straße mit der senkrecht zu Straße verlaufenden Mittellinie des Baugrundstückes.

## 7.3 Bauweise/Überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet wird eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt, womit ein aufgelockerter Gebietscharakter gesichert werden kann. Vor dem Hintergrund der schmalen Grundstückszuschnitte soll am Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft auch eine leicht verdichtete Bauweise in Form einer Doppelhaushausbebauung ausgeschlossen werden. In der offenen Bauweise sind die Gebäude gem. § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO definiert. Um eine flexible Parzellierung und Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu ermöglichen, wird im Bebauungsplan ein zusammenhängendes Nord-Süd ausgerichtetes Baufeld festgesetzt. Zur nördlich angrenzenden Hultroper Dorfstraße ist nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine Anbauverbotszone von 10 Meter zur Fahrbahnkante einzuhalten.

## 7.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude für das gesamte Plangebiet gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB begrenzt werden. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind daher je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, eine Begrenzung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu erreichen und den Ziel- und Quellverkehr im Planbereich zu begrenzen. Die Festsetzung fügt sich aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung ein.

## 7.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Garagen und Carports mit ihrer Erschließungsseite mind. 5,00 m Abstand zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. zur privaten Grünfläche einhalten

müssen. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass PKWs, die vor Garagen oder Carports abgestellt werden, nicht im Bereich der parallel zum Graben festgesetzten Grünfläche parken.
Zudem ist für Garagen, Carports und offene Stellplätze, die mit ihrer Längsseite an die festgesetzte private Grünfläche grenzen, eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Sträuchern vorzusehen (ebenso für Nebenanlagen). Insgesamt kann somit der grüne Charakter in Verbindung mit dem vorhandenen Graben als Straßenbild gesichert werden.

## 7.6 Erschließung, Verkehrsflächen, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die westlich verlaufende Straße Grüner Weg. Ausgehend von der Straße Grüner Weg erfolgt die Zufahrt der Grundstücke mittels Querungen über den vorhandenen Graben. Für die Erschließung mittels Querung des Grabens ist gem. § 22 LWG im Rahmen der Baugenehmigung ein entsprechender Genehmigungsantrag zu stellen. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass sowohl die festgesetzten Wasserflächen als auch die privaten Grünflächen für erforderliche Zufahrten und Zuwegungen in einer maximalen Breite von insgesamt 4,00 m je Baugrundstück überbaut werden dürfen.

Die Straße Grüner Weg wird gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Im Nahbereich zur Hultroper Straße wird für die 10 m tiefe Anbauverbotszone ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert, womit verkehrliche Beeinträchtigungen auf die Bundesstraße vermieden werden sollen.

## 7.7 Grün- und Wasserflächen / Anpflanzungsfestsetzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden im Plangebiet Anpflanzungsfestsetzungen getroffen, durch die insgesamt ein grünes Erscheinungsbild gewährleistet werden soll. Der vorhandene straßenbegleitende Graben soll dabei als gebietsprägendes Element gestärkt und in Verbindung mit dem vorzusehenden Gewässerrandstreifen entsprechend betont werden. Zudem soll mit den folgenden Festsetzungen ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Der vorhandene Graben entlang der Straße Grüner Weg wird mit vorliegendem Bebauungsplan als Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB mit der Zweckbestimmung „offener Entwässerungsgraben“ gesichert. Aufgrund der gegebenen Gewässereigenschaft des Grabens ist nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde ein 3,00 m breiter Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen, welcher im Bebauungsplan als private Grünfläche (Zweckbestimmung: „Gewässerrandstreifen“) festgesetzt wird. Die privaten Grünflächen sind als grüne Vegetationsfläche mit standortgerechten Pflanzen anzulegen. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Stellplätzen, Zäune, Mauern o.ä. ist nicht erlaubt, womit die Funktion als Gewässerrandstreifen gesichert werden doll. Um die Erschließung der Baugrundstücke zu ermöglichen ist eine Überquerung des Grabens bzw. der privaten Grünfläche in einer maximalen Breite von insgesamt 4,00 m zulässig.

Im Plangebiet soll auf den privaten Grundstücksflächen eine Mindestgrünqualität gewährleistet werden. Daher wird im Plangebiet eine Mindestbegrünung vorgegeben, wonach ein Flächenanteil von mindestens 35 % jedes Baugrundstücks einzugrünen ist und durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten ist. Grundsätzlich wird der durch baurechtlich relevante Vorhaben verursachte, zulässige

Versiegelungsgrad auf den Baugrundstücken mit der in Kapitel 7.2 vorgegebenen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie der Überschreitungsmöglichkeit durch bauliche Anlagen nach § 19 (4) BauNVO um 50% geregelt. Dadurch allein wird jedoch nicht sichergestellt, dass der verbleibende Grundstücksanteil (mind. 40 %) unbefestigt bleibt oder gar vollflächig begrünt wird. Um hier den Versiegelungsgrad weiter einzuschränken und die Begrünung und Bepflanzung im Wohngebiet zu fördern, ist im Bebauungsplan ein Mindestbegrünungsgrad (35% des jeweiligen Baugrundstücks) enthalten. Dies trägt auch zur Schaffung bioklimatisch günstiger Aufenthaltsbereiche im Freien sowie zur Schaffung kaltluftbildender Grünflächen mit nächtlichem Kühlungseffekt bei.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen zu mindestens 50 % standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden sind. Somit ist beispielsweise das Anpflanzen von Ziergehölzen nicht grundsätzlich ausgeschlossen, allerdings dürfen diese nicht überwiegen. Zudem ist je angefangene 500 m² Baugrundstück ein Obstbaum, ein heimischer Strauch oder ein Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzmaßnahme ist durch die Bauherren spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der jeweiligen Baumaßnahme durchzuführen.

Im Plangebiet sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° von Garagen, Carports und Nebenanlagen mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Hierdurch kann zum einen eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und insbesondere eine Verzögerung der Spitzenabflüsse erzielt werden. Zum anderen trägt die Verdunstung des gespeicherten Wassers zur Kühlung und Luftbefeuchtung bei und führt somit zu einer Verbesserung des Umgebungsklimas. Neben der festgesetzten mindestens extensiven Dachbegrünung sind jedoch ebenso auch intensive Dachbegrünungen zulässig. Die vorgegebene Substratschicht von 10 cm stellt die Mindestanforderung für ein ausreichendes Wachstum von Gras-Kräuter-Begrünungen dar, wodurch das Ausbilden von Halbtrockenrasen- oder Trockenrasengesellschaft auf den Dachflächen gesichert wird.
Um eine finanzielle Überlastung späterer Bauherren zu vermeiden, wurde auf eine zwingende Vorgabe zur Begrünung der Flachdächer von Hauptgebäuden bewusst verzichtet. Eine freiwillige Begrünung ist im Plangebiet allerdings allgemein zulässig und vor dem Hintergrund der der o.g. Effekte wünschenswert.

Im Bebauungsplan wird die Einbindung in die freie Landschaft nach Osten durch eine Anpflanzungsfestsetzung auf privaten Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB gesichert. Diese stellt sich innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als eine 3,00 m tiefe, freiwachsende Heckenstruktur dar. Mit Hilfe dieser Maßnahme wird das Vorhaben soweit wie möglich schonend in die Landschaftsstruktur integriert. Hiervon ausgenommen sind die nördlichen Grundstücksbereiche, für die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Lärmschutzwand festgesetzt ist (siehe Kapitel 11.1).
Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsflächen ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m in und 1,50 m zwischen den Reihen. Als Mindestpflanzqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit

einer Mindesttriebzahl von vier Trieben und einer Höhe von 60 - 80 cm zu wählen. Durch die getroffenen Festsetzungen kann eine dichte Heckenstruktur in Form einer Feldhecke erzeugt werden.

## 7.8 Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen werden auf die zur städtebaulichen Einheit notwendigen Regelungen beschränkt, die das bauliche Erscheinungsbild der Gebäude und der Gestaltung der Baugrundstücke betreffen. Diese Festsetzungen dienen der Erreichung eines gewissen Grades an Homogenität der stadtgestalterischen Wirkung.

Dachgestaltung

Innerhalb des Plangebietes sollen als geneigte Dächer das Satteldach, das Walmdach und das Zeltdach mit einer maximalen Dachneigung von 42° zulässig sein, womit sich die Gebäude dem angrenzenden Bestand anpassen. Um zudem moderne Gebäudeformen zu ermöglichen, sind Flachdächer ebenfalls zulässig, die sich in Bezug auf die Gebäudehöhe an den maximalen zulässigen Traufhöhen für geneigte Dächer orientieren und somit dahingehend entsprechend einfügen (siehe auch Kapitel 7.2).

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig, wodurch eine harmonische und ruhige Dachlandschaft gewährleistet werden soll. Darüber hinaus darf die maximale Gesamtbreite für Dachaufbauten 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten. Außerdem müssen diese einen Mindestabstand von 1,00 m zum First bzw. Ortgang einhalten. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zur Gewährleistung einer ruhigen Dachlandschaft nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

Nutzung solarer Energie

Im Bebauungsplan wird die Anbringung solarer Energieanlagen auf Dachflächen (Flach- und geneigte Dächer) ermöglicht. Um hier ein optisches Einfügen zu gewährleisten, wird bei Gebäuden mit Flachdächern festgesetzt, dass eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um 1,00 m zulässig ist. Allerdings nur dann, wenn die Solaranlagen von der jeweiligen Gebäudekante mindestens 1,50 m zu den straßenzugewandten Seiten sowie mindestens 1,00 m zu straßenabgewandten Seiten zurückspringen. Somit soll eine Sichtbarkeit von Bodennähe aus vermieden werden.
Bei geneigten und flach geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Die Oberfläche der Stellplätze ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil o.ä.), um der Flächenversiegelung und der Aufheizung des Bodens wirkungsvoll entgegenzusteuern.

Einfriedungen

Um ein durchgrüntes Straßenbild in dem Neubaugebiet zu sichern, wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen zulässig sind. Innerhalb der Hecke (von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht einsehbar) sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Um ein Hereinwachsen der Hecken in die öffentliche Verkehrsfläche zu vermeiden, müssen diese mindestens 0,5 m von dieser abgesetzt werden.

Zahl der Stellplätze

Um im Plangebiet eine ausreichende Zahl an Stellplätzen sicherstellen zu können und somit den Parkraumdruck im öffentlichen Straßenraum zu reduzieren, ist im Bebauungsplan gem. § 89 (1) Nr. 4 BauO NRW eine örtliche Bauvorschrift über die Zahl der zu errichtenden Pkw- und Fahrradstellplätz enthalten. So sind bei der Errichtung von Ein- und Zweifamilienhäusern je Wohneinheit 2 Pkw-Stellplätze nachzuweisen.

Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten

Um den Versiegelungsgrad im Plangebiet zu reduzieren, werden Vorgaben zur Ausgestaltung privater Grundstücksflächen getätigt. Für die Befestigung von Zufahrten und offenen Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z.B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Zufahrtsbereiche, die als Querung über den offenen Entwässerungsgraben angelegt werden.

## 7.9 Baurecht auf Zeit

Aufgrund der im Norden angrenzenden Hultroper Dorfstraße als Bundesstraße 475 können beim Ausbleiben von aktiven Schallschutzmaßnahmen, hier in Form einer Lärmschutzwand, in Teilbereichen des Plangebietes keine gesunden Wohnverhältnisse im Sinne der DIN 18005 gewährleistet werden (zum Thema Immissionsschutz siehe Kapitel 11).

Um die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse zu wahren, wird daher ein Baurecht auf Zeit gem. § 9 (2) Ziffer 2 BauGB festgesetzt. Dieses legt fest, dass innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete eine Wohnnutzung erst dann zulässig ist, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand vollständig errichtet wurde. Durch das bedingt aufschiebende Baurecht in Verbindung der Verpflichtung zur Errichtung des Lärmschutzwalls, könne die gesunden Wohnverhältnisse im Plangebiet zu jeder Zeit sichergestellt werden.

# 8 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Trink- und Löschwasser, Strom und Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann jeweils durch die örtlichen Versorgungsträger mit einem Anschluss an die vorhandenen Leitungen in der Straße Grüner Weg erfolgen.

Löschwasser kann aus dem Netz über Hydranten entnommen werden. An einem Tag mit mittlerem Verbrauch können bis zu 96 m³/h entnommen werden.

Für den Anschluss ist für die Baugrundstücke eine entsprechende Querung des heutigen straßenbegleitenden Grabens erforderlich. Die erforderliche Leitungsinfrastruktur sollte in Zusammenhang mit den jeweiligen Zufahrten über den Graben gelegt werden. Für die Querung des Grabens ist gem. § 22 LWG im Rahmen der Baugenehmigung ein entsprechender Genehmigungsantrag zu stellen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist direkt dem im Plangebiet befindlichen Graben zuzuleiten. Das Schmutzwasser ist den vorhandenen Kanalanlagen in der Straße Grüner Weg zuzuführen. Ggf. sind hierfür die Kanalverläufe entsprechend zu verlängern.
Die Abfallbeseitigung des Plangebietes kann ebenfalls über die Straße Grüner Weg erfolgen. Gegebenenfalls sind hierfür die Abfallbehälter am Abholtag an die Straßenverkehrsfläche zu stellen.

## 9 Belange des Verkehrs

Aufgrund der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Hultroper Dorfstraße (B 475) ist nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine 10,0 m tiefe Anbauverbotszone vorzusehen, sodass das nördlichste Gebäude entsprechend abzurücken ist. Im Bebauungsplan wird dementsprechend die überbaubare Grundstücksfläche mit 10,0 m Abstand zur Fahrbahnkante festgesetzt. Zudem wird für die 10,0 m tiefe Anbauverbotszone ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt definiert, um verkehrliche Beeinträchtigungen auf die Bundesstraße zu vermeiden.

## 10 Belange der Umwelt

### 10.1 Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Nördlich des Plangebiets verläuft die Lippe, welche mit ihrer Aue als FFH-Gebiet „Teilabschnitte Lippe- Unna, Hamm, Soest, Warendorf“ (DE-4314-302) unter Schutz gestellt ist. Der Abstand des FFH-Gebietes zum Plangebiet beträgt rd. 260 m. Ebenfalls rd. 260 m nördlich Plangebietes beginnt das Vogelschutzgebiet „VSG Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“ (DE-4314-401), welches sich rd. 530 m südlich des Plangebietes im Bereich der Ahsewiesen fortsetzt. Aufgrund der Nähe des Plangebiets zu den Schutzgebieten ist die Verträglichkeit der Planung im Rahmen einer FFH-Vorprüfung überschlägig untersucht worden (Büro Stelzig, Februar 2022 / siehe Anlage 1).

Hierbei wird durch eine überschlägige Prognose unter Berücksichtigung möglicher Summationseffekte geklärt, ob erhebliche Beeinträchtigungen eines Natura 2000-Gebiets ernsthaft in Betracht kommen bzw. ob sich erhebliche Beeinträchtigungen offensichtlich ausschließen lassen. Eine Beeinträchtigung liegt dann vor, wenn entweder einzelne Faktoren eines Funktionsgefüges oder das Zusammenspiel der Faktoren derart beeinflusst werden, dass die Funktionen des gesamten Systems gestört werden. Ebenso liegt eine Beeinträchtigung vor, wenn Veränderungen und Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen, dass ein Natura 2000-Gebiet seine Funktion in Bezug auf seine Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.

Die FFH-Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Beeinträchtigung der „Ahsewiesen“ auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden kann. Durch das Vorhaben ergeben sich auch keine Beeinträchtigungen auf die für das Vogelschutzgebiet „Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“ gelisteten Vogelarten von gemeinschaftlichem Interesse. Für die Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie sowie die Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie und die charakteristischen Arten können Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.
Summationseffekte mit anderen bekannten Vorhaben im Vogelschutzgebiet „Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“ sowie im FFH-Gebiet „Teilabschnitte Lippe- Unna, Hamm, Soest, Warendorf“ können ebenfalls ausgeschlossen werden.
Die Durchführung einer vertieften VSG-, FFH-Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 34 BNatSchG ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht notwendig.

## 10.2 Umweltprüfung/Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung (Büro Stelzig, März 2022) einschließlich

- der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie
- der Artenschutzprüfung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 (6) Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit die Grundlage für die behördlich durchzuführende Umweltprüfung. Dabei erfolgt eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.
Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes
- die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltaus-wirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung, Kultur- und Sonstige Sachgüter, die Wechselwirkungen untereinander sowie die Auswirkungen von Licht, Wärme, Strahlung, Erschütterung, Belästigung, die Art und Menge der erzeugten Abfälle, die Kumulierung mit benachbarten Gebieten sowie eingesetzte Techniken und Stoffe geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt.

## 10.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die vorliegende Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB vorbereitet, der entsprechend auszugleichen ist. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht (separater Teil B der Begründung). Anhand der Gegenüberstellung der Biotoptypen des Bestands vor dem Eingriff und denen der Planung lässt sich der Eingriff hinsichtlich der Biotope ermitteln. Die Eingriffsbilanzierung wurde nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ durchgeführt.
Die Fläche des Plangebiets ist derzeit noch nicht von Bebauungsplänen überplant. Daher wurden die bestehenden Biotoptypen erfasst und als Ausgangslage für die Bilanzierung her-angezogen. Die Biotoptypen der Planung basieren auf den Festsetzungen des Bebauungs-planes Nr. 2 „Im Erl“.

Für die geplante Entwicklung des Wohngebiets ergibt sich eine negative Bilanz von 4.727 Biotoppunkten. Das verbleibende externe Kompensationsdefizit soll auf Flächen des gemeindeeigenen Ökokontos ausgeglichen werden. Hierfür stehen Flächen mit bereits weitegehend erfolgten Renaturierungsmaßnahmen des Fließgewässers der Quabbe im Ortsteil Lippborg zur Verfügung. Die Maßnahme umfasst in der Gemarkung Lippborg, Flur 35 das Flurstück 197 sowie in der Flur 36 die Flurstücke 360, 419, und 424. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde, wodurch die Kompensationsmaßnahmen langfristig gesichert sind.

## 10.4 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), welche bei der vorliegenden Bauleitplanung entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) geprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind daher in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag Stufe I untersucht worden (Büro Stelzig, März 2022 / siehe Anlage 2).

Zur Vorprüfung des Artenspektrums wurden zunächst die mit der Planung verbundenen Wirkfaktoren ermittelt. Anschließend wurden die Lebensraumtypen im Untersuchungsgebiet erfasst und das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) sowie die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ausgewertet. Es erfolgten Ortsbegehungen zur Untersuchung des Untersuchungsgebietes. Aufbauend auf diesen Datenquellen sind im Zuge der Vorprüfung alle relevanten Arten untersucht worden.

Das Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen" (FIS) nennt für das Messtischblatt 4314 „Lippetal“, Quadrant 1, für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Lebensräume insgesamt 75 Arten als planungsrelevant. Unter den Tierarten sind 4 Säugetierarten, 69 Vogelarten, eine Amphibienart und eine Libellenart. Die Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (LINFOS) ergab für das Plangebiet und dessen Wirkraum keinerlei aktuelle Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Da alle Vogelarten nach Vogelschutzrichtlinie geschützt sind, muss die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit beginnen.

Im Bebauungsplan ist daher ein Hinweis enthalten, dass die bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Räumung des Baufelds und Rodung von Gehölzen sowie auch der Baubeginn zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden müssen. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbote nach § 44 (1) Nr. 1 u. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.
Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen sind darüber hinaus nach § 39 BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitte nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Dar-über hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutz-behörde notwendig.

# 11 Auswirkungen der Planung

## 11.1 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet unmittelbar südlich der Hultroper Dorfstraße (B 475) festgesetzt werden. Durch die B 475 wirken Immissionen auf das Plangebiet ein, die in einem schalltechnischen Gutachten untersucht wurden (RP Schalltechnik, Osnabrück, September 2021, Anlage 2).
In der Bauleitplanung kommen zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zur Anwendung. Im Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 sind als Zielvorstellungen für den Schallschutz im Städtebau schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung genannt. Konkrete an schutzbedürftiger benachbarter Bebauung einzuhaltende Richt- oder Grenzwerte sind nicht enthalten. Im Rahmen der Abwägung aller Belange in der Bauleitplanung können die Orientierungswerte sowohl über- als auch unterschritten werden, sie haben in erster Linie empfehlenden Charakter und lauten für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete:

| | | WA / MI |
|---|---|---|
| tagsüber | 06:00 bis 22:00 Uhr: | 55 / 60 dB (A) |
| nachts | 22:00 bis 06:00 Uhr: | 45 / 50 dB (A) |

*Tabelle 1: Orientierungswerte der DIN 18005*

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gelten dabei im Regelfall auch noch als gewahrt, wenn die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A)

nachts unterschritten werden, da auch diese Baugebiete dem Wohnen dienen und die Orientierungswerte hierauf zugeschnitten sind.
Für die Beurteilung der Immissionen durch den Neubau oder die wesentlichen Änderungen öffentlicher Verkehrswege werden die Regelungen der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV herangezogen. Im Rahmen der Bauleitplanung können die Immissionsgrenzwerte bei der Abwägung als zusätzliche Beurteilungsgrundlage von Straßenlärmimmissionen herangezogen werden. Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung öffentlicher Verkehrswege sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten oder es sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Wohnungen zu ergreifen. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht ohne weitere Schutzmaßnahmen gewährleistet sind. Insofern können die Immissionsgrenzwerte als Grenze des Abwägungsspielraumes für Verkehrslärm nach oben hin angesehen werden. Bei darüber hinausgehenden Belastungen sind daher zwingend Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen.

| | | WA / MI |
|---|---|---|
| tagsüber | 06:00 bis 22:00 Uhr: | 59 / 64 dB (A) |
| nachts | 22:00 bis 06:00 Uhr: | 49 / 54 dB (A) |

*Tabelle 2: Grenzwerte der 16. BImSchV*

In der Regel orientieren sich in den vorgenannten Verfahren die planenden Gemeinden an der DIN 18005 und Baulastträger von Straßen an der 16. BImSchV. Die oben genannten Orientierungs- und Grenzwerte haben – für Abwägungsverfahren wie dem vorliegenden – keine normative Bedeutung; d.h. sie können durch sachgerechte Abwägung überwunden werden.
Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, entsprechen den "durchschnittlichen Anforderungen an gesundes Wohnen", die Grenzwerte der 16. BImSchV können dagegen als Zumutbarkeitsschwelle angesehen werden, die ohne weitere Vorkehrungen erreicht werden kann und erfüllen somit die Planungs- und Abwägungsgrundsätze gemäß § 1 (5) BauGB.

Gemäß Schallgutachten treten im nördlichen Bereich des Plangebietes, für einen rd. 10 m tiefen Streifen, unmittelbar an der B 475, tagsüber Immissionen von über 65 dB(A) tags auf (siehe Abbildung 5). Für einen rd. 25 m tiefen Streifen schlagen tagsüber bei freier Schallausbreitung Werte von 60 bis 65 dB(A) auf, erst ab rd. 60 m Entfernung zur B 475 können tagsüber idealtypische Werte nach DIN 18005 von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete erreicht werden.

Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) bei freier Schallausbreitung erst in rd. 100 m Entfernung zur B 475 erreicht. In rd. 45 m Entfernung zur Hultroper Dorfstraße schlagen Lärmwerte von 50 bis 55 dB(A) auf, während in einer Tiefe von rd. 20 m Lärmwerte von 55 bis 65 dB(A) errechnet wurden.
Mit der heutigen Lärmbelastung im Plangebiet werden somit die idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl für allgemeine Wohngebiete, als auch für Mischgebiete überschritten. Ebenso werden im Nahbereich zur B 475 die Grenzwerte der 16. BImSchV sowohl tagsüber als auch nachts für allgemeine Wohngebiet und Mischgebiete überschritten.

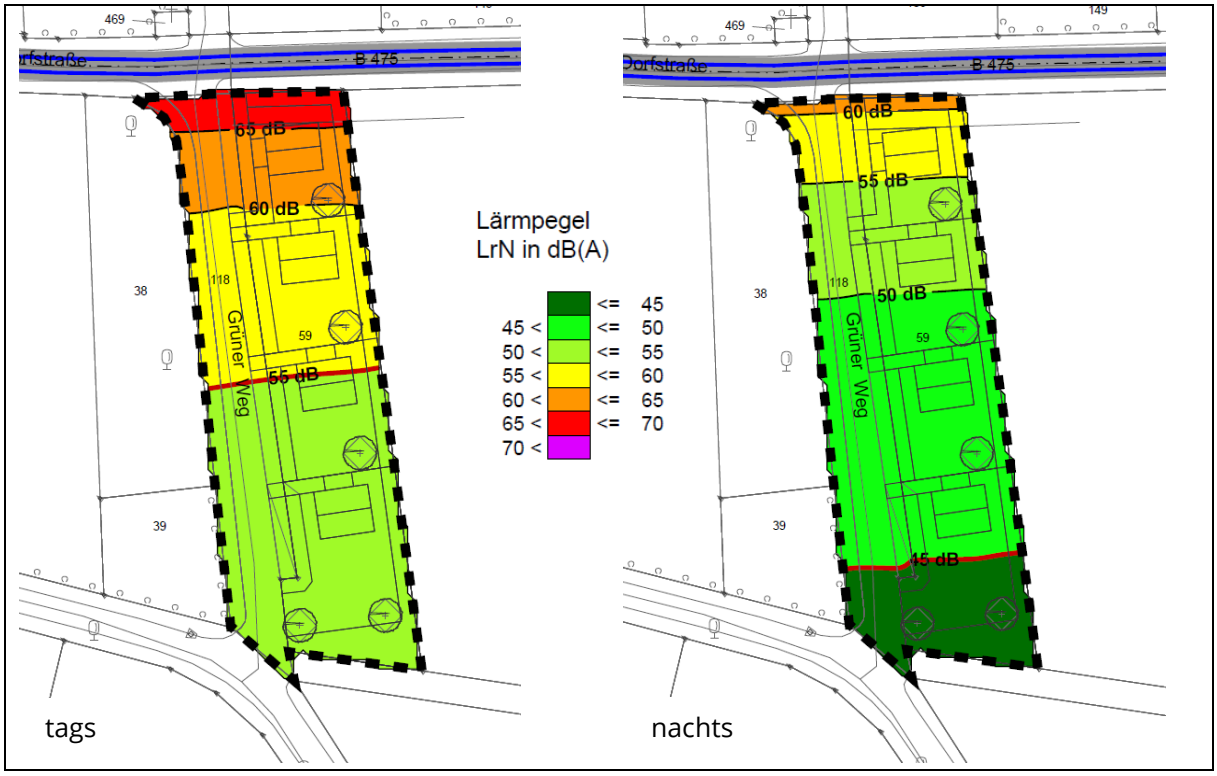



*Abbildung 5: Lärmbelastung im Plangebiet durch Verkehr, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik, Anlage 3)*

Die Gemeinde Lippetal hat bei ihrer Bauleitplanung und der damit verbundenen Abwägung zu entscheiden, ob unter den gegebenen Immissionsbedingungen eine städtebauliche Entwicklung an dem Standort erfolgen soll bzw. wie ein ausreichender Schutz gewährleistet werden kann. Die Abwägung ist dabei nicht auf die nach dem Immissionsschutzrecht unzumutbaren "schädlichen Umwelteinwirkungen" oberhalb normativ festgelegter Grenzwerte zu beschränken. Vielmehr hat die Gemeinde eine umfassende planerische Problembewältigung zu leisten, bei der sämtliche vom Vorhaben berührten privaten und öffentlichen Belange einbezogen werden müssen. Auf die Ermittlung und Abwägung konkret zu erwartender Immissionswerte kann nur verzichtet werden, wenn nach den konkreten Gegebenheiten des Einzelfalls keine Belästigungen zu besorgen sind, die die Geringfügigkeitsgrenze überschreiten. Dies ist hier nicht der Fall, womit zunächst die Standortwahl für eine Wohnbebauung vor dem Hintergrund einer möglichst anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort zu begründen ist:

### 11.1.1 Standortwahl vor dem Hintergrund einer anzustrebenden räumlichen Trennung zwischen Emissions- und Immissionsort

Im Sinne des Einhaltens der idealtypischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nach BauNVO wäre eine Überplanung des Geltungsbereiches auszuschließen. Die Lärmbelastung ist hier von solchem Ausmaß, dass lediglich für einen rd. 20 m tiefen Streifen im Süden des Plangebietes nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden könnten. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass sowohl westlich des Plangebietes als auch nördlich der B 475 bereits bestehende Wohnnutzungen in bis zu rd. 10 m Entfernung zur Lärmquelle liegen und dies als typisches Ortsbild für Hultrop zu charakterisieren ist.

Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen (durch die räumliche Trennung dieser Flächennutzungen) im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung und Bauleitplanung (Prinzip der räumlichen Trennung als Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung) ist vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung und Ausprägung des Siedlungsraumes zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der anzunehmenden kritischen Lärmbelastung durch den Verkehrslärm sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Bei der Fläche handelt es sich um eine städtebaulich sinnvolle Einbindung der am östlichen Siedlungsrand von Hultrop gelegenen Fläche in das vorhandene Siedlungsgefüge.

Für die räumliche Planung ist vor dem Hintergrund der wesentlichen Leitziele gem. § 1 (6) i.V.m. § 1a BauGB, nämlich der Berücksichtigung

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1),
- der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (Nr. 2),
- der Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (Nr. 4) und
- der Belange des Umweltschutzes (Nr. 7),

eine Entscheidung bzgl. der Ausweisung und Festsetzung von Wohnbaufläche an diesem Standort getroffen worden.

Solche Kriterien im Sinne einer nachhaltigen Siedlungs- und Gebietsentwicklung machen, vor dem Hintergrund der oben skizzierten Vorbelastung, ein Abwägen der gesamtplanerischen Aspekte mit den Forderungen nach einem ausreichenden Vorsorge- und Schutzanspruch gegenüber schädlichen Umwelteinwirkungen notwendig. Dabei ist für das weitere Vorgehen hinsichtlich der Bemessung davon auszugehen, dass für die Beantwortung des Lärmschutzes eine Gliederung des Plangebietes hinsichtlich der Art der Nutzung ausscheidet (aus stadtplanerischer Sicht ist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet vorzusehen).

Somit ist aufgrund der gegebenen lokalspezifischen Ausprägung der immissionsrelevanten Situation des Plangebietes eine Entscheidung für eine Entwicklung der Wohnbebauung und somit der Schaffung neuer potenzieller Immissionsorte getroffen worden, wenn es gelingt, durch entsprechende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes den Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend Rechnung zu tragen. Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung nicht möglich ist. Es verbleibt eine problematische Lärmbelastung im Einwirkungsbereich der angrenzenden Verkehrsanlagen. Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes geprüft worden.

### 11.1.2 Aktive Schutzmaßnahmen

Die räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, da dieses bei der städtebaulichen Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen emittierenden Verkehrswege (bandartiger Emissionsort) nur sehr bedingt bzw. nicht möglich ist.

Daher ist zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der Wirksamkeit geprüft worden. Hier ist zunächst festzustellen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Wand für ihre Wirksamkeit unmittelbar an der Emissionsquelle angebracht werden müssen. Vor dem Hintergrund einer geplanten Wohnbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen bzw. möglicher Traufhöhen von 6,50 m sowie Firsthöhen von bis zu 9,50 m ist von Wohnräumen mindestens auch im Obergeschoss auszugehen. Um eine Wirksamkeit in den oberen Geschossen erzielen zu können, müssten Lärmschutzwände mindestens die Höhe voraussichtlicher Immissionsorte im 1. Obergeschoss und somit von ca. 5,0 m aufweisen. Ein aktiver Lärmschutz hätte mit einer Dimensionierung in dieser Höhe eine an dem Standort unverhältnismäßige stadtgestalterische Wirkung, wie sie innerhalb des Siedlungsbereiches im Ortsteil Hultrop entlang von Straßen nicht vorkommt und nicht üblich ist.

Um einen städtebaulich vertretbaren Übergang zum Plangebiet herstellen zu können, wurde im Rahmen des Schallgutachtens stattdessen ein aktiver Lärmschutz in Form einer max. 2,00 m hohen Lärmschutzwand geprüft. Diese Maßnahme berücksichtigt dabei eine praxisnahe Herangehensweise eines erwartbaren Ortsbildes bei Umsetzung des Bebauungsplanes vor dem Hintergrund, dass Einfriedungen privater Baugrundstücke in der Regel ohnehin eine Höhe von 2,00 m aufweisen. Ein entsprechendes Ortsbild zeigt sich heute bereits für die Wohnbaugrundstücke nördlich der Hultroper Dorfstraße. So wurde davon ausgegangen, dass spätere Bauherren im Plangebiet das nach geltendem Recht maximal mögliche umsetzen, um einen Sicht- und Lärmschutz gegenüber dem Verkehrslärm zu erreichen. Derartige Maßnahmen sind nachbarrechtlich allgemein zulässig und sollen vor dem Hintergrund der gegebenen Nachbarschaften auch bauplanungsrechtlich nicht eingeschränkt werden.

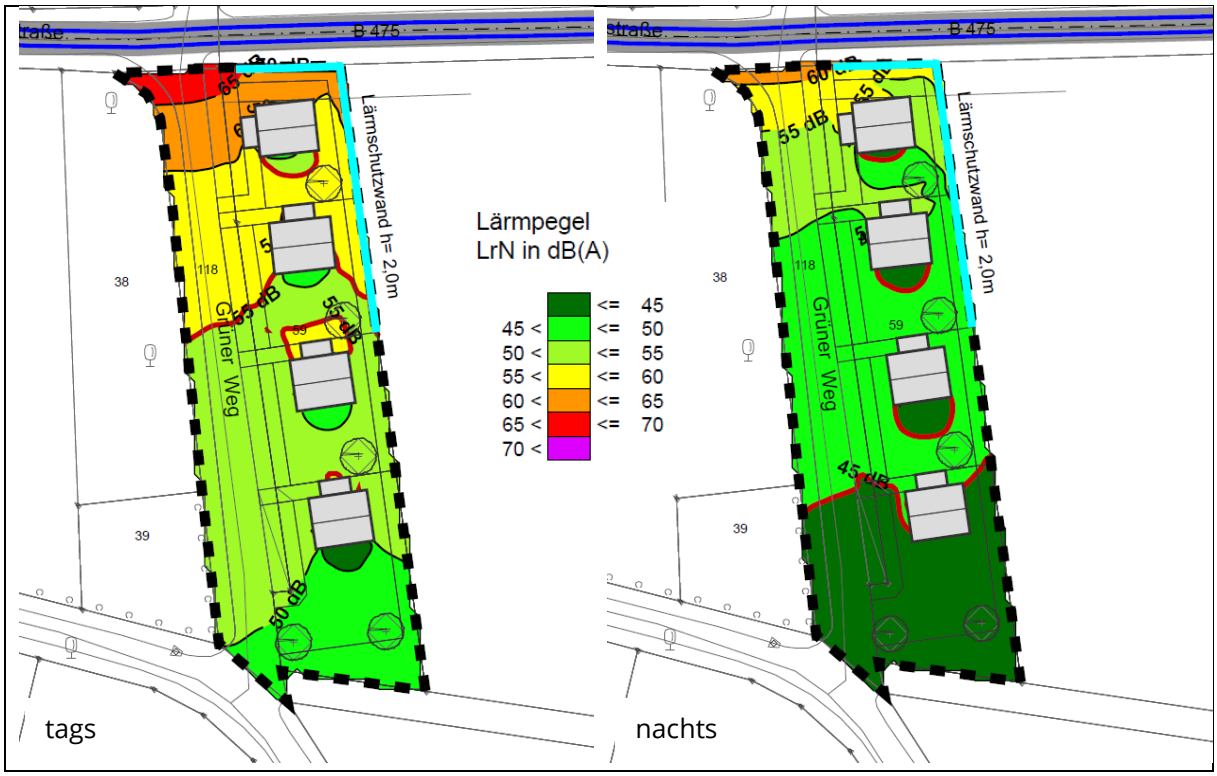



*Abbildung 6: Lärmbelastung im Erdgeschoss mit 2,0 m hoher Lärmschutzwand, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik, Anlage 3)*

Im Schallgutachten wurde diesbezüglich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m und einer Länge von ca. 75 m nördlich und östlich am Rand des Geltungsbereiches simuliert (siehe Abbildung 6). Die Berechnungen kommen zu dem Ergebnis, dass mit einer derartigen Lärmschutzwand für die Erdgeschosse der zukünftigen Gebäude am Tag in einer Entfernung von rd. 45 m die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) eingehalten werden können. In einer Entfernung von 20 m werden bereits die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) eingehalten. Grundsätzlich ist der Orientierungswert der DIN 18005 abwägungsrelevant. Beurteilungspegel für WA-Gebiete oberhalb von 55 dB(A) am Tag können für Außenwohnbereiche allerdings bis zum Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) der 16. BImSchV zugelassen werden.

Für den Nachtzeitraum können die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete im Erdgeschoss erst in rd. 90 m Entfernung eingehalten werden (45 dB(A)), sodass gegenüber der freien Schallausbreitung (rd. 100 m) kein sonderlich hoher Mehrwert zu erkennen ist. Diese hohen Nachtwerte sind auf die verhältnismäßig hohen Lkw-Anteile auf der Bundesstraße in der Nacht im Vergleich zum Tag zurückzuführen. Mischgebietstypische Orientierungswerte von 50 dB(A) können allerdings bereits in rd. 35 m zur Bundesstraße eingehalten werden.

Wie in Abbildung 6 zu erkennen erzeugen allerdings die jeweiligen Plangebäude ein Schallschatten auf der von der Lärmquelle abgewandten Seite (Süden), sodass sowohl Außenwohnbereiche (Terrassen/Balkone) als auch Schlafräume der im Überschreitungsbereich gelegenen Wohngebäude im Schallschatten der Gebäude in Südausrichtung entstehen sollten.

Im Schallgutachten wird empfohlen, dass neben der Lärmschutzwand auch die Gebäude im Norden als erstes gebaut werden sollten, um auf weitere Schutzmaßnahmen für die südlich gelegenen Gebäude in der Nacht zu verzichten. Im Bebauungsplan wird zwar über ein Baurecht auf Zeit festgesetzt, dass eine Wohnnutzung im Plangebiet erst dann zulässig ist, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand errichtet wird (siehe Kapitel 7.9) - auf die Erforderlichkeit einer vorhandenen Bebauung im Norden des Plangebiets, soll allerdings verzichtet werden, da auf den Schutz von Außenwohnbereichen im Nachtzeitraum verzichtet werden kann. Nachts ist vielmehr ein ausreichender Innenraumpegel sicherzustellen, der in geeigneter Weise durch passive Maßnahmen (z.B. lärmabgewandte Grundrissorientierung) gewährleistet werden kann (siehe Kapitel 11.3).

Mit der diskutierten Lärmschutzwand in 2,0 m Höhe können somit tagsüber auf Ebene des Erdgeschosses in Großteilen des Plangebietes ausreichend ruhige Außenwohnbereiche im Sinne der 16. BImSchV sichergestellt werden. Für den Schutz der Innenräume im Nachtzeitraum reicht diese Maßnahme allerdings nicht aus, sodass weitere passive Maßnahmen erforderlich werden.

### 11.1.3 Passive Schutzmaßnahmen

Mit der vorgenannten aktiven Maßnahme einer 2,00 m hohen Lärmschutzwand können vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit sowie unter Beibehaltung eines ortstypischen Straßenbildes die Lärmpegel im Plangebiet wie vorgenannt reduziert werden. Allerdings reicht die Maßnahme nicht aus, um hinreichend ruhige Wohnverhältnisse im Nachtzeitraum sicherzustellen. Somit verbleiben verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen, um den ausreichenden Schallschutz in den Aufenthalts- und Schlafräumen sicherzustellen.

In dem Plangebiet liegen Geräusch-Belastungen vor, die im Grunde gesundes Wohnen sicherstellen, jedoch einen belästigenden, aber keinen gefährdenden Charakter aufweisen. Die Bewältigung des Lärmkonfliktes kann auch dadurch erfolgen, dass den durch Verkehrslärm über die Gebietsrichtwerte hinaus betroffenen nächstgelegenen Wohngebäuden im Bebauungsplan zumutbare passive Lärmschutzmaßnahmen auferlegt werden.
Wer erwägt, eine mit passivem Schallschutz "belastete" Wohnung zu beziehen, weiß von vorneherein, mit welchen Einschränkungen er zu rechnen hat. Will er sie entschärfen, ist es ihm grundsätzlich zumutbar, zur architektonischen Selbsthilfe zu greifen und - wenn möglich - bereits vor dem Einzug diejenigen Räume als Wohn- und Schlafräume vorzusehen, die auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes liegen.

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.:

- akustisch günstige Orientierung der Gebäudegrundrisse (Schlafräume an lärmarmer Seite, etc.),
- Einbau schalldämmender Fenster in Verbindung mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen bei Schlafräumen,
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade,
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen.

Einige der vorgenannten Maßnahmen beziehen sich auf den eigentlichen Planzustand der zu errichtenden Gebäude und obliegen den Bauherren der entsprechenden Gebäude. Wie oben beschrieben unterliegt die geplante Bebauung Lärmeinwirkungen, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten. Daher werden für diesen Bereich passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, die einen ausreichenden Lärmschutz gewährleisten.

So sind gem. DIN 4109-1 Lärmpegelbereiche definiert, die den maßgeblichen Außenlärmpegeln im Plangebiet zugeordnet sind. Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche II bis V sind die Gebäudegrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume sowie Büroräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Sollte eine lärmabgewandte Grundrissorientierung in Gänze nicht möglich sein, sind innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, aufweisen.

Um zudem auch einen ausreichenden Lärmschutz für die Außenwohnbereiche sicherstellen zu können, sind innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V Außenwohnbereiche

(Terrassen, Balkone) durch Ausrichtung oder architektonische Selbsthilfe (z.B. Balkon- und Terrassenverglasungen) so zu schützen, dass eine Einhaltung des maßgeblichen Außenlärmpegels von 60 dB(A) tagsüber gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann im Plangebiet insgesamt ein ausreichender Lärmschutz für die geplanten Nutzungen sichergestellt werden.

## 11.2 Belange des Hochwasserschutzes und Starkregenereignisse

Die Planung berührt weder festgesetzte Überschwemmungsgebiete und befindet sich nicht innerhalb von Gefahren- oder Risikokarten dargestellten Bereichen. Die Belange des Hochwasserschutzes stehen der geplanten Gebietsentwicklung somit nicht entgegen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft zwischen der Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche ein Graben mit Gewässereigenschaft, welcher zwecks Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke zu queren ist. Für die Querung des Grabens ist gem. § 22 LWG im Rahmen der Baugenehmigung ein entsprechender Genehmigungsantrag zu stellen.
Aufgrund der Gewässereigenschaft ist nach Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Zuge der Planung gem. § 31 (4) LWG ein Gewässerrandstreifen von 3,00 m zu berücksichtigen. Der Gewässerrandstreifen wird im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt. Diese ist als grüne Vegetationsfläche mit standortgerechten Pflanzen anzulegen. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Stellplätzen, Zäune, Mauern o.ä. ist hierin nicht erlaubt. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Zufahrten und Zuwegungen in einer maximalen Breite von insgesamt 4,00 m je Baugrundstück. Der Graben kann demnach den wasserrechtlichen Bestimmungen entsprechend fortbestehen.

Das Bundesamt für Kartographie und Geodäsie hat für das Land Nordrhein-Westfalen zur Bewertung der Beeinflussung von Starkregenereignissen die „Starkregenhinweiskarte für NRW“ zur Verfügung gestellt (siehe Abbildung 7). Gegenstand der Starkregenhinweiskarte ist auf Grundlage eines digitalen Geländemodelles eine Darstellung, wie sich Starkregenereignisse außerhalb von Fließgewässern auswirken können. Diese Darstellung wird dabei für zwei Starkregenszenarien vorgenommen: ‚Seltener Starkregen‘ (100-jährliche Wiederkehr gemäß regionaler meteorologischer Statistiken) und ‚Extremer Starkregen‘ (90 mm pro Stunde und m²), wobei der gegenständlichen Abwägung der extreme Starkregen zugrunde gelegt wird.

Der Starkregenhinweiskarte NRW ist zu entnehmen, dass im Bereich des straßenbegleitenden Grabens im Bereich des Grünen Wegs sowie im Bereich der Hultroper Dorfstraße

Überschwemmungsereignisse prognostiziert werden, für die bei extremen Starkregenereignissen geringfügige Wasserstände zwischen ca. 10 – 30 cm auftreten. Die Bereiche stellen heute bereits Notwasserwege für die angrenzenden Flächen dar. In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen werden im Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

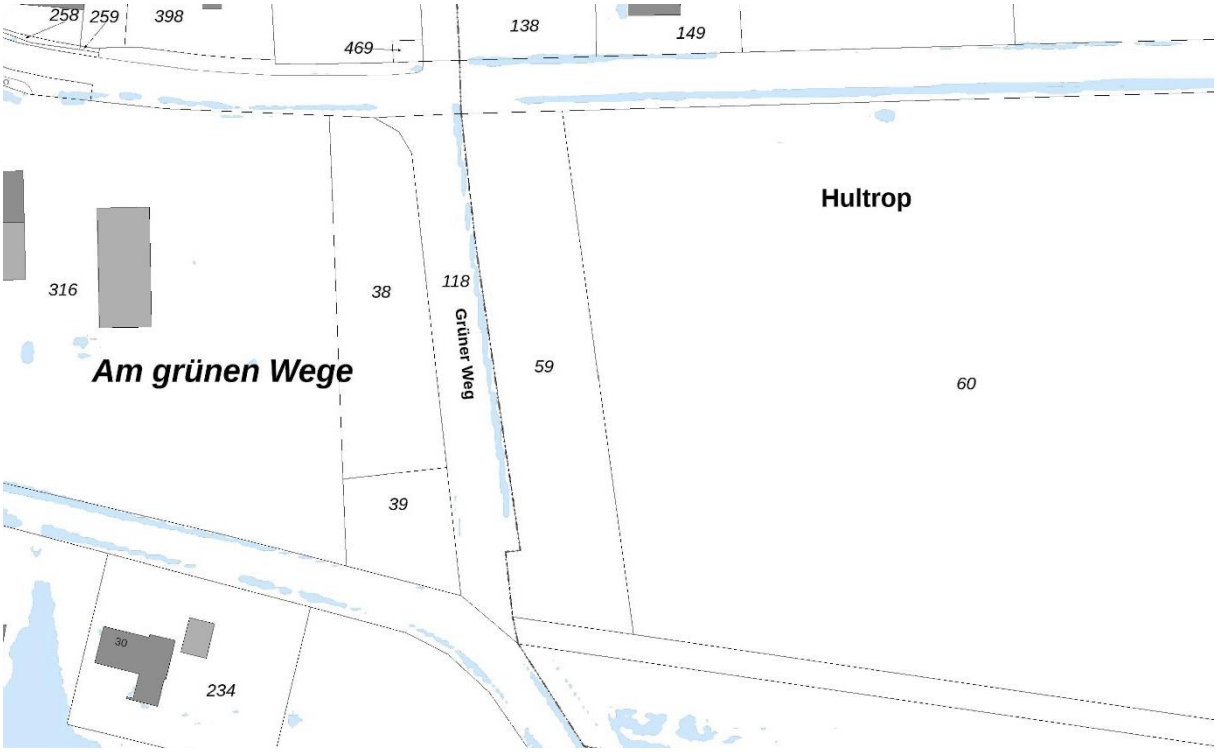



Abbildung 7: *Extreme Starkregenereignisse – Darstellung betroffener Bereiche in blau (ohne Maßstab), Quel-le: https://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/*

Durch die Lage an den straßenbegleitenden Gräben besteht die potenzielle Gefahr von Überschwemmungen im Hochwasserfall. Zwar werden die Baugrundstücke selbst in den Hochwasserrisikomanagementplänen des Landes NRW nicht als hochwassergefährdet oder Risikogebiet ausgewiesen, im eigenen Interesse sollten die Bauherren jedoch eine hochwasserangepasste Bauweise in Erwägung ziehen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objekt-schutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2018). Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Um Schäden aus Starkregenereignissen vorzubeugen, wird empfohlen, Öffnungen von Gebäuden (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 20 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, dürfen nicht durchgeführt werden.

## 11.3 Belange des Bodenschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)
Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Die überbaubaren Flächen werden für das Plangebiet mit einer GRZ von 0,4 entsprechend der in § 17 BauNVO vorgegebenen Orientierungswerte begrenzt. Der Bodenschutzklausel des BauGB wird somit entsprochen.

Es besteht kein erosions- und verschlämmungsgefährdeter Bereich gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden
Im Plangebiet ist als Bodentyp überwiegend Gley-Braunerde vorhanden. Für Böden gilt gemäß § 1 (1) LBodSchG der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Entsprechend der Orientierungswerte des § 17 BauNVO wird für das Plangebiet eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Böden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 (2) Nr. 1 und 2 BBodSchG im besonderen Maße erfüllen (§ 12 (8) Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen. Im Auskunftssystem BK50-Karte der schutzwürdigen Böden des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind die im Plangebiet anstehenden Gley-Braunerden hinsichtlich ihrer Schutzwürdigkeit nicht bewertet.

Anlass für die Planung ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Ortsteil Hultrop. Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung stehen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden.
Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund ist die Ausweisung der Flächen im vorliegenden Plangebiet unabdingbar. Zu berücksichtigen ist hierbei auch, dass die durch die GRZ festgesetzte Grundfläche gem. § 19 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden darf, wodurch mit heute bestehendem Planungsrecht eine Überbauung und Neuversiegelung von bis zu 60 % möglich ist.

## 11.4 Belange der Landwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Hierdurch können während der Erntezeit erhöhte landwirtschaftliche Verkehre sowie saisonbedingt erhöhte Geruchsimmissionen durch Ernte- und Düngearbeiten auftreten. Im Bebauungsplan ist daher ein entsprechender Hinweis enthalten, dass diese Immissionen allgemein zulässig und hinzunehmen sind.

## 11.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens des LWL - Archäologie für Westfalen darauf hingewiesen, dass es sich bei Lippetal

um einen während der gesamten Ur- und Frühgeschichte intensiv besiedelten Bereich handelt. Das Plangebiet liegt siedlungsgünstig nahe der Lippe - bei Gewässern handelt es sich generell um einen wichtigen Kristallisationspunkt, in deren Nähe bevorzugt gesiedelt wurde. In der weiteren Umgebung des Plangebietes sind bereits einige ur- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt.
Um Planungssicherheit für das Baugebiet zu erhalten, wurde im Zuge des Planverfahrens eine Sachstandsermittlung in Form von drei Sondageschnitten durchgeführt. Alle Sondagen waren befundleer. Es wurden außerdem kein Siedlungsanzeiger, wie Scherben, Rotlehm- oder Holzkohleflitter beobachtet.

Da bei Erdarbeiten dennoch Bodendenkmäler zum Vorschein kommen können, ist ein allgemeingültiger Hinweis auf das Vorgehen im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) im Bebauungsplan enthalten.

## 11.6 Altlasten und Kampfmittel

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt. Nach § 5 (4) Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen. In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Soest umgehend zu verständigen.

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann**
**Stadtplaner PartGmbB**
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-7298-0; Fax -7298-22
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de