



Tagesordnung

Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 07.03.2024 um 18:00 Uhr,
Sitzungsraum E.08, Ostwall 1, 59555 Lippstadt

In öffentlicher Sitzung

1. Fragestunde für Einwohnerinnen und Einwohner
2. Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt 090/2024
Nr. 339 Rebbeke "Seeuferstraße Wohnmobilplatz"
hier: a) Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange
b) Satzungsbeschluss
3. Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt 082/2024
Nr. 355 "An der Schreibhütte" und 1. Änderung des
Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungs-
planes Nr. 355
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschluss zur Durchführung des Änderungs-
verfahrens
c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit
d) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der
Behörden und Träger öffentlicher Belange
4. Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 083/2024
Nr. 323 "Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße"
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung und
förmlichen Beteiligung der Behörden
5. Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt 084/2024
Nr. 356 "Union"
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit
c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der
Behörden und Träger öffentlicher Belange
6. Aktuelle Entwicklung zur Wohnraumförderung in Lippstadt 095/2024
hier: Antrag der Ratsfraktion Bündnis90 / Die Grünen
7. Verschiedenes

gez. Mirko Molt
Vorsitzender

STADT **LIPPSTADT****Vorlage Nr. 090/2024**

öffentlich

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Herr Dalhoff

Telefon: 02941/980-418

| Beratungsfolge | Sitzungstermin |
|----------------------------|----------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 07.03.2024 |
| Rat | 18.03.2024 |

TOP **Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 339 Rebbeke "Seeuferstraße Wohnmobilplatz"**
hier: a) Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
b) Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

- a) Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“ wurden geprüft und abgewogen. Die jeweiligen Beschlussvorschläge hierzu gem. der Abwägungstabelle in der Anlage 5 werden beschlossen.
- b) Der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“ (Anlage 1) wird gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Begründung (Anlage 2) wird zugestimmt.

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 339

Anlage 2: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 339

Anlage 3: Umweltbericht

Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 5: Abwägungstabelle

Beratungsergebnis

| | | | | | | |
|-------------------------------------|---|----|------|------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Einstimmig | <input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit | Ja | Nein | Enthaltung | <input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag | <input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss |
|-------------------------------------|---|----|------|------------|--|---|

Unterschrift

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? Nein**Sachdarstellung**Planungsziel:

In direkter Nachbarschaft zum Alberssee befindet sich der Campingplatz „Campingparadies Lippstädter Seenplatte“, der aktuell mit 89 Plätzen zum Campen und 18 Stellplätzen für Wohnmobile ausgestattet ist. Die 2,5 Hektar große Anlage wurde im Jahr 2008 errichtet und ihre Planung begegnete einem Bedarf, der durch verschiedentlich gewässernah abgestellte Wohnwagen und Wohnmobile offensichtlich wurde. Auf den Flächen war es möglich, diese Nutzung eng an den Badesee und die Infrastruktureinrichtungen anzubinden. Zugleich ließ sich die Freizeitnutzung gut in die gekammerte Landschaft einfügen und von den weiteren Baggerseen trennen, denen eine natürliche Entwicklung sowie eine an der Natur orientierten Erholung vorbehalten war. Da die Zulassung von Wohnmobilen in den letzten Jahren stark zugenommen hat und immer mehr Touristen neben Natur und Landschaft ebenso die Stadt Lippstadt kennenlernen möchten, sind die Kapazitäten der Stellplätze schnell ausgeschöpft. Infolgedessen regt der Betreiber die Errichtung eines weiteren Wohnmobilstellplatzes auf einer etwa 1 Hektar großen Fläche an.

Der Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ weist für den Landschaftsraum Mettinghausen/Rebbeke ein Landschaftsschutzgebiet aus. Die Festsetzung erfolgt insbesondere aufgrund der besonderen Bedeutung als Pufferzone zum sich westlich anschließenden Naturschutzgebiet „Zachariasse“ und der in großen Teilen besonders reich und vielfältig mit Baumreihen, Hecken und kleinen Wäldern ausgestatteten Landschaft. In Landschaftsschutzgebieten sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes und das Landschaftsbild negativ verändern, insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen. Zur Umsetzung der Planung ist daher die Bauleitplanung erforderlich. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da der Bereich im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurde.

Inhalt des Bebauungsplanes:

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Zudem wird eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, in der eine Ver- und Entsorgungsstation für die Wohnmobile errichtet werden soll. Durch die Festsetzung von Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen soll die landschaftliche Einbindung des Wohnmobilstellplatzes sichergestellt werden. Die Pflanzmaßnahmen werden lediglich durch festgelegte Ein- und Ausfahrtsbereiche durchbrochen. Weiterhin werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, um die allgemeine Anbindung des Plangebietes gewährleisten zu können.

Bisheriger Verfahrensverlauf:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 26.11.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 28.10.2021 – 29.11.2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.10.2021 – 29.11.2021
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 01.12.2022

- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 22.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023

Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist eine Stellungnahme eines benachbarten Betriebes eingegangen, der sich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wendet. In der Abwägungstabelle (Anlage 5) wird sich mit den Belangen des Betriebes sowie den Belangen von Freizeit und Erholung sowie den Belangen des Umweltschutzes auseinandergesetzt.

In der Folge sind der Betreiber des benachbarten Unternehmens und der Vorhabenträger des Wohnmobilstellplatzes in einen Dialog gegangen und haben sich auf eine Lösung verständigt, bei der die Interessen beider gewahrt bleiben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB liegen keine Stellungnahmen vor.

Behördenbeteiligung

Die Stellungnahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB führten zur Aufnahme von Hinweisen zum Artenschutz sowie zum Schutz von Gehölzbeständen in den Bebauungsplan. Zudem wurde die Begründung hinsichtlich der Abwasserbeseitigung überarbeitet. Grundsätzliche Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes wurden nicht geäußert.

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der förmlichen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erforderten keine Änderungen der Planung.

Eine detaillierte Auflistung sämtlicher Stellungnahmen können dem Abwägungsdokument (Anlage 5) entnommen werden.

Weiteres Vorgehen:

Als nächster Schritt steht der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“ gem. § 10 BauGB an. Der Ausschuss wird gebeten dem Rat der Stadt Lippstadt die Beschlüsse zu empfehlen. Der Rat der Stadt Lippstadt wird gebeten, die Beschlüsse zu fassen.

KATASTERVERMERK

Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmessungen angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 PlanZV entspricht.

Lippstadt, den _____
L.S.

Christian Käßler
Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lippstadt, den _____
Der Bürgermeister
im Auftrag

Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 26.11.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 20.10.2021 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 28.10.2021 bis 29.11.2021 stattgefunden. Der Beschluss wurde am 20.10.2021 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat vom 28.10.2021 bis 29.11.2021 stattgefunden.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 22.12.2022 bis 27.01.2023 stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.12.2022 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 22.12.2022 bis 27.01.2023 stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.12.2022 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den _____
Der Bürgermeister
im Auftrag

Heinrich Horstmann
Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen

6. Satzungsbeschluss/Ausfertigung

Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“ - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Lippstadt, den _____
L.S.

Arne Moritz
Bürgermeister
Schriftführer

7. Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“ - einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am _____ unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme in der Tageszeitung „Der Patriot“ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lippstadt, den _____
L.S.

Arne Moritz
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April 2022.

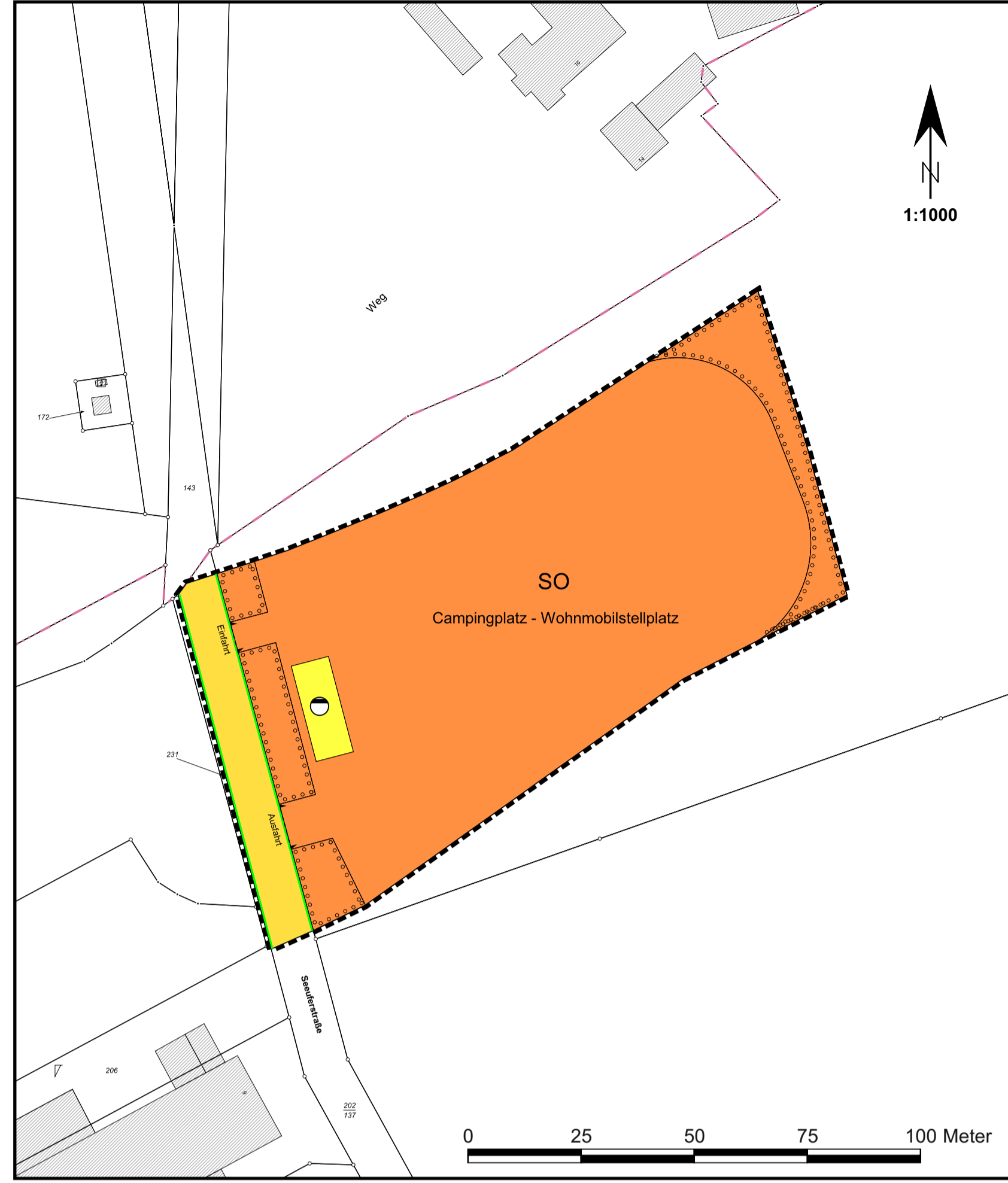
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540) zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328).

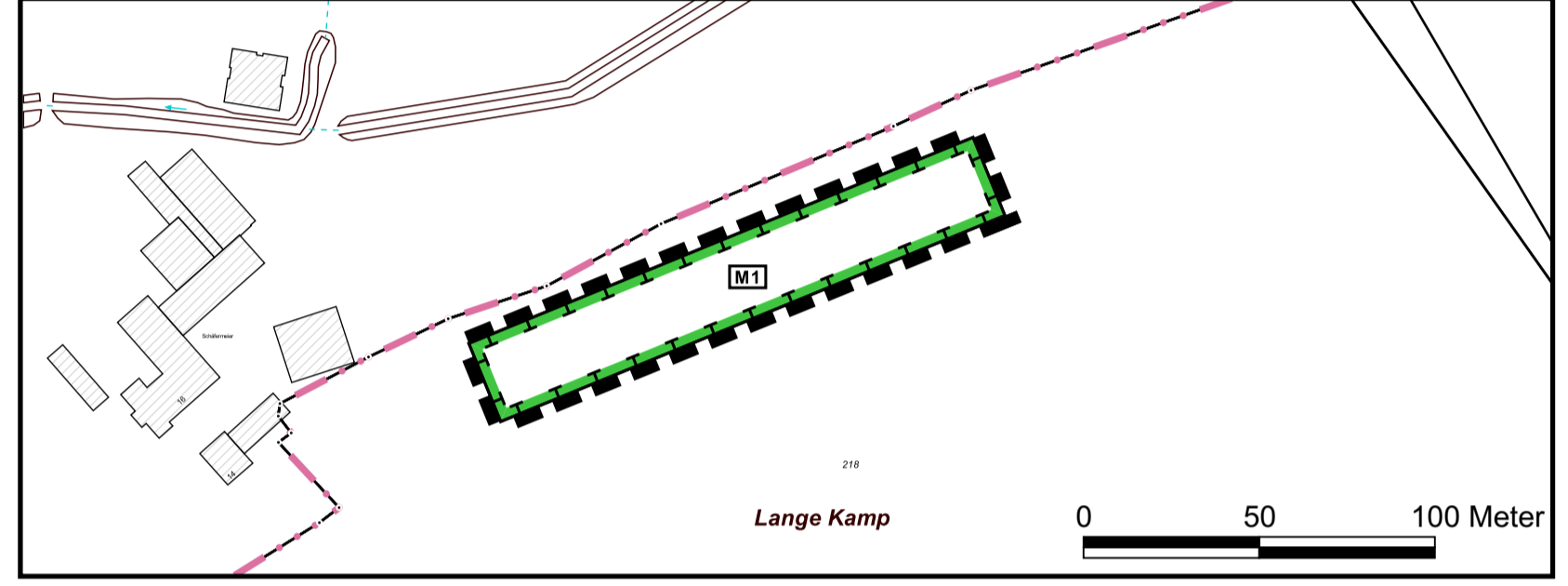
Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben - und Erschließungsplan



Kompensationsfläche



Lage: Gemarkung Rebbeke, Flur 1, Flurstück 218 (Teilstück)
Flächengröße: ca. 3.715 m²
Maßnahme M1: Umwandlung von Acker in artenreiche Weide, langfristig mit vier Galloway-Rindern beweidet

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND ZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO

SO Sondergebiete, die der Erholung dienen (SO) gem. § 10 BauNVO
Zweckbestimmung „Wohnmobilplatz“

2. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB

→ Straßenbegrenzungslinie
→ 2.1. Straßenverkehrsfläche
→ Straßenbegrenzungslinie
→ 2.2. Ein- und Ausfahrtsbereich

3. Fläche für Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

☐ 3.1. Fläche für Abwasser

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

○ ○ ○ ○ ○ 4.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Folgende Anpflanzungen sind vorgesehen: Eichen als Überhältern sowie im Unterstand Hasel, Hartriegel und weitere lebensraumtypische Gehölze

→ 4.2. Befestigung von Flächen
Für die Standplätze ist eine Befestigung von Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

☐ 4.3. Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Folgende externe Flächen und Maßnahmen werden dem Bebauungsplan zugeordnet:

M1 Kompensationsfläche
Lage: Gemarkung Rebbeke, Flur 1, Flurstück 218 (Teilstück)
Flächengröße: 3.715 m²
Maßnahme M1: Umwandlung von Acker in artenreiche Weide, langfristig mit vier Galloway-Rindern beweidet

5. Sonstige Festsetzungen

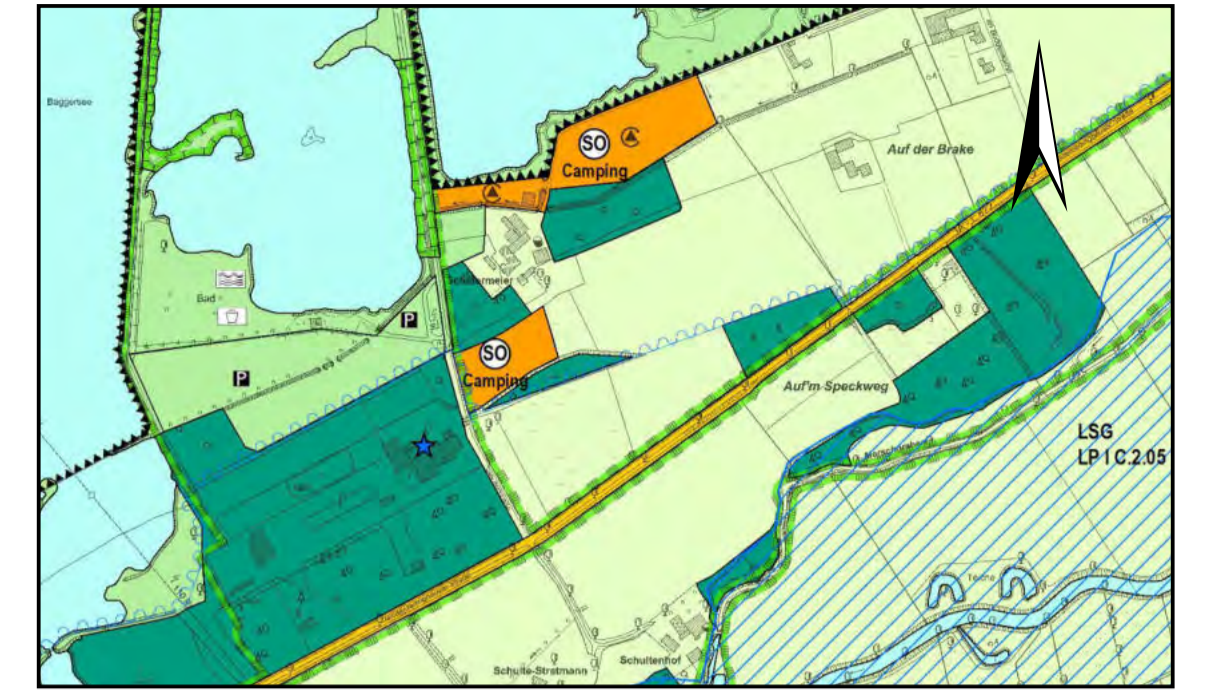
— — — — 5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

--- Flurgrenze
— / — vorhandene Flurstücksgrenze
▨ vorhandene Gebäude

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Bodenschutz**
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu informieren. Die vorgefundenen Abfälle sowie verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
- Zusätzliche artenschutzrechtliche Hinweise**
Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotbestände müssen Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine Brutnester geschädigt 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.
- Schutz von Gehölzbeständen**
Im Hinblick auf Bauaktivitäten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass der Gehölzbestand außerhalb des Baubereiches unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbauplan – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.
- Beleuchtung**
Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind energie-sparende, streulichtarme und insektenverträgliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung) mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d. h. kleiner 3.000 Kelvin. Die Beleuchtung soll ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht von den Seiten ausgestrahlt wird. Soweit möglich sollen Betriebszeiten durch Bewegungsmelder und Zeitschaltung verkürzt werden.
- Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen**
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN M.: 1 : 10000
IN DER FASSUNG DER NEUAUFSTELLUNG



Geltungsbereich: Kreis Soest,
Stadt Lippstadt, Gemarkung Rebbeke, Flur 1



STADT LIPPSTADT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 339 REBBEKE SEEUFERSTRASSE WOHNMOBILPLATZ

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Titel/Kartenblatt
Maßstab 1 : 1000
bei DIN A1

Plan - Nummer
06. 339 - 0

Entwurf: Dalhoff
bearbeitet: Ströh/Gleikner
erstellt am: 20.02.2024
geändert am:



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“

Begründung

Verfahrensstand:

Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB

20.02.2024

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Anlass und Ziele der Planung | 4 |
| 2. Planverfahren | 5 |
| 3. Allgemeine Planungsvorgaben | 5 |
| 3.1. Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 3.2. Derzeitige städtebauliche Situation | 6 |
| 3.3. Planungsrechtliche Situation | 7 |
| 3.4. Planerische Rahmenbedingungen | 8 |
| 3.4.1. Landes- und Regionalplanung | 8 |
| 3.4.2. Landschaftsplan | 9 |
| 3.4.3. Wasserschutzgebietsverordnung | 11 |
| 3.4.4. Flächennutzungsplan | 12 |
| 4. Nutzungskonzept..... | 13 |
| 5. Festsetzungen | 14 |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung | 14 |
| 5.2. Verkehrsflächen und Zufahrten | 14 |
| 5.3. Flächen für Abwasserbeseitigung | 14 |
| 5.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 14 |
| 6. Verkehr | 15 |
| 6.1. Äußere Erschließung | 15 |
| 6.2. Öffentlicher Nahverkehr | 15 |
| 7. Ver- und Entsorgung..... | 16 |
| 8. Belange der Umwelt | 16 |
| 8.1. Umweltprüfung und Umweltbericht..... | 16 |
| 8.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 17 |
| 8.3. Bodenschutz | 18 |
| 8.4. Artenschutz | 18 |
| 8.5. Immissionsschutz..... | 19 |
| 8.6. Hochwasserschutz | 20 |
| 8.7. Starkregenereignis..... | 21 |
| 9. Sonstige Belange und Auswirkungen der Planung..... | 22 |
| 9.1. Denkmalschutz | 22 |
| 9.2. Kampfmittel / Altlasten | 23 |
| 9.3. Bodenordnung..... | 23 |
| 10. Flächenbilanz..... | 23 |
| 11. Weitere Hinweise | 24 |
| 12. Rechtsgrundlagen | 26 |
| 13. Literaturverzeichnis | 27 |

1. Anlass und Ziele der Planung

In direkter Nachbarschaft zum Alberssee befindet sich der Campingplatz „Campingparadies Lippstädter Seenplatte“, der aktuell mit 89 Plätzen zum Campen und 18 Standplätzen für Wohnmobile ausgestattet ist. Die 2,5 ha große Anlage wurde im Jahr 2008 errichtet und dessen Planung begegnete einem Bedarf, der durch verschiedentlich gewässernah abgestellte Wohnwagen und Wohnmobile offensichtlich wurde. Mit dem Standort war es möglich, diese Nutzung eng an den Badesee und die Infrastruktureinrichtungen anzubinden. Zugleich ließ sich die Freizeitnutzung gut in die gekammerte Landschaft einfügen und von den weiteren Baggerseen trennen, denen eine natürliche Entwicklung sowie eine an der Natur orientierten Erholung vorbehalten war.

Da die Zulassung von Wohnmobilen in den letzten Jahren stark zugenommen hat und immer mehr Touristinnen und Touristen neben Natur und Landschaft ebenso die Stadt Lippstadt kennenlernen möchten, sind die Kapazitäten der Standplätze schnell ausgeschöpft. Infolgedessen regt der Betreiber des Campingplatzes die Errichtung eines weiteren Wohnmobilstellplatzes an, der zusätzliche Standplätze für den Aufenthalt von Wohnmobilen für wenige Tage bieten soll. Für das Vorhaben ist eine knapp 1 ha große Fläche vorgesehen, die sich südlich des landwirtschaftlichen Betriebes im Eigentum des Betreibers befindet. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und von der westlich gelegenen Seeuferstraße erschlossen. Bereits im Zuge des Planverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 261 „Campingplatz Seeuferstraße“ zog man das Areal als mögliche Alternative zum heutigen Standort des Campingparadies Lippstädter Seenplatte in Betracht.

Der Planungsbereich ist aktuell dem planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Um die Fläche als Wohnmobilstellplatz nutzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Zudem weist der Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ für den Landschaftsraum Mettinghausen / Rebbeke ein Landschaftsschutzgebiet aus. In Landschaftsschutzgebieten sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes und das Landschaftsbild negativ verändern, insbesondere die Errichtung von baulichen Anlagen. Des Weiteren befindet sich dort die Schutzzone III des Wasserschutzgebietes „Lippstadt-Lipperbruch“, in der das Errichten von Campingplätzen einer Genehmigungspflicht durch die Wasserbehörde bedarf. Zur Umsetzung der Planung soll daher ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. So ist es möglich, konkrete Maßnahmen festzulegen, wie mit den Themen Landschafts- und Wasserschutz umgegangen werden soll.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von weiteren Wohnmobilstandplätzen im Nahbereich des Albersees geschaffen werden. Ziel ist den aktuell landwirtschaftlich genutzten Planbereich als ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnmobilstellplatz festzusetzen. Durch dieses Bauleitplanverfahren soll der zu Grunde liegenden touristischen Nachfrage mit einer für den Landschaftsraum verträglichen Lösung nachgekommen werden.

2. Planverfahren

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“ wurde am 26.11.2020 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 28.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte zeitlich parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Am 01.12.2022 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt gefasst. Die Beteiligungen fanden in beiden Fällen vom 22.12.2022 bis zum 27.01.2023 statt. In der Folge kann nun der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gefasst werden.

3. Allgemeine Planungsvorgaben

3.1. Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 10.260 m² große räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Rebbeke in der Flur 1 und umfasst teilweise die Flurstücke 218 und 202/137 (siehe Abbildung 1).

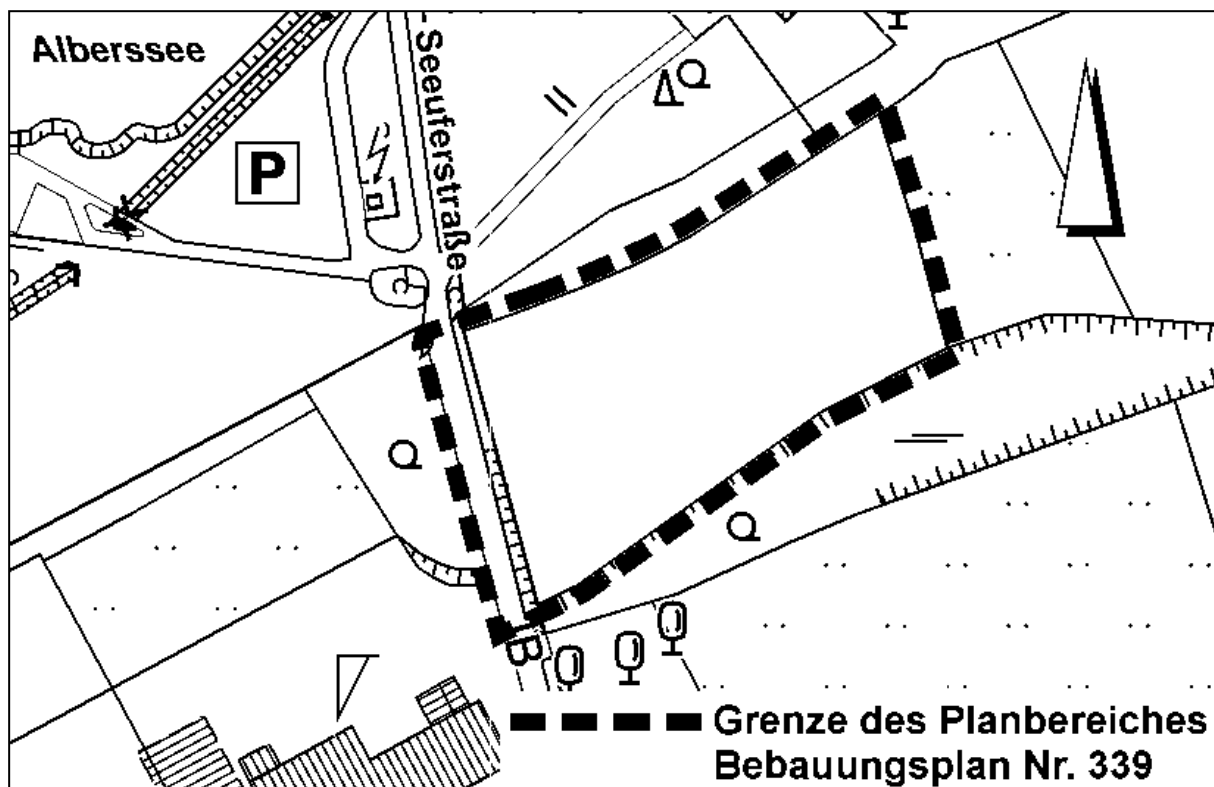


Abbildung 1: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch ein Feldgehölz auf dem Flurstück 218 und der südlichen Grenze des Flurstücks 143;

im Osten durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche auf dem Flurstück 218;

im Süden durch ein Feldgehölz auf dem Flurstück 218;

im Westen durch die östliche Grenze der Flurstücke 231 und 206.

3.2. Derzeitige städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verortet sich östlich der Lippstädter Kernstadt in der Gemarkung Rebbeke. Nördlich des Plangebietes liegen verschiedene Seen, denen unter anderem der für Badegäste zugängliche Alberssee mit den dazugehörigen Einrichtungen und Stellplatzflächen angehört. Benachbart befindet sich ebenfalls der landwirtschaftliche Betrieb Schäfermeier, von dem das Campingparadies Lippstädter Seenplatte, Schäfermeiers Kaffeeseune sowie ein Obst- und Gemüsehandel geführt werden. Zwischen dem Geltungsbereich und dem landwirtschaftlichen Betrieb stockt ein Eichen-Feldgehölz. Westlich des Plangebietes hat die Decken und Betonfertigteile GmbH ihre Produktionsstätte, die hier im Außenbereich ohne baulichen Kontext im Zusammenhang mit der Erschließung der Kies- und Sandvorkommen entstanden ist. Im Süden wird der Geltungsbereich durch ein Eichen-Birken-Feldgehölz abgegrenzt. Dahinter findet sich entlang der Seeuferstraße eine zusätzliche Parkfläche für den Alberssee, die bei hohem Andrang im Sommer genutzt werden kann. Des Weiteren wird die nähere Umgebung von Gehölzstrukturen und landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.



Abbildung 2: Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches im Luftbild (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

Das Plangebiet selbst umfasst neben landwirtschaftlich genutzter Fläche einen Teil der angrenzenden Seeuferstraße, die von Süd nach Nord verläuft und durch die das Areal erschlossen wird (siehe Abbildung 2).

3.3. Planungsrechtliche Situation

Der Planbereich für den Bebauungsplan Nr. 339 verortet sich fast komplett in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102b „Naherholungsgebiet Lp-Ost“, für den am 09.09.1982 die Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen wurde. Weitere Verfahrensschritte sind seitdem allerdings nicht durchgeführt worden. Da das Plangebiet nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB liegt, befindet sich das Plangebiet im planerischen Außenbereich. Damit regelt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gemäß dem § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich).

Lediglich ein kleines Stück des nordwestlichen Geltungsbereiches überschneidet sich mit dem Bebauungsplan Nr. 102a 1. Änderung „Naherholungsgebiet Alberssee“, welcher am 13.06.2006 rechtskräftig geworden ist (siehe Abbildung 3). Der Seeuferweg wird in dem Bereich der Überschneidung als Verkehrsfläche mit beidseitig schmalen Streifen begleitender Grünflächen festgesetzt. Im Kern befasst sich der Bebauungsplan Nr. 102a 1. Änderung mit dem Alberssee und ordnet die umliegenden Flächen, um den Badebetrieb und die damit verbundenen Gebäude, Freiräume und Parkmöglichkeiten in die Landschaft einbinden zu können.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 102a 1. Änderung „Naherholungsgebiet Alberssee“ (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

Im näheren Umfeld ist des Weiteren der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 261 „Campingplatz Seeuferstraße“ zu nennen, welcher nördlich des Planbereiches zu finden ist. Dieser erlangte am 14.06.2008 Rechtskraft und setzt die Flächen des Campingplatzes als Sondergebiete, die der Erholung dienen, fest (siehe Abbildung 4). Die Hauptzufahrt schließt an die Seeuferstraße an und teilt den Campingplatz in zwei Bereiche. Der westliche Teil dient der Unterbringung von etwa 18 Reisemobilen. Dort wurde zudem ein Sanitärgebäude und eine Entsorgungsstation für Mobil-WC-Inhalt im Bereich der Hauptzufahrt errichtet. Der östliche Teil sieht dagegen etwa 86 Parzellen für Wohnwagenstandplätze sowie Zeltplätze vor. Mit der Festsetzung verschiedener Pflanzmaßnahmen erreichte man eine Einbindung der Campingplatzanlage in das Landschaftsbild.



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 261 „Campingplatz Seeuferstraße“ (Stadt Lippestadt, ohne Maßstab)

3.4. Planerische Rahmenbedingungen

3.4.1. Landes- und Regionalplanung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Außerdem wird dem Planbereich die Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz zugeordnet (siehe Abbildung 5).

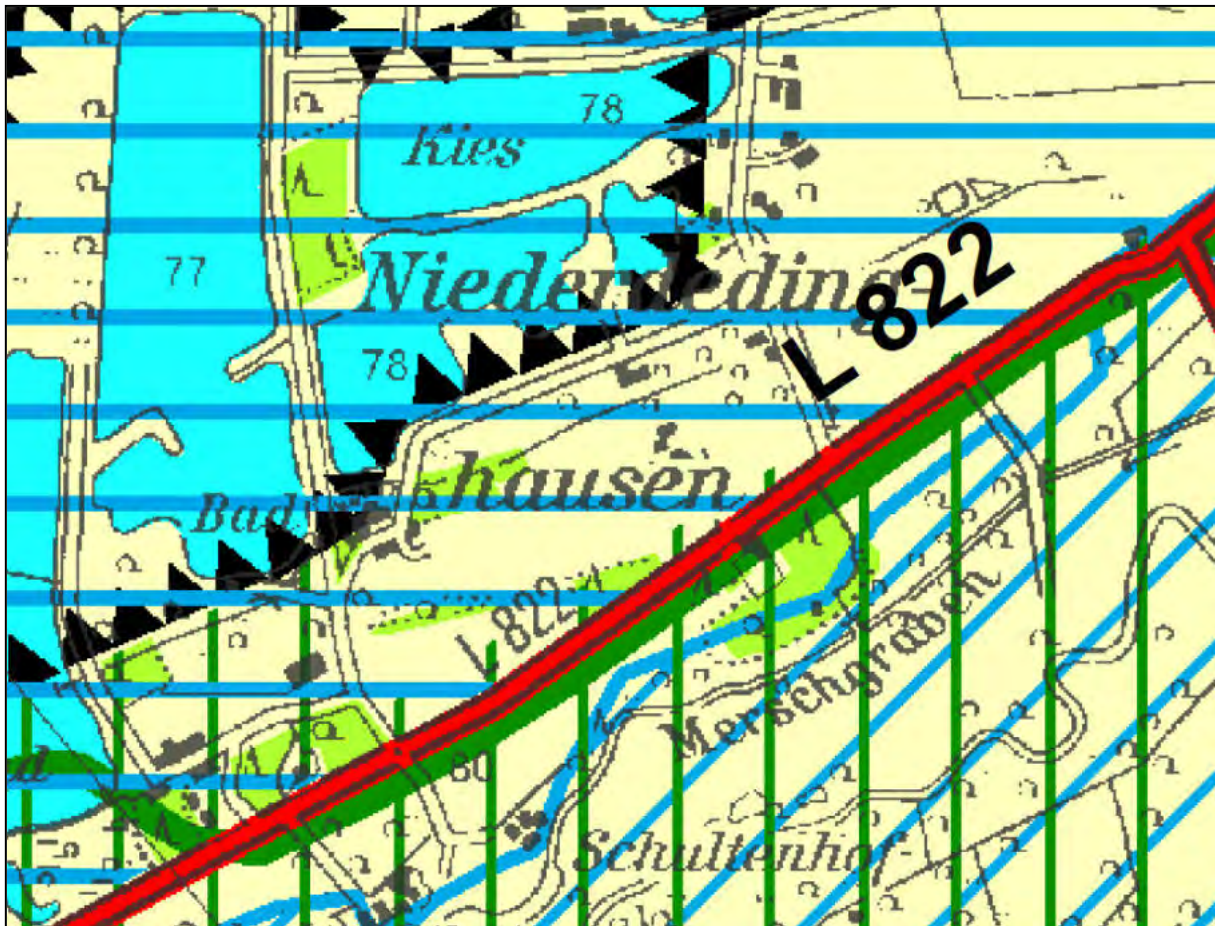


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Bezirksregierung Arnsberg, ohne Maßstab)

3.4.2. Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ des Kreises Soest von 2003 unterliegt das Plangebiet natur- und landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen und Entwicklungen.

In der Entwicklungskarte (siehe Abbildung 6) ist das Plangebiet dem Entwicklungsraum 1.03 „Lippeniederung Mettinghausen/Rebbecke“ zugeordnet und damit dem übergeordneten Ziel der Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Besondere Zielsetzungen für diesen Raum lauten wie folgt:

- Erhöhung des Anteils bodenständiger Gehölzarten in Wäldern und Feldgehölzen,
- Förderung der natürlichen Flora und Fauna auf den Sonderstandorten der Binnendünen, Terrassenkanten und Sandmagerflächen,
- Naturnahe Entwicklung der Abgrabungsseen, Erhöhung des Grünlandanteils in deren Umfeld (Vertragsnaturschutz) sowie entsprechende Lenkung der Freizeitnutzung,
- Förderung natürlicher Sukzessionsprozesse innerhalb der Sekundärbiotopie (Abgrabungsseen),

- Schutz der Lebensstätten stark gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Erhaltung und Entwicklung der Brut-, Rast- und Nahrungsplätze gefährdeter Vogelarten des Offenlandes, insbesondere im Rahmen des Vertragsschutzes,
- Förderung der extensiven Nutzung in exponierten trockeneren Bereichen,
- Neuanlage von Wald.

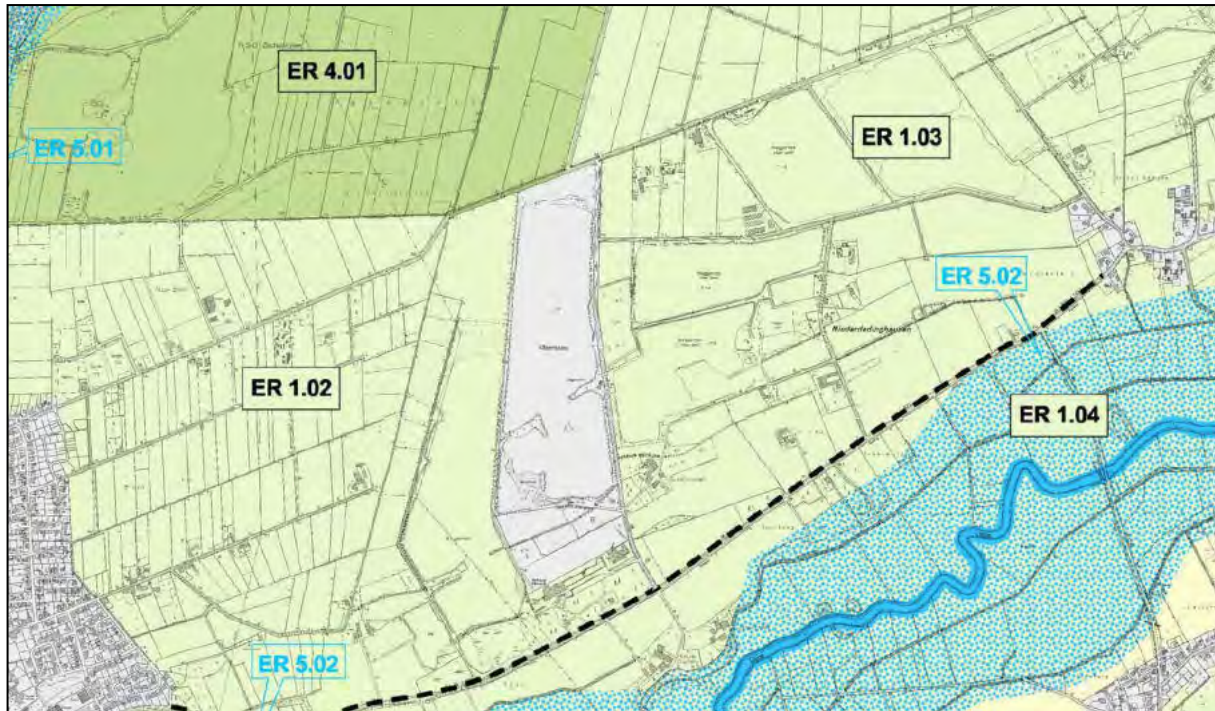


Abbildung 6: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ (Kreis Soest, ohne Maßstab)

Der Festsetzungskarte (siehe Abbildung 7) ist zu entnehmen, dass das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Mettinghausen / Rebbeke“ liegt. Die Festsetzung erfolgt insbesondere auf Grund:

- der besonderen Bedeutung dieses Raumes als Pufferzone zum sich westlich anschließenden Naturschutzgebiet „Zachariasse“,
- der in großen Teilen besonders reich und vielfältig mit Baumreihen, Hecken, Feldgehölzen und kleinen Wäldern ausgestatteten Landschaft,
- der landschaftsfachlich besonders zu begleitenden Situation im Bereich der Abtragungsgewässer,
- der Bedeutung des Landschaftsraumes für die Erholung.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Landschaftsschutzgebiet wurde die Planung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sowie in der Sitzung des Naturschutzbeirates am 11.08.2021 zur Kenntnis genommen. Durch die Anbindung des Wohnmobilstellplatzes an die bereits bestehende Freizeitinfrastruktur des Alberssees kann der Eingriff innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mitgetragen werden. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten.

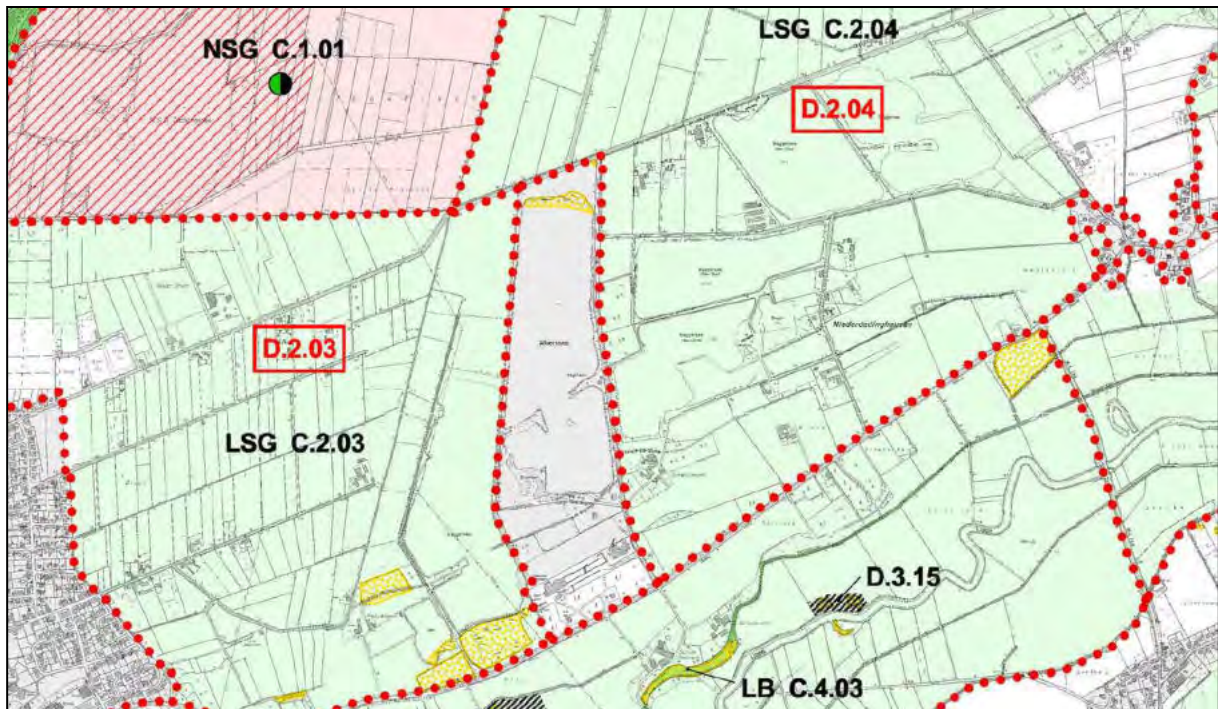


Abbildung 7: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ (Kreis Soest, ohne Maßstab)

3.4.3. Wasserschutzgebietsverordnung

Im Interesse der öffentlichen Wasserversorgung wurde zum Schutz der Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Lippstadt – Lipperbruch/Fichten ein Wasserschutzgebiet festgesetzt (siehe Abbildung 8).

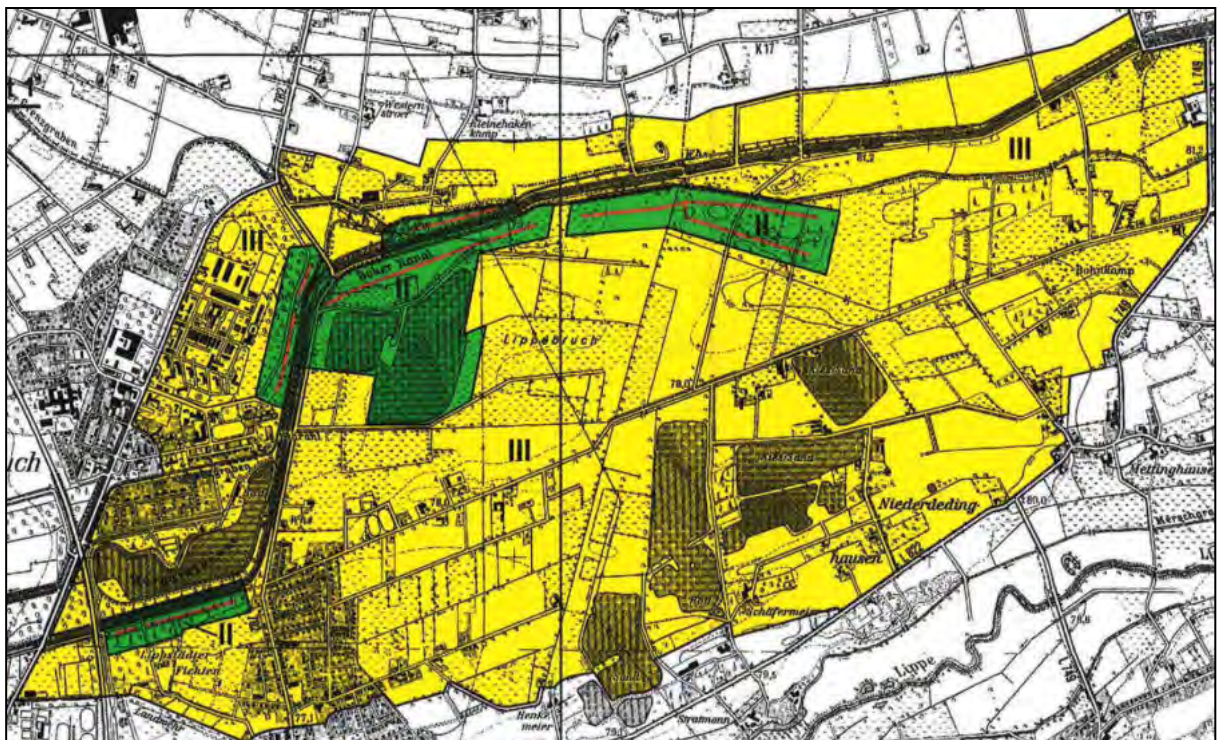


Abbildung 8: Wasserschutzgebiet „Lippstadt – Lipperbruch“ (Bezirksregierung Arnsberg, ohne Maßstab)

Das Wasserschutzgebiet gliedert sich in die weitere Schutzzone (Zone III), die engere Schutzzone (Zone II) und in den Fassungsbereich (Zone I). Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Grenze innerhalb der weiteren Schutzzone. Die Zone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. Mit der Errichtung eines Wohnmobilplatzes handelt es sich dementsprechend um eine Maßnahme, die der Genehmigungspflicht durch die Wasserbehörde unterliegt.

3.4.4. Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Aufstellungsbereich als Flächen für die Landwirtschaft dar. Die damaligen Darstellungen entsprachen somit nicht der planerischen Absicht des Bebauungsplanes. Da zwischenzeitlich im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes die Änderung des Bereiches zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Camping erfolgte (siehe Abbildung 9), ist ein eigenständiges Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

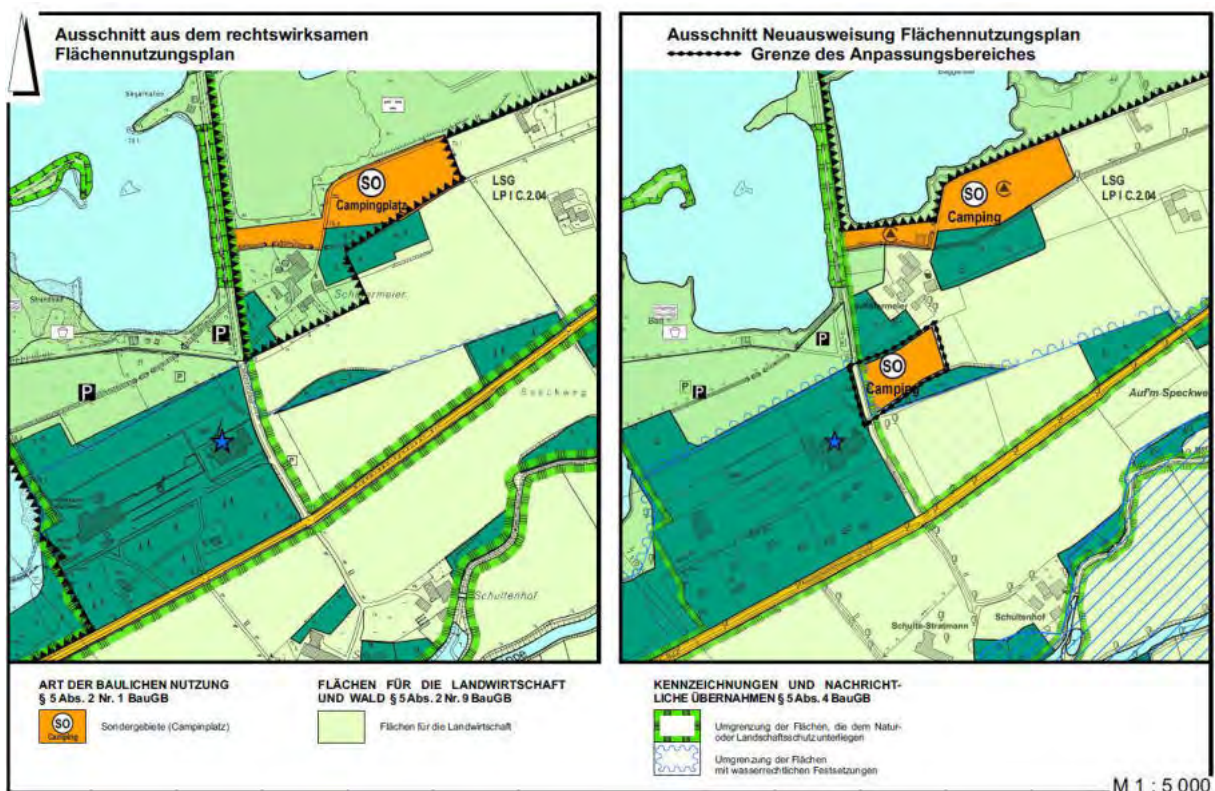


Abbildung 9: Gegenüberstellung der wirksamen (links) und der geplanten (rechts) Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

4. Nutzungskonzept

Die Erschließung des Wohnmobilstellplatzes erfolgt über eine eigene Zufahrt von der Seeuferstraße aus sowie einer separaten Abfahrt (siehe Abbildung 10). Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge regelt sich mittels Schranken und Kassenterminal. Beim Einlass wird ein Parkticket gezogen und die Bezahlung erfolgt vor dem Verlassen des Platzes an der Kasse. Auf diese Weise wird einer möglichen Stauung des Verkehrs auf der Seeuferstraße vorgebeugt, sodass auf eine zusätzliche Wartezone für Wohnmobile entlang der Straße verzichtet werden kann.



Abbildung 10: Vorhaben und Erschließungsplan (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

Die Standplätze ordnen sich beidseitig an einem 5,50 m breiten Rundweg an, der in geschotterter Bauweise hergestellt werden soll. Die Standplätze selbst sind halb als geschotterte Fläche und halb als Rasenfläche geplant. Nach derzeitigem Planungsstand sollen 55 Standplätze mit einer Größe von etwa 80-100 m² entstehen, die den Aufenthalt von Wohnmobilen für wenige Tage ermöglichen sollen. Es ist kein dauernder Aufenthalt von Wohnmobilen vorgesehen. Die Wohnmobilstandplätze werden mit Stromsäulen ausgestattet, die so platziert sind, dass ein Anschluss 4-6 Standplätze mit Strom versorgen kann. Im westlichen Bereich ist eine zentrale Ver- und Entsorgungsstation dargestellt, die insbesondere zum Entleeren der Tanks (Brauchwasser, Chemietoilette) vorgesehen ist. Die bestehende Eingrünung der Fläche im Norden und Süden wird an der westlichen und östlichen Grenze fortgesetzt. Dazu sollen breite

Heckenstreifen gepflanzt werden, die den Planbereich zur Seeuferstraße sowie zur Landschaft hin fassen und als Sichtschutz dienen. Die Hecke zur Seeuferstraße wird in dem Bereich der zwei Zufahrten unterbrochen. Auf dem Wohnmobilstellplatz selbst ist die Anlage eines schmalen Heckenstreifens von West nach Ost vorgesehen, um die innenliegenden Stellplätze voneinander zu trennen. Der Heckenstreifen wird etwa mittig von einem Fußweg durchbrochen, der eine Verbindung des südlichen mit dem nördlichen Bereich herstellt.

5. Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Es werden Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ gemäß § 10 BauNVO festgesetzt. Zulässige Nutzungen sind Standplätze für den Aufenthalt von Wohn- und Reisemobilen, die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen sowie dieser Nutzung zugeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Eine Nutzung als Wohnwagenstandplatz, Zeltplatz oder als Dauerstandplatz für Wohnmobile fallen nicht darunter.

5.2. Verkehrsflächen und Zufahrten

Die Seeuferstraße wird im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Planung sieht eine Ein- und eine Ausfahrt für den Wohnmobilstellplatz vor. Damit die abschirmende Eingrünung zur Seeuferstraße nur im Bereich dieser beiden Zufahrten unterbrochen wird, erfolgt zusätzlich die Festsetzung des Ein- bzw. Ausfahrtsbereiches.

5.3. Flächen für Abwasserbeseitigung

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine zentrale Ver- und Entsorgungsstation vorgesehen. Diese wird im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, da sie insbesondere zum Entleeren der Wohnmobiltanks (Brauchwasser, Chemietoilette) vorgesehen ist.

5.4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Damit der Wohnmobilplatz neben genügend Abstand auch einen Sichtschutz zur Seeuferstraße erhält, werden im Westen des Planbereiches Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen, der von den zwei Zufahrten durchbrochen wird, soll in Form einer durchgehenden, dichten und naturnahen Hecke bepflanzt werden. Richtung Osten ist ebenfalls eine Hecke vorgesehen, die den Wohnmobilplatz zur Landschaft hin eingrünen soll. Die Eingrünungen

dienen zudem der Reduzierung der betriebsbedingten Lärm-, Licht- und Luftschadstoffemissionen. Die Hecken sollen sich aus Eichen als Überhältern und im Unterstand aus Hasel, Hartriegel und weiteren lebensraumtypischen Gehölzen zusammensetzen.

Zu den planerischen Zielsetzungen des Bebauungsplanes gehört die natürliche Funktion von Natur und Boden zu berücksichtigen und auszugleichen, dazu zählt ebenso der Oberflächenabfluss, die Verdunstung und Versickerung von Regenwasser. Mit der Ausweisung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ ist von einer Zunahme des Versiegelungsgrades und der zu bewirtschaftenden Menge an Niederschlagswasser auszugehen. Um eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser zu ermöglichen und eine Vollversiegelung auszuschließen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

Für die Standplätze ist eine Befestigung von Flächen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30% Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

6. Verkehr

6.1. Äußere Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Seeuferstraße, welche an das örtliche und regionale Straßennetz angeschlossen ist. Die Ein- und Ausfahrt der Wohnmobile regelt sich mittels Schranken und Kassenterminal. Beim Einlass wird ein Parkticket gezogen und die Bezahlung erfolgt erst vor dem Verlassen des Wohnmobilstellplatzes an der Kasse. Dementsprechend kann der Stellplatz direkt von der Seeuferstraße befahren werden, sodass sich der Verkehr nicht an der Einfahrt staut. Dies ist vor allem zu Stoßzeiten des Alberssees relevant, wenn der Andrang von Badegästen, beispielsweise an sehr heißen Wochenenden, hoch ist und die Seeuferstraße sehr stark frequentiert wird. Durch die Möglichkeit der direkten Zufahrt auf den Stellplatz, werden solche Situationen nicht weiter verschärft. Weiterhin ist zu erwarten, dass die sich die Anreise der Wohnmobile nicht auf bestimmte Zeiten konzentriert und somit die Zu- und Abfahrt zügig erfolgen kann.

6.2. Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über die Haltestellen „Niederdedinghausen, Seeuferstraße“ und „Niederdedinghausen, Niederdedinghausen“ an den Schulbusverkehr sowie an das AnrufSammelTaxi (AST) angebunden. Die in etwa 200 - 300 m fußläufiger Entfernung gelegenen Haltestellen werden durch die Buslinien 563 und 539 angefahren. Sie verbinden das Plangebiet mit dem Lippstädter Busbahnhof sowie den unmittelbar benachbarten Ortsteilen wie beispielsweise Lipperode, Hörste oder Garfeln.

7. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom kann durch die Stadtwerke erfolgen. Die Versorgungsleitungen liegen in der Seeuferstraße.

In unmittelbarer Nähe zum Wohnmobilstellplatz liegt weder ein Schmutz- noch ein Regenwasserkanal. Dagegen ist eine Abwasserdruckrohrleitung vorhanden. Über den Bau einer privaten Schmutzwasserpumpstation auf dem Gelände des Wohnmobilstellplatzes kann ein Anschluss an die Abwasserdruckrohrleitung hergestellt werden.

Im Plangebiet ist eine zentrale Ver- und Entsorgungsstation vorgesehen. Diese dient insbesondere zum Entleeren der Wohnmobiltanks (Brauchwasser, Chemietoilette). Die Fläche der Ver- und Entsorgungsstation soll betonierte werden und mit einem Gefälle zum Gully hin, der sich im Zentrum der Fläche befindet, angelegt werden. Das Gefälle leitet die nicht direkt den Gully treffenden Flüssigkeiten sicher ab und verhindert dadurch ein Eindringen ins Grundwasser. Insgesamt soll eine ausreichend große Rangierfläche für die Wohnmobile errichtet werden, da sich die Tanks bei unterschiedlichen Wohnmobilmodellen an verschiedenen Stellen der Fahrzeuge befinden.

8. Belange der Umwelt

8.1. Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Darstellung der nach § 2 Abs. 4 BauGB zu ermittelnden und zu bewertenden Belangen des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung einschließlich der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die im BauGB in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 aufgeführten umweltrelevanten Belange und bildet somit eine fokussierte Betrachtung der Auswirkungen und auf die im UVPG aufgeführten Schutzgüter im Rahmen einer Konfliktanalyse.

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissenstandes,
- 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 werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen geprüft. Es werden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilstellplatz“ verursachten Beeinträchtigungen werden für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt mit einer mittleren Erheblichkeit eingestuft. Für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Landschaft werden Auswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet. Keine erheblichen Auswirkungen werden dagegen für die Schutzgüter Mensch sowie Kultur und Sachgüter gesehen. Einzelheiten können dem beigefügten Umweltbericht entnommen werden.

8.2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Ziel dieses Bauleitplanverfahrens ist die Umwandlung landwirtschaftlicher genutzter Fläche in einen Wohnmobilstellplatz. Im Bebauungsplan wird in der Folge ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ festgesetzt. Die Vermeidung und der Ausgleich des durch die Planung möglichen Eingriffs gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Bilanzierung des Umfangs der durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurde im Umweltbericht eine Bewertung des jetzigen Zustands und künftigen Zustands vorgenommen. Durch Aufstellen des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsbedarf von 1.076 Biotopwertpunkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann.

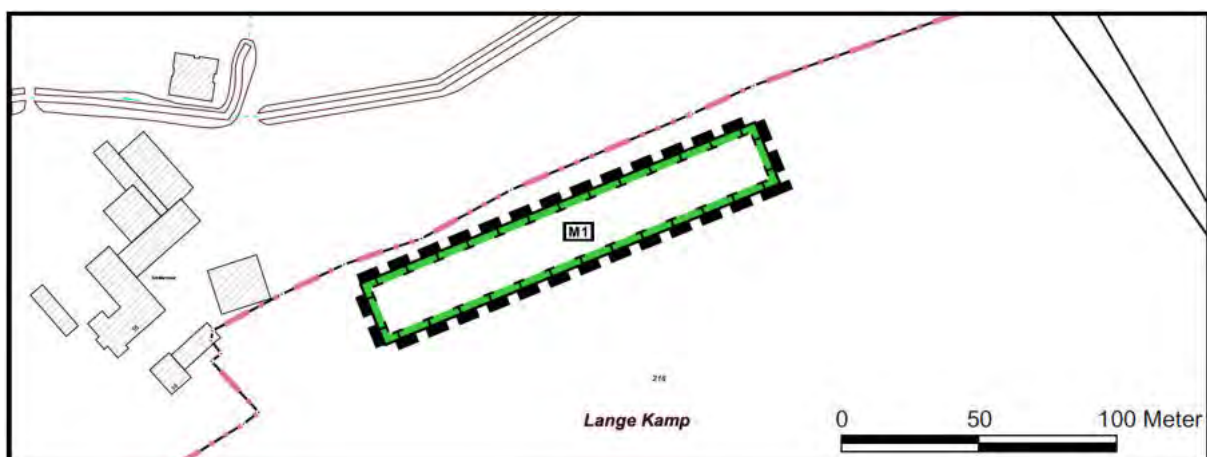


Abbildung 11: Ausgleichsfläche östlich des Plangebietes (Stadt Lippstadt, ohne Maßstab)

Für die Kompensation ist eine Ackerfläche nordöstlich des Plangebietes vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Teilfläche des Flurstücks 218 der Flur 1 in der Gemarkung Rebbeke (siehe Abbildung 11). Als Kompensationsmaßnahme M1 soll eine artenreiche Weide entwickelt werden und diese langfristig mit vier Galloway-Rindern beweidet werden.

Für die Kompensationsfläche ergibt sich im Planungszustand eine Differenz zum Biotopwert des Bestandes in Höhe von 14.860 Punkten und damit verbleibt nach Abzug des Kompensationsbedarfes eine deutliche Überkompensation von 13.784 Biotopwertpunkten. Der Eingriff ist somit vollständig ausgeglichen, eine detaillierte Beschreibung findet sich dazu im Umweltbericht zum Bebauungsplan.

8.3. Bodenschutz

Bezüglich des Bodenschutzes wird folgender Hinweis mit in den Bebauungsplan mitaufgenommen: *„Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu informieren. Die vorgefundenen Abfälle sowie verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des Weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.“*

8.4. Artenschutz

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro LökPlan – Conze & Cordes GbR ermittelt. Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevante Art durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Vorsorglich wird dennoch ein Hinweis hinsichtlich der Schonzeit von Brutvögeln in den Bebauungsplan aufgenommen.

„Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände müssen Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine Bruten geschädigt 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.“

Im Plangebiet sorgt eine Eingrünung im Westen und Osten für eine Reduzierung der Störeffekte und verringert damit potenzielle Beeinträchtigungen von Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten. Außerdem bietet die geplante Einrichtung einer extensiv genutzten Weideflä-

che vor dem benachbarten Waldrand im Nordosten zusätzlichen und günstigeren Nahrungssuchraum u.a. für Baumpieper und Feldsperling. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzrechtlichen Gutachten sowie dem Umweltbericht zu entnehmen.

Zusätzlich wird zum Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten folgender Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen: *„Im Hinblick auf Bautätigkeiten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass der Gehölzbestand außerhalb des Baubereiches unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.“*

8.5. Immissionsschutz

Mit der Errichtung des Wohnmobilstellplatzes wird die verkehrliche Belastung für den Bereich der Seeuferstraße geringfügig zu den Anreise- und Abreisezeiten der Wohnmobile zunehmen. Da davon auszugehen ist, dass sich die Zu- und Abfahrverkehre der Wohnmobile auf verschiedene Zeiträume verteilen werden, wird die zusätzliche verkehrliche Belastung durch den Wohnmobilstellplatz in dem vorhandenen Straßenverkehr untergehen. Insgesamt ist von einer unwesentlichen Zunahme der Lärmbelastung auszugehen. Im Umfeld des Plangebietes sind zudem keine lärmempfindlichen Nutzungen vorhanden. Die Planung bringt obendrein weitere Lärmemissionen aber auch Geruchs- und Luftschadstoffemissionen mit sich, die sich durch die Nutzung als Wohnmobilstellplatz (Gespräche, Musik hören, spielende Kinder, Grillen etc.) ergeben. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen sowie der vorgesehenen Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die zusätzliche Belastung aus der Nutzung als Wohnmobilstellplatz keine Erheblichkeit.

Das Plangebiet wird heute durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der touristischen Nachfrage mit einer für den Landschaftsraum verträglichen Lösung nachgekommen werden. Mit der Planung des Wohnmobilstellplatzes ist es möglich die Freizeitnutzung weiter zu konkretisieren, Wohnmobilen Standplätze anzubieten und damit Übernachtungen in unzulässigen Bereichen des Landschaftsschutzgebietes vorzubeugen. Der Standort des Wohnmobilstellplatzes ist durch Lärmeinwirkungen vorbelastet. Diese ergeben sich insbesondere durch die Nähe zu dem für Badegäste zugänglichen Alberssee und dessen dazugehörigen Einrichtungen und Stellplätzen. Die saisonalen Lärmeinwirkungen entstehen durch den Badebetrieb sowie dem Zielverkehr zum See. Weiterhin befindet sich ein Betonfertigteilwerk im Südwesten des Plangebietes. Von diesem gehen zu Betriebszeiten neben Lärm- auch Staubemissionen aus und es besteht ein entsprechender Verkehr mit LKW. Zudem liegt nördlich des Plangebietes ein landwirtschaftlicher Betrieb. Die Umgebung des Plangebietes wird landwirtschaftlich genutzt, woraus sich Lärm und Gerüche ergeben. Weiter nördlich jenseits der Hofanlage findet sich der Campingplatz – Campingparadies Lipstädter Seenplatte. Mit der Campingnutzung ist ein weiterer Störfaktor für diesen Bereich gegeben. Insgesamt führen diese Rahmenbedingungen zu entsprechenden Lärm-, Luftschadstoff-, und Geruchsemissionen.

Der Betreiber des Wohnmobilstellplatzes und die Wohnmobilstinnen und Wohnmobilsten, die den Wohnmobilstellplatz künftig nutzen wollen, müssen diese Vorbelastungen hinnehmen, sodass der Bestandsschutz für die umliegenden Betriebe gesichert bleibt. Die Lärmbelastungen im Plangebiet werden im Wesentlichen tagsüber erzeugt, sodass in der Nacht nicht von lärmbedingten Kommunikations- und Schlafstörungen ausgegangen wird. Da es sich nur um kurze Aufenthalte auf dem Stellplatz handelt, tritt die Funktion der Erholung auf Grund der hohen Fluktuation in den Hintergrund und bringt eine geringere Schutzbedürftigkeit hinsichtlich Immissionen mit sich als es bspw. bei einem Sondergebiet für Wohnwagenstandplätze und/oder Zeltplätze der Fall wäre.

Im gesamten Kontext wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes dagegen die Erholungsfunktion der Fläche gesteigert und ergänzt die bestehenden Erholungseinrichtungen im Umfeld. Die Entwicklungsmöglichkeiten für einen Wohnmobilstellplatz sind vor allem durch die Interessen von Landschafts- und Naturschutz sehr eingeschränkt. Daher ist es aus stadtplanerischer Sicht trotz der bestehenden Immissionen sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnmobilstellplatzes zu schaffen. Durch die Anlage von Hecken mit Überhältern im Westen und Osten sowie den Erhalt der bestehenden Feldgehölze im Norden und Süden kann der Wohnmobilstellplatz von Gehölzstrukturen eingefasst werden. Auf diese Weise fügt sich der Wohnmobilstellplatz gut in die Landschaft ein und die Eingrünung dient zudem der Reduzierung der betriebsbedingten Lärm-, Licht- und Luftschadstoffemissionen.

8.6. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg ist das Gebiet nicht von Hochwasserereignissen betroffen. Die Hochwassergefahrenkarten werden anhand einer Szenariobetrachtung für die Fälle eines häufigen (HQ häufig – im Mittel alle 10 bis 20 Jahre), eines hundertjährigen (HQ 100 – im Mittel alle 100 Jahre) sowie eines Extremhochwassers (HQ extrem – im Mittel seltener als alle 100 Jahre) erstellt. Somit sind hochwasserschutzrechtliche Belange für das Gebiet nicht betroffen.

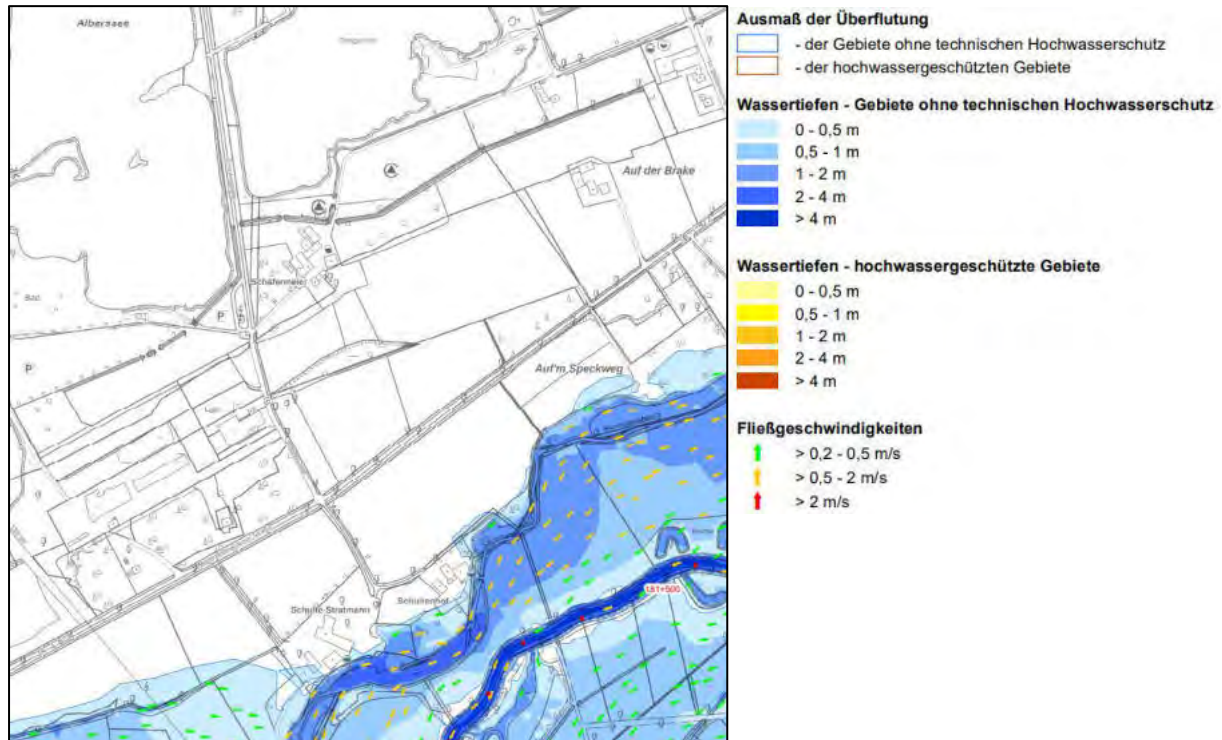


Abbildung 12: Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte Lippe System – Hochwasserszenario Niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ extrem) (Bezirksregierung Arnsberg, ohne Maßstab)

8.7. Starkregenereignis

Nach den Starkregengefahrenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) ist das Plangebiet im Nordosten teilweise von einem seltenen sowie von einem extremen Starkregenereignis betroffen (Siehe Abbildung 13). Die Karten stellen die Gefahren durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche nach Starkregen dar. Bei einem seltenen Starkregenereignis handelt es sich um ein Szenario, bei dem ein außergewöhnliches Ereignis, welches regional differenziert durch ein statistisches Niederschlagsereignis (Dauer 1 Stunde) mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren generiert wird. Das Szenario eines extremen Ereignisses wird durch ein extremes Niederschlagsereignis (90 mm in 1 Stunde) generiert.

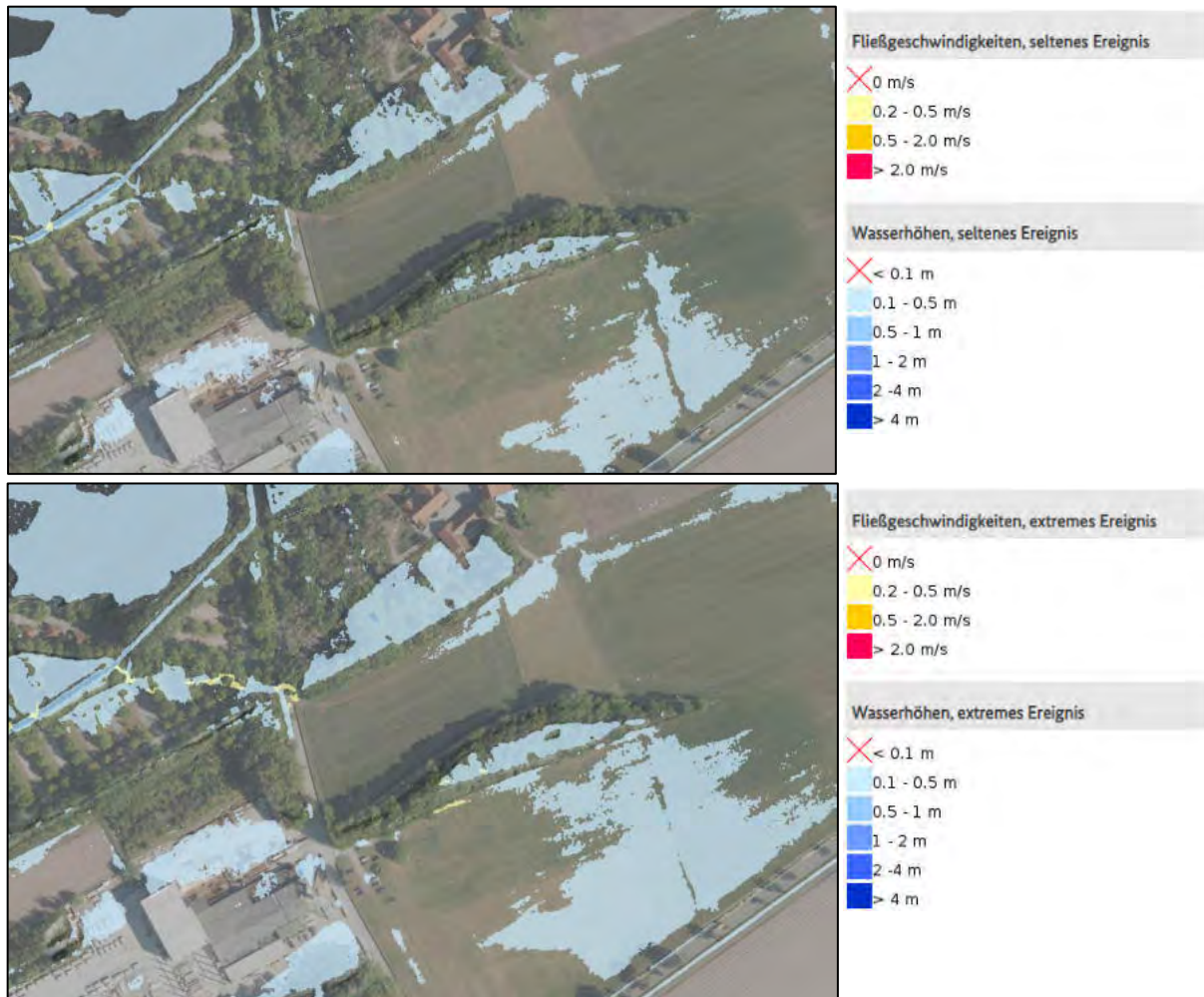


Abbildung 13: Ausschnitt aus der Starkregengefahrenhinweiskarte für NRW mit den Fließgeschwindigkeiten und Wasserhöhen bei einem seltenen und einem extremen Starkregenereignis (Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, ohne Maßstab)

9. Sonstige Belange und Auswirkungen der Planung

9.1. Denkmalschutz

Nach heutigem Stand liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Natur-, Bau- und Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Es ist nicht auszuschließen, dass bei Erdarbeiten jeglicher Art bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden können. Daher wird in den Bebauungsplan vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, der die Vorgehensweise für den Fall erläutert, dass im Plangebiet entsprechende Bodenauffälligkeiten entdeckt werden.

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL

Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).“

9.2. Kampfmittel / Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Kampfmittelverdachtsflächen noch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen vorhanden bzw. bekannt.

9.3. Bodenordnung

Bislang sind keine bodenordnenden oder andere städtische Maßnahmen erforderlich, die Kosten entstehen lassen.

10. Flächenbilanz

Innerhalb des Plangebietes ergibt sich nach dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes folgende Flächenbilanz:

| FLÄCHENNUTZUNG | FLÄCHE IN M² | ANTEIL IN % |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| Sondergebiet | ca. 9.278 | 90,4 |
| Straßenverkehrsfläche | ca. 795 | 7,8 |
| Flächen für Abwasserbeseitigung | ca. 187 | 1,8 |
| Gesamt | ca. 10.260 | 100 |
| Flächen zum Anpflanzen | ca. 1.161 | |

11. Weitere Hinweise

1. Bodendenkmäler

„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).“

2. Bodenschutz

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu informieren. Die vorgefundenen Abfälle sowie verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

3. Zusätzliche artenschutzrechtliche Hinweise

Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände müssen Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine Brutnester geschädigt 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.

4. Schutz von Gehölzbeständen

Im Hinblick auf Bautätigkeiten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass der Gehölzbestand außerhalb des Baubereiches unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

5. Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind energiesparende, streulichtarme und insektenverträgliche Lampen und Leuchtmittel zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung) mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d. h. kleiner 3.000 Kelvin. Die Beleuchtung soll ausschließlich von oben erfolgen und so abgeblendet werden, dass kein direktes Licht zu den Seiten ausgestrahlt wird. Soweit möglich sollen Betriebszeiten durch Bewegungsmelder und Zeitschaltung verkürzt werden.

6. Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

12. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019; geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019. Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert in Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016; geändert durch Artikel des Gesetzes vom 2. Juli 2019 (GV. NRW. S. 341), in Kraft getreten am 17. Juli 2019.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254), in Kraft getreten am 11. Juni 2019.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016.

13. Literaturverzeichnis

Bezirksregierung Arnsberg (2019): Hochwassergefahrenkarten, Lippe System.

Bezirksregierung Arnsberg (2012): Regionalplan Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis.

Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (2022): Starkregengefahrenhinweise NRW. http://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw.

Kreis Soest (2006): Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“.

LANUV – Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2016): Schutzwürdige Biotop in NRW. <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/karten/bk>.

LökPlan GbR (2021a): Artenschutzfachgutachten Stufe I zur Aufstellung des Bebauungsplans 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ der Stadt Lippstadt.

LökPlan GbR (2021b): Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ der Stadt Lippstadt.

Stadt Lippstadt (2006): Bebauungsplan Nr. 102a 1. Änderung „Naherholungsgebiete Alberssee“.

Stadt Lippstadt (2008): Bebauungsplan Nr. 261 „Campingplatz Seeuferstraße“.

Umweltbericht

zur Aufstellung des Bebauungsplans 339
 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“
 der Stadt Lippstadt



Auftraggeber

Bernhard Schäfermeier
 Campingparadies Lippstädter Seenplatte
 Seeuferstraße 14
 59558 Lippstadt

April 2021

Ausfertigung: _

Bearbeitung:
 Dipl. Geogr. U. Cordes
 B. Sc. Lök. L. Sollentsch

Gesellschaft für Landschaftsplanung und Geografische Datenverarbeitung

LökPlan – Conze & Cordes GbR
 Daimlerstr. 6, 59609 Anröchte
 Tel.: 02947 - 89 241
 Fax: 02947 - 89 242
 buero@loekplan.de
 www.loekplan.de



Umweltbericht

zur Aufstellung des Bebauungsplans 339
„Seeuferstr. Wohnmobilplatz“
der Stadt Lippstadt

Auftraggeber

Bernhard Schäfermeier
Campingparadies Lippstädter Seenplatte
Seeuferstraße 14
59558 Lippstadt

April 2021

Ausfertigung: _

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. U. Cordes
B. Sc. Lök. L. Sollentsch

Gesellschaft für Landschaftsplanung und Geografische Datenverarbeitung

LökPlan – Conze & Cordes GbR
Daimlerstr. 6, 59609 Anröchte
Tel.: 02947 - 89 241
Fax: 02947 - 89 242
buero@loekplan.de
www.loekplan.de



Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Umweltbericht | I |
| Umweltbericht | II |
| 1 Einleitung..... | 6 |
| 1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung..... | 6 |
| 1.2 Verfahren und Verfahrensstand..... | 6 |
| 1.3 Lage des Plangebietes / Eigentumsverhältnisse / Nutzung..... | 7 |
| 1.4 Planung..... | 9 |
| 2 Planungsrechtliche Ausgangssituation der Aufstellung des Bebauungsplanes 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ der Stadt Lippstadt..... | 11 |
| 2.1 Regionalplan | 11 |
| 2.2 Landschaftsplan | 13 |
| 2.3 Flächennutzungsplan (FNP) | 14 |
| 2.4 Naturschutzfachliche Ziele und Planungsgrundlagen | 15 |
| 2.4.1 Gebiete und Bereiche für den Schutz der Natur..... | 15 |
| 2.4.2 Landschaftsschutzgebiet | 15 |
| 2.4.3 Schutzwürdige Biotopkataster | 16 |
| 2.4.4 Schutzwürdige Biotopkataster | 16 |
| 2.4.5 Biotopverbundfläche | 17 |
| 2.4.6 Fundpunkte | 18 |
| 2.4.7 schutzwürdige Böden..... | 18 |
| 2.4.8 Trinkwasserschutzgebiet - festgesetzt..... | 18 |
| 2.4.9 Sonstiges | 19 |
| 3 Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Plans auf die gesetzlichen Schutzgüter | 19 |
| 3.1 Vorbelastung..... | 20 |
| 3.2 Schutzgut Mensch – menschliche Gesundheit und Bevölkerung | 20 |
| 3.2.1 Bestandsaufnahme – Schutzgut Mensch | 20 |
| 3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt..... | 22 |
| 3.3.1 Tiere..... | 22 |
| 3.3.2 Pflanzen, Biotoptypen | 22 |
| 3.3.3 Biotopverbund..... | 23 |
| 3.4 Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft | 24 |
| 3.4.1 Schutzgut Fläche | 24 |
| 3.4.2 Schutzgut Boden..... | 25 |
| 3.4.3 Schutzgut Wasser | 26 |
| 3.4.4 Klima und Luft | 28 |
| 3.4.5 Schutzgut Landschaft | 29 |
| 3.5 Schutzgut: Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter | 30 |
| 3.6 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern..... | 31 |
| 4 Durch die Planung betroffene „ökologisch empfindliche Gebiete“ | 32 |
| 5 Bewertung der Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ auf die Umwelt bzw. auf die Schutzgüter..... | 33 |
| 5.1 Prognostizierte Entwicklung der Schutzgüter bzw. des Umweltzustands bei Durchführung der Planung | 33 |
| 5.1.1 Bewertung Schutzgut Mensch | 34 |

| | | |
|-----------------|---|-----------|
| 5.1.2 | Bewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt | 34 |
| 5.1.3 | Schutzgut Fläche | 36 |
| 5.1.4 | Schutzgut Boden | 37 |
| 5.1.5 | Schutzgut Wasser | 38 |
| 5.1.6 | Schutzgut Luft und Klima | 39 |
| 5.1.7 | Schutzgut Landschaft | 39 |
| 5.1.8 | Schutzgut Kultur und Sachgüter | 40 |
| 5.1.9 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 40 |
| 5.2 | Fazit der Bewertung der Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ auf die gesetzlichen Schutzgüter | 41 |
| 5.3 | Prognostizierte Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans | 41 |
| 6 | Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation nachhaltiger Auswirkungen | 42 |
| 6.1 | Bilanzierung | 42 |
| 6.1.1 | Methodik | 42 |
| 6.1.2 | Bestand (Ist-Zustand) | 42 |
| 6.1.3 | Planzustand (Soll-Zustand) | 43 |
| 6.1.4 | Bilanz | 45 |
| 6.2 | Vermeidungsmaßnahmen | 45 |
| 6.3 | Minimierungsmaßnahmen | 45 |
| 6.4 | Kompensation | 47 |
| 7 | Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen sowie eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung durchgeführt wurde | 51 |
| 8 | Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen gemäß § 45 UVPG | 52 |
| 9 | Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts zur Aufstellung des Bebauungsplanes 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ | 53 |
| 10 | Quellenverzeichnis | 56 |
| Anlage 1 | | 58 |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Abb. 1: | Grenze des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 339 (Quelle: Stadt Lippstadt vom 09.04.2021) | 7 |
| Abb. 2: | Lage des Geltungsbereiches vor dem Hintergrund der Flurstücke und Gebäude | 8 |
| Abb. 3: | Lage des Geltungsbereiches (rot) sowie des 300-m-Pufferbereichs (blau) | 9 |
| Abb. 4: | Vorentwurf des Architekten Scheidler für den geplanten Wohnmobilstellplatz | 10 |
| Abb. 5: | Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnsberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Blatt 2 & Blatt 3, Stand 2012), grobe Lage des Untersuchungsgebietes rot markiert. | 11 |
| Abb. 6: | Ausschnitt aus der Festsetzungskarte aus dem Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ (Stand 2003), grobe Lage des Untersuchungsgebietes rot markiert. | 13 |
| Abb. 7: | Ausschnitt aus der Entwicklungskarte aus dem Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ (Stand 2003), grobe Lage des Untersuchungsgebietes rot markiert. | 13 |
| Abb. 8: | Lage von Landschaftsschutzgebieten lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV NRW (2021) im Plangebiet sowie im 300m-Umring | 15 |

| | | |
|----------|---|----|
| Abb. 9: | Lage Biotopkatasterflächen und der Alleenkatasterflächen lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV NRW (2021) im Plangebiet sowie im 300m-Umring. | 16 |
| Abb. 10: | Lage von Biotopverbundflächen lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV NRW (2021) und Lage des Trinkwasserschutzgebietes (alles nördlich der gelben Linie) lt. ELWAS (MULNV 2021) im Plangebiet sowie im 300-m-Umring. | 17 |
| Abb. 11: | Übersicht der Ausdehnung der Biotopverbundflächen in der das Plangebiet liegt lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV (2021). | 18 |
| Abb. 12: | Schutzgut Fläche als integratives Schutzgut (Darstellung aus Repp 2016)..... | 24 |
| Abb. 13: | Bodentypen lt. IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 (Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen 2021) im Plangebiet sowie im 300-m-Umring. | 25 |
| Abb. 14: | Lage von Trinkwasserschutzgebieten lt. ELWAS (MULNV 2021) im Plangebiet sowie im 300-m-Umring. | 27 |
| Abb. 15: | Blick über die Ackerparzelle in Richtung Seeuferstraße und auf das dahinter liegende Betonfertigteilwerk. Rechts im Bild das Eichen-Feldgehölz und links das Eichen-Birken-Feldgehölz. | 30 |
| Abb. 16: | Biotoptypenkarte im Bestand | 43 |
| Abb. 17: | Biotoptypenkarte in der Planung..... | 44 |
| Abb. 18: | Kompensationsfläche (lila Umring) im Bestand sowie Flächen in der Umgebung, die in den Beschreibungen vorkommen, jedoch nicht verändert werden | 47 |
| Abb. 19: | Kompensationsfläche (lila Umring) in der Planung sowie Flächen in der Umgebung, die in den Beschreibungen vorkommen, jedoch nicht verändert werden | 49 |

Tabellenverzeichnis

| | | |
|---------|--|----|
| Tab. 1: | „Ansaatmischung N 3n für ungedüngte Weiden und Mähweiden“ des LANUV (2010) | 48 |
| Tab. 2: | Bilanzierung der Kompensationsfläche | 50 |
| Tab. 3: | Bilanzierung unter Einbeziehung des Ist- und Soll-Zustandes innerhalb des Plangebietes... .. | 58 |

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

An der Seeuferstr. 16 in 59558 Lippstadt-Niederdedinghausen befindet sich der Campingplatz „Campingparadies Lippstädter Seenplatte“, in direkter Nachbarschaft zum Alberssee gelegen. Der Campingplatz ist mit 89 Plätzen zum Campen und 18 Stellplätzen für Wohnmobile ausgestattet und wurde im Jahr 2008 auf ca. 2,5 ha Fläche nördlich der Hofanlage des Eigentümers und Landwirtes Herr Schäfermeier (Seeuferstr. 16, 59558 Lippstadt) errichtet. Vorgegangen war die starke Zunahme der Freizeitnutzung des Alberssees. Daraus resultierte der Bedarf, in unmittelbarer Nähe des Sees einen Campingplatz für Wohnwagen und Reisemobile anzubieten, zumal schon häufiger im Umfeld des Sees Wohnwagen und Reisemobile in nicht dafür vorgesehenen Bereichen abgestellt wurden. Auf den Flächen von Herrn Schäfermeier war es möglich, diese Nutzung eng an den Badesee und die Infrastruktureinrichtungen anzubinden. Zugleich ließ sich die Freizeitnutzung gut in die gekammerte Landschaft einfügen und von den weiteren Baggerseen trennen, denen eine natürliche Entwicklung sowie eine an der Natur orientierte Erholung vorbehalten war (vgl. Stadt Lippstadt 2021), wie im Landschaftsplan für den Entwicklungsraum 1.03 - Lippeniederung Mettinghausen/Rebbecke vorgesehen (Kreis Soest 2003).

In den letzten Jahren ist die Zulassung von Wohnmobilen stark gestiegen. Immer mehr Touristen möchten Natur, Landschaft sowie die Stadt Lippstadt kennenlernen. Für einen Kurzurlaub an der Lippstädter Seenplatte fehlt es den Wohnmobilisten immer häufiger an Stellplätzen, da die Kapazitäten des Campingplatzes schnell ausgeschöpft sind. Um diesem wachsenden Bedarf zu begegnen, plant Herr Schäfermeier die Erweiterung seines Campingplatzes um einen Wohnmobilstellplatz auf einer in seinem Eigentum befindlichen, ca. 1 ha großen Ackerfläche, südlich seiner Hofanlage (vgl. Abb. 3).

1.2 Verfahren und Verfahrensstand

Für das Plangebiet gibt es weder einen Bebauungsplan noch liegt der Bereich innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen. Es handelt sich um einen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch.

Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig, da der Bereich im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 (1) BauGB berücksichtigt wird.

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren gemäß § 2 (1) BauGB aufgestellt. Gemäß § 2 (4) BauGB ist für das Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln sowie in einem Umweltbericht zu be-

schreiben und zu bewerten sind. Mit dem hier vorgelegten Umweltbericht wird dieser Pflicht nachgekommen. Herr Schäfermeier beauftragte das Planungsbüro LökPlan im Februar 2021 daher mit der Erstellung des Umweltberichtes.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind artenschutzrechtliche Aspekte zu berücksichtigen. Hierzu liegt eine separate Artenschutzprüfung Stufe I des Büros LökPlan (2021) vor.

1.3 Lage des Plangebietes / Eigentumsverhältnisse / Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 339 der Stadt Lippstadt (ca. 1,026 ha, vgl. Abb. 1) befindet sich südlich der an der Seeuferstr. 16 in 59558 Lippstadt-Niederdedinghausen gelegenen Hofanlage Schäfermeier. Er setzt sich aus einer Ackerparzelle (mit Zitterpappelbaumreihe im Südwesten), die ein Teil des Flurstücks 218, Flur 1, Gemarkung Rebbeke, Gemeinde Lippstadt ist und dem westlich anschließenden Teil des Flurstücks 202/137, Flur 1, Gemarkung Rebbeke, Gemeinde Lippstadt (vgl. Abb. 2), durch das ein zugewachsener Radweg, eine Hainbuchenhecke und die Seeuferstraße verlaufen, zusammen. Die Ackerparzelle befindet sich im Eigentum von Herrn Schäfermeier und das westlich angrenzende Flurstück im Eigentum der Stadt Lippstadt.

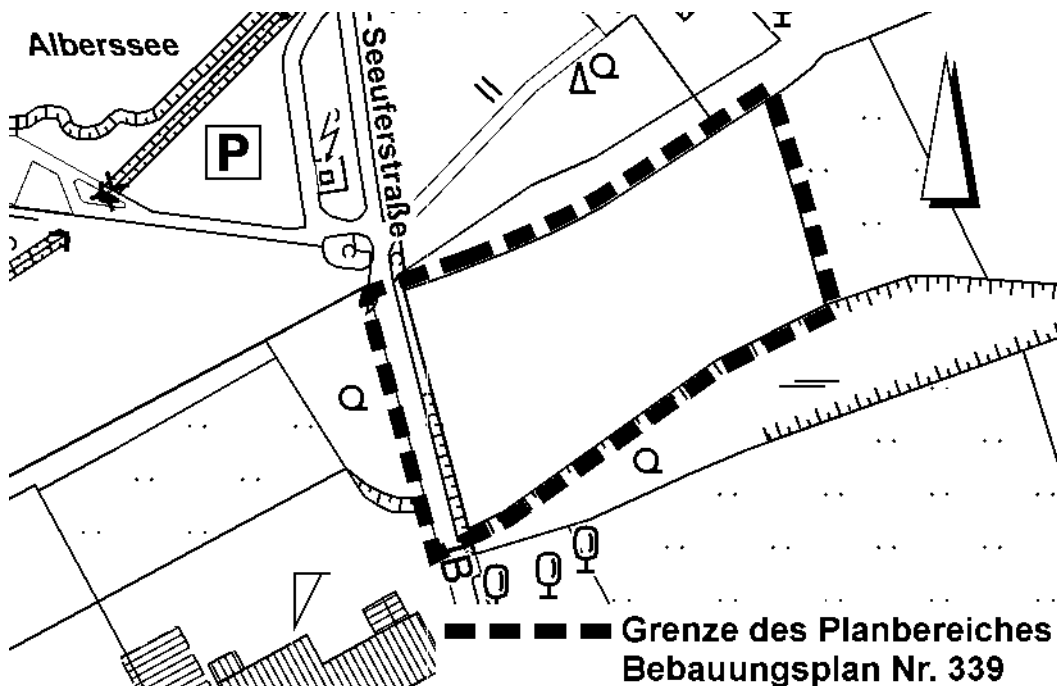


Abb. 1: Grenze des Planbereiches des Bebauungsplanes Nr. 339 (Quelle: Stadt Lippstadt vom 09.04.2021)

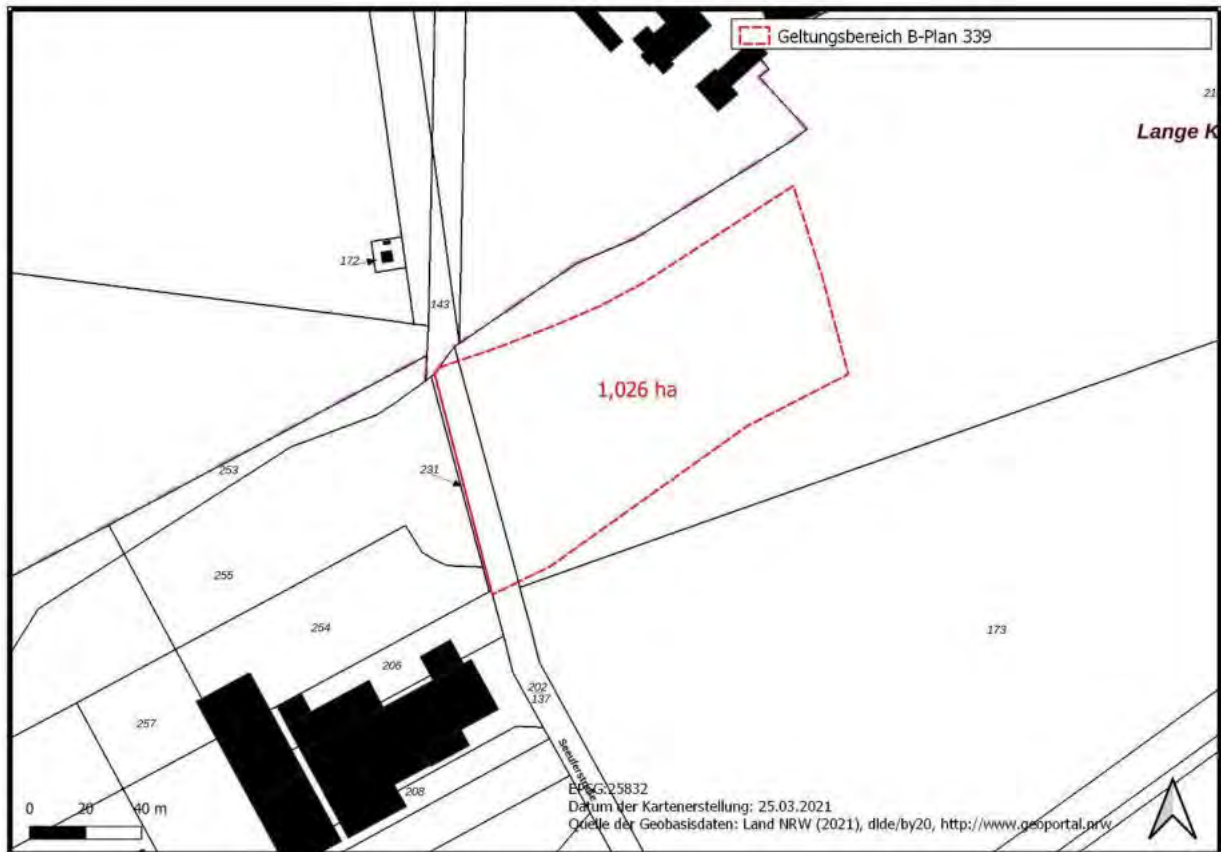


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches vor dem Hintergrund der Flurstücke und Gebäude

Zwischen dem Geltungsbereich und der Hofanlage, der ein kleiner Obst- und Gemüsehandel, Schäfermeiers Kaffeescheune sowie ein Sanitärhaus für die Campinggäste angehören, stockt ein Eichen-Feldgehölz. Das Plangebiet wird im Westen von einem weiteren Flurstück der Seeuferstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Betonfertigteilwerk. Im Süden schließt sich ein Eichen-Birken-Feldgehölz und im Osten eine derzeit als Fußballrasenplatz genutzte Fläche an. Hinter dem Eichen-Birken-Feldgehölz liegen weitere landwirtschaftliche Flächen sowie Parkmöglichkeiten für Besucher des Alberssees (vgl. Abb. 3).

Neben dem eigentlichen Geltungsbereich wurde bei der Datenrecherche ein Puffer von 300 m um den Geltungsbereich berücksichtigt (vgl. Abb. 3).

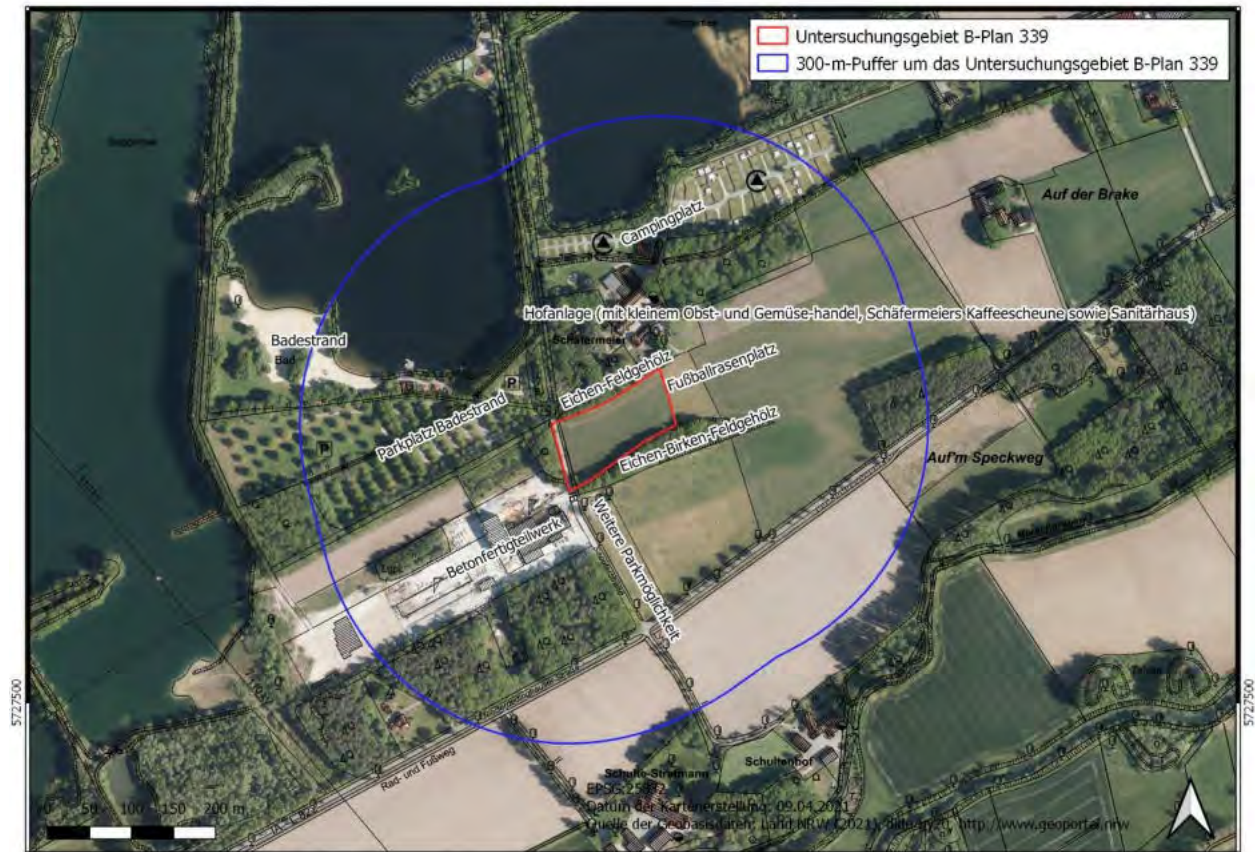


Abb. 3: Lage des Geltungsbereiches (rot) sowie des 300-m-Pufferbereichs (blau)

1.4 Planung

Auf der Ackerparzelle ist ein Wohnmobilstellplatz (ca. 55 Stellplätze) geplant und auf dem angrenzenden Flurstück zwei Zufahrten (vgl. Abb. 4, Abb. 17). Durch den geplanten Wohnmobilstellplatz kommt es zu einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 200 m² (Kassenhäuschen, Versorgungshäuschen, vier Schrankenfundamente und der betonierte, mit einem Gefälle zum Gully im Zentrum zur Aufnahme der Chemietoilettenreste hin ausgestattete Ver- und Entsorgungsplatz) und der Erstellung zusätzlicher ca. 4.100 m² unversiegelter, geschotterte Betriebsflächen (Zufahrten, Rundweg, schmaler Verbindungsweg, jeweils die Hälfte eines Stellplatzes zum Abstellen des Fahrzeuges). Zum Ver- und Entsorgungsplatz des Wohnmobilstellplatzes werden auf direktem Weg zur Straße ein Kanal- und ein Wasserleitungsanschluss eingerichtet. Eine Stromleitung wird quasi im Halbkreis entlang der Stellplätze verlegt - je 5-6 Plätze wird es einen Anschluss geben. Auf dem Gelände werden ca. 8 Lampen aufgestellt, deren Masten ca. 1 m tief im Boden verankert werden. Eine Lampe zur Beleuchtung des Kassenhäuschens und die anderen entlang der Wege. Sie werden mit einer Bedarfsschaltung und insektenfreundlichem Licht ausgestattet (vgl. Kap. 6.3). Im Zentrum wird eine intensiv geschnittene Sichtschutzhecke mit einem lebensraumtypischen Gehölzanteil $\geq 50\%$ in West-Ost-Richtung gepflanzt. Im Westen der derzeitigen Ackerfläche sollen eine von den Zufahrten durchbrochene Hecke und im Osten eine durchgängige Hecke als Sichtschutz angelegt werden. Diese Hecken werden weniger intensiv geschnitten, sind breiter und sollen aus Eichen als Überhältern und im Unterstand aus Hasel,

Hartriegel und weiteren lebensraumtypischen Gehölzen zusammengesetzt sein. Die zweite Hälfte eines jeden Stellplatzes, sowie der übrige Teil der ehemaligen Ackerfläche wird zu Intensivrasen entwickelt. Die übrigen Biotope bleiben erhalten.



Abb. 4: Vorentwurf des Architekten Scheidler für den geplanten Wohnmobilstellplatz

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation der Aufstellung des Bebauungsplanes 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ der Stadt Lippstadt

2.1 Regionalplan



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Arnberg Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (Blatt 2 & Blatt 3, Stand 2012), grobe Lage des Untersuchungsgebietes rot markiert.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis ist seit dem 30.03.2012 rechtswirksam. Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung fest und beinhaltet Ziele, die von den nachfolgenden Planungsebenen zwingend zu beachten sind sowie Grundsätze, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Daher ist u.a. der Flächennutzungsplan aus dem Regionalplan zu entwickeln.

Die Erläuterungskarte 1 Regionales Ordnungssystem bestimmt Lippstadt als Mittelzentrum, in Nordsüdrichtung verläuft eine überregionale Bundesstraße sowie in Ostwestrichtung eine Achse von europäischer Bedeutung – Bundesautobahn und Schienenstrecke.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt (siehe Abb. 5). In den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen ist die Funktions- und Nutzungsfähigkeit der Naturgüter auch als Grundlage für die Landwirtschaft und das Landschaftsbild zu sichern. Innerhalb der in den Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen liegenden Ortsteile sind alle Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Betriebe gefährden (Ziel 18 im Regionalplan).

Des Weiteren ist dem Plangebiet im Regionalplan die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ zugeordnet. Die Funktion der Gewässer und ihrer Auen als natürlicher Retentionsraum ist umfassend zu sichern. Hierzu sind die gewässerbegleitenden Freiflächen zu erhalten

(Ziel 26 im Regionalplan). Die Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz sind vor allen Beeinträchtigungen zu schützen, die eine Wassergewinnung gefährden oder die Wasserbeschaffenheit beeinträchtigen können. Deshalb sind in diesen Bereichen insbesondere raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die großflächige Versiegelungen zur Folge haben, die Errichtung von wassergefährdenden Anlagen oder Fernleitungen und die Errichtung von Abfallentsorgungsanlagen nicht zulässig. Bei der Überlagerung von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz und Siedlungsbereichen sind durch die Bauleitplanung und die Fachplanungen verbindliche Regelungen zu treffen, um Wassergefährdungen auszuschließen (Ziel 29 im Regionalplan).

Der nächstgelegene Bereich für den Schutz der Natur befindet sich in ca. 220 m Entfernung südlich des Plangebietes.

Der Bebauungsplan weist somit ein Sondergebiet aus, das nicht als „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen“ im Regionalplan gekennzeichnet ist. Damit verhält es sich genauso wie beim Plangebiet des Bebauungsplanes für den nördlich gelegenen Teil des Campingplatzes Bebauungsplan Nr. 261 „Rebbeke, Campingplatz Seeuferstraße“, das ebenfalls nicht im Regionalplan gekennzeichnet ist. In Anbetracht der Kleinräumigkeit und des Alters des Regionalplanes ist die bauleitplanerische Sicherung über den Flächennutzungsplan entscheidend.

2.2 Landschaftsplan

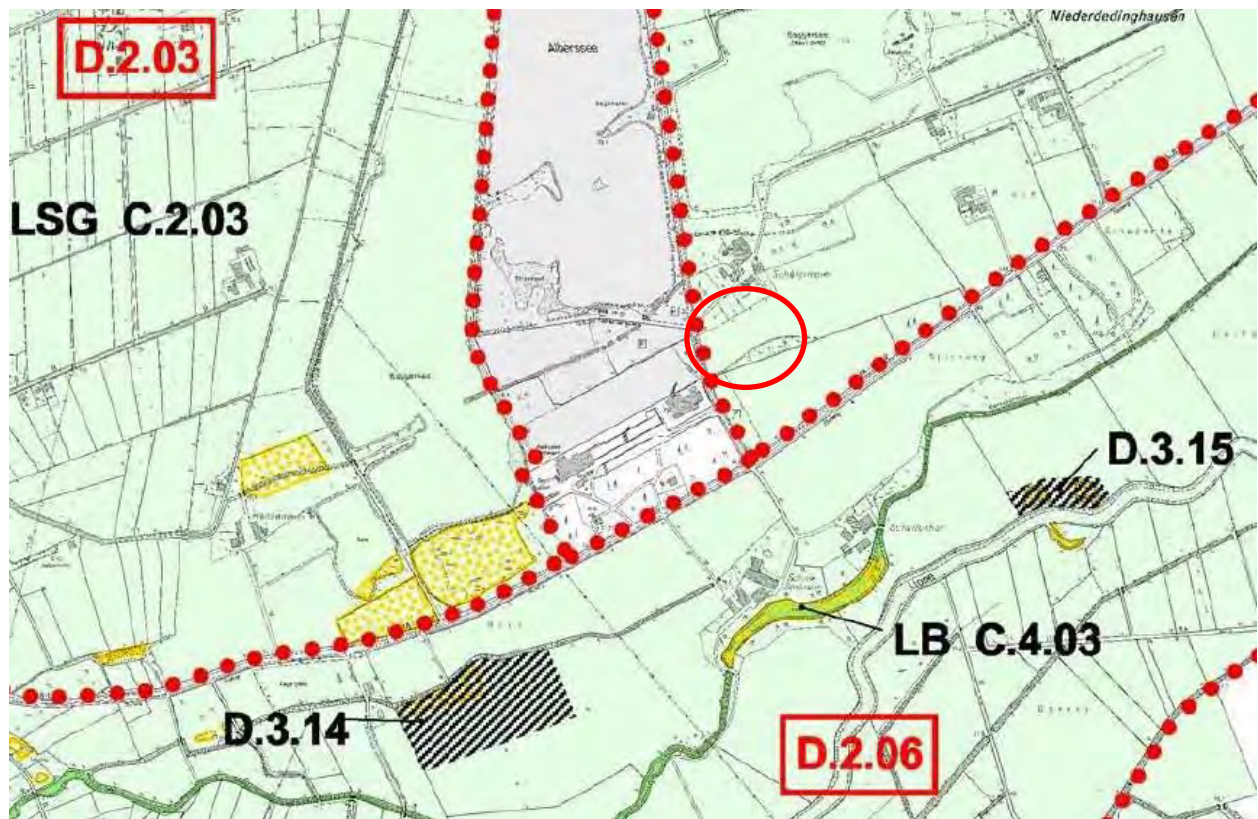


Abb. 6: Ausschnitt aus der Festsetzungskarte aus dem Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ (Stand 2003), grobe Lage des Untersuchungsgebietes rot markiert.

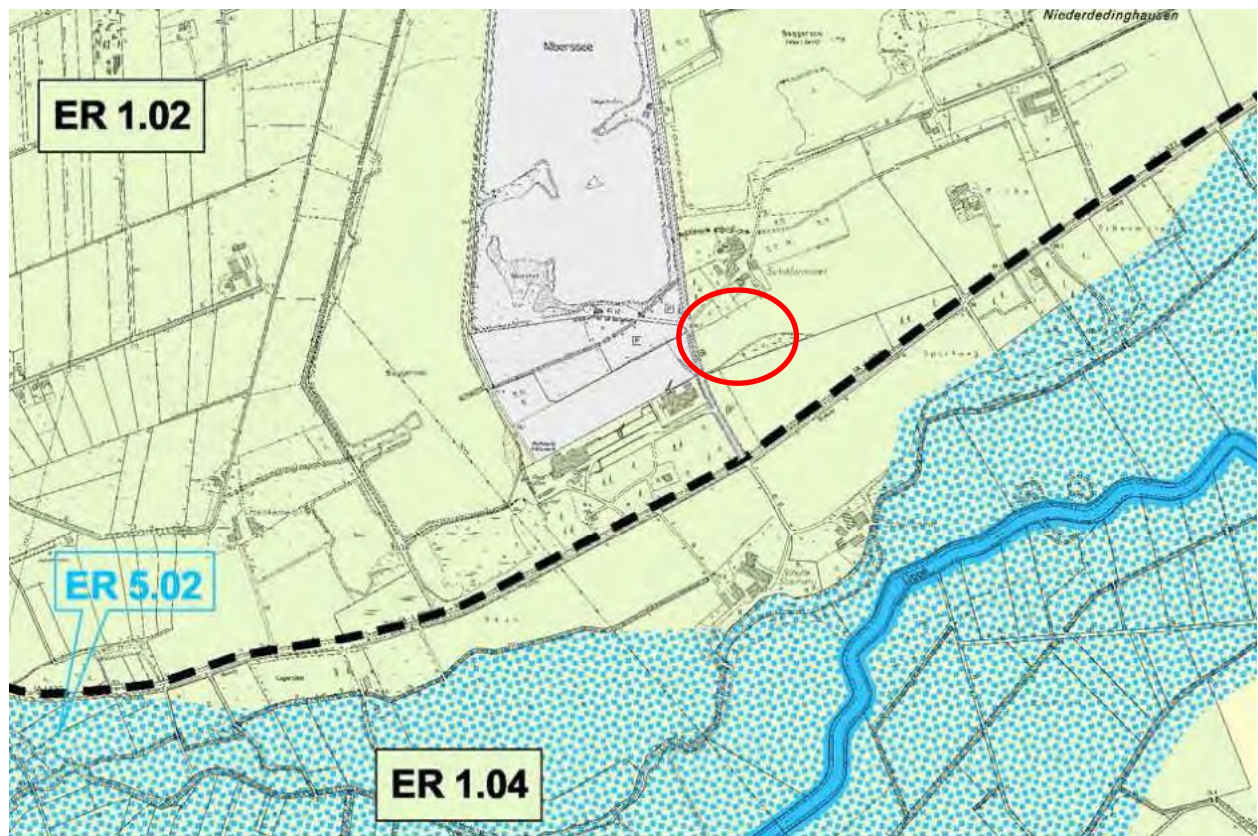


Abb. 7: Ausschnitt aus der Entwicklungskarte aus dem Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ (Stand 2003), grobe Lage des Untersuchungsgebietes rot markiert.

Gemäß der Festsetzungskarte aus dem Landschaftsplan I „Obere Lippetalung –Geseker Unterbörde“ (Stand 2003) ist das Plangebiet als Teil des Landschaftsschutzgebietes C.2.04 „Mettinghausen / Rebbecke“ ausgewiesen (vgl. Abb. 6). Das Landschaftsschutzgebiet und sein Schutzzweck werden in Kapitel 3.4.5 näher beschrieben. Es liegt im Festsetzungsraum D.2.04 „Niederterrassenlandschaft westlich und nördlich von Mettinghausen“. Das Entwicklungsziel für diesen Festsetzungsraum lautet: „Für den Bereich ist das Entwicklungsziel 1 (Erhaltung) dargestellt. In Teilbereichen soll eine weitere Ergänzung und Anreicherung mit typischen Landschaftselementen sowie eine Förderung von Flora und Fauna der Sonderstandorte erfolgen.“

In der Entwicklungskarte aus dem Landschaftsplan I „Obere Lippetalung –Geseker Unterbörde“ (Stand 2003) ist das Plangebiet dem Entwicklungsraum ER 1.03 „Lippeniederung Mettinghausen/Rebbecke“ zugeordnet (vgl. Abb. 7). Die besonderen Zielsetzungen für diesen Entwicklungsraum lauten:

- „Erhöhung des Anteils bodenständiger Gehölzarten in Wäldern und Feldgehölzen.
- Förderung der natürlichen Flora und Fauna auf den Sonderstandorten der Binnendünen, Terrassenkanten und Sandmagerflächen.
- Naturnahe Entwicklung der Abgrabungsseen, Erhöhung des Grünlandanteils in deren Umfeld (Vertragsnaturschutz) sowie entsprechende Lenkung der Freizeitnutzung.
- Förderung natürlicher Sukzessionsprozesse innerhalb der Sekundärbiotop (Abgrabungsseen).
- Schutz der Lebensstätten stark gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sowie die Erhaltung und Entwicklung der Brut-, Rast- und Nahrungsplätze gefährdeter Vogelarten des Offenlandes, insbesondere im Rahmen des Vertragsnaturschutzes.
- Förderung der extensiven Nutzung in exponierten trockeneren Bereichen.
- Neuanlage von Wald.“

2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist folglich nicht notwendig, da der Bereich im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 (1) BauGB berücksichtigt wird (vgl. Stadt Lippstadt 2021).

2.4 Naturschutzfachliche Ziele und Planungsgrundlagen

2.4.1 Gebiete und Bereiche für den Schutz der Natur

Das nächstgelegene Gebiet für den Schutz der Natur ist ca. 210 m und der nächstgelegene Bereich für den Schutz der Natur (vgl. Kap. 2.1) ca. 220 m südlich des Plangebietes zu verstandorten.

2.4.2 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt abgesehen von einem Teil des westlichen Flurstücks 202/137 vollständig im LSG-Mettinghausen, Rebbecke (LSG-4216-0005). Des Weiteren befindet sich ca. 190 m südlich des Plangebietes das LSG-Lippeau (LSG-4216-0006).



Abb. 8: Lage von Landschaftsschutzgebieten lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV NRW (2021) im Plangebiet sowie im 300m-Umring.

2.4.3 Schutzwürdige Biotope laut Alleenkataster

In einer Entfernung von ca. 210 m südlich des Plangebietes stockt die Apfelallee Zufahrt Schulhof (AL-SO-0107).

2.4.4 Schutzwürdige Biotope laut Biotopkataster

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Biotopkatasterfläche Baggerseen und Grünland-Acker-Komplex bei Niederdedinghausen (BK-4216-033). Zudem befindet sich ca. 10 m westlich des Plangebietes die Biotopkatasterfläche Landschaft östlich Lipperode (BK-4216-032).

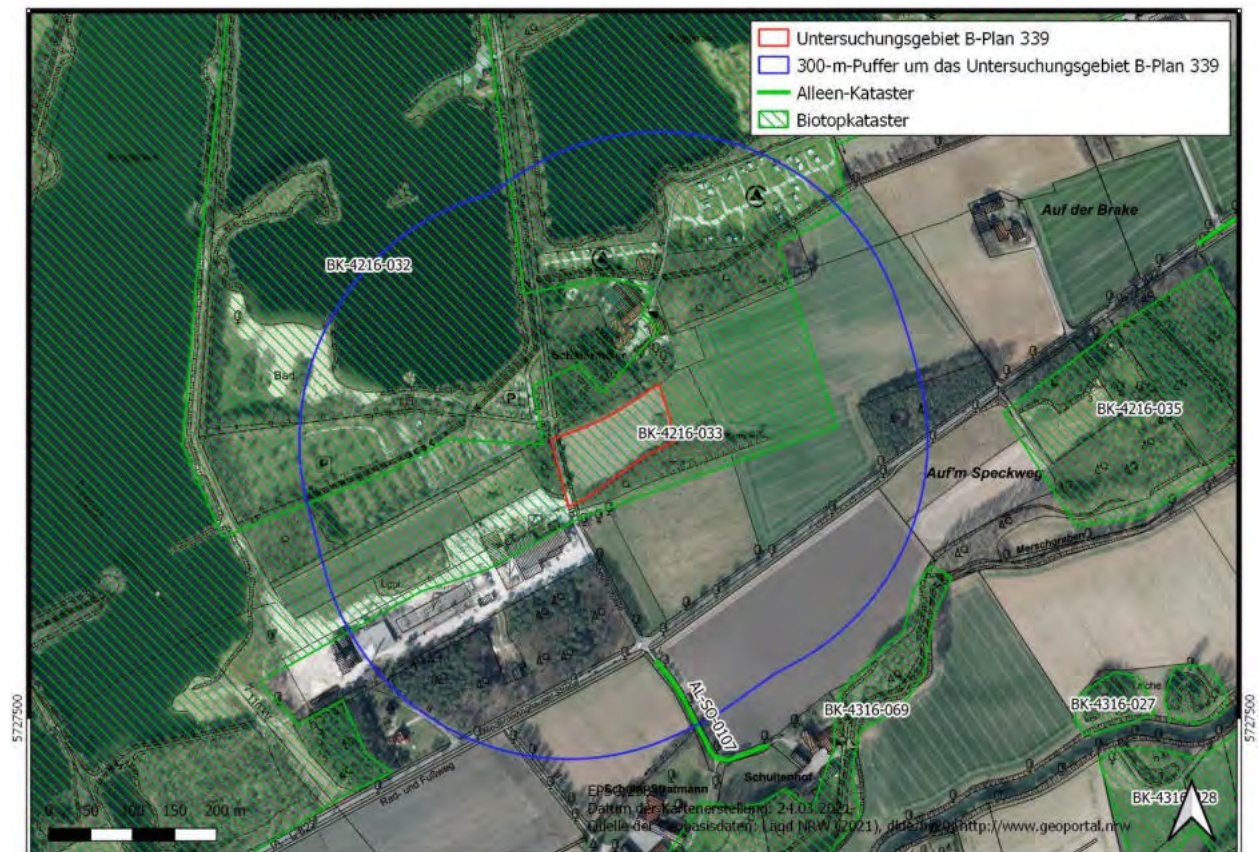


Abb. 9: Lage Biotopkatasterflächen und der Alleenkatasterflächen lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV NRW (2021) im Plangebiet sowie im 300m-Umring.

2.4.5 Biotopverbundfläche

Abgesehen von einer ca. 10 m² großen Fläche im Nordwesten liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der Biotopverbundfläche Margaretensee und Zachariassee mit angrenzenden Grünländern (VB-A-4216-001), die eine herausragende Bedeutung aufweist. Zudem erstreckt sich ca. 260 m südlich des Geltungsbereiches die Biotopverbundfläche Lippeaue östlich von Lippstadt (VB-A-4216-002), der ebenfalls eine herausragende Bedeutung zuzuordnen ist.

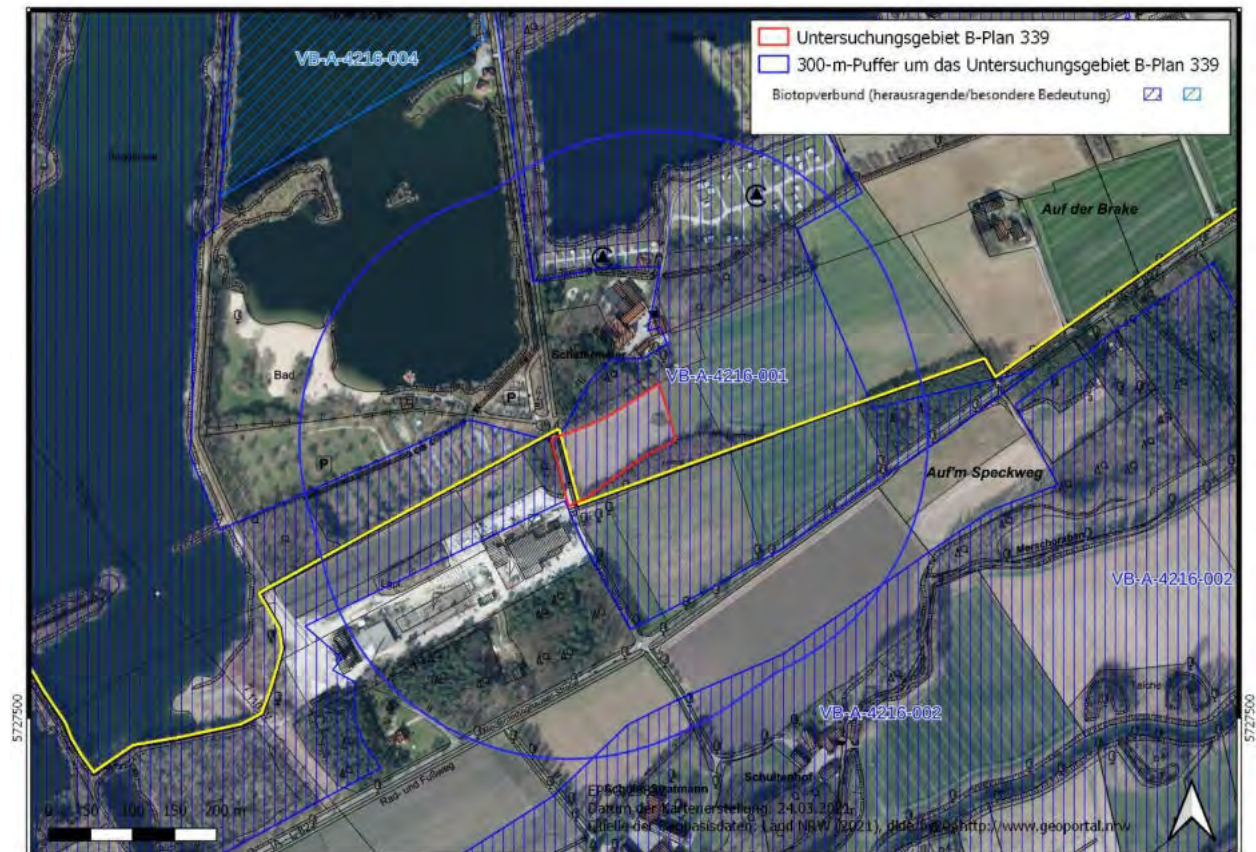


Abb. 10: Lage von Biotopverbundflächen lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV NRW (2021) und Lage des Trinkwasserschutzgebietes (alles nördlich der gelben Linie) lt. ELWAS (MULNV 2021) im Plangebiet sowie im 300-m-Umring.

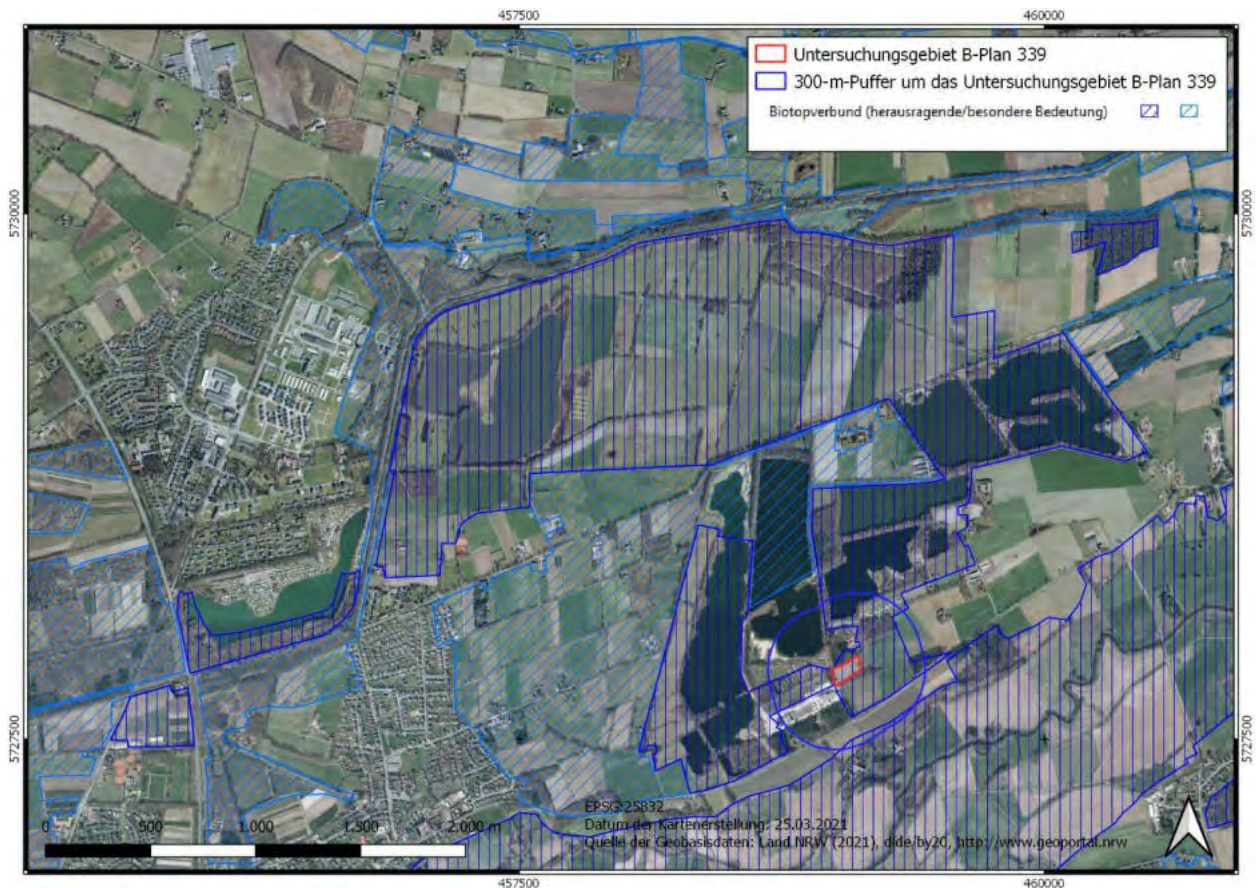


Abb. 11: Übersicht der Ausdehnung der Biotopverbundflächen in der das Plangebiet liegt lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV (2021).

2.4.6 Fundpunkte

Im Süden des Untersuchungsgebietes ist ein Pflanzenfundpunkt in ca. 230 m Entfernung dokumentiert. Es handelt sich dabei um den FP-4316-0008-2016, an dem im Jahr 2015 die Reichenbachs Segge (*Carex pseudobrizoides*) festgestellt wurde.

2.4.7 schutzwürdige Böden

In der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden ist in ca. 250 m Entfernung östlich des Geltungsbereiches ein schutzwürdiger Boden der Kategorie „tiefgründiger Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“ ((p)N8) dargestellt.

2.4.8 Trinkwasserschutzgebiet - festgesetzt

Das Untersuchungsgebiet liegt abgesehen von einem ca. 10 m breiten Streifen im Westen zur Straße hin vollständig in der Lippstadt-Lipperbruch-Trinkwasserschutzgebiet Zone III (1353) (vgl. Abb. 10, Abb. 14).

2.4.9 Sonstiges

Weitere Schutzgebietskategorien (Naturschutzgebiet, FFH-Gebiet) befinden sich nicht im Umfeld des Plangebiets, für das Umfeld wurde ein 300-m-Puffer zu Grunde gelegt. Dies gilt auch für gesetzlich geschützte Biotop.

3 Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Plans auf die gesetzlichen Schutzgüter

Umweltprüfungen umfassen die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens oder eines Plans oder Programms auf die Schutzgüter. Sie dienen einer wirksamen Umweltvorsorge nach Maßgabe der geltenden Gesetze und werden nach einheitlichen Grundsätzen sowie unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Es werden die einschlägigen Gesetze und Technischen Anleitungen berücksichtigt, darunter Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft), Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Landeswassergesetz (LWG NRW), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW).

In den nachfolgenden Unterkapiteln wird der aktuelle Umweltzustand der folgenden aufgeführten gesetzlichen Schutzgüter lt. UVPG beschrieben und bewertet.

1. Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit,
2. Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt,
3. Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
4. kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie
5. die Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Bei Durchführung der Planung ergeben sich unterschiedliche Wirkungen auf den Umweltzustand. Diese werden im Zuge der Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter in Relation zum aktuellen Umweltzustand sowie den herrschenden Vorbelastungen analysiert und erläutert. Insbesondere werden im Rahmen der Bewertung auch mögliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase berücksichtigt.

3.1 Vorbelastung

Ein Betonfertigteilwerk grenzt direkt an den Südwesten des Geltungsbereiches an. Von diesem gehen insbesondere zu Betriebszeiten deutliche Staub- und Lärmemissionen aus und es besteht ein entsprechender Verkehr mit LKW etc.

Ca. 10 m nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Parkplatz, von dem aus der Badestrand am Alberssee erreicht werden kann. Auch diese Nutzung führt zu einer zumindest saisonalen starken Störfrequenz mit Verkehr und Lärm.

Ein weiterer, weit weniger ausgebauter Besucherparkplatz liegt ca. 10 m südlich des Geltungsbereiches jenseits des Eichen-Birken-Feldgehölzes.

Im Norden liegt der Campingplatz ca. 130 m vom Geltungsbereich entfernt jenseits der Hofanlage. D.h. auch durch die schon bestehende Campingnutzung ist lokal ein starker Störeffekt gegeben.

Die Seeuferstraße wird für alle genannten Einrichtungen als Zufahrtsstraße genutzt.

Des Weiteren werden das Plangebiet und seine Umgebung intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Aus den genannten Quellen ergeben sich entsprechende Lärm-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen.

3.2 Schutzgut Mensch – menschliche Gesundheit und Bevölkerung

3.2.1 Bestandsaufnahme – Schutzgut Mensch

Unter dem Schutzgut Mensch sind die Bevölkerung im Allgemeinen und ihre Gesundheit sowie Wohlbefinden zu verstehen. Neben der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und dem Schutz und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind als Schutzziele das gesunde Wohnen und die Regenerationsmöglichkeiten zu betrachten. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen:

- Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion
- Gesundheit und Wohlbefinden.

Wohn-, Wohnumfeld und Erholungsfunktion

Im Umfeld des Plangebietes sind mehrere Vorbelastungen vorhanden (vgl. Kap.3.1). Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ wird die Plangebietsfläche als Sondergebiet „Campingplatz“ ausgewiesen, das der Erholung dient (gemäß § 10 BauNVO). Die Erholungsfunktion der Fläche wird folglich gesteigert und ergänzt die bestehenden Erholungsreinrichtungen im Umfeld.

Die Hofstelle Schäfermeier grenzt unmittelbar an den bereits bestehenden Teil des Campingplatzes „Campingparadies Lippstädter Seenplatte“ an. Sie stellt mit den ihr angehörenden Einrichtungen, darunter einem kleinen Obst- und Gemüsehandel, Schäfermeiers Kaffeescheune sowie einem Sanitärhaus für die Campinggäste, weiteren Infrastruktur für die Erholungssuchenden bereit. Das Wohnumfeld der Bewohner ist somit stark vom Campingplatz und dem Badeseebetrieb vorgeprägt.

Im weiteren Umfeld befindet sich ein Haus ca. 200 m südwestlich des Plangebietes. Dieses wird jedoch durch das dazwischen liegende Betonfertigteilewerk vom Plangebiet abgeschirmt und ist darüber hinaus durch die nahegelegene Niederdedinghauser Straße vorbelastet.

Weitere Wohngebäude sind mehr als 300 m vom Plangebiet entfernt.

Gesundheit und Wohlbefinden

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerfläche genutzt.

Die Seeuferstraße wird für alle Erholungseinrichtungen im näheren Umfeld als Zufahrtsstraße genutzt (vgl. Kap.3.1) und durch den Verkehr entstehen, insbesondere an sonnigen Tagen im Sommer, Lärmemissionen und Luftschadstoffemissionen. Der ehemalige Fahrradweg entlang der Seeuferstraße ist vollständig zugewachsen.

Durch die Umsetzung der Planung wäre der ehemalige Fahrradweg künftig an zwei Stellen von geschotterten Zufahrten unterbrochen. Es käme durch die Anfahrt der Wohnmobile zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Seeuferstraße und auf dem geplanten Wohnmobilstellplatz sowie zu den damit verbundenen erhöhten Lärm- und Luftschadstoffemissionen.

Zudem führt die Nutzung als Wohnmobilstellplatz (Gespräche, spielende Kinder, Radio, Grillen, etc.) zu weiteren Lärm-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen.

3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

3.3.1 Tiere

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 01.03.2010 (letzte Änderung am 25.02.2021) erfolgt eine klare Unterteilung des Artenschutzes in den allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und den besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG). Der allgemeine Artenschutz umfasst alle, auch die häufig als „Allerweltsarten“ bezeichneten wild lebenden Tier- und Pflanzenarten und ihre Entwicklungsformen.

Darüber hinaus werden im Rahmen des besonderen Artenschutzes Arten berücksichtigt, die gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt sind. Diese beinhalten eine Teilmenge von Arten mit besonderer nationaler Bedeutung, die streng geschützten Arten. Zudem werden Arten erfasst, die in bundesweiten und europäischen Regelwerken und Verordnungen, der Bundesartenschutzverordnung, der EU-Artenschutzverordnung, der EU-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.

Konkrete Aussagen zu den planungsrelevanten Arten im Plangebiet sind in einem separaten Artenschutzfachgutachten (LÖKPLAN 2021) dargestellt.

3.3.2 Pflanzen, Biotoptypen

Das Plangebiet befindet sich aktuell überwiegend in ackerbaulicher Nutzung. Zum Zeitpunkt der Biotopkartierung im Februar 2021 war die Ackerfläche mit einem vertrockneten Ackersensaufwuchs bestanden. Im Westen fällt das Gelände an einer Böschung um ca. 1,5 m ab. Die Böschung ist ebenso wie der am Fuß der Böschung befindliche überwachsene Fahrradweg ein von Weidelgras (*Lolium*) dominiertes Saumbiotop. Dieses wird durch eine ca. 1 m hohe Hainbuchenhecke von der Seeuferstraße getrennt.

Aufgrund der intensiven Ackernutzung sowie der Weidelgras-Dominanz im Saum ist keine hohe biologische Vielfalt vorhanden. Es sind kaum Wildpflanzen vorhanden und der Biotoptyp Acker hat nur einen geringeren naturschutzfachlichen Wert. Jedoch ist die Funktionserfüllung als Lebensraum noch deutlich höher als bei versiegelten Flächen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der Biotopkatasterfläche Baggerseen und Grünland-Acker-Komplex bei Niederdedinghausen (BK-4216-033). Die BK-Fläche ist ca. 122 ha groß und das Plangebiet nimmt somit einen Anteil von deutlich unter 1 % der BK-Fläche ein. Das Schutzziel gemäß Objektreport (LANUV 2021) lautet: „Erhaltung und Entwicklung von großflächigen Baggerseen sowie eines strukturreichen Grünland-Ackerkomplexes in landwirtschaftlich intensiv genutzter östlicher Lippeniederung. Gewährung natürlicher Sukzessionsprozesse in Sekundärbiotopen (Abgrabungsseen mit kiesigen bzw. sandigen, trockenen oder zeitweise überschwemmten Ufern) und Schutz der Lebensstätten stark gefährdeter Tier- und Pflanzenarten.“ Innerhalb der

BK-Fläche befinden sich auch der bestehende Campingplatz sowie Teilflächen des Parkplatzes am Badestrand und des Betonfertigteilwerkes.

Im Zuge der Planungsumsetzung käme es zu einem Verlust der Ackerfläche sowie im Bereich der geplanten Zufahrten auch des Saumes und der Hainbuchenhecke. Zugleich entstünden zusätzliche Gehölzbiotope durch die Anlage von Sichtschutzhecken aus lebensraumtypischen Arten. Dazu zählen eine intensiv geschnittene Hecke in West-Ost-Richtung im Zentrum des Gebietes sowie weniger intensiv geschnittene, breitere Hecken mit Überhältern an der Ost- und der Westgrenze des geplanten Wohnmobilstellplatzes. Die übrigen Flächen werden vollversiegelt oder geschottert, wobei ihre Versickerungsfähigkeit weitgehend erhalten bleibt oder zu Intensivrasen.

3.3.3 Biotopverbund

Abgesehen von einer ca. 10 m² großen Fläche im Nordwesten liegt das Plangebiet vollständig innerhalb der Biotopverbundfläche Margaretensee und Zachariassee mit angrenzenden Grünländern (VB-A-4216-001), die eine herausragende Bedeutung aufweist.

Nachfolgend das Schutzziel und das Entwicklungsziel der Biotopverbundfläche laut LINFOS (LANUV NRW 2021):

Schutzziel: Erhaltung eines großen, teils feuchten, durch Hecken, Kopfbaumreihen, einen Wald und kleine Feldgehölze strukturierten Gebietes mit hohem Grünlandanteil und eingestreuten Abtragungsgewässern sowie ihrer Uferfluren am Rande der Lippeniederung.

Entwicklungsziel: Dauerhafte Sicherung der Refugial- und Vernetzungsfunktion durch Entwicklung von Extensiv- und Feuchtgrünland und durch Umwandlung von Ackerflächen in Grünland. Entwicklung und Optimierung der Uferbereiche der Seen. Entwicklung der Dünenvegetation.

Von der Biotopverbundfläche ausgenommen ist der Badestrand am Alberssee, während sich weitere Vorbelastungen ganz oder teilweise innerhalb der Biotopverbundfläche befinden, darunter die Parkplätze und der Campingplatz sowie die Betriebsfläche des Betonfertigteilwerkes (vgl. Kap.3.1, Abb. 10).

Von der Planung ist eine verhältnismäßig sehr kleine Teilfläche von deutlich unter 1 % der ca. 447 ha großen Biotopverbundfläche betroffen. Die im Norden und Süden angrenzenden Feldgehölze, die eine Funktion als Leitstruktur haben, bleiben erhalten. Sie werden durch die zusätzlichen angelegten Gehölzstrukturen in Nord-Süd-Richtung miteinander verbunden. Im Westen des Plangebietes verengt sich an der Seeuferstraße die Biotopverbundfläche. Dementsprechend ist die Eingrünung des Wohnmobilstellplatzes umso wichtiger, damit dieser keine Barrierewirkung bei der Querung der Seeuferstraße entfaltet.

3.4 Schutzgut Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft

3.4.1 Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche beschäftigt sich mit der Thematik des Flächenverbrauchs bzw. der Flächeninanspruchnahme insbesondere durch bauliche Nutzung und Versiegelung. Laut § 1a Absatz 2 des BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden und künftige bauliche Entwicklungen nach Möglichkeit im Innenbereich, auf bereits genutzten sowie verdichteten Flächen z.B. in Baulücken, auf Flächen mit Gebäudeleerstand und Brachen vorgenommen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Dieses Schutzgut hat als integratives Schutzgut Wirkungen auf fast alle anderen Schutzgüter! (vgl. Abb. 12)



Abb. 12: Schutzgut Fläche als integratives Schutzgut (Darstellung aus Repp 2016)

Da der Bereich im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gemäß § 2 (1) BauGB berücksichtigt wird (vgl. Stadt Lippstadt 2021), käme es durch die Ausweisung als Sondergebiet im Bebauungsplan zu keiner Nutzungsänderung im Vergleich zum Flächennutzungsplan.

Allerdings führt die Errichtung des geplanten Wohnmobilstellplatzes zu einer Umnutzung der derzeit bestehenden Ackerfläche sowie im Bereich der geplanten Auffahrten auch der westlich angrenzenden Fläche. Es käme zu einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 200 m² und einer zusätzlichen Beanspruchung durch Befahrung von ca. 4.100 m² Fläche mit Schotterauflage, deren Versickerungsfähigkeit weitgehend erhalten bleibt.

3.4.2 Schutzgut Boden

Der Boden erfüllt im Sinne des Gesetzes (siehe §2 Abs. 2 BBodSchG) die nachfolgend aufgeführten Funktionen. Das Schutzgut Boden hat unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt. Es dient vor allem als Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen sowie die Nutzungsfunktionen u.a. als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung.

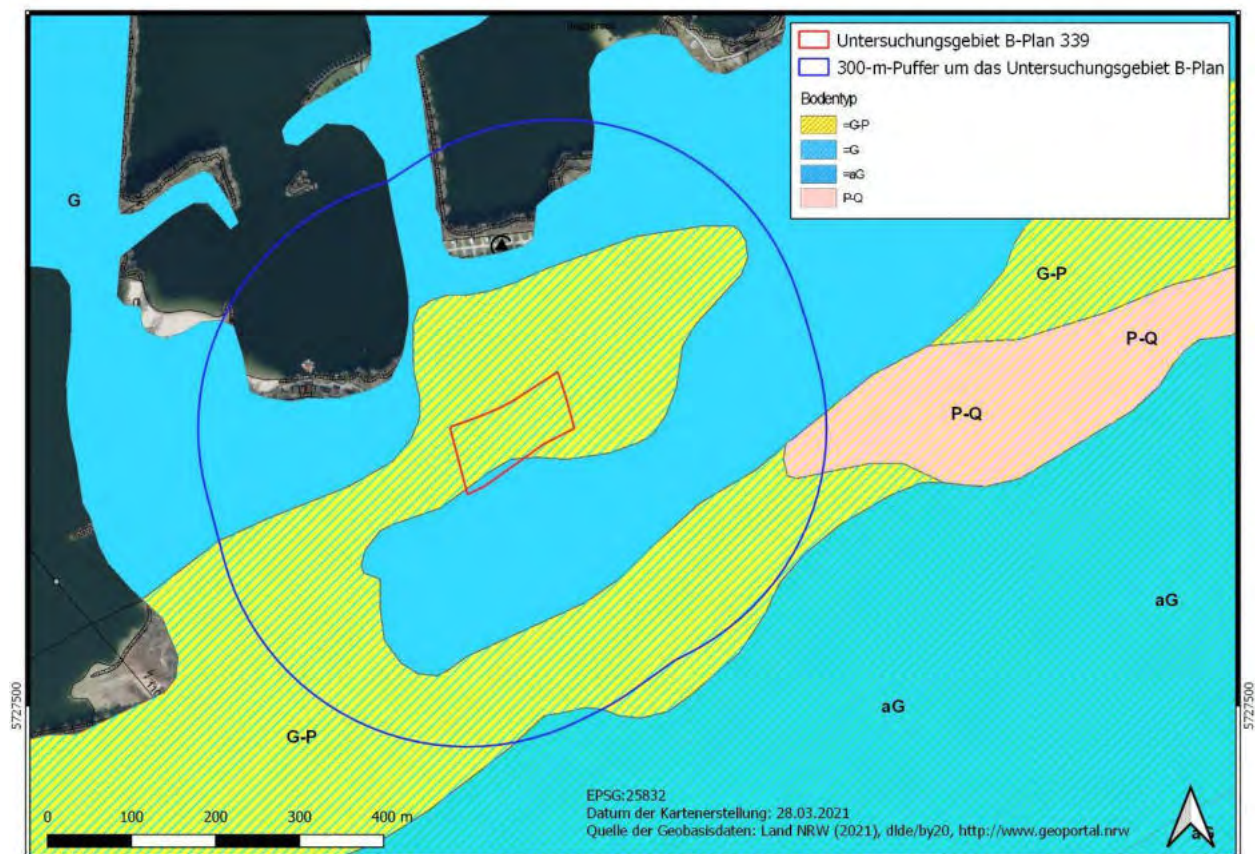


Abb. 13: Bodentypen lt. IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 (Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen 2021) im Plangebiet sowie im 300-m-Umring.

Bei dem Bodentyp im Plangebiet handelt es sich überwiegend um einen Gley-Podsol (G-P vgl. Abb. 13 bzw. gP8) mit der Bodenart Sand. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist laut der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden nicht bewertet. Der Boden ist frisch und weist für die Was-

serversorgung von Kulturpflanzen eine geringe nutzbare Feldkapazität, ohne Grund- und Stauwassereinfluss auf. Die Verdichtungsempfindlichkeit und die Erodierbarkeit des Oberbodens sind der Stufe „mittel“ zugeordnet. Ein kleiner Teilbereich im Südwesten des Plangebietes gehört zu einem Gley (G vgl. Abb. 13, G8) mit der Bodenart schwach lehmiger Sand. Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist laut der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden nicht bewertet. Der grundfeuchte Boden weist für die Wasserversorgung von Kulturpflanzen eine mittlere nutzbare Feldkapazität und einen mittleren Grundwassereinfluss auf. Die Verdichtungsempfindlichkeit ist hoch, während die Erodierbarkeit des Oberbodens als gering eingestuft ist (vgl. Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen 2021). Die Böden im Plangebiet sind durch die landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet (vgl. Kap.3.1).

Im Zuge der Planung käme es zu einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 200 m² und einer zusätzlichen Beanspruchung durch Befahrung von ca. 4.100 m² Boden mit Schotterauflage, dessen Versickerungsfähigkeit weitgehend erhalten bleibt.

Altlasten

Dem Eigentümer Herrn Schäfermeier (Aussage vom 30.03.2021) sind keine Altlasten im Planbereich bekannt.

3.4.3 Schutzgut Wasser

Schutzziele zum Schutzgut Wasser sind u.a. im Wasserhaushaltsgesetz (WHG, u.a. § 1) und in der EU-Wasserrahmenrichtlinie formuliert.

Oberflächenwasser – Abflussregulation und Lebensraumfunktion

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Grundwasser - Grundwasserschutzfunktion

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Grundwasserkörpers 278_26 Boker Heide. Es handelt sich um einen ergiebigen Porengrundwasserleiter mit mäßiger Durchlässigkeit und schlechtem chemischen Zustand lt. ELWAS (MULNV 2021).

Heilquellenschutzgebiete sind weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung ausgewiesen worden.

Das Untersuchungsgebiet liegt abgesehen von einem ca. 10 m breiten Streifen im Westen zur Straße hin vollständig in der Lippstadt-Lipperbruch-Trinkwasserschutzgebiet Zone III (1353) (vgl. Abb. 10, Abb. 14). Die Aussage der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest (2021) dazu lautet: „*[N]ach § 6 Absatz 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Lippstadt – Lipperbruch in Verbindung mit Anlage B Nr. 3.2.1 bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung von Campingplätzen*

in Schutzzone III der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Weitere Schritte und Details würden im Beteiligungsverfahren der Baugenehmigung bearbeitet.“

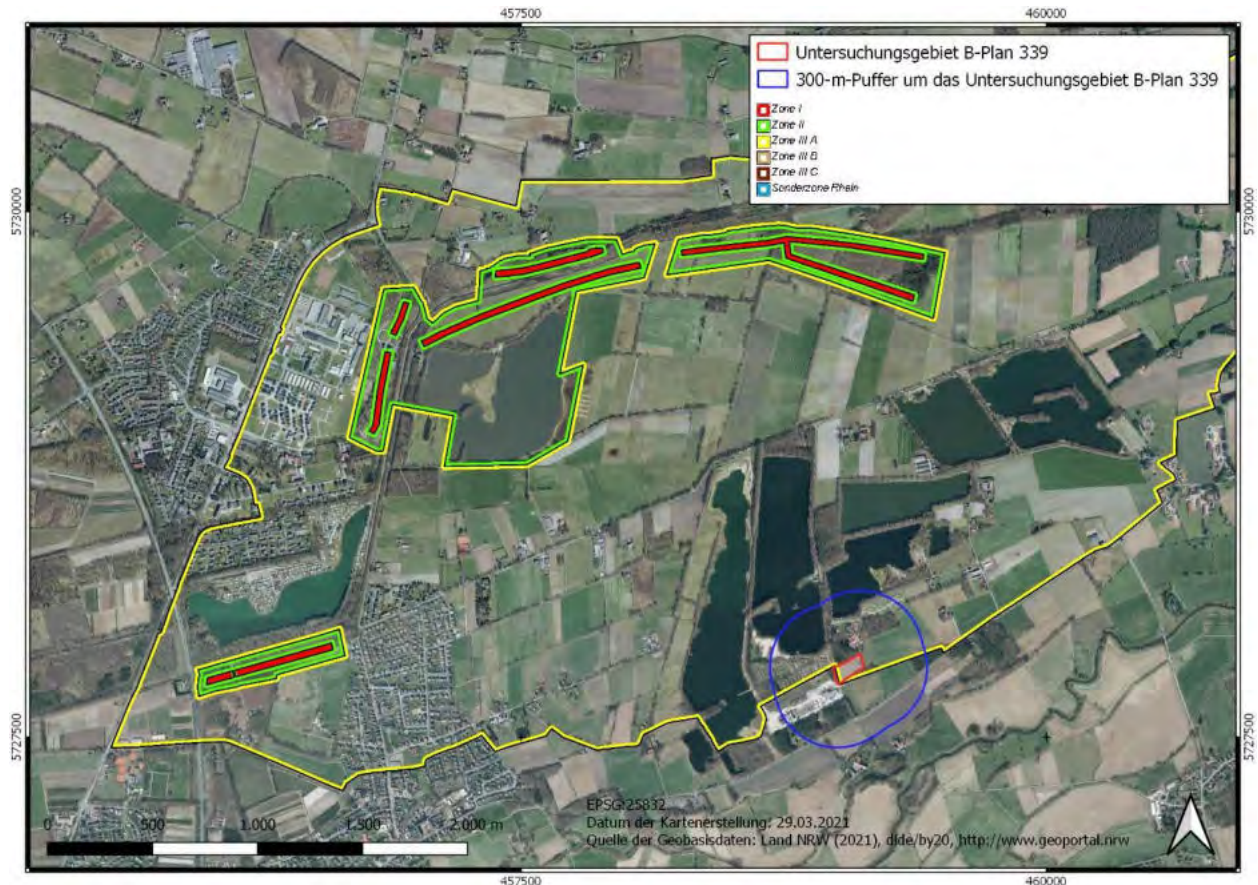


Abb. 14: Lage von Trinkwasserschutzgebieten lt. ELWAS (MULNV 2021) im Plangebiet sowie im 300-m-Umring.

Die in der näheren Umgebung des Plangebietes vorhandenen Vorbelastungen sind dem Kapitel 0 zu entnehmen. Der Badestrand mit dem angrenzenden Parkplatz und der Campingplatz liegen innerhalb der Lippstadt-Lipperbruch-Trinkwasserschutzgebiet Zone III (1353).

Im Zuge der Planung käme es zu einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 200 m² auf denen keine Versickerung mehr möglich ist und einer zusätzliche Beanspruchung durch Befahrung von ca. 4.100 m² Boden mit Schotterauflage, dessen Versickerungsfähigkeit weitgehend erhalten bleibt.

Für die Ver- und Entsorgung des Brauchwassers / der Chemietoiletten wird eine Station errichtet, die an das vorhandene Versorgungsnetz angeschlossen wird. Dieser Ver- und Entsorgungsplatz wird betoniert und mit einem Gefälle zum Gully im Zentrum zur Aufnahme der Chemietoilet-

tenreste hin ausgestattet, um auch ggf. nicht direkt den Gully treffende Flüssigkeiten sicher abzuleiten und ein Eindringen ins Grundwasser zu verhindern. Zum Ver- und Entsorgungsplatz werden auf direktem Weg zur Straße ein Kanal- und ein Wasserleitungsanschluss eingerichtet.

3.4.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Haupteinheit „Ostmünsterland“ die einem maritimen Einfluss unterliegt, der nur gelegentlich durch einen kontinentalen Einschlag abgeschwächt wird. Die Niederschlagsmenge pro Jahr liegt hier im langjährigen Mittel bei ca. 780 mm. Der Wind weht überwiegend aus Südwest. Die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 10,2°C. Im Januar liegt die durchschnittliche Temperatur bei ca. 2,5°C und im Juli bei ca. 18,4°C (vgl. DWD 2021).

Als Schutzziele sind für das Schutzgut Klima/Luft die Vermeidung von Luftverunreinigungen, die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklimas und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion definiert. Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Durchlüftungsfunktion,
- die Luftreinigungsfunktion,
- die Wärmeregulationsfunktion.

Durchlüftungsfunktion, Luftreinigungsfunktion und Wärmeregulationsfunktion

Als Luftleitbahnen für Kalt- und Frischluft sowie für den allgemeinen Luftaustausch fungieren vor allem Freiflächen mit ausreichender Breite (min. 50 m) und ohne natürliche oder künstliche Barrieren, wie z.B. Wald oder flächige Bauwerke (GASSNER ET AL. 2010).

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb geschlossener Ortschaften. Für die westlich gelegene Stadt Lippstadt stellt das Offenland entlang der Lippeaue eine wichtige Luftleitbahn dar. In Anbetracht der Hauptwindrichtung wird das Plangebiet eher von der aus der Stadt abgeflossenen Luft erreicht. Zwar könnte die Ackerfläche auf Grund ihres offenen Charakters als Luftleitbahn dienen, doch sind bei dieser Betrachtung auch die westlich gelegenen Gehölze mit ihrer Barrierewirkung zu berücksichtigen. Freiflächen wie die Ackerfläche dienen als Kaltluftentstehungsflächen, während die nahe gelegenen großen Wasserflächen nur eine geringe nächtliche Abkühlung aufweisen. Für die Luftreinigung hat die Vegetation innerhalb des Plangebietes eine untergeordnete Bedeutung.

Vorbelastungen sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden (vgl. 0).

Bei Umsetzung der Planung werden die Luftschadstoffemissionen durch den An- und Abreiseverkehr sowie die Nutzung erhöht. Durch die geplanten Versiegelungen kommt es zum kleinflächigen Verlust einer Kaltluftentstehungsfläche. Es wird mehr Gehölzfläche angelegt als durch die Planung verloren geht, sodass die Luftreinigungsfunktion gesteigert wird. Die geplanten Gehölze in Nord-Süd-Richtung weisen eine Barrierewirkung auf.

3.4.5 Schutzgut Landschaft

Wesentliches Schutzziel des Schutzgutes Landschaft ist das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt, ebenso wie die Erhaltung ausreichend großer unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten. Daraus abgeleitet ist die landschaftsästhetische Funktion zu berücksichtigen. Diese Funktion, d.h. die Bedeutung des Landschaftsbildes, ist abhängig von der Ausstattung eines Gebietes mit unterschiedlichen Landschaftselementen, der Topographie und der Nutzung, aber auch der bestehenden Vorbelastungen durch künstliche Elemente (Lärm, Gerüche und Unruhe).

Das Plangebiet liegt abgesehen von einem Teil des westlichen Flurstücks 202/137 vollständig im LSG-Mettinghausen, Rebbecke (LSG-4216-0005). Laut Landschaftsplan I „Obere Lippetalung –Geseker Unterbörde“ (Stand 2003) umfasst das den Landschaftsraum zwischen der Landstrasse L 822 bzw. 815 im Süden, der Kreisgrenze im Osten und Norden sowie der Seeuferstraße, dem Delbrücker Weg sowie einem namenlosen Vorfluter im Westen. Ausgenommen sind die innerhalb des Bereiches liegenden Ortschaften Mettinghausen und Rebbecke. Der Schutzzweck liegt in:

- der besonderen Bedeutung dieses Raumes als Pufferzone zum sich westlich anschließenden Naturschutzgebiet „Zachariasse“.
- der in großen Teilen besonders reich und vielfältig mit Baumreihen, Hecken, Feldgehölzen und kleinen Wäldern ausgestatteten Landschaft.
- der landschaftsfachlich besonders zu begleitenden Situation im Bereich der Abtragungsgewässer.
- der Bedeutung des Landschaftsraumes für die Erholung.

Das Plangebiet wird größtenteils durch eine strukturarme Ackerfläche geprägt. Die Gehölze im Westen, darunter die Zitterpappelbaumreihe und die Hainbuchenhecke, fungieren als gliedernde Elemente und heben den landschaftsästhetischen Wert. Zudem trennt die ca. 1,5 m hohe Böschung die oben auf der Böschung gelegene Ackerfläche deutlich vom tiefer gelegenen Straßenraum.

Das Plangebiet wird im Norden und Süden von Feldgehölzen eingerahmt. Im Westen bildet die Seeuferstraße eine Begrenzung und im Osten schließt sich eine derzeit als Fußballrasen genutzte Fläche an das Plangebiet an.

Insgesamt ist das Landschaftsbild in der Umgebung des Plangebietes einerseits durch die landwirtschaftliche Nutzung mit den dazugehörigen verstreut liegenden Hofstellen geprägt und andererseits durch die großen Abtragungsgewässer. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich bereits Erholungseinrichtungen, darunter Campingplatz, Alberssee mit Badestrand

und Parkplätze. Als Vorbelastung ist neben den Park- und Verkehrsflächen auch das Betonfertigteilewerk, das im Südwesten an das Plangebiet angrenzt, zu nennen (vgl. Kap.3.1). Die Parkfläche südlich des Plangebietes und der Campingplatz liegen beide innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Von der Umsetzung der Planung bleiben die Flächen außerhalb des Plangebietes und damit auch die Feldgehölze unberührt. Zudem bleibt auch die innerhalb des Plangebietes befindliche Zitterpappelreihe vollständig sowie die Hainbuchenhecke abgesehen von zwei Unterbrechungen für die Zufahrten erhalten. Im Westen und Osten soll der geplante Wohnmobilstellplatz durch Hecken mit Überhältern eingefasst werden. Auf diese Weise wird der geplante Wohnmobilstell an allen Seiten von Gehölzen umgeben sein und sich gut in die gekammerte Landschaft einfügen.



Abb. 15: Blick über die Ackerparzelle in Richtung Seeuferstraße und auf das dahinter liegende Betonfertigteilewerk. Rechts im Bild das Eichen-Feldgehölz und links das Eichen-Birken-Feldgehölz.

3.5 Schutzgut: Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt- und Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Das Plangebiet befindet sich in der Kulturlandschaft Hellwegbörden, einem flachwelligen und sehr fruchtbaren Gebiet, das zwischen der Lippe im Norden und dem Mittelgebirge im Süden liegt. Der bereits im Neolithikum einsetzende Ackerbau führte zu einer gehölzarmen, offenen und wenig strukturierten Landschaft, die charakteristisch ist. Eine Überlagerung mit einem landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereich liegt nicht vor. Relevante schutzwürdige Bau- oder Bodendenkmäler befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet (vgl. KuLaDig 2021).

In der Erläuterungskarte Kulturlandschaften des Regionalplans für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis sind im Plangebiet keine bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche und keine bedeutsamen Orte und Sichtbeziehungen dargestellt.

Auch im Kartenblatt 1 Kreis Soest aus dem Kulturlandschaftlichen Fachbeitrag zum Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis) (LWL 2010) sind keine bedeutsamen Kulturlandschaftsbereiche der Fachsichten Archäologie, Denkmalpflege und Landschafts- und Baukultur sowie keine bedeutsamen Orte und Sichtbeziehungen innerhalb des Plangebietes eingezeichnet.

3.6 Wechselwirkung zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind zahlreich vorhanden (vgl. dazu Abb. 12) und werden bereits bei den einzelnen Schutzgütern bearbeitet wie z.B. bei dem Schutzgut Wasser und bei dem Schutzgut Boden

4 Durch die Planung betroffene „ökologisch empfindliche Gebiete“

Lt. Anlage 3 Punkt 2.3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist die Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung der „ökologisch empfindlichen Gebiete“ lt. Punkt 2.3“ bzw. bezüglich Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes (Schutzkriterien) zu prüfen. Die unten rot markierten „ökologisch empfindlichen Gebiete“ sind im Bereich des Plangebiets vorhanden.

2.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.3.2 Naturschutzgebiete nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

2.3.3 Nationalparke und Nationale Naturmonumente nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.3.1 erfasst,

2.3.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.3.5 Naturdenkmäler nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.3.6 geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen, nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.3.7 gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes,

2.3.8 Wasserschutzgebiete nach § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete nach § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete nach § 73 Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete nach § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes,

2.3.9 Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind,

2.3.10 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes,

2.3.11 in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind.

Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Mettinghausen, Rebbecke (LSG-4216-0005, vgl. Beschreibung und Schutzziele in Kap. 2.4.2 und 3.4.5), abgesehen von einem Teil des westlichen Flurstücks 202/137.

Der Wohnmobilstellplatz wird an die bereits vorhandene Freizeitinfrastruktur direkt angebunden. Die Konzentration an diesem Standort ist auf Grund der bereits vorhandenen Erholungseinrichtungen bzw. deren Vorbelastungen sinnvoll. Zudem befindet sich direkt westlich an das Plangebiet angrenzend ein landschaftsbildbeeinträchtigendes Betonfertigteilwerk.

Durch die vorhandenen und geplanten Gehölzstrukturen im Umfeld des Wohnmobilstellplatzes ist eine Landschaftsbildbeeinträchtigung kaum gegeben (vgl. Kap. 5.1.7).

Bezogen auf das Bauverbot des Landschaftsschutzgebietes ist lt. §75 LNatSchG NRW eine Befreiung von den Auflagen bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzgebietszone „Lippstadt-Lipperbruch-Trinkwasserschutzgebiet Zone III“ (1353, vgl. Kap. 2.4.8 und 3.4.3), in dem das Plangebiet abgesehen von einem ca. 10 m breiten Streifen im Westen zur Straße hin vollständig liegt. Die Aussage der Unteren Wasserbehörde des Kreises Soest (2021) dazu lautet: *„[N]ach § 6 Absatz 1 der Wasserschutzgebietsverordnung Lippstadt – Lipperbruch in Verbindung mit Anlage B Nr. 3.2.1 bedarf die Errichtung, wesentliche Änderung von Campingplätzen in Schutzzone III der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben. Weitere Schritte und Details würden im Beteiligungsverfahren der Baugenehmigung bearbeitet.“*

5 Bewertung der Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ auf die Umwelt bzw. auf die Schutzgüter

Nach Neufassung des BauGB (Mai 2017) zuletzt geändert am 8.8.2020 soll laut Anlage 1 Nr. 2b die Prognose bei Durchführung der Planung weiter ausdifferenziert werden. Dies berücksichtigt direkte und etwaige indirekte, sekundäre, kumulative, grenzüberschreitende, kurzfristige (bis zu einem Jahr), mittelfristige (ein bis fünf Jahre) und langfristige (dauerhafte) (über fünf Jahre), ständige und vorübergehende sowie positive und negative Auswirkungen. Innerhalb des Umweltberichtes sollen sowohl Umweltschutzziele auf Ebene der Europäischen Union als auch auf Bundes-, Landes- und kommunaler Ebene berücksichtigt werden.

5.1 Prognostizierte Entwicklung der Schutzgüter bzw. des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Innerhalb der zu beschreibenden Fläche des Bebauungsplanes 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ werden alle Schutzgüter nach UVPG in ihrem Bestand und ihrer Wertigkeit beschrieben sowie die anlage-, bau- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter

analysiert und bewertet. Für die Bewertung der Auswirkungen bzw. die Einstufung der Erheblichkeit wird ein verbal argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei werden vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

5.1.1 Bewertung Schutzgut Mensch

Der Standort ist als vorbelastet durch Lärm-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen zu betrachten (vgl. Kap. 3.1). Für die zusätzliche verkehrliche Belastung und die Belastung aus der Nutzung des Wohnmobilstellplatzes ergibt sich unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.3) keine Erheblichkeit.

Der zugewachsene Radweg ist, wie aus seinem Zustand abgeleitet werden kann, bereits seit geraumer Zeit aus der Nutzung genommen, sodass es sich bei der Errichtung von zwei Zufahrten nicht um einen Verlust für die Anwohner und Erholungssuchenden handelt.

Der Wohnmobilstellplatz selbst bietet eine zusätzliche Erholungsmöglichkeit am Alberssee.

5.1.2 Bewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Für betroffene Tierarten ist zu analysieren, ob durch die Wirkungen des Vorhabens folgende Verbotstatbestände möglicherweise erfüllt werden/ erfüllt werden können.

- Werden evtl. Tiere verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (§44 (1) Nr. 1)?
- Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört (§44 (1) Nr. 2)?
- Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (§44 (1) Nr. 3)?
- Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten infolge des Eingriffs im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt (§44 (5))?

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es kurzfristig vorübergehend zu erhöhter Lärmbelastung während der Bau- phase zur Herstellung der Stellplätze (Materialanlieferung, Bauarbeiten). Es werden jedoch keine negativen Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Baugrundstücks entstehen (keine zusätzliche Inanspruchnahme von Lagerplätzen etc.).

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt kommt es langfristig zur Überformung und teilweisen Versiegelung des bestehenden Ackers durch die notwendige Erschließung mit Fahrbahnen und Zufahrten und die Er-

stellung des Untergrundes für die Stellplätze samt Stromanschluss. Es kommt zu einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 200 m² und einer zusätzlichen Beanspruchung durch Befahrung von ca. 4.100 m² Fläche mit Schotterauflage, deren Versickerungsfähigkeit weitgehend erhalten bleibt (Zufahrten, Rundweg, schmaler Verbindungsweg, jeweils die Hälfte eines Stellplatzes zum Abstellen des Fahrzeuges). Bäume oder Sträucher werden nicht gefällt / beseitigt, ausgenommen zwei kleine Abschnitte der Hainbuchenhecke (jeweils ca. 7 m bis 8 m Länge), die für die Errichtung der Zufahrten entfernt werden.

Die entfernten Heckenabschnitte werden durch die Neupflanzung von Hecken im Plangebiet ausgeglichen. Im Planzustand nehmen die Hecken einen größeren Flächenanteil ein, als im Bestand und es sind im Vergleich zur Hainbuchenhecke auch naturschutzfachlich wertvollere Hecken dabei, die weniger intensiv gepflegt werden, höher und breiter sind und auch Überhälter enthalten. Östlich des Plangebietes sind zudem weitere Ackerflächen vorhanden, die als Ausweichmöglichkeiten für die überplante Ackerfläche dienen können.

Auf der Kompensationsfläche östlich des Plangebietes wird zudem eine intensiv genutzte Ackerfläche in eine artenreiche Weide entwickelt (vgl. Kap. 6.4), deren Funktion als Lebensraum dadurch aufgewertet wird. Auch dem Entwicklungsziel der Biotopverbundfläche, in der sowohl das Plangebiet als auch die Kompensationsfläche liegen, wird durch die Umwandlung von Ackerfläche in Grünland Folge geleistet. Innerhalb des Plangebietes entspricht die Anlage von Hecken dem Schutzziel ein durch Hecken strukturiertes Gebiet zu erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die zukünftige Nutzung kommt es langfristig zu betriebsbedingten, insbesondere saisonal erhöhten Lärm-, Licht- und Luftschadstoffemissionen (z.B. An- und Abreiseverkehr, Beleuchtung der Wohnmobile, Gespräche, spielende Kinder, Radio, Grillen, etc.), die sich je nach Intensität auch über den Stellplatz hinaus auswirken. Reduziert werden diese durch die Eingrünung im Westen und Osten sowie durch die bestehenden Feldgehölze im Norden und Süden. Relativiert werden diese Auswirkungen jedoch durch die saisonal ebenfalls stark erhöhte Frequentierung des Alberssees und des vorhandenen Campingplatzes bzw. des gegenüberliegenden Bontenteilfertigwerks.

Fazit

Die Einhaltung der Schutzziele der Biotopkatasterfläche Baggerseen und Grünland-Acker-Komplex bei Niederdedinghausen (BK-4216-033) werden durch die Planung nicht gefährdet. Die geplanten Hecken heben den Strukturreichtum ebenso, wie die geplante Kompensationsmaßnahme mit der Umwandlung von Acker in eine artenreiche Weide und tragen so zur Erreichung der Schutzziele bei.

Insgesamt ergibt sich hier unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.2, 6.3) eine mittlere Erheblichkeit der Betroffenheit dieses Schutzgutes durch den Verlust einer Ackerfläche, die u.a. auch als Nahrungshabitat für planungsrelevante Vogelarten dient. Es ist jedoch im direkten Umfeld eine Kompensation durch die Anlage einer extensiv genutzten Weide vorgesehen (vgl. Kap. 6.4).

Auf Grund der in der Artenschutzprüfung (LökPlan 2021) beschriebenen Ausgangssituation und der Analyse möglicher Vorkommen und Betroffenheiten planungsrelevanter Arten vor dem Hintergrund der Planung kann davon ausgegangen werden, dass nach dem aktuellen Kenntnisstand keine planungsrelevante Art durch die Errichtung der Wohnmobilstellplätze auf der Ackerfläche erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

5.1.3 Schutzgut Fläche

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kann es kurzfristig neben dem abschließenden anlagebedingten Flächenverbrauch zu weiteren temporären Beanspruchungen von Flächen innerhalb des Plangebietes z. B. durch Befahren und Lagerplätze kommen. Außerhalb des ca. 1,026 ha großen Plangebietes werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch den geplanten Wohnmobilstellplatz kommt es zu einer zusätzlichen langfristigen Vollversiegelung von ca. 200 m² und einer zusätzlichen Beanspruchung durch Befahrung von ca. 4.100 m² Fläche mit Schotterauflage, deren Versickerungsfähigkeit weitgehend erhalten bleibt. Damit kommt es zu einem Flächenverlust von relativ geringem Umfang.

Zugleich kommt es zu einer Nutzungsumwandlung von ca. 0,94 ha Acker, von denen Teile auf die oben genannten zusätzlich versiegelten Flächen entfallen. Während des Bestehens des Wohnmobilstellplatzes ist eine landwirtschaftliche Nutzung nicht möglich, die Nutzungsumwandlung ist allerdings grundsätzlich reversibel.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist keine weitere Inanspruchnahme der Fläche zu erwarten.

Fazit

Aufgrund der geringen Vollversiegelung (vgl. Minimierungsmaßnahmen in Kap. 6.3) und der Reversibilität der Wohnmobilstellplatznutzung handelt es sich um eine geringe Erheblichkeit der Umweltauswirkung auf das Schutzgut Fläche.

5.1.4 Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Temporär sind Erdarbeiten für die Errichtung eines Kanal- und Wasserleitungsanschlusses, die vom Ver- und Entsorgungsplatz aus auf direktem Weg zur Straße gelegt werden, erforderlich. Der Oberboden soll abgeschoben, die Rohre verlegt und anschließend die Mulde mit dem Erdaushub wieder verfüllt werden.

Für die Errichtung der Fundamente (z.B. Schranken, Kassenhäuschen) und für das Gefälle des Ver- und Entsorgungsplatzes müssen ebenfalls Ausschachtungen vorgenommen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Im Bereich der Auffahrten ist auf Grund des Gefälles eine Geländemodellierung notwendig. Bei der Errichtung von Fundamenten (z.B. Schranken, Kassenhäuschen) und des Ver- und Entsorgungsplatzes mit Gefälle zum Zentrum hin kommt es zum dauerhaften Abtrag von Oberboden. Neben dem Oberbodenabtrag ergibt sich aus der Planung eine zusätzliche langfristige Vollversiegelung von ca. 200 m² und eine zusätzliche Beanspruchung durch Befahrung von ca. 4.100 m² Boden mit Schotterauflage, dessen Versickerungsfähigkeit weitgehend erhalten bleibt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Nutzung der Stellplätze wird zu Bodenverdichtungen führen, die aber aufgrund des vorhandenen, nicht zur Verdichtung neigenden Sandbodens, einen geringen Umfang einnehmen.

Die Versickerungsfähigkeit bleibt erhalten. Durch den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes, wie bei Parkplätzen generell, kann ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser (z.B. durch Unfälle) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei einer sachgemäßen Nutzung und Entsorgung der anfallenden Abfälle und Abwässer in die vorhandenen Sanitäreinrichtungen wird dieses Risiko jedoch weitgehend minimiert.

Fazit

Die Funktionsverluste durch die kleinflächige Versiegelung können durch die multifunktionale Kompensationsmaßnahme der Anlage einer extensiv genutzten Weide auf einem bisher intensiv genutzten Ackerstandort (vgl. Kap. 6.4) weitgehend ausgeglichen werden. Denn die Umwandlung einer Ackerfläche in eine artenreiche Weide wirkt sich beispielsweise durch die Verringerung des Eintrags von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie das Wegfallen des Umbruchs positiv auf den Boden aus. Schutzwürdige Böden sind von der Planung nicht betroffen. Unter Einbeziehung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.2, 6.3, 0) sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden daher von geringer Erheblichkeit.

5.1.5 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkung

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sind die Baufahrzeuge vor dem Einsatz auf ordnungsgemäßen Zustand zu prüfen, damit eine Grundwassergefährdung durch austretende Kraft- und Schmierstoffe auszuschließen ist.

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen.

Anlagebedingte Auswirkung

Durch die langfristige zusätzliche Vollversiegelung von ca. 200 m² wird die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Die zusätzliche Beanspruchung durch Befahrung von ca. 4.100 m² Boden mit Schotterauflage bleibt weitgehend ohne Folgen für die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung.

Betriebsbedingte Auswirkung

Der Betrieb des Wohnmobilstellplatzes führt zu einer Oberbodenverdichtung, wobei der hier vorliegende Sandboden wenig verdichtungsanfällig ist, so dass auch langfristig eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

Durch den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes, wie bei Parkplätzen generell, kann ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser (z.B. durch Unfälle) nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei einer sachgemäßen Nutzung und Entsorgung der anfallenden Abfälle und Abwässer in die vorhandenen Sanitäreinrichtungen wird dieses Risiko jedoch weitgehend minimiert.

Fazit

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser sind durch die Planung des Wohnmobilstellplatzes trotz Lage in der Trinkwasserschutzgebietszone III nur in geringem Umfang und Erheblichkeit durch die kleinflächige Versiegelung zu erwarten. Vorausgesetzt wird, dass der ordnungsgemäße Zustand der Wohnmobilmfahrzeuge geprüft ist und eine Grundwassergefährdung durch austretende Kraft- und Schmierstoffe ausgeschlossen werden kann (vgl. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Kap. 6.2, 6.3).

5.1.6 Schutzgut Luft und Klima

Baubedingte Auswirkungen

Temporär kommt es während der Bauphase zu einer erhöhten Staubentwicklung durch die Arbeiten und den Baustellenverkehr. Daraus ergeben sich keine langfristigen Auswirkungen auf Klima und Luft.

Anlagebedingte Auswirkungen

Aus dem kleinräumigen Verlust einer Kaltluftentstehungsfläche durch die Versiegelung von 200 m² ist keine Erheblichkeit abzuleiten. Dieser Verlust wird allein schon durch die deutliche Erhöhung des Gehölzanteils im Plangebiet kompensiert, die u.a. die Luftreinigungsfunktion verbessern.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die an- und abreisenden Gäste zu den Betriebszeiten führt zu einem geringen Anstieg von Abgasen in der Luft sowie zu einer gering erhöhten Staubbelastung, die allerdings vor dem Hintergrund der bestehenden Vorbelastungen u.a. durch das gegenüberliegende Betonwerk (vgl. Kap. 3.1) gering erscheinen.

Fazit

Insgesamt ist in Anbetracht der herrschenden Vorbelastungen (bestehender Verkehr auf der Seeuferstraße, vgl. Kap. 3.1) und den Minimierungsmaßnahmen in Form von Gehölzpflanzungen (vgl. Kap. 6.3) nur eine geringe Erheblichkeit der Betroffenheit des Schutzguts abzuleiten.

5.1.7 Schutzgut Landschaft

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es durch die Sichtbarkeit der Arbeiten zu einem negativen Einfluss auf das Landschaftsbild, dieser ist jedoch auf das unmittelbare Umfeld beschränkt und lediglich temporär.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingt wird der Charakter des Plangebietes von einem landwirtschaftlich geprägten Landschaftsausschnitt zu einem anthropogen geprägten Erholungsgebiet geändert. Jedoch grenzt der geplante Wohnmobilstellplatz direkt an die hier bereits vorhandene Freizeitinfrastruktur Alberssee an.

Der geplante Wohnmobilstellplatz wird zudem durch die im Westen und Osten anzulegenden Hecken mit Überhältern sowie die bestehenden Feldgehölze im Norden und Süden von Gehölzstrukturen eingefasst. Auf diese Weise fügt sich der geplante Wohnmobilstellplatz gut in die gekammerte Landschaft ein.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Im laufenden Betrieb könnten die Hecke überragende Elemente (Wohnmobildächer, gehisste Flaggen, etc.) temporär sichtbar werden. Mit zunehmender Höhe der Hecken wird dies jedoch seltener der Fall sein.

Fazit

Das Landschaftsbild ist im näheren Umfeld durch das dem Planbereich gegenüberliegende Betonfertigteilwerk und durch den bereits vorhandenen Freizeitschwerpunkt Alberssee inkl. des Campingplatzes Schäfermeier vorbelastet (vgl. Kap. 3.1). Daher ist die enge Anbindung des Wohnmobilstellplatzes an die bereits vorhandene Freizeitinfrastruktur planerisch sinnvoll. Durch die Einfassung des Wohnmobilstellplatzes mit den an den Rändern verlaufenden Gehölzstrukturen gibt es kaum Sichtbeziehungen vom Umland in das Plangebiet hinein.

Der überwiegende Erhalt der Gehölze im Plangebiet, die zusätzliche Eingrünung und die positive Auswirkung auf den Erholungswert sind den Schutzzwecken des LSG-Mettinghausen, Rebbecke (LSG-4216-0005) zuträglich und es werden keine Schutzzwecke gefährdet.

Die Umwandlung der Kompensationsfläche von Ackerland in eine artenreiche Weide führt in Anbetracht der umliegenden großen Ackerschläge zu einer Steigerung des Struktureichtums und wertet das Landschaftsbild auf.

Insgesamt ergeben sich unter Einbeziehung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.2, 6.3, 0) Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft.

5.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet und im Umfeld sind keine Kultur- Bau- oder Bodendenkmäler bekannt (vgl. Kap. 3.5), daher hat die Umsetzung der Planung keinen Einfluss auf dieses Schutzgut.

5.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es bestehen diverse Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, etwa zwischen Fläche, Boden und Wasser sowie dem Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt. So führt die Versiegelung sowohl zum Verlust von Fläche als auch der Grundwasserneubildungsfunktion des Bodens und hat damit zugleich Einfluss auf das Schutzgut Wasser. Die Anlage von Hecken wirkt sich direkt positiv auf die Vegetation aus und indirekt über die Bereitstellung von Lebensraum auch auf Tiere. Zugleich tragen die Gehölze durch ihren Stoffwechsel zur Luftreinigungsfunktion bei wirken als gliederndes Element im Landschaftsbild. Neben den negativen Auswirkungen können folglich auch Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen Einfluss auf die Wechselwirkungen haben.

Die vorhabenbedingten Wirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern gehen jedoch nicht über die bei den einzelnen Schutzgütern genannten Auswirkungen hinaus.

5.2 Fazit der Bewertung der Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ auf die gesetzlichen Schutzgüter

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ ergeben sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung (vgl. Kap. 3.1), der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen (vgl. Kap. 6.2, 6.3 und 0) Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit bezüglich des Schutzguts Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, insbesondere auf Grund der Betroffenheit eines schutzwürdigen Biotops bzw. einer Biotopverbundfläche und Auswirkungen geringer Erheblichkeit bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Landschaft überwiegend auf Grund einer kleinflächigen Versiegelung bzw. der Befahrung mit Wohnmobilen. Keine erheblichen Auswirkungen sind bezüglich der Schutzgüter Mensch, Kultur und Sachgüter zu erwarten.

5.3 Prognostizierte Entwicklung bei Nichtdurchführung des Plans

Lt. Anlage 1 zu §2 Absatz 4 BauGB und den §§2a und 4c ist unter Punkt 2a die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung des Plans zu prognostizieren. Nachfolgend wird die Prognose bezüglich der Nichtumsetzung des Bebauungsplanes 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ dargestellt. Im Falle der Nichtdurchführung der Planung spricht man von der „Status Quo-Prognose“. Um die Umwelterheblichkeit des Vorhabens besser einschätzen zu können und die Abwägung zu erleichtern, sollen vermutliche Entwicklungstendenzen ohne Vorhabenumsetzung (Nullvariante) mit der prognostizierbaren Entwicklung bei Vorhabenumsetzung verglichen werden. Der Vergleich erfolgt unter Berücksichtigung zeitlich absehbarer Dimensionen von 20 - 25 Jahren.

Bei Nichtdurchführung des Plans wird der Großteil des Plangebietes ebenso wie die geplante Kompensationsfläche voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt und hat keine besondere Bedeutung für den Umwelt- und Naturschutz. Die Seeuferstraße wird weiterhin als Zufahrtsstraße für die vorhandenen Erholungseinrichtungen am Alberssee genutzt, die begleitende Hainbuchenhecke wird weiterhin intensiv geschnitten und die Zitterpappelbaumreihe bleibt erhalten. Das Saumbiotop mit Böschung und zugewachsenem Fahrradweg wird bei weiterhin ausbleibender Nutzung und Pflege zunehmend zuwachsen und der Sukzession unterliegen.

Sowohl die negativen Auswirkungen durch die Planung als auch die positiven Auswirkungen durch die Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen träten bei Nichtdurchführung nicht ein. Es käme zu keiner zusätzlichen Flächenversiegelung und den damit einhergehenden Funktionsverlusten und zu keiner Nutzung als Wohnmobilstellplatz mit den daraus folgenden Emissionen und den Störungen von Tieren. Doch es gäbe auch keine zusätzlich gepflanzten Gehölze mit ihren Funktionen im Plangebiet und keine artenreiche Weide im Bereich der Kompensationsfläche.

Durch das erhöhte Aufkommen von Wohnmobilen im Umfeld des Alberssees und fehlende Wohnmobilstellplätze kommt es vermehrt zu "wildem Parken und Übernachten" im gesamten Umfeld des Freizeitschwerpunktes Alberssee, mit häufigen punktuellen Störungen in der freien Landschaft.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation nachhaltiger Auswirkungen

6.1 Bilanzierung

6.1.1 Methodik

Zur Bilanzierung des Umfangs der durch die geplanten Maßnahmen entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird eine Bewertung des jetzigen Zustands (IST-Zustand) und des künftigen Zustands (SOLL-Zustand) vorgenommen. Die Eingriffsintensität und damit der Mindestumfang der Kompensation (Ausgleich bzw. Ersatz gem. § 30 LNatSchG NRW bzw. § 15 BNatSchG) ergibt sich aus der vergleichenden Betrachtung beider Bewertungen. Die Bewertung der Biotoptypen ist nach der Methodik „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, einer Vorgabe des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW 2008) durchgeführt worden.

Zur Aufnahme des Ist-Zustandes wurde am 24.02.2021 eine Begehung mit Biotoptypenkartierung vor Ort durchgeführt.

6.1.2 Bestand (Ist-Zustand)

Im Westen des Plangebietes verläuft die Seeuferstraße (Nr. 75) (vgl. Abb. 16, Tab. 3 in Anlage 1). Diese wird auf der östlichen Straßenseite von einer ca. 1 m hohen Hainbuchenhecke, die einem intensiven Formschnitt unterliegt, begleitet (Nr. 76-78, 82 -83). Hinter der Hecke verläuft ein von Weidelgras (*Lolium*) dominierter Saum, der einen ehemaligen, inzwischen zugewachsenen Fahrradweg und die östlich anschließende ca. 1,5 m hohe Böschung bedeckt (Nr. 79-81, 84-85). Auf der Böschung stockt im Süden eine Zitterpappelreihe im geringen Baumholzalter mit ca. 15-20 cm Brusthöhendurchmesser (Nr. 71). Die übrige Fläche wird von einem Acker eingenommen, der zum Zeitpunkt der Biotopkartierung mit einem vertrockneten Ackersenaufwuchs bestanden war.



Abb. 16: Biotoptypenkarte im Bestand

6.1.3 Planzustand (Soll-Zustand)

Die Seeuferstraße (Nr. 75) und die Zitterpappelreihe (Nr. 71) werden nicht überplant (vgl. Abb. 17, Tab. 3 in Anlage 1).

Die Hecke (Nr. 76-78) und der Saum (Nr. 79-81) bleiben größtenteils erhalten, werden jedoch zur Errichtung der Zufahrten an zwei Stellen durchbrochen und durch geschotterte Zufahrten ersetzt (Nr. 82-85), deren Versickerungsfähigkeit weitgehend erhalten bleibt. Die Ackerfläche wird vollständig verändert. Die Zufahrten werden auf ihr fortgesetzt (Nr. 13-14) und leiten zum Rundweg über (Nr. 10), der durch einen schmalen Weg in Nord-Südrichtung (Nr. 9) zusätzlich verbunden ist. Alle diese Wegeflächen werden in geschotterter Bauweise errichtet und ihre Versickerungsfähigkeit bleibt weitgehend erhalten.

Für die Beschränkung der Zufahrten werden insgesamt vier Schrankenfundamente (Nr. 5-7) benötigt, die als vollversiegelte Flächen zu betrachten sind. Ebenfalls vollversiegelt werden das Kassenhäuschen (Nr. 4) im Nordwesten, ein Versorgungshäuschen (Nr. 3) und der betonierte, mit einem Gefälle zum Gully im Zentrum zur Aufnahme der Chemietoilettenreste hin ausgestattete Ver- und Entsorgungsplatz (Nr. 2).

Entlang des Rundweges werden die Stellplätze (Nr. 16, 18-70) angelegt. Diese bestehen jeweils zur Hälfte aus einer geschotterten Fläche, deren Versickerungsfähigkeit weitgehend erhalten bleibt und auf der jeweils das Fahrzeug abgestellt werden kann. Die andere Hälfte wird mit Rasen eingesät, sodass sich ein Intensivrasen entwickeln kann.

Zwischen den innerhalb des Rundweges gelegenen Stellplätzen wird eine intensiv geschnittene Sichtschutzhecke mit einem lebensraumtypischen Gehölzanteil $\geq 50\%$ in West-Ost-Richtung (Nr. 73-74) gepflanzt.

Im Westen der derzeitigen Ackerfläche sollen eine von den Zufahrten durchbrochene Hecke (Nr. 11-12, 72) und im Osten eine durchgängige Hecke (Nr. 15) als Sichtschutz angelegt werden. Diese Hecken werden weniger intensiv geschnitten, sind breiter und sollen aus Eichen als Überhältern und im Unterstand aus Hasel, Hartriegel und weiteren lebensraumtypischen Gehölzen zusammengesetzt sein.

Die übrige Fläche wird zu Intensivrasen entwickelt (Nr. 1).



Abb. 17: Biotoptypenkarte in der Planung

6.1.4 Bilanz

In der Tabelle (Tab. 3 in Anlage 1) werden für die einzelnen Flächen die Biotopwerte im Ist- und Soll-Zustand einander gegenübergestellt. Insgesamt ergibt sich für die ca. 10.259 m² große Fläche im Bestand ein Biotopwert von 20.125 Punkten und in der Planung ein Biotopwert von 19.049 Punkten. Die Differenz vom Planzustand zum Bestand beträgt -1.076. Daraus resultiert ein Kompensationsbedarf von 1.076 Punkten. Der Ausgleich dieses Kompensationsbedarfs ist in Kapitel 0 beschrieben.

6.2 Vermeidungsmaßnahmen

- Erhaltung vorhandener Gehölze: Die Zitterpappelreihe wird vollständig erhalten und die Hainbuchenhecke soweit möglich - sie wird nur im notwendigen Umfang im Bereich der Zufahrten entfernt. Schutzgüter: Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft
- Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sind die Baufahrzeuge vor dem Einsatz auf ordnungsgemäßen Zustand zu prüfen, damit eine Grundwassergefährdung durch austretende Kraft- und Schmierstoffe auszuschließen ist. Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Schutzgüter: Boden, Wasser
- Die Fahrzeughalter sind dafür verantwortlich einen sach- und ordnungsgemäßen Zustand der Wohnmobile sicherzustellen und damit zur Vermeidung von Kraft- und Schmierstoffeinträgen beizutragen. Um die Anreisenden vorsorglich daran zu erinnern, ist im Bereich der Zufahrt ein Hinweisschild aufzustellen, auf dem auf diese Pflicht unter Verweis auf die Lage des Wohnmobilstellplatzes im Wasserschutzgebiet hingewiesen wird. Schutzgüter: Boden, Wasser

6.3 Minimierungsmaßnahmen

- Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, §1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Schutzgüter: Boden, Fläche
- Schutz der zu erhaltenden Gehölze im bzw. am Rande des Baubereichs, gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“. Auf ein Befahren von nicht für das Bauvorhaben beanspruchter Böden, insbesondere der nördlich und südlich gelegenen Feldgehölze, sowie deren Traufbereichen ist zu verzichten. Schutzgüter: Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft

- Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet (siehe § 12 BBodSchV). Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens zwei Metern Höhe, bei Lagerung länger als 6 Monaten ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen. Schutzgüter: Boden
- Die DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial' und DIN 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten' sind anzuwenden. Schutzgüter: Boden
- Die Versiegelung wird auf die erforderliche Infrastruktur beschränkt und diese soweit möglich in geschotterter wassergebundener Bauweise anstatt in vollversiegelter Bauweise errichtet. Schutzgüter: Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft
- Anlage des betonierten Ver- und Entsorgungsplatzes mit einem Gefälle zum Gully zur Aufnahme der Chemietoilettenreste im Zentrum hin. Das Gefälle leitet die ggf. nicht direkt den Gully treffende Flüssigkeiten sicher ab und verhindert dadurch ein Eindringen ins Grundwasser. Schutzgüter: Boden, Wasser
- Durch die Anlage von Hecken mit Überhältern im Westen und Osten sowie den Erhalt der bestehenden Feldgehölze im Norden und Süden wird der Wohnmobilstellplatz von Gehölzstrukturen eingefasst. Auf diese Weise fügt er sich gut in die gekammerte Landschaft ein und die Gehölze erfüllen Funktionen für weitere Schutzgüter. Schutzgüter: Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Luft und Klima, Landschaft
- Die Außenbeleuchtung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende Leuchtmittel in nach unten strahlenden Lampenträgern zu verwenden (NAV- oder LED-Beleuchtung) mit möglichst niedriger Farbtemperatur, d.h. kleiner 3.000 K, warmweißes Licht). Die Leuchtkörper sind vollständig eingekoffert, der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse. Die Beleuchtungsintensität sollte zwischen 23.00 und 5.00 Uhr reduziert werden. Grundsätzlich ist eine Bedarfsschaltung einzurichten. Schutzgüter: Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

6.4 Kompensation

Durch die Umsetzung der Planung entsteht ein Kompensationsbedarf von 1.076 Punkten.

Für die Kompensation ist eine zum Zeitpunkt der Biotopkartierung mit einer Feldgraseinsaat aus Weidelgras (*Lolium*) bestandene Ackerfläche nordöstlich des Plangebietes vorgesehen mit einer Breite von ca. 24 m und einer Länge von ca. 155 m (vgl. Abb. 18). Diese Fläche ist ca. 3.715 m² groß und weist einen Biotopwert von 7.430 Punkten auf (vgl. Tab. 2).



Abb. 18: Kompensationsfläche (lila Umring) im Bestand sowie Flächen in der Umgebung, die in den Beschreibungen vorkommen, jedoch nicht verändert werden

Auf der Kompensationsfläche wird eine artenreiche Weide entwickelt, die der Kategorie „gut“ zuzuordnen ist (vgl. Abb. 19). Dazu wird zunächst die Narbe angerissen und anschließend eine geeignete feinkrümelige Bodenstruktur erstellt (Egge). Die Einsaat sollte möglichst vor Beginn der feuchten Witterung erfolgen, weil das Saatgut für die optimale Keimung mindestens sechs Wochen durchgehende Feuchtigkeit benötigt. Die Ausbringung sollte flach, also nicht tiefer als ein halber Zentimeter, durchgeführt werden. Abschließend ist ein Anwalzen erforderlich. In Ermangelung geeigneter regionaler Saatgutmischungen zur Anlage von Weiden soll die Naturschutzmischung „Ansaatmischung N 3n für ungedüngte Weiden und Mähweiden“ des LANUV (vgl. Tab. 1) verwendet und in Anbetracht des Sandbodens um typische Magerkeitszeiger ergänzt werden. Zu ergänzende Arten: Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*, 1 kg/ha), Gemeines Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*, 1 kg/ha) und Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*,

1 kg/ha) sowie der weniger an magere Standorte gebundene Hopfenklee (*Medicago lupulina*, 0,5 kg/ha).

Tab. 1: „Ansaatmischung N 3n für ungedüngte Weiden und Mähweiden“ des LANUV (2010)

| Ansaatmischung N 3n für ungedüngte Weiden und Mähweiden | |
|--|------------|
| Lolium perenne (früh) | 1 kg / ha |
| Lolium perenne (mittel) | 1 kg / ha |
| Lolium perenne (spät) | 1 kg / ha |
| Festuca rubra rubra | 15 kg / ha |
| Cynosurus cristatus | 1 kg / ha |
| Poa pratensis | 5 kg / ha |
| Phleum pratense | 5 kg / ha |

Sobald der Aufwuchs sich ausreichend entwickelt hat, wird die Fläche langfristig mit vier Galloway-Rindern extensiv beweidet. Für die Kompensationsfläche ergibt sich im Planungszustand ein Biotopwert von 22.290 Punkten und somit eine Differenz zum Biotopwert des Bestandes in Höhe von 14.860 Punkten (vgl. Tab. 2).

Nach Abzug des Kompensationsbedarfes verbleibt eine deutliche Überkompensation von 13.784 Punkten ($14.860 - 1.076 = 13.784$).

Die Kompensationsmaßnahme ist multifunktional, sodass durch sie neben dem Verlust von Biotopen auch weitere Funktionsverluste des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt ausgeglichen werden können: Die anzulegende Weide bietet zusätzlichen und günstigeren Nahrungssucheraum als ihn das Plangebiet bisher bietet für planungsrelevante Vogelarten (u.a. für Baumpieper und Feldsperling). Darüber hinaus trägt die Kompensationsmaßnahme zum Entwicklungsziel der Biotopverbundfläche und der Biotopkatasterfläche, in denen sowohl das Plangebiet als auch die Kompensationsfläche überwiegend liegen, bei.

Auch die Funktionsverluste weiterer Schutzgüter können durch die multifunktionale Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden. So werden die durch die kleinflächige Versiegelung hervorgerufenen Funktionsverluste des Schutzgutes Boden durch die Anlage der extensiv genutzten Weide auf einem bisher intensiv genutzten Ackerstandort ausgeglichen. Die Kompensationsmaßnahme hat eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft und trägt zum Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes bei.

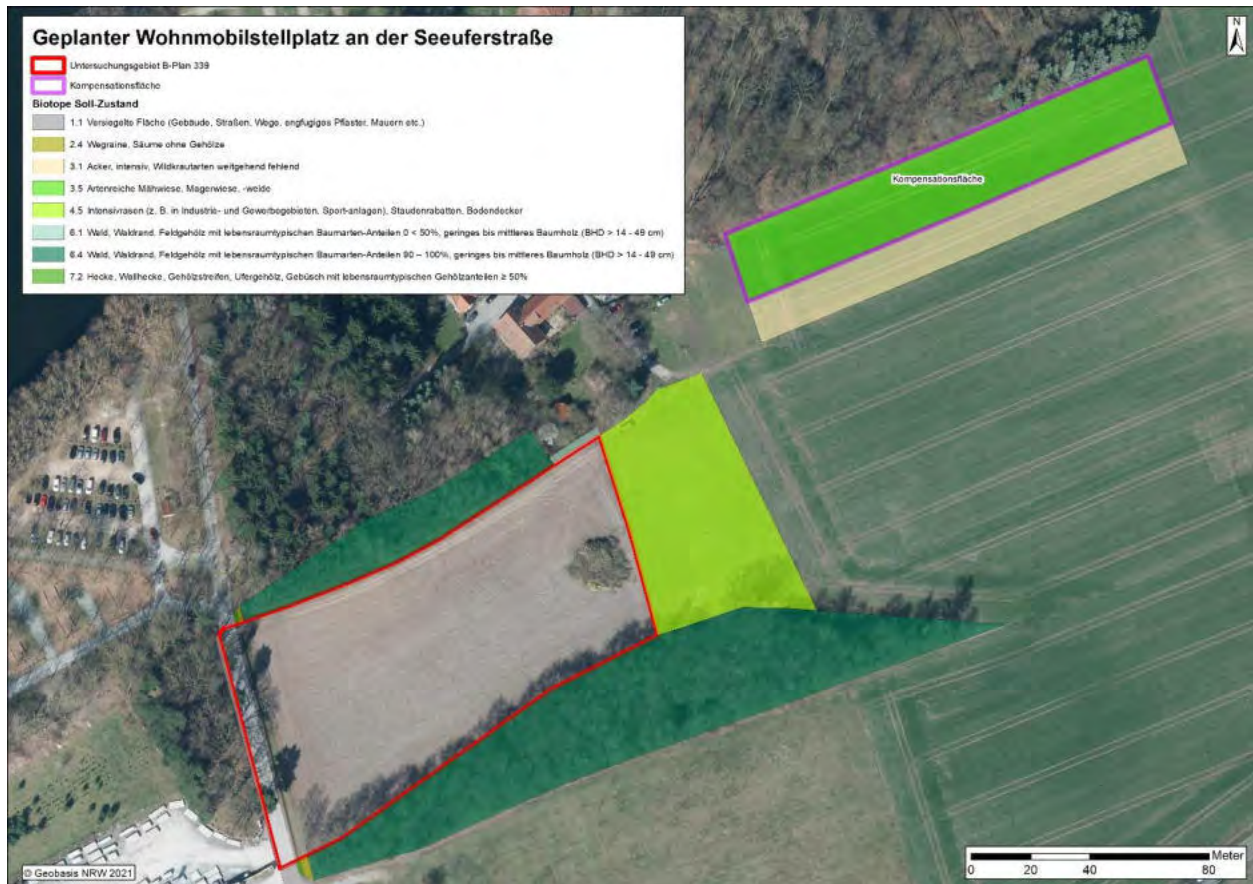


Abb. 19: Kompensationsfläche (lila Umring) in der Planung sowie Flächen in der Umgebung, die in den Beschreibungen vorkommen, jedoch nicht verändert werden

Tab. 2: Bilanzierung der Kompensationsfläche

| Flächen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Differenz SOLL - IST) |
|---------------------------|----------------------|---|------------------|----------------------|-----------------|---|------------------|----------------------|--|
| | Bio- top- code | Biotoptyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biotoptyp | Grund- wert P | Bio- top- wert | |
| 3715 | 3.1 | Acker, intensiv, Wildkrautarten weitge- hend fehlend | 2 | 7.430 | 3.5 | Artenreiche Mähwiese, Mager- wiese, -weide | 6 *** | 22.290 | 14.860 |
| 3.715 | | | | 7.430 | | | | 22.290 | 14.860 |

*** Kategorie "gut" = 5-7 Kenn- & Zeigerarten

7 Kurzdarstellung der Gründe für die Wahl der geprüften Alternativen sowie eine Beschreibung, wie die Umweltprüfung durchgeführt wurde

Das Plangebiet steht, bezogen auf das Grundstück und die damit verbundenen Eigentumsverhältnisse, im Zusammenhang mit dem bereits bestehenden Campingplatz des Vorhabenträgers Herrn Schäfermeier. Ausgenommen ist die Seeuferstraße mit begleitender Hecke und Saumbiotop, die sich im Eigentum der Stadt Lippstadt befinden. Dieses Saumbiotop wird allerdings ausschließlich für die Zufahrten, den Kanal- und Wasserleitungsanschluss genutzt, die vom Ver- und Entsorgungsplatz auf direktem Weg zur Straße gelegt werden. Die enge Anbindung an die Seeuferstraße ist sinnvoll, da dadurch der Bau unnötiger Zufahrten bzw. weiterer Infrastruktur vermieden wird.

Hinzu kommt der enge räumliche Zusammenhang, der zwischen dem Plangebiet und dem bestehenden Campingplatz mit den Einrichtungen an der Hofstelle Schäfermeier, dem Alberssee und den zugehörigen Parkplätzen und dem gegenüberliegenden Betonfertigteilwerk vorliegt. Aufgrund dieser Vorbelastungen (vgl. Kap.3.1) und des schon vorhandenen Freizeitschwerpunktes ist der Bau des Wohnmobilstellplatzes in dessen direkten Umfeld der beste Standort.

Westlich des Plangebietes befindet sich hinter dem Betonfertigteilwerk die Fläche eines ehemaligen Kalksandsteinwerkes. Die bauliche Entwicklung auf bereits genutzten Flächen ist im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Doch spricht gegen diesen alternativen Standort nicht nur, dass die Fläche nicht im Eigentum von Herrn Schäfermeier liegt, sondern auch, dass die Erschließung nicht gesichert ist. Von der Seeuferstraße aus ist die Erschließung der Fläche nur über das Betriebsgelände der Decken und Betonfertigteil GmbH möglich. Von der Niederdinghauser Straße her ist zwar eine Zuwegung vorhanden, allerdings befindet sich diese ebenso im privaten Besitz und dient vorrangig als Zufahrt des Wohngebäudes. Ein weiterer Nachteil liegt in der Distanz zur Hofstelle Schäfermeier mit der dazugehörigen Infrastruktur und sozialen Kontrolle. Durch die Nähe zum Schulte-Stratmann-See müssten zusätzliche Vorkehrungen getroffen werden, um eine unzulässige Badenutzung und eine mögliche Belastung der Natur durch die Wohnmobilsten zu verhindern (vgl. Stadtverwaltung Lippstadt 2021).

Das Plangebiet ist aus den genannten Gründen gegenüber der Fläche des ehemaligen Kalksandsteinwerkes zu bevorzugen. Eine Prüfung von weiteren alternativen Standorten hat vor dem Hintergrund der genannten räumlichen Zusammenhänge nicht weiter stattgefunden.

8 Darstellung der geplanten Überwachungsmaßnahmen gemäß § 45 UVPG

Die erheblichen Umweltauswirkungen, die sich aus der Durchführung des Plans oder Programms ergeben, sind zu überwachen, um insbesondere frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Die erforderlichen Überwachungsmaßnahmen sind mit der Annahme des Plans oder Programms auf der Grundlage der Angaben im Umweltbericht festzulegen (§45 UVPG Abs. 1 und §2 Abs. 4 und §2a BauGB).

Entsprechend den Vorgaben des § 4 c BauGB erfolgt eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die entsprechende Gemeinde (hier Stadt Lippstadt). Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

Folgendes Monitoringkonzept ist anzuwenden:

- Die Ausführung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen und möglicherweise auftretende, unvorhergesehene Umweltauswirkungen werden von der Stadt Lippstadt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bzw. Umsetzung der Bebauung und erneut nach 5 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.
- Die Überprüfungen sind in Wort und Bild zu protokollieren.
- Falls unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten, ist von der zuständigen Stelle der Stadt Lippstadt zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.
- Nach § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die zuständigen Behörden den Kreises Soest, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen, die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichts zur Aufstellung des Bebauungsplanes 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“

An der Seeuferstr. 16 in 59558 Lippstadt-Niederdedinghausen befindet sich der Campingplatz „Campingparadies Lippstädter Seenplatte“, in direkter Nachbarschaft zum Alberssee gelegen. Der Campingplatz wurde im Jahr 2008 auf ca. 2,5 ha Fläche nördlich der Hofanlage des Eigentümers und Landwirtes Herr Schäfermeier (Seeuferstr. 16, 59558 Lippstadt) errichtet. In den letzten Jahren ist die Zulassung von Wohnmobilen stark gestiegen. Für einen Kurzurlaub an der Lippstädter Seenplatte fehlt es den Wohnmobilisten immer häufiger an Stellplätzen, da die Kapazitäten des Campingplatzes schnell ausgeschöpft sind. Um diesem wachsenden Bedarf zu begegnen plant Herr Schäfermeier die Erweiterung seines Campingplatzes um einen Wohnmobilstellplatz auf einer in seinem Eigentum befindlichen, ca. 1 ha großen Ackerfläche südlich seiner Hofanlage. Das Plangebiet setzt sich aus einer Ackerparzelle (mit Zitterpappelbaumreihe im Südwesten), die ein Teil des Flurstücks 218, Flur 1, Gemarkung Rebbecke, Gemeinde Lippstadt ist und dem westlich anschließenden Teil des Flurstücks 202/137, Flur 1, Gemarkung Rebbecke, Gemeinde Lippstadt, durch das ein zugewachsener Radweg, eine Hainbuchenhecke und die Seeuferstraße verlaufen, zusammen.

Das Plangebiet liegt abgesehen von einem Teil des westlichen Flurstücks 202/137 vollständig im LSG-Mettinghausen, Rebbecke (LSG-4216-0005). Darüber hinaus befindet es sich vollständig innerhalb der Biotopkatasterfläche „Baggerseen und Grünland-Acker-Komplex bei Niederdedinghausen“ (BK-4216-033). Abgesehen von einer ca. 10 m² großen Fläche im Nordwesten liegt das Plangebiet zudem vollständig innerhalb der Biotopverbundfläche „Margaretensee und Zachariassee“ mit angrenzenden Grünländern (VB-A-4216-001), die eine herausragende Bedeutung aufweist. Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet abgesehen von einem ca. 10 m breiten Streifen im Westen zur Straße hin vollständig im „Lippstadt-Lipperbruch-Trinkwasserschutzgebiet Zone III“ (1353) (vgl. Abb. 10, Abb. 14).

Durch den geplanten Wohnmobilstellplatz kommt es zu einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 200 m² (Kassenhäuschen, Versorgungshäuschen, vier Schrankenfundamente und der betonierte, mit einem Gefälle zum Gully im Zentrum zur Aufnahme der Chemietoilettenreste hin ausgestattete Ver- und Entsorgungsplatz) und der Errichtung einer wassergebundenen Schotterdecke von ca. 4.100 m² (Zufahrten, Rundweg, schmaler Verbindungsweg, jeweils die Hälfte eines Stellplatzes zum Abstellen des Fahrzeuges) Fläche. Auf der zweiten Hälfte eines jeden Stellplatzes und dem übrigen Teil der ehemaligen Ackerfläche wird Intensivrasen eingesät. Zum Ver- und Entsorgungsplatz werden auf direktem Weg zur Straße ein Kanal- und ein Wasserleitungsanschluss eingerichtet. Eine Stromleitung wird quasi im Halbkreis entlang der Wohnmobilstellplätze verlegt - je 5-6 Plätze wird es einen Anschluss geben. Im Zentrum wird eine intensiv geschnittene

Sichtschutzhecke mit einem lebensraumtypischen Gehölzanteil $\geq 50\%$ in West-Ost-Richtung gepflanzt. Im Westen der derzeitigen Ackerfläche sollen eine von den Zufahrten durchbrochene Hecke und im Osten eine durchgängige Hecke als Sichtschutz angelegt werden. Diese Hecken werden weniger intensiv geschnitten, sind breiter und sollen aus Eichen als Überhältern und im Unterstand aus Hasel, Hartriegel und weiteren lebensraumtypischen Gehölzen zusammengesetzt sein. Die übrigen Biotope bleiben erhalten.

Auf Grund der in der Artenschutzprüfung (LökPlan 2021) beschriebenen Ausgangssituation und der Analyse möglicher Vorkommen und Betroffenheiten planungsrelevanter Arten vor dem Hintergrund der Planung kann davon ausgegangen werden, dass nach dem aktuellen Kenntnisstand keine planungsrelevante Art durch die Errichtung der Wohnmobilstellplätze auf der Ackerfläche erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ ergeben sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung, der Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, insbesondere aufgrund der Betroffenheit eines schutzwürdigen Biotops bzw. einer Biotopverbundfläche und Auswirkungen geringer Erheblichkeit bezüglich der Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Landschaft überwiegend auf Grund einer kleinflächigen Versiegelung bzw. der Befahrung mit Wohnmobilen und der Lage des Gebiets in der Wasserschutzgebietszone III. Keine erheblichen Auswirkungen sind bezüglich der Schutzgüter Mensch, Kultur und Sachgüter zu erwarten. Bezogen auf das Bauverbot des Landschaftsschutzgebietes ist lt. §75 LNatSchG NRW eine Befreiung von den Auflagen bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

Für das Plangebiet ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.076 Punkten. Für die Kompensation ist eine Ackerfläche nordöstlich des Plangebietes vorgesehen mit einer Breite von ca. 24 m und einer Länge von ca. 155 m. Diese Fläche ist ca. 3.715 m² groß und weist einen Biotopwert von 7.430 Punkten auf. Auf der Kompensationsfläche wird eine artenreiche Weide entwickelt, die der Kategorie „gut“ zuzuordnen ist. Für die Kompensationsfläche ergibt sich im Planungszustand ein Biotopwert von 22.290 Punkten und somit eine Differenz zum Biotopwert des Bestandes in Höhe von 14.860 Punkten. Nach Abzug des Kompensationsbedarfes verbleibt eine deutliche Überkompensation von 13.784 Punkten ($14.860 - 1.076 = 13.784$).

Die Kompensationsmaßnahme ist multifunktional, sodass durch sie neben dem Verlust von Biotopen auch weitere Funktionsverluste des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt ausgeglichen werden können: Die anzulegende Weide bietet zusätzlichen und günstigeren Nahrungssucheraum als ihn das Plangebiet bisher bietet für planungsrelevante Vogelarten (u.a. für Baumpieper und Feldsperling). Darüber hinaus trägt die Kompensationsmaßnahme zum

Entwicklungsziel der Biotopverbundfläche und der Biotopkatasterfläche, in denen sowohl das Plangebiet als auch die Kompensationsfläche überwiegend liegen, bei.

Auch die Funktionsverluste weiterer Schutzgüter können durch die multifunktionale Kompensationsmaßnahme ausgeglichen werden. So werden die durch die kleinflächige Versiegelung hervorgerufenen Funktionsverluste des Schutzgutes Boden durch die Anlage der extensiv genutzten Weide auf einem bisher intensiv genutzten Ackerstandort ausgeglichen. Die Kompensationsmaßnahme hat eine positive Auswirkung auf das Schutzgut Landschaft und trägt zum Schutzziel des Landschaftsschutzgebietes bei.

Aufgestellt:

Anröchte, den 22.04.2021

| | |
|--|--|
|  | <p>LökPlan Conze & Cordes GbR Daimlerstr. 6, 59609 Anröchte fon 02947/89241 fax 02947/89242 www.loekplan.de buero@loekplan.de</p> |
|--|--|



Ulrich Cordes
(Dipl.-Geogr.)

10 Quellenverzeichnis

BEZIERKSREGIERUNG ARNSBERG (2012): Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg. Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis – Der rechtskräftige Regionalplan – Zeichnerische Darstellung Blatt 2 und Blatt 3. Arnsberg.

DEUTSCHER WETTERDIENST (DWD) (2021): Station 3031 Lippstadt-Bökenförde im Zeitraum 01.01.1981 - 01.04.2021. 92 m über NN. Online unter: <https://server.wettermail.de/opendata-dwd/cgi-bin/klima2.pl> (zuletzt abgerufen am 06.04.2021).

GASSNER, E., WINKELBRANDT, A., & D. BERNOTAT (2010): UVP und strategische Umweltprüfung. Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltprüfung. 5. Auflage. Heilderberg.

GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (2021): IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 - WMS. Online unter: <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?VERSION=1.3.0>.

KREIS SOEST (2003): Landschaftsplans I – Obere Lippetalung - Geseker Unterbörde.

KULTUR. LANDSCHAFT. DIGITAL. (KULADIG) (2021): Kulturlandschaft Hellwegbörden. Online unter: <https://www.kuladig.de/Karte?einfach=False> (zuletzt abgerufen am 30.03.2021).

LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN LIPPE (LWL) (2010): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zum Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – (Kreis Soest und Hochsauerlandkreis)

KREIS SOEST, DEZERNAT REGIONALENTWICKLUNG, ABTEILUNG UMWELT, WASSERWIRTSCHAFT (UNTERE WASSERBEHÖRDE DES KREISES SOEST) (2021): Mitteilung per E-Mail vom 01.04.2021.

KREIS SOEST (2003): Landschaftsplan I. „Obere Lippetalung –Geseker Unterbörde“.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen. Stand März 2008.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2010): Umwandlung von Acker oder Dauerkulturen in Grünland (Paket 5100). Online unter: http://vns.naturschutzinformationen.nrw.de/vns/de/fachinfo/anwenderhandbuch/bewirtschaftung_gruenland/paket_4100.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV NRW) (2021): Landschaftsinformationssammlung NRW (@LINFOS). Online unter: <http://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>.

LÖKPLAN GBR (2021): Artenschutzfachgutachten Stufe I zur Aufstellung des Bebauungsplans 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“ der Stadt Lippstadt. Auftraggeber Herr Schäfermeier.

MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MULNV) (2021): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS). Online unter: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf;jsessionid=7F51D34EEB9C2E2B70BAAD6830EE6D22>.

STADT LIPPSTADT (2021): Sachdarstellung zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“. Erhalten per E-Mail am 25.02.2021)

STADTVERWALTUNG LIPPSTADT. FACHDIENST STADTPLANUNG UND UMWELTSCHUTZ (2021b): Mitteilung per E-Mail vom 19.04.2021)

Anlage 1

Tab. 3: Bilanzierung unter Einbeziehung des Ist- und Soll-Zustandes innerhalb des Plangebietes

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|--|--------------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grun- d- wert P | Biotop- wert | |
| 1 | 1.243 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 2.486 | 4.5 | Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbe- gebieten, Sport-anlagen), Staudenrabatten, Bo- dendecker | 2 | 2.486 | 0 |
| 2 | 187 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 374 | 1.1 | Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) | 0 | 0 | -374 |
| 3 | 7 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 14 | 1.1 | Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) | 0 | 0 | -14 |
| 4 | 6 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 12 | 1.1 | Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) | 0 | 0 | -12 |
| 5 | 1 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 2 | 1.1 | Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) | 0 | 0 | -2 |
| 6 | 1 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 2 | 1.1 | Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) | 0 | 0 | -2 |
| 6 | 1 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 2 | 1.1 | Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) | 0 | 0 | -2 |
| 7 | 1 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 2 | 1.1 | Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) | 0 | 0 | -2 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|--|---------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grund- wert P | Biotop- wert | |
| 9 | 38 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 76 | 1.3 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugenpflaster | 1 | 38 | -38 |
| 10 | 1.233 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 2.466 | 1.3 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugenpflaster | 1 | 1.233 | -1.233 |
| 11 | 274 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 548 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen \geq 50% | 5 | 1.370 | 822 |
| 12 | 62 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 124 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen \geq 50% | 5 | 310 | 186 |
| 13 | 60 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 120 | 1.3 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugenpflaster | 1 | 60 | -60 |
| 14 | 45 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 90 | 1.3 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugenpflaster | 1 | 45 | -45 |
| 15 | 597 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 1.194 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen \geq 50% | 5 | 2.985 | 1.791 |
| 16 | 130 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 260 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugenpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabbatten, Bodendecker | 1,5 | 195 | -65 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|--|---------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grund- wert P | Biotop- wert | |
| 17 | 20 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 40 | 4.5 | Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbe- gebieten, Sport-anlagen), Staudenrabatten, Bo- dendecker | 2 | 40 | 0 |
| 18 | 117 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 234 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 176 | -59 |
| 19 | 83 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 166 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 125 | -42 |
| 20 | 88 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 176 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 132 | -44 |
| 21 | 90 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 180 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 135 | -45 |
| 22 | 84 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 168 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 126 | -42 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|--|--------------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grun- d- wert P | Biotop- wert | |
| 23 | 84 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 168 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 126 | -42 |
| 24 | 83 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 166 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 125 | -42 |
| 25 | 85 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 170 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 128 | -43 |
| 26 | 86 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 172 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 129 | -43 |
| 27 | 88 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 176 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 132 | -44 |
| 28 | 91 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 182 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- | 1,5 | 137 | -46 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|--|---------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grund- wert P | Biotop- wert | |
| | | | | | | | und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | | | |
| 29 | 89 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 178 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 134 | -45 |
| 30 | 97 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 194 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 146 | -49 |
| 31 | 92 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 184 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 138 | -46 |
| 32 | 82 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 164 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 123 | -41 |
| 33 | 79 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 158 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 119 | -40 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|--|--------------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grun- d- wert P | Biotop- wert | |
| 34 | 85 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 170 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 128 | -43 |
| 35 | 78 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 156 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 117 | -39 |
| 36 | 74 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 148 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 111 | -37 |
| 37 | 73 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 146 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 110 | -37 |
| 38 | 78 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 156 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 117 | -39 |
| 39 | 91 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 182 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- | 1,5 | 137 | -46 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|--|---------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grund- wert P | Biotop- wert | |
| | | | | | | | und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | | | |
| 40 | 108 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 216 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 162 | -54 |
| 41 | 108 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 216 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 162 | -54 |
| 42 | 113 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 226 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 170 | -57 |
| 43 | 111 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 222 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 167 | -56 |
| 44 | 114 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 228 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 171 | -57 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|--|--------------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grun- d- wert P | Biotop- wert | |
| 45 | 120 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 240 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 180 | -60 |
| 46 | 128 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 256 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 192 | -64 |
| 47 | 132 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 264 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 198 | -66 |
| 48 | 115 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 230 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 173 | -58 |
| 49 | 107 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 214 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 161 | -54 |
| 50 | 125 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 250 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- | 1,5 | 188 | -63 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|--|---------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grund- wert P | Biotop- wert | |
| | | | | | | | und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | | | |
| 51 | 96 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 192 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 144 | -48 |
| 52 | 78 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 156 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 117 | -39 |
| 53 | 96 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 192 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 144 | -48 |
| 54 | 88 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 176 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 132 | -44 |
| 55 | 96 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 192 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 144 | -48 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|--|--------------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grun- d- wert P | Biotop- wert | |
| 56 | 88 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 176 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 132 | -44 |
| 57 | 99 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 198 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 149 | -50 |
| 58 | 95 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 190 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 143 | -48 |
| 59 | 109 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 218 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 164 | -55 |
| 60 | 77 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 154 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 116 | -39 |
| 61 | 116 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 232 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenfu- gungpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- | 1,5 | 174 | -58 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|--|---------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grund- wert P | Biotop- wert | |
| | | | | | | | und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | | | |
| 62 | 97 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 194 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 146 | -49 |
| 63 | 123 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 246 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 185 | -62 |
| 64 | 103 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 206 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 155 | -52 |
| 65 | 88 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 176 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 132 | -44 |
| 66 | 97 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 194 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugnpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 146 | -49 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|---|---------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grund- wert P | Biotop- wert | |
| 67 | 188 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 376 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugenpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 282 | -94 |
| 68 | 109 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 218 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugenpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 164 | -55 |
| 69 | 91 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 182 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugenpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 137 | -46 |
| 70 | 108 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 216 | 1.3 & 4.5 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflä- chen, (wasserge-bundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitter-stein, Rasenf- ugenpflaster & Intensivrasen (z. B. in Industrie- und Gewerbegebieten, Sport-anlagen), Stau- denrabatten, Bodendecker | 1,5 | 162 | -54 |
| 71 | 51 | 7.4 | Baumreihe, Baum- gruppe, Alleen mit le- bensraumtypischen Baumarten \geq 50% und Einzelbaum, Kopfbaum lebensraumtypisch | 7 | 357 | 7.4 | Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebens- raumtypischen Baumarten \geq 50% und Einzel- baum, Kopfbaum lebensraumtypisch | 7 | 357 | 0 |
| 72 | 133 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 266 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzantei- len \geq 50% | 5 | 665 | 399 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|--|---------------------|-----------------|---|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grund- wert P | Biotop- wert | |
| 73 | 65 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 130 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzantei- len ≥ 50% | 4 * | 260 | 130 |
| 74 | 85 | 3.1 | Acker, intensiv, Wild- krautarten weitgehend fehlend | 2 | 170 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzantei- len ≥ 50% | 4 * | 340 | 170 |
| 75 | 518 | 1.1 | Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) | 0 | 0 | 1.1 | Versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, engfugiges Pflaster, Mauern etc.) | 0 | 0 | 0 |
| 76 | 29 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Ge- hölzstreifen, Uferge- hölz, Gebüsch mit le- bensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% | 4 * | 116 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzantei- len ≥ 50% | 4 * | 116 | 0 |
| 77 | 47 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Ge- hölzstreifen, Uferge- hölz, Gebüsch mit le- bensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% | 4 * | 188 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzantei- len ≥ 50% | 4 * | 188 | 0 |
| 78 | 12 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Ge- hölzstreifen, Uferge- hölz, Gebüsch mit le- bensraumtypischen Gehölzanteilen ≥ 50% | 4 * | 48 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzantei- len ≥ 50% | 4 * | 48 | 0 |
| 79 | 54 | 2.4 | Wegraine, Säume ohne Gehölze | 3 ** | 162 | 2.4 | Wegraine, Säume ohne Gehölze | 3 ** | 162 | 0 |
| 80 | 73 | 2.4 | Wegraine, Säume ohne Gehölze | 3 ** | 219 | 2.4 | Wegraine, Säume ohne Gehölze | 3 ** | 219 | 0 |
| 81 | 18 | 2.4 | Wegraine, Säume ohne Gehölze | 3 ** | 54 | 2.4 | Wegraine, Säume ohne Gehölze | 3 ** | 54 | 0 |

| Einzel- flächen- nummer | Flä- chen- größe (qm) | IST | | | | SOLL | | | | Bilanz (Diffe- renz SOLL - IST) | | |
|-------------------------------|--------------------------------|----------------------|--|------------------|----------------------|-----------------|---|---------------------|-----------------|---|--------|---------------|
| | | Bio- top- code | Biototyp | Grund- wert A | Bio- top- wert | Biotop- code | Biototyp | Grund- wert P | Biotop- wert | | | |
| 82 | 11 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$ | 4 * | 44 | 1.3 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster | 1 | 11 | -33 | | |
| 83 | 8 | 7.2 | Hecke, Wallhecke, Gehölzstreifen, Ufergehölz, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$ | 4 * | 32 | 1.3 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster | 1 | 8 | -24 | | |
| 84 | 17 | 2.4 | Wegraine, Säume ohne Gehölze | 3 ** | 51 | 1.3 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster | 1 | 17 | -34 | | |
| 85 | 12 | 2.4 | Wegraine, Säume ohne Gehölze | 3 ** | 36 | 1.3 | Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster | 1 | 12 | -24 | | |
| 10.259 | | | | | | | | | | 20.125 | 19.049 | -1.076 |

* 4 = 5 - 1 wegen dem intensiven Formschnitt

** 3 = 4 - 1 da reiner Rasen mit Lolium

**Artenschutzfachgutachten Stufe I
zur Aufstellung des Bebauungsplans 339
„Seeuferstr. Wohnmobilplatz“
der Stadt Lippstadt**



Auftraggeber

Bernhard Schäfermeier
Campingparadies Lippstädter Seenplatte
Seeuferstraße 14
59558 Lippstadt

Stand April 2021

Ausfertigung: __

Bearbeitung:
Dipl.-Biol. K.-J. Conze
B. Sc. Lök. L. Sollentsch

Gesellschaft für Landschaftsplanung und Geografische Datenverarbeitung

LökPlan – Conze & Cordes GbR
Daimlerstr. 6, 59609 Anröchte
Tel.: 02947 - 89 241
Fax: 02947 - 89 242
buero@loekplan.de
www.loekplan.de



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1 | Anlass und Vorbemerkungen | 3 |
| 2 | Lage des Eingriffsbereiches | 6 |
| 3 | Gesetzliche Grundlagen..... | 7 |
| 4 | Vorprüfung des Artenspektrums..... | 9 |
| 4.1 | Datenabfrage Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“ | 9 |
| 4.2 | Biotop- und Fundortkataster (LINFOS-Daten, LAND NRW 2021) | 13 |
| 4.3 | Anfrage beim Landesamt für Natur Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) | 18 |
| 4.4 | Anfrage an die Biologische Station Soest | 18 |
| 4.5 | Ergebnisse der eigenen Geländebesichtigung | 18 |
| 5 | Beschreibung des Vorhabens und seiner relevanten Wirkungen..... | 22 |
| 5.1 | Vorbelastung..... | 23 |
| 6 | Auswirkungen des Vorhabens auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie Hinweise zum allgemeinen und besonderen Artenschutz | 24 |
| 7 | Prognose der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die vorkommenden Tierarten – Abprüfung der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG..... | 26 |
| 8 | Notwendige Maßnahmen | 27 |
| 9 | Fazit..... | 28 |
| 10 | Quellenverzeichnis..... | 29 |
| 10.1 | Literatur / Gutachten | 29 |
| 10.2 | Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften sowie Pläne | 29 |
| 10.3 | Internet..... | 29 |
| 10.4 | Kartengrundlagen & WMS-Dienste | 29 |
| 10.5 | Sonstiges..... | 29 |
| 11 | Anhang..... | 30 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (rot) sowie des 300-m-Pufferbereichs (blau)..... | 4 |
| Abb. 2: Vorentwurf des Architekten Scheidler für den geplanten Wohnmobilstellplatz | 4 |
| Abb. 3: Biotoptypenkarte im Bestand | 5 |
| Abb. 4: Biotoptypenkarte im Planzustand | 5 |
| Abb. 5: Lage des Geltungsbereiches (rot) vor dem Hintergrund der Flurstücksgrenzen (gelb). 6 | |
| Abb. 6: Lage des Eingriffsbereiches (rot) auf den MTBQ 4216-3 „Mastholte“ und 4316-1 „Lippstadt“ mit 300 m-Puffer (blau)..... | 9 |
| Abb. 7: Lage Biotopkatasterflächen und der Alleenkatasterflächen lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV (Land NRW 2021) im UG sowie im 300m-Umring. | 16 |
| Abb. 8 Lage von Biotopverbundflächen lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV (Land NRW 2021) und Lage des Trinkwasserschutzgebietes (alles nördlich der gelben Linie) lt. ELWAS im Eingriffsbereich sowie im 300m-Umring. | 16 |
| Abb. 9: Übersicht der Ausdehnung der Biotopverbundflächen lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV (Land NRW 2021), in der der Eingriffsbereich liegt..... | 17 |
| Abb. 10: Lage von Landschaftsschutzgebieten laut Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV (Land NRW 2021) im Eingriffsbereich sowie im 300m-Umring. | 17 |
| Abb. 11: Fundpunkte aus dem Fundortkataster des LANUV, die am 04.03.2021 zur Verfügung gestellt wurden (Quelle: Land NRW, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - www.govdata.de/dl-de/by-2-0 , LINFOS Landschaftsinformationssammlung – Planungsrelevante Arten) | 18 |
| Abb. 12: Blick über die Ackerparzelle in Richtung Seeuferstraße und auf das dahinter liegende Betonfertigteilverk. Rechts im Bild das Eichen-Feldgehölz und links das Eichen-Birken-Feldgehölz. | 19 |
| Abb. 13: Blick von Süden aus in das Eichen-Feldgehölz und auf die dahinterliegende Hofanlage. | 20 |
| Abb. 14: Blick auf die an das Eichen-Feldgehölz angrenzenden Spiergelsträucher. | 20 |
| Abb. 15: Blick von Norden aus in das Eichen-Birken-Feldgehölz..... | 21 |
| Abb. 16: Blick auf die Hainbuchenhecke im Westen & überwachsenen Fahrradweg rechts daneben. | 21 |
| Abb. 17: Blick von der Seeuferstraße auf die Zitterpappelreihe im geringen Baumholzalter (ca. 15-20 cm). | 22 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|---|----|
| Tab. 1: Vorkommen planungsrelevanter Arten für die MTB-Quadranten 4216-3 „Mastholte“ und 4316-1 „Lippstadt“ (LANUV 2021). Erhaltungszustand – Ampelbewertung: G = günstig, U = ungünstig/ unzureichend, S = ungünstig/ schlecht. Letzte Datenabfrage: Februar 2021. | 10 |
| Tab. 2: Liste der Schutzobjekte (lt. LINFOS und ELWAS) innerhalb des 300m-Puffers. | 13 |
| Tab. 3: Auflistung der planungsrelevanten Arten mit Angaben zum Vorkommen und zur Betroffenheit im Eingriffsbereich. | 24 |

1 Anlass und Vorbemerkungen

An der Seeuferstr. 16 in 59558 Lippstadt-Niederdedinghausen befindet sich der Campingplatz „Campingparadies Lippstädter Seenplatte“, in direkter Nachbarschaft zum Alberssee gelegen. Der Campingplatz ist mit 89 Plätzen zum Campen und 18 Stellplätzen für Wohnmobile ausgestattet und wurde im Jahr 2008 auf ca. 2,5 ha Fläche nördlich der Hofanlage des Eigentümers und Landwirtes Herr Schäfermeier (Seeuferstr. 16, 59558 Lippstadt) errichtet. Vorangegangen war die starke Zunahme der Freizeitnutzung des Alberssees. Daraus resultierte der Bedarf, in unmittelbarer Nähe des Sees einen Campingplatz für Wohnwagen und Reisemobile anzubieten, zumal schon häufiger im Umfeld des Sees Wohnwagen und Reisemobile in nicht dafür vorgesehenen Bereichen abgestellt wurden. Auf den Flächen von Herrn Schäfermeier war es möglich, diese Nutzung nah an den Badesees zu legen und die Infrastruktureinrichtungen anzubinden. Zugleich ließ sich die Freizeitnutzung gut in die gekammerte Landschaft einfügen und von den weiteren Baggerseen trennen, denen eine natürliche Entwicklung sowie eine an der Natur orientierte Erholung vorbehalten ist (vgl. Stadt Lippstadt 2021), wie im Landschaftsplan für den Entwicklungsraum 1.03 - Lippeniederung Mettinghausen/Rebbecke festgelegt (Kreis Soest 2003)

In den letzten Jahren ist die Zulassung von Wohnmobilen stark gestiegen. Immer mehr Touristen möchten Natur, Landschaft sowie die Stadt Lippstadt kennenlernen. Für einen Kurzurlaub an der Lippstädter Seenplatte fehlt es den Wohnmobilisten immer häufiger an Stellplätzen, da die Kapazitäten des Campingplatzes schnell ausgeschöpft sind. Um diesem wachsenden Bedarf zu begegnen plant Herr Schäfermeier die Erweiterung seines Campingplatzes um einen Wohnmobilstellplatz auf einer in seinem Eigentum befindlichen, ca. 1 ha großen Ackerfläche südlich seiner Hofanlage (vgl. Abb. 1).

Aufgrund der rechtlichen Bestimmungen nach der Novellierung des BNatSchG (zuletzt geändert im Februar 2021) und der entsprechenden Anpassung des Landesnaturschutzgesetzes – LNatSchG NRW (aktueller Stand 10.04.2019) sowie der zugehörigen Verwaltungsvorschriften (VV Artenschutz, Stand 06.06.2016) sind für dieses Vorhaben auch die artenschutzrechtlichen Aspekte zu beachten.

Herr Schäfermeier beauftragte das Planungsbüro LökPlan im Februar 2021 daher mit der Durchführung eines artenschutzrechtlichen Fachgutachten zur Artenschutzprüfung Stufe I. Dieses Gutachten soll feststellen, ob in dem Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung besonders und streng geschützte Arten vorkommen und ob durch die Umsetzung des Vorhabens Verbotstatbestände bzw. Zugriffsverbote nach § 19 und/ oder § 44 BNatSchG ausgelöst werden.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches (rot) sowie des 300-m-Pufferbereichs (blau).



Abb. 2: Vorentwurf des Architekten Scheidler für den geplanten Wohnmobilstellplatz



Abb. 3: Biotoptypenkarte im Bestand



Abb. 4: Biotoptypenkarte im Planzustand

2 Lage des Eingriffsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 339 der Stadt Lippstadt (ca. 1,026 ha) befindet sich südlich der an der Seeuferstr. 16 in 59558 Lippstadt-Niederdedinghausen gelegenen Hofanlage Schäfermeier. Er setzt sich aus einer Ackerparzelle, die ein Teil des Flurstücks 218, Flur 1, Gemarkung Rebbecke, Gemeinde Lippstadt ist und dem westlich anschließenden Teil des Flurstücks 202/137, Flur 1, Gemarkung Rebbecke, Gemeinde Lippstadt, durch das ein zugewachsener Radweg, eine Hainbuchenhecke und die Seeuferstraße verlaufen, zusammen (vgl. Abb. 5). Die Ackerparzelle befindet sich im Eigentum von Herrn Schäfermeier und das westlich angrenzende Flurstück im Eigentum der Stadt Lippstadt.

Zwischen dem Geltungsbereich und der Hofanlage, der ein kleiner Obst- und Gemüsehandel, Schäfermeiers Kaffeescheune sowie ein Sanitärhaus für die Campinggäste angehören, stockt ein Eichen-Feldgehölz. Das Plangebiet wird im Westen von einem weiteren Flurstück der Seeuferstraße begrenzt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Betonfertigteilwerk. Im Süden schließt sich ein Eichen-Birken-Feldgehölz und im Osten eine derzeit als Fußballrasenplatz genutzte Fläche an. Hinter dem Eichen-Birken-Feldgehölz liegen weitere landwirtschaftliche Flächen sowie Parkmöglichkeiten für Besucher des Alberssees.

Neben dem eigentlichen Geltungsbereich wurde bei der Datenrecherche auch ein Puffer von 300 m um den Geltungsbereich berücksichtigt (vgl. Abb. 1).



Abb. 5: Lage des Geltungsbereiches (rot) vor dem Hintergrund der Flurstücksgrenzen (gelb).

3 Gesetzliche Grundlagen

Mit dem Inkrafttreten des neuen Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 01.03.2010 (letzte Änderung am 25.02.2021) erfolgt eine klare Unterteilung des Artenschutzes in den allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und den besonderen Artenschutz (§ 44 BNatSchG). Der allgemeine Artenschutz umfasst alle, auch die häufig als „Allerweltsarten“ bezeichneten wild lebenden Tier- und Pflanzenarten und ihre Entwicklungsformen.

Gemäß § 39 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten,
2. wild lebende Pflanzen ohne vernünftigen Grund von ihrem Standort zu entnehmen oder zu nutzen oder ihre Bestände niederzuschlagen oder auf sonstige Weise zu verwüsten,
3. Lebensstätten wild lebender Tiere und Pflanzen ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Darüber hinaus werden im Rahmen des besonderen Artenschutzes Arten berücksichtigt, die gemäß § 7 BNatSchG besonders geschützt sind. Diese beinhalten eine Teilmenge von Arten mit besonderer nationaler Bedeutung, die streng geschützten Arten. Zudem werden Arten erfasst, die in bundesweiten und europäischen Regelwerken und Verordnungen, der Bundesartenschutzverordnung, der EU-Artenschutzverordnung, der EU-Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie aufgeführt sind.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote),

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Gültig sind diese Regelungen u.a. für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in NRW naturschutzfachlich begründeten Auswahl der sog. "planungsrelevanten Arten nach LANUV" aus den „Europäischen Vogelarten“ gem. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL). Die

191 in NRW vorkommenden planungsrelevanten Arten (Stand 14.06.2018, aktuell noch gültig) setzen sich aus 135 Vogelarten, aus 25 Säugetieren, 13 Amphibien und Reptilien, 12 Wirbellosen und 6 Farn- und Blütenpflanzen zusammen.

Für diese Arten ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nach den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz)“ durchzuführen. Hierbei ist nachzuweisen, dass durch die Planung die ökologischen Funktionen der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht erheblich gestört werden.

Gem. § 19 BNatSchG gilt, dass ein Eingriff unzulässig ist, wenn durch das geplante Vorhaben Biotop zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen (gemäß den Anhängen bzw. Artikel der o.g. Richtlinien) nicht ersetzbar sind, oder sich der günstige Erhaltungszustand verschlechtert.

Ausnahmen können nur für solche Eingriffe zugelassen werden, die die Bedingungen gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllen.

4 Vorprüfung des Artenspektrums

4.1 Datenabfrage Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in NRW“

Zur ersten Beurteilung der planungsrelevanten Arten wurde das Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/arten-schutz/de/start>) des LANUV (2021) ausgewertet. Dort werden Informationen zu den bislang bekannten Vorkommen geliefert. Für jeden Messtischblatt-Quadranten (MTB-Q) in Nordrhein-Westfalen wird eine aktuelle Liste aller im Bereich des MTB-Q nach dem Jahr 2000 nachgewiesenen planungsrelevanten Arten angegeben, wobei die Liste keinen Anspruch auf Vollständigkeit hat.

Die Abfrage erfolgte für den Quadranten 3 des MTB 4216 „Mastholte“ und den Quadranten 1 des MTB 4316 „Lippstadt“. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das Untersuchungsgebiet mit einer Grundfläche von ca. 1,026 m² nur einen sehr geringen Ausschnitt der jeweils ca. 25 qkm (2.500 ha) großen MTB-Q bildet (vgl. Abb. 6).

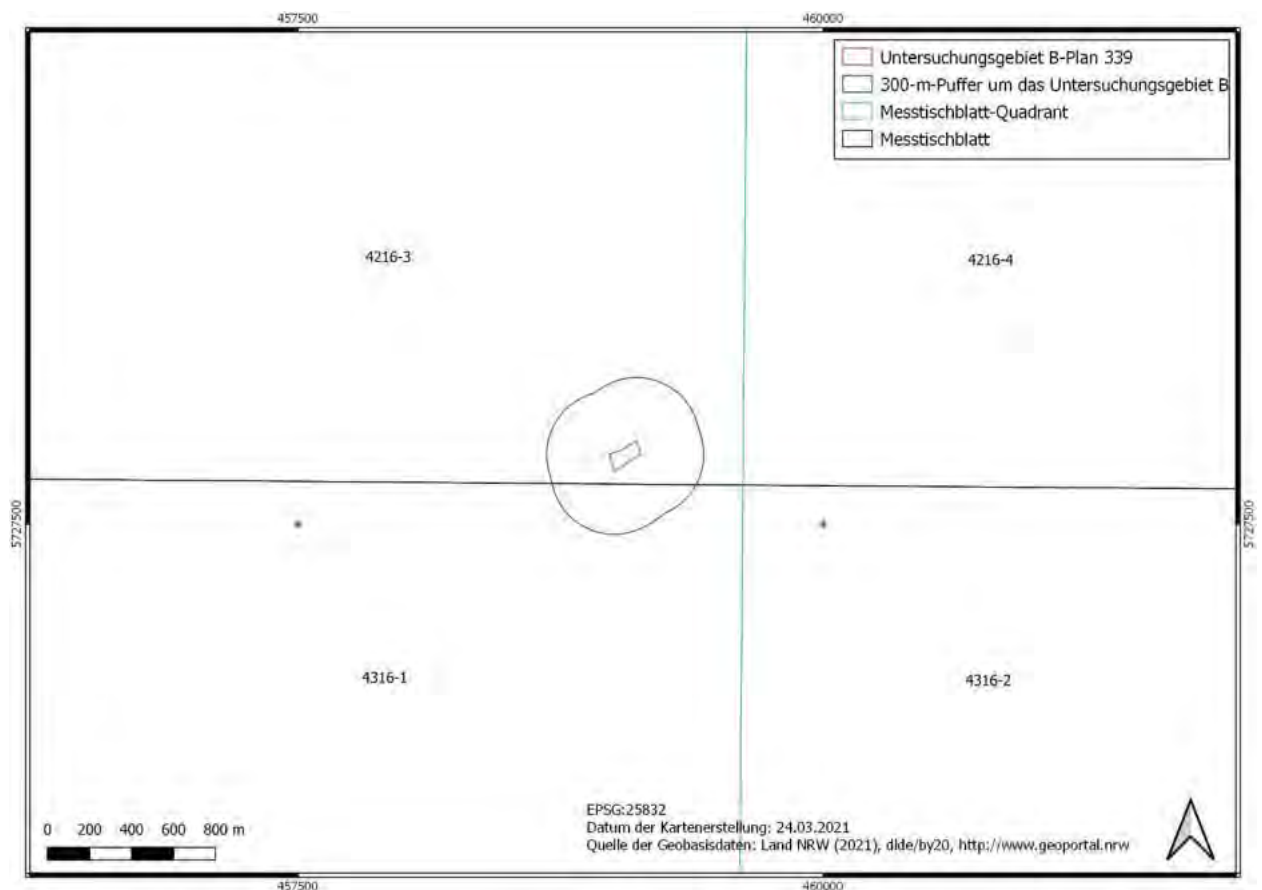


Abb. 6: Lage des Eingriffsbereiches (rot) auf den MTBQ 4216-3 „Mastholte“ und 4316-1 „Lippstadt“ mit 300 m-Puffer (blau).

In der Tab. 1 sind die nach dem FIS „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ zu erwartenden bzw. potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten aufgeführt. Es handelt sich dabei insgesamt um Vorkommen von 64 Tierarten: 9 Säugetier- bzw. Fledermausarten, 54 Vogelarten und 1 Libellenart. Des Weiteren ist das Vorkommen von 1 Blütenpflanzenart festgehalten.

Tab. 1: Vorkommen planungsrelevanter Arten für die MTB-Quadranten 4216-3 „Mastholte“ und 4316-1 „Lippstadt“ (LANUV 2021).
Erhaltungszustand – Ampelbewertung: G = günstig, U = ungünstig/ unzureichend, S = ungünstig/ schlecht. Letzte Datenabfrage: Februar 2021.

| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (ATL) | MTB-Q | |
|---------------------------|-----------------------|---|--------------------------------|--------|--------|
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | | 4216-3 | 4316-1 |
| Säugetiere | | | | | |
| Castor fiber | Europäischer Biber | Nachweis ab 2000 vorhanden | G+ | X | X |
| Eptesicus serotinus | Breitflügelfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden | U- | | X |
| Myotis brandtii | Große Bartfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden | U | | X |
| Myotis daubentonii | Wasserfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden | G | | X |
| Myotis mystacinus | Kleine Bartfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden | G | | X |
| Nyctalus noctula | Abendsegler | Nachweis ab 2000 vorhanden | G | | X |
| Pipistrellus nathusii | Rauhautfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden | G | | X |
| Pipistrellus pipistrellus | Zwergfledermaus | Nachweis ab 2000 vorhanden | G | X | X |
| Plecotus auritus | Braunes Langohr | Nachweis ab 2000 vorhanden | G | | X |
| Vögel | | | | | |
| Accipiter gentilis | Habicht | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G- | X | X |
| Accipiter nisus | Sperber | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | X |
| Acrocephalus arundinaceus | Drosselrohrsänger | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | S | X | |
| Acrocephalus scirpaceus | Teichrohrsänger | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | X |
| Actitis hypoleucos | Flussuferläufer | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | G | | X |
| Alauda arvensis | Feldlerche | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U- | X | X |
| Alcedo atthis | Eisvogel | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | X |
| Anas clypeata | Löffelente | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | S | | X |
| Anas crecca | Krickente | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | G | | X |
| Anas querquedula | Knäkente | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | U | | X |
| Anthus trivialis | Baumpieper | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | X | |
| Asio otus | Waldohreule | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | X | X |
| Athene noctua | Steinkauz | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G- | X | X |
| Buteo buteo | Mäusebussard | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | X |

| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (ATL) | MTB-Q | |
|--------------------------------|---------------------|---|--------------------------------|--------|--------|
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | | 4216-3 | 4316-1 |
| <i>Carduelis cannabina</i> | Bluthänfling | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | unbek. | X | X |
| <i>Casmerodius albus</i> | Silberreihher | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | X |
| <i>Charadrius dubius</i> | Flussregenpfeifer | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | X | X |
| <i>Charadrius morinellus</i> | Mornellregenpfeifer | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | S | | X |
| <i>Circus aeruginosus</i> | Rohrweihe | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | X | X |
| <i>Coturnix coturnix</i> | Wachtel | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | | X |
| <i>Cuculus canorus</i> | Kuckuck | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U- | X | X |
| <i>Delichon urbica</i> | Mehlschwalbe | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | X | X |
| <i>Dendrocopos medius</i> | Mittelspecht | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | | X |
| <i>Dryobates minor</i> | Kleinspecht | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | X | X |
| <i>Dryocopus martius</i> | Schwarzspecht | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | | X |
| <i>Falco subbuteo</i> | Baumfalke | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | X | X |
| <i>Falco tinnunculus</i> | Turmfalke | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | X |
| <i>Hirundo rustica</i> | Rauchschwalbe | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | X | X |
| <i>Locustella naevia</i> | Feldschwirl | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | X | X |
| <i>Luscinia megarhynchos</i> | Nachtigall | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | X |
| <i>Mergus merganser</i> | Gänsesäger | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | X |
| <i>Netta rufina</i> | Kolbenente | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | unbek. | | X |
| <i>Numenius arquata</i> | Großer Brachvogel | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | X |
| <i>Oriolus oriolus</i> | Pirol | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U- | X | X |
| <i>Pandion haliaetus</i> | Fischadler | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | X |
| <i>Passer montanus</i> | Feldsperling | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | X | X |
| <i>Perdix perdix</i> | Rebhuhn | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | S | X | X |
| <i>Pernis apivorus</i> | Wespenbussard | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | | X |
| <i>Phalacrocorax carbo</i> | Kormoran | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | |
| <i>Philomachus pugnax</i> | Kampfläufer | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | U | | X |
| <i>Phylloscopus sibilatrix</i> | Waldlaubsänger | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | X | |
| <i>Rallus aquaticus</i> | Wasserralle | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U | | X |

| Art | | Status | Erhaltungszustand in NRW (ATL) | MTB-Q | |
|------------------------------------|----------------------|---|--------------------------------|--------|--------|
| Wissenschaftlicher Name | Deutscher Name | | | 4216-3 | 4316-1 |
| <i>Serinus serinus</i> | Girlitz | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | unbek. | X | X |
| <i>Streptopelia turtur</i> | Turteltaube | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | S | X | |
| <i>Strix aluco</i> | Waldkauz | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | X |
| <i>Sturnus vulgaris</i> | Star | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | unbek. | X | X |
| <i>Tringa erythropus</i> | Dunkler Wasserläufer | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | U | | X |
| <i>Tringa glareola</i> | Bruchwasserläufer | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | U | | X |
| <i>Tringa nebularia</i> | Grünschenkel | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | U | | X |
| <i>Tringa ochropus</i> | Waldwasserläufer | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | G | | X |
| <i>Tringa totanus</i> | Rotschenkel | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | S | | X |
| <i>Tyto alba</i> | Schleiereule | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | G | X | X |
| <i>Vanellus vanellus</i> | Kiebitz | Nachweis 'Brutvorkommen' ab 2000 vorhanden | U- | X | X |
| <i>Vanellus vanellus</i> | Kiebitz | Nachweis 'Rast/Wintervorkommen' ab 2000 vorhanden | U- | | X |
| Libellen | | | | | |
| <i>Ophiogomphus cecilia</i> | Grüne Flussjungfer | Nachweis ab 2000 vorhanden | G+ | | X |
| Farn-, Blütenpflanzen und Flechten | | | | | |
| <i>Helosciadium repens</i> | Kriechender Sellerie | Nachweis ab 2000 vorhanden | S | X | X |

4.2 Biotop- und Fundortkataster (LINFOS-Daten, LAND NRW 2021)

Das Untersuchungsgebiet liegt südlich des Alberssees außerhalb geschlossener Ortschaften. Die Tab. 2 führt alle innerhalb des 300 m-Puffers befindlichen Schutzobjekte laut LINFOS (Landschaftsinformationssystem) NRW auf. Die entsprechende kartografische Übersicht bieten Abb. 7, Abb. 8 und Abb. 10.

Tab. 2: Liste der Schutzobjekte (lt. LINFOS und ELWAS) innerhalb des 300m-Puffers.

(<https://linfos.naturschutzinformationen.nrw.de/atlinfos/de/atlinfos>,
<https://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/index.jsf>)

| Objektkennung | Objektbezeichnung | Entfernung zum UG |
|---|--------------------------------|--|
| Gebiete für den Schutz der Natur | | |
| GSN-0342 | | Beginnt ca. 210 m südlich des Untersuchungsgebietes |
| Bereiche für den Schutz der Natur | | |
| BSN-0498 | | Beginnt ca. 220 m südlich des Untersuchungsgebietes |
| Landschaftsschutzgebiet | | |
| LSG-4216-0005 | LSG-Mettinghausen, Rebbecke | Das Untersuchungsgebiet liegt abgesehen von einem Teil des westlichen Flurstücks 202/137 vollständig in diesem LSG |
| LSG-4216-0006 | LSG-Lippeaue | Beginnt ca. 190 m südlich des Untersuchungsgebietes |
| Schutzw. Biotop lt. Alleenkataster | | |
| AL-SO-0107 | Apfelallee Zufahrt Schultenhof | Beginnt ca. 210 m südlich des Untersuchungsgebietes |
| Schutzw. Biotop lt. Biotopkataster | | |

| Objektkennung | Objektbezeichnung | Entfernung zum UG |
|---------------|--|---|
| BK-4216-033 | <p>Baggerseen und Gruenland-Acker-Komplex bei Niederdedinghausen</p> <p>Diagnostisch relevante Tierarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Esox lucius</i> (Hecht) - <i>Cygnus olor</i> (Höckerschwan) (Bem.: bv) - <i>Sander lucioperca</i> (Zander) - <i>Prunella modularis</i> (Heckenbraunelle) (Bem.: bv) - <i>Certhia brachydactyla</i> (Gartenbaumläufer) (Bem.: bv) - <i>Anodonta anatina</i> (Flache Teichmuschel) (Bem.: Teichmuschel) - <i>Aythya fuligula</i> (Reiherente) - <i>Motacilla alba</i> (Bachstelze) (Bem.: bv) - <i>Anas platyrhynchos</i> (Stockente) (Bem.: bv) - <i>Sitta europaea</i> (Kleiber) (Bem.: bv) - <i>Rutilus rutilus</i> (Rotauge) - <i>Gallinula chloropus</i> (Teichhuhn) (Bem.: bv) - <i>Phylloscopus trochilus</i> (Fitis) (Bem.: bv) - <i>Falco tinnunculus</i> (Turmfalke) (Bem.: bv) - <i>Fringilla coelebs</i> (Buchfink) (Bem.: bv) - <i>Carduelis chloris</i> (Grünfink) (Bem.: bv) - <i>Dendrocopos major</i> (Buntspecht) (Bem.: bv) - <i>Emberiza schoeniclus</i> (Rohrammer) (Bem.: bv) - <i>Buteo buteo</i> (Mäusebussard) - <i>Circus aeruginosus</i> (Rohrweihe) (Bem.: bv) - <i>Accipiter nisus</i> (Sperber) - <i>Phasianus colchicus</i> (Jagdfasan) (Bem.: bv) - <i>Columba palumbus</i> (Ringeltaube) (Bem.: bv) - <i>Onchorhynchus mykiss</i> (Regenbogenforelle) - <i>Tinca tinca</i> (Schleie) - <i>Podiceps cristatus</i> (Haubentaucher) (Bem.: bv) - <i>Bufo bufo</i> (Erdkröte) - <i>Parus caeruleus</i> (Blaumeise) (Bem.: bv) - <i>Garrulus glandarius</i> (Eichelhäher) (Bem.: bv) - <i>Cyprinus carpio</i> (Karpfen) - <i>Pica pica</i> (Elster) (Bem.: bv) - <i>Corvus corone corone</i> (Rabenkrähe) (Bem.: bv) - <i>Fulica atra</i> (Blässhuhn) (Bem.: bv) - <i>Ardea cinerea</i> (Graureiher) - <i>Vanellus vanellus</i> (Kiebitz) - <i>Rana temporaria</i> (Grasfrosch) - <i>Scardinius erythrophthalmus</i> (Rotfeder) - <i>Turdus merula</i> (Amsel) (Bem.: bv) - <i>Passer montanus</i> (Feldsperling) (Bem.: bv) - <i>Emberiza citrinella</i> (Goldammer) (Bem.: bv) - <i>Carduelis cannabina</i> (Bluthänfling) (Bem.: bv) - <i>Troglodytes troglodytes</i> (Zaunkönig) (Bem.: bv) - <i>Turdus viscivorus</i> (Misteldrossel) (Bem.: bv) - <i>Sturnus vulgaris</i> (Star) (Bem.: bv) - <i>Erithacus rubecula</i> (Rotkehlchen) (Bem.: bv) - <i>Phylloscopus collybita</i> (Zilpzalp) (Bem.: bv) | Das Untersuchungsgebiet liegt vollständig in diesem BK. |

| Objektkennung | Objektbezeichnung | Entfernung zum UG |
|--|--|--|
| BK-4216-032 | Landschaft oestlich Lipperode Diagnostisch relevante Tierarten: - Anthus trivialis (Baumpieper) (Bem.: bv) - Alauda arvensis (Feldlerche) (Bem.: bv) - Parus caeruleus (Blaumeise) (Bem.: bv) - Parus major (Kohlmeise) (Bem.: bv) - Corvus frugilegus (Saatkrähe) - Phylloscopus trochilus (Fitis) (Bem.: bv) - Chorthippus parallelus (Gemeiner Grashüpfer) - Columba palumbus (Ringeltaube) (Bem.: bv) - Emberiza citrinella (Goldammer) (Bem.: bv) | Beginnt ca. 10 m nordwestlich des Untersuchungsgebietes |
| Fundpunkte Pflanzen | | |
| FP-4316-0008-2016 | Carex pseudobrizoides | Ca. 230 m südlich des Untersuchungsgebietes |
| Biotopverbundfläche | | |
| VB-A-4216-001 | Margaretensee und Zachariassees mit angrenzenden Gruenlaendern (herausragende Bedeutung) | Das Untersuchungsgebiet liegt nahezu vollständig in dieser Biotopverbundfläche (abgesehen von ca. 10 qm im Nordwesten) |
| schutzwürdige Böden | | |
| (p)N8 | Tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte | Beginnt ca. 250 m östlich des Untersuchungsgebietes |
| Trinkwasserschutzgebiet - festgesetzt | | |
| 1353 | Lippstadt-Lipperbruch- Trinkwasserschutzgebiet Zone III | Das Untersuchungsgebiet liegt abgesehen von einem ca. 10 m breiten Streifen im Westen zur Straße hin vollständig in diesem Trinkwasserschutzgebiet |

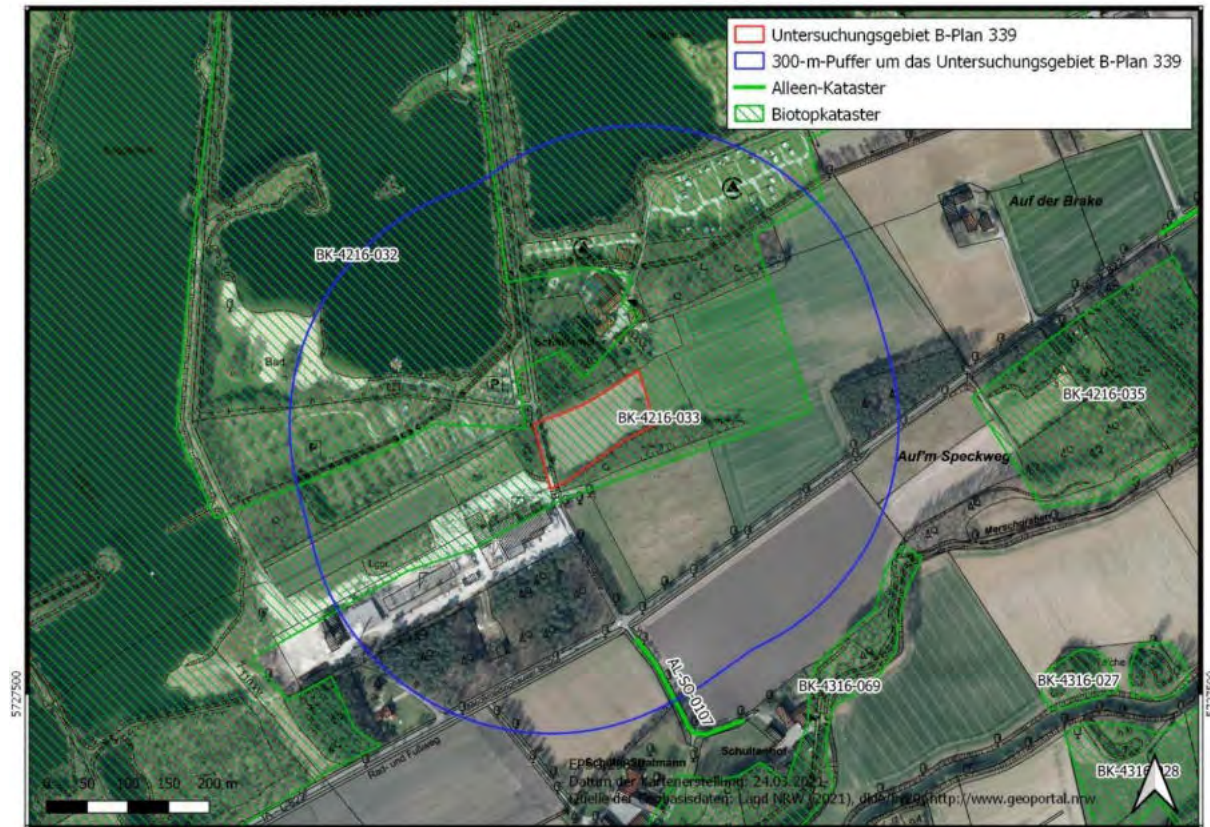


Abb. 7: Lage Biotopkatasterflächen und der Alleenkatasterflächen lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV (Land NRW 2021) im UG sowie im 300m-Umring.

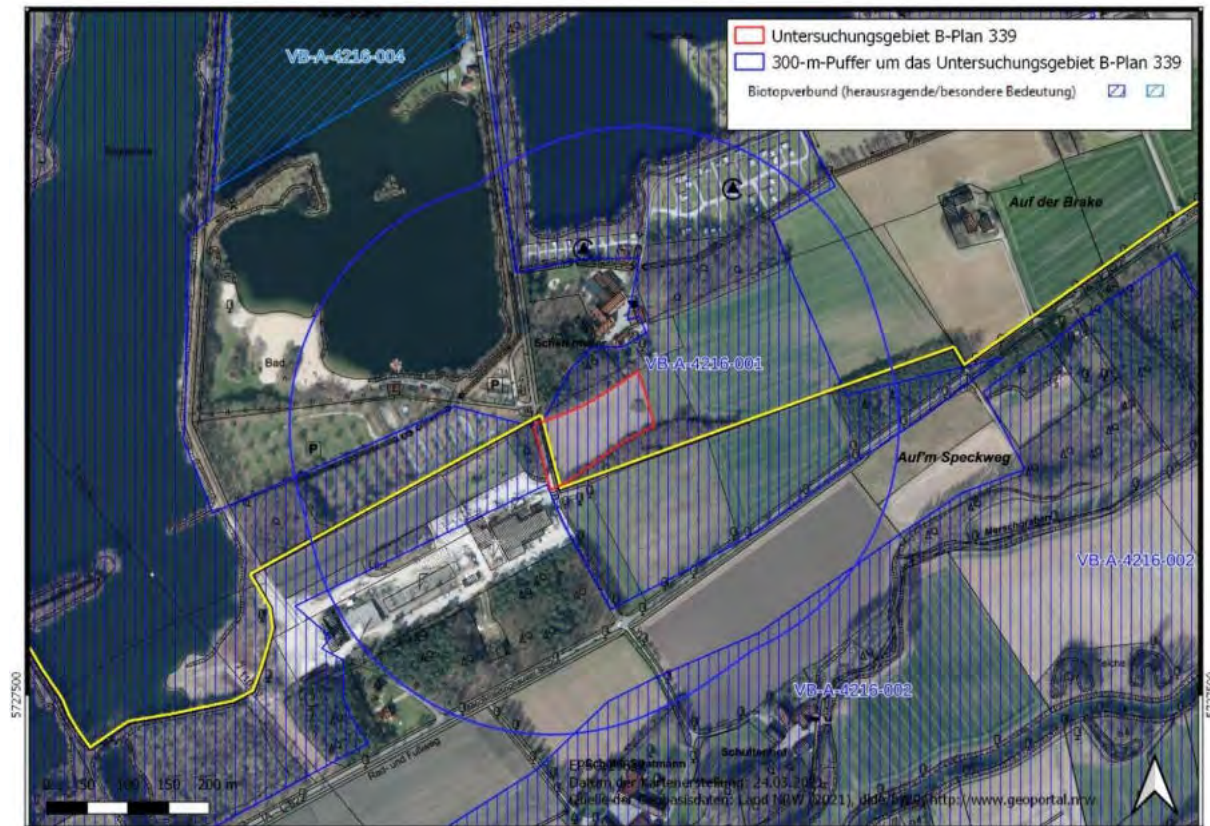


Abb. 8 Lage von Biotopverbundflächen lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV (Land NRW 2021) und Lage des Trinkwasserschutzgebietes (alles nördlich der gelben Linie) lt. ELWAS im Eingriffsbereich sowie im 300m-Umring.

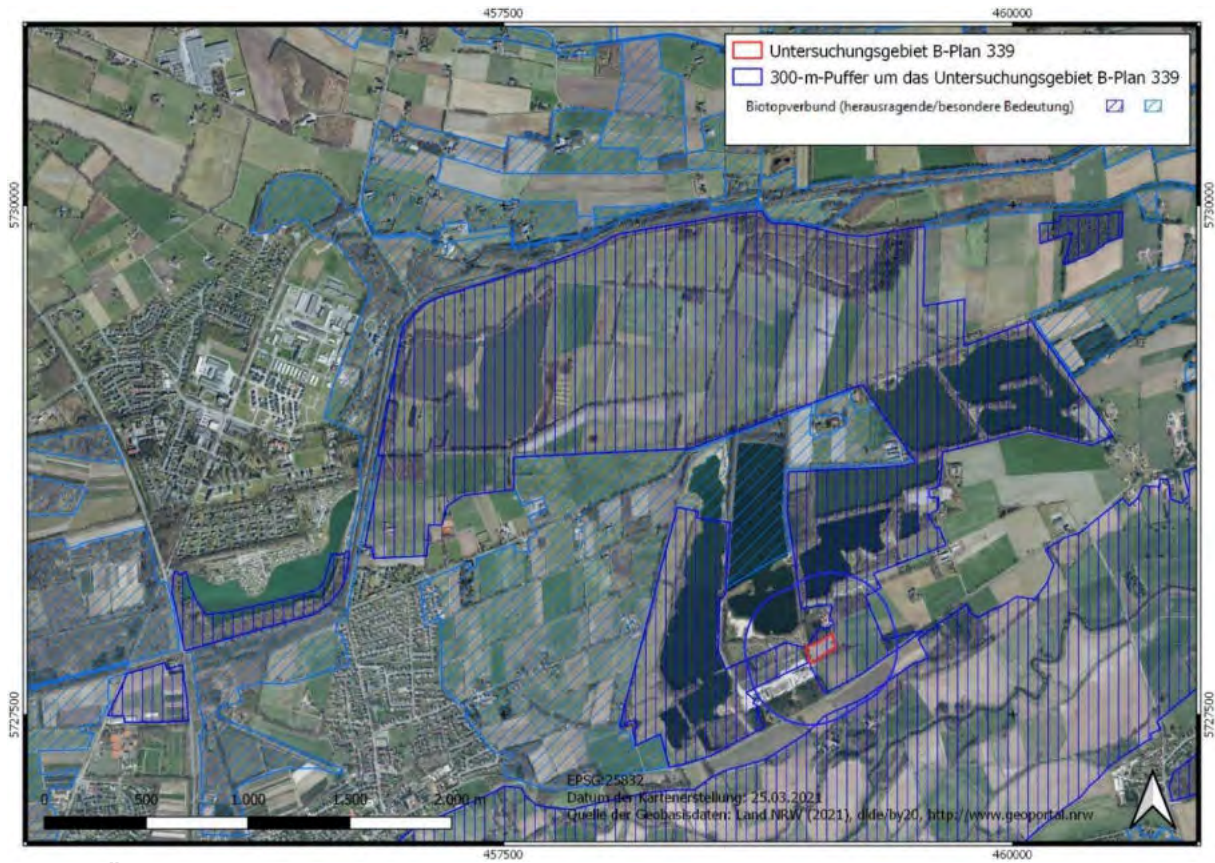


Abb. 9: Übersicht der Ausdehnung der Biotopverbundflächen lt. Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV (Land NRW 2021), in der der Eingriffsbereich liegt



Abb. 10: Lage von Landschaftsschutzgebieten laut Landschaftsinformationssystem (LINFOS) des LANUV (Land NRW 2021) im Eingriffsbereich sowie im 300m-Umring.

4.3 Anfrage beim Landesamt für Natur Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV)

Die Anfrage an das LANUV zu Daten aus dem Fundortkataster wurde am 03.03.2021 gestellt. Am 04.03.2021 erfolgte die Datenübermittlung durch das LANUV. Bei den insgesamt fünf Fundpunkten (vgl. Abb. 11) handelt es sich um Pflanzenfundpunkte der Reichenbachs Segge (*Carex pseudobrizoides*) aus dem Jahr 2015. Alle fünf Pflanzenfundpunkte liegen außerhalb des Plangebietes und ausschließlich der FP-4316-0008-2016 liegt innerhalb des 300-m-Puffers um das Plangebiet.

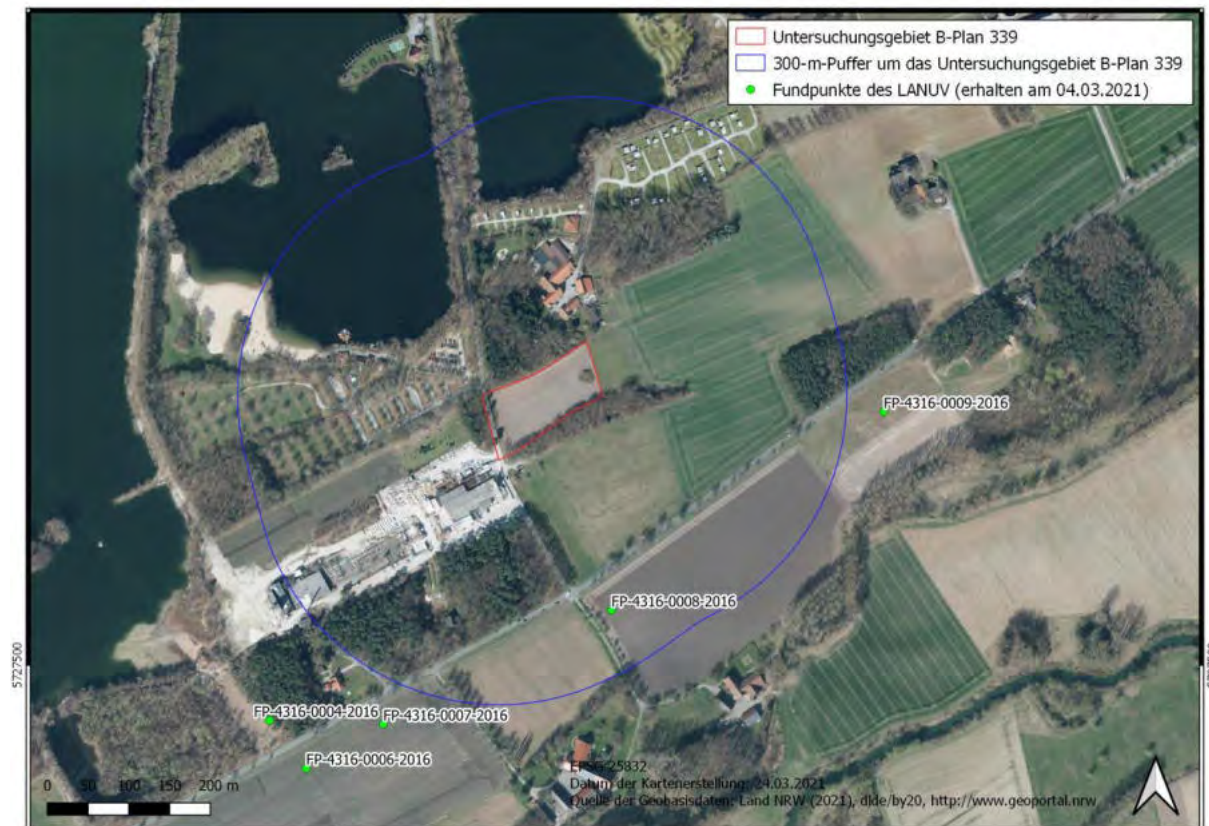


Abb. 11: Fundpunkte aus dem Fundortkataster des LANUV, die am 04.03.2021 zur Verfügung gestellt wurden (Quelle: Land NRW, Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 - www.govdata.de/dl-de/by-2-0, LINFOS Landschaftsinformationssammlung – Planungsrelevante Arten)

4.4 Anfrage an die Biologische Station Soest

Am 03.03.2021 wurde die Anfrage an die Arbeitsgemeinschaft Biologischer Umweltschutz im Kreis Soest e.V. - Biologische Station Soest gestellt und am 18.03.2021 nochmal einmal nachgefragt, jedoch bis zur Fertigstellung des Gutachtens keine Hinweise erhalten.

4.5 Ergebnisse der eigenen Geländebegehung

Eine Geländebegehung des Eingriffsbereiches erfolgte am 24.02.2021 und wurde fotografisch dokumentiert:



Abb. 12: Blick über die Ackerparzelle in Richtung Seeuferstraße und auf das dahinter liegende Betonfertigteilverk. Rechts im Bild das Eichen-Feldgehölz und links das Eichen-Birken-Feldgehölz.



Abb. 13: Blick von Süden aus in das Eichen-Feldgehölz und auf die dahinterliegende Hofanlage.



Abb. 14: Blick auf die an das Eichen-Feldgehölz angrenzenden Spiegelsträucher.



Abb. 15: Blick von Norden aus in das Eichen-Birken-Feldgehölz.



Abb. 16: Blick auf die Hainbuchenhecke im Westen & überwachsenen Fahrradweg rechts daneben.



Abb. 17: Blick von der Seeuferstraße auf die Zitterpappelreihe im geringen Baumholzalter (ca. 15-20 cm).

5 *Beschreibung des Vorhabens und seiner relevanten Wirkungen*

S. hierzu auch die Kapitel zur Eingriffsbilanzierung im Umweltbericht (LökPlan 2021b).

Baubedingte Wirkungen

Baubedingt kommt es kurzfristig vorübergehend zu erhöhter Lärmbelastung während der Bauphase zur Herstellung der Stellplätze (Materialanlieferung, Bauarbeiten). Es werden jedoch keine negativen Auswirkungen auf Flächen außerhalb des Baugrundstücks entstehen (keine zusätzliche Inanspruchnahme von Lagerplätzen etc.).

Anlagebedingte Wirkungen

Anlagebedingt kommt es langfristig zur Überformung und teilweisen Versiegelung des bestehenden Ackers durch die notwendige Erschließung mit Fahrbahnen und Zufahrten und die Erstellung des Untergrundes für die Stellplätze samt Stromanschluss. Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 1,026 ha. Es kommt zu einer zusätzlichen Vollversiegelung von ca. 200 m² und einer zusätzlichen Beanspruchung durch Befahrung von ca. 4.100 m² Fläche mit Schotterauflage, deren Versickerungsfähigkeit weitgehend erhalten bleibt (Zufahrten, Rundweg, schmaler Verbindungsweg, jeweils die Hälfte eines Stellplatzes zum Abstellen des Fahrzeuges). Bäume oder Sträucher werden nicht gefällt / beseitigt, ausgenommen zwei kleine Abschnitte der

Hainbuchenhecke (jeweils ca. 7 m bis 8 m Länge), die für die Errichtung der Zufahrten entfernt werden. Geplant sind aber im Westen und Osten des Wohnmobilstellplatzes die Anpflanzungen von weniger intensiv geschnittenen, höheren und breiteren Hecken sowie von einer intensiv geschnittenen Hecke im Zentrum des Plangebietes, die in West-Ost-Richtung verläuft (vgl. Abb. 2, Abb. 4).

Betriebsbedingte Wirkungen

Durch die zukünftige Nutzung kommt es langfristig zu betriebsbedingten, insbesondere saisonal erhöhten Lärm-, Licht- und Luftschadstoffemissionen (z.B. An- und Abreiseverkehr, Beleuchtung der Wohnmobile, Gespräche, spielende Kinder, Radio, Grillen, etc.), die sich je nach Intensität auch über den Stellplatz hinaus auswirken. Reduziert werden diese durch die Eingrünung im Westen und Osten sowie durch die bestehenden Feldgehölze im Norden und Süden. Relativiert werden diese Auswirkungen jedoch durch die saisonal ebenfalls stark erhöhte Frequentierung des Alberssees und des vorhandenen Campingplatzes bzw. des gegenüberliegenden Betonteilfertigwerks (s.u.).

5.1 Vorbelastung

Ein Betonfertigteilwerk grenzt direkt an den Südwesten des Geltungsbereiches an. Von diesem gehen insbesondere zu Betriebszeiten deutliche Staub- und Lärmemissionen aus und es besteht ein entsprechender Verkehr mit LKW etc.

Ca. 10 m nordwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Parkplatz, von dem aus der Badestrand am Alberssee erreicht werden kann. Auch diese Nutzung führt zu einer zumindest saisonalen starken Störfrequenz mit Verkehr und Lärm.

Ein weiterer, weit weniger ausgebauter Besucherparkplatz liegt ca. 10 m südlich des Geltungsbereiches jenseits des Eichen-Birken-Feldgehölzes. Im Norden liegt der Campingplatz ca. 130 m vom Geltungsbereich entfernt jenseits der Hofanlage. D.h. auch durch die schon bestehende Campingnutzung ist lokal ein starker Störeffekt gegeben.

Die Seeuferstraße wird für alle genannten Einrichtungen als Zufahrtsstraße genutzt.

6 **Auswirkungen des Vorhabens auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie Hinweise zum allgemeinen und besonderen Artenschutz**

In der folgenden Tab. 3 werden auf der Grundlage der oben beschriebenen Datenauswertungen und im Verhältnis zu den Auswirkungen des geplanten zusätzlichen Stellplatzes zu den einzelnen Arten Aussagen zum Vorkommen und der Betroffenheit gegeben. Ggf. erfolgt ein Hinweis auf die Notwendigkeit einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung (Stufe II).

Tab. 3: Auflistung der planungsrelevanten Arten mit Angaben zum Vorkommen und zur Betroffenheit im Eingriffsbereich.

| Deutscher Name | Vorkommen Besteht ein geeignetes Habitat-/ Quartierangebot? | Betroffenheit Werden Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgelöst? |
|-----------------------|--|--|
| Säugetiere | | |
| Abendsegler | Nein (nur in den benachbarten Feldgehölzen) | Nein (diese bleiben unverändert erhalten) |
| Braunes Langohr | Nein (nur in den benachbarten Feldgehölzen) | Nein (diese bleiben unverändert erhalten) |
| Breitflügelfledermaus | Nein (nur in den benachbarten Feldgehölzen) | Nein (diese bleiben unverändert erhalten) |
| Europäischer Biber | Nein (nur in den benachbarten Feldgehölzen) | Nein (diese bleiben unverändert erhalten) |
| Große Bartfledermaus | Nein (nur in den benachbarten Feldgehölzen) | Nein (diese bleiben unverändert erhalten) |
| Kleine Bartfledermaus | Nein (nur in den benachbarten Feldgehölzen) | Nein (diese bleiben unverändert erhalten) |
| Rauhautfledermaus | Nein (nur in den benachbarten Feldgehölzen) | Nein (diese bleiben unverändert erhalten) |
| Wasserfledermaus | Nein (nur in den benachbarten Feldgehölzen) | Nein (diese bleiben unverändert erhalten) |
| Zwergfledermaus | Nein (nur in den benachbarten Feldgehölzen) | Nein (diese bleiben unverändert erhalten) |
| Vögel | | |
| Baumfalke | Nur NG | Nein |
| Baumpieper | Möglich (benachbarte Feldgehölze) | Nein (kein Brutplatz betroffen, Habitatverbesserung durch Ausgleichsmaßnahme) |
| Bluthänfling | Möglich (benachbarte Feldgehölze) | Nein (kein Brutplatz betroffen, Habitatverbesserung durch Ausgleichsmaßnahme) |
| Bruchwasserläufer | Nein | Nein |
| Drosselrohrsänger | Nein | Nein |
| Dunkler Wasserläufer | Nein | Nein |
| Eisvogel | Nein | Nein |
| Feldlerche | Nein | Nein |
| Feldschwirl | Nein | nein |
| Feldsperling | Möglich (benachbarte Feldgehölze) | Nein (kein Brutplatz betroffen, Habitatverbesserung durch Ausgleichsmaßnahme) |
| Fischadler | Nein | Nein |
| Flussregenpfeifer | Nein | Nein |
| Flussuferläufer | Nein | Nein |
| Gänsesäger | Nein | Nein |
| Girlitz | Nein | Nein |

| Deutscher Name | <u>Vorkommen</u> | |
|---|---|--|
| | Besteht ein geeignetes Habitat-/ Quartierangebot? | Betroffenheit Werden Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG ausgelöst? |
| Großer Brachvogel | Nein | Nein |
| Grünschenkel | Nein | Nein |
| Habicht | Nur NG | nein |
| Kampfläufer | Nein | Nein |
| Kiebitz | Nein | nein |
| Kleinspecht | Möglich (benachbarte Feldgehölze) | Nein (kein Verlust von Brutstrukturen) |
| Knäkente | Nein | Nein |
| Kolbenente | Nein | Nein |
| Kormoran | Nein | Nein |
| Krickente | Nein | Nein |
| Kuckuck | möglich | Nein (keine Beeinträchtigung der Wirtsvögel) |
| Löffelente | Nein | Nein |
| Mäusebussard | Nur NG | Nein |
| Mehlschwalbe | Nein | Nein |
| Mittelspecht | Möglich (benachbarte Feldgehölze) | Nein (kein Verlust an Brutstrukturen) |
| Mornellregenpfeifer | Nein | Nein |
| Nachtigall | nein | Nein |
| Pirol | nein | Nein |
| Rauchschwalbe | Nein | Nein |
| Rebhuhn | Nein | Nein |
| Rohrweihe | Nein | Nein |
| Rotschenkel | Nein | Nein |
| Schleiereule | Nur NG | Nein |
| Schwarzspecht | Nein | Nein |
| Silberreiher | Nein | Nein |
| Sperber | Nur NG | Nein |
| Star | Möglich (benachbarte Feldgehölze) | nein |
| Steinkauz | Nein | Nein |
| Teichrohrsänger | Nein | Nein |
| Turmfalke | Nur NG | Nein |
| Turteltaube | Nein | Nein |
| Wachtel | Nein | Nein |
| Waldkauz | möglich | Nein |
| Waldlaubsänger | nein | Nein |
| Waldohreule | möglich | Nein |
| Waldwasserläufer | Nein | Nein |
| Wasserralle | Nein | Nein |
| Wespenbussard | nein | Nein |
| Libellen | | |
| Grüne Flussjungfer | Nein | Nein |
| Farn-, Blütenpflanzen und Flechten | | |
| Kriechender Sellerie | Nein | Nein |

7 Prognose der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die vorkommenden Tierarten – Abprüfung der Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 BNatSchG

Für betroffene Arten wäre zu analysieren, ob ein Vorkommen auf der aktuellen Datengrundlage im UG anzunehmen ist und durch die Wirkungen des Vorhabens erheblich betroffen werden kann. Im Einzelnen ist dabei zu prüfen, ob folgende Verbotstatbestände bzw. Zugriffsverbote möglicherweise erfüllt werden/ erfüllt werden können.

- Werden evtl. Tiere verletzt, getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (§44 (1) Nr. 1)?
- Werden evtl. Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich gestört (§44 (1) Nr. 2)?
- Werden evtl. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört (§44 (1) Nr. 3)?
- Wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten infolge des Eingriffs im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt (§44 (5))?

Nach den Ergebnissen der Datenrecherche und der Inaugenscheinnahme der Fläche vor Ort, der Analyse der Daten und der Auswertung der Planung im Kontext der vorhandenen Vorbelastung kann eine Auslösung von Verbotstatbeständen aber ausgeschlossen werden.

Insbesondere werden keine Nist- oder Quartierstrukturen beseitigt oder erheblich beeinträchtigt. Für möglicherweise (das Potential ist gering) in den unmittelbar benachbarten Feldgehölzen brütende Vogelarten entstehen mehr Störungen und es gehen potentielle Nahrungssucheflächen zumindest teilweise oder qualitativ zurück. Demgegenüber erfolgt aber eine deutliche Aufwertung von Ackerland zu auch für diese Arten nutzbarem extensiven Grünland. Für die Kompensation ist eine zum Zeitpunkt der Biotopkartierung mit einer Feldgraseinsaat aus Weidelgras (*Lolium*) bestandene Ackerfläche am nah gelegenen Waldrand nordöstlich des Plangebietes vorgesehen mit einer Breite von ca. 24 m und einer Länge von ca. 155 m. Diese Fläche ist ca. 3.715 m² groß. Auf der Kompensationsfläche wird eine artenreiche Weide entwickelt, die der Kategorie „gut“ zuzuordnen ist. Zur genauen Beschreibung des Vorgehens bei der Einsaat s. Kapitel zur Kompensation im Umweltbericht (LökPlan 2021b Kap. 6.4). In Ermangelung geeigneter regionaler Saatgutmischungen zur Anlage von Weiden soll die Naturschutzmischung „Ansaatmischung N 3n für ungedüngte Weiden und Mähweiden“ des LANUV verwendet und in Anbetracht des Sandbodens um typische Magerkeitszeiger ergänzt werden. Zu ergänzende Arten: Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*, 1 kg/ha), Gemeines Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*, 1 kg/ha) und Gewöhnlicher Hornklee (*Lotus corniculatus*, 1 kg/ha) sowie der weniger an magere Standorte ge-

bundene Hopfenklee (*Medicago lupulina*, 0,5 kg/ha). Sobald der Aufwuchs sich ausreichend entwickelt hat, wird die Fläche langfristig mit vier Galloway-Rindern extensiv beweidet. Nach Abzug des Kompensationsbedarfes verbleibt eine Überkompensation von 13.784 Punkten (14.860 - 1.076 = 13.784).

Eine erhebliche Verschlechterung ist damit nicht abzuleiten. Die im Norden und Süden benachbarten Feldgehölze weisen Bäume mit Quartierpotential auf. Hier ist aber keine Veränderung absehbar und es sind auch keine relevanten Störwirkungen abzuleiten.

8 *Notwendige Maßnahmen*

Die für die Eingriffskompensation vorgesehenen Maßnahmen sind in diesem Fall gleichzeitig geeignet und ausreichend, um potenzielle Beeinträchtigungen von Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten zu minimieren bzw. aufzuheben.

Das bedeutet, die vorgesehene Eingrünung im Westen und Osten des geplanten Wohnmobilstellplatzes mit Hecken reduziert Störeffekte. Die geplante Einrichtung einer extensiv genutzten Weidefläche vor dem benachbarten südexponierten Waldrand im Nordosten bietet zusätzlichen und günstigeren Nahrungssucheraum u.a. für Baumpieper und Feldsperling.

9 **Fazit**

Aufgrund der im vorliegenden Gutachten beschriebenen Ausgangssituation und der Analyse möglicher Vorkommen und Betroffenheiten planungsrelevanter Arten vor dem Hintergrund der Planung kann davon ausgegangen werden, dass nach dem aktuellen Kenntnisstand keine planungsrelevante Art durch die Errichtung der Wohnmobilstellplätze auf der Ackerfläche erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Aufgestellt:

Anröchte, den 09.04.2021

| | |
|---|--|
|  | <p>LökPlan Conze & Cordes GbR Daimlerstr. 6, 59609 Anröchte fon 02947/89241 fax 02947/89242 www.loekplan.de buero@loekplan.de</p> |
|---|--|



Klaus-Jürgen Conze
(Dipl.-Biologe)

10 Quellenverzeichnis

10.1 Literatur / Gutachten

LökPlan GbR (2021b): Umweltbericht zur Errichtung von zusätzlichen Wohnmobilstellplätzen auf einer Ackerfläche südlich der Hofanlage Schäfermeier, unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag von Hr. Schäfermeier.

10.2 Gesetze, Verordnungen und Verwaltungsvorschriften sowie Pläne

BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2020): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Letzte Neufassung vom 29.07.2009, in Kraft getreten am 01.03.2010. Letzte Änderung am 19.06.2020, in Kraft getreten am 26.06.2020.

KREIS SOEST (2003): Landschaftsplan I. „Obere Lippetalung –Geseker Unterbörde“.

MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (MUNLV NRW 2016): Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) – in der Fassung vom 06.06.2016

10.3 Internet

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV 2021): Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Online unter: <http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/start> (zuletzt abgerufen am 11.02.2021)

10.4 Kartengrundlagen & WMS-Dienste

LAND NRW (2021): INSPIRE Download Service Feed. Datendownload - Landschaftsinformationssammlung NRW. Datenlizenz Deutschland - Namensnennung- Version 2.0 (<https://www.govdata.de/dl>). Online unter: <http://www.gis-rest.nrw.de/atom-Feed/rest/atom/868aa994-ac2d-4bf1-9aeb-c0597a76c2db.html> (zuletzt abgerufen am 17.02.2021)

WMS-DIENST DTK & LUFTBILD: Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW ©Geobasis NRW 2021

10.5 Sonstiges

STADT LIPPSTADT (2021): Sachdarstellung zum Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 339 „Seeuferstr. Wohnmobilplatz“. Erhalten per E-Mail am 25.02.2021)

11 Anhang

- Formular A - Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll

Abwägungstabelle zum Bebauungsplan Nr. 339 Rebbeke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“

| | Planungsablauf | Zeitraum |
|----|--|--|
| A) | Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB | Aushang vom 28.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021 |
| B) | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | 28.10.2021 bis einschließlich 29.11.2021 |
| C) | Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | Aushang vom 22.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 |
| D) | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 22.12.2022 bis einschließlich 27.01.2023 |

A) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

| 1. | Bürger 1 Schreiben vom 24.11.2021 | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|---|
| 1.1 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Dalhoff,</p> <p>wir wenden uns an Sie namens unserer Mandantin, [REDACTED] [REDACTED] Anwaltliche Bevollmächtigung wird versichert.</p> <p style="text-align: center;">I.</p> <p>1.) Unsere Mandantin wendet sich gegen die beabsichtigte Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes. Sie ist Eigentümerin/Erbbauberechtigte der Grundstücke [REDACTED] [REDACTED]. Ihr Unternehmen beschäftigt sich mit Beratung, Planung, Fertigung, Lieferung und Montage von Balken, Stützen, Balkonen, Treppen, Brüstungen, Elementwänden, Elementdecken, Massivwänden, Statik-Konstruktionen und Betonfertigteilen aller Art.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> |

| | |
|--|---|
| <p>2.) Der Betrieb unserer Mandantin ist formell und materiell rechtmäßig, sowohl im immissionsschutzrechtlicher als auch in baurechtlicher Hinsicht.</p> <p>3.) Von dem Betrieb unserer Mandantin gehen genehmigte Immissionen aus in Gestalt von</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schall und Lärm - Staub - evtl. Erschütterungen - Verkehrsbelastungen durch Lieferverkehr <p>4.) Das Betriebsgrundstück unserer Mandantin unter der Adresse [REDACTED] liegt in unmittelbarer Entfernung zu dem mit der o. g. Planung beabsichtigten Anlage eines Wohnmobilplatzes.</p> <p>Die Flächen des Wohnmobilstellplatzes und das Betriebsgrundstück unserer Mandantin sind nur durch die Seeuferstraße getrennt. Das Betriebsgrundstück unserer Mandantin liegt westlich der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.</p> <p>5.) Die Ausweisung als Sondergebiet gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO ist vorgesehen für Gebiete, die der Erholung dienen. Daraus resultiert eine besondere Schutzbedürftigkeit dieser Gebiete gegenüber beeinträchtigenden Immissionen wegen ihrer Erhöhungsfunktion.</p> <p>6.) Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht vorgenommen worden.</p> <p style="text-align: center;">II.</p> <p>1.) Die beabsichtigte Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nr. 339 Rebbeke, Seeuferstraße Wohnmobilplatz“ verstößt gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG, wonach schutzwürdige Gebiete anderen imitierenden Nutzungsarten so zugeordnet werden sollen, dass eine ausreichende Trennung gewährleistet ist.</p> | <p>Der Trennungsgrundsatz ist ein planungsrechtliches Optimierungsgebot des § 50 BImSchG im Rahmen der Bauleitplanung. Das Prinzip der vorsorgenden Planung im Sinne der räumlichen Trennung konfligierender Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung ist vor dem Hintergrund der städtebaulich gewünschten Entwicklung des Plangebietes zu sehen. Aus stadtplanerischer Sicht ist es trotz der bestehenden Immissionen sinnvoll, hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ zu schaffen.</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| <p>§ 50 BImSchG fordert, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die zum Wohnen bestimmten und auf sonstige in entsprechender Weise schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Die Anforderungen die sich aus § 50 BImSchG für einen Betrieb, wie ihn unsere Mandantin betreibt, ergeben, sind im Abstandserlass NRW (derzeit Abstandserlass 2007) konkretisiert worden. Danach soll der Abstand zwischen dem Betrieb unserer Mandantin und dem schutzbedürftigen Wohnmobilstellplatz je nach Einstufung 1000 m bzw. 300 m betragen. Auf die Ziffer 6 der Abstandsliste 2007 (auf 1000 m) bzw. Nr. 90 (300 m) wird verwiesen. Beide Alternativen kommen hier in Betracht. Im Betrieb unserer Mandantin wird auch im Freien gefertigt.</p> <p>2.) Der eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetrieb unserer Mandantin ist -einschließlich seiner Expansionsabsichten- durch Artikel 14 Abs. 1 GG geschützt und daher in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB besonders zu berücksichtigen.</p> <p>3.) Der Bebauungsplan verstößt mit seinem vorgesehenen Inhalt gegen geltendes Recht. § 2 Abs. 3 und § 1 Abs. 7 BauGB verpflichten die Gemeinde, die von ihrer Planung berührten öffentlichen und privaten Belange vollständig zu ermitteln und sie gerecht gegeneinander und unter einander abzuwägen. Dieses Abwägungsgebot ist verletzt,</p> <ul style="list-style-type: none"> - wenn eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden hat; - wenn in die Abwägung nicht die Belange eingestellt worden sind, die nach Lage der Dinge berücksichtigt werden müssen; - wenn die Bedeutung der betroffenen Belange verkannt worden ist oder - wenn der Ausgleich zwischen diesen Belangen in einer Weise vorgenommen worden ist, die nicht in einem angemessenen Verhältnis zu deren objektiven Gewicht steht. <p>Diesen Anforderungen wird der Bebauungsplan nicht gerecht.</p> | <p>Das Plangebiet wird heute durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der touristischen Nachfrage mit einer für den Landschaftsraum verträglichen Lösung nachgekommen werden. Mit der Planung des Wohnmobilstellplatzes werden sowohl die Belange von Freizeit und Erholung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB berücksichtigt.</p> <p>Die Zulassung von Wohnmobilen hat in den letzten Jahren stark zugenommen und immer mehr Touristinnen und Touristen möchten neben Natur und Landschaft ebenso die Stadt Lippstadt kennenlernen. Die Planung begegnet dieser Entwicklung des Kurzzeittourismus und den sich ändernden Bedürfnissen der Bevölkerung an die Gestaltung ihrer Freizeit. Die derzeitigen Kapazitäten der Standplätze im Bereich des Alberssees sind schnell ausgeschöpft. Durch das erhöhte Aufkommen von Wohnmobilen kommt es in Zusammenspiel mit den fehlenden Standplätzen vermehrt zu Übernachtungen in unzulässigen Bereichen, wodurch es in dem Landschaftsschutzgebiet zu punktuellen Störungen kommt. Mit der Planung ist es möglich die Freizeitnutzung weiter zu konkretisieren, Wohnmobilen Standplätze anzubieten und damit wildem Parken vorzubeugen.</p> <p>Darüber hinaus orientiert sich die Planung an den Vorgaben der Regionalplanung, da sie sich einem touristischen Bereich zuordnet, der sich hierfür räumlich-funktional besonders eignet. Mit der Errichtung einer gebündelten Stellplatzfläche im Nahbereich des Alberssees sowie der bereits bestehenden Campingnutzungen wird eine geordnete Struktur geschaffen, mit der Beeinträchtigungen für das Landschaftsschutzgebiet soweit wie möglich vermieden werden können. Durch die Anlage von Hecken mit Überhältern im Westen und Osten sowie den Erhalt der bestehenden Feldgehölze im Norden und Süden kann der Wohnmobilstellplatz von Gehölzstrukturen eingefasst werden. Auf diese Weise fügt er sich gut in die gekammerte Landschaft ein und die Gehölze erfüllen Funktionen für weitere Schutzgüter. Zudem dient die Eingrünung der Reduzierung der betriebsbedingten Lärm-, Licht- und Luftschadstoffemissionen.</p> <p>Eine räumliche Trennung von Emissions- und Immissionsort scheidet zur Konfliktbewältigung aus, weil die städtebauliche Planung dies nicht hergibt. Der Betreiber des Wohnmobilstellplatzes und die Wohnmobilstinnen und Wohnmobilsten, die den Wohnmobilstellplatz künftig nutzen wollen, müssen die Vorbelastungen des Standortes, zu denen auch die Immissionen des Betriebes zählen, hinnehmen, sodass der Bestandsschutz für die umliegenden Betriebe gesichert bleibt. Die Lärmbelastungen im Plangebiet werden im Wesentlichen tagsüber erzeugt (genehmigte Betriebszeiten sind 6-17 Uhr), sodass in der Nacht nicht von lärmbedingten Kommunikations- und Schlafstörungen ausgegangen wird. Die Erholungsfunktion der Fläche wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes gesteigert und ergänzt die bestehenden Erholungseinrichtungen im Umfeld. Die Entwicklungsmöglichkeiten für einen Wohnmobilstellplatz sind vor allem durch die Interessen von Landschafts- und Naturschutz sehr eingeschränkt. Weiter östlich gelegene Flächen würden die diesbezüglichen Konflikte verschärfen. Mit einem Verzicht auf die Planung würde die Entwicklung des Betriebes erheblich eingeschränkt, es würden aber auch die genannten touristischen Zielsetzungen verfehlt.</p> |
|--|---|

| | |
|--|---|
| <p>4.) Anhand der ausgelegten Unterlagen, insbesondere der vorgesehenen Begründung ist nicht einmal zu erkennen, dass die Belange unserer Mandantin überhaupt festgestellt worden sind. Insofern hat eine Abwägung überhaupt nicht stattgefunden.</p> <p>Erst recht sind keine Belange eingestellt worden, die nach Lage der Dinge hätten berücksichtigt werden müssen, nämlich die in dem Betrieb unserer Mandantin ausgehenden genehmigten Immissionen wie -im Hinblick auf Artikel 14 GG- Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten durch die heranrückende Ausweisung eines schutzbedürftigen Gebietes. Die Geräuschvorbelastung durch den Betrieb unserer Mandantin spielt offensichtlich bei den Planungen der Gemeinde keine Rolle. Die Geräuschvorbelastung ist weder pauschal noch quantifiziert festgestellt, geschweige denn berücksichtigt worden. Grenzwerte wurden nicht bewertet, weder bezüglich der Abstände (Mindestabstand 100 m ist unterschritten) noch der Lärmimmissionen.</p> <p>Eine Abwägung der Schutzbedürftigkeit des Wohnmobilstellplatzes einerseits und Beeinträchtigung durch den zulässigen Gewerbelärm andererseits nicht erkennbar.</p> <p>5.) Zusätzlich zum Abwägungsgebot hat die Gemeinde das sog. bauleitplanerische Rücksichtnahmegebot zu beachten. Auch dies ist nicht der Fall. Die Gemeinde muss in ihren Überlegungen einstellen, dass seitens der Benutzer des Wohnmobilstellplatzes gegen die rechtmäßigen Geräuschemissionen vom Betriebsgrundstück unserer Mandantin vorgegangen wird.</p> <p>Die Nutzer des Wohnmobilstellplatzes erwarten -gerade im Hinblick auf die gesetzlich gesicherte Erholungsfunktion- einen ruhigen Standplatz ohne durch Industriebetriebe in unmittelbarer Nähe veranlasste Immissionen. Insofern ist anzunehmen und nicht auszuschließen, dass bereits der Betrieb im jetzigen Umfang Gegenstand rechtlicher Initiativen seitens der Nutzer wird. Dabei können sich die Nutzer nach dem jetzigen Planungsstand auf die Erholungsfunktion und damit auf eine besondere Schutzbedürftigkeit berufen, die in den zulässigen Werten der Lärmbelastung durch den Betrieb unserer Mandantin hier Niederschlag findet. Unsere Mandantin muss damit rechnen, dass bereits der Betrieb in der jetzigen Ausgestaltung nicht mehr möglich wird und dadurch eine Beeinträchtigung ihres zulässig betriebenen Gewerbebetriebes zu befürchten ist.</p> | <p>Die Zulässigkeit von Vorhaben regelt sich in den §§ 29 bis 38 BauGB. Darüber wird der aktive Bestandsschutz bereits einfachrechtlich geregelt. Aus dem Artikel 14 Abs. 1 S. 1 GG ergibt sich kein Anspruch auf Zulassung eines Vorhabens aus eigentumsrechtlichem Bestandsschutz außerhalb der gesetzlichen Regelungen.</p> <p>Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB neben den Belangen der Wirtschaft (Nr. 8) ebenso die Belange von Freizeit und Erholung (Nr. 3) sowie die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Nr. 7) insbesondere zu berücksichtigen. Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.</p> <p>In den Unterlagen zum Bebauungsplan wurde sich im Umweltbericht im Rahmen der „Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Plans auf die gesetzlichen Schutzgüter“ sowie der „Bewertung der Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplanes 339 Seeuferstr. Wohnmobilplatz auf die Umwelt bzw. auf die Schutzgüter“ mit dem Thema Immissionsschutz auseinandergesetzt. Dabei werden die Vorbelastungen (Lärm-, Geruchs- und Luftschadstoffemissionen) beschrieben, eine Bestandsaufnahme zum Schutzgut Mensch dargestellt und die Entwicklung des Schutzgutes Mensch bei Durchführung der Planung prognostiziert. Zudem werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zur Kompensation nachhaltiger Auswirkungen aufgeführt.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit den zusätzlichen Belastungen, die aus der Nutzung als Wohnmobilstellplatz hervorgehen, sowie den Immissionen, die auf den Wohnmobilstellplatz einwirken, wurden der Begründung hinzugefügt.</p> <p>Der geplante Wohnmobilstellplatz dient nicht der Dauernutzung, sondern als Stellplatz für einen bis einige wenige Tage. Dies entspricht auch dem Nutzerprofil der zusätzlichen Nachfrager von Wohnmobilstellplätzen in Lippstadt. Das Schutzbedürfnis für einen so vorübergehenden Aufenthalt wird daher als weniger hoch eingeschätzt, als für den hier herangezogenen klassischen Campingplatz, der durchaus auch für längere Aufenthalte eingerichtet sein kann oder auch die Aufstellung von Zelten vorsehen kann, die keinerlei Abschirmung vor Schallemissionen bieten. Wichtiger noch ist die beschränkte Betriebszeit des Werkes, so dass von einer ungestörten Nachtruhe auszugehen ist. Auch die für Erholungssuchende wichtigen Abendstunden liegen außerhalb der Betriebszeiten. Schließlich ist vom Betreiber der Wohnmobilanlage beabsichtigt, diesem aber auch zuzumuten, Gäste mit längerer Aufenthaltsdauer auf die vorhandenen entfernteren Stellplätze in der Nähe des Sees zu verweisen. Ohnehin ist beabsichtigt, dass die Nutzer des zusätzlichen Wohnmobilstellplatzes wegen der kürzeren Aufenthaltsdauer in der Regel nicht die Sanitäranlagen des Campingplatzes nutzen, sondern lediglich die Entsorgungsmöglichkeiten für die eigenen Anlagen. Die Abstände zwischen dem Betonfertigteilewerk und</p> |
|--|---|

| | | |
|--|---|--|
| | <p>Auf jeden Fall ist zu befürchten, dass die im Zuge der wirtschaftlichen Entwicklung notwendigen Erweiterungen und Intensivierung der Produktion nicht möglich ist. Bei einem diesbezüglichen Genehmigungsverfahren, etwa zur Änderung oder Ausweitung des Betriebes, wird der unmittelbar benachbarte Wohnmobilstellplatz und seine Schutzbedürftigkeit wegen seiner Erholungsfunktion zu berücksichtigen sein.</p> <p>Hier ist nicht zuletzt anzumerken, dass der Bestand eines Betonwerkes in der Nähe der Abnehmer, wie es jetzt der Fall ist, geeignet ist, erhebliche Verkehrsbelastungen zu vermeiden. Insofern wird die Planung nicht einfach darauf verweisen können, dass Konkurrenzunternehmen die Aufgaben unserer Mandantin übernehmen könnten. Die verkehrsnah Versorgung und die Vermeidung von Verkehr ist ein zu berücksichtigender Gesichtspunkt.</p> | <p>dem Wohnmobilstellplatz lassen sich insofern nicht aus dem erforderlichen Abstand zu Campingplatzgebieten ableiten. Aufgrund der spezifischen Rahmenbedingungen wird bei der geplanten Entwicklung ein verträgliches Miteinander bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich sein.</p> <p>Das aktuelle Interesse an einer Erweiterung der touristischen Nutzung und das mögliche Interesse an einer Erweiterung des Betonfertigteile Werkes sind als Interessen in die Abwägung einzustellen. Indem Erweiterungen des Werkes baulich und organisatorisch übermäßige Lärmentwicklung in Richtung des Wohnmobilstellplatzes vermeiden, lässt sich die Weiterentwicklung beider Betriebe sichern. Da die Erweiterung des Betonfertigteilewerkes wegen der Lage im Außenbereich und insbesondere aus Gründen des Landschaftsschutzes wohl nur auf den westlichen, bereits als Lager genutzten Flächen erfolgen kann, ist davon auszugehen, dass eine verträgliche Entwicklung ohne unzumutbaren zusätzlichen Aufwand erfolgen kann. Organisatorisch kann dabei die Nutzung der südlichen Werkszufahrt zu einem verträglichen Miteinander beitragen.</p> <p>Auf die Ausführungen unter C) Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird verwiesen.</p> |
|--|---|--|

B) Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

| | | |
|------------|---|---|
| <p>1.</p> | <p>Bezirksregierung Arnsberg – Dez. 33 – NL Soest (ländliche Entwicklung, Bodenordnung) Schreiben vom 29.10.2021</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>1.1</p> | <p>Gegen die geplante Maßnahme wird aus der Sicht der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur und Landentwicklung keine Einwendung vorgebracht.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |
| <p>2.</p> | <p>Bezirksregierung Arnsberg – Dez. 53 Immissionsschutz– NL Lippstadt Schreiben vom 03.11.2021</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>2.1</p> | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin geprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | |
|-------------------|---|---|
| | <p>Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Die Belange des Dezernat 53 als Obere Immissionsschutzbehörde sind nicht betroffen. Betriebe und Anlagen im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung, die auf den Planbereich einwirken könnten, sind im Umfeld des Planbereiches nicht vorhanden. Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.</p> <p>Ich bitte, mir später den rechtskräftigen Bebauungsplan als pdf-Datei zu übersenden.</p> <p>Da die geplante Änderung erst später im FNP aufgenommen werden soll, wurde das Dezernat 51 - höhere Naturschutzbehörde - bereits jetzt beteiligt, die ggfls. eine separate Stellungnahme abgibt.</p> | |
| <p>3.</p> | <p>Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 33 Schreiben vom 09.11.2021</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>3.1</p> | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen keine Einwände. Wir bitten Sie, uns über den weiteren Planungsstand zu informieren.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |
| <p>4.</p> | <p>Kreisverwaltung Soest Schreiben vom 29.11.2021</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>4.1</p> | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | |
|-------------------|---|---|
| | <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken. In unmittelbarer Umgebung befinden sich keine schutzbedürftigen, unbeteiligten Wohnnutzungen.</p> | |
| <p>4.2</p> | <p>Die Untere Naturschutzbehörde gibt zur Planung folgende Hinweise:</p> <p>Die Anlage des Wohnmobilstellplatzes an der Lippstädter Seenplatte wird an die bereits vorhandene Freizeitinfrastruktur angebunden. Die Konzentration an diesem Standort ist aufgrund der bereits vorhandenen Erholungseinrichtungen bzw. deren Vorbelastungen sinnvoll. Deshalb kann der Eingriff innerhalb des Landschaftsschutzgebietes mitgetragen werden.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsschutzgebietes sind nicht zu erwarten. Die genannte Fläche ist arrondiert und mit Gehölzen gut eingebunden. Gemäß § 20 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturgesetz – LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 treten bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplanes im Geltungsbereich eines Landschaftsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplanes oder einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauGB außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat.</p> <p>Das Vorhaben wird seitens der UNB mitgetragen und ein Widerspruch ergibt sich seitens des Kreises Soest nicht. In der Sitzung des Naturschutzbeirats am 11.08.2021 wurde die Planung zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |
| <p>4.3</p> | <p>Nach § 8 Abs. 2 S. 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).</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Festsetzungen zur Vermeidung von Schäden an Natur und Landschaft (Anpflanzungen) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Nr. 25 BauGB getroffen.</p> <p>Erhaltenswerter Gehölzbestand ist zu sichern und zu schützen. Zusätzlich sollte in die Begründung des Bebauungsplanes der Hinweis</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Zum Schutz von Gehölzbeständen vor Beeinträchtigungen durch Bautätigkeiten wird folgender Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Im Hinblick auf Bautätigkeiten im Plangebiet ist darauf zu achten, dass der Gehölzbestand außerhalb des Baubereiches unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.“</i></p> |

| | | |
|-------------------|---|--|
| | <p>aufgenommen werden, dass durch Nebenbestimmungen 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.“</p> <p>Das im Umweltbericht festgestellte Kompensationsdefizit wird durch die Anlage einer extensiv genutzten Wieder auf einem bisher intensiv genutzten Ackerstandort ausgeglichen. Die Maßnahme ist geeignet. Sie ist in das Kompensationsflächenkataster aufzunehmen. Die Umsetzung der Maßnahme ist der UNB des Kreises Soest zu melden.</p> | |
| <p>4.4</p> | <p>Das Gutachterbüro LÖKPLAN kommt in der ASP Stufe 1 vom 09.04.2021 zu dem Ergebnis, dass die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Da aus Sicht der UNB die Zitterpappelreihe nicht vollständig erhalten wird, ist zur Vermeidung der Verbotstatbestände eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) erforderlich.</p> <p>Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind demnach nur zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. durchzuführen.</p> <p>Damit wäre dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der geplanten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG berührt werden.</p> <p>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.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>In den Bebauungsplan wird ein folgender Hinweis bezüglich der Schonzeit von Brutvögeln aufgenommen:</p> <p>„Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotsbestände müssen Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. erfolgen. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine Bruten geschädigt 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.“</p> |
| <p>5.</p> | <p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Soest-Sauerland Schreiben vom 05.11.2021</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>5.1</p> | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, zur o.g. Bebauungsplan nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | |
|-------------------|--|---|
| | <p>Nordrhein Westfalen, vertreten durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung.</p> <p>Die Festsetzung erfolgt als Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung „Wohnmobilstellplatz“ gemäß § 10 BauNVO . Zulässige Nutzungen sind Standplätze für den Aufenthalt von Wohn- und Reisemobilen, die hierfür erforderlichen Erschließungsflächen sowie dieser Nutzung zugeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Von den Planungen sind Waldflächen direkt nicht betroffen, es bestehen daher keine forstrechtlichen Bedenken. Es ergeht der Hinweis, dass die in Rede stehende Fläche nordwestlich und südöstlich von Wald begrenzt wird und sich durch die geplante Nutzung eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht bezogen auf die Standsicherheit der Bäume am Waldrand ergibt.</p> | |
| <p>6.</p> | <p>Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Märkischer Kreis, Ennepe-Ruhr, Ruhr-Lippe, Soest-Ostinghausen Schreiben vom 09.11.2021</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>6.1</p> | <p>Zu Ihrem Amtshilfeersuchen in der oben aufgeführten Angelegenheit nehme ich aufgrund der mir übergebenen Unterlagen als Träger des öffentlichen Belangs Landwirtschaft gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung.</p> <p>Die vorliegenden Planungen sehen die Erweiterung des Campingplatzes Schäfermeier um ca. 1 ha im südlichen Bereich der Hofstelle vor. Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen hiergegen keine Bedenken. Durch die Neuschaffung eines Campingplatzes entsteht Kompensationsbedarf. Laut beiliegenden Unterlagen ist es beabsichtigt, nordöstlich eine extensive Dauergrünlandfläche mit den Maßen von 24 x 155 m zu anzulegen. Diese Grünlandfläche soll mit maximal vier Galloway-Rindern bewirtschaftet werden. Es wird diesseits davon ausgegangen, dass diese Nutzungsänderung einvernehmlich mit dem Bewirtschafter und gleichzeitig auch Antragsteller Schäfermeier geregelt wird.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Nutzungsänderung erfolgt einvernehmlich mit dem Eigentümer der Grundstücke.</p> |

| 7. | LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Schreiben vom 29.10.2021 | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|---|
| 7.1 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren, für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns. Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt „1. Bodendenkmäler“. Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Im Zuge der Neufassung des Denkmalschutzgesetzes, die am 01.06.2022 in Kraft getreten ist, wird der Hinweis zur möglichen Entdeckung von Bodendenkmälern bei Bodeneingriffen folgendermaßen geändert:</p> <p><i>„Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).“</i></p> |
| 8. | Stadt Lippstadt: Fachdienst Brandschutz/Rettungsdienst Schreiben vom 25.11.2021 | Abwägungsvorschlag |
| 8.1 | <p>Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zum vorhaben bezogenen Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 339 „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“</p> <p>Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | |
|-----|--|--|
| | <p>1. Einhaltung von Hilfsfristen Es handelt sich hierbei um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in einem Ortsteil mit eigener Löschgruppe. Auf Grundlage des aktuell gültigen Brandschutzbedarfsplanes der Stadt Lippstadt von 2018 sieht die Brandschutzdienststelle keinen Handlungsbedarf bezogen auf eine, die Gefahrenabwehr betreffende, erneute Beurteilung / Anpassungen an die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist.</p> | |
| 8.2 | <p>2. Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen Die Feuerwehr der Stadt Lippstadt verfügt über zwei Kraftfahrdrehleitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges. Daher ändert sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle an der Notwendigkeit zur Beurteilung dieses Punktes nichts.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |
| 8.3 | <p>3. Zufahrt für die Feuerwehr Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich der § 5 BauO NRW einzuhalten. Hierbei ist auf die Auslegung der Straßen und befahrbaren Flächen, auch auf dem Gelände des geplanten Wohnmobilplatzes, gem. der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu achten. Es ist eine ständig nutzbare und gewaltfreie Zuwegung für die Feuerwehr vorzusehen.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge regelt sich mittels Schranken und Kassenterminal. Da beim Einlass einfach ein Parkticket gezogen wird und die Bezahlung erst vor dem Verlassen des Platzes an der Kasse erfolgt, wird eine ständige Zufahrt auf den Wohnmobilstellplatz gewährleistet.</p> |
| 8.4 | <p>4. Löschwasserversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung von Löschwasser Gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) des Landes Nordrhein-Westfalen stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher. • Dimensionierung der Löschwasserleitungen Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich/Erweiterung des BP 339 eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasserfaches (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt. • Löschwasserentnahmemöglichkeiten Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle: <ul style="list-style-type: none"> - Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384 - Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339 | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Mit Schreiben vom 15.12.2021 haben die Stadtwerke über die Leistungsfähigkeit der einzelnen Unterflurhydranten in der Nähe des Plangebietes informiert. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Anforderungen an die Löschwasserversorgung im Plangebiet erfüllt werden können. Im Einzugsbereich von 150 m kann die Entnahme von mindestens 48 m³/h gewährleistet werden.</p> |

| | | |
|-------------------|--|---|
| | <p>- Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 150 m um den Bereich sicherzustellen. <p>Hinweis: Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehr streifige Schnellstraßen sowie, große lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> | |
| <p>9.</p> | <p>Stadtentwässerung Lippstadt AöR Schreiben vom 17.11.2021</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>9.1</p> | <p>Sehr geehrte Herr Dalhoff,</p> <p>in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 339 wird unter Punkt 7 „Ver- und Entsorgung“ erklärt, dass Schmutz- und Niederschlagswasser an die bestehende Kanalisation anzuschließen sind.</p> <p>Tatsächlich ist der geplante Wohnmobilstellplatz abwassertechnisch nicht erschlossen. Es liegt, abgesehen von einer Abwasserdruckrohrleitung, weder ein Schmutz- noch ein Regenwasserkanal in unmittelbarer Nähe zum Wohnmobilstellplatz. Ein Anschluss an die Abwasserdruckrohrleitung ist technisch möglich, bedingt aber den Bau einer privaten Schmutzwasserpumpstation auf dem Wohnmobilstellplatz.</p> <p>Die Verlegung einer Freigefällekanalisation für Schmutz- und Regenwasser ist seitens der Stadtentwässerung Lippstadt AöR jedenfalls nicht beabsichtigt.</p> <p>In der Planzeichnung ist eine Fläche für Abwasser gekennzeichnet. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, um welche Art Abwasserbehandlung es sich handelt. Weitere Ausführungen wären in diesem Zusammenhang hilfreich.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wird gefolgt.</p> <p>Die Begründung des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Abwasserbeseitigung überarbeitet. Es wird darauf hingewiesen, dass sich abgesehen von einer Abwasserdruckrohrleitung, weder ein Schmutz- noch ein Regenwasserkanal in unmittelbarer Nähe zum Wohnmobilstellplatz befinden. Über den Bau einer privaten Schmutzwasserpumpstation auf dem Gelände des Wohnmobilstellplatzes kann ein Anschluss an die Abwasserdruckrohrleitung hergestellt werden.</p> <p>Im westlichen Bereich des Plangebietes ist eine zentrale Ver- und Entsorgungsstation vorgesehen. Diese wird im Bebauungsplan als Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, da sie insbesondere zum Entleeren der Wohnmobiltanks (Brauchwasser, Chemietoilette) vorgesehen ist. Zur Ver- und Entsorgungsstation des Wohnmobilstellplatzes soll auf direktem Weg zur Seeuferstraße ein Kanal- und ein Wasserleitungsanschluss eingerichtet werden.</p> |

| | | |
|--------------------|--|---|
| <p>9.2</p> | <p>Die Angaben unter Punkt 8.5 zum Hochwasserschutz sind zutreffend. Das Plangebiet liegt außerhalb des natürlichen Überschwemmungsgebietes. Gemäß den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Arnsberg ist das Gebiet noch nicht von Hochwasserereignissen betroffen.</p> <p>Der Planbereich liegt in der Zone III des WSG Lippstadt-Lipperbruch. Nach der Schutzgebietsverordnung bedarf die Errichtung von Campingplätzen der Genehmigung.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Neben den Angaben zum Hochwasserschutz wurde zudem der Punkt „8.7. Starkregenereignis“ hinzugefügt und die Betroffenheit des Plangebietes von einem seltenen sowie von einem extremen Starkregenereignis dargestellt.</p> |
| <p>10.</p> | <p>Stadtwerke Lippstadt GmbH Schreiben vom 28.10.2021</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>10.1</p> | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der neue Stellplatz für Wohnmobile kann ohne Probleme mit Gas, Wasser und Strom versorgt werden. Die Versorgungsleitungen liegen in der Seeuferstraße.</p> <p>Da der geplante Stellplatz im südlichen Bereich des Trinkwasserschutzgebietes (Zone 3) Lipperbruch/Fichten liegt, muss wie bereits in der Begründung des Planverfahrens unter Punkt 3.4.3 beschrieben, die Maßnahme von der Wasserbehörde genehmigt werden.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>In die Begründung wird mit aufgenommen, dass die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und Strom durch die Stadtwerke erfolgen kann.</p> |
| <p>11.</p> | <p>Vodafone NRW GmbH Schreiben vom 26.11.2021</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>11.1</p> | <p>Sehr geehrte Frau Dalhoff,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | |
|-------------|--|---|
| 12. | Wasserverband Aabachtalsperre Schreiben vom 02.11.2021 | Abwägungsvorschlag |
| 12.1 | Sehr geehrte Frau Dalhoff, die Belange des Wasserverbandes Aabach-Talsperre sind in diesem Bereich nicht berührt. | Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. |

C) Stellungnahmen aus der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Es liegen keine Stellungnahmen vor.

Hinweis: Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen, in der sich ein benachbarter Betrieb gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewendet hat. In der Abwägungstabelle wurde diese Stellungnahme entsprechend behandelt. In der Folge sind der Betreiber des benachbarten Unternehmens und der Vorhabenträger des Wohnmobilstellplatzes in einen Dialog gegangen und haben sich auf eine Lösung verständigt, bei der die Interessen beider gewahrt bleiben.

D) Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

| | | |
|------------|---|---|
| 1. | Bezirksregierung Arnsberg – Dez. 33 – NL Soest (ländliche Entwicklung, Bodenordnung) Schreiben vom 27.01.2023 | Abwägungsvorschlag |
| 1.1 | Gegen die geplante Maßnahme wird aus der Sicht der allgemeinen Landeskultur / Agrarstruktur und Landentwicklung keine Einwendung vorgebracht. | Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. |
| 2. | Bezirksregierung Arnsberg – Dez. 53 Immissionsschutz– NL Lippstadt Schreiben vom 05.01.2023 | Abwägungsvorschlag |
| 2.1 | Sehr geehrte Damen und Herren, | Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. |

| | | |
|-------------------|--|--|
| | <p>die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin geprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes aus der Sicht der Oberen Umweltschutzbehörde vereinbar sind.</p> <p>Gegen die Festsetzungen im Planentwurf bestehen keine Bedenken.</p> <p>Die immissionsschutzrechtliche Beurteilung hinsichtlich der Anlagen, die nicht in die Zuständigkeit der Bezirksregierung Arnsberg als Obere Umweltschutzbehörde fallen, erfolgt durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Soest. Diese Belange wurden nicht geprüft.</p> | <p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |
| <p>3.</p> | <p>Kreisverwaltung Soest Schreiben vom 27.01.2023</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>3.1</p> | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die o. g. Planung wurde hier mit den zuständigen Dienststellen und Abteilungen der Verwaltung besprochen. Im Einvernehmen mit diesen gebe ich folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest gibt zur Planung folgende Hinweise:</p> <p>Der Hinweis, dass durch Nebenbestimmungen 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, wurde aufgenommen.</p> <p>Ebenso wurde zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotsstatbestände eine Bauzeitenregelung aufgenommen. Damit ist dann nicht ersichtlich, dass bei der Realisierung der geplanten Maßnahme die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG berührt werden.</p> <p>Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | |
|------------|---|---|
| | <p>unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.</p> <p>Diese Stellungnahme wird zugleich abgegeben für die Landrätin als Untere Staatliche Verwaltungsbehörde – Planungsaufsicht.</p> | |
| 4. | <p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Soest-Sauerland Schreiben vom 18.01.2023</p> | Abwägungsvorschlag |
| 4.1 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur o.g. Bebauungsplan nimmt der Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein Westfalen, vertreten durch das Regionalforstamt Soest-Sauerland, nachfolgend Stellung.</p> <p>Waldbereiche sind von den Planungen nicht betroffen, es bestehen keine forstrechtlichen Bedenken.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |
| 5. | <p>Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Märkischer Kreis, Ennepe-Ruhr, Ruhr-Lippe, Soest-Ostinghausen Schreiben vom 17.01.2023</p> | Abwägungsvorschlag |
| 5.1 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans bestehen aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |
| 6. | <p>LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Schreiben vom 22.12.2022</p> | Abwägungsvorschlag |
| 6.1 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die Übersendung der o.g. Planunterlagen bedanken wir uns.</p> <p>Wir verweisen auf den im Bebauungsplan genannten Punkt „1. Bodendenkmäler“.</p> <p>Ansonsten bestehen unsererseits keine Bedenken</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |

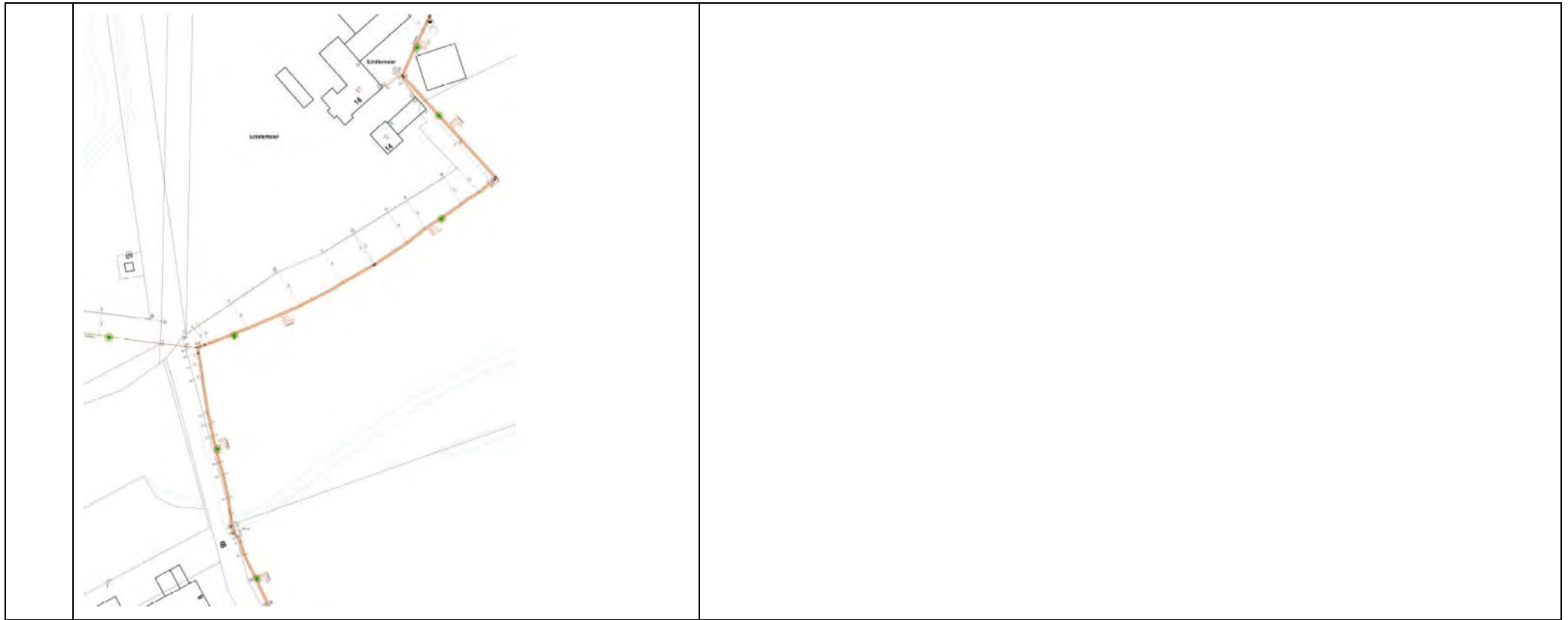
| 7. | Stadt Lippstadt: Fachdienst Brandschutz/Rettungsdienst Schreiben vom 17.01.2023 | Abwägungsvorschlag |
|-----|---|--|
| 7.1 | <p>Stellungnahme der Brandschutzdienststelle zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 339 Rebbecke „Seeuferstraße Wohnmobilplatz“</p> <p>Gegen die Maßnahme bestehen unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes keine Bedenken.</p> <p>1. Einhaltung von Hilfsfristen Es handelt sich hierbei um die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes in einem Ortsteil mit eigener Löschgruppe. Auf Grundlage des aktuell gültigen Brandschutzbedarfsplanes der Stadt Lippstadt von 2018 sieht die Brandschutzdienststelle keinen Handlungsbedarf bezogen auf eine, die Gefahrenabwehr betreffende, erneute Beurteilung / Anpassungen an die gesetzlich vorgeschriebene Hilfsfrist.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |
| 7.2 | <p>2. Vorhaltung von Feuerwehrfahrzeugen, insbesondere von Hubrettungsfahrzeugen Die Feuerwehr der Stadt Lippstadt verfügt über zwei Kraftfahrdrehleitern zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges. Daher ändert sich aus Sicht der Brandschutzdienststelle an der Notwendigkeit zur Beurteilung dieses Punktes nichts.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |
| 7.3 | <p>3. Zufahrt für die Feuerwehr Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes ist grundsätzlich der § 5 BauO NRW einzuhalten. Hierbei ist auf die Auslegung der Straßen und befahrbaren Flächen, auch auf dem Gelände des geplanten Wohnmobilplatzes, gem. der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu achten. Sollten die Flächen eingefriedet werden und Tore o. ä. den direkten Zugang zum Grundstück behindern, so sind diese mit der Feuerweherschließung der Stadt Lippstadt auszustatten.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Ein- und Ausfahrt der Fahrzeuge regelt sich mittels Schranken und Kassenterminal. Da beim Einlass einfach ein Parkticket gezogen wird und die Bezahlung erst vor dem Verlassen des Platzes an der Kasse erfolgt, wird eine ständige Zufahrt auf den Wohnmobilstellplatz gewährleistet.</p> |
| 7.4 | <p>4. Löschwasserversorgung • Bereitstellung von Löschwasser Gemäß § 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) des Landes Nordrhein-Westfalen stellen die Gemeinden eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung sicher.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Mit Schreiben vom 15.12.2021 haben die Stadtwerke über die Leistungsfähigkeit der einzelnen Unterflurhydranten in der Nähe des Plangebietes informiert. Den Unterlagen ist zu entnehmen, dass die Anforderungen an die Löschwasserversorgung im Plangebiet erfüllt werden können.</p> |

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Dimensionierung der Löschwasserleitungen Die Brandschutzdienststelle hält es für erforderlich, dass für diesen Bereich/Erweiterung des BP 339 eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasserfaches (DVGW), Löschwasserversorgung bereitgestellt wird, die eine Entnahme von mindestens 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden sicherstellt. • Löschwasserentnahmemöglichkeiten Zulässig sind aus Sicht der Brandschutzdienststelle: <ul style="list-style-type: none"> - Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384 - Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339 - Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230 • Entfernung zu Löschwasserentnahmestellen Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 150 m um den Bereich sicherzustellen. <p>Hinweis: Dieser Umkreis gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Diese sind z.B. Bahntrassen oder mehr streifige Schnellstraßen sowie, große lang gestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zur Löschleitungsverlegung gegenüber dem Umkreis um die Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> | <p>Im Einzugsbereich von 150 m kann die Entnahme von mindestens 48 m³/h gewährleistet werden.</p> |
|---|--|

| | | |
|------------|--|--|
| <p>8.</p> | <p>Stadtentwässerung Lippstadt AöR Schreiben vom 11.01.2023</p> | <p>Abwägungsvorschlag</p> |
| <p>8.1</p> | <p>Sehr geehrte Herr Dalhoff, unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 17.11.2021 wurde berücksichtigt und abgewogen. Darüber hinaus wurde auch der Aspekt „Starkregenereignis“ im Bebauungsplanverfahren betrachtet. Eine weitere Stellungnahme ist aus unserer Sicht nicht erforderlich.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |

| 9. | Stadtwerke Lippstadt GmbH Schreiben vom 22.12.2022 | Abwägungsvorschlag |
|------|--|--|
| 9.1 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen den o.g. Bebauungsplan der Stadt Lippstadt bestehen aus Sicht der Stadtwerke Lippstadt GmbH grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Soweit sich in den neu ausgewiesenen Bauflächen Versorgungsleitungen der Stadtwerke befinden, müssen diese bei einer späteren Veräußerung bzw. Bebauung umgelegt oder Grunddienstbarkeiten zugunsten der Stadtwerke Lippstadt GmbH eingetragen werden. Wenn der Investor einen Gasanschluss für seinen Wohnmobilplatz benötigt, sollte er frühzeitig einen Antrag bei den Stadtwerken Lippstadt stellen. Es muss im Einzelfall geprüft werden, ob überhaupt noch ein Gasanschluss errichtet wird.</p> <p>Wir bitten Sie, die Richtlinie GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen zu beachten. Diese Richtlinie ist u.a. auch mit dem Deutschen Städtetag und den Grünflächenamtsleitern der Straßenbehörden erarbeitet worden. Gegen eine Begrünung mit Buschwerk besteht hingegen keine Einschränkung.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |
| 10. | Vodafone NRW GmbH Schreiben vom 20.01.2023 | Abwägungsvorschlag |
| 10.1 | <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für Ihre Informationen.</p> <p>Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.</p> | <p>Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | |
|------|--|---|
| 11. | Wasserverband Aabachtalsperre Schreiben vom 03.01.2023 | Abwägungsvorschlag |
| 11.1 | Sehr geehrte Damen und Herren, die Belange des Wasserverbandes Aabach-Talsperre werden in den von Ihnen gekennzeichneten Bereichen nicht berührt. | Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. |
| 12. | Westnetz GmbH: Regionalzentrum Arnsberg Schreiben vom 17.01.2023 | Abwägungsvorschlag |
| 12.1 | Sehr geehrter Herr Dalhoff, im Gebiet der Stadt Lippstadt betreibt die Westnetz als Eigentümerin: - Gas-Hochdruckanlagen und die zugehörigen Fernmelde-/Steuerleitungen - Strom-Hochspannungsanlagen - Strom-Verteilnetzanlagen: - Mittelspannungsanlagen - Fernmeldeanlagen / Glasfasernetze Strom Verteilnetzanlagen betreibt auch ein weiterer Netzeigentümer. Die Gas-Hochdrucknetze und Strom-Hochspannungsanlagen verlaufen mit ausreichendem Abstand zum vorliegenden Plangebiet und sind somit nicht betroffen. Im Rahmen der Trägerbeteiligung bestehen unsererseits keine Bedenken oder Anregungen. Im Planungsbereich befinden sich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens. Die genauen Lagen entnehmen Sie bitte dem beigefügten Lageplan. Sollten diese Anlagen für die Baumaßnahme hinderlich sein, werden wir diese an die neuen Verhältnisse anpassen. | Beschlussvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Abwägung erforderlich. |



STADT **LIPPSTADT****Vorlage Nr. 082/2024**

öffentlich

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Frau Schalkowski

Telefon: 02941 980-414

Beratungsfolge**Sitzungstermin**

Stadtentwicklungsausschuss

07.03.2024

TOP

Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 355 "An der Schreibhütte" und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 355

hier: a) **Aufstellungsbeschluss**

b) **Beschluss zur Durchführung des Änderungsverfahrens**

c) **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

d) **Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Beschlussvorschlag

- a) Für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich ist der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 355 „An der Schreibhütte“ aufzustellen.
- b) Für den in der Anlage 3 dargestellten Bereich ist ein Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 355 im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen.
- c) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist als intensive Bürgerbeteiligung gem. der Richtlinie des Rates für beide Verfahren durchzuführen.
- d) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist für beide Verfahren durchzuführen.

Anlage 1: Planbereich des Bebauungsplans Nr. 355

Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 3: Flächennutzungsplan

Anlage 4: Ergebnisse Energiekonzept

Beratungsergebnis

| | | | | | | |
|-------------------------------------|---|----|------|------------|--|---|
| <input type="checkbox"/> Einstimmig | <input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit | Ja | Nein | Enthaltung | <input type="checkbox"/> Laut Beschlussvorschlag | <input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss |
|-------------------------------------|---|----|------|------------|--|---|

 Unterschrift

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? Nein**Sachdarstellung**Ausgangssituation und Planungsanlass

Mit Entwicklung der Baugebiete „Am Erlbusch“ in Overhagen, „Grüner Weg/Sommerweg“ in Bad Waldliesborn und „Auf dem Rode“ in der nördlichen Kernstadt wurden in den letzten Jahren größere Baulandausweisungen getätigt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist dennoch weiterhin spürbar.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt wurde ein Flächenpool der neuen Wohnbauflächen in Lippstadt erarbeitet. Ende 2018 wurde der städtebauliche Wettbewerb für das ehemalige HELLA Werksgelände an der Steinstraße in Lippstadt abgeschlossen. Im Laufe der Jahre hat die HELLA die eigenen Planungen für den Standort Lippstadt weiter vorangetrieben. So gab es insbesondere aufgrund der derzeit hohen Dynamik in der Automobilbranche sowie organisatorischer Neuordnungen am Standort Lippstadt zwischenzeitlich neue Eckpunkte im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen. Mittlerweile steht fest, dass das Gesamtgelände nicht als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen wird. Auch die bisher angedachten und mit den Eigentümern weit vorangetriebenen städtebaulichen Planungen für den Bereich des ehemaligen Uniongeländes mussten im Frühjahr 2020 kurzfristig unterbrochen werden, da die komplexe Altlastenproblematik eine sinnvolle und kostenmäßig realistische Nutzung des Geländes für den Wohnungsbau erheblich erschwert.

Deshalb stellt der neue FNP die beiden oben beschriebenen Bereiche weiterhin als Gewerbefläche dar. Der in der Wohnbauflächenbedarfsberechnung ermittelte Bedarf wird somit im aktuellen Flächennutzungsplan nicht erreicht. Um jedoch die Innenentwicklung bei Bedarf weiter forcieren zu können, wurden keine weiteren Flächen im Außenbereich als Wohnbauflächen dargestellt. Es sollte die weitere Entwicklung der Bereiche Hella-Steinstraße und Uniongelände zunächst abgewartet werden. Da nun feststeht, dass sich hier keine Perspektiven ergeben, ist es erforderlich andere Flächen zu entwickeln, um der Nachfrage in der Kernstadt ein adäquates Angebot gegenüberstellen zu können. Während die in den Ortsteilen dargestellten Baugebiete nach aktuellem Stand als grundsätzlich umsetzbar gelten können und auch sukzessive umgesetzt werden, betrifft der Wegfall großer Wohnbauflächen spezifisch die Kernstadt. Diesem soll nun zum Teil durch das neue Baugebiet „An der Schreibhütte“ entgegengetreten werden.

Planungsraum

Das knapp fünf Hektar große Gebiet liegt in der Gemarkung Lippstadt, Flur 29, Flurstücke 93, 496, 896 teilw., 897 teilw. und 914 teilw., 1079, 1080, 1163 teilw. und 1164. Der Planungsraum ist im Wesentlichen durch eine offene Grünlandstruktur gekennzeichnet, die landwirtschaftlich genutzt wird. Prägend ist ebenfalls die Gehölzstruktur, bei der es sich entlang des Schreibhüttenweges hauptsächlich um Pappeln, vereinzelt Eschen und Eichen handelt. Entlang der Mastholter Straße befinden sich hauptsächlich Eschen und Hainbuchen. Ebenfalls zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 355 gehören Teile des nördlich angrenzende Schreibhüttenwegs sowie die davon nördlich liegenden Flurstücke und der südlich verlaufende. Die Fläche liegt gemäß § 35 BauGB im Außenbereich, knüpft jedoch an das bestehende Wohngebiet an, sodass die Entwicklung grundsätzlich dem Ziel der Vermeidung weiterer zersiedelter Siedlungsflächen dient.

Den wesentlichen Anschlusspunkt stellt die Mastholter Straße bzw. der Schreibhüttenweg dar, als untergeordnete Anschlusspunkte kann der Schwemannskamp dienen. Das Umfeld des Plangebiets im Osten und Süden ist geprägt durch Mehrfamilienhausbebauung (Schwemannskamp, Herderstraße Juchaczstraße, Robert-Koch-Straße) Ketten-/Reihenhausbebauung (Virchowstraße, Robert-Koch-Straße, Helmholtzstraße) sowie Einzel- und Doppelhausbebauung (Dr. Zahn-Straße, Gallenkampstraße, Virchowstraße, Robert-Koch-Straße). Nördlich und westlich grenzen Ackerland- und Freiraumstrukturen an. Im westlichen Bereich ist eine Kleingartenanlage verortet sowie das Trockenmilchwerk Friesland Campina Kievit.

Im Umfeld des Planbereiches sind alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Nahversorgung, Kita, Schule, Krankenhaus/Ärzte, Sport- und Freizeiteinrichtung) und größtenteils fußläufig schnell erreichbar. Auch die Altstadt kann vom Plangebiet aus noch gut und bequem erreicht werden. Der Planungsraum bietet sich somit für eine Entwicklung als Wohngebiet an.

Planungsrechtliche Grundlage

Der Regionalplan - Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis legt den betroffenen Bereich überwiegend als *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich* fest. Im südlichen Randbereich der Fläche ist Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung ist eine Regionalplanänderung nicht erforderlich, da gemäß des Zieles 2-3 *Siedlungsraum und Freiraum* des LEP festgelegt wird, dass ausnahmsweise im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden können, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraums nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. In diesem Fall wird das Gebiet zwar überwiegend als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich festgelegt, doch eine deutlich erkennbare Grenze, bspw. entlang des Bastertgrabens, ist nicht vorzufinden.

Im rechtskräftigen Landschaftsplan Kreis Soest „Lippetal – Lippstadt West“ zeigt die Entwicklungskarte die Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie gliedernden und zu belebenden Elementen auf. Ebenfalls wird die Fläche im Biotopkataster mit der Nummer BK-4316-0061 als strukturreicher Streuobstweiden-Grünlandkomplex vermerkt. Als Schutzziel wird die Erhaltung eines Grünland-Graben-Gehölzkomplex durch Fortführung der Weide- und Wiesennutzung und Schutz der bestehenden Gehölz- und Grabenstrukturen als Trittstein- und Vernetzungsbiotop am Stadtrand beschrieben. Für die Bezirksregierung stellen diese Aspekte bei ausreichender Beschäftigung und Begründung grundsätzlich kein Hindernis für die Planung dar. Auch die Vorlage des städtebaulichen Entwurfs bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest ergab keine erheblichen Einwände bei ausreichender Betrachtung der Umwelt- und Artenschutzbelange.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Bereich als Grünfläche (Parkanlage) dar. Da die Anlage eines Parks nicht mehr dem Ziel der Planung entspricht, ist eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese soll gem. § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt werden.

Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen, noch zeigen die Starkregengefahrenkarten hohe Wasserstände oder Fließgeschwindigkeiten an.

Ziele der Bauleitplanung

Das Baugebiet soll durch die GWL Grundstücks- und Wohnungsbau GmbH Lippstadt entwickelt werden. Diese steuert und finanziert die notwendigen Gutachten, tätigt die Flächenankäufe und sorgt durch die anschließende Veräußerung der Grundstücke für eine zeitnahe Umsetzung der Planungen.

Mit der Planung werden ausgehend von den zuvor skizzierten Rahmenbedingungen folgende Ziele verfolgt:

1. Schaffung von Wohnbauland mit einem differenzierten Angebot an Wohnformen zur Deckung der Wohnraumbedarfe in Lippstadt durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets.
2. Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Entwicklung des nordöstlichen Kernstadtbereiches und Abrundung des Siedlungskörpers.
3. Effiziente Erschließung des Plangebietes mit Anschluss an die Mastholter Straße.
4. Fußläufige Anbindung an den Schwemannskamp zur besseren Eingliederung des neuen Gebietes und Verbesserung der fußläufigen Vernetzung.
5. Fortführung und Entwicklung einer Grünstruktur mit Einbeziehung des Baumbestandes und des angrenzenden Bastertgrabens sowie Errichtung eines Spielplatzes zur Deckung der Grün- und Freiraumbedarfe der Bevölkerung.

Aus dieser planerischen Zielsetzung heraus wurde unter Berücksichtigung der o. g. artenschutzbezogenen Aspekte ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, welcher die bestehenden Gehölz- und Grabenstrukturen mit einbezieht. Der Gehölzbestand befindet sich hauptsächlich am Rand des Plangebietes, sodass dieser gut in die städtebauliche Planung integriert werden konnte. Obwohl durch den Erhalt des Gehölzbestandes die Anzahl der möglichen Wohneinheiten reduziert ist, können auf der Fläche dennoch etwa 110 Wohneinheiten entwickelt werden. Dabei soll rund 60% Geschosswohnungsbau entstehen.

Städtebauliches Konzept

Das Baugebiet „An der Schreibhütte“ ist von einer Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen, einem zentralen Grünzug sowie einer Ringerschließung geprägt.

Es wird über zwei Anschlusspunkte angebunden, im nordöstlichen Bereich für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Mastholter Straße und im südlichen Bereich lediglich für den Fuß- und Radverkehr über den Schwemannskamp, um die neu entstehenden Verkehre nicht durch das Bestandsgebiet zu lenken. Der MIV wird über den Schreibhüttenweg in das neue Quartier gelenkt. Über die Ringerschließung mit integrierten Baumpflanzungen und Parkmöglichkeiten im Straßenraum werden die neuen Bauflächen erreicht. Die übrigen Flächen werden hiervon abgehend durch zwei weitere schleifenartigen Straßen effizient erschlossen. Diese sind als Mischverkehrsfläche geplant. Im Sinne der Stadt der kurzen Wege sind diverse Fuß- und Radwege im Gebiet vorgesehen, die die Erschließung ohne MIV vollständig sichern.

Der Planungsraum soll durch einen zentralen Grünzug in Nord-Süd-Richtung mit den Funktionen Spielen und Aufenthalt als verbindendes Element zwischen der Bestandsbebauung im Süden und dem neuen Baugebiet gegliedert werden. Ein Grünzug entlang des Bastertgrabens in Ost-West-Richtung verbindet den Planungsraum mit der Mastholter Straße und dem Bereich Schreibhütte. Um die Bestandsbäume entlang der

Grenzen des Planungsraumes zu schützen, wurden ebenfalls im Norden, Westen und Osten Grünflächen vorgesehen. Diese zahlreichen Grünzüge erfüllen dabei vielfältige Funktionen wie z.B. Entwässerung, Vernetzung, Aufenthalt, Erholung sowie Artenschutz und sind das prägende Element der vorliegenden städtebaulichen Planung. Mit der Renaturierung des Bastertgrabens wäre es der fünfte Abschnitt, der seit 2014 entwickelt würde, auf dann zusammen etwa zwei Kilometern Länge.

Hinsichtlich der (wohn)baulichen Struktur werden die Typologien des direkten Umfeldes aufgegriffen und fortgeführt. So sollen entlang der Mastholter Straße und des zentralen Nord-Süd-Grünzuges Mehrfamilienhäuser (II-III Geschosse mit Flachdach) entstehen. Im westlichen Bereich soll ausgehend von den Mehrfamilienhäusern eine Abstufung der Dichte in Form von Kettenhäusern (II Geschosse mit Flachdach) bis hin zu Einzel- und Doppelhäusern (II Geschosse mit geneigtem Dach) entstehen, um einen sanften Übergang zur freien Landschaft zu ermöglichen. Auf östlicher Seite soll im zentralen Bereich ebenfalls die Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern (II Geschosse mit geneigtem Dach) gedeckt werden. Hierdurch kann den differenzierten Wohnbedarfen in Lippstadt, aber auch der umgebenden städtebaulichen Struktur Rechnung getragen werden. Das Erschließungsraster erlaubt es, bei sich verändernden Bedarfen zu reagieren und durch abgewandelte Grundstückszuschnitte die Anteile der jeweiligen Bautypen zu variieren.

Energieversorgung

Im Frühjahr 2023 wurde auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs Vorstudie wurde die Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer zentralen Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien für das neuen Baugebiet erstellt. „Fokus der Studie war die Untersuchung einer geothermalen (oberflächennah bis 200 m) Wärmegewinnung mittels Sole-system zwischen Abnehmer und Bereitstellung (sog. „kalte Nahwärme). [...] Aus wirtschaftlicher Sicht beinhaltet das Projekt hohe Risiken, welche trotz Anschlusszwang und hohen Anschlusskosten für die einzelnen Nutzer zu einer langfristigen Unrentabilität führen können.“¹ Daher ergibt sich eine schwere gesamtwirtschaftliche Realisierbarkeit, welche in der beiliegenden Vollkostendarstellung für EFH/DHH und MFH gegenüber der Netzvariante deutlich wird.

Der Ausschuss wird gebeten, die oben aufgeführten Beschlüsse zu fassen.

¹ IngenieurNetzwerk Energie eG (2024): Fazit zum Ergebnis: Wärmeversorgung NBG Mastholter Straße, Lippstadt, Bad Iburg.

■ ■ ■ ■ Grenze des Planbereiches
Bebauungsplan Nr. 355



Anlage 1
Lebensmittel
TOP 0
Lippstadt

Schreibhüttenweg

Kleingarten-
anlage

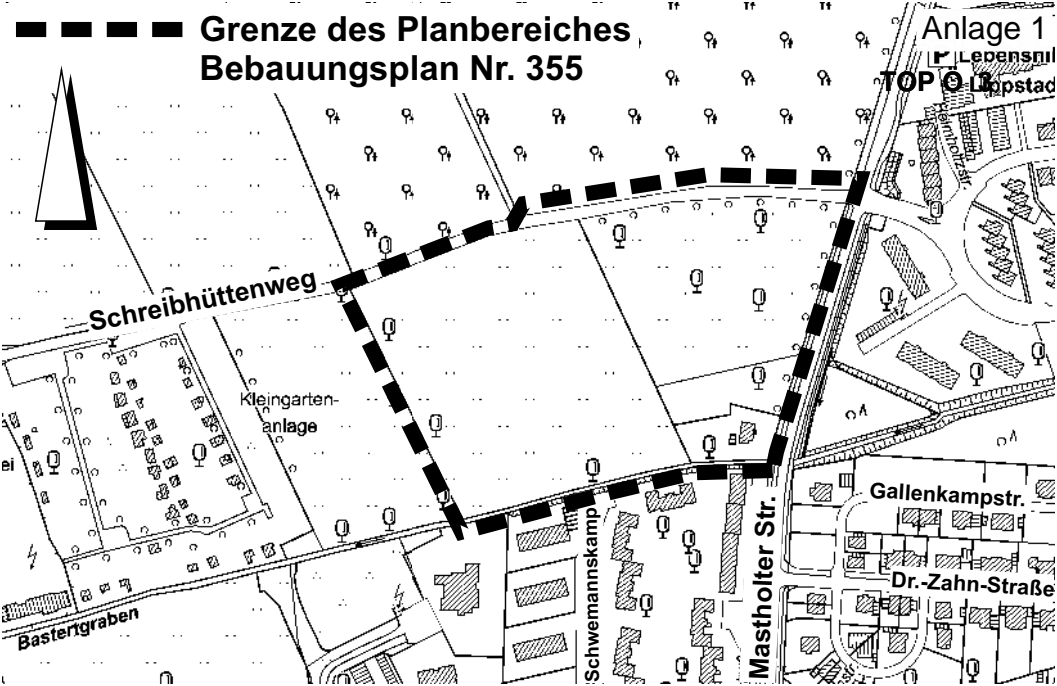
Bastertgraben

Schwemanskamp

Mastholter Str.

Gallenkampstr.

Dr.-Zahn-Straße





Schreibhüttenweg

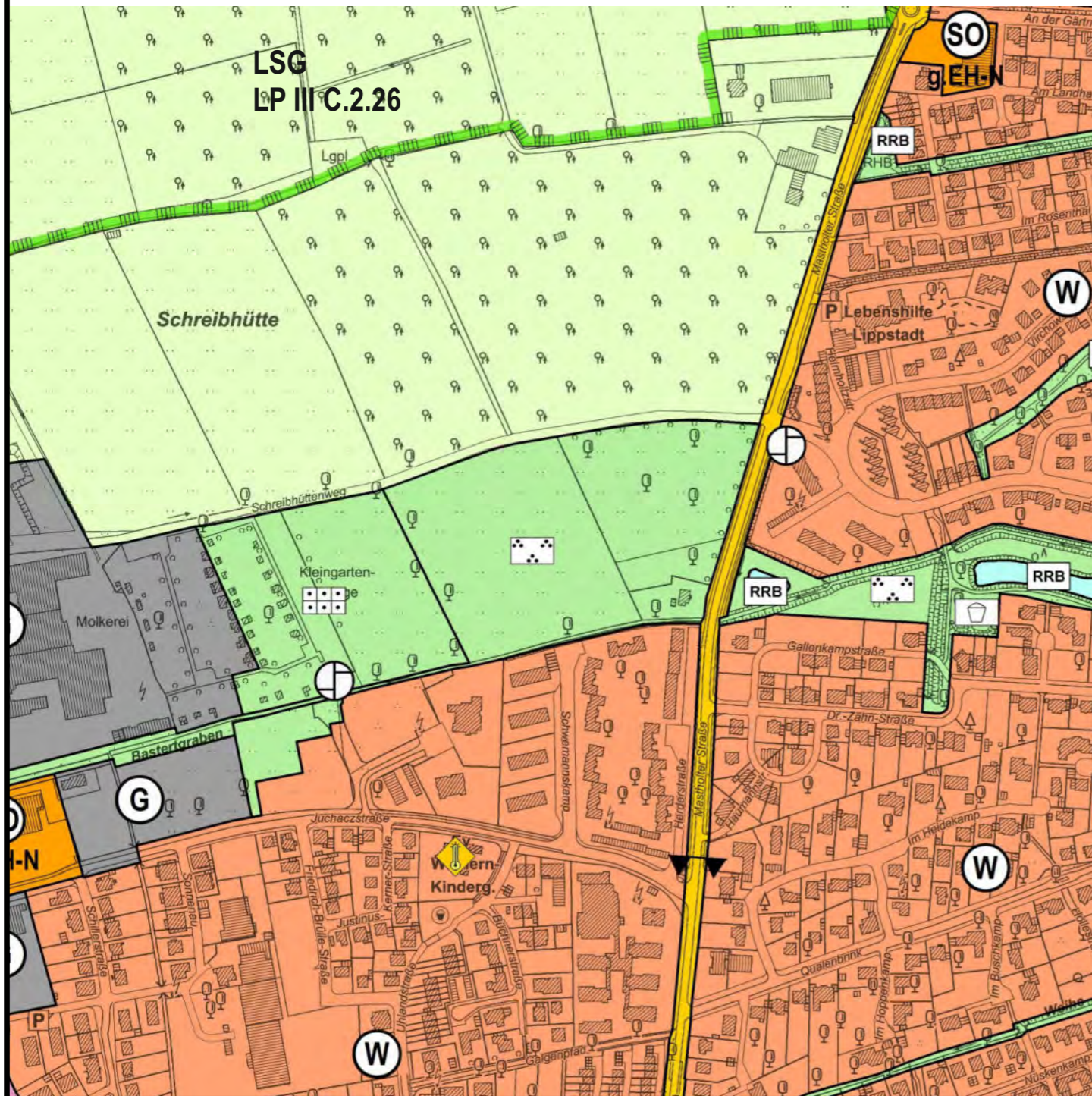
Spielplatz

Mastholter Straße

Schwemmkamp

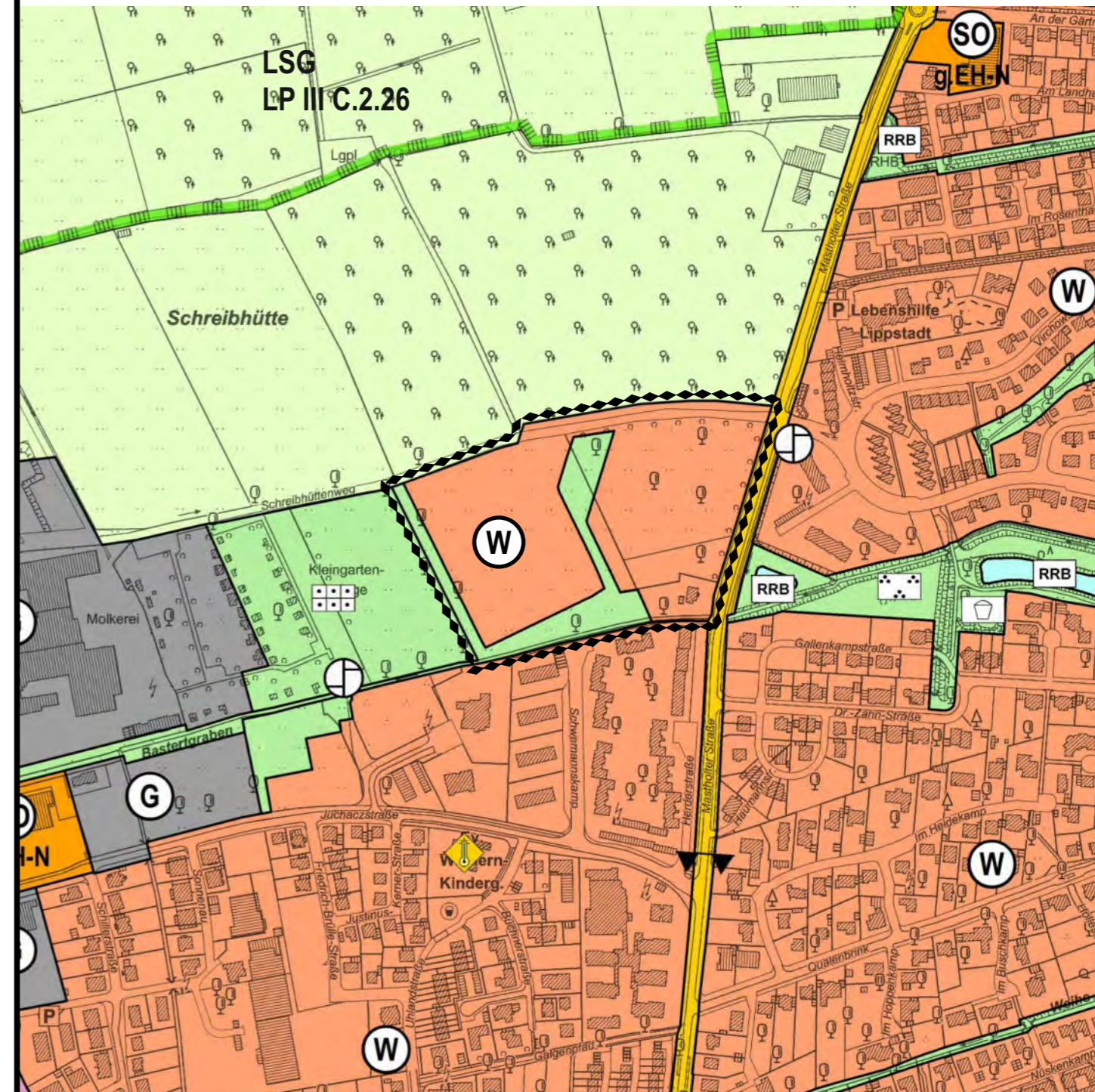
001. Änderung Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 355 An der Schreibhütte

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan



Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung

◆◆◆◆◆ Grenze des Änderungsbereiches

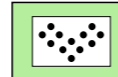


ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Wohnbauflächen

GRÜNFLÄCHEN
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB



Parkanlage

Sonstige Grünfläche
(Z. B. Verkehrsgrün, Uferböschungen
und Kleinstflächen-Parkanlagen)

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB



Flächen für die Landwirtschaft



M 1:5 000

IngenieurNetzwerk Energie eG | Charlottenburger Ring 16 | 49186 Bad Iburg

Ansprechpartner:
André Spalteholz

GWL-Grundstücks- und Wohnungsbau GmbH Lippstadt

Dr.-Arnold-Hueck-Str. 2

59557 Lippstadt

z.H. Hr. M. Köller

Telefon 0151 44648362

Telefax 05403 72 43 989

spalteholz@ineg-energie.de

www.ineg-energie.de

Bad Iburg, den 12 Februar 2024

Fazit zum Ergebnis: Wärmeversorgung NBG Mastholter Straße, Lippstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Vorstudie wurde die Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit einer zentralen Wärmeversorgung aus erneuerbaren Energien für das Neubaugebiet Mastholter Straße-Schreibhüttenweg, Lippstadt untersucht. Fokus der Studie war die Untersuchung einer geothermalen (oberflächennah bis 200 m) Wärmegewinnung mittels Solesystem zwischen Abnehmer und Bereitstellung (sog. „kalte Nahwärme“).

Ergebnisse der Studie:

- Eine technische Realisierung der Wärmeversorgung mittels Erdsonden-Wärmegewinnungssystem ist möglich, unter Beachtung der wesentlichen genehmigungsrechtlichen Anforderungen / Einschränkungen. Aufstellort der Technikzentrale sowie trassentechnische Anbindung stehen im Quartiersgebiet zur Verfügung bzw. können eigentumsrechtlich genutzt werden. Eine Deckung des Wärmebedarfs ist vollständig durch die Geothermie-Anlage möglich, sofern die elektrischen Anschlussmöglichkeiten vorhanden sind.
- Aus wirtschaftlicher Sicht beinhaltet das Projekt hohe Risiken, welche trotz Anschlusszwang und hohen Anschlusskosten für die einzelnen Nutzer zu einer langfristigen Unrentabilität führen können. Gründe dafür sind:
 - Geringe Verbräuche der einzelnen Wohneinheiten aufgrund vorgegebener Energiestandards führen zu einer geringen Wärmebelegung (<1 MWh/Trassenmeter)
 - Hohe dezentrale Kosten für die Wärmepumpen in der Gebäudeübergabe
 - Starke Kostensteigerung im Rahmen der Wärmepumpeneinrichtung in den Übergabepunkten (bis zu 10.000€ brutto pro Übergabe über ersten Kostenschätzungen aus Q1/2023) bei Einfamilienhäusern)
 - Hohe Kosten im Rahmen der thermischen Erschließung des Sondenfeldes
 - Aufgrund der kapitalintensiven Umsetzung der Anlagentechnik (Erdwärmesonden, Trassenstruktur und Wärmepumpenübergabestationen) benötigen Projekte dieser Größe und Gebäudestruktur bzw. -position einen niedrigen Kapitalzins (0,5-2%), welcher momentan nicht gegeben ist.

IngenieurNetzwerk Energie eG
Sitz der Genossenschaft Bad Iburg
GnR200051
Amtsgericht Osnabrück

Im Verbund der Genossenschaften



Vorstand
Bastian Hoffmann
Stefan Brinkmann

Aufsichtsratsvorsitzender
Lothar Janssen

Bankverbindung
Volksbank GM-Hütte-Hagen-Bissendorf eG
IBAN: DE05 2656 5928 7001 9029 00
BIC: GENODEF1HGM
UST-IdNr.: DE255308833

- Mehrfamilienhäuser im Quartiersgebiet müssten recht hohe Abschlagszahlungen je Wohneinheit aufbringen (im Verhältnis zur Individuallösung)
- Eine Wirtschaftlichkeit wäre nur bei großer Quartiersausprägung **mit einem Anschlusszwang** (rechtliche Ausfertigung für Rechtssicherheit sehr umfangreich) möglich, da die Einzelvariante (Wärmepumpe) jahres- und vollkostentechnisch die reizvollste für den Wärmeabnehmer darstellt. Dabei ist die Wirtschaftlichkeit stark abhängig von den aktuellen Strombezugspreisen bzw. der langfristigen Strompreisentwicklung für Niederspannungsabnehmer
- Die Auszahlung der Förderbeträge durch die BEW ist essenziell für die Liquidität.
- Aus Sicht eines potenziellen Netzbetreibers rechnet sich nur die Versorgung des großen Quartiers **mit** höheren Energiebedarfen oder zusätzlichen Abnehmern wie Gewerbebetrieben oder öffentliche Einrichtungen

Zusammengefasst ergibt sich eine schwere gesamtwirtschaftliche Realisierbarkeit für dieses Projekt, welche in der beiliegenden Vollkostendarstellung für EFH/DHH und MFH gegenüber der Netzvariante deutlich wird.

Mit freundlichen Grüßen



André Spalteholz

Vollkostenrechnung (Gegenüberstellung der Jahreskosten)

Wohnhaus: EFH/DHH und MFH

| | Netzversorgung | | Individuallösungen MFH | | Individuallösungen DHH | |
|---|---------------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| | kalte Nahwärme MFH Abr. (klein) | kalte Nahwärme DHH Abr. (groß) | Individuallösung Erdsonden + Solewärmepumpe MFH | Individuallösung Luftwärme-Pumpe MFH | Individuallösung Erdsonden + Solewärmepumpe DHH | Individuallösung Luftwärme-Pumpe DHH |
| Investitionskosten netto (nach BDEW-Studie*) | | | | | | |
| Hausanschluss | 26.000,00 € | 20.000,00 € | - € | - € | - € | - € |
| Wärmeerzeuger / Regelung | - € | - € | 20.181,66 € | 25.000,00 € | 17.619,93 € | 22.000,00 € |
| Grundstücksausstattung (Erdsonden/Erdkollektor) | - € | - € | 22.638,00 € | - € | 8.737,61 € | - € |
| Heizflächen / Leitungssystem | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| Pufferspeicher | - € | - € | 2.500,00 € | 2.500,00 € | 1.500,00 € | 1.500,00 € |
| Elektroinstallation | - € | - € | 850,00 € | 750,00 € | 650,00 € | 750,00 € |
| Brennstofflagerung | - € | - € | - € | - € | - € | - € |
| Abgassystem / sonstige Baukosten/Verdampferinst. | - € | - € | - € | 3.600,00 € | - € | 1.800,00 € |
| Förderung | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Summe Investition netto | 26.000,00 € | 20.000,00 € | 46.169,66 € | 31.850,00 € | 28.507,54 € | 26.050,00 € |

| Preise | Nahwärme | Bundesdeutsche Jahresmittelwerte (Grundpreis und Arbeitspreis*) | | | | |
|-----------------------------------|---------------|---|--------------------------------|---|--------------------------------------|---|
| | | kalte Nahwärme MFH Abr. (klein) | kalte Nahwärme DHH Abr. (groß) | Individuallösung Erdsonden + Solewärmepumpe MFH | Individuallösung Luftwärme-Pumpe MFH | Individuallösung Erdsonden + Solewärmepumpe DHH |
| Anschlusskosten Einmalig (brutto) | 30.940,00 € | 23.800,00 € | 54.941,89 € | 37.901,50 € | 33.923,97 € | 30.999,50 € |
| Grundpreis Netto | 12,50 €/Monat | 12,50 €/Monat | 0,00 €/KW | 0,00 €/KW | 0,00 €/KW | 0,00 €/KW |
| Leistungspreis Netto | 100,00 €/KW | 100,00 €/KW | 0,00 €/KW | 0,00 €/KW | 0,00 €/KW | 0,00 €/KW |
| Kühlungspauschale Netto | 8,33 €/Monat | 8,33 €/Monat | 0,00 €/Monat | 0,00 €/Monat | 0,00 €/Monat | 0,00 €/Monat |
| Arbeitspreis Ø Netto | 14,00 ct./kWh | 14,00 ct./kWh | 29,00 ct./kWh | 29,00 ct./kWh | 29,00 ct./kWh | 29,00 ct./kWh |
| Arbeitspreis Ø Brutto | 16,66 ct./kWh | 16,66 ct./kWh | 34,51 ct./kWh | 34,51 ct./kWh | 34,51 ct./kWh | 34,51 ct./kWh |

| | kalte Nahwärme MFH Abr. (klein) | kalte Nahwärme DHH Abr. (groß) | Individuallösung Erdsonden + Solewärmepumpe MFH | Individuallösung Luftwärme-Pumpe MFH | Individuallösung Erdsonden + Solewärmepumpe DHH | Individuallösung Luftwärme-Pumpe DHH |
|--|---------------------------------|--------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------------------------------------|
| Brennstoffeinsatz | 18000 kWh/a | 5625 kWh/a | 3699 kWh/a | 4755 kWh/a | 949 kWh/a | 1220 kWh/a |
| Energieinhalt Heizwert/Brennwert | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Brennstoffeinsatz (Heizwert) | 18000 kWh/a | 5625 kWh | 3699 kWh | 4755 kWh | 949 kWh | 1220 kWh |
| Jahresnutzungsgrad (bez auf Heizwert) | 100% | 100% | 450% | 350% | 450% | 350% |
| mögliche Solare Deckung /PV-Strom für Wärme | | | 1356 kWh | 1356 kWh | 1356 kWh | 1356 kWh |
| Nutzwärmebedarf | 18000 kWh | 5625 kWh | 18000 kWh | 18000 kWh | 5625 kWh | 5625 kWh |
| Anschlussleistung | 10,4 kW | 4,8 kW | 10,4 kW | 10,4 kW | 4,8 kW | 4,8 kW |
| Energiekosten | | | | | | |
| Grundkosten (netto) | 150 EUR/a | 150 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a |
| Kühlungspauschale (netto) | 100 EUR/a | 100 EUR/a | nicht möglich | nicht möglich | nicht möglich | nicht möglich |
| Leistungskosten (netto) | 1040 EUR/a | 480 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a |
| Arbeitspreis (netto) | 14,00 ct/kWh | 14,00 ct/kWh | 29,00 ct/kWh | 29,00 ct/kWh | 29,00 ct/kWh | 29,00 ct/kWh |
| Arbeitskosten (netto) | 2520 EUR/a | 788 EUR/a | 1073 EUR/a | 1379 EUR/a | 190 EUR/a | 280 EUR/a |
| Wartung und Ersatzteile nach BDEW-Studie* | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 693 EUR/a | 602 EUR/a | 220 EUR/a | 220 EUR/a |
| Schornsteinfeger | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a |
| Stromvergütung/eingesparte Strombezugskosten | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a | 0 EUR/a |
| Jahresheizkosten | 3810 EUR/a | 1518 EUR/a | 1851 EUR/a | 2066 EUR/a | 410 EUR/a | 500 EUR/a |
| monatlicher Abschlag (brutto) | 377,83 €/Monat | 150,49 €/Monat | 183,52 €/Monat | 204,89 €/Monat | 40,66 €/Monat | 49,58 €/Monat |
| Investition (Netto) | 26000 EUR | 20000 EUR | 46170 EUR | 31850 EUR | 33924 EUR | 31000 EUR |
| Nutzungsdauer nach VDI 2067 | 20 Jahre | 20 Jahre | 20 Jahre | 18 Jahre | 20 Jahre | 18 Jahre |
| Kapitalgebunden Kosten nach BDEW-Studie* | 1748 EUR/a | 1344 EUR/a | 3103 EUR/a | 2316 EUR/a | 2280 EUR/a | 2254 EUR/a |
| Vollkostenrechnung | | | | | | |
| Gesamtkosten (netto) | 5558 EUR/a | 2862 EUR/a | 4954 EUR/a | 4382 EUR/a | 2690 EUR/a | 2754 EUR/a |
| MwSt. | 1056 EUR/a | 544 EUR/a | 941 EUR/a | 833 EUR/a | 488 EUR/a | 523 EUR/a |
| Gesamtkosten (brutto) | 6614 EUR/a | 3406 EUR/a | 5895 EUR/a | 5214 EUR/a | 3179 EUR/a | 3277 EUR/a |
| monatlicher Abschlag inkl. Kapaldienst (brutto) | 551,13 €/Monat | 283,80 €/Monat | 491,27 €/Monat | 434,53 €/Monat | 264,88 €/Monat | 273,10 €/Monat |

STADT **LIPPSTADT****Vorlage Nr. 083/2024**

öffentlich

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Frau Mentz

Telefon: 02941 980-421

| | |
|-----------------------|-----------------------|
| Beratungsfolge | Sitzungstermin |
|-----------------------|-----------------------|

Stadtentwicklungsausschuss

07.03.2024

TOP **Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323
"Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße"**
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschluss zur öffentlichen Auslegung und förmlichen
Beteiligung der Behörden

| |
|---------------------------|
| Beschlussvorschlag |
|---------------------------|

- a) Für den in Anlage 1 dargestellten Bereich ist gem. § 12 Abs. 6 BauGB der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ aufzuheben.
- b) Der Entwurf der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 323 ist mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Anlage 1: Abgrenzungsplan

Anlage 2: Entwurf des Aufhebungsplanes

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 323

Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 304

Beratungsergebnis

| | | | | | | |
|-------------------------------------|---|----|------|------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Einstimmig | <input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit | Ja | Nein | Enthaltung | <input type="checkbox"/> Laut Beschluss-vorschlag | <input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss |
|-------------------------------------|---|----|------|------------|---|---|

 Unterschrift

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? Nein**Sachdarstellung**

Anlass für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ ist die bisher vom Vorhabenträger nicht erfolgte Realisierung des bis zu viergeschossigen Studierendenwohnheims.

Im Jahr 2016 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 304 „Weißenburger Straße / Rixbecker Straße“ eine gewerbliche Entwicklung für den Bereich vorgesehen. Dies erfolgte vor dem Hintergrund des auf die Fläche einwirkenden Verkehrslärms (Weißenburger Straße, Rixbecker Straße, Bahnlinie der Westfälischen Landeseisenbahn WLE). Da dieser Bebauungsplan als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt wurde, fehlte ein konkretes Plan- und Lärmschutzkonzept, auf dessen Grundlage die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen konnte. Eine rechtssichere Lösung des Lärmkonflikts konnte daher nur über die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gelöst werden, wodurch die Möglichkeit von betriebsungebundenem Wohnen für das Plangebiet entfällt. Eine Entwicklung auf der Fläche blieb jedoch aus.

Das Plangebiet wurde später durch einen Projektentwickler erworben, der in Kooperation mit dem Studierendenwerk Paderborn ein Studierendenwohnheim mit 94 Wohneinheiten sowie einem gastronomischen Angebot und ergänzenden Büroflächen im Erdgeschoss errichten wollte. Im Jahr 2021 wurde der entsprechende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ aufgestellt. Vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabens erfolgte eine Auseinandersetzung mit der Lärmthematik. In der Folge wurden die erforderlichen Festsetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Gleichzeitig konnten durch den Vorhabenbezug die hohen Ansprüche an die Gestaltung der Eingangssituation zur Altstadt gesichert werden. Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23.11.2021 in Kraft getreten. Der dazugehörige Durchführungsvertrag wurde am 14.09.2021 vom Vorhabenträger unterzeichnet. Dieser enthält gemäß § 2 eine Durchführungsverpflichtung. Demnach war spätestens sechs Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Vorhaben und den begleitenden Maßnahmen zu beginnen und diese bis spätestens 31.12.2024 fertigzustellen. Am 19.12.2023 ist der Bauantrag zurückgezogen worden. Dementsprechend ist bis heute (Stand: Februar 2024) weder mit dem Vorhaben noch mit den begleitenden Maßnahmen begonnen worden. Eine Umsetzung der ursprünglichen Planung ist nachweislich nicht mehr beabsichtigt.

Der Geltungsbereich wird weiterhin durch einen gewerblichen Gebäudeleerstand geprägt und beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Altstadtrandes. Nunmehr beabsichtigt ein Investor, an Stelle des Studierendenwohnheims ein Hotelgebäude zu errichten. Es wird angestrebt, über einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss in Verbindung mit einer anspruchsvollen Architektur die Eingangssituation in die Altstadt im Eckbereich Rixbecker Straße / Weißenburger Straße sowohl städte- als auch hochbaulich aufzuwerten. Um die planerischen Ziele zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine anderweitige Planung bzw. Nutzung zu schaffen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ aufgehoben werden. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB ist die Stadt ohnehin gehalten, vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzuheben, wenn diese nicht umgesetzt werden. Mit

der Aufhebung wird das Bau- und Planungsrecht auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 304 „Weißenburger Straße / Rixbecker Straße“ zurückgeführt, sodass nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ die planungsrechtliche Beurteilung wieder nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 304 „Weißenburger Straße / Rixbecker Straße“ erfolgen kann.

Eine konkrete Nutzungsfestsetzung über einen neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. eine Bebauungsplanänderung ist aufgrund des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO nicht erforderlich.

Weiteres Vorgehen:

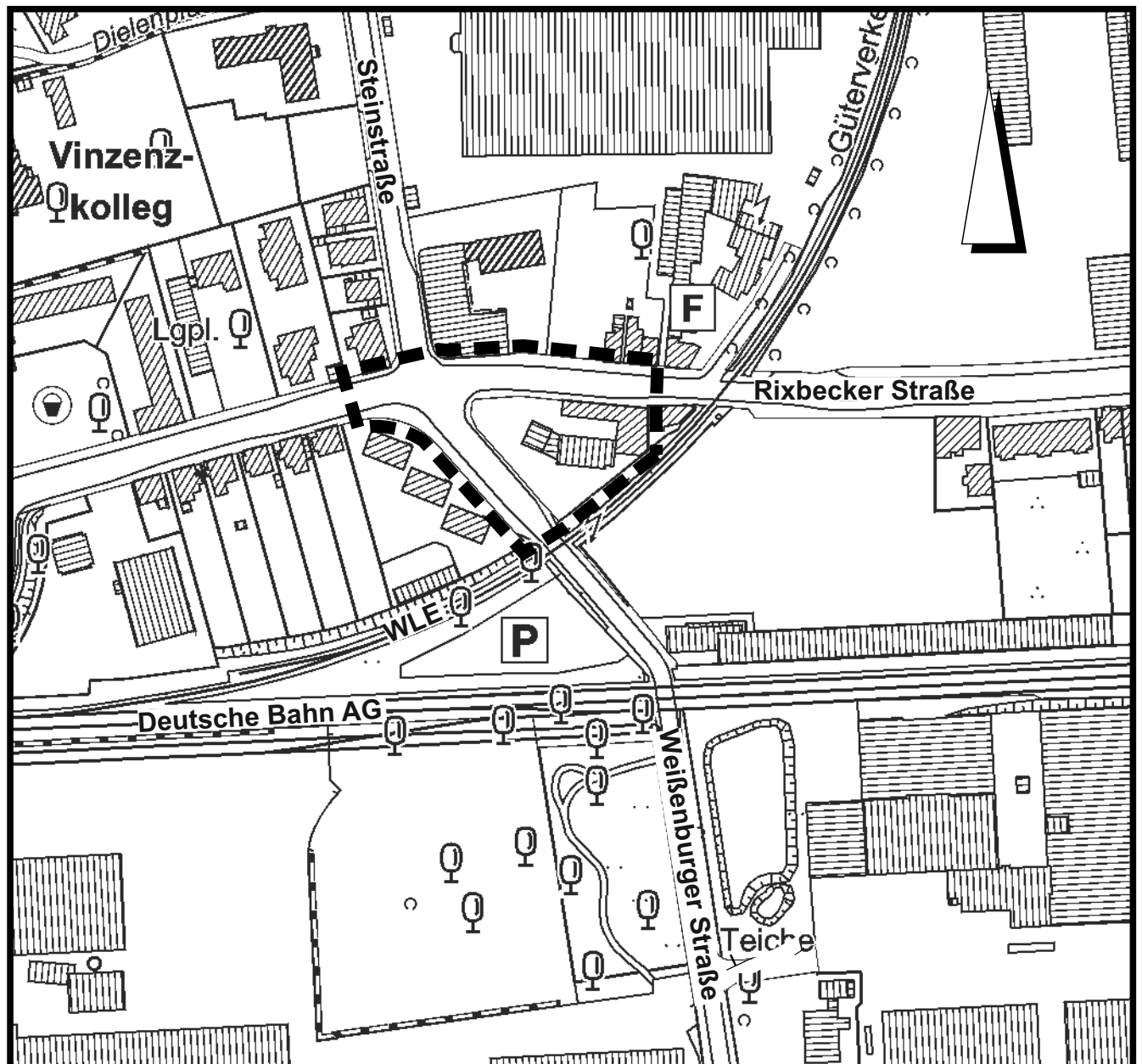
Als nächster Planungsschritt steht nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses die öffentliche Auslegung der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Durchführung der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an.

Der Ausschuss wird daher gebeten, die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Lippstadt Nr. 323 „Studierendenwohnheim- Rixbecker Straße“

■■■■ Grenze der Aufhebung

M.: 1 : 2500



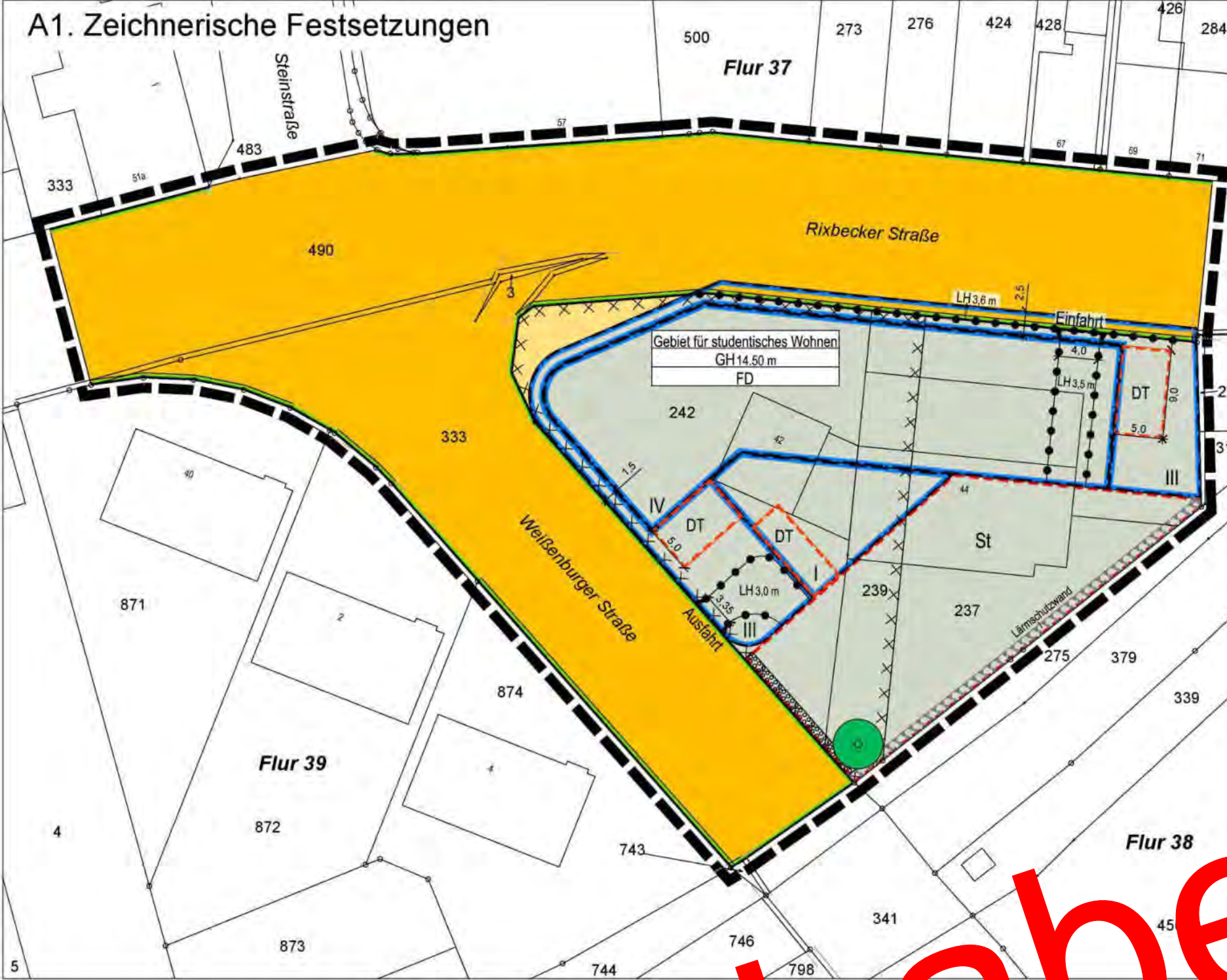
Stadt Lippstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim - Rixbecker Straße“

Table with 2 columns: Gemarkung, Flurstück, Größe des Plangebietes. Values: Lippstadt, 37, 38, 3, 237, 239, 242, 333 lt.w., 0,51 ha

- Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes: A1. Zeichnerische Festsetzungen, A2. Vorhaben- und Erschließungsplan, A3. Fassadenansichten, B. Rechtsgrundlagen, C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen, D. Sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt

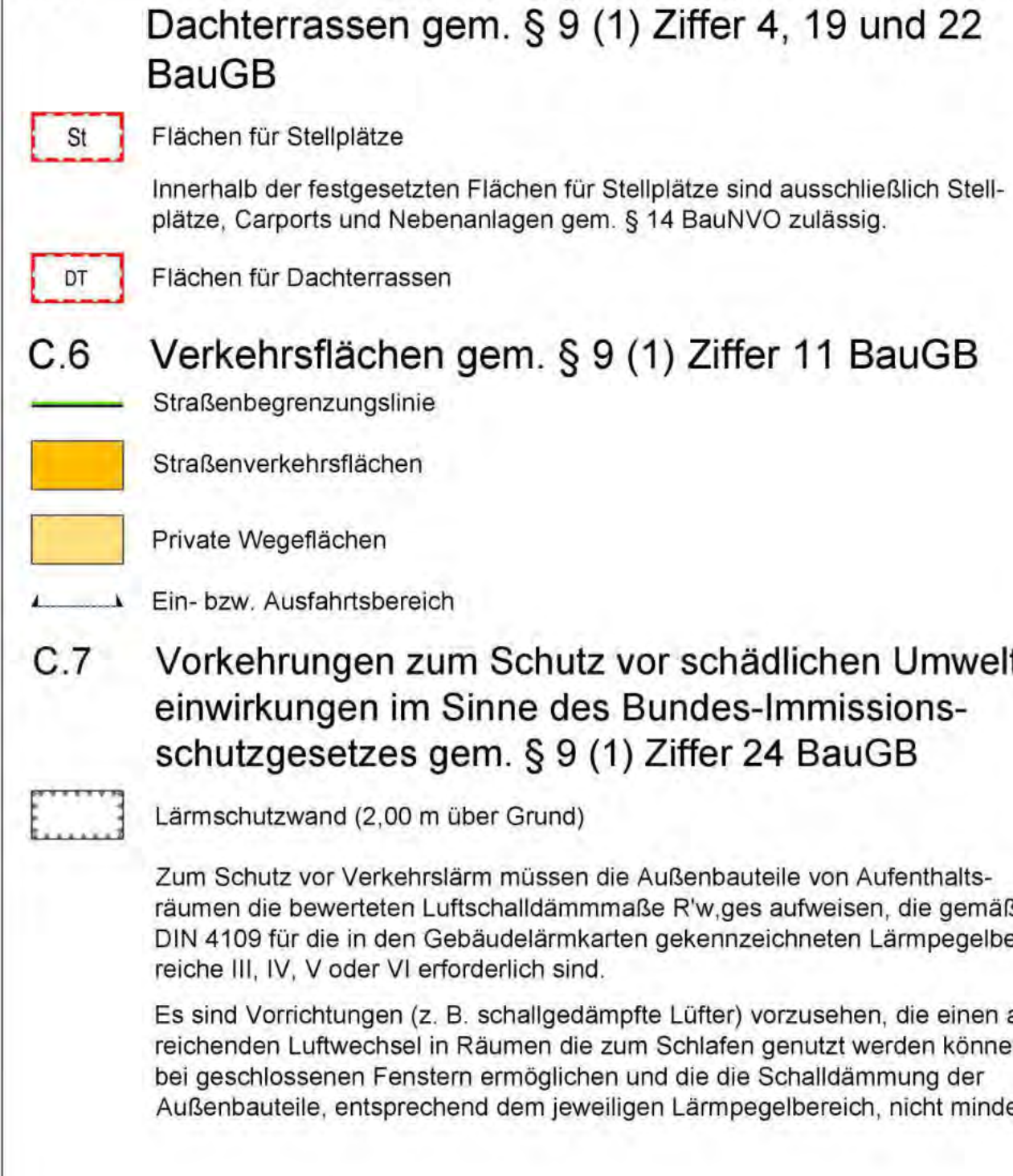
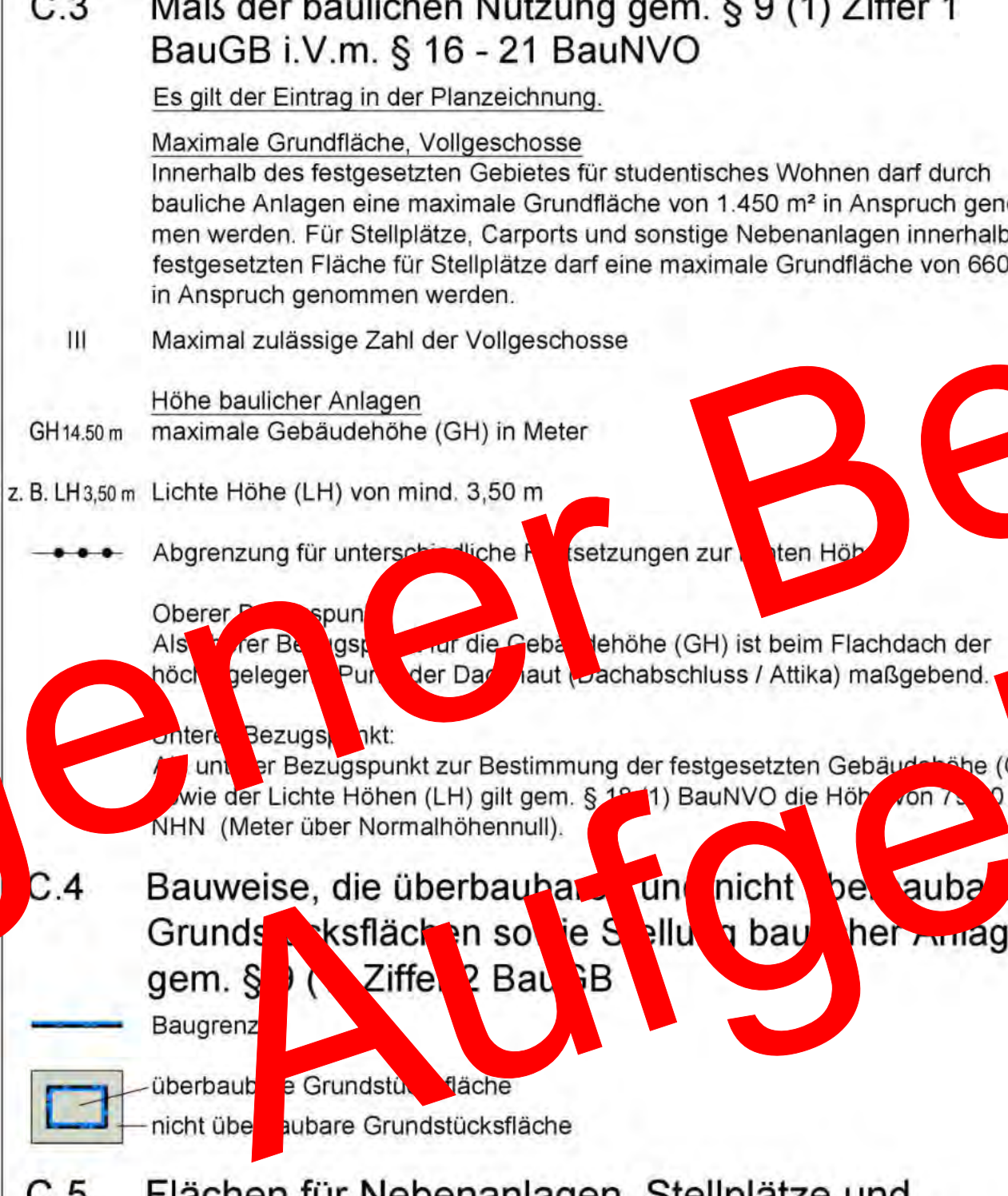
Beigefügt ist diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan: - Begründung - Schalltechnischer Bericht Nr. 20-39: Untersuchung zur Verkehrslärmimmission und zur Gewerbelärmimmission Studentenwohnheim an der Rixbecker Straße in Lippstadt (Draeger Akustik, Meschede, 03.08.2020) - Ermittlung und Beurteilung der Wirkung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, Schalltechnische Stellungnahme (Draeger Akustik, Meschede, 08.04.2021) - Geotechnische Stellungnahmen zur Umnutzung eines ehemaligen Tankstellenareals an der Rixbecker Straße 42 in 59555 Lippstadt zu Wohnbauzwecken (Kleegräfe Geotechnik GmbH, 11.08.2020)



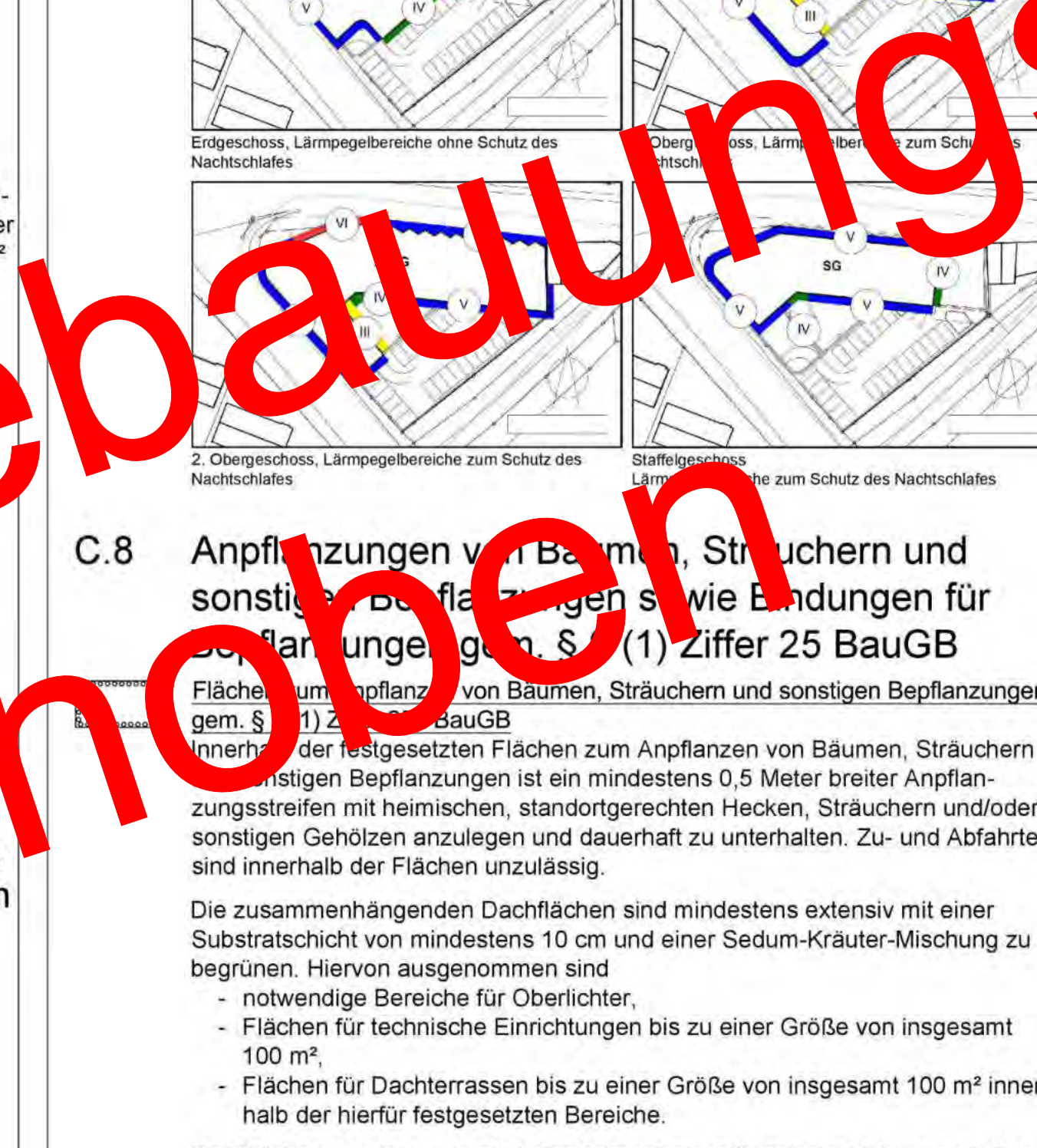
B. Rechtsgrundlagen: Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.03.2021 (BGBl. I S. 353). Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939). Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 10.02.2021 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020). § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 622). Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916). Das Wasserrecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560). Das Landesdenkmalrecht (Landesdenkmalrechtsgesetz - LDöDSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790). Anmerkung: Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus, Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.



C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen: Erläuterung zur Nutzungsschablone. C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO. C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO. C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO. C.4 Bauweise, die überbaubar und nicht überbaubar ist. C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Dachterrassen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB. C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB. C.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB.



Die Darstellung der Lärmpegelbereiche gilt für Raumnutzungen ohne Schutz des Nachtschlafes für das Erdgeschoss und Raumnutzungen mit Schutz des Nachtschlafes in den darüber liegenden Geschossen. Für abweichende Raumnutzungen gelten die entsprechenden Einstufungen nach Kapitel 4.5.1 des schalltechnischen Berichtes Nr. 20-39 (Draeger Akustik, Meschede, 03.08.2020). Neben den dargestellten Lärmpegelbereich-Einstufungen ist beim Nachweis nach DIN 4109 die Anwendung der für den jeweiligen Fassadenbereich detailliert dokumentierten maßgeblichen Außenlärmpegel La nach Bericht Nr. 20-39 (Draeger Akustik, Meschede, 03.08.2020), Kapitel 4.5.1, zulässig. Die Annahme abweichender maßgeblicher Außenlärmpegel kann zugelassen werden, wenn dazu ein Einzelfachnachweis erfolgt.



C.9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 3 und (6) BauGB. Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlaststandort 06-4316-2032). Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind alle vorhandenen unterirdischen Bauteile (Tanks, Abscheider, Schlammfang) auszubauen. Falls erforderlich, sind die Tanks zu entleeren und zu reinigen. Die punktuellen Verunreinigungen sind durch Bodenaustausch zu entfernen. Die Belastungsfreiheit der Bau- und Sanierungsgruben ist durch Bodenuntersuchungen (Beweisicherungsproben) hinsichtlich des Parameters MKW zu belegen. Der Bodenaustausch ist zu untersuchen (Deklarationsanalyse) und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen. Diese Arbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und in Form eines Sanierungsberichtes zu dokumentieren. Der Sanierungsbericht ist dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest vorzulegen. Die Bodensanierung ist vorab mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen.

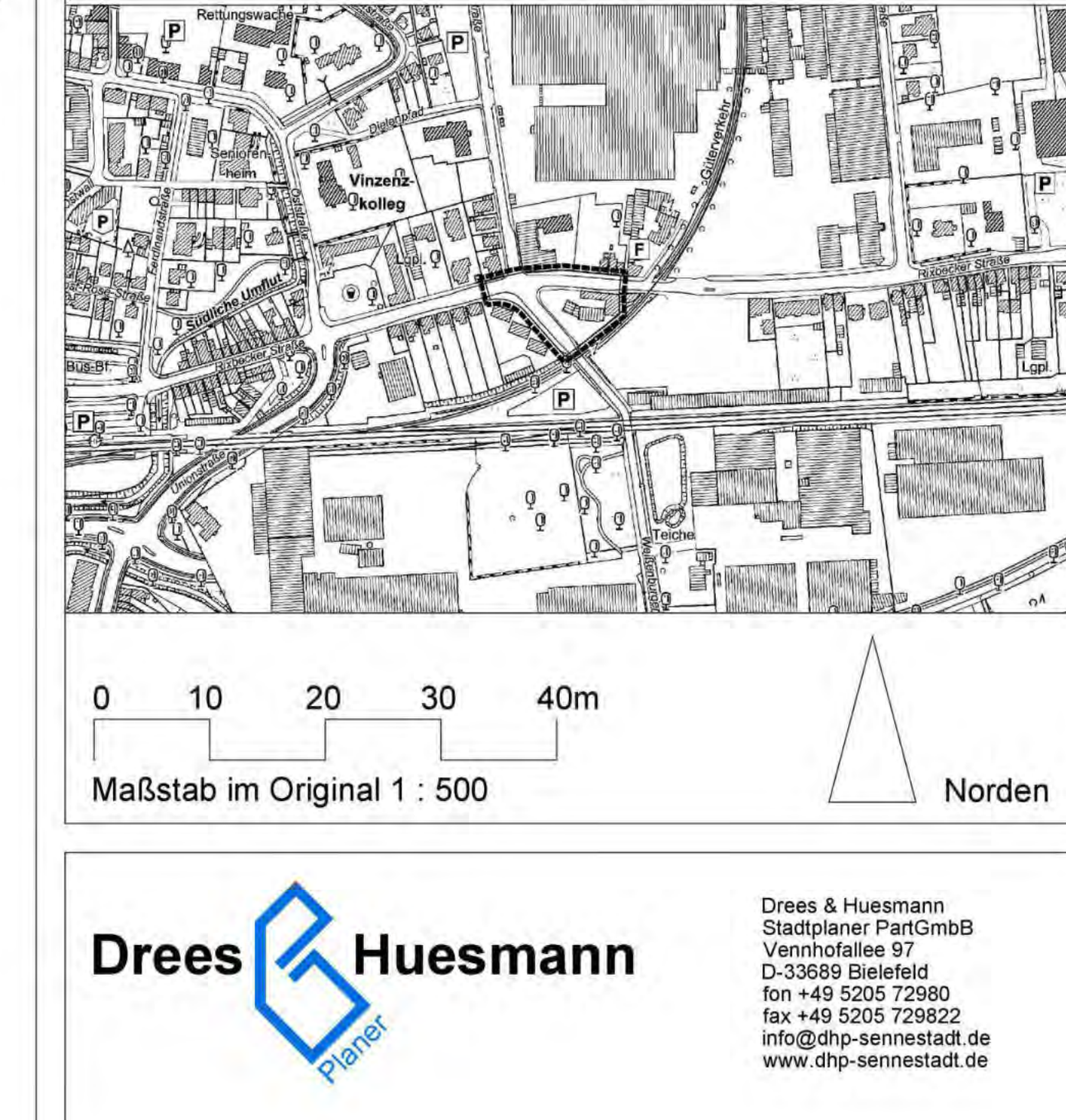
C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften). Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung. Dachform: Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer (FD) zulässig. Fassadengestaltung: Die dargestellten Fassadenansichten des Vorhabens (unter A.2) sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Gebäude ist mit Ausnahme der Fassadengestaltung im Erdgeschoss auf Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten. Im Erdgeschoss ist mind. 1/3 der Fassadenfläche entlang der Rixbecker Straße und der Weisenburger Straße als Fensterfläche auszubilden. Für die Außenwände dürfen nur Rauh- und Feinputz in weißer oder grau-weißer Farbe verwendet werden. Abweichende Materialien und Farben sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche einschließlich untergeordneter Bauteile zulässig. Hier von ausgenommen sind Fensterflächen, auch wenn diese in Summe einen höheren Anteil als 1/3 der Fassadenfläche einnehmen. Mit Ausnahme von Fensterflächen sind reflektierende und glänzende Materialien nicht zulässig. Dies gilt insbesondere für Gipsbausteine, glasierte Keramik, geschliffenen Werk- oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metallplatten oder -tafeln, Verkleidungen, Materialimitationen und Verputzfasadenteile sind zulässig.

D. Sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt: z.B. Maßzahlen in m, Vorhandene Bebauung, vordere Grundstücksgrenze, vordere Grundstückskante, Flurgrenze, Flurberechnung. Artenschutz: Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind unmittelbar vor Beginn der Abrichtarbeiten durch eine fachkundige Person auf Hinweise, die auf ein Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen hindeuten (Vogelgeister, Gewölle, Tierkadaver, Fraßreste, Federn, Kot etc.) zu kontrollieren. Sollte ein Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vögeln (Schwalben, Eulen, Falken, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star) nachgewiesen werden, sind die Arbeiten in dem betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen. In diesem Fall ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest (Herr Störmann, Tel. 02921-30-3802) das weitere Vorgehen abzustimmen. Die Vegetationsbestände sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu entfernen. Sollte eine Einhaltung dieser Bauzeitenregelung nicht möglich sein, sind die Vegetationsbestände vor der Entfernung durch eine fachkundige Person auf Tierverkommen zu kontrollieren. Bodendenkmäler: Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monat in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

KATASTERVERMERK: Die Planunterlagen dieser Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmessungen angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein. Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 PlanZV entspricht. Lippstadt, den ... L.S. Christian Kießler, Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung. GEOMETRISCHE FESTLEGUNG: Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Lippstadt, den ... Der Bürgermeister im Auftrag: Heinrich Horstmann, Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen.

ANLAGE 2: GEOMETRISCHE FESTLEGUNG, VERFAHRENSVERMERKE, 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, 5. Öffentliche Auslegung, 6. Öffentliche Ausfertigung, 7. Bekanntmachung/Inkrafttreten.

Stadt Lippstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim - Rixbecker Straße“ Verfahrensstand: Sitzung. Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH, Vlothener Allee 97, D-59669 Bielefeld, Fon +49 5205 72980, Fax +49 5205 729822, info@dhp-sennestadt.de, www.dhp-sennestadt.de



KATASTERVERMERK: Die Planunterlagen dieser Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmessungen angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein. Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 PlanZV entspricht. Lippstadt, den ... L.S. Christian Kießler, Fachdienstleiter GeoService und Wertermittlung. GEOMETRISCHE FESTLEGUNG: Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Lippstadt, den ... Der Bürgermeister im Auftrag: Heinrich Horstmann, Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen.

VERFAHRENSVERMERKE: 1. Aufstellungsbeschluss: Der Stadtentwicklungsausschuss hat am ... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ... in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. 2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet. 4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat vom ... bis ... stattgefunden. 5. Öffentliche Auslegung: Der Stadtentwicklungsausschuss hat am ... die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom ... bis ... stattgefunden. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekannt gemacht. Lippstadt, den ... Der Bürgermeister im Auftrag: Heinrich Horstmann, Fachbereichsleitung Stadtentwicklung und Bauen.

6. Satzungsbeschluss/Ausfertigung: Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 71 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am ... die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ bestehend aus Planzeichnung und textlichen Festsetzungen gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt. Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird hiermit ausfertigt. Lippstadt, den ... L.S. Arne Moritz, Bürgermeister, Schriftführer. 7. Bekanntmachung/Inkrafttreten: Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ... unter Hinweis auf den Ort der Einsichtnahme in der Tageszeitung „Der Patriot“ ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan außer Kraft. Lippstadt, den ... L.S. Arne Moritz, Bürgermeister.

RECHTSGRUNDLAGEN: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394). Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176). Planzeichnungsverordnung (PlanZV) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 16. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. März 2019 (GV. NRW. S. 183), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 2189), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024. Gemeindeförderung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 270), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 450), in Kraft getreten am 26. April 2022 und am 1. Januar 2023 (Nummer 13 und 14). Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470), in Kraft getreten am 29. Dezember 2021. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. März 2021 (BGBl. I S. 640) das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist. Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. April 2022, in Kraft getreten am 01. Juni 2022 (GV. NRW. S. 662).

STADT LIPPSTADT: Aufhebung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 323 Studierendwohnheim-Rixbecker Straße. Titel/Kartenblatt: Plan - Nummer: Entwurf: Mentz, bearbeitet: Glesner, erstellt am: 19.07.2024, geändert am: MaBstab 1 : 500 (bei Blattgröße 1,189 mm x 841 mm) 01.323 - 0



STADT**LIPP**STADT

**Aufhebung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplanes Nr. 323
„Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“**

Begründung

Verfahrensstand:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1 Anlass und Ziele der Aufhebung | 3 |
| 2 Aufhebungsverfahren..... | 4 |
| 3 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich | 5 |
| 4 Situationsbeschreibung | 6 |
| 4.1 Derzeitige städtebauliche Situation..... | 6 |
| 4.2 Planungsrechtliche Situation..... | 8 |
| 5 Planungsrechtliche Vorgaben..... | 12 |
| 5.1 Landes- und Regionalplan | 12 |
| 5.2 Landschaftsplan | 13 |
| 5.3 Flächennutzungsplan..... | 13 |
| 5.4 Vorhandene Bebauungspläne..... | 14 |
| 6 Planungsrechtliche Festsetzungen | 15 |
| 7 Belange der Ver- und Entsorgung | 15 |
| 8 Belange der Umwelt..... | 15 |
| 8.1 Eingriffsbewertung | 15 |
| 8.2 Umweltbericht/ Artenschutz | 16 |
| 9 Sonstige Belange..... | 16 |
| 9.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege..... | 16 |
| 9.2 Altlasten..... | 17 |
| 9.3 Kampfmittel..... | 17 |
| 10 Sonstige Auswirkungen der Aufhebung | 18 |
| 10.1 Zukünftige Entwicklung | 18 |
| 11 Weitere Hinweise | 18 |

1 Anlass und Ziele der Aufhebung

Anlass für die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ ist die bisher vom Vorhabenträger nicht erfolgte Realisierung des bis zu viergeschossigen Studierendenwohnheims.

Im Jahr 2016 wurde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 304 „Weißenburger Straße / Rixbecker Straße“ eine gewerbliche Entwicklung für den Bereich vorgesehen. Dies erfolgte vor dem Hintergrund des auf die Fläche einwirkenden Verkehrslärms (Weißenburger Straße, Rixbecker Straße, Bahnlinie der Westfälischen Landeseisenbahn WLE). Da dieser Bebauungsplan als sogenannter Angebotsbebauungsplan aufgestellt wurde, fehlte ein konkretes Plan- und Lärmschutzkonzept, auf dessen Grundlage die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfolgen konnte. Eine rechtssichere Lösung des Lärmkonflikts konnte daher nur über die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes gelöst werden, wodurch die Möglichkeit von betriebsungebundenem Wohnen für das Plangebiet entfällt. Eine Entwicklung auf der Fläche blieb jedoch aus.

Das Plangebiet wurde später durch einen Projektentwickler erworben, der in Kooperation mit dem Studierendenwerk Paderborn ein Studierendenwohnheim mit 94 Wohneinheiten sowie einem gastronomischen Angebot und ergänzenden Büroflächen im Erdgeschoss errichten wollte. Im Jahr 2021 wurde der entsprechende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ aufgestellt. Vor dem Hintergrund des konkreten Vorhabens erfolgte eine Auseinandersetzung mit der Lärmthematik. In der Folge wurden die erforderlichen Festsetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse getroffen. Gleichzeitig konnten durch den Vorhabenbezug die hohen Ansprüche an die Gestaltung der Eingangssituation zur Altstadt gesichert werden. Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 23.11.2021 in Kraft getreten. Der dazugehörige Durchführungsvertrag wurde am 14.09.2021 vom Vorhabenträger unterzeichnet. Dieser enthält gemäß § 2 eine Durchführungsverpflichtung. Demnach war spätestens sechs Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Vorhaben und den begleitenden Maßnahmen zu beginnen und diese bis spätestens 31.12.2024 fertigzustellen. Am 19.12.2023 ist der Bauantrag zurückgezogen worden. Dementsprechend ist bis heute (Stand: Februar 2024) weder mit dem Vorhaben, noch mit den begleitenden Maßnahmen begonnen worden. Eine Umsetzung der ursprünglichen Planung ist nachweislich nicht mehr beabsichtigt.

Der Geltungsbereich wird weiterhin durch einen gewerblichen Gebäudeleerstand geprägt und beeinträchtigt das Erscheinungsbild des Altstadtrandes. Nunmehr beabsichtigt ein Investor an

Stelle des Studierendenwohnheims ein Hotelgebäude zu errichten. Es wird angestrebt über einen städtebaulich sinnvollen Lückenschluss in Verbindung mit einer anspruchsvollen Architektur die Eingangssituation in die Altstadt im Eckbereich Rixbecker Straße / Weißenburger Straße sowohl städte- als auch hochbaulich aufzuwerten. Um die planerischen Ziele zu erreichen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine anderweitige Planung bzw. Nutzung zu schaffen, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ aufgehoben werden. Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB ist die Stadt ohnehin gehalten vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzuheben, wenn diese nicht umgesetzt werden. Mit der Aufhebung wird das Bau- und Planungsrecht auf die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 304 „Weißenburger Straße / Rixbecker Straße“ zurückgeführt, sodass nach der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ die planungsrechtliche Beurteilung wieder nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 304 „Weißenburger Straße / Rixbecker Straße“ erfolgen kann.

Eine konkrete Nutzungsfestsetzung über einen neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. eine Bebauungsplanänderung ist aufgrund des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO nicht erforderlich.

2 Aufhebungsverfahren

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes kann nicht durch einen einfachen Beschluss erfolgen, sondern muss ebenfalls als Aufstellungsverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB durchgeführt und als Satzung beschlossen werden. Die Vorschriften des Baugesetzbuches zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung. Im Falle eines, wie vorliegend nicht fristgerecht umgesetzten Vorhaben- und Erschließungsplanes, soll gem. § 12 Abs. 6 BauGB die Planaufhebung erfolgen. Nach ständiger Rechtsprechung reicht die Erkenntnis, dass eine vollständige oder unveränderte Durchführung des Vorhabens innerhalb der im Durchführungsvertrag genannten Fristen nicht möglich erscheint, weil sich z.B. die Verhältnisse maßgeblich geändert haben.

Für die Aufhebung wird gem. § 12 Abs. 6 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Die Aufhebung unterliegt in diesem Fall nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und es entstehen keine Beeinträchtigungen der Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Bei der Durchführung des vereinfachten Verfahrens wird gemäß § 13 BauGB von folgenden Verfahrensschritten abgesehen:

- Frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB,
- Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

- Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB
- Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und
- zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB.

Nach Durchführung des Aufhebungsverfahrens gilt für den Bereich der Aufhebung wieder das Planungsrecht des überplanten Bebauungsplanes Nr. 304 „Weißenburger Straße / Rixbecker Straße“.

Auf Grundlage des Entwurfes zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt als nächster Schritt nach Fassung des Aufstellungsbeschlusses die Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Auslegung gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

3 Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ wird wie in der Abbildung 1 dargestellt abgegrenzt.

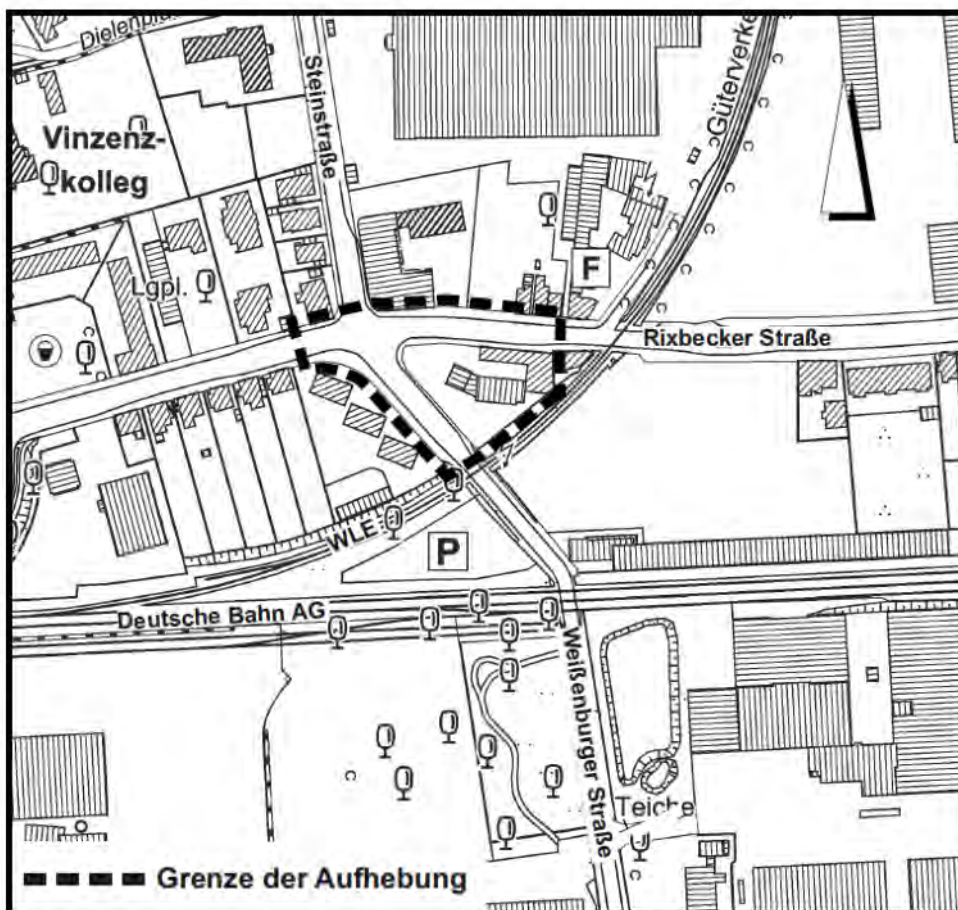


Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lippstadt)

Der rd. 0,5 ha große räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Lippstadt und umfasst in der Flur 38 vollständig die Flurstücke 237, 239 und 242 sowie teilweise das Flurstück 333 (Weißenburger Straße) und in der Flur 37 vollständig das Flurstück 3 sowie teilweise das Flurstück 490 (Rixbecker Straße).

Der räumliche Geltungsbereich des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 273, 276, 284, 333, 403 (Steinstraße), 424, 426, 428, 483, 500 in der Flur 37;
- Im Westen durch die nordöstlichen Grenzen der Flurstücke 871, 872 und 874 in der Flur 38;
- Im Südosten in der Flur 38 durch die westliche Grenze des Flurstücks 271 und die nordwestliche Grenze des Flurstücks 275.

4 **Situationsbeschreibung**

4.1 **Derzeitige städtebauliche Situation**

Plangebiet



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lippstadt)

Das Plangebiet befindet sich, wie im Luftbild (Abbildung 2) zu sehen, östlich der Lippstädter Altstadt zwischen den Verkehrsflächen der Rixbecker Straße im Norden, der Weißenburger Straße im Westen sowie der Bahnlinie der Westfälischen Landes-Eisenbahn (WLE) im Südosten. Auf der Rixbecker Straße befindet sich ein schrankengeregelter Bahnübergang in rd. 20 m östlicher Richtung zum Plangebiet. Auf der Weißenburger Straße befindet sich ebenfalls ein schrankengeregelter Bahnübergang unmittelbar im südlichen Anschluss an das Gebiet.

Die städtebauliche Situation im Plangebiet wird heute durch einen gewerblichen Gebäudeleerstand und Anlagen einer ehemaligen Tankstelle geprägt. Zur Rixbecker Straße hin orientiert sich ein zweigeschossiges, rd. 30 m langes Gebäude mit Walmdach und einer Traufhöhe von rd. 7 m sowie einer Firsthöhe von rd. 11 m. Im östlichen Bereich gliedert sich nach Süden eine Gewerbehalle mit Satteldach und einer Firsthöhe von rd. 6,5 m an das Gebäude an. An die Gewerbehalle schließt wiederum eine Garagenanlage parallel zum Gebäudebestand an der Rixbecker Straße an, sodass sich in diesem Bereich ein Innenhof mit Zuwegung zur Halle ausbildet. Die Garagenanlage kann sowohl von der Seite des Innenhofs als auch aus südlicher Richtung angefahren werden. Westlich geht der Garagenkörper in das ehemalige Tankstellengebäude mit ausladender Zapfsäulen-Überdachung über. Die baulichen Anlagen zum Garagenhof sowie zur ehemaligen Tankstelle sind jeweils eingeschossig ausgeführt. Der gesamte Bereich stellt sich als vollständig versiegelte Fläche dar. Der südwestliche Bereich zur Weißenburger Straße wird als offene Stellplatzanlage genutzt. Nach Südosten zur angrenzenden Bahnlinie der WLE befindet sich eine durchgehende Eingrünung mit Busch- und Strauchbewuchs. Im Bereich des Bestandsgebäudes an der Rixbecker Straße befindet sich heute die Bushaltestelle "Hella-Werke" mit Wartehäuschen. Zudem stehen an der heutigen Hauswand mehrere Trafo- und Verteilerstationen.

Insgesamt vermittelt das Plangebiet einen unattraktiven Eindruck, einerseits durch den unübersichtlichen und abgängigen Gebäudebestand auf dem Grundstück selbst und andererseits durch eine fehlende Gestaltung der Freiräume im Übergang von privater Fläche zum öffentlichen Straßenraum.

Umgebung

Entlang der Rixbecker Straße schließt östlich grenzständig ein Wohngebäude mit Satteldach an. Dieses steht giebelständig zur Rixbecker Straße und weist eine Traufhöhe von rd. 5,5 m sowie eine Firsthöhe von rd. 10,0 m auf. Zwischen dem Wohngebäude und der westlich verlaufenden Bahnlinie der WLE schließt wiederum ein eingeschossiger Anbau an.

Auf gegenüberliegender Straßenseite befindet sich eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung, die sowohl giebel- als auch traufständig zur Rixbecker Straße ausgerichtet ist. Nordöstlich der Kreuzung Rixbecker Straße / Steinstraße wurde 2014 ein modernes dreigeschossiges Gebäude mit Flachdach errichtet, welches den Kreuzungsbereich aufgrund seiner Gebäude- und Fassadengestaltung positiv prägt. Dieses beherbergt das HELLA Globe, - ein Hotel, Konferenz- und Sportzentrum, welches in erster Linie den Mitarbeitern und Angestellten der angrenzenden Hella-Werke dient. Südwestlich der Kreuzung befinden sich drei zweieinhalbgeschossige Mehrfamilienhäuser, die mit Satteldach halbschräg zur Weißenburger Straße und jeweils versetzt zueinander ausgerichtet sind. Die Gebäude weisen eine Traufhöhe von rd. 7,0 m und einer Firsthöhe von rd. 12,0 m auf. Im Anschluss an die im Südosten angrenzende Bahntrasse befindet sich eine Stellplatzfläche der Hella GmbH & Co. KGaA mit rd. 360 Stellplätzen.

4.2 Planungsrechtliche Situation

Für den Aufhebungsbereich existiert aktuell Planungsrecht durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ (Abbildung 3) aus dem Jahr 2021. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die ausschließliche Zulässigkeit des Studierendenwohnheims mit zugehörigen Funktionsräumen sowie im Erdgeschoss ergänzende gastronomische Nutzungen und Büro- und Gewerbeflächen.

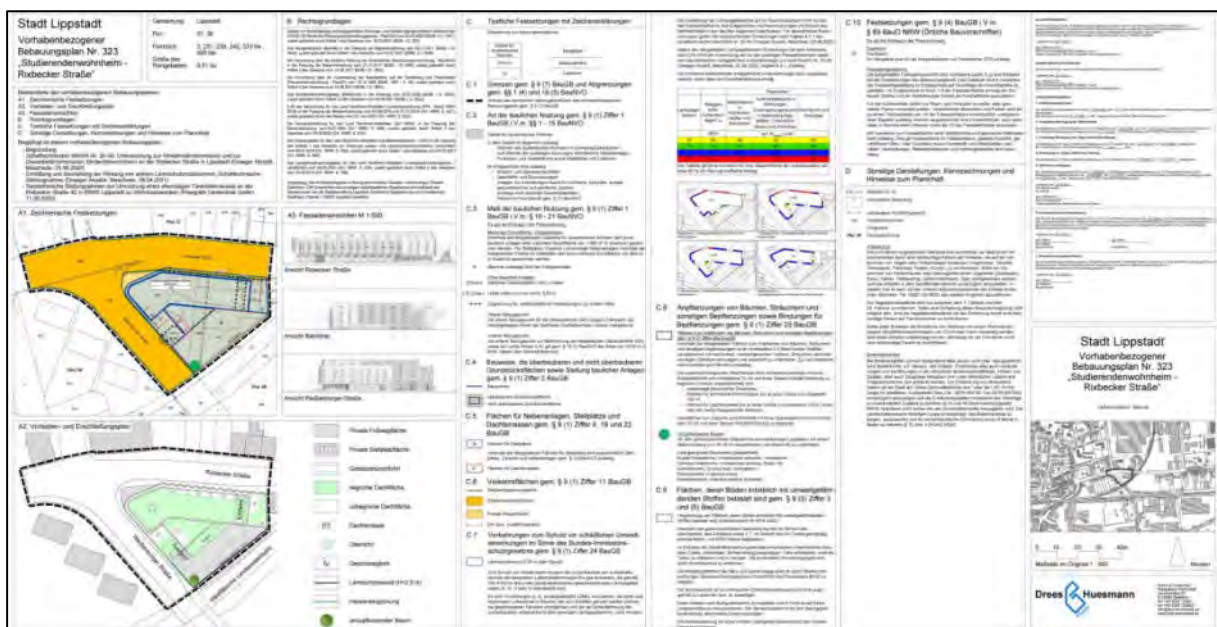


Abbildung 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lippstadt)

Festgesetzt ist ein „Gebiet für studentisches Wohnen“. Damit wurde von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht, dass im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Gemeinde bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB gebunden ist. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und

Erschließungsplanes sind entsprechend der geplanten Nutzung Wohnen als studentisches Wohnen mit Gemeinschaftsräumen und zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderliche Nebenanlagen, Funktions- und Abstellräume sowie Stellplätze und Zufahrten zulässig. Lediglich auf das Erdgeschoss ist die Zulässigkeit folgender Nutzungen beschränkt:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Büronutzungen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt. Hinsichtlich des Versiegelungsanteils ist von einer Vollversiegelung auszugehen. Eine Differenzierung erfolgt allerdings hinsichtlich der Grundfläche der Gebäude sowie der Stellplätze, Carports, Zufahrten und sonstigen ebenerdigen Versiegelungen. Es ist vorgesehen, dass die geplanten Gebäude mit einer Dachbegrünung ausgeführt werden, sodass hier eine ökologische Verbesserung gegenüber dem Bestand angestrebt wird. Im Bebauungsplan wird über die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche das Verhältnis zwischen Gebäude- und Stellplatzfläche definiert. Dies entspricht für die geplanten baulichen Anlagen einer maximalen Grundfläche von 1.450 m² sowie für die festgesetzte Fläche für Stellplätze einer maximalen Grundfläche von 660 m². Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die geplante Bebauung soll weitestgehend eng gefasst werden, um somit die Umsetzung der vorgesehenen Bebauungsstruktur mit dem dadurch ausgebildeten Freiraum zu gewährleisten. Auf die Festsetzung von Baulinien wurde dabei bewusst verzichtet. Hinsichtlich der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen sind bis zu vier Vollgeschosse festgesetzt. Eine Gliederung der Höhenentwicklung erfolgt mittels Baugrenzen über die Definition von Bereichen mit unterschiedlichen Geschossigkeiten. So ist für das geplante Studierendenwohnheim zur östlich angrenzenden Wohnbebauung eine Reduzierung auf max. drei Vollgeschosse festgesetzt und somit ein verträglicher Übergang zur Bestandsbebauung gesichert. Hinsichtlich der maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen wird dagegen generalisierend für das gesamte Plangebiet eine maximale Gebäudehöhe von 14,50 m festgesetzt, was der Höhe bei Ausnutzung einer maximal zulässigen Viergeschossigkeit entspricht. An dieser Stelle kann so verfahren werden, da über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bereits eine ausreichende Definition hinsichtlich der städtebaulichen Figur des Vorhabens erfolgt. Zudem ist durch den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die

zugehörigen Ansichten die Höhenentwicklung des Vorhabens klar vorgegeben. Zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO eine Bezugshöhe von 79,00 in Meter über NHN angegebenen. Diese Höhe bezieht sich auf die heute vorhandenen Kanaldeckelhöhen in der Rixbecker Straße und Weißenburger Straße, über die die Erschließung des Vorhabens erfolgen soll. Um die gebäudeintegrierte Fahrerschließung zu sichern wird für den Einfahrts- und Ausfahrtsbereich eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m bzw. 3,5 m festgesetzt. Somit darf die überbaubare Grundstücksfläche bis zu diesen Höhen nicht überbaut werden. Die geradlinige Durchfahrt an der Rixbecker Straße soll auch als Rettungsweg dienen und muss daher eine lichte Höhe von mind. 3,5 m aufweisen. Die Durchfahrt zur Weißenburger Straße ist dagegen nicht als Rettungsweg vorgesehen, sodass hier eine lichte Höhe von 3,0 m ausreicht. Durch die geplante Fassadengliederung im zweiten und dritten Geschoss ragen die angewinkelten Erker bis auf Rixbecker Straße. Eine Überbauung ohne Beeinträchtigung des straßenbegleitenden Gehweges wird auch hier über die Festsetzung einer lichten Höhe (mindestens 3,6 m) sichergestellt. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verzichtet. Wird keine Bauweise festgesetzt, können Vorhaben sowohl in offener Bauweise (mit Grenzabstand) als auch in geschlossener Bauweise (grenzständig) errichtet werden. Bei der offenen Bauweise besteht eine Längenbeschränkung der Baukörper auf max. 50,0 m. Da das Studierendenwohnheim im Osten zum dortigen Bestandsgebäude grenzständig errichtet werden soll, im Südosten allerdings Grenzabstände eingehalten werden und zudem eine Baukörperlänge von über 50,0 m vorgesehen ist, wird keine Bauweise festgesetzt und somit eine entsprechende Flexibilität ermöglicht.

Die Erschließung des Baugrundstückes erfolgt zweigeteilt über eine ausschließliche Einfahrt von der Rixbecker Straße aus und eine ausschließliche Ausfahrt auf die Weißenburger Straße. Die äußeren Erschließungsstraßen sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die geplanten Stellplätze sind im Bebauungsplan entsprechend als Fläche für Stellplätze festgesetzt. Da Zufahrten zu den Bahnüberfahrten an der Weißenburger Straße und Rixbecker Straße jeweils einen Mindestabstand von 25,0 m einhalten müssen, ist die Erschließung in das Gebäude zu integrieren. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Einfahrts- und Ausfahrtsbereich entsprechend festgesetzt. Zudem sind die geplanten Durchfahrten innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche über eine lichte Höhe von mind. 3,0 m bzw. 3,5 m gesichert. Mit der spezifischen Definition der Bereiche für Ein- und Ausfahrten ist der planungsrechtliche Ausschluss an anderer Stelle verbunden. Entlang der festgesetzten Stellplatzfläche ist zudem eine Anpflanzungsfläche festgesetzt, innerhalb welcher keine Zu- und Abfahrten zulässig sind.

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 304 „Weißenburger Straße / Rixbecker Straße“ (Abbildung 4) aus dem Jahr 2016 setzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) für die

Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe fest. Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgte aus Lärmschutzgründen, da das Gebiet an der einen Seite an eine Gewerbefläche (Stellplätze der Hella GmbH & Co. KGaA) und auf der anderen Seite an wohngenutzte Flächen grenzt. Mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sollten einerseits lärmempfindliche Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen werden sowie eine Herabzonierung von einem Gewerbegebiet auf ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit der Zulässigkeit von nur nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben (auf Mischgebietsniveau) erfolgen, sodass auch eine Störung angrenzender Wohnbauflächen vermieden wird.

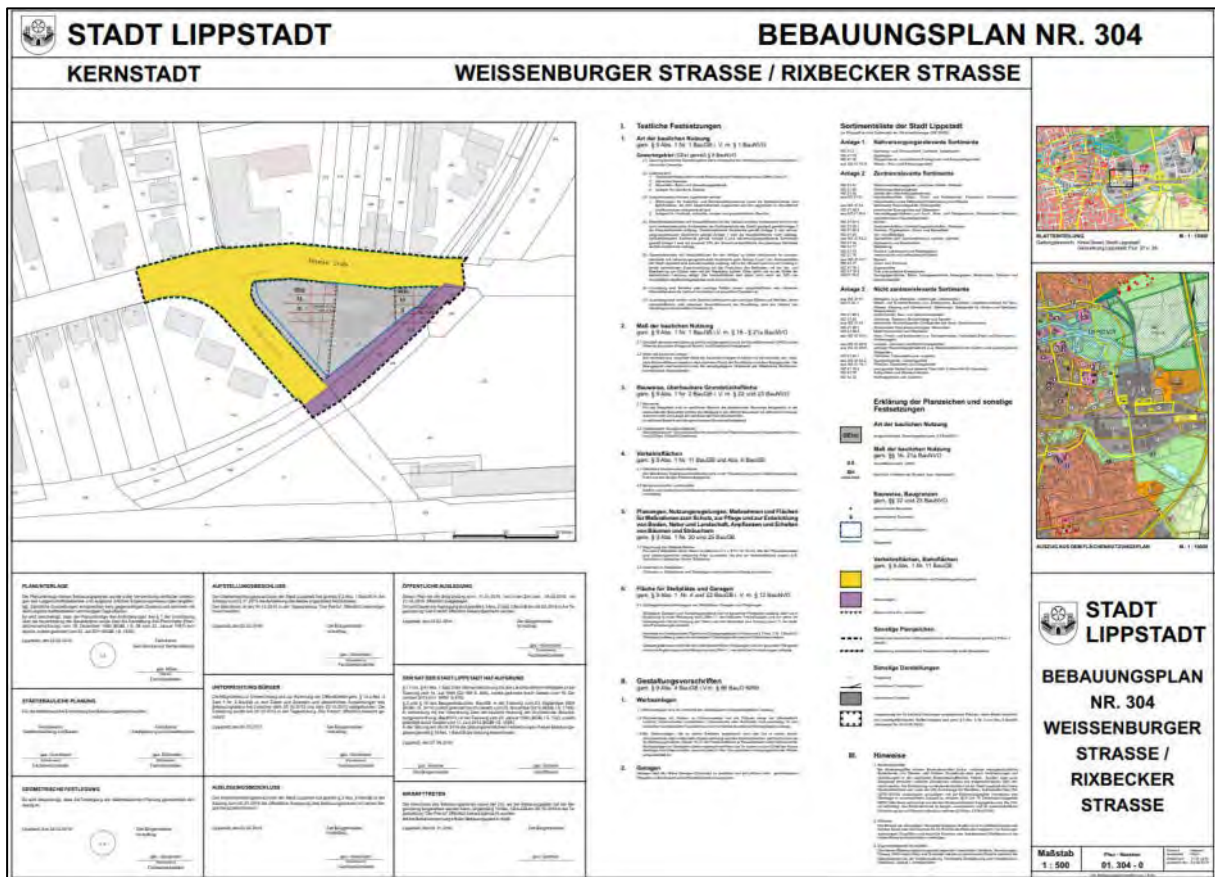


Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 304 „Weissenburger Straße / Rixbecker Straße“, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lippstadt)

Der Bebauungsplan Nr.304 setzt für den Geltungsbereich die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 gemäß § 17 BauNVO (Baunutzungsverordnung) für Gewerbegebiete fest. Zur Regelung der baulichen Höhenentwicklung ist im Plangebiet eine Mindestbauhöhe von 9,0 m und eine Maximalbauhöhe von 11,0 m festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen großzügig festgesetzt und ermöglichen somit eine flexible Ausnutzbarkeit des Plangebietes. Als Bauweise ist im westlichen Bereich eine abweichende Bauweise festgesetzt, wobei die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und die Gebäudelängen 50,0 m überschreiten dürfen. Im östlichen Bereich ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, da hier aufgrund des

vorhandenen Grundstückszuschnittes in der offenen Bauweise keine sinnvolle Bebauung möglich ist. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind dargestellt. In diesen Bereichen befindet sich die im Altlastenkataster des Kreises Soest eingetragene Altlastenverdachtsfläche Nr. 4316/2032 der ehemaligen Tankstelle, die bis Ende der 1960er Jahre in Betrieb war.

5 Planungsrechtliche Vorgaben

5.1 Landes- und Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung zu entwickeln.

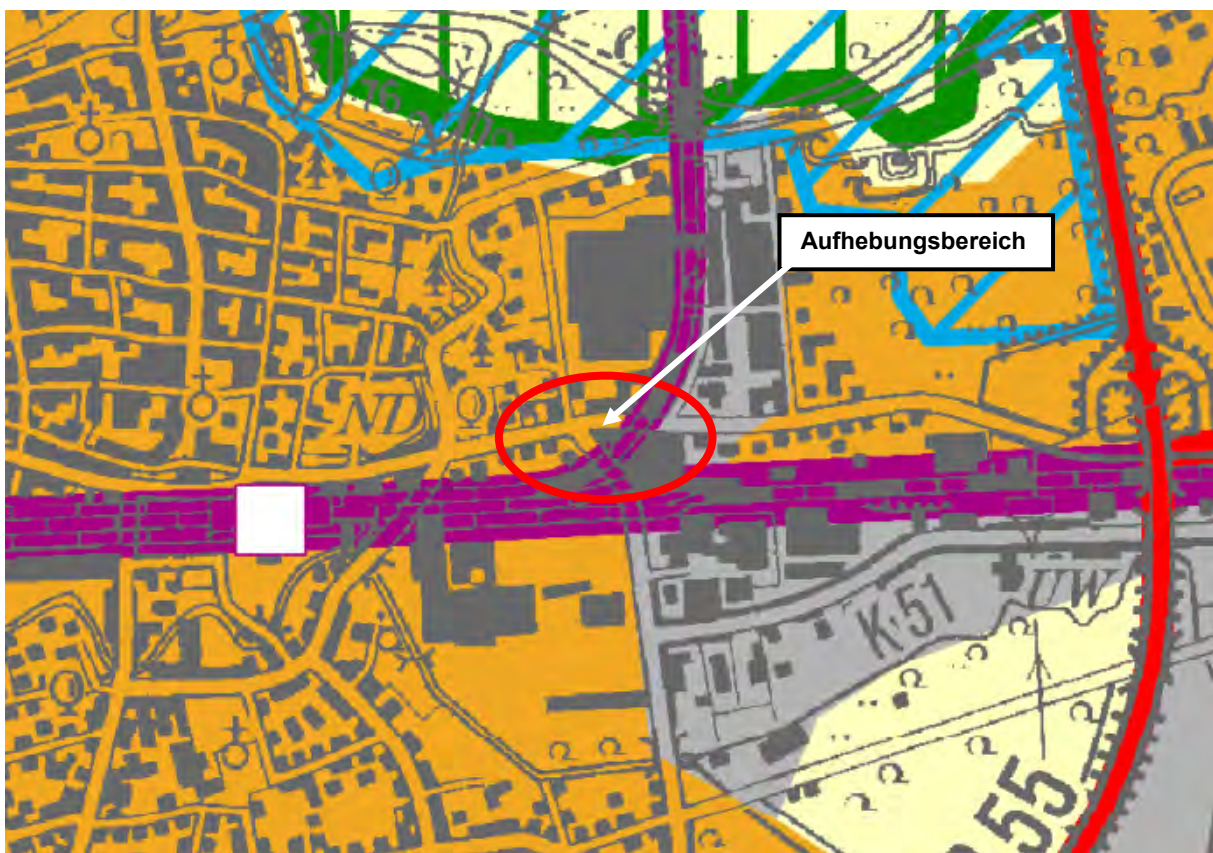


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, ohne Maßstab (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

Der Aufhebungsbereich des Plangebietes wird, wie in der Abbildung 5 dargestellt, im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt. Im Süden und im Osten wird der Geltungsbereich von einer Bahnlinie begrenzt. Diese ist im Regionalplan als „Schienenweg für den überregionalen und den regionalen Verkehr“ festgelegt. Östlich des Schienenweges erstreckt sich ein Band Richtung Norden, welches als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) festgelegt ist. Der im Norden und im Westen an das Plangebiet angrenzende Bereich ist, wie auch der Geltungsbereich, als ASB festgelegt.

5.2 Landschaftsplan

Im gültigen Landschaftsplan III „Lippetal – Lippetal-West“ des Kreises Soest von 2006 ist der Aufhebungsbereich als Siedlungsfläche festgesetzt und liegt damit nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Es grenzen keine Landschaftsschutzgebiete an den Geltungsbereich des aufzuhebenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes an. Schutzzwecke und Schutzziele bleiben folglich von der beabsichtigten Aufhebung unberührt.

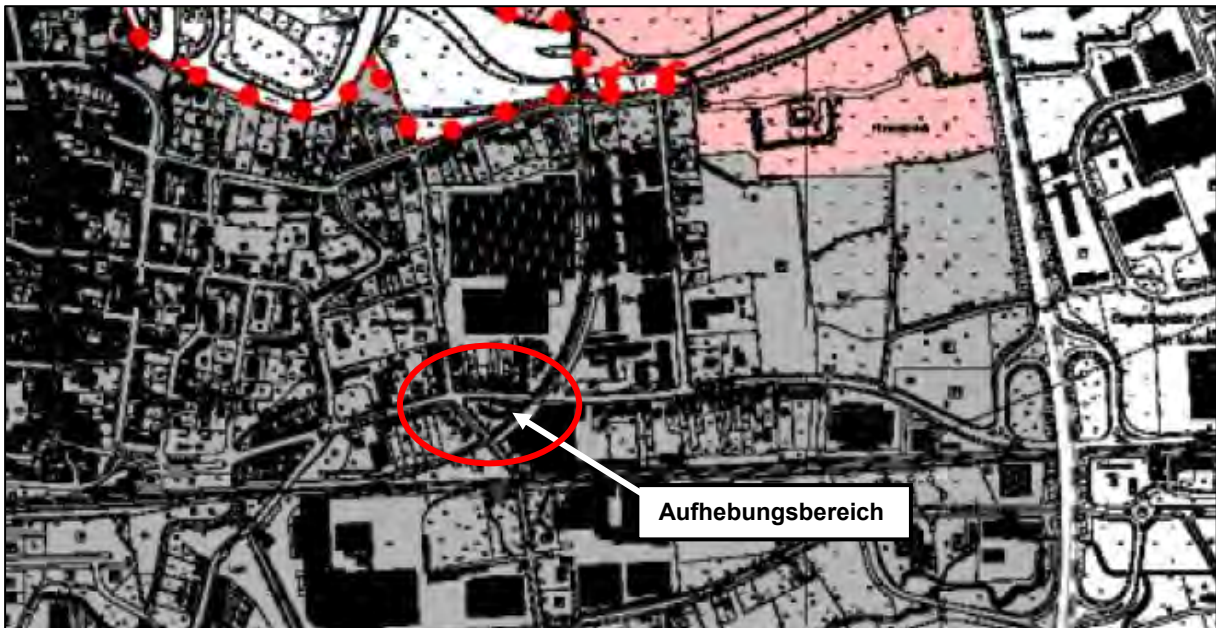


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan III „Lippetal - Lippstadt-West“, ohne Maßstab (Quelle: Kreis Soest)

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt den Aufhebungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Mischgebiet dar (Abbildung 7). Die Rixbecker Straße ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen, die Bahnlinien werden entsprechend als Bahnanlagen dargestellt. Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die ursprüngliche Planung einer gewerblichen Baufläche wieder aufgegriffen und ein Hotelgebäude entwickelt werden. Die Planung entspricht somit nicht den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes. Generell sind Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Aufhebung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt hingegen unabhängig von der Aussage des Flächennutzungsplanes, da eine Umsetzung nicht mehr beabsichtigt ist. Hinsichtlich des entstehenden Widerspruchs wird an dieser Stelle auf eine spätere Anpassung und den Bebauungsplan Nr. 304 „Weißburger Straße / Rixbecker Straße“ verwiesen.

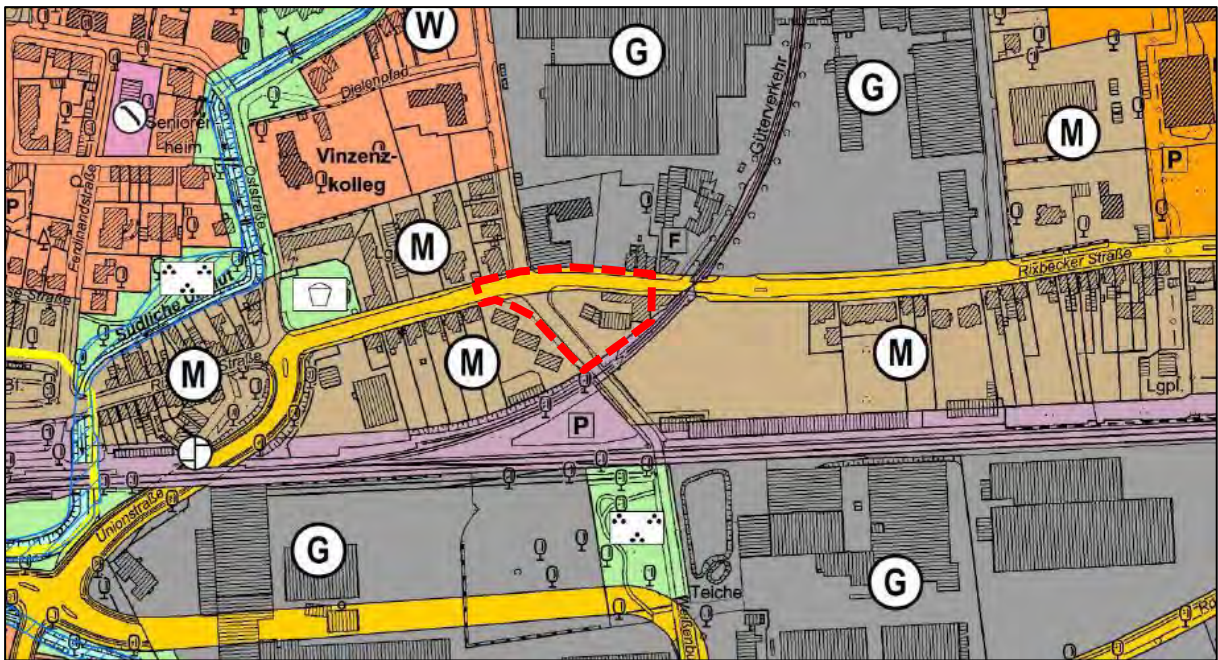


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lippstadt)

5.4 Vorhandene Bebauungspläne



Abbildung 8: angrenzende Bebauungspläne, ohne Maßstab (Quelle: Stadt Lippstadt)

Das Bebauungsplangebiet überlagert im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Weißerburger Straße den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 169 „Weißerburger Straße“.

Der Bebauungsplan Nr. 304 „Weißenburger Straße / Rixbecker Straße“ wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ zu einem großen Teil überlagert. Diese Überlagerung wird mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ rückgängig gemacht.

Östlich an das Plangebiet grenzt der Bebauungsplan Nr. 51 „Im Weihewinkel“ an.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet liegt der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 354 „Unternehmenszentrale HELLA Lippstadt – Cells“.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entfallen alle planungsrechtlichen Festsetzungen.

Nach Inkrafttreten der Satzung über die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ wird das Bau- und Planungsrecht auf den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 304 „Weißenburger Straße / Rixbecker Straße“ zurückgeführt. Ab diesem Zeitpunkt gelten wieder die dort getroffenen Festsetzungen.

7 Belange der Ver- und Entsorgung

Der Aufhebungsbereich erfährt keine negativen Auswirkungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgung. Grundsätzlich kann die Ver- und Entsorgung über die vorhandenen Strukturen erfolgen.

8 Belange der Umwelt

8.1 Eingriffsbewertung

Gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Da bisher keine Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ erfolgt ist, gehen mit der Aufhebung des Planes keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einher. Demnach sind im Zuge der Umsetzung keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Bezüglich der Kompensationsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 304 „Weißenburger Straße / Rixbecker Straße“, der im Zuge der beschlossenen Aufhebung wieder rechtskräftig wird, wird auf die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht verwiesen.

8.2 Umweltbericht/ Artenschutz

Nach § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB muss bei der Umweltprüfung ermittelt werden, welche voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplan mit sich bringen wird und diese dann in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Daher wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Aufgrund der beabsichtigten Aufhebung des rechtsverbindlichen, aber noch nicht vollzogenen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 323 „Studierendenwohnheim-Rixbecker Straße“ wird die Fläche in ihrem derzeitigen Bestand erhalten. Daher liegen artenschutzrechtliche Veränderungen, veränderte Umweltauswirkungen oder Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vor.

Nach der Aufhebung beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wieder nach den Festsetzungen des ursprünglichen Planrechts des Bebauungsplanes Nr. 304.

9 Sonstige Belange

9.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gem. §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Boden- und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Aus diesem Grund sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder der Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ungeachtet dessen gilt der nachfolgende Hinweis: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten

gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

9.2 Altlasten

Die Westhälfte des Geltungsbereiches ist als Altstandort im Kataster über Altlasten und Altlast-Verdachtsflächen des Kreises Soest unter der Nummer 06-4316-2032 registriert. Dabei handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle aus den 1960er Jahren. Altlastenuntersuchungen aus den Jahren 2011 und 2013 haben ergeben, dass der Untergrund mit tankstellen-spezifischen Schadstoffen verunreinigt ist.

Ein Bodengutachten aus dem Jahr 2013 stellte fest, dass aufgrund der aktuell gegebenen Versiegelung sowie geringdurchlässiger Böden (Verwitterungslehme) im Untergrund das Schadstoffmobilisierungs- und Grundwasserschädigungspotenzial als mäßig bis gering eingestuft wird.

An Verdachtspunkten durchgeführte Boden- und Bodenluftuntersuchungen ergaben lediglich kleinräumige Auffälligkeiten. Hierbei handelt es sich weitgehend um MKW- sowie geringfügige BTEX-Auffälligkeiten im Bereich des Abscheiders, des Altöltanks sowie z.T. im Bereich des VK-Tanks (vergaserkraftstoff-Tank). Bodenluftuntersuchungen ergaben keinerlei Auffälligkeiten. Bei Beibehaltung der Versiegelung besteht für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser, Bodenluft-Mensch sowie Boden-Mensch kein erhöhtes Gefährdungspotenzial.

9.3 Kampfmittel

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Plangebiet weder Kampfmittelverdachtsflächen noch Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Ungeachtet dessen gilt der nachfolgende Hinweis: Werden bei Tiefbauarbeiten Anzeichen fester, flüssiger oder gasförmiger Kontamination festgestellt oder Gegenstände aufgefunden, die möglicherweise Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände sein können, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt als Örtliche Ordnungsbehörde (Tel.: 02941/980-536), die Abteilung Bodenschutz des Kreises Soest (Tel.: 02921/ 30-2219) und/ oder die Bezirksregierung Arnsberg, Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel.: 02931/ 82-3885), unverzüglich zu informieren.

10 Sonstige Auswirkungen der Aufhebung

10.1 Zukünftige Entwicklung

Mit Abschluss dieses Aufhebungsverfahrens wird der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 304 „Weißenburger Straße / Rixbecker Straße“ wieder zur Rechtskraft gebracht und ist Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sowie für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben..

11 Weitere Hinweise

Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.

Lippstadt, 20.02.2024

gez. Mentz

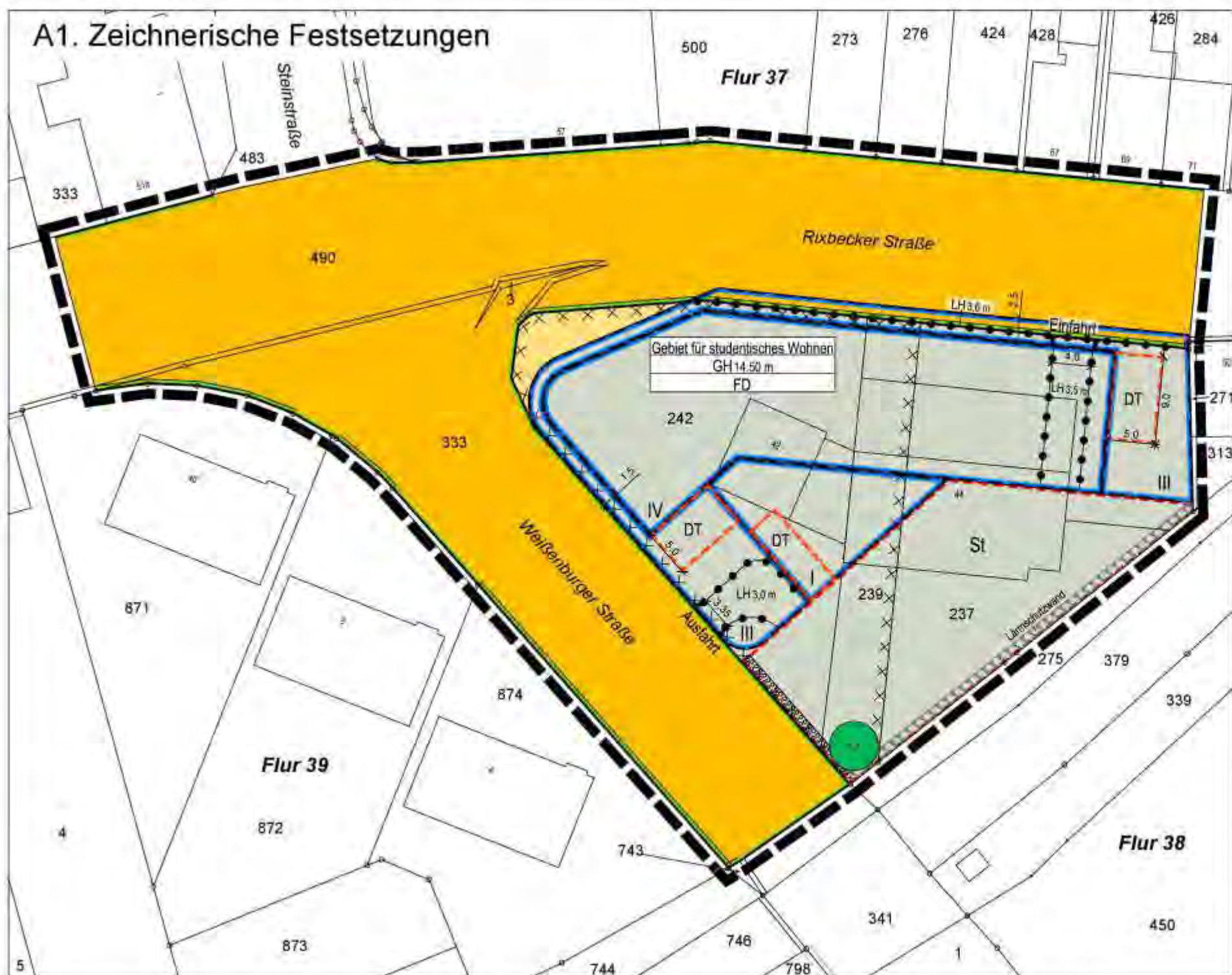
Stadt Lippstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim - Rixbecker Straße“

| | |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Gemarkung: | Lippstadt |
| Flur: | 37, 38 |
| Flurstück: | 3, 237, 239, 242, 333 thw., 490 thw. |
| Größe des Plangebietes: | 0,51 ha |

- Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:
- A1. Zeichnerische Festsetzungen
 - A2. Vorhaben- und Erschließungsplan
 - A3. Fassadenansichten
 - B. Rechtsgrundlagen
 - C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
 - D. Sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt

- Beigefügt ist diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan:
- Begründung
 - Schalltechnischer Bericht Nr. 20-39: Untersuchung zur Verkehrslärmimmission und zur Gewerbelärmimmission Studentenwohnheim an der Rixbecker Straße in Lippstadt (Draeger Akustik, Meschede, 03.08.2020)
 - Ermittlung und Beurteilung der Wirkung von aktiven Lärmschutzmaßnahmen, Schalltechnische Stellungnahme (Draeger Akustik, Meschede, 08.04.2021)
 - Geotechnische Stellungnahmen zur Umnutzung eines ehemaligen Tankstellenareals an der Rixbecker Straße 42 in 59555 Lippstadt zu Wohnbauzwecken (Kleeegräfe Geotechnik GmbH, 11.08.2020)



B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanStG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeilenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2020);

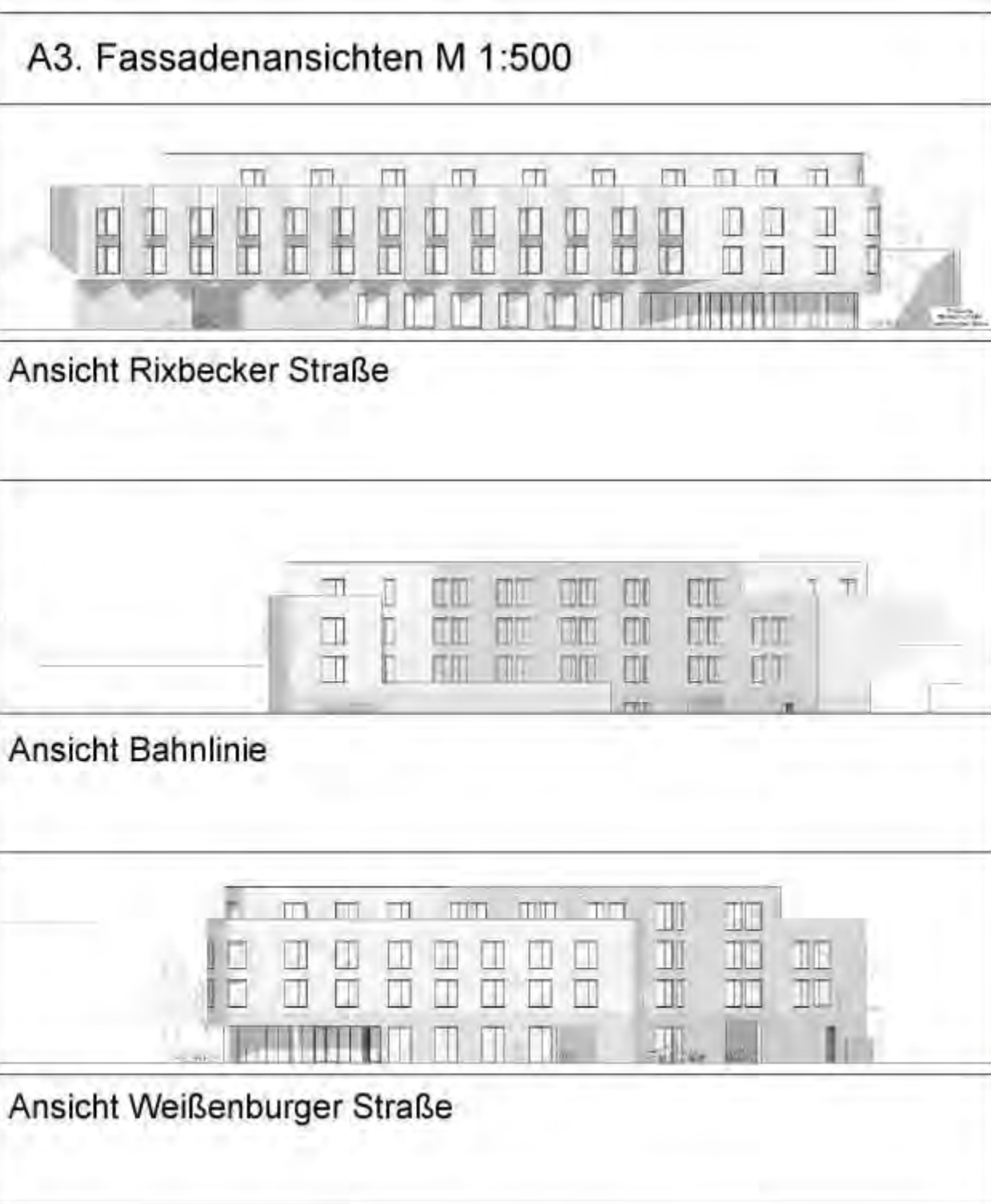
§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);

Anmerkung: Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung Lippstadt, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus, Ostwall 1, 59555 Lippstadt einsehbar.



- Private Fußwegfläche
- Private Stellplatzfläche
- Gebäudedurchfahrt
- begrünte Dachfläche
- unbegrünte Dachfläche
- DT Dachterrasse
- Oberlicht
- IV Geschossigkeit
- Lärmschutzwand (H=2,0 m)
- Heckeneingrünung
- anzupflanzender Baum

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Erläuterung zur Nutzungsschablone

| | |
|---------------------------------|-------------|
| Gebiet für studentisches Wohnen | Baugebiet |
| GH 14,50 m | Gebäudehöhe |
| FD | Dachform |

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 9 (7) BauGB

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 15 BauNVO

Gebiet für studentisches Wohnen

In dem Gebiet ist allgemein zulässig:

- Wohnen als studentisches Wohnen mit Gemeinschaftsräumen
- zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderliche Nebenanlagen, Funktions- und Abstellräume sowie Stellplätze und Zufahrten

Im Erdgeschoss sind zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts- und Bürorutzungen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Räume für freie Berufe gem. § 13 BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Maximale Grundfläche, Vollgeschoss

Innerhalb des festgesetzten Gebietes für studentisches Wohnen darf durch bauliche Anlagen eine maximale Grundfläche von 1.450 m² in Anspruch genommen werden. Für Stellplätze, Carports und sonstige Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze darf eine maximale Grundfläche von 660 m² in Anspruch genommen werden.

III Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse

GH 14,50 m
maximale Gebäudehöhe (GH) in Meter

z. B. LH 3,59 m
Lichte Höhe (LH) von mind. 3,50 m

Abgrenzung für unterschiedliche Festsetzungen zur lichten Höhe

Oberer Bezugspunkt:
Als oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist beim Flachdach der höchstgelegene Punkt der Dachhaut (Dachabschluss / Attika) maßgebend.

Unterer Bezugspunkt:
Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) sowie der Lichte Höhen (LH) gilt gem. § 18 (1) BauNVO die Höhe von 79,00 m ü. NHN (Meter über Normalhöhennull).

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Baugrenze

- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Dachterrassen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

SI Flächen für Stellplätze

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind ausschließlich Stellplätze, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

DT Flächen für Dachterrassen

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Private Wegeflächen

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

C.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Lärmschutzwand (2,00 m über Grund)

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die bewerteten Luftschalldämmmaße R_{w,ges} aufweisen, die gemäß DIN 4109 für die in den Gebäudedärkmarkten gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III, IV, V oder VI erforderlich sind.

Es sind Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter) vorzusehen, die einen ausreichenden Luftwechsel in Räumen die zum Schlafen genutzt werden können bei geschlossenen Fenstern ermöglichen und die die Schalldämmung der Außenbauteile, entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich, nicht mindern.

C.8 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein mindestens 0,5 Meter breiter Anpflanzstreifen mit heimischen, standortgerechten Hecken, Sträuchern und/oder sonstigen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zu- und Abfahrten sind innerhalb der Flächen unzulässig.

Die zusammenhängenden Dachflächen sind mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind

- notwendige Bereiche für Oberlichter,
- Flächen für technische Einrichtungen bis zu einer Größe von insgesamt 100 m²,
- Flächen für Dachterrassen bis zu einer Größe von insgesamt 100 m² innerhalb der hierfür festgesetzten Bereiche.

Dachflächen von Carports sind ebenfalls mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm und einer Sedum-Kräutermischung zu begrünen.

Anzupflanzende Bäume

An dem gekennzeichneten Standort ist ein kleinkröniger Laubbaum mit einem Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Liste geeigneter Baumarten (beispielhaft):
Kupfer-Felsenbirne / Amelanchier lamarckii, Hochstamm
Schnee-Felsenbirne / Amelanchier arborea, Robin Hill
Kornelkirsche / Cornus mas, Hochstamm
Blumenesche / Fraxinus ornus
Eisenholzbaum / Parrotia persica, Vanessa

C.9 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Ziffer 3 und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlaststandort 06-4316-2032)

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches wurden im Bereich des Abscheiders des Altlaststandorts sowie z. T. im Bereich des VK-Tanks geringfügig erhöhte MKW- und BTEX-Werte festgestellt.

Im Rahmen der Baufeldfreimachung sind alle vorhandenen unterirdischen Bauteile (Tanks, Abscheider, Schlammfang) auszubauen. Falls erforderlich, sind die Tanks zu entleeren und zu reinigen. Die punktuellen Verunreinigungen sind durch Bodenaushub zu entfernen.

Die Belastungsfreiheit der Bau- und Sanierungsgruben ist durch Bodenuntersuchungen (Beweissicherungsproben) hinsichtlich des Parametres MKW zu belegen.

Der Bodenaushub ist zu untersuchen (Deklarationsanalyse) und ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Diese Arbeiten sind fachgutachterlich zu begleiten und in Form eines Sanierungsberichtes zu dokumentieren. Der Sanierungsbericht ist dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest vorzulegen.

Die Bodensanierung ist vorab mit dem Sachgebiet Bodenschutz des Kreises Soest abzustimmen.

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Dachform
Flachdach

FD Im Plangebiet sind für die Hauptbaukörper nur Flachdächer (FD) zulässig.

Fassadengestaltung

Die dargestellten Fassadenansichten des Vorhabens (unter A.2) sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das Gebäude ist mit Ausnahme der Fassadengestaltung im Erdgeschoss auf Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten. Im Erdgeschoss ist mind. 1/3 der Fassadenfläche entlang der Rixbecker Straße und der Weißenburger Straße als Fensterflächen auszubilden.

Für die Außenwände dürfen nur Rauh- und Feinputze in weißer oder grauweißer Farbe verwendet werden. Abweichende Materialien und Farben sind bis zu einem Flächenanteil von 1/3 der Fassadenfläche einschließlich untergeordneter Bauteile zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fensterflächen, auch wenn diese in Summe einen höheren Anteil als 1/3 der Fassadenfläche einnehmen.

Mit Ausnahme von Fensterflächen sind reflektierende und glänzende Materialien nicht zulässig. Dies gilt insbesondere für Glasbausteine, glasierte Keramik, geschliffenen Werk- oder Kunststein sowie Kunststoff- und Metallplatten oder -tafeln, Verkleidungen, Materialimitationen und Vorhangfassaden sind unzulässig.

D. Sonstige Darstellungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Planinhalt

z. B. Maßzahl (in m)

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Flurgrenze
- Flurbezeichnung

Artenschutz

Die zum Abriss vorgesehenen Gebäude sind unmittelbar vor Beginn der Abrucharbeiten durch eine fachkundige Person auf Hinweise, die auf ein Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen hindeuten (Vogelnester, Gewölle, Tierkadaver, Fraßreste, Federn, Kot etc.) zu kontrollieren. Sollte ein Vorkommen von Fledermäusen oder planungsrelevanten Vogelarten (Schwalben, Eulen, Falken, Feldsperling, Gartenrotschwanz, Star) nachgewiesen werden, sind die Arbeiten in dem betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen. In diesem Fall ist dann mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest (Herr Störmann, Tel. 02921-30-3802) das weitere Vorgehen abzustimmen.

Die Vegetationsbestände sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu entfernen. Sollte eine Einhaltung dieser Bauzeitenregelung nicht möglich sein, sind die Vegetationsbestände vor der Entfernung durch eine fachkundige Person auf Tiervorkommen zu kontrollieren.

Solte wider Erwarten die Entnahme von Gehölzen mit einem Stammdurchmesser (Brusthöhendurchmesser) von 30 cm oder mehr notwendig werden, sind diese Gehölze unabhängig von der Jahreszeit vor der Entnahme durch eine fachkundige Person zu kontrollieren.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monat in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Anlage 4

KATSTERVERMERK

Die Planunterlagen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde unter Vernehmung anwesender Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmaßnahmen angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein. Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 PlanZV entsprechen.

Lippstadt, den 22.11.2021

gez. Minkem Göttsch
ÖCVI Vermessungsbüro 5807 Minkem Göttsch
(Diplom-Ingenieure, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure)

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der Städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lippstadt, den 22.11.2021

gez. Minkem Göttsch
ÖCVI Vermessungsbüro 5807 Minkem Göttsch
(Diplom-Ingenieure, Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 12.03.2020 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss wurde am 21.11.2020 in der Tagesatzung „Der Patroli“ öffentlich bekannt gemacht.

2. Frühezeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat vom 30.11.2020 bis zum 07.01.2021 stattgefunden. Der Beschluss für die frühezeitige Beteiligung der Bürger wurde am 21.11.2020 in der Tagesatzung „Der Patroli“ öffentlich bekannt gemacht.

3. Frühezeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat vom 30.11.2020 bis 07.01.2021 stattgefunden. Ein Untertätigkeits- und Einvernehmensbescheid am 11.01.2021.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat vom 10.09.2021 bis 12.07.2021 stattgefunden.

5. Öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 27.05.2021 die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 10.06.2021 bis 12.07.2021 stattgefunden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.06.2021 in der Tagesatzung „Der Patroli“ öffentlich bekannt gemacht.

Lippstadt, den 22.11.2021

Der Bürgermeister im Auftrag

gez. Horstmann
Heinrich Horstmann
Fachbereich Stadtentwicklung und Bauen

6. Satzungsbeschluss/Ausfertigung

Der Rat der Stadt Lippstadt hat aufgrund § 7 i.V.m. § 41 GO NRW in der Sitzung am 20.09.2021 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Studierendenwohnheim - Rixbecker Straße“ beschlossen aus Zeichnerischen Festsetzungen, Vorhaben- und Erschließungsplan und textlichen Festsetzungen gem. § 19 (1) BauGB als Sitzung beschlossen und die Begleitung genehmigt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Lippstadt, den 23.11.2021

gez. Moritz
Arne Moritz
Bürgermeister

gez. Mike
Schriftführer

Stadt Lippstadt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 323 „Studierendenwohnheim - Rixbecker Straße“

Verfahrensstand: Sitzung

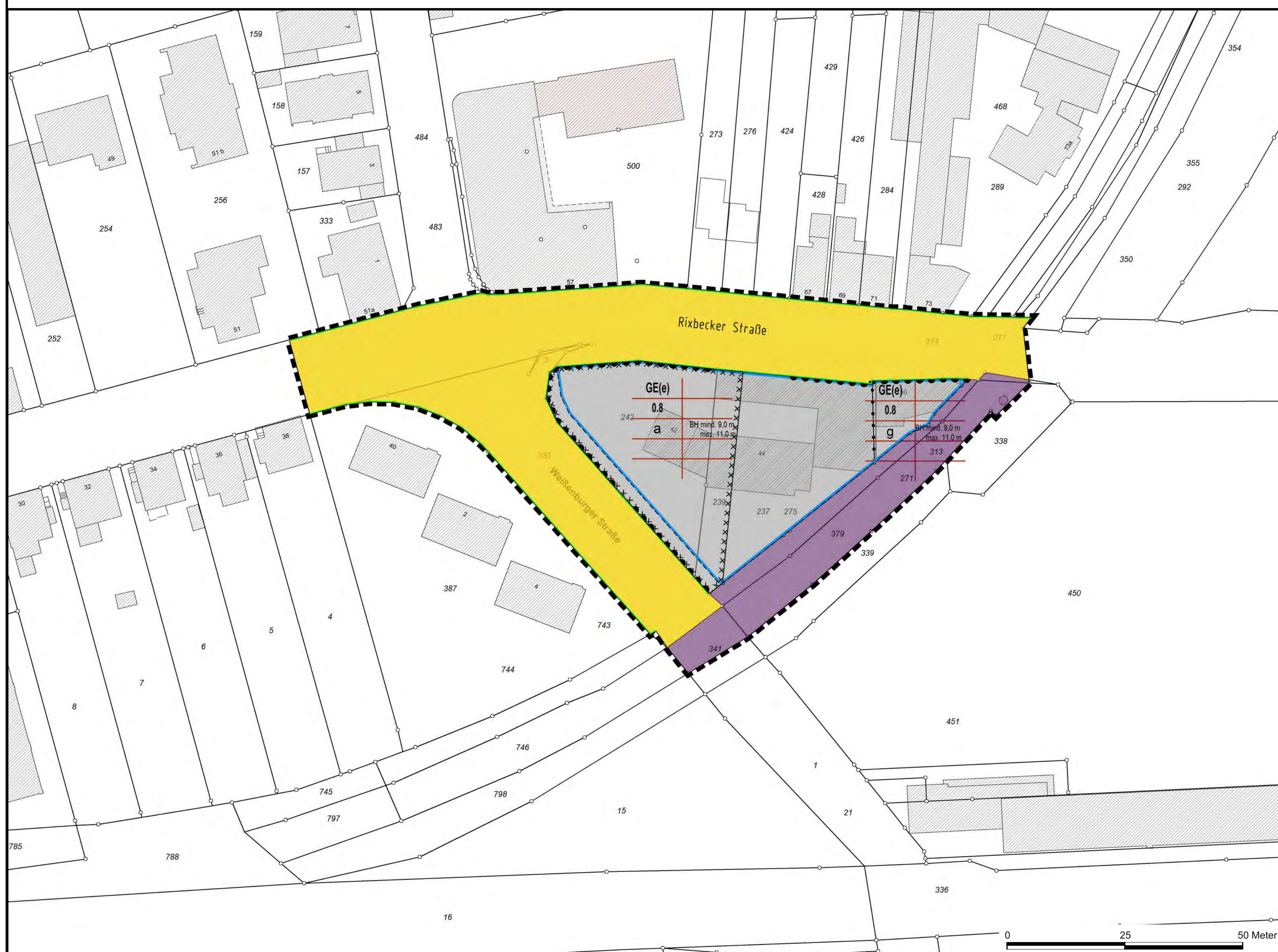
0 10 20 30 40m

Maßstab im Original 1 : 500

Norden

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 72960
fax +49 5205 729822
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

10.08.2021 VS



I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO

- Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO**
- (1) Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störendem Gewerbe.
- (2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art unter Beachtung der Festsetzungen nach Ziffer (4) bis (7),
 2. öffentliche Betriebe,
 3. Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- (4) Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nur mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten der Sortimentsliste der Stadt Lippstadt gemäß Anlage 3 als Hauptsortimente zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 sind als Hauptsortimente nicht zulässig. Zentrenrelevante Sortimente gemäß Anlage 2 und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 1 sind auf maximal 10% der Gesamtoberfläche des jeweiligen Betriebes als Randsortimente zulässig.
- (5) Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. Anlage 2 und 1 der Sortimentsliste der Stadt Lippstadt sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf nach Art und Umfang in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion des Betriebes, mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern oder mit der Reparatur solcher Güter steht und an der Stätte der betrieblichen Leistung erfolgt. Die Verkaufsfäche darf dabei nicht mehr als 20% der Grundfläche des Betriebsgebäudes nicht überschreiten.
- (6) Unzulässig sind Betriebe oder sonstige Stätten, deren ausschließlicher oder teilweise Geschäftszweck der Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ist.
- (7) Unzulässig sind Vorführ- oder Geschäftehallen oder sonstige Stätten und Betriebe, deren ausschließlicher oder teilweise Geschäftszweck die Darstellung oder der Verkauf von Handlungen mit sexuellem Charakter ist.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 - § 21a BauNVO

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlage als Höchst- und Mindestmaß festgesetzt.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlage
Die minimale bzw. maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern ist die minimale bzw. maximale Höhenifferenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche und dem Bezugspunkt. Der Bezugspunkt wird bestimmt durch die nächstgelegene Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Gebäudemitte.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO

- 3.1 Bauweise
Für das Baugebiet wird im westlichen Bereich die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise werden die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf 50m überschreiten. Im östlichen Bereich wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und Abs. 6 BauGB

- 4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.
- 4.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Die Ein- und Ausfahrt auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist innerhalb der festgesetzten Bereiche unzulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

- 5.1 Begrünung der Stellplatzflächen
Pro sechs Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen (2 x v. STU 14-16 cm). Bei der Pflanzenauswahl sind standortgerechte, heimische Arten zu wählen, die sich an Verkehrsflächen eignen (z.B. Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Steleiche)
- 5.2 Zufahrten zu Stellplätzen
Zufahrten zu Stellplätzen und Tiefgaragen sind wasserundurchlässig einzudecken.

6. Fläche für Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

- 6.1 Zulässigkeitsbeschränkungen von Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen
Stellplätze, Garagen und Garagenschosse sind im gesamten Plangebiet zulässig, aber nur in Ergänzung zu einer Bebauung nach Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen und nur wenn der überwiegende Teil der Nutzung der Fläche und des Gebäudes eine Nutzung nach 1.1. der textlichen Festsetzungen darstellt.
- Innerhalb der überbaubaren Fläche sind Garagengebäude im Sinne von § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Parkhaus) zulässig, wenn sie mindestens 2 Geschosse bis maximal 3 Geschosse haben.
- Garagenschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) sind im gesamten Plangebiet und nur in Ergänzung zu einer Bebauung nach Ziffer 1.1. der textlichen Festsetzungen zulässig.

II. Gestaltungsvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW

1. Werbeanlagen

- 1.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.2 Werbeanlagen mit Fahnen an Fahnenmasten und mit Pylonen sowie mit Wechsellicht, Lauflicht, elektronischen Laufbändern, Votivbändern oder ähnlichem sind unzulässig. An den nördlichen und westlichen Fassaden sind nur nicht selbst leuchtende Werbeanlagen zulässig.
- 1.3 Bei Werbeanlagen, die an einem Gebäude angebracht sind oder in einem räumlichen, baulichen oder funktionalen Zusammenhang zu einem Gebäude stehen, darf die Summe der für Werbung genutzten Fläche 10 % der Fassadenfläche je Fassadenseite nicht überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen maximal eine Höhe von 1m haben und ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschreiten, maximal jedoch 10m. Die maximale Anbringungshöhe der Werbeanlage beträgt 4m.

2. Garagen

- Garagen sind als offene Garagen (Carports) zu gestalten und mit offenen oder geschlossenen Pergolen zu überdecken und mit Kletterpflanzen einzugrünen

Sortimentsliste der Stadt Lippstadt (im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008))

Anlage 1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
Apotheken
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
Wäsch-, Putz- und Reinigungsmittel

Anlage 2 Zentrenrelevante Sortimente

Datenverarbeitungsgeräte, peripheren Geräte, Software
Telekommunikationsgeräte
Geräte der Unterhaltungselektronik
Haushaltsartikel (Haus- Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat-, und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nichtelektrische Haushaltsgeräte)
Bücher
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften, Zeitungen
Scheine, Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Ton- und Bildträger
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
Spielwaren und Bastelartikel
Bekleidung
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
medizinische und orthopädische Artikel
Blumen
Uhren und Schmuck
Augenoptiker
Foto- und optische Erzeugnisse
Kunstgegenstände, Bilder, kunstwertliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Anlage 3 Nicht zentrenrelevante Sortimente

Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberbetten)
Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas-, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkbedarf
Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
elektrische Haushaltsgeräte (Dingelgeräte wie Herd, Waschmaschine)
Wohnmöbel, Küchenanrichtungen, Büromöbel
Musikinstrumente und Musikalien
Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
Sportplatzgeräte, Campingartikel
Pflanzen, Simeisen und Dingermittel
zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Antiquitäten und Gebrauchswaren
Kraftwagen und -zubehör

Erklärung der Planzeichen und sonstige Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 16- 21a BauNVO

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauhöhe in Metern als Mindest- bzw. Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen gem. §§ 22 und 23 BauNVO

abweichende Bauweise

geschlossene Bauweise

überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Verkehrsflächen, Bahnflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen innerhalb eines Baugebietes.

Sonstige Darstellungen

Flurgrenze

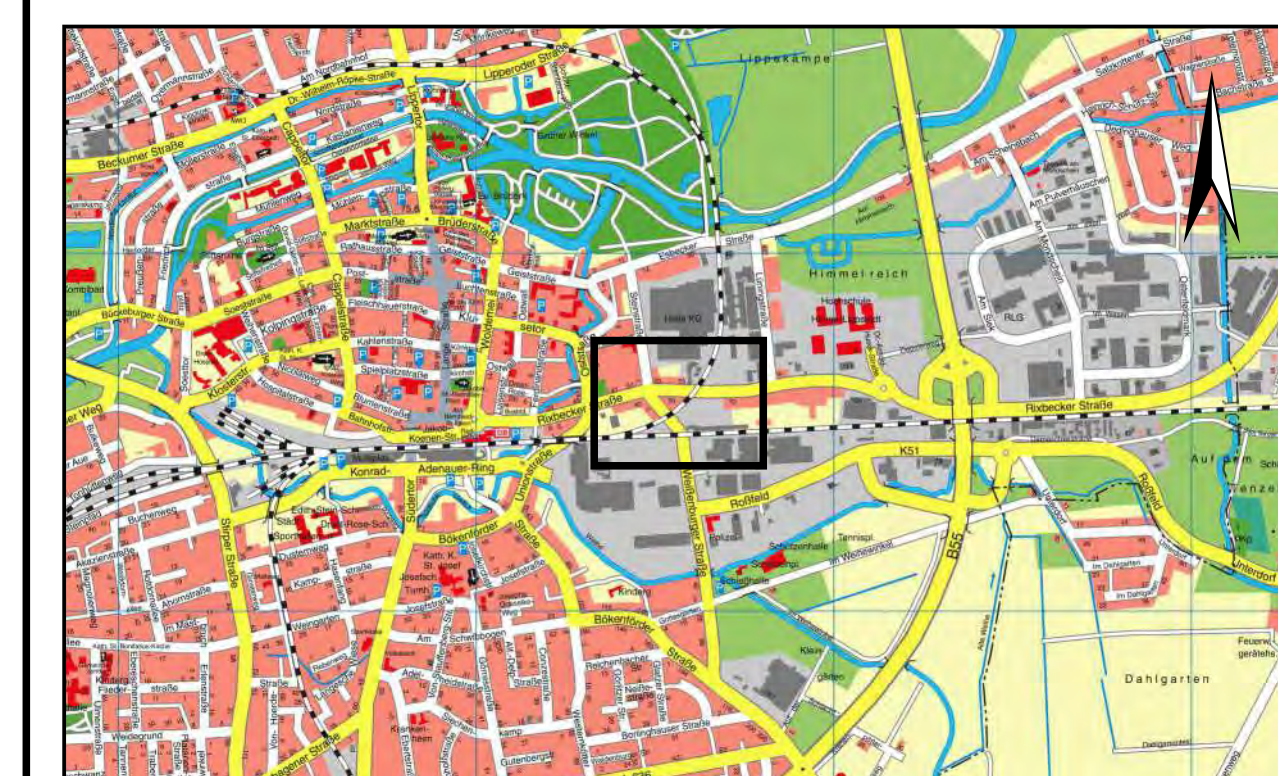
vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Gebäude

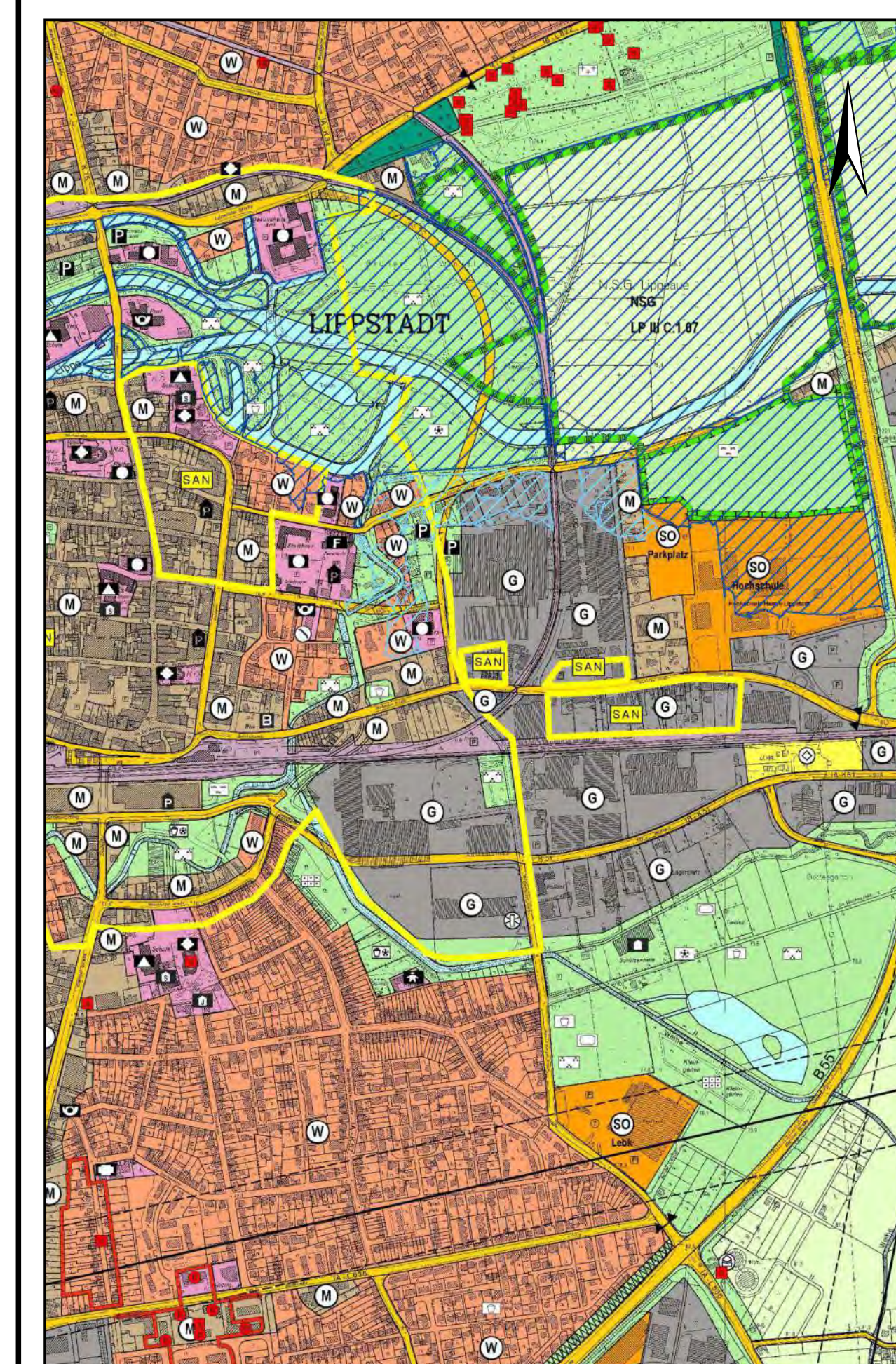
Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB (Altstandort Nr. 06-4316-2032)

III. Hinweise

1. **Bodendenkmäler**
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfürgungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen, Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lippstadt als Untere Denkmalbehörde und/ oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsbilddatei mittels drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der LWL ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW)
2. **Altstätten**
Der Bereich der ehemaligen Tankstelle Rixbecker Straße 42 ist im Altstättenkataster des Kreises Soest unter der Nummer 06-4316-2032 als Altstandort registriert. Vor Nutzungsänderungen, Eingriffen in die bauliche Situation oder bestehenden Oberflächen ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
3. **Zugrundliegende Vorschriften:**
Die diesem Bebauungsplan zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten werden zu jedermanns Einsicht während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadthaus, Ostwall 1, bereitgehalten.



BLATTEINTEILUNG
Geltungsbereich: Kreis Soest, Stadt Lippstadt
Gemarkung Lippstadt; Flur 37 u. 38
M.: 1 : 15000



AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
M.: 1 : 10000

PLANUNTERLAGE
Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes wurde unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Liegenschaftskatasters und aufgrund örtlicher Ergänzungsmessungen angefertigt. Sämtliche Darstellungen entsprechen dem gegenwärtigen Zustand und stimmen mit dem Liegenschaftskataster vom heutigen Tage überein.
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58 vom 22. Januar 1991) entspricht, zuletzt geändert vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Lippstadt, den 22.02.2016

Fachdienst
Geo Service und Wertermittlung

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

gez. Kißler
(Kißler)
Fachdienstleiter

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung vom 23.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss ist am 04.12.2015 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den 02.02.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Plan mit der Begründung vom 11.01.2016 hat in der Zeit vom 18.02.2016 bis 21.03.2016 öffentlich ausliegen.
Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB am 08.02.2016 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekanntgemacht worden.

Lippstadt, den 22.02.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

STÄDTBEBAULICHE PLANUNG
Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

Fachbereich
Stadtentwicklung und Bauen

Fachdienst
Stadtplanung und Umweltschutz

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

gez. Bühlmeier
(Bühlmeier)
Fachdienstleiter

UNTERRICHTUNG BÜRGER
Die Möglichkeit zur Unterrichtung und zur Äußerung der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu den Zielen und Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans hat zwischen dem 05.10.2015 und dem 23.10.2015 stattgefunden. Die Einladung wurde am 02.10.2015 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekanntgemacht.

Lippstadt, den 05.10.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

DER RAT DER STADT LIPPSTADT HAT AUFGRUND
§ 7 i. V. m. § 41 Abs. 1 Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2013 (GV NRW S. 878),
§ 2 und § 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2015 (BGBl. I S. 1549),
in der Sitzung am 26.09.2016 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Lippstadt, den 27.09.2016

gez. Sommer
Der Bürgermeister

gez. Scharte
Schriftführer

GEOMETRISCHE FESTLEGUNG
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Lippstadt, den 22.02.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Sitzung vom 28.01.2016 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung beschlossen.

Lippstadt, den 02.02.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Horstmann
(Horstmann)
Fachbereichsleiter

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie der Ort, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann, ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.10.2016 in der Tageszeitung „Der Patriot“ öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Lippstadt, den 02.11.2016

Der Bürgermeister

gez. Sommer

STADT LIPPSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 304 WEISSENBURGER STRASSE / RIXBECKER STRASSE

| | | |
|---------------------------|-------------------------------------|---|
| Maßstab 1 : 500 | Plan - Nummer 01. 304 - 0 | Entwurf : Hüsgert bearbeitet : Ströh erstellt am : 11.01.2016 geändert am : 23.08.2016 |
|---------------------------|-------------------------------------|---|

Der Bebauungsplan besteht aus 1 Blatt

STADT **LIPPSTADT****Vorlage Nr. 084/2024**

öffentlich

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Frau Mentz

Telefon: 02941 980-421

| Beratungsfolge | Sitzungstermin |
|----------------|----------------|
|----------------|----------------|

Stadtentwicklungsausschuss

07.03.2024

| | |
|------------|---|
| TOP | Aufstellung des Bebauungsplanes der Stadt Lippstadt Nr. 356 "Union" hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit c) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange |
|------------|---|

| |
|---------------------------|
| Beschlussvorschlag |
|---------------------------|

- a) Für den in der Anlage 1 dargestellten Bereich soll der Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 356 „Union“ aufgestellt werden.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

Anlage 1: Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 356 "Union"

Anlage 2: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 178 "Ehemaliges Uniongelände"

Anlage 3: Entwurfsskizze zum Bebauungsplan Nr. 356 "Union"

Beratungsergebnis

| | | | | | | |
|-------------------------------------|---|----|------|------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Einstimmig | <input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit | Ja | Nein | Enthaltung | <input type="checkbox"/> Laut Beschluss-vorschlag | <input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss |
|-------------------------------------|---|----|------|------------|---|---|

 Unterschrift

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? Nein**Sachdarstellung**Hintergrund und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Anlass zur Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes stellt die Option zum Grunderwerb aus dem Uniongelände dar. Dem Rat der Stadt Lippstadt wurde zu seiner Sitzung am 26.02.2024 eine entsprechende Beschlussvorlage vorgelegt. Primäres Ziel des Erwerbs ist der verkehrliche Lückenschluss zwischen dem Konrad-Adenauer-Ring und der Weißenburger Straße durch die seit Jahren angestrebte sogenannte „Südtangente“.

Zur Herstellung der rechtlichen Voraussetzungen für den geplanten Straßenbau ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes Nr. 356 „Union“ vorgesehen.

Der heute rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 178 „Ehemaliges Uniongelände“ trägt den rechtlichen Voraussetzungen nicht genüge, da in diesem Planwerk der Trassenverlauf lediglich informativ – ohne Festsetzungscharakter – dargestellt werden konnte. Grund dafür waren die damals vorliegenden Bedingungen im Hinblick auf das Eisenbahnrecht (vorhandene, planfestgestellte Gleisanschlüsse), denen nun, nach dem Grunderwerb, begegnet werden kann. Zudem war seinerzeit ein anderer Verlauf der Trasse angedacht.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes respektive das Vorliegen uneingeschränkter Baurechts und ist zudem Voraussetzung zur Abrufung von Fördermitteln nach den landesweiten Richtlinien zur Förderung des kommunalen Straßenbaus. Diese sollen noch im laufenden Jahr 2024 zur anteiligen Finanzierung der Tangente beantragt werden.

Darüber hinaus ist es im Kontext der Straßenneuplanung erforderlich, die vorhandenen Bauflächen neu zu ordnen.

Entwurfsinhalte

Der vorgesehene Geltungsbereich (s. Anlage 1) des neuen Bebauungsplanes Nr. 356 „Union“ deckt sich größtenteils mit dem Ursprungsplan, integriert jedoch die Anschlussbereiche der Südtangente im Westen sowie insbesondere den geplanten Kreisverkehr im Osten.

Der Ursprungsplan Nr. 178 „Ehemaliges Uniongelände“ ist in Anlage 2 hinterlegt.

Auf Grundlage der vorhandenen Belastungen (Altlasten, Lärmimmissionen) soll der Standort bis auf Weiteres als Gewerbegebiet beibehalten bzw. weiterentwickelt werden (vgl. Anlage 3: Entwurfsskizze). Dies bedeutet insofern eine teilweise Übernahme der Festsetzungen des Ursprungsplanes. Eine Überprüfung dieser im Hinblick auf novellierte gesetzliche Vorgaben, Abstände, zulässige und beabsichtigte Nutzungen im Zusammenhang mit einer Gliederung des Plangebietes etc. wird im Zuge des weiteren Verfahrens vorgenommen.

Im Bebauungsplan wird die Südtangente als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

Vorgesehen ist eine Allee mit einer zweistreifigen Fahrbahn mit beidseitigem Gehweg und Radweg sowie Grünstreifen in einer Gesamtbreite von 18,5 Metern. Der geplante neue Verlauf ist ebenfalls der Entwurfsskizze in Anlage 3 zu entnehmen. Die Süd-tangente wird anbaufrei gestaltet und erschließt die nördlichen und südlichen (Bau-)flächen lediglich durch zwei Stichstraßen.

Im Bereich der Weihe sind Grünflächen mit Wegeverbindungen vorgesehen.

Planverfahren

Das Bauleitplanverfahren soll im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden. Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung sind verschiedene gutachterliche Betrachtungen (u.a. den durch die Tangente ausgehenden Verkehrslärm betreffend) erforderlich.

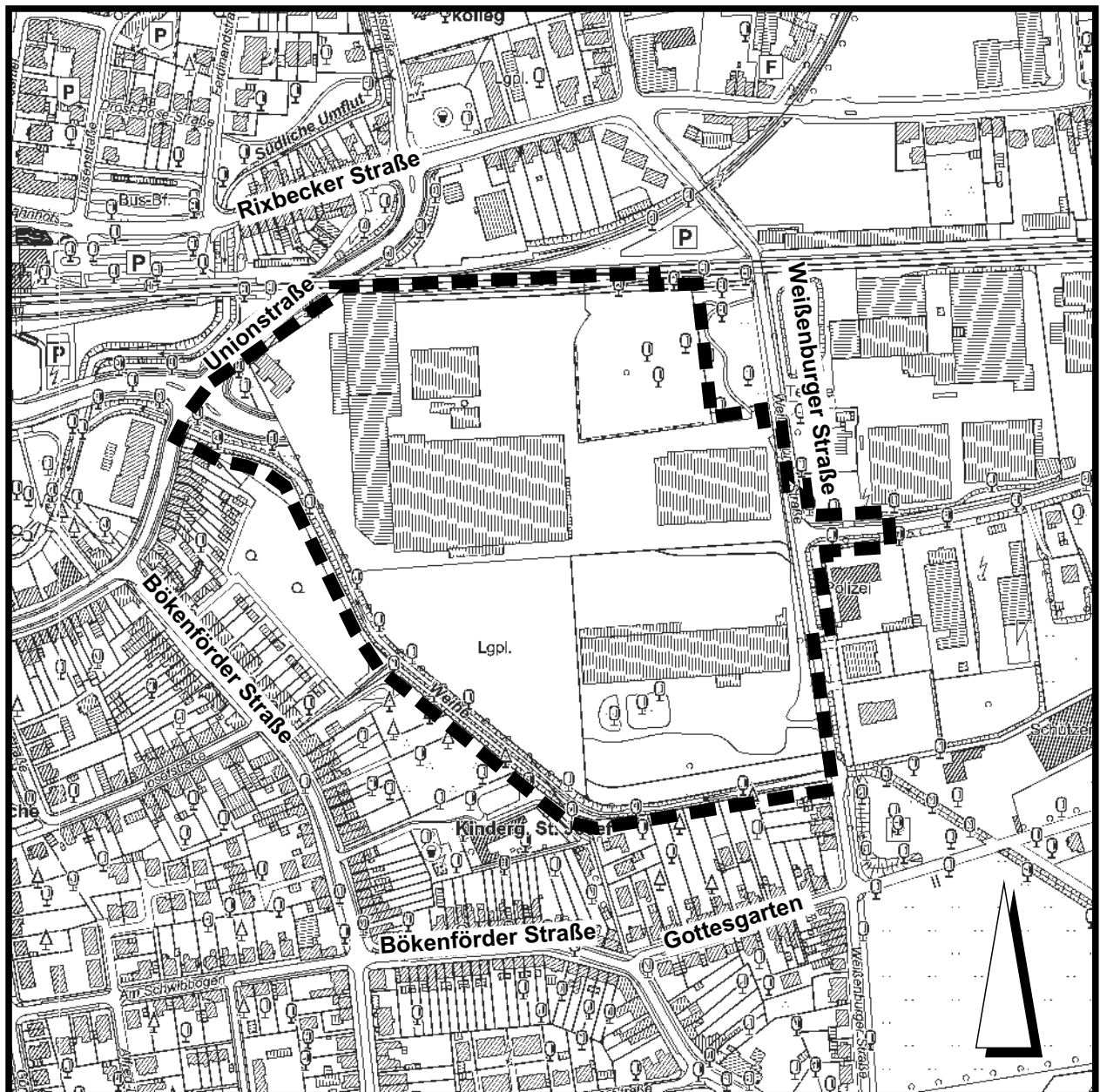
Den nächsten Verfahrensschritt bildet sodann die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.

In diesem Sinne wird der Ausschuss gebeten, die oben genannten Beschlüsse zu fassen.

Entwurf Bebauungsplan der Stadt Lippstadt Nr. 356 Union

Planbereich ■■■■

M.: 1 :5000





Dieses Kartenblatt (Blatt 2) ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 178
 Ehemaliges Uniongelände
 Die Festsetzungen, vorläufige Darstellungen und die Anschließungsverwerke befinden sich auf dem Titelblatt (Blatt 1)
 Lippstadt, den _____
 Der Bürgermeister



STADT LIPPSTADT
 Bebauungsplan Nr. 178
 Ehemaliges Uniongelände
 Maßstab 1:1000
 Plan-Nr. 01.178 - 0
 Blatt 2
 Erstellt am 19.04.2002 gemäß an.
 Der Bebauungsplan besteht aus 7 Blättern.

Anlage 3



Gewerbe

Gewerbe

Entwurfsskizze Bebauungsplan
der Stadt Lippstadt Nr. 356 "Union"

M 1:1000

Stand 23.02.2024
bearbeitet: Mentz



STADT **LIPPSTADT****Vorlage Nr. 095/2024**

öffentlich

FB 6 / FD Stadtplanung und Umweltschutz

Auskunft erteilt: Herr Voigt

Telefon: 02941 980-407

| Beratungsfolge | Sitzungstermin |
|-----------------------|-----------------------|
|-----------------------|-----------------------|

Stadtentwicklungsausschuss

07.03.2024

| | |
|------------|---|
| TOP | Aktuelle Entwicklung zur Wohnraumförderung in Lippstadt hier: Antrag der Ratsfraktion Bündnis90 / Die Grünen |
|------------|---|

| |
|------------------------------|
| Inhalt der Mitteilung |
|------------------------------|

Mit Schreiben vom 06.02.2024 hat die Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen einen Antrag (Anlage 1) zur umfassenden Darstellung der aktuellen Entwicklung bezüglich der Wohnraumförderung in der Stadt Lippstadt gestellt.

Nach Auffassung der Fraktion sei es angesichts der drängenden Problematik der Wohnraumknappheit und der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum von Bedeutung, transparente Informationen über die Wohnbauflächenentwicklung sowie geplante Maßnahmen zur Förderung von Mietwohnungen, insbesondere für bedürftige Bevölkerungsgruppen, zu erhalten

Im Antrag werden Informationen zu folgenden Themen und Fragestellungen erbeten:

1. **Aktuelle Aufstellung der Wohnbauflächenentwicklung inklusive Potenzialflächen**
2. **Anzahl der Grundstücke im Besitz der Stadt Lippstadt für Wohnbebauung gemäß gültigem Bebauungsplan**
3. **Gesamtes Wohnbauflächenpotenzial dieser Grundstücke**
4. **Planungen der Verwaltung bezüglich geförderter Mietwohnungen, insbesondere für besondere Personengruppen**
5. **Anzahl der Wohneinheiten, die in den nächsten 5 Jahren aus der Sozialbindung fallen, und betroffene Personen**
6. **Situation der Seniorenwohnungen in Lippstadt und geplante Maßnahmen**

Im Antrag wird angemerkt, dass der Wohnungsmarktbericht 2022 mehrfach bei der Verwaltung angefordert worden sei, man diesen aber nicht erhalten habe. Der Woh-

Beratungsergebnis

| |
|--|
| |
|--|

 Unterschrift

Ergänzungsblatt

nungsmarktbericht 2022 ist aufgrund von Personalmangel nicht erstellt worden. Ob die prioritären Projekte die Erstellung eines Wohnungsmarktberichtes in 2024 zulassen werden, hängt von der Entwicklung der Personalsituation ab.

Zu den angesprochenen Themen:

1. **Aktuelle Aufstellung der Wohnbauflächenentwicklung inklusive Potenzialflächen:**
Die Anlage 2 der Vorlage gibt eine detaillierte Übersicht über die Wohnbauflächenentwicklung. Da wichtige avisierte Flächen auf dem Gelände der Hella und der Union nun nicht für den Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen, ist die Ausweisung weiterer Flächen erforderlich.
2. **Anzahl der Grundstücke im Besitz der Stadt Lippstadt für Wohnbebauung gemäß gültigem Bebauungsplan:**
Nur die Bebauungspläne "Boschstraße" und Dedinghausen „Am Haslei“ weisen städtische Flächen als Wohnbauland aus.
3. **Gesamtes Wohnbauflächenpotenzial dieser Grundstücke:**
Im Baugebiet Boschstraße kann ein Mehrfamilienhaus auf das verbliebende städtische Grundstück gebaut werden. Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 335 Dedinghausen „Am Haslei“ sieht eine Entwicklung für verschiedene Zielgruppen vor. So sind etwa 13 Bauplätze für Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen, vier Kettenhäuser, sechs Kleinsthäuser. Hinzu kommt ein genossenschaftliches Projekt für ein Mehrfamilienhaus mit etwa 10 Wohnungen, ein Gebäude der SeWo für das selbstbestimmte Wohnen von Behinderten mit etwa 10 Wohnungen sowie eine Tagespflege der Caritas. Hinzu kommt der sogenannte „Dorfmarkt“, der viele Funktionen für das Dorf erfüllen soll.
4. **Planungen der Verwaltung bezüglich geförderter Mietwohnungen, insbesondere für besondere Personengruppen:**
Die Verwaltung sieht ihre Aufgabe in der Schaffung bedarfsgerechten Planungsrechts. Projektiert und errichtet werden die Gebäude durch Bauträger und insbesondere auch durch die GWL. Dabei können zu enge planungsrechtliche Vorgaben, etwa durch rechtliche Einschränkung der Nutzerkreise, dem tatsächlichen Bau von Wohnungen entgegenstehen. So sind in der Zeit sehr niedriger Zinsen die Förderangebote im Bereich des sozialen Wohnungsbaus nicht attraktiv gewesen. Insofern erscheint die Entwicklung von Planungsrecht und Bauland für den Geschosswohnungsbau als wesentlicher Hebel der Stadt zur Schaffung eines größeren Angebotes.
5. **Anzahl der Wohneinheiten, die in den nächsten 5 Jahren aus der Sozialbindung fallen, und betroffene Personen:**
Bis zum Jahr 2029 werden insgesamt 65 Wohnungen für Senioren aus der Sozialbindung fallen. Die genaue Anzahl der betroffenen Personen ist nicht bekannt (siehe Ausstellung „Mietwohnungen für Senioren / Zweckbindung“).
6. **Situation der Seniorenwohnungen in Lippstadt und geplante Maßnahmen**
Die weitaus überwiegende Zahl der Senioren lebt in Wohnungen, die nicht gesondert als „Seniorenwohnungen“ bezeichnet sind. Im Geschosswohnungsneubau ist die Anlage barrierefreier Wohnungen grundsätzlich verpflichtend. Daher sind im Be-

Ergänzungsblatt

reich des Neubaus barrierearme und barrierefreie Wohnungen die Regel. Barrierefreie Wohnungen sind prinzipiell auch für Senioren gut geeignet. Es sind auch spezielle „Seniorenwohnungen“ angelegt worden, eine Tabelle dazu ist angefügt. Diese sagt aber wenig über Umfang und Qualität des Gesamtangebotes aus. Darüber hinaus sind in den letzten Jahren etliche Projekte für betreutes Wohnen bzw. Service-Wohnen entstanden, auch der Bereich der stationären Pflege wird ausgebaut.

Zwar ist insgesamt ein breites Angebot an unterschiedlichen altengerechten Wohnformen vorhanden. Der insgesamt angespannte Wohnungsmarkt wirkt sich aber auch in diesem Segment aus. In den Neubaugebieten werden auch zahlreiche Bauplätze für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Damit entstehen neben den familienorientierten Wohnformen der Einfamilienhäuser (als Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Kettenhaus) auch Angebote für andere Nachfragegruppen. Dies ist auch für die künftigen Baugebiete so vorgesehen. Für den Geschosswohnungsbau ist allerdings auch das Bauen im Bestand von großer Bedeutung.

Bauplätze speziell für Seniorenwohnungen sind auch künftig in Bebauungsplänen in der Regel nicht vorgesehen. Bebauungspläne haben eine unbefristete Geltungsdauer und der Wohnungsmarkt ist erheblichen Veränderungen unterlegen. Viele Wohnungen sind recht flexibel in ihrer Nutzbarkeit – eine Einschränkung dieser Flexibilität durch planungsrechtliche Vorgaben erscheint nur in Ausnahmefällen sinnvoll. Wenn die Wohnung barrierefrei ist, kann man meist auch im Alter in der bereits vorher bewohnten Wohnung bleiben. Ob sozialer Wohnungsbau entsteht, hängt maßgeblich vom wirtschaftlichen Umfeld, von den Förderbedingungen und von verfügbaren Grundstücken ab.

Der Stadtentwicklungsausschuss wird um Kenntnisnahme gebeten.

| <u>Mietwohnungen für Senioren (Zweckbindung)</u> | | | | |
|--|------------|------------|---------------------|---|
| Adresse | Wohnungen | mit Aufzug | Wegfall bis 2029 | |
| Ostheimerstraße 5 | 34 | 34 | 34 | |
| I. Pfad 4 | 13 | 13 | | |
| Dusternweg 10 | 3 | | | |
| Leibnizstraße 2a | 12 | 12 | | |
| Im Stift 6 - 8 | 54 | 54 | | |
| Ostwall 38 | 17 | 17 | 17 | keine Zweckbindung, Fa. Avita bevorzugt Senioren |
| Von-Hoerde-Straße 22 | 8 | | 8 | |
| Weidegrund 19 | 3 | | 3 | |
| Weidegrund 19a | 3 | | 3 | |
| Gesamt | 147 | | 65 | |

Ergänzungsblatt

Anlage 1: Antrag Bündnis90 / Die Grünen

Anlage 2: Aufstellung des FNP-Flächenkontingents



Herrn BM Arne Moritz

Stadthaus
 per E-Mail

Lippstadt, den 06.02.2024

**Antrag der Ratsfraktion Bündnis90/Die Grünen für den SEA nächsten SEA
 „Aktuelle Entwicklung zur Wohnraumförderung in Lippstadt“**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Moritz,

hiermit beantragt die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN für die nächste Sitzung des SEA den Tagesordnungspunkt „Aktuelle Entwicklung zur Wohnraumförderung in Lippstadt“ aufzunehmen.

Wir bitten um eine aktuelle Aufstellung der Wohnflächenentwicklung in Lippstadt (inkl. Potenzialflächen).

Dies sollte eine aussagekräftige Aufstellung sein. Anbei das Beispiel der Stadt Soest.

Anlage: Potenzialflächen 2022

| Wohnbauprojekt | Fläche (brutto) | Summen | | EZFH | | MFH | | davon öffentlich gefördert | | | |
|------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|---------|-----------|---------|---------|----------------------------|--------|--------|--------|
| | | 2021 | HKW | 2021 | HKW | 2021 | HKW | 2021 | | HKW | |
| | | | | | | | | EZFH | MFH | EZFH | MFH |
| Projekt fertiggestellt | | | | | | | | | | | |
| 1 Freibadgelände, Falmühlweg | 8.000 qm | 34 WoE | 24 WoE | | | 24 WoE | 24 WoE | | | | |
| 2 | 11.800 qm | 33 WoE | 24 WoE | 23 WoE | 24 WoE | 24 WoE | 24 WoE | 5 WoE | | 5 WoE | |
| | | 87 WoE | 48 WoE | 23 WoE | 24 WoE | 24 WoE | 24 WoE | 5 WoE | | 5 WoE | |
| Projekt in der Realisierung | | | | | | | | | | | |
| 3 Adam-Kaserne | 100.000 qm | 315 WoE | 380 WoE | 80 WoE | 80 WoE | 229 WoE | 270 WoE | | 18 WoE | | 35 WoE |
| 4 Rennkamp Markschäfte | 42.000 qm | 116 WoE | 116 WoE | 16 WoE | 18 WoE | 100 WoE | 100 WoE | | | | |
| 5 Soest-Nord (Fläche B) | 302.000 qm | 800 WoE | 526 WoE | 489 WoE | 428 WoE | 160 WoE | 100 WoE | 17 WoE | 48 WoE | 17 WoE | 48 WoE |
| 6 | 5.000 qm | 30 WoE | 30 WoE | 0 WoE | 0 WoE | 35 WoE | 30 WoE | | | | |
| 7 | 5.900 qm | 36 WoE | 18 WoE | 0 WoE | 10 WoE | 36 WoE | 8 WoE | | | | |
| 8 | 9.000 qm | 9 WoE | 0 WoE | 0 WoE | 4 WoE | | | | | | |
| 9 | 2.900 qm | 22 WoE | | | 22 WoE | | | | | | |
| | | 1.123 WoE | 1.052 WoE | 547 WoE | 1.587 WoE | 588 WoE | 586 WoE | 17 WoE | 66 WoE | 17 WoE | 83 WoE |
| Projekt in der Erschließung | | | | | | | | | | | |
| 10 Endlozer Weg (Restfläche) | 3.600 qm | 23 WoE | 24 WoE | 0 WoE | | 23 WoE | 24 WoE | | | | |
| 11 Coca-Cola-Gelände | 20.000 qm | 148 WoE | 138 WoE | 0 WoE | | 148 WoE | 138 WoE | | 36 WoE | | 36 WoE |
| | | 169 WoE | 162 WoE | 0 WoE | 0 WoE | 169 WoE | 162 WoE | 0 WoE | 36 WoE | 0 WoE | 36 WoE |
| Projekt im Planverfahren | | | | | | | | | | | |
| 12 Milschenbach | 16.000 qm | 123 WoE | 95 WoE | 22 WoE | | 101 WoE | 95 WoE | | 20 WoE | | 20 WoE |
| 13 Süd-Carex (Arnsberger Straße) | 18.000 qm | 130 WoE | 33 WoE | 0 WoE | | 130 WoE | 33 WoE | | 8 WoE | | 8 WoE |
| 14 Strabag | 81.600 qm | 275 WoE | 108 WoE | 36 WoE | 54 WoE | 239 WoE | 54 WoE | | 11 WoE | | 11 WoE |
| 15 Windmühlweg 23-25 | 5.400 qm | 40 WoE | | | | 40 WoE | | | | | |
| 16 | 6.000 qm | 0 WoE | | 0 WoE | | | | | | | |
| 17 | 3.500 qm | 0 WoE | | | | 0 WoE | | | | | |
| 18 | 9.000 qm | 70 WoE | | | | 70 WoE | | | | | |
| | | 720 WoE | 236 WoE | 68 WoE | 54 WoE | 688 WoE | 182 WoE | 0 WoE | 36 WoE | 0 WoE | 36 WoE |
| Konzepte | | | | | | | | | | | |

Ratsfraktion Lippstadt

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Geiststraße 2 • 59555 Lippstadt

Elisabeth Körner

E-mail: fraktion@gruene-lippstadt.de

www.gruene-lippstadt.de



Politisch sinnvoll handeln kann nur, wer über notwendige und hinreichende Informationen verfügt. Aus diesem Grunde beantragen wir die Beantwortung folgender Fragen durch die Verwaltung.

1. Wie viele unbebaute Grundstücke, für die aufgrund eines gültigen B-Panes für eine Wohnbebauung gegeben ist, befinden sich im Besitz der Stadt Lippstadt?
2. Wie groß wäre in der Summe schätzungsweise das Wohnflächenpotential dieser Grundstücke in Wohnungen oder Quadratmetern?
3. Bei wie vielen dieser Grundstücke plant die Verwaltung geförderte Mietwohnungen umzusetzen? Insbesondere auch für besondere Personengruppen (ältere Menschen, Schwerbehinderte, Studenten und Auszubildende).
4. Wie viele Wohneinheiten fallen in den nächsten fünf Jahren aus der Sozialbindung? Und wie viele Personen betrifft das?

Begründung:

Wir haben mehrmals ein Wohnmarktbericht 2022 für Lippstadt erfragt und nicht erhalten.

Unser Ziel 22 Sozialwohnungen pro Jahr in Lippstadt umzusetzen, wurde lt. der aktuellen Aufstellung vom Kreis Soest nicht erfüllt.

Aktuelle Statistik bewilligte Wohnungen zur Miete sowie als Eigentumsförderung in Lippstadt:

| Jahr | Mietwohnungen (WE) | Eigentumsförderung (WE) |
|------|--------------------|-------------------------|
| 2018 | 9 | 0 |
| 2019 | 18 | 1 |
| 2020 | 12 | 2 |
| 2021 | 7 | 1 |
| 2022 | 13 | 0 |

Quelle: Kreis Soest

Lt. einem Pressebericht des Soester Anzeiger, benötigen in 20 Jahren rund 13500 Seniorinnen und Senioren im Kreis Seniorenwohnungen. Bereits heute sei die Lage ernst. Schon in diesem Jahr benötigten bereits rund 10500 Haushalte im Kreis eine Seniorenwohnung und warnt auch vor einer zunehmenden Altersarmut durch steigende Kosten fürs Wohnen.

<https://www.soester-anzeiger.de/lokales/soest/graue-wohnungsnot-gewerkschaft-warnt-vor-zu-wenigen-seniorenwohnungen-92751219.html>

Wie ist die Situation in Lippstadt und welche Maßnahmen werden umgesetzt?

Diese Informationen dienen dazu, einen Überblick über die aktuelle Situation im Bereich der Wohnraumförderung zu erhalten und gegebenenfalls Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation für alle Menschen in Lippstadt zu planen.

Daher bitten wir um Bereitstellung der oben angefragten Informationen.

Mit freundlichen Grüßen

Für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Elisabeth Körner

Maria Massidda

Siedlungsflächenentwicklung Lippstadt

| Standort/Lage (Ortsteil, Straße) | Vorhaben/Maßnahmen/Projekte | Größe Hektar (ha) | Absehbarer Realisierungszeitpunkt | Verbindlichkeit der Planung /des Vorhabens |
|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------|-----------------------------------|---|
| Altstadt | Stadthaus | 1,78 | langfristig | FNP |
| Kernstadt Nordwest | Gartenstadt Auf dem Rode | 15,57 | ca. 10 ha umgesetzt | B-Plan/ FNP |
| Lipperbruch | Försterweg | 0,49 | BPlan in Aufstellung | FNP |
| Cappel | Große Kirmes | 2,18 | in der Umsetzung | B-Plan |
| Bad Waldliesborn | Kreuzkampklinik | 2,66 | in der Umsetzung | B-Plan |
| Bad Waldliesborn | Sommerweg | 5,98 | in der Umsetzung | B-Plan |
| Lipperode | Pferdekamp | 2,69 | mittelfristig | FNP |
| Lipperode | Sandstraße | 1,26 | langfristig | FNP |
| Mettinghausen | Osterfeldweg | 0,82 | kurz- bis mittelfristig | FNP |
| Garfeln | Dörferweg | 2,17 | mittelfristig | FNP |
| Garfeln | Schnadekamp | 0,15 | in der Umsetzung | B-Plan |
| Hörste | Südheide | 1,77 | mittelfristig | FNP |
| Esbeck | Hoffmannsbusch | 0,95 | langfristig | FNP |
| Esbeck | Schwalbenweg | 0,88 | langfristig | FNP |
| Dedinghausen | Sportplatz | 2,34 | in der Umsetzung | B-Plan |
| Rixbeck | Elsternweg | 2,98 | BPlan in Aufstellung | FNP |
| Rixbeck | Unterdorf | 0,50 | langfristig | FNP |
| Bökenförde | Friedhofstraße | 0,18 | mittelfristig | FNP / 34er Bereich |
| Bökenförde | Langeneicker Straße | 1,50 | in der Umsetzung | B-Plan |
| Overhagen | Am Erlbusch | 2,14 | in der Umsetzung | B-Plan |
| Hellinghausen | Schorlemerallee | 0,97 | langfristig | FNP |
| Herringhausen | Schorlemerallee | 0,55 | langfristig | FNP |
| Herringhausen | Hundebusch | 0,32 | langfristig | FNP / 34er Satzung |
| Bennighausen | Hexweg | 1,65 | mittelfristig | FNP |
| Eickelborn | Alter Postweg | 0,28 | mittelfristig | FNP |
| Eickelborn | Alter Gutshof LWL / Zum Lippesteg | 2,04 | kurz- bis mittelfristig | FNP |
| Eickelborn | Sundernstraße | 0,62 | langfristig | FNP |
| Lohe | Breigarten | 0,99 | mittelfristig | FNP |

56,41

Mittelfristig: bis 3 Jahre**Langfristig: 4-10 Jahre**