# GEMEINDE LIPPETAL

## Bebauungsplan Nr. 17
## „Schmale Mersch“

**hier:**
**Begründung**

**Mai 2022**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## Teil I: Begründung

**1. Einführung**

**2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**

**3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
- 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
- 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
- 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
- 3.4 Gewässer
- 3.5 Boden
- 3.6 Altlasten und Kampfmittel
- 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**4. Planungsziele und Plankonzept**

**5. Inhalte und Festsetzungen**
- 5.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen
- 5.3 Örtliche Bauvorschriften
- 5.4 Erschließung und Verkehr
- 5.5 Immissionsschutz
- 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
- 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

**6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 6.1 Umweltprüfung
- 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch
- 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 6.4 Eingriffsregelung
- 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

**7. Bodenordnung**

**8. Flächenbilanz**

**9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## Teil II: Umweltbericht

Büro Stelzig: Umweltbericht zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schmale Mersch“ – Ortsteil Oestinghausen, Mai 2022 mit Anhang und Anlagen

## Teil III: Anlagen

**A.1** **Städtebauliche Rahmenplanung**, Gemeinde Lippetal und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Städtebauliches Rahmenkonzept – Variante 2 „Auf dem Mühlenbrinke und Schmale Mersch“, Mai 2021.

**A.2** **Baugrunderkundung/Gründungsberatung**, Projekt: 59510 Lippetal-Oestinghausen – Erschließung Baugebiet „Auf dem Mühlenbrinke / Schmale Mersch“, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, August 2021.

**A.3** **Vogelschutz-/FFH-Verträglichkeitsvorprüfung** zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schmale Mersch“ in Lippetal-Oestinghausen, Büro Stelzig, Soest, April 2022.

**A.4** **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I** zum Bebauungsplan Nr. 17 „Schmale Mersch“ in Oestinghausen Gemeinde Lippetal, Büro Stelzig, Soest, April 2022.

**A.5** **Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Schmale Mersch“ in Lippetal-Oestinghausen**, TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG, Essen, 15.12.2021.

**A.6.1** **Kurzerläuterung Entwässerungsplanung,** Erschließung Baugebiet „Schmale Mersch“ in Lippetal OT Oestinghausen, W. Sowa Ingenieurbüro, Lippstadt, März 2022.

**A.6.2** **Lageplan Planung Kanal,** Erschließung Baugebiet Schmale Mersch im OT Oestinghausen, W. Sowa Ingenieurbüro, Lippstadt, März 2022.

**A.6.3** **Lageplan Planung Straße,** Erschließung Baugebiet Schmale Mersch im OT Oestinghausen, W. Sowa Ingenieurbüro, Lippstadt, März 2022.

## 1. Einführung

In der Gemeinde Lippetal besteht ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Das Potenzial an gemeindlichen Baugrundstücken ist erschöpft. Für die Entwicklung der Ortsteile und zur Sicherung der Infrastruktur soll weiterhin ein Angebot an Baugrundstücken geschaffen werden, um die Nachfrage nach Wohnraum und nach eigentumsbildenden Wohnformen angemessen befriedigen und den Bedürfnissen der ortsansässigen Bevölkerung nachkommen zu können.

Die vorliegende Planung betrifft eine ca. 2,9 ha große Fläche unmittelbar westlich des Ortsteils Oestinghausen und südlich der Wiltroper Straße (K 73). Das Plangebiet wird vorwiegend durch bisher landwirtschaftliche, als Acker genutzte Flächen geprägt. Es werden zudem zwei private Grundstücks-/Gartenflächen in das Plangebiet integriert (Gemarkung Oestinghausen, Flur 5, Flurstücke 578 und 593). Durch den Einbezug dieser Grundstücksflächen sollen hier städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungsoptionen und eine aufeinander abgestimmte geordnete städtebauliche Entwicklung im gesamten Plangebiet gesichert werden. Weiterhin soll auf diese Weise ein „Lückenschluss“ zu dem östlich an das Plangebiet anknüpfenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Mühlenbrink“ gewährleistet werden.

Die geplanten Neubauflächen liegen heute im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 soll auf den bisher i. W. landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen die Entwicklung eines Wohngebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien für den aktuellen Wohnraumbedarf in der Gemeinde Lippetal vorbereitet werden. Weiterhin sollen die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im südlichen Planbereich als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden, um diese im Einklang mit den südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen als naturnahe Bereiche für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zu entwickeln. Ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB ist somit gegeben, um das Plangebiet gemäß den städtischen Zielsetzungen zu entwickeln.

Der Standort schließt an den bebauten Siedlungsbereich in Oestinghausen an und kann über die Wiltroper Straße erschlossen und gut in das örtliche Straßen- und Wegenetz eingebunden werden. Eine gute Einbindung in den Siedlungskontext ist zudem durch eine günstige Lage zu Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen in der Ortslage Oestinghausen möglich. Insofern bietet sich angesichts der Bedarfslage eine wohnbauliche Entwicklung und Arrondierung des Siedlungsbereichs an.

Die grundsätzliche Standorteignung für eine wohnbauliche Entwicklung wird im Rahmen der Festlegungen des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (2012) geprüft. Grundsätzlich vollzieht sich die Siedlungsentwicklung hierbei innerhalb der regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereiche. Seit der letzten Änderung des Landesentwicklungsplans NRW ist ein neuer Ausnahmetatbestand von großer Bedeutung. Danach können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und Baugebiete dargestellt und entwickelt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Vor diesem Hintergrund soll das Plangebiet als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) entwickelt und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 ohne eine Regionalplanänderung durchgeführt werden.

Mit Beschluss vom 17.12.2020 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Einleitung des Planverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schmale Mersch“ beschlossen (siehe Beschlussvorlage Nr. 019/11). Für die Planung ist zunächst eine Plankonzeption mit mehreren Varianten erarbeitet und dem Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Lippetal am 31.05.2021 und 14.06.2021 vorgestellt worden. Anschließend hat der Rat der Gemeinde Lippetal am 28.06.2021 eine Weiterführung des Planver-

fahrens auf Basis der ausgewählten Variante[1] zur Plankonzeption unter Berücksichtigung weiterer Kriterien beschlossen (siehe Beschlussvorlage Nr. 095/11/2). Weitere Ausführungen zum Verfahrensablauf können Kapitel 9 dieser Begründung entnommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 17 wird als sog. Angebotsplan in einem **Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB** aufgestellt. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lippetal stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ und einen untergeordneten Teilbereich an der Wiltroper Straße als „Gemischte Baufläche“ dar und wird daher entsprechend im Parallelverfahren gemäß § 8(3) BauGB geändert (50. FNP-Änderung, Ziel: Umwandlung der „Fläche für die Landwirtschaft“ und der „Gemischten Baufläche“ in eine „Wohnbaufläche“ und im südlichen Teilbereich in eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“).

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 17 „Schmale Mersch“ mit einer Gesamtgröße von ca. 2,9 Hektar wird wie folgt begrenzt, die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte:

- im Norden durch die Wiltroper Straße,
- im Osten durch die östliche Grenze der Grenze der Grundstücke Gemarkung Oestinghausen, Flur 5, Flurstücke 231, 578, 593 und 596 (tlw.),
- im Süden durch die südliche Grenze der landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen,
- im Westen durch weitere landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das **Plangebiet** schließt südlich an die Wiltroper Straße und westlich an den Wohnsiedlungsbereich des Ortsteils Oestinghausen an. Es umfasst i. W. bisher landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen. Im nordöstlichen Planbereich werden zudem zwei unbebaute private Grundstücks-/Gartenflächen in das Plangebiet intergiert (Gemarkung Oestinghausen, Flur 5, Flurstücke 578 und 593).

Das **städtebauliche Umfeld** direkt östlich des Plangebiets ist durch die Wohnbebauung am Mühlenbrink mit den zugehörigen privaten Gartenflächen geprägt. Diese wird i. W. durch 1½-geschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise bestimmt. Die hier prägende Dachform ist das Satteldach. Auch eine ca. 400 m² große Spielplatzanlage ist in dem Wohngebiet am Mühlenbrink vorhanden (Flurstück 516). Weiter östlich im Bereich der Straße Am Bahnhof sind auch 2½-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen (Lebensmittelmarkt, Apotheke, Bäckerei/Café etc.) zu finden.
Das Gebiet südlich des Plangebiets ist durch Grünflächen/Grünstrukturen geprägt, durch die das Gewässer der Ahse/des Mühlengrabens verläuft. Westlich des Plangebiets schließen landwirtschaftlich als Acker genutzte Flächen an.

[1] Städtebauliche Rahmenplanung, Gemeinde Lippetal und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Städtebauliches Rahmenkonzept – Variante 2 „Schmale Mersch“, Mai 2021.

### 3.2 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lippetal ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als Grundzentrum eingestuft. Ein wesentliches Ziel des LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme dar. Entsprechend den Zielen zum Siedlungsraum darf nur eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung erfolgen. Folgende Ziele sind im Rahmen des vorliegenden Planverfahrens insbesondere relevant:

- Ziel 2-3 Absatz 4 erster Ausnahmetatbestand in Verbindung mit dem Ziel flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung (Ziel 6.1-1, 6.1-9),
- Ziel 7.2-1 LEP NRW „Landesweiter Biotopverbund“,
- Ziel 8.1-12 LEP NRW „Integration von Siedlungs- und Verkehrsplanung“.

Zu den Details wird ergänzend auf den LEP NRW verwiesen.

Entsprechend den Zielsetzungen des **Regionalplans Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis** (2012) hat sich die Siedlungsentwicklung innerhalb der im Regionalplan dargestellten Siedlungsbereiche unter Berücksichtigung einer geordneten räumlichen Gesamtentwicklung in der Kommune zu vollziehen. Der Regionalplan trifft im Plangebiet die Festlegung Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB), der im südlichen Planbereich mit der Freiraumfunktion Schutz der Natur (BSN) überlagert wird. Im Osten grenzt unmittelbar der Allgemeine Siedlungsbereich (ASB) „Oestinghausen“ an; die Abgrenzung des ASB beruht nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze, so dass hier insbesondere der erste Ausnahmetatbestand gemäß Ziel 2-3 Absatz 4 des LEP NRW einschlägig ist.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Gemeinde Lippetal stellt das vorliegende Plangebiet insgesamt als Fläche für die Landwirtschaft dar. Zur Umsetzung der Planungsziele ist eine FNP-Änderung erforderlich. Daher hat die Gemeinde Lippetal im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 auch die **50. Änderung des Flächennutzungsplans** eingeleitet. Ziel ist die Umwandlung der bisher im Planbereich dargestellten Fläche für die Landwirtschaft in eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Planbereich.

Eine landesplanerische Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal wurde bereits im Februar/März 2021 gestellt. Mit Schreiben vom 07.04.2021 (Aktenzeichen 32.02.01.01-11.06-F50) ist seitens der Bezirksregierung Arnsberg bestätigt worden, dass zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal keine landesplanerischen Bedenken gemäß § 34(1) LPlG bestehen.

Zusammenfassend geht die Gemeinde somit davon aus, dass die o. g. landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben insgesamt erfüllt werden. Der Bebauungsplan Nr. 17 ist somit an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1(4) BauGB angepasst.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Neuaufstellung eines Bauleitplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Planung sieht im Wesentlichen die wohnbauliche Entwicklung einer landwirtschaftlichen, als Acker genutzten Fläche vor. Weiterhin werden die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im südlichen Planbereich als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um diese im Einklang mit den südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen als naturnahe Bereiche für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser zu entwickeln. Zudem werden die bestehenden Gartenflächen des Grundstücks Gemarkung Oestinghausen, Flur 5, Flurstück 578 im nordöstlichen Planbereich in das Plangebiet integriert und wohnbaulich überplant.

Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, auf den an dieser Stelle verwiesen wird (inklusive einer Beschreibung und Bewertung bestehender geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft).[2]

### 3.4 Gewässer

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder einem **Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiet**. Im südlich an das Plangebiet anschließenden Landschaftsraum, mit den hier mäandrierenden Flussabschnitten der Ahse und des Mühlengrabens, ist das Überschwemmungsgebiet „Ahse“ festgesetzt. Nach bisherigem Kenntnisstand ist durch die Planung mit keinen negativen Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet zu rechnen; u. a. aufgrund des Abstands zu den geplanten Wohnbauflächen und des im südlichen Planbereich festgesetzten naturnahen Bereichs für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser. Weitere Ausführungen u. a. zum Schutzgut Wasser können dem Umweltbericht entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird (s. Umweltbericht, u. a. Kap. 2.3.4). Darüber hinaus werden u. a. die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse sowie die geplante Entwässerung im Rahmen einer fachgutachterlichen Kurzerläuterung der Entwässerungsplanung zum Bebauungsplan Nr. 17 „Schmale Mersch“ dargelegt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird.[3]

### 3.5 Boden

Gemäß **Bodenkarte NRW** stehen im Plangebiet überwiegend Böden als Pseudogley-Braunerde (sB3) an.[4] Diese überwiegend schluffigen, z. T. tonigen Lehmböden zeichnen sich durch eine hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität sowie eine mittlere Wasserdurchlässigkeit aus.
In einem südlichen Teilbereich des Plangebiets stehen zudem Böden als Rendzina (R2) an. Diese vorwiegend flach- bis mittelgründigen tonigen Lehmböden zeichnen sich durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine geringe nutzbare Wasserkapazität sowie eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit aus.
Nach den Kriterien der landesweit rechtlich **zu schützenden Böden** in Nordrhein-Westfalen werden die „Pseudogley-Braunerde Böden“ (sB3) im Plangebiet als Böden mit hoher Verdichtungsempfindlichkeit und als „Wasserspeicher im 2 Meter-Raum mit hoher Funktionserfüllung als Regulations- und Kühlungsfunktion“ bewertet.[5] Die „Rendzina Böden“ (R2) werden als „tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“ eingestuft.

---

[2] S. Anlage: Umweltbericht zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schmale Mersch“ – Ortsteil Oestinghausen, Büro Stelzig, Mai 2022 mit Anhang und Anlagen.

[3] S. Anlage: Kurzerläuterung Entwässerungsplanung, Erschließung Baugebiet „Schmale Mersch“ in Lippetal OT Oestinghausen, W. Sowa Ingenieurbüro, Lippstadt, März 2022.

[4] Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt 4314 Beckum; Krefeld 1983.

[5] Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, 3. Auflage, Krefeld 2017.

Im Zuge des Planverfahrens ist ein Bodengutachten bzw. eine **Baugrunderkundung** für das Plangebiet erstellt worden, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.[6] Hiernach ist die Planung grundsätzlich mit den bestehenden Bodenverhältnissen vereinbar (Details, wie z. B. Hinweise zur Baugrunddurchführung etc., können dieser Baugrunderkundung entnommen werden).

Weitere Ausführungen u. a. zum Schutzgut Boden können dem Umweltbericht entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird (s. Umweltbericht, u. a. Kap. 2.3.3).

Aus der im Rahmen des Umweltberichts dargelegten Eingriffsbilanzierung ergibt rechnerisch ein Defizit von 26.924 Wertepunkten. Das verbleibende externe Kompensationsdefizit soll auf Flächen des gemeindeeigenen Ökokontos der Gemeinde Lippetal ausgeglichen werden (Details s. Kapitel 6.4 / Umweltbericht).

Die Gemeinde hält die Überplanung als Arrondierung des Siedlungsbereichs unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen grundsätzlich für vertretbar und bewertet das Vorhaben vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs als sinnvoll. Die Planung wird mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes aus den genannten Gründen somit als angemessen und vertretbar bewertet.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 liegen nach bisherigem Kenntnisstand **keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** vor. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in den Untergrund getroffen werden.

Bisher besteht kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen. Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtiger Flächen bzw. möglicher Kampfmittel werden auf der Plankarte zum Bebauungsplan aufgeführt.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Bau- oder Bodendenkmale** sind nach derzeitigem Kenntnisstand bisher weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld vorhanden. Auch befinden sich im Plangebiet keine besonders prägenden Objekte oder Situationen.

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

---

[6] Baugrunderkundung / Gründungsberatung, Projekt: 59510 Lippetal-Oestinghausen – Erschließung Baugebiet „Auf dem Mühlenbrinke / Schmale Mersch“, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, August 2021.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurde gemäß Schreiben vom 13.10.2021 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe u. a. darauf hingewiesen, dass aufgrund der siedlungsgünstigen Lage und der bereits in der Umgebung bekannten Fundstellen durchaus damit zu rechnen ist, dass auch innerhalb des Plangebiets Siedlungsreste erhalten sind. Es wird weiterhin u. a. darauf hingewiesen, dass es im ungünstigsten Fall während der Bauphase zur Entdeckung von Bodendenkmälern kommen kann, was dann zu zusätzlichen Kosten durch Verzögerungen und Baustillstandzeiten führen würde. Im Zuge des Planverfahrens soll daher diesbezüglich eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden erfolgen.

## 4. Planungsziele und Plankonzept

Ein übergeordnetes Planungsziel der Gemeinde Lippetal ist die angemessene bauliche Entwicklung der Ortsteile in der Gemeinde. Die dauerhafte Sicherung und Stärkung der lokalen Infrastruktur ist eine zentrale Planungsaufgabe, gerade auch in den Ortsteilen wie Oestinghausen. Erforderlich für deren Tragfähigkeit ist insbesondere auch eine ausreichende Mantelbevölkerung.

Wesentliches **Planungsziel** der Bauleitplanung ist die möglichst zügige Schaffung von Wohnraum im Plangebiet. Städtebauliches Ziel der Gemeinde Lippetal ist es, die im Plangebiet überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzten Flächen in ein Wohngebiet mit der Möglichkeit zur Schaffung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern umzuwandeln. Angesichts bestehender Nachfrage soll hiermit ein Beitrag zur Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, geleistet werden.

Planungsziel ist die Entwicklung eines familienbezogenen und ortstypischen, überwiegend durch Einzel- und Doppelhäuser geprägten Wohngebiets. In einem Teilbereich im nördlichen Plangebiet an der Wiltroper Straße soll zudem auch der Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden, um ein breites Angebotsspektrum an Wohnbaugrundstücken zur Verfügung zu stellen.

Weiterhin sollen die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen im südlichen Planbereich in öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgewandelt werden. In diesen Teilflächen des Plangebiets soll die Anlage von naturnahen Bereichen für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser einschließlich einer Ortsrandeingrünung planungsrechtlich gesichert werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des Plangebiets im Sinne einer Angebotsplanung (kein Realisierungszwang) getroffen werden. Es sollen somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit allen notwendigen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Nachbarschaften und der Ortsrandlage geschaffen werden. Prüfschwerpunkte liegen mit Blick auf örtliche Gegebenheiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen in der verträglichen Einbindung in das Umfeld, insbesondere unter nachbarschaftlichen, immissionsschutzbezogenen, verkehrlichen und naturschutzfachlichen Aspekten.

Ein **Planungserfordernis** im Sinne des § 1(3) BauGB ist gegeben, um die Flächen sowie deren Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen städtebaulich zu entwickeln und zu ordnen sowie planungsrechtlich zu sichern.

Nach Erarbeitung mehrerer Plankonzeptionsvarianten wurde der Bebauungsplan Nr. 17 gemäß Ratsbeschluss der Gemeinde Lippetal vom 28.06.2021 (siehe Beschlussvorlage Nr. 095/11/2) auf Grundlage des folgenden städtebaulichen Rahmenkonzepts entwickelt.[7]

**Rahmenkonzept**




**Abb. 1: Rahmenkonzept Variante 2** (Stand Mai 2021, ohne Maßstab, siehe auch Anlage A.1) – Der Originalplan ist bei der Gemeinde Lippetal, Bauamt, einsehbar. ΔNord

[7] Städtebauliche Rahmenplanung, Gemeinde Lippetal und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Städtebauliches Rahmenkonzept – Variante 2 „Auf dem Mühlenbrinke und Schmale Mersch“, Mai 2021.

Das **städtebauliche Konzept** baut auf den oben dargelegten Zielen und Rahmenbedingungen auf. Das vorliegende Plankonzept umfasst nach derzeitigem Planungsstand die folgenden konkreten Zielsetzungen und Planinhalte:

- Entwickelt werden soll ein Wohngebiet, das bedarfsgerecht ein Wohnangebot mit unterschiedlichen Gebäudetypologien vorsieht. Das Plankonzept sieht überwiegend Einzel- und Doppelhäuser sowie im nördlichen Plangebiet auch Mehrfamilienhäuser vor. Um ein möglichst breites Angebotsspektrum zu bieten, soll auf eine weitergehende Quartiersbildung verzichtet werden. Die Gebäude im Plangebiet sollen maximal zwei Vollgeschosse umfassen; wobei bei den Mehrfamilienhäusern die Errichtung eines zusätzlichen sogenannten „Staffelgeschosses“ möglich sein soll. Weiterhin soll im Plangebiet ein breites Spektrum an möglichen Dachformen (Flachdach, Zeltdach, Walmdach, Satteldach) und Dachneigungen (bis zu 45°) zugelassen werden.
- Die Erschließung des Plangebiets ist über eine Ringerschließung mit einem Anschlusspunkt an der Wiltroper Straße vorgesehen. Über die Wiltroper Straße ist eine gute Anbindung an den Ortskern Oestinghausen sowie an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Darüber hinaus sollen die Flurstücke 578 und 593 im nordöstlichen Planbereich über die bestehende Straße Mühlenbrink erschlossen werden; eine Durchfahrt zum übrigen Plangebiet soll durch eine Polleranlage hier vermieden werden. Auch Fußgänger und Radfahrer sollen diese direkte Wegeverbindung in den Ortsteil Oestinghausen nutzen können, so dass das Plangebiet über das bestehende Wegesystem aus dem Ortsteil Oestinghausen gut erreichbar ist.
- Im westlichen Planbereich ist eine Spielplatzfläche vorgesehen, um eine unmittelbare Versorgung mit entsprechenden Spielflächen im Plangebiet zur Verfügung zu stellen. Die geplante Spielplatzfläche ist über direkte Fuß-/Radwegeverbindungen an den Ortsteil Oestinghausen angebunden, so dass eine gute Erreichbarkeit der Spielplatzfläche gegeben ist.
- Im südlichen Übergang zu den an das Plangebiet anschließenden Grünflächen sind öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geplant, die als naturnahe Bereiche für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser mit einer Ortsrandeingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen entwickelt werden sollen.

## 5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die zum Vollzug des Baugesetzbuchs notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung, Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Das Plangebiet soll gemäß den übergeordneten Planungszielen als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt werden. Das Gebiet soll auch künftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Die Vorgaben erlauben jedoch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung sowie ggf. ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Die Option einer „wohnverträglichen Nutzungsmischung“ soll ausdrücklich angeboten werden. Dies entspricht den heutigen Zielvorstellungen der Gemeinde Lippetal. Die gemäß § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen wegen ihres Flächenbedarfs, der Verkehrserzeugung und nicht vollständig auszuschließender immissionsschutzfachlicher Konflikte nicht entsprechen.

In den **Teilflächen des WA1 und WA1.1** – mit der geplanten Mehrfamilienhausbebauung zur Deckung des entsprechenden Bedarfs – erfolgt die Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude bezogen auf die jeweiligen Teilflächen im Sinne einer einheitlichen Struktur mit maximal 4 Wohneinheiten im Teilbereich WA1.1 und maximal 7 Wohneinheiten im Teilbereich WA1 (siehe Plankarte). Hierbei werden u. a. die geplanten Baustrukturen (Volumen Baukörper, Stellplatzbedarf etc.) und die jeweiligen Flächenverfügbarkeiten berücksichtigt, so dass eine Entwicklung im Sinne des Plankonzepts (s. Kap. 4) ermöglicht wird.

In den **Teilflächen des WA2** mit typischen Baustrukturen für Ein-/Zweifamilienhäuser wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf 2 Wohneinheiten sowie auf 1 Wohneinheit in einer Doppelhaushälfte beschränkt.

Die Begrenzung der zulässigen Anzahl an Wohnungen je Wohngebäude dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

Die in Doppelhauseinheiten ggf. mögliche Ausnahme nach § 31(1) BauGB für eine zusätzliche Einliegerwohnung soll die ansonsten strikte Begrenzung auf 1 Wohnung je Einheit in begründeten Situationen öffnen und Härtefälle vermeiden. Die Gemeinde stellt hier v. a. auf familienbedingte, sozial begründete Sondersituationen ab. Insbesondere für ältere Personen (Großeltern) oder für z. B. behinderte Familienmitglieder soll ggf. eine Wohnungsteilung im Einzelfall nicht ausgeschlossen sein. Ausdrücklich sind hiermit nicht wirtschaftliche Gründe wie Vermarktung und Vermietung gemeint, welche ansonsten zu einer nachträglichen Verdichtung führen könnten. Weiter ist i. A. ein zusätzlicher Stellplatznachweis geboten. Der im Rahmen der Ausnahmeregelung gegebene Entscheidungsspielraum wird von der Gemeinde eng ausgelegt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare Grundstücksflächen

Mit Blick auf Rahmenbedingungen und Bestand im Umfeld werden konkrete Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und der Ortsrandlage abgeleitet. Die unterschiedlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergänzen sich gegenseitig. Sie sind als Rahmen zu verstehen, der das Ortsbild belastende Ausreißer verhindern soll. In der Örtlichkeit können einzelne Nutzungsmaße ggf. nicht vollständig ausgeschöpft werden. Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Für alle Flächen des allgemeinen Wohngebiets wird eine **Grundflächenzahl GRZ** von 0,4 und eine **Geschossflächenzahl GFZ** von 0,8 festgesetzt. Diese orientieren sich somit im Wesentlichen an der jeweiligen Orientierungswerten des § 17 BauNVO bzw. an der maximalen Ausnutzbarkeit, die sich aufgrund der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ergibt.
- Mit Blick auf die gegebenen Rahmenbedingungen und zur Wahrung einer angemessenen städtebaulichen Höhenentwicklung sieht der Bebauungsplan für alle Flächen des WA eine maximale Anzahl von **zwei Vollgeschossen** vor.
- Die Geschossigkeit wird durch die Vorgabe von **maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen** sowie von **maximalen Gesamthöhen** bei Flachdachgebäuden im Plangebiet weiter eingegrenzt. Die Festsetzungen sind i. W. an die ortstypische Bebauung angelehnt. Mit dieser angestrebten Höhenentwicklung soll erreicht werden, dass sich die Bebauung in das städtebaulich-land-

schaftspflegerische Umfeld einfügt. Mit der Maximalbegrenzung soll ein Spielraum in der Ausnutzung ausdrücklich ermöglicht werden.

Zwecks eindeutiger Nachvollziehbarkeit sind im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld einzelne Geländehöhen eingemessen und im Plan dargestellt worden. Das Plangebiet ist nicht eben, die Höhen des Plangebiets schwanken zwischen etwa 76,80 m ü. NHN im Norden und ca. 73,50 m ü. NHN im Südwesten des Plangebiets (NHN = Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016). Weiterhin ist für das Plangebiet eine vorläufige Straßenplanung mit den geplanten Straßenendausbauhöhen durch ein Fachbüro erstellt worden.[8] Auf diesen Grundlagen regelt der Bebauungsplan die Gesamthöhenentwicklung bezogen auf Normalhöhennull (NHN, Höhensystem DHHN 2016). Aufgrund der unebenen Geländeverhältnisse wurden die jeweiligen maximalen Trauf-/First- und Gesamthöhen unter Berücksichtigung der geplanten Straßenendausbauhöhen dezidiert für die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

**Definition der oberen Bezugspunkte:**

- **Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern**: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- **Maximal zulässige Firsthöhe- oder Gesamthöhe**: Die zulässige First- oder Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Sattel-, Walmdach) respektive Firstpunkt (Zeltdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.

Zur sicheren Steuerung der Höhenentwicklung im Plangebiet wird eine Begrenzung der Gebäudehöhen für geboten erachtet. Gewählt wird hier die Begrenzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie Gesamthöhen unter Berücksichtigung der jeweiligen Nachbarbebauung sowie erforderlicher Baustandards im Zusammenhang mit den gestiegenen energetischen Anforderungen. Eine umfeldgerechte Maßstäblichkeit der Bebauung sowie ein ausreichender Spielraum bei der konkreten Vorhabenplanung sollen mit den Höhenvorgaben insgesamt gewahrt bleiben.

- Für Gebäude mit Steildächern wird gemäß Plankarte für die **Teilfläche WA1** eine maximale Traufhöhe von 83,50 m ü. NHN im nördlichen Teilbereich und von 83,00 m ü. NHN im südlichen Teilbereich des WA1 festgesetzt (= ca. 6,50 m ü. Gelände bzw. ü. jeweils angenommener Bezugshöhe). Die maximal zulässige Firsthöhe in der Teilfläche WA1 beträgt 87,50 m ü. NHN im nördlichen Teilbereich und 87,00 m ü. NHN im südlichen Teilbereich des WA1 (= ca. 10,50 m ü. Gelände bzw. ü. jeweils angenommener Bezugshöhe). In der Teilfläche WA1 wird die maximale Gesamthöhe von Flachdachgebäuden auf 87,50 m ü. NHN im nördlichen Teilbereich und auf 87,00 m ü. NHN (= ca. 10,50 m ü. Gelände bzw. ü. jeweils angenommener Bezugshöhe) beschränkt, so dass hier Flachdachgebäude mit drei Geschossen (zwei Vollgeschosse + Dach-/Staffelgeschoss) im Sinne des Plankonzepts zulässig sind.
- Für Gebäude mit Steildächern wird gemäß Plankarte für die **Teilfläche WA1.1** eine maximale Traufhöhe von 83,50 m ü. NHN im nördlichen Teilbereich und von 83,00 m ü. NHN im südlichen Teilbereich des WA1.1 festgesetzt (= ca. 6,50 m ü. Gelände bzw. ü. jeweils angenommener Bezugshöhe). Die maximal zulässige Firsthöhe in der Teilfläche WA1.1 beträgt 86,50 m ü. NHN im nördlichen Teilbereich und 86,00 m ü. NHN im südlichen Teilbereich des

[8] siehe Anlage: Lageplan Planung Straße, Erschließung Baugebiet Schmale Mersch im OT Oestinghausen, W. Sowa Ingenieurbüro, Lippstadt, März 2022.

WA1.1 (= ca. 9,50 m ü. Gelände bzw. ü. jeweils angenommener Bezugshöhe). In der Teilfläche WA1.1 wird die maximale Gesamthöhe von Flachdachgebäuden entsprechend auf 86,50 m ü. NHN im nördlichen Teilbereich und auf 86,00 m ü. NHN (= ca. 9,50 m ü. Gelände bzw. ü. jeweils angenommener Bezugshöhe) beschränkt, so dass hier Flachdachgebäude mit drei Geschossen (zwei Vollgeschosse + Dach-/ Staffelgeschoss) im Sinne des Plankonzepts zulässig sind. Die maximale Gebäudehöhe in der Teilfläche WA1.1 wurde mit Rücksicht auf die östlich angrenzenden Nachbarschaften bewusst niedriger als in der Teilfläche WA1 gewählt, um hier einen harmonischen Übergang in der Höhenentwicklung der Gebäude zur umliegenden Bebauung sicherzustellen.

– Für Gebäude mit Steildächern wird gemäß Plankarte für die **Teilfläche WA2** eine maximale Traufhöhe von 82,50 m ü. NHN oder von 82,00 m ü. NHN für die jeweiligen Teilbereiche des WA2 festgesetzt (= ca. 6,50 m ü. Gelände bzw. ü. jeweils angenommener Bezugshöhe). Die maximal zulässige Firsthöhe in der Teilfläche WA2 beträgt 85,50 m ü. NHN oder 85,00 m ü. NHN im jeweiligen Teilbereich des WA2 (= ca. 9,50 m ü. Gelände bzw. ü. jeweils angenommener Bezugshöhe). In der Teilfläche WA2 wird die maximale Gesamthöhe von Flachdachgebäuden auf 83,00 m ü. NHN oder auf 82,50 m ü. NHN (= ca. 7,00 m ü. Gelände bzw. ü. jeweils angenommener Bezugshöhe) beschränkt, so dass hier maximal 2-geschossige Flachdachgebäude im Sinne des Plankonzepts zulässig sind.

- In den Flächen des WA wird eine **offene Bauweise** mit dem Zusatz, dass hier nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt. Hiermit wird ein Übergang zur umliegenden Bebauung im Sinne des Plankonzepts gewährleistet, ohne eine zu starke Verdichtung im Plangebiet zuzulassen. Die gemäß § 6 BauO NRW einzuhaltenden Mindestabstände sind entsprechend auf der Umsetzungs-/Genehmigungsebene zu beachten, so dass weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (ausreichende Abstände/Belichtung etc.) im Plangebiet sichergestellt sind.

- Weiterführend ist in einigen Teilflächen des WA2 auch die **Stellung der baulichen Anlagen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB durch die Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach festgesetzt, um eine einheitliche, aufeinander abgestimmte Gebäudeausrichtung im Sinne der städtebaulichen Rahmenplanung sicherzustellen.

- Die Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** im Plangebiet werden gemäß § 23 BauNVO über die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind anknüpfend an das städtebauliche Rahmenkonzept unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange und der örtlichen Gegebenheiten ausgearbeitet worden. Wohn- und Gartenflächen werden soweit möglich in südöstliche bis südwestliche Richtungen ausgerichtet und bieten somit einen hohen Wohnwert und günstige Besonnung.

  **Garagen und Carports** innerhalb der Flächen des WA müssen gemäß § 23(5) BauNVO zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen künftig 5,0 m Abstand einhalten. Seitlich ist ein Abstand von mindestens 1,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren. Dieser ist mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen. Die Regelung sichert einen weiteren Stellplatz auf den privaten Grundstücken und entlastet die Parkraumsituation im öffentlichen Straßenbereich. Baulich-visuelle Auswirkungen in den öffentlichen Raum werden durch die Vorgabe ebenfalls gemindert.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in den Siedlungsrandbereich werden **örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW** in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die v. a. eine deutliche Vorgabe zwecks relativ einheitlicher Dachgestaltung machen. Insgesamt sind die Regelungen verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Bauherren nicht übermäßig ein. Sie orientieren sich an den ortsüblichen Rahmenbedingungen und erhalten einen erheblichen Spielraum individueller Baufreiheit.

**a)** Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Stadtbild zu.

- Prägende **Dachform** in den angrenzenden Wohngebieten ist das Satteldach mit − je nach Gebäudegröße und Geschosszahl – mit Dachneigungen um 30° bis ca. 50°. Zur Wahrung eines aufeinander abgestimmten städtebaulichen Charakters in den Flächen des WA werden Dachformen und -neigungen dahingehend geregelt, dass Satteldächer (einschließlich Krüppelwalmdächer), Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von bis zu 45° zulässig sind. Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung sind auch Flachdächer in den Flächen des WA zulässig.
- Die zulässigen **Dachneigungen** erlauben für geneigte Dächer in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine gute Ausnutzung des Dachraums.
- Großformatige bzw. sich über mehrere Etagen erstreckende **Dachaufbauten** lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Die Wirkung von Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente wird gestört, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses erzeugt werden. Mit Einschränkungen für Dachaufbauten und -einschnitte soll der unmaßstäbliche, zu massive Ausbau der Dächer verhindert werden. Die Beschränkungen erlauben auch weiterhin einen breiten Gestaltungsspielraum, soweit Dachaufbauten und -einschnitte sich in ihren Proportionen dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar unterordnen.
- Für Dächer im Plangebiet werden weiterhin Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** getroffen. Entsprechend den typischen Dachdeckungen im Umfeld und der heute gebräuchlichen Materialwahl sind gemäß gemeindlichen Vorgaben für geneigte Dächer Dachziegel und Dachsteine in den Farbtönen von Rot bis Braun oder in den Farben Anthrazit bis Schwarz zulässig. Ausgefallene oder künstliche Farben entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Kommune. Sie werden durch die Beschränkung der zulässigen Dachfarben grundsätzlich vermieden.

  Zunehmend kritisch sind Dacheindeckungen mit glänzend glasierten oder glänzend lasierten Dachsteinen und Dachziegeln. Die Auswirkungen durch Blendungen können je nach Sonnenstand und ggf. zusätzlicher Feuchtigkeit sowohl aus Sicht der Allgemeinheit im Straßenraum und im Landschaftsraum als auch für Bewohner der Nachbargebäude u. U. erheblich sein. Diese glänzenden Effekte sind daher ausdrücklich unzulässig.
- **Solaranlagen** sind als ökologisch sinnvolle Bauelemente erwünscht. Trotz der noch zeitweise in gewissem Rahmen möglichen Lichtreflektionen der Sonnenkollektoren sind diese erwünscht, da sie den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.
- Zur optimalen städtebaulichen Einfügung von Solaranlagen in das Ortsbild werden im Bebauungsplan eindeutige Regelungen vorgegeben. Diese dienen u. a. dazu, die städtebaulichen und baugestalterischen Anforderungen erfüllen zu können.

  Bei geneigten Dachflächen (Steildächer) müssen Anlagen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen. Aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind aus städtebaulichen und baugestalterischen Überlegungen unzulässig.

  Mit diesen Vorgaben wird eine städtebauliche sowie baugestalterische hochwertige Integration möglicher Solaranlagen in das Ortsbild in den Grundzügen vorgegeben.

**b)** Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist ebenso die **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprächen der städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Kommune.

**c) Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Einfriedungen entlang der öffentlichen Grünflächen und der öffentlichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Sinne einer harmonischen Gestaltung nur als standortgerechte Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen oder als Naturstein-/Trockenmauer zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind im übrigen Plangebiet auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitterzäunen oder Holz möglich. Heckenanpflanzungen müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Grünflächen abgesetzt sein. Die Außenkanten der Mauern müssen mindestens 0,2 m Abstand zu öffentlichen Grünflächen einhalten. Von einer Vorgabe für Einfriedungen zur Abgrenzung der privaten Gartenbereiche untereinander wird vor dem Hintergrund der fehlenden Wirkung in den öffentlichen Straßenraum abgesehen.

**d)** Zur Durchgrünung und Gliederung von Stellplatzanlagen werden Maßnahmen zur **Begrünung ebenerdiger Sammelstellplatzanlagen** vorgegeben. Um ein größtmögliches Maß an Flexibilität bei der Gestaltung der Flächen einzuräumen, wird auf die Festsetzung konkreter Baumstandorte verzichtet. Es wird vorgegeben, einen standortgerechten heimischen Laubbaum pro 4 angefangene Stellplätze zu pflanzen. Diese Maßnahme sichert nicht nur eine angemessene Durchgrünung der Stellplatzflächen, sondern kann darüber hinaus dazu beitragen, städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

**e)** Weiterführend sind auch **Standplätze für Abfallbehälter** in den Teilflächen des WA1 und WA1.1 mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen einzugrünen, Kombinationen mit begrünten Rankgerüsten sind zulässig. Diese Maßnahme trägt ebenfalls dazu bei, eine angemessene Durchgrünung und die städtebauliche Attraktivität im öffentlichen und halböffentlichen Raum sicherzustellen.

**f)** Des Weiteren wird eine **Mindestzahl von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen** gemäß § 89(1) Nr. 4 BauO NRW in den Teilflächen des WA vorgegeben (siehe Festsetzung Nr. E.2.4). Hiermit soll ein ausreichendes Stellplatzangebot auf den privaten Flächen gesichert und so ein Beitrag zur gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Straßenraums geleistet werden, indem hiermit mittelbar die Anzahl der potenziell im öffentlichen Straßenraum parkenden Kraftfahrzeuge reduziert wird. Für die Teilflächen des WA1 und WA1.1 mit der geplanten Mehrfamilienhausbebauung wird die Mindestzahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze abhängig von der jeweiligen Wohnfläche pro Wohnung bestimmt, um den jeweils zu erwartenden Stellplatz-/Fahrradabstellplatzbedarf zu decken. Für die Teilflächen des WA2 sind pro Wohnung mindestens 2 Pkw-Stellplätze und mindestens 2 Fahrradabstellplätze zu errichten; unabhängig von der jeweiligen Wohnfläche der Wohnung. Vergleichbare Vorgaben zur Mindestzahl von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen wurden bereits im Rahmen anderer Planungen der Gemeinde getroffen und sollen im Sinne einer einheitlichen Vorgehensweise nunmehr auch im Plangebiet geregelt werden.[9]

[9] Beispielsweise im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnanlage im Löttenkamp" der Gemeinde Lippetal.

## 5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über einen Anschlusspunkt an der Wiltroper Straße. Die **Binnenerschließung** soll über eine geplante Ringerschließung im Plangebiet gesichert werden. Über die Wiltroper Straße ist eine gute Anbindung an den Ortskern Oestinghausen sowie an das übergeordnete Straßennetz gegeben. Darüber hinaus sollen die Flurstücke 578 und 593 im nordöstlichen Planbereich über die bestehende Straße Mühlenbrink erschlossen werden; eine Durchfahrt zum übrigen Plangebiet soll durch eine Polleranlage vermieden werden. Konflikte mit dem Umfeld sind aktuell nicht bekannt und werden nicht erwartet.

Mit Ausnahme eines untergeordneten Teilbereichs im Nordosten des Plangebiet werden mögliche planinduzierte Mehrverkehre im Plangebiet ausschließlich über die Wiltroper Straße abgeführt. Mit der angedachten Entwicklung des Plangebiets wird die Verkehrsmenge im Gebiet und Umfeld grundsätzlich zunehmen. Angesichts der Lage und dem bestehenden gut ausgebauten Straßennetz wird diese jedoch dem ortsüblichen Rahmen der umliegenden Bebauung und Wohnnutzung entsprechen. Eine nachteilige Verkehrsentwicklung durch die Planung wird gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht erwartet. Daher wird aktuell auch kein näherer verkehrsgutachterlicher Untersuchungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung gesehen.

Die Durchlässigkeit für den **Fuß- und Radverkehr** ist durch die Planung sichergestellt, das vorhandene Wegesystem wird durch die Planung sinnvoll ergänzt. Direkte Fuß-/Radwegeverbindungen in den Ortsteil Oestinghausen stellen sicher, dass das Plangebiet mit dem bestehenden Wegesystem verknüpft wird und aus dem Ortsteil Oestinghausen gut erreichbar ist.

Die Anbindung an den **Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz und wird durch die Planung nicht verändert.

## 5.5 Immissionsschutz

Aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes sind mögliche Immissionskonflikte frühzeitig zu prüfen.

### a) Gewerbliche Emissionen

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In diesem Rahmen sind z. B. die im Plangebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen grundsätzlich möglich, solange diese im Sinne des § 4 BauNVO „das Wohnen nicht wesentlich stören“. Eine ggf. wesentliche Konfliktminderung oder -verschärfung ist hiermit nicht verbunden. Potenzielle Konflikte mit bestehenden Gewerbebetrieben im direkten Umfeld des Plangebiet liegen gemäß aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

### b) Verkehrliche Immissionen

Konfliktträchtige Vorbelastungen für das Plangebiet werden durch die Verkehrsbelastung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wiltroper Straße hervorgerufen. Die Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm ist gemäß aktuellem Kenntnisstand im gesamten Plangebiet jedoch als gering einzustufen. Aufgrund der maßvollen Entwicklung im ortsüblichen Rahmen wird gemäß aktueller Kenntnis die Bestandsbebauung nicht unverhältnismäßig durch die Zunahme der Verkehre durch das neue Wohngebiet beeinträchtigt. Insgesamt wird die weitere Wohnbauentwicklung im Plangebiet daher als sinnvoll und vertretbar auch unter Berücksichtigung des Verkehrslärms erachtet. Ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich Verkehrslärms wird aus diesem Grund derzeit nicht gesehen.

**c) Landwirtschaftliche Nachbarschaft und Immissionen**

Im weiteren Umfeld des Plangebiets befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Im Vorfeld des Planverfahrens ist im Zuge der Standortdiskussion eine gutachterliche Stellungnahme[10] zu den Geruchsimmissionen im Bereich der Wiltroper Straße eingeholt worden, um für zwei potenzielle Bebauungsflächen nördlich und südlich der Wiltroper Straße (Planbereich) die Geruchsimmissionen mit Hilfe von Ausbreitungsrechnungen abzuschätzen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB wurden Anregungen vorgebracht, die zu einer Aktualisierung bzw. einer Neuerstellung einer gutachterlichen Stellungnahme[11] zu den Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Schmale Mersch“ führten. Die Ergebnisse dieser aktualisierten gutachterlichen Stellungnahme lassen sich wie folgt zusammenfassen (s. dort, Kap. 7.2):

*„[…] Für das Plangebiet ist u. E. nicht eindeutig festgelegt, welcher Immissionswert maßgeblich ist. Die Festlegung der einzuhaltenden Immissionswerte obliegt in der Regel der zuständigen Genehmigungsbehörde. Diese kann darüber hinaus weitere Festlegungen im Einzelfall treffen – s. auch Ziffer 5 Anhang 7 TA Luft. Bei den folgenden Ausführungen handelt es sich um unsere Einschätzung der Situation.*

*Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand der Ortschaft Oestinghausen. Aufgrund der Nähe zum Außenbereich und landwirtschaftlichen Tierhaltungsanlagen kann eine gewisse Ortsüblichkeit hinsichtlich landwirtschaftlicher Gerüche vorausgesetzt werden, sodass u. E. ein Immissionswert von 0,15 sachgemäß ist. Aufgrund der Lage am Ortsrand könnte ggfs. sogar ein höherer Zwischenwert herangezogen werden.*

*Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung zeigen, dass sogar der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 im gesamten Plangebiet eingehalten wird. Somit wird der maßgebliche Immissionswert von mindestens 0,15 sicher eingehalten. Der maßgeblich Immissionswert wird auch im Bereich westlich des Plangebiets sicher eingehalten, sodass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand auch hier eine Ausweisung von Wohnbauflächen möglich wäre.*

*In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Bewertung der ermittelten Geruchsimmissionen letztendlich der zuständigen Genehmigungs- bzw. Aufsichtsbehörde obliegt.“*

Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Den Berechnungen und Bewertungen des Gutachters wird gefolgt, sie werden als geeignet angesehen, die zu erwartende Geruchssituation mit hinreichender Sicherheit zu beurteilen. Weitergehende Maßnahmen sind gemäß gutachterlicher Stellungnahme auf Ebene des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet gelegentlich mit dem Auftreten von Geruchsimmissionen zu rechnen ist.

**d) Sonstige Immissionen**

Erkenntnisse über sonstige ggf. relevante Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.

---

[10] Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich potenzieller Bebauungsflächen im Bereich der Wiltroper Straße im Ortsteil Oestinghausen der Gemeinde Lippetal, TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Essen, 04.04.2016.

[11] Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 17 „Schmale Mersch“ in Lippetal-Oestinghausen, TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Essen, 15.12.2021.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge des Planverfahrens bzw. parallel dazu erarbeitet.[12] Das Plangebiet ergänzt einen seit vielen Jahren entwickelten Siedlungsbereich im Ortsteil Oestinghausen. Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich Schmutzwasserentsorgung und Müllabfuhr ist hier durch Anschluss an die vorhandenen Netze des Ortsteils sichergestellt.

Eine ausreichende Bereitstellung von **Löschwasser** sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr ist zu gewährleisten (vgl. Technische Regeln des DVGW-Arbeitsblatts W 405, BauO NRW). Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4(1) BauGB wurde mit Schreiben vom 13.10.2021 seitens der Wasserversorgung Beckum GmbH u. a. mitgeteilt, dass Löschwasser über die bestehenden Hydranten entnommen werden kann. Weiterhin wurde mitgeteilt, dass an einem Tag mit mittlerem Verbrauch bis zu 72 cbm/h voraussichtlich erzielt werden, wenn über die Wegeverbindung ein Ringschluss möglich ist. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

### b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung gemäß § 44 LWG

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Fließgewässer und das Plangebiet liegt auch nicht in einem **Überschwemmungsgebiet** oder **Trinkwasser-/Heilquellenschutzgebiet.** Auf die Ausführungen in Kapitel 3.4 sowie den Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

Nach **Landeswassergesetz** (LWG NRW) i. V. m. **Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Im Zuge des Planverfahrens ist ein Bodengutachten bzw. eine Baugrunderkundung durchgeführt worden, in der u. a. die **Versickerungsfähigkeit** der im Plangebiet befindlichen Böden bewertet wurde.[13] Gemäß Baugrunderkundung werden die versickerungsrelevanten Rahmenbedingungen im Plangebiet wie folgt bewertet: *„Die bei einer potenziellen Versickerung vom Wasserrecht geforderte dauerhaft schadlose Abführung von Niederschlagswasser kann bei den bestehenden geologischen Rahmenbedingungen nicht gewährleistet werden. Aus gutachterlicher Sicht wird von einer gezielten Versickerung der Niederschlagswässer in den Untergrund abgeraten.“*

Um die Entwässerungssituation im Plangebiets sicher beurteilen zu können, wurde einen Entwässerungsplanung mit einer aktuellen Kanalplanung sowie einer Kurzerläuterung der derzeitigen Entwässerungsplanung (einschließlich Aussagen zum Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse) durch ein Fachbüro erstellt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (s. Anlagen A.6.1 und A.6.2). Gemäß gutachterlicher Kurzerläuterung der Entwässerungsplanung lässt sich die aktuell geplante Entwässerung zusammenfassend wie folgt beschreiben (s. dort, Kap. 2.3):

*„Für das geplante rd. 2,9 ha große Baugebiet und die geplante Erweiterungsfläche erfolgt die Entwässerung im Trennsystem.*

---

[12] Aktuelle Kanalplanung siehe Anlage: Lageplan Planung Kanal, Erschließung Baugebiet Schmale Mersch im OT Oestinghausen, W. Sowa Ingenieurbüro, Lippstadt, März 2022.

[13] Baugrunderkundung / Gründungsberatung, Projekt: 59510 Lippetal-Oestinghausen – Erschließung Baugebiet „Auf dem Mühlenbrinke / Schmale Mersch“, Kleegräfe Geotechnik GmbH, Lippstadt, August 2021.

*Das Schmutzwasser wird über eine im freien Gefälle zu verlegende Schmutzwasserkanalisation dem geplanten Pumpwerk am südlichen Rand des Baugebietes zugeführt. Vom geplanten PW wird das Schmutzwasser über eine Druckrohrleitung (DRL) zum PW Oestinghausen und von hier der KA Lippetal der Abwasserbehandlung zugeführt.*

*Das Regenwasser wird ebenfalls über Freigefällekanäle abgeleitet und einem Regenrückhaltebecken (RRB) zugeführt. Das RRB wird im Süden des Plangebietes, angrenzend an die geplante Bebauung in der ausgewiesenen Grünfläche errichtet. Aus dem RRB wird das Niederschlagswasser in gedrosselten Mengen in die Aue des Mühlengrabens/der Ahse eingeleitet.*

*Bei der Dimensionierung des RRB´s wurde hierbei eine gedrosselte Niederschlagswassereinleitung der geplanten rd. 3,2 ha großen Baugebietserweiterung berücksichtigt.*

*Die Bemessung der Kanalisation und des Regenwasserrückhaltebeckens erfolgt über eine hydrodynamische Kanalnetzberechnung für Niederschlagsereignisse der Häufigkeit die alle 3 bzw. 5 Jahre auftreten bzw. überschritten werden. Ein Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse wird mit Modellregen der Häufigkeit T= 20a/30a im Rahmen der Kanalnetzanzeige nach § 57 Landeswassergesetz geführt.“*

Die konkrete Ausgestaltung der Entwässerung für das Plangebiet wird, in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, auf der nachgelagerten Genehmigungsebene verbindlich geregelt. Weitergehende Regelungen sind diesbezüglich auf Ebene des Bebauungsplans gemäß derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Planung sieht im Wesentlichen die wohnbauliche Entwicklung einer landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche vor. Zudem werden die bestehenden Gartenflächen des Grundstücks Gemarkung Oestinghausen, Flur 5, Flurstück 578 im nordöstlichen Planbereich in das Plangebiet integriert und wohnbaulich überplant. Größere Grün-/Freiflächen oder Gehölzstrukturen sind ansonsten im Plangebiet nicht vorhanden.

Im südlichen Planbereich werden die bestehenden landwirtschaftlichen Flächen als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um diese im Einklang mit den südlich an das Plangebiet angrenzenden Grünflächen und Gehölzstrukturen als naturnahe Bereiche für die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser einschließlich einer Ortrandeingrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu entwickeln. Außerdem werden zur Eingrünung des Plangebiets entlang der westlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze ein Grünzug, teilweise mit Wegeführung, sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Im Sinne des Klima- und Umweltschutzes wird zudem festgesetzt, dass im Plangebiet die Flachdächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen sind. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Pflanzenauswahl auf

das jeweilige Substrat abzustimmen und auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna zu achten ist.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte u. a. zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs nicht gesehen. Im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 17 werden mögliche Eingriffe bewertet und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dargelegt. Auf die Ausführungen in Kapitel 6.4 sowie den Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

# 6. Umweltrelevante Auswirkungen

## 6.1 Umweltprüfung

Nach dem BauGB 2004 ist zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie die **Umweltprüfung** als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Die Ergebnisse sind im sog. Umweltbericht zu beschreiben, zu bewerten und in der Abwägung über den Bauleitplan angemessen zu berücksichtigen.

Eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.[14] Der Umweltbericht kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis (s. Umweltbericht, Kap. 9):

*„Innerhalb des Umweltberichtes werden die Auswirkungen der Planungen auf die Schutzgüter beschrieben und bewertet.*

*Nach derzeitigem Kenntnisstand sind sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Aufstellung des Bebauungsplans mit hohen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden verbunden, welche gegen städtebauliche Zielsetzungen abgewogen werden müssen. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Wasser und Luft und Klima werden als mittel und unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen als nicht erheblich eingestuft. Für die Schutzgüter Landschaft, Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nur geringe und nicht erhebliche Beeinträchtigungen.*

*Die Eingriffsbilanzierung wurde nach der ‚Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW‘ (LANUV NRW 2008) durchgeführt und ergibt rechnerisch ein Defizit von 26924 Wertepunkten. Der zu erwartende Eingriff wird über das Ökokonto der Gemeinde Lippetal ausgeglichen. Sämtliche Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest und der Gemeinde Lippetal abzustimmen.“*

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Umweltberichts wird die Planung als städtebaulich vertretbar und vor dem Hintergrund der Planungsziele und Planinhalte u. a. zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs auch als sinnvoll bewertet.

[14] S. Anlage: Umweltbericht zur 50. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lippetal sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schmale Mersch“ – Ortsteil Oestinghausen, Büro Stelzig, Mai 2022 mit Anhang und Anlagen.

## 6.2 Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Bodenversiegelungen sind zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

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

Auf die ergänzenden Ausführungen in Kapitel 3.5 sowie den Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

Die Gemeinde hält die Überplanung als Arrondierung des Siedlungsbereichs unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen (s. Kap. 6.4) grundsätzlich für vertretbar und bewertet das Vorhaben vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs als sinnvoll. Die Planung wird mit Blick auf die Belange des Bodenschutzes aus den genannten Gründen somit als angemessen und vertretbar bewertet.

## 6.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (sog. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Im Zuge des Planverfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag[15] der Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 17 „Schmale Mersch“ erstellt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird. Die Ergebnisse dieses artenschutzrechtlichen Fachbeitrags lassen sich wie folgt zusammenfassen (s. dort, Kap. 7):

*„Das geplante Vorhaben ist aus artenschutzrechtlicher Sicht zulässig, wenn*

- *die Gehölzfällungen sowie die bauvorbereitenden Maßnahmen (Abriss der Holzschuppen, Baufeldfreimachung) zum Schutz der allgemeinen Brutvogelfauna außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden,*
- *vom 1. März bis zum 30. September keine Baumfällungen und Gehölzschnitt durchgeführt werden (BNatSchG).*

*Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann. Werden die oben genannten Maßnahmen eingehalten, bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken, Verbotstatbestände werden nicht erfüllt und erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.“*

---

[15] Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 17 „Schmale Mersch“ in Oestinghausen Gemeinde Lippetal, Büro Stelzig, Soest, April 2022.

Die Gemeinde teilt die Einschätzung des Gutachters und hält diese für nachvollziehbar sowie sachgerecht. Die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen sind auf der Umsetzungs-/Genehmigungsebene zu beachten. Ein Hinweis zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange wird darüber hinaus auf der Plankarte des Bebauungsplans Nr. 17 „Schmale Mersch“ geführt (s. Hinweis F.4). Weitergehende Maßnahmen sind gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auf Ebene des Bebauungsplans nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten (u. a. das Verbot, Bäume außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen).

Zu beachten sind die Artenschutzbelange auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden. Auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthaftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

Sofern bei der Bauausführung Hinweise auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest umgehend zu informieren.

### 6.4 Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Abwägung einzustellen. Die Änderung oder Neufassung eines Bebauungsplans kann grundsätzlich **Eingriffe in Natur und Landschaft** vorbereiten. Es ist zu prüfen, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf die Darstellung der Planungsziele und -inhalte in dieser Begründung verwiesen.

Im Rahmen des Umweltberichts ist eine Eingriffsbewertung und -bilanzierung erfolgt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird. Für die geplante Entwicklung des Wohngebiets ergibt sich gemäß Umweltbericht eine negative Bilanz von 26.924 Wertepunkten. Das verbleibende externe Kompensationsdefizit soll auf Flächen des gemeindeeigenen Ökokontos der Gemeinde Lippetal 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 Lippetal, wodurch die Kompensationsmaßnahmen langfristig gesichert sind.

Die Gemeinde hält die Überplanung des Plangebiets unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen als Arrondierung des Siedlungsbereichs zusammenfassend grundsätzlich für vertretbar und vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele für sinnvoll.

### 6.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus dem Jahr 2011 wird dieser Be-

lang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher.

Mit Blick auf den überörtlichen Klimaschutz gehen durch die vorbereitete Wohngebietsentwicklung landwirtschaftliche Freiflächen dauerhaft durch Versiegelungen für Wohnbebauung, Erschließungsflächen etc. mit den entsprechenden Auswirkungen auf das lokale Klima verloren. Diese Freiflächen weisen aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion durch Frisch-/Kaltluftproduktion auf.

Weitere Ausführungen u. a. zum Schutzgut Luft und Klima können dem Umweltbericht entnommen werden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird (s. Umweltbericht, u. a. Kap. 2.3.5).

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und Dichtemaßen ermöglichen grundsätzlich eine optimierte Ausrichtung der künftigen Baukörper und gewährleisten erforderliche Mindestabstände zur Nachbarbebauung. Positive kleinklimatische Effekte bewirken zudem die festgesetzten öffentlichen Grünflächen, die festgesetzte mindestens extensive Dachbegrünung auf Garagen und Carportanlagen sowie die als öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Flächen im Plangebiet (s. Kapitel 5.7 sowie Umweltbericht, Kap. 2.3.5). Angesichts der festgesetzten Dachformen werden insgesamt sehr günstige Voraussetzungen zur solarenergetischen Nutzung der Dachfläche geschaffen. Darüber hinaus sind u. a. bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes zu beachten. Im Rahmen des Umweltberichts werden weitere Ausführungen u. a. zum Schutzgut Klima und erforderliche Ausgleichsmaßnahmen dargelegt.

## 7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich weitestgehend geordnete Grundstückssituationen. Zurzeit wird kein weiterer Handlungsbedarf für bodenordnende Maßnahmen gesehen.

## 8. Flächenbilanz

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 17 „Schmale Mersch“ hat eine Flächengröße von ca. 2,9 Hektar und umfasst folgende Teilflächen:

| Geplante Teilflächen/Nutzungen | Fläche in m² (ca.) |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | 20.045 |
| Öffentliche Grünflächen | |
| – Grünzug, teilweise mit Wegeführung | 1.155 |
| – Spielplatz | 940 |
| Öffentliche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 3.715 |
| Versorgungsfläche Pumpwerk | 10 |
| Straßenverkehrsflächen | 3.130 |
| Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß-/Radweg | 275 |
| Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg | 90 |
| **Gesamtfläche Plangebiet ca.** | **29.360** |

*Ermittlung auf Basis der Plankarte, im Maßstab 1:1000, Werte gerundet!

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Mit Beschluss vom 17.12.2020 hat der Rat der Gemeinde Lippetal die Einleitung des Planverfahrens sowie die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 „Schmale Mersch“ beschlossen (siehe Vorlage Nr. 019/11).

Für die Planung ist zunächst eine Plankonzeption mit mehreren Varianten erarbeitet und dem Gemeindeentwicklungsausschuss der Gemeinde Lippetal am 31.05.2021 und 14.06.2021 vorgestellt worden. Anschließend hat der Rat der Gemeinde Lippetal am 28.06.2021 eine Weiterführung des Planverfahrens auf Basis der ausgewählten Variante zur Plankonzeption unter Berücksichtigung weiterer Kriterien beschlossen (siehe Beschlussvorlage Nr. 095/11/2).[16] Auf dieser Grundlage wurde der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Schmale Mersch“ entwickelt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 17 „Schale Mersch“ hat vom 06.10.2021 bis einschließlich zum 06.11.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchlaufen. Parallel wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gemäß §§ 4(1), 2(2) BauGB beteiligt.

In der Sitzung des Rats der Gemeinde Lippetal am 13.12.2021 wurden anschließend die eingegangenen Stellungnahmen vorläufig beraten und der Beschluss zur Offenlage gefasst (siehe Vorlage Nr. 165/11).

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 hat vom 13.04.2022 bis einschließlich zum 16.05.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 3(2), 4(2), 2(2) BauGB durchlaufen.

[16] Städtebauliche Rahmenplanung, Gemeinde Lippetal und Planungsbüro Tischmann Loh, hier: Städtebauliches Rahmenkonzept – Variante 2 „Auf dem Mühlenbrinke und Schmale Mersch“, Mai 2021.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Gemeinde Lippetal und seines Fachausschusses sowie auf die jeweiligen Sitzungsniederschriften wird ausdrücklich Bezug genommen.

Lippetal, im Mai 2022