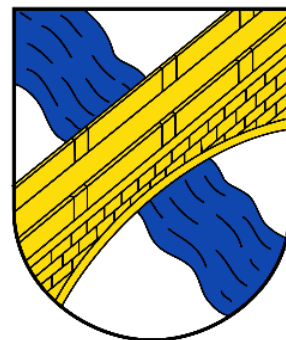


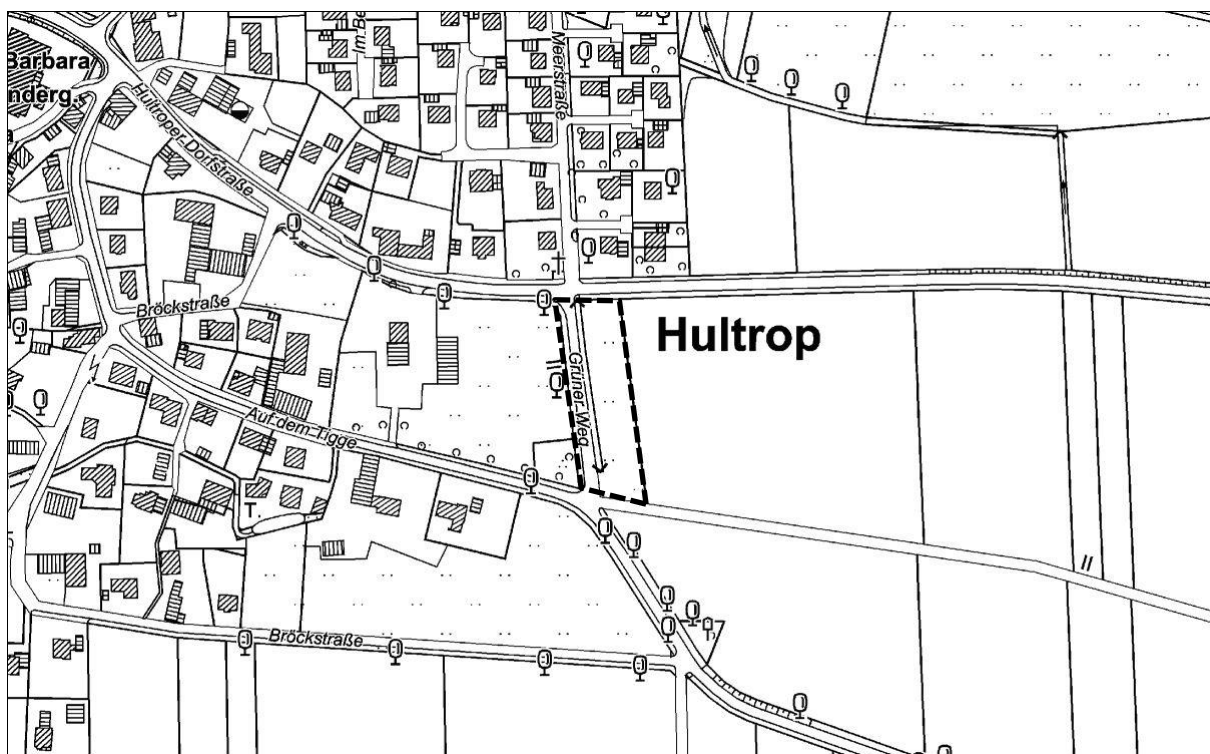
GEMEINDE LIPPETAL

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ostlinde“



Ortsteil: Hultrop

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



Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a (1) BauGB

31.05.2022

Verfasser:



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

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Inhalt der Planung.....	1
2	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	2
2.1	Umweltbericht.....	2
2.2	Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung	3
2.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	3
2.4	Artenschutz.....	4
2.5	Immissionsschutz.....	4
3	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	8
4	Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl	13

Zusammenfassende Erklärung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ostlinde“

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

1 Ziel und Inhalt der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 „An der Ostlinde“ wurden 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.

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.

Mit der Entwicklung des Plangebiets zugunsten von Wohnbauflächen kann einem Teil des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Lippetal Rechnung getragen werden. Die Gemeinde verfolgt 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.

Das Plankonzept sieht auf der Fläche die Entwicklung von vier Baugrundstücken vor, welche ausgehend von der Straße Grüner Weg erschlossen werden (siehe Abbildung 1). 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 1: Städtebauliches Konzept zur Entwicklung des Plangebietes, ohne Maßstab

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 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 Prüfmethode 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 wurden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des BauGB § 1 (6) wurden 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.

2.2 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 wurde die Verträglichkeit der Planung im Rahmen einer FFH-Vorprüfung überschlägig untersucht (Büro Stelzig, Februar 2022).

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.

2.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die vorliegende Planung wurde ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des §1a BauGB vorbereitet, der entsprechend auszugleichen ist. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Umweltbericht. 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 herangezogen. Die Biotoptypen der Planung basieren auf den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 „Im Erl“.

Für die geplante Entwicklung des Wohngebiets ergibt sich eine negative Bilanz von 4.727 Biotopunkten. Das verbleibende externe Kompensationsdefizit soll auf Flächen des gemeindeeigenen

Ökokontos ausgeglichen werden. Hierfür stehen Flächen mit bereits weitgehend 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.

2.4 Artenschutz

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).

Im Bebauungsplan ist 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. Darüber hinaus ist die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

2.5 Immissionsschutz

Durch die B 475 wirken Immissionen auf das Plangebiet ein, die in einem schalltechnischen Gutachten untersucht wurden (RP Schalltechnik, Osnabrück, September 2021).

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.

		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.

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 2). 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.

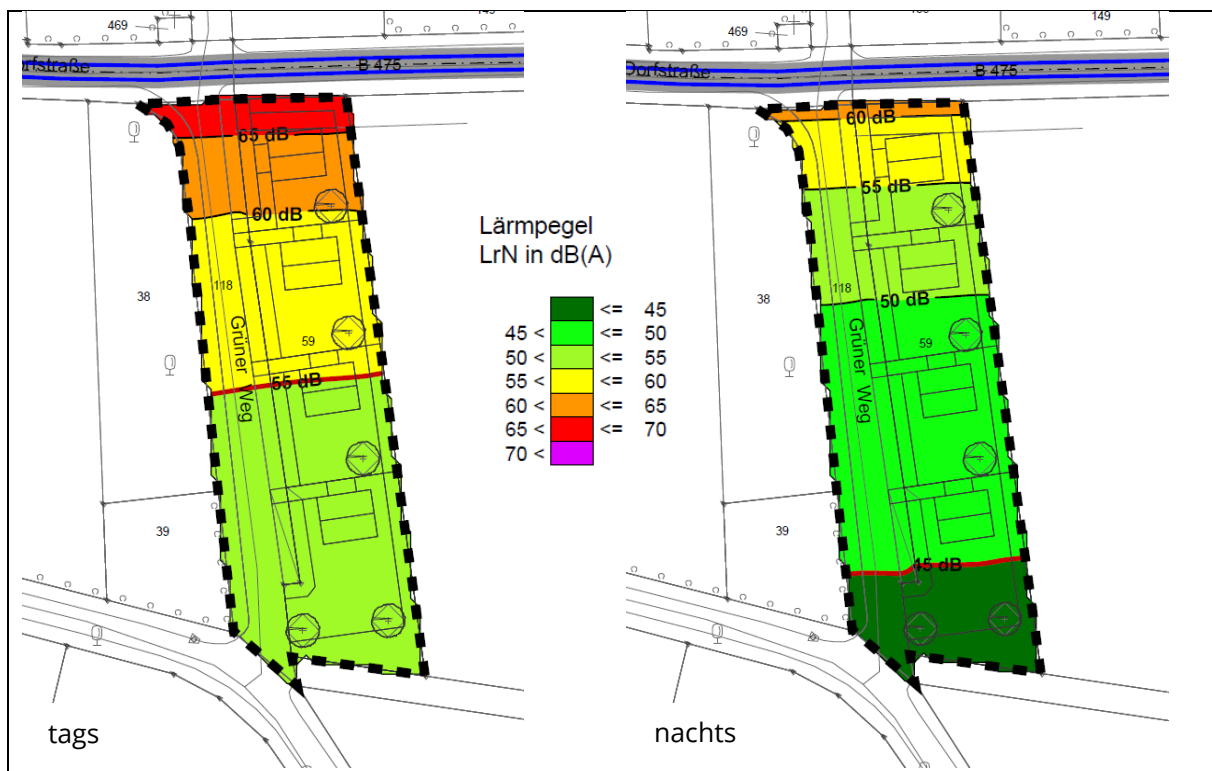


Abbildung 2: Lärmbelastung im Plangebiet durch Verkehr, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik)

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.

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 war 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.

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. 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.

Daher wurde zunächst der Aspekt des aktiven Schallschutzes vor dem Hintergrund der städtebaulichen Verträglichkeit sowie der Wirksamkeit geprüft. Hier war 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.

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 3). Die Berechnungen kamen 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.

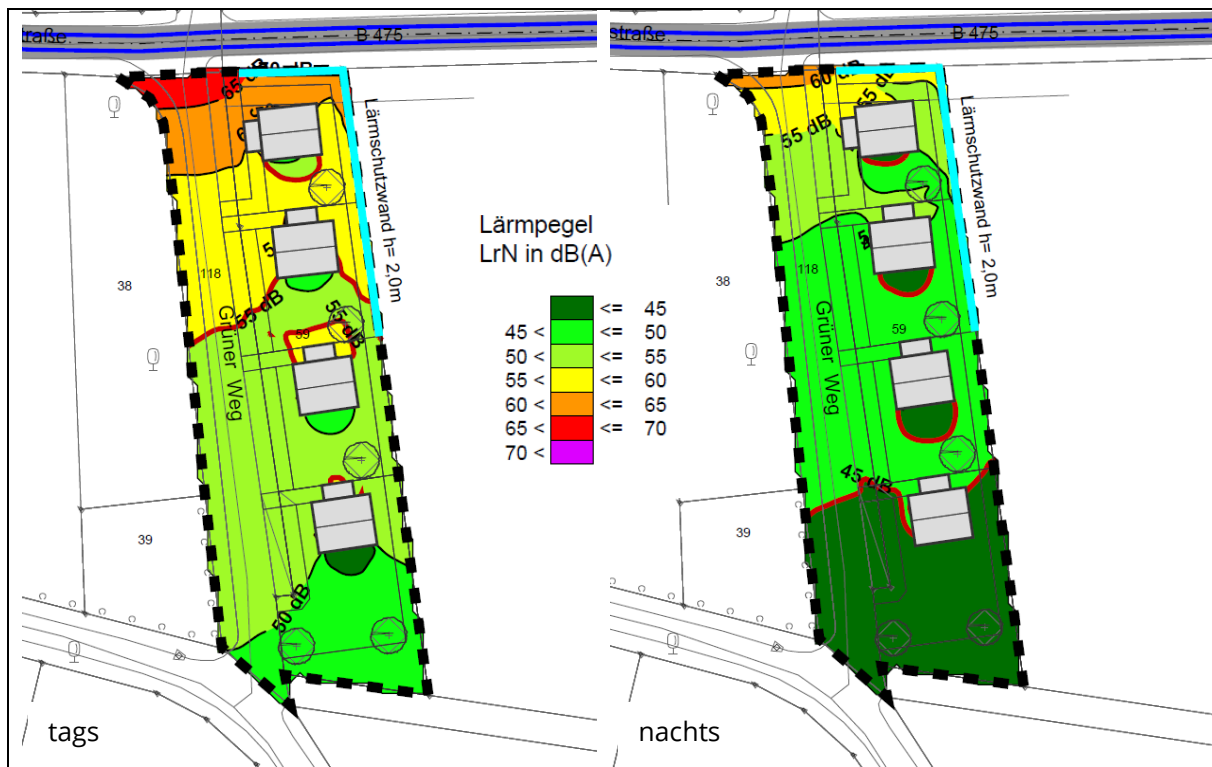


Abbildung 3: Lärmbelastung im Erdgeschoss mit 2,0 m hoher Lärmschutzwand, ohne Maßstab (Quelle: RP Schalltechnik)

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.

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. Um die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse zu wahren, wurde 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.

Für den Schutz der Innenräume im Nachtzeitraum reicht diese Maßnahme allerdings nicht aus, sodass weitere passive Maßnahmen erforderlich werden. In dem Plangebiet liegen Geräusch-Belastungen vor, die im Grunde gesundes Wohnen sicherstellen, jedoch einen belastenden, 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.

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).

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

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Verfahren nach §§ 3 (1), 3 (2), 4 (1) und 4 (2) BauGB sind von der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zu folgenden Themen abwägungsrelevante Äußerungen und Stellungnahmen vorgetragen worden:

Thema: Regionalplanung

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 32 – Regionalentwicklung:

„Entsprechend Ziel 35 des Regionalplanes sowie dem Bundesverkehrswegeplan 2030 / Fernstraßenausbaugesetz ist in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW sicherzustellen, dass die geplante B475n durch die Planungsabsicht nicht beeinträchtigt wird und im Bauleitplanverfahren entsprechend Berücksichtigung (z.B. Lärmschutz) findet.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:

Den Bedenken wurde nicht gefolgt.

Für die im Regionalplan dargestellte Ortsumgehung wurde bislang noch keine konkrete Trassenplanung ausgearbeitet. Obwohl die B 475n im Bundesverkehrswegeplan mit vordringlichem

Bedarf eingestuft wird, war eine Umsetzung nicht absehbar. Aufgrund der fehlenden Detailstufe konnte zum damaligen 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.

Thema: Natur- und Landschaftsschutz

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51 – Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei:

„Nach § 34 Abs. 1 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen oder dem Schutzzweck eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. [...] Es ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung (zumindest Vorprüfung) zu erstellen und der höheren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:

Der Anregung wurde gefolgt. Eine FFH-Vorprüfung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellt (siehe Kapitel 2.2) und der höheren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51 – Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei:

„Laut gemeinsamer Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben vom 24.08.2010, sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. [...] Es ist eine Artenschutzprüfung (zumindest der Stufe I) zu erstellen und der höheren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:

Der Anregung wurde gefolgt. Eine Artenschutzprüfung wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellt (siehe Kapitel 2.4).

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51 – Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei:

„Der Änderungsbereich umfasst eine dorfrandliche Restgrünlandfläche und ist somit ein durch intensive Ackerwirtschaft immer seltener werdendes typisches Landschaftselement.

Die momentan im Änderungsbereich bestehende Weide schafft zusammen mit dem östlich gelegenen Hof einen harmonischen Übergang zwischen der Bebauung des Dorfes und der offenen

Landschaft mit Ackerflächen. Durch die geplante Wohnbebauung wird die Hofstruktur mit Weide von der offenen Landschaft getrennt, somit geht dieser Übergang verloren.

Laut den Unterlagen zur Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes soll ein verträglicher Übergang zur östlich angrenzenden offenen Landschaft gewährleistet werden, indem eine Eingrünung vorgesehen wird. Dies wird von Seiten der höheren Naturschutzbehörde für zwingend erforderlich gehalten. Es wird angeregt, zukünftig den gesamten Orts-rand von Hultrop einheitlich zu strukturieren und mit Grünstrukturen zu definieren.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:

Der im Plangebiet vorhandene erhaltenswerte Baumbestand östlich des Grünen Wegs kann mit der vorliegenden Planung erhalten werden. Die Bäume befinden sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Ein Wegfall der Bäume im Zuge der Erschließungsarbeiten ist nicht erforderlich noch vorgesehen. Um einen verträglichen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Zugunsten einer verbesserten Ausnutzbarkeit des südlichsten Baugrundstückes soll die in diesem Bereich bisher festgesetzte Anpflanzungsfläche auf eine 2,00 m breite Eingrünung zurückgenommen werden. Innerhalb der Anpflanzungsfläche ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen. Zur Entwurfsfassung kann hier ergänzt werden, dass innerhalb der Anpflanzungsflächen der vorhandene Baumbestand zu erhalten ist. Eine Weide befindet sich allerdings nicht im Plangebiet.

Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 51 – Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei:

„Ich weise darauf hin, dass im Bebauungsplan-Verfahren die Eingriffsregelung abzuarbeiten ist und die Kompensationsmaßnahmen rechtsverbindlich festzusetzen und umzusetzen sind.

Aus Sicht der höheren Naturschutzbehörde ermöglicht die 51. FNP Änderung (zusammen mit der 48. FNP-Änderung) den Verlust dorfrandlicher Restgrünlandbestände mit einer entsprechenden Wertigkeit und von zunehmender Seltenheit. Bei der Kompensation sollte eine zum Verlust möglichst flächengleiche Anlage von Grünland berücksichtigt werden.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:

Die durch die Planung vorbereiteten Eingriffe wurden im Rahmen des Umweltberichts bilanziert und der Ausgleich bzw. die Kompensation in das Aufstellungsverfahren eingestellt (siehe Kapitel 2.2).

Kreis Soest, Untere Naturschutzbehörde:

„Am östlichen Dorfrand von Hultrop wird mit dem geplanten Wohngebiet augenscheinlich eine Wiesenfläche überbaut. Neben der allgemeinen Problematik der Flächeninanspruchnahme und einhergehenden Bodenversiegelung erfolgt eine ökologisch besonders relevante Grünlandinanspruchnahme. [...]

Das Vorhaben führt zu erheblichen oder nach-haltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und ist daher als Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 4 ff. LG NW zu bewerten. Nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen bzw. so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Im Geltungsbereich des eigentlichen Bebauungsplanes sind folgende Festsetzungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Schäden an Natur und Landschaft möglich (beispielhafte Aufzählung):

- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes auf Grünflächen
- Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit
- Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- Naturnahe Gestaltung technischer Bauwerke z.B. Regenrückhaltebecken
- Erhalt von vorhandenen Wallhecken
- Neuanlage einer Wallhecke unter Verwendung geeigneter Pflanzen
- Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung von standortgerechten, einheimischen Laub- oder Obstbäumen bzw. Großsträuchern

Erhaltenswerter Gehölzbestand ist zu sichern und zu schützen.

Zusätzlich sollte in die Begründung des Bebauungsplans der Hinweis aufgenommen werden, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass „der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen*) zu sichern und zu erhalten ist.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:

Der im Plangebiet vorhandene erhaltenswerte Baumbestand östlich des Grünen Wegs kann mit der vorliegenden Planung erhalten werden. Die Bäume befinden sich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Ein Wegfall der Bäume im Zuge der Erschließungsarbeiten ist nicht erforderlich noch vorgesehen. Um einen verträglichen Übergang zur angrenzenden offenen Landschaft zu gewährleisten, wird im Bebauungsplan entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine 3,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Zugunsten einer verbesserten Ausnutzbarkeit des südlichsten Baugrundstückes soll die in diesem Bereich bisher festgesetzte Anpflanzungsfläche auf eine 2,00 m breite Eingrünung zurückgenommen werden. Innerhalb der Anpflanzungsfläche ist eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten anzupflanzen. Zur Entwurfsfassung kann hier ergänzt werden, dass innerhalb der Anpflanzungsflächen der vorhandene Baumbestand zu erhalten ist.

Darüber hinaus wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen, dass durch Nebenbestimmung zur Baugenehmigung sichergestellt werden muss, dass der vorhandene Baum- und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist, wodurch ein Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten gewährleistet werden kann.

Zudem wurden im Bebauungsplan umfassende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt: Neben der Anlage einer zweireihigen Hecke als Übergang zur freien Landschaft, sind mindestens 35 % jedes Baugrundstücks durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen sowie Gräsern und Kräutern vollflächig einzugrünen sowie je angefangene 500 m² Baugrundstück mindestens ein Obstbaum, heimischer Strauch oder ein Laubbaum zu pflanzen. Darüber hinaus sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 7° sind mindestens extensiv zu begrünen sowie die im Bebauungsplan festgesetzte privaten Grünflächen (Gewässerrandstreifen) als grüne Vegetationsfläche mit standortgerechten Pflanzen anzulegen.

Kreis Soest, Untere Naturschutzbehörde:

„Die in der Begründung vorgenommene Eingriffsbewertung für den Naturhaushalt berücksichtigt nicht die notwendige Überbauung des Grabens mit Zufahrten und der geänderten angrenzenden Nutzung. Die Bewertung ist daher um einen Wertpunkt zu verringern. Insgesamt sind 4.727 Biotopwertpunkte auszugleichen. Dass dieser Ausgleich über das anerkannte Ökokonto „Quabbeaue“ erfolgt, wird ausdrücklich mitgetragen. Ansonsten ist im Umweltbericht ausreichend nachgewiesen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterlassen, die verbleibenden Eingriffswirkungen minimiert und soweit möglich ausgeglichen werden. [...]

Das Gutachterbüro Stelzig kommt in der ASP Stufe 1 (März 2022) zu dem Ergebnis, dass die geplanten Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig sind, wenn die Gehölzfällungen sowie die bauvorbereitenden Maßnahmen zum Schutz des Bluthänflings und der allgemeinen Brutvogelfauna außerhalb der Brutzeit (15.03. bis 31.07.) durchgeführt werden und zusätzlich vom 01.03. bis 30.09. keine Baumfällungen und Gehölzschnitt durchgeführt werden.

Den Hinweisen auf Brutvorkommen von planungsrelevanten Vogelarten wie Steinkauz oder Bluthänfling wurde nachgegangen. Da weder Lebensstätten dieser Arten verloren gehen, noch das Tötungsrisiko erhöht wird, ist nachvollziehbar, dass die Planung im Ortsteil Hultrop zu keinen erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen auf die planungsrelevanten Tierarten im Sinne des § 44 BNatSchG führt.

Die Hinweise zur Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit sind in den Plan aufgenommen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der geplanten Vorhaben die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt werden.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.“

Berücksichtigung im Aufstellungsverfahren:

Die notwendigen Zufahrten zu den Häusern über den Graben und den Gewässerrandstreifen sind im Umweltbericht in der Abbildung auf S. 43 nicht dargestellt, da die genaue Lage zum derzeitigen Zeitpunkt noch nicht bekannt ist. Allerdings werden die Zufahrten bei der Bilanzierung in Form von 4 Zufahrten mit maximal 4 m Breite berücksichtigt. Der benannte Kompensationsumfang von 4.727 Biotopwertpunkte entspricht den Berechnungen im Umweltbericht.

In den Bebauungsplan wird ein Hinweis mit aufgenommen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vor-kommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren ist.

4 Abschließende Wertung und Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde / Alternativenwahl

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes war 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 wurde 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 sollte 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.

Verfasser:

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