

# **Stadt Lippstadt**

## **Begründung zum**

### **Bebauungsplan Nr. 337 Eickelborn**

### **„Innovative Kraftwärmekopplung Zum Lippesteg“**

**Entwurf April 2021**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

### **1. Einführung**

- 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets
- 1.2 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung
- 1.3 Verfahren
- 1.4 Planungsrechtliche Situation
  - 1.4.1 Landes- und Regionalplanung
  - 1.4.2 Flächennutzungsplan
  - 1.4.3 Bebauungspläne
- 1.5 Bestandssituation
  - 1.5.1 Örtliche Gegebenheiten
  - 1.5.2 Landschaftsplan / FFH
  - 1.5.3 Natur und Landschaft
  - 1.5.4 Eigentumsverhältnisse
  - 1.5.5 Erschließung

### **2. Begründung der Planungsziele**

### **3. Inhalte der Planung**

- 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
  - 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) BauGB)
  - 3.1.3 Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)
  - 3.1.4 Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)
  - 3.1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
- 3.2 Örtliche Bauvorschriften
- 3.3 Kennzeichnungen und Hinweise
  - 3.3.1 Altlasten
  - 3.3.2 Kampfmittel
  - 3.3.3 Bodendenkmäler
  - 3.3.4 Einfriedungen

### **4. Auswirkungen der Planung**

- 4.1 Verkehr
- 4.2 Ver- und Entsorgung, Brandschutz
- 4.3 Bodenordnende Maßnahmen
- 4.4 Flächenbilanz

### **5. Kosten und Finanzierung**

## **6. Umweltbelange**

- 6.1 Eingriffsregelung
- 6.2 Artenschutz
- 6.3 Umweltbericht

### **Teil II: Umweltbericht** - Gliederung siehe dort –

Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten (03/2021): Stadt Lippstadt Aufstellung des B-Plans  
Nr. 337 „Innovative Kraftwärmekopplung Zum Lippesteg“ – Umweltbericht

## 1. Einführung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 337 mit einer Größe von etwa 2 ha liegt im Stadtteil Eickelborn an der Straße Zum Lippesteg und umfasst, neben Gehölzflächen und bestehenden Gebäuden (Pumpstation etc.), im Wesentlichen die Flächen der zum ehemaligen Schloss Eickelborn gehörenden Wirtschaftsgebäude. Der Gebäudebestand wurde bereits vor geraumer Zeit zurückgebaut.

Die überplante Fläche umfasst das Flurstück 1140 in der Gemarkung Eickelborn, Flur 4. Der Bereich wird im Norden und Osten durch einen nicht ständig wasserführenden Graben begrenzt, an den sich der in einer Baumallee geführte Fuß-/Radweg anschließt. Im Süden begrenzen zwei villenartige Wohnhäuser mit umgebenden Garten- und Brachflächen sowie älterem Gehölzbestand die überplante Fläche. Westlich des Änderungsbereichs verläuft die Straße *Zum Lippesteg*, die in Richtung Norden in einen Fuß-/Radweg übergeht, der beidseitig von alten Kastanien gesäumt wird. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung eindeutig abgegrenzt.

### 1.2 Anlass, Erforderlichkeit und Zielsetzung der Planung

Die Stadtwerke-Lippstadt GmbH betreibt seit dem Jahr 2012 im Ortsteil Eickelborn, Zum Lippesteg 103, ein Blockheizkraftwerk mit einer elektrischen Leistung von 2 Megawatt (MW), aus der die LWL-Klinik mit Nahwärme versorgt wird. Diese Anlage soll modernisiert und zu einer innovativen Anlage zur Kraft-Wärm-Kopplung (KWK-Anlage) erweitert werden. Um dieses zu realisieren, beabsichtigen die Stadtwerke, das vorhandene Blockheizkraftwerk gegen ein effizienteres mit gleicher Leistung auszutauschen. Des Weiteren sollen zur Integration erneuerbarer Wärme eine solarthermische Freiflächenanlage sowie eine Flusswasser-Wärmepumpe errichtet werden. Die Wärmepumpe würde am vorhandenen Regenüberlaufbecken der Pumpstation der Stadtentwässerung, Zum Lippesteg 101, Lippewasser entnehmen, um diesem Wärme zu entziehen und dieses Wasser dann anschließend in den vorhandenen Alleegraben einzuleiten. Die wasserrechtliche Erlaubnis des Kreises Soest liegt bereits vor.

Ein Anlagengebäude zur Unterbringung der Wärmepumpe sowie eines elektrischen Warmwassererhitzers ist nördlich bzw. nordwestlich der Pumpstation geplant. Die solarthermische Anlage soll auf der jetzigen nicht genutzten Freifläche (Konversionsfläche der ehemaligen Gutswirtschaft) westlich des Regenüberlaufbeckens errichtet werden. Ebenfalls ist geplant, auf dieser Fläche eine Photovoltaikanlage für die Stromerzeugung der Wärmepumpe zu errichten. Es handelt sich um aufgeständerte Solarmodule, unterhalb der Module ist die Entwicklung von extensivem Weide- oder Schnittgrünland vorgesehen. Die Gesamthöhe der aufgeständerten Photovoltaikmodule kann bis zu 3 m betragen, hinzu kommen noch technische Anlagen und Gebäude. Ziel des Projekts ist es, 30 % der gelieferten Wärmeenergie aus erneuerbaren Wärmequellen bereitzustellen.

Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer solchen Anlage geschaffen und der Einsatz erneuerbarer Energien unterstützt werden. Der Bebauungsplan Nr. 337 setzt im westlichen Teil des Plangebiets ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Solarthermie* fest. Der östliche Teil des Planbereichs wird als Versorgungsfläche *Kraft-Wärme-Kopplung* festgesetzt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil des Plangebiets als „Sondergebiet - Zweckbestimmung LWL“ dar, der östliche Teil ist als „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt.

Die Planung unterstützt das im Baugesetzbuch (BauGB) enthaltene Ziel des Klimaschutzes städtebaulicher Planungen. § 1(5) und (6) BauGB nennen den Klimaschutz als Belang in der Aufstellung von Bebauungsplänen. Dabei wird die Nutzung erneuerbarer Energien ausdrücklich genannt, stellt also

einen in die Abwägung einzustellenden städtebaulichen Belang dar. Wie oben dargestellt, trägt die geplante KWK-Anlage nebst Photovoltaikmodulen zu einer deutlichen Reduzierung klimaschädlicher Emissionen bei der Versorgung der angrenzenden LWL-Klinik mit Nahwärme bei.

### 1.3 Verfahren

Mit dem Aufstellungsbeschluss vom 28.05.2020 wurde das Bauleitplanverfahren Nr. 337 "Innovative Kraftwärmekopplung Zum Lippesteg" eingeleitet. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der gegenwärtig durchgeführten Neuaufstellung entsprechend angepasst.

Auf der Grundlage des Vorentwurfs von Plankarte, Begründung und Umweltbericht wurde in dem Zeitraum vom 01.12.2020 bis 06.01.2021 die **frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1) und 4(1) BauGB** durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.11.2020 beteiligt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 18.02.2021 über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden beraten und die **Offenlage** des Bebauungsplans Nr. 337 beschlossen.

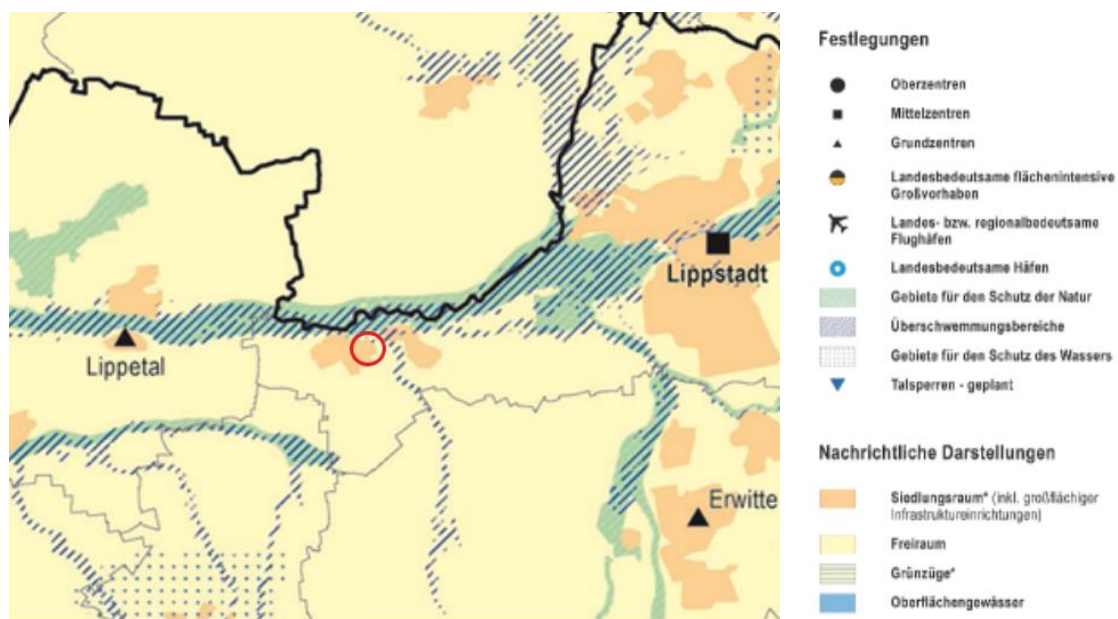
- Wird im weiteren Verfahren ergänzt. -

### 1.4 Planungsrechtliche Situation

#### 1.4.1 Landes- und Regionalplanung

##### Landesentwicklungsplan (LEP NRW)

Durch Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes Nordrhein-Westfalen am 06.08.2019 ist der neue Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in Kraft getreten. Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW entfalten nach § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) Rechtswirkungen. Die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind zu beachten. Die Grundzüge und sonstigen Erfordernisse unterliegen einem Abwägungs- oder Ermessensspielraum in der Bauleitplanung.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Lage des Plangebiets rot umgrenzt)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraums, nördlich (entlang der Lippe) grenzen ein Gebiet für den Schutz der Natur und ein Überschwemmungsbereich an. Das weitere Umfeld wird durch Freiraumbereiche geprägt.

Zum Klimaschutz wird in Kapitel 1.4 des LEP NRW ausgesagt: *„Eine bedeutende Rahmenbedingung der Raumentwicklung ist der Klimawandel. Der anthropogen verursachte Klimawandel bedroht die natürlichen Lebensgrundlagen der Menschen weltweit. Neben den gravierenden Folgen des Klimawandels für die Gesundheit der Menschen sowie für Natur und Umwelt, entstehen auch enorme volkswirtschaftliche Belastungen. [...] In NRW wird etwa ein Drittel der in Deutschland entstehenden Treibhausgase emittiert. Als bedeutendes Industrieland und als Energieregion in Europa hat NRW damit einerseits eine besondere Verantwortung beim Klimaschutz, andererseits große Potenziale zur Reduktion von Treibhausgasemissionen (Stichwort: Kohleausstieg). Das Land Nordrhein-Westfalen stellt sich dieser Verantwortung: Mit dem Klimaschutzgesetz werden für Nordrhein-Westfalen erstmalig verbindliche Klimaschutzziele festgelegt und ein institutioneller Rahmen für die Erarbeitung, Umsetzung und Überprüfung von Klimaschutzmaßnahmen eingerichtet. Damit will Nordrhein-Westfalen seine Treibhausgasemissionen bis 2020 um mindestens 25 % und bis 2050 um mindestens 80 % gegenüber 1990 reduzieren. Diese im Klimaschutzgesetz formulierten Ziele sollen u.a. durch raumordnerische Maßnahmen erreicht werden. [...] Die konsequente Nutzung der erneuerbaren Energien stellt eine tragende Säule der nordrhein-westfälischen Klimaschutzpolitik dar. Energieerzeugung aus erneuerbaren Quellen macht Nordrhein-Westfalen weniger abhängig von Energieimporten und trägt maßgeblich zur Reduzierung der Treibhausgasemissionen bei. Die Energieerzeugung soll daher auf einen stetig steigenden Anteil erneuerbarer Energien umgestellt werden.“*

Wesentliche Ziele und Grundsätze für die planerische Handhabung von Freiflächensolaranlagen sind die Grundsätze:

- 10.1-1 Nachhaltige Energieversorgung
- 10.1-2 Räumliche Voraussetzungen für die Energieversorgung
- 10.1-3 Neue Standorte für Erzeugung und Speicherung von Energie

und die Ziele:

- 10.1-4 Kraft-Wärme-Kopplung
- 10.2-5 Solarenergienutzung

Darüber hinaus gelten Grundsätze für die Aufwertung des Freiraums und den Freiraumschutz. Auf die entsprechenden Ausführungen im LEP NRW wird ausdrücklich verwiesen.

**In Ziel 10.2-5 wird festgelegt:** *Die Nutzung der Solarenergie auf und an vorhandenen baulichen Anlagen ist der Errichtung von großflächigen Solarenergieanlagen auf Freiflächen (Freiflächen-Solarenergieanlagen) vorzuziehen. Im Gebäudebestand steht ein großes Potenzial geeigneter Flächen zur Verfügung, das durch eine vorausschauende Stadtplanung noch vergrößert werden kann. Hilfreich sind hier auch "Solar-Kataster".*

*Daher dürfen Standorte für Freiflächen-Solarenergieanlagen nur ausnahmsweise im Freiraum festgelegt werden. Die Standortanforderungen tragen den Belangen des Freiraumschutzes und des Landschaftsbildes Rechnung und leisten einen Beitrag zu einer nachhaltigen Flächeninanspruchnahme.*

*Darüber hinaus wird die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen nicht von der Zielfestlegung erfasst.*

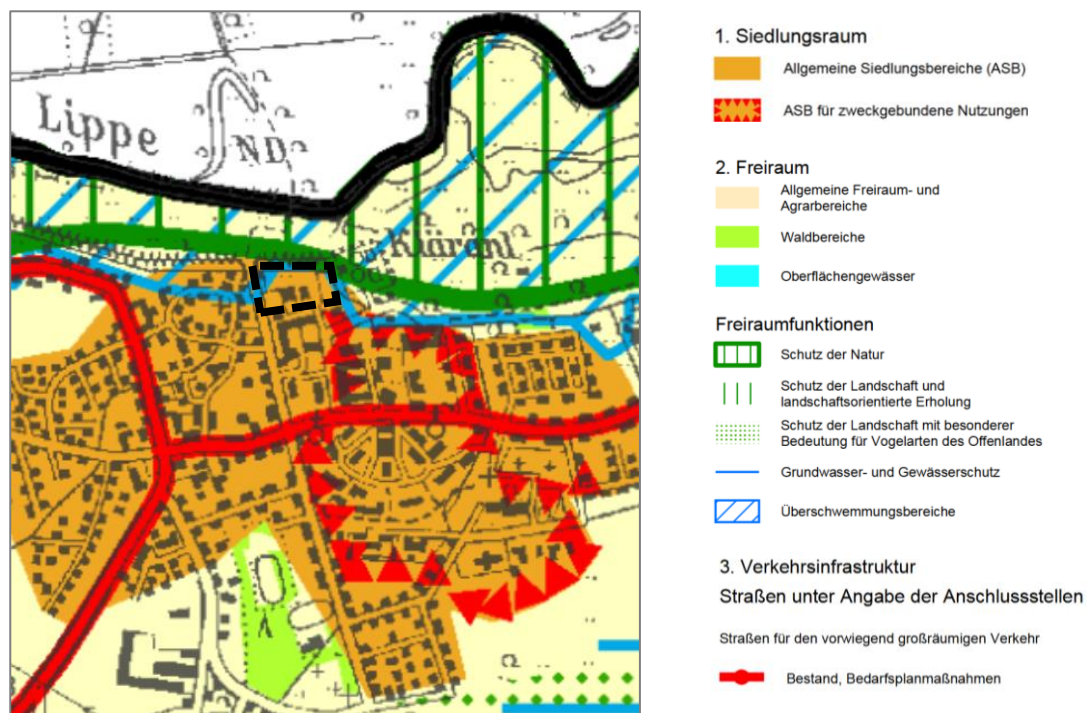
*Dies dient der Vermeidung von Konflikten mit anderen Nutz- und Schutzfunktionen und ist im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aufgrund ihrer exponierten Lage können sich beispielsweise Bergealden oder Deponien für die Nutzung von Solarenergie eignen.*

Durch die Nachnutzung einer Konversionsfläche trägt die vorliegende Planung dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Darüber hinaus werden Konflikte mit anderen Nutz- und Schutzfunktionen vermieden. Aus Sicht der Stadt entspricht die vorliegende Planung den vorgenannten Zielen der Landesplanung.

### Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis wurde am 08.12.2011 vom Regionalrat Arnsberg aufgestellt. Mit Veröffentlichung des Bekanntmachungserlasses der Staatskanzlei vom 23.03.2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen am 30.03.2012 ist der Regionalplan gemäß § 14 LPIG rechtswirksam.

Wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht, liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeiner Siedlungsbereichs (ASB). Im Norden grenzt es an den Überschwemmungsbereich der Lippe sowie einen Bereich zum Schutz der Natur. Die südlich/südöstlich des Plangebiets gelegenen LWL-Kliniken werden als ASB für zweckgebundene Nutzungen dargestellt. Die Hauptverkehrsstraßen L 636 und L 746 sind der Kartendarstellung als Straßen für den überwiegend großräumigen Verkehr zu entnehmen.



Abzug aus dem Regionalplan (Lage des Plangebiets schwarz umgrenzt)

Der **Regionalplan** formuliert in Kapitel C.2.1 Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) keine Ziele und Grundsätze zur Nutzung der Solarenergie. In den übergreifenden Planungszielen wird im Grundsatz 5 (Klimaschutz) ausgeführt:

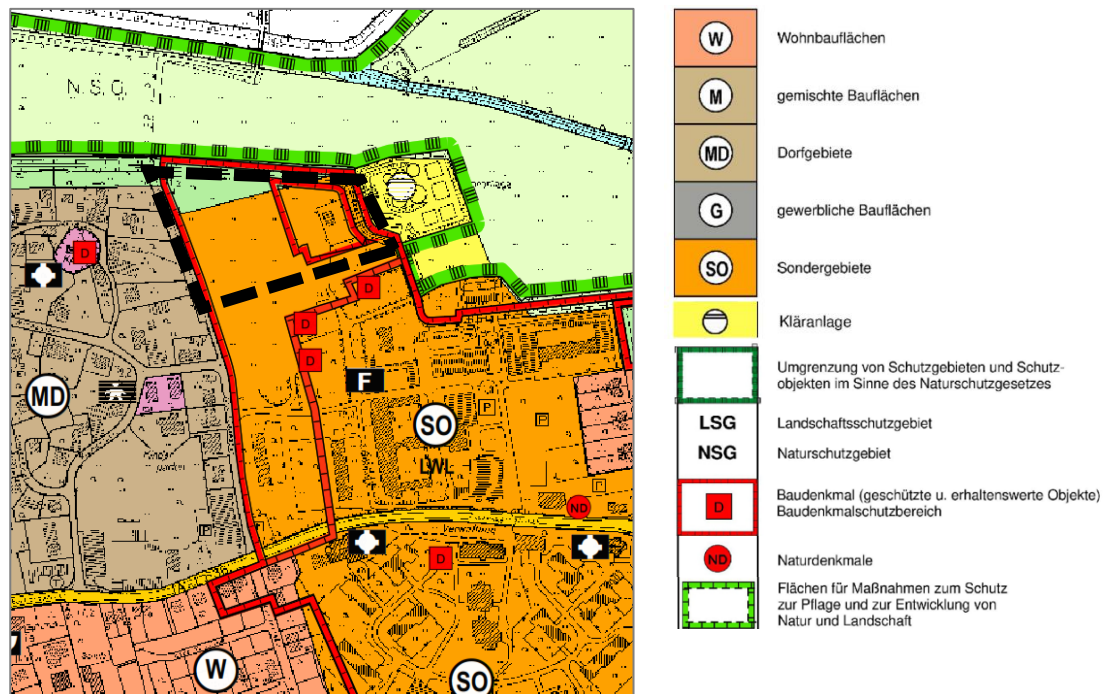
- (1) Die räumliche Entwicklung im Plangebiet soll auch den raumbedeutsamen Aspekten des prognostizierten Klimawandels Rechnung tragen. Dazu sind insbesondere durch die kommunale Bauleitplanung, aber auch bei allen anderen raumrelevanten Planungen sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu entwickeln und umzusetzen.
- (2) Im Interesse des globalen und regionalen Klimaschutzes sollen die Potenziale Erneuerbarer Energien genutzt werden. Insbesondere die in der Region verfügbaren Erneuerbaren Energien Windkraft, Solarenergie, Biomasse, Wasserkraft und Geothermie sollen nach dem Stand der Technik

eingesetzt werden. Raumrelevante Anlagen, vor allem Windkraftanlagen, sollen an geeigneten und raumverträglichen Standorten konzentriert werden.

Unter Berücksichtigung der o.g. Grundsätze entspricht die vorliegende Planung den vorgenannten Zielen der Regionalplanung.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Sondergebiet - Zweckbestimmung LWL“ dargestellt, darüber hinaus ragt in einem kleinen Teilbereich im Nordwesten eine sonstige Grünfläche hinein. Die Fläche wird von einem Denkmalschutzbereich überlagert. Da die geplante solarthermische Freiflächenanlage und die Photovoltaikanlage der innovativen Kraftwärmekopplungsanlage dienen, welche die LWL-Klinik mit Wärme versorgt, entspricht die vorliegende Planung dem Entwicklungsgebot gemäß § 8(2) BauGB.



**Auszug aus dem Flächennutzungsplan** (Lage des Plangebiets schwarz umgrenzt)

Zur Präzisierung wird der in Aufstellung befindliche neue Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt den westlichen und zentralen Bereich des Plangebiets als „Sondergebiet – Zweckbestimmung Solaranlagen“ darstellen. Der östliche Teil des Plangebiets wird – entsprechend der jetzigen und zukünftigen Nutzung – als „Fläche für Versorgungsanlagen“ dargestellt.“

#### 1.4.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Planungsrechtlich ist der Bereich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

## 1.5 Bestandssituation

### 1.5.1 Örtliche Gegebenheiten

Das ca. 2,0 ha große Plangebiet liegt in Lippstadt-Eickelborn an der Straße *Zum Lippesteg*. Wie das nachfolgende Luftbild verdeutlicht, war das Grundstück früher mit Wirtschaftsgebäuden der ehemaligen Gutswirtschaft bebaut, die Hofflächen im östlichen Teilbereich des Grundstücks waren weitgehend versiegelt.



**Luftbilddarstellung des Plangebiets aus dem Jahr 2006** (Quelle: Google Earth)

Nach dem Rückbau des Gebäudebestands handelt es sich nunmehr um eine Konversionsfläche, die oberirdisch vollständig abgeräumt wurde, einzelne Mauerreste sind im Erdboden verblieben. Die überwiegend geschotterte Fläche liegt gegenwärtig brach und ist mit einer Ruderalflur bewachsen.

In den Randbereichen im Norden und Westen haben sich ältere waldähnliche Strukturen mit markanten Laubgehölzen und z.T. dichtem Unterwuchs entwickelt. Der östliche Teil des Plangebiets wird – durch eine Baumreihe getrennt – schon heute baulich genutzt, hier wurde ein Blockheizkraftwerk für die LWL-Kliniken errichtet.

### 1.5.2 Landschaftsplan / FFH

#### Landschaftsplan

Das vorliegende Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans III „Lippetal – Lippstadt West“ innerhalb einer Siedlungsfläche. Weiter nördlich grenzen die Entwicklungsräume (ER) mit dem Entwicklungsziel 4 – „Sicherung und Entwicklung naturnaher Landschaftsräume mit besonderer Funktion für den Arten- und Biotopschutz“ (ER 4.02 - Lippeaue) und dem Entwicklungsziel 5 – „Sicherung, Entwicklung und Wiederherstellung natürlicher Fließgewässersysteme mit ihren autotypischen Lebensräumen“ (ER 5.01 - Lippeaue) an.

### **Natura 2000-Gebiete**

Nördlich des Plangebiets grenzt das FFH-Gebiet „Lusebredde, Hellinghäuser Wiesen und Klostermersch“ (DE-4315-301), sowie das Vogelschutzgebiet „Lippeaue zwischen Hamm und Lippstadt mit Ahsewiesen“ (DE-4314-401) an. Etwa 350 m westlich des Plangebiets schließt sich das FFH-Gebiet „Teilabschnitte Lippe – Unna, Hamm Soest, Warendorf“ (DE-4314-302) an.

Eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung<sup>1</sup> mit Berücksichtigung aller obig genannten Schutzgebiete kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorliegende Planung keine möglichen Wirkfaktoren, die negative Effekte auf die Schutzgebiete auslösen könnten, festgestellt wurden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

### **1.5.3 Natur und Landschaft**

#### **Naturschutzgebiete**

Nördlich grenzt das NSG „Lippeaue“ (SO-007) an. Weiterhin erstreckt sich am nördlichen Lippeufer in einer Entfernung von etwa 120 m das NSG „Lippeaue zwischen Göttingen und Cappel“ (WAF-006). Eine Beeinträchtigung des NSG durch die vorliegende Planung wird nicht erwartet.

#### **Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope**

Im Geltungsbereich liegen keine gesetzlich geschützten Biototypen sowie auch keine schutzwürdigen Biotope vor.

#### **Biotopkatasterflächen**

Nördlich des Plangebiets grenzt das Biotop „Kastanienallee mit begleitendem Grabenzug westlich der Kläranlage Eickelborn“ (BK-4315-505) an. Der durch eine mächtige Schlammauflage charakterisierte Graben wird südlich von strukturreichen Gehölzen (Eschen, Weiden, Hybrid-Pappeln), zum Teil auch mit Altholz, begleitet. Das Ufer des Grabens ist durch die Beschattung zumeist vegetationsfrei. Nördlich des Grabens verläuft eine Fuß-/Radwegeverbindung, die mit einer wassergebundenen Decke befestigt wurde. Der Weg bzw. die Allee wird beiderseitig von Rosskastanien mit einem Brusthöhendurchmesser von bis zu 1 m gesäumt. Schutzziel ist die Erhaltung des Graben-Gehölzkomplexes als Biotopvernetzungselement am Rande der Lippeaue.

#### **Biotopverbundflächen**

Nördlich des Geltungsbereichs grenzt die Biotopverbundfläche „Lippeaue von Lippstadt bis Uentrop“ (VB-A-4313-009) an, welche bis zur Kreisgebietsgrenze bei Hamm-Uentrop eine herausragende Bedeutung, auch als gesamtstaatlich repräsentatives Gewässer für das landesweite Auenschutzprogramm besitzt. Der Bereich stellt einen wichtigen Lebensraum für zahlreiche bedrohte Wiesen- und Wasservögel, Fledermäuse, Amphibien, Libellen, Fischen sowie Pflanzengemeinschaften feuchter Lebensräume dar. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird eine Beeinträchtigung durch die vorliegende Planung nicht erwartet.

#### **Landschaftsschutzgebiete (LSG)**

Das LSG „Lippeniederung“ (LSG-4315-045) liegt etwa 540 m nördlich des Plangebiets.

---

<sup>1</sup> ECODA GMBH & Co. KG (2020): Studie zur FFH-Verträglichkeits-Vorprüfung zum geplanten Photovoltaik- und Solarthermieprojekt in Eickelborn (Stadt Lippstadt, Kreis Soest).

### **Landschaftsbild / Naherholung**

Naturräumlich liegt das Plangebiet im Kernmünsterland in den Hellwegbörden im Bereich der Landschaftsbildeinheit bzw. im Landschaftsraum „Obere Lippetalung“. Der Landschaftsraum trennt die Hellwegbörden im Süden von der flachwelligen Grundmoränenlandschaft der Liesborner Platte und dem Hügelland der Beckumer Berge im Norden. Im Bereich von Lippstadt haben sich die Siedlungen ausgehend von den beiden Lippehängen fast vollständig auf den Talraum ausgebreitet. Der untere Talraum von Lippstadt wird auch heute noch von Grünland dominiert, während oberhalb eine ackerbauliche Nutzung vorherrscht. Die Entwicklung weiterer landwirtschaftlicher Flächen droht im Landschaftsraum den typischen Talcharakter zu überdecken, während bei Hochwasser dennoch die landschaftlichen Eigenheiten der Aue überwiegen. Als eindeutig prägend wird der ausgedehnte Schleifenverlauf der Lippe beschrieben, welcher zusammen mit Altarmen, Auengehölzen und Kopfweiden die Landschaft untergliedert.

Nach Einschätzung der Stadt wird erwartet, dass mit der Umsetzung der vorliegenden Planung keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild einhergehen. Die Modulflächen sowie die zugehörigen Technikgebäude werden durch den Gehölzbestand im Norden des Plangebiets gegenüber dem wertvollen Landschaftsraum der Lippeaue hin abgeschirmt, darüber hinaus ist das Plangebiet selbst schon durch das bestehende Blockheizkraftwerk vorbelastet. Selbst die Silhouette der beiden Schornsteine tritt hinter dem hohen Pappelbestand zurück.

Der nördlich des Plangebiets verlaufende Radweg ist Teil von drei unterschiedlichen Radwanderwegen. Darüber hinaus wird die Lippeaue zur Naherholung genutzt.

### **Wasserwirtschaft**

Nördlich der überplanten Fläche grenzt das Überschwemmungsgebiet der Lippe an. Der nördlich angrenzende Graben führt gegenwärtig nur periodisch Wasser, weitere stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet bzw. dem direkten Umfeld nicht bekannt.

#### **1.5.4 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück des Plangebietes befindet sich im Eigentum des LWL. Die Stadtwerke Lippstadt planen das Vorhaben im Einvernehmen mit dem Eigentümer.

#### **1.5.5 Erschließung**

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die vorhandene Zuwegung *Zum Lippesteg*, die weiter südlich auf die Eickelbornstraße (L 636) aufmündet.

## **2. Begründung der Planungsziele**

Die Stadtwerke Lippstadt versorgen die LWL-Klinik im Stadtteil Eickelborn über ein Blockheizkraftwerk mit Nahwärme. Um den hierbei entstehenden CO<sub>2</sub>-Ausstoß deutlich zu verringern, soll diese Anlage modernisiert und zu einer innovativen Anlage zur Kraft-Wärme-Kopplung (KWK-Anlage) erweitert werden. Darüber hinaus soll zur Integration erneuerbarer Wärme eine solarthermische Freiflächenanlage sowie eine Flusswasser-Wärmepumpe errichtet werden. Der Strom für den Betrieb der Wärmepumpe soll weitgehend über die im Plangebiet zu errichtenden Photovoltaikmodule gewonnen werden.

Die Stadt Lippstadt verfolgt mit der vorliegenden Planung das Ziel die umweltschonende Energiegewinnung in Stadtgebiet weiter voranzutreiben.

### 3. Inhalte der Planung

#### 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Inhalt des Bebauungsplans ist im Wesentlichen die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung *Solarthermie*, die Gebäude des bestehenden Blockheizkraftwerks nebst geplanter Erweiterungsbauten werden als Versorgungsfläche festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt der weitgehende Erhalt der Gehölzstrukturen und die Anlage einer Sichtschutzhecke.

##### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Da sich die geplante Nutzung erheblich von den Baugebietskategorien der §§ 2-10 BauNVO unterscheidet, erfolgt die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung *Solarthermie* gemäß § 11 BauNVO. Das Sondergebiet dient der Realisierung einer solarthermischen Freiflächenanlage sowie einer Freiflächen-Photovoltaikanlage. Zulässig sind bauliche Anlagen zur Strom- bzw. Wärmeerzeugung durch Sonneneinstrahlung in Form von Solarmodultischen sowie dem Betrieb der Anlage dienende Gebäude und Nebenanlagen (z.B. Technikgebäude, Trafostation etc.), Zuwegungen und Wartungsflächen. Das geplante Sondergebiet erstreckt sich auf den westlichen und zentralen Bereich des Plangebiets.

Die Voraussetzung für die Festsetzung eines Sondergebiets ist zweifelsfrei gegeben, da sich die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen ausschließlich in einem Sondergebiet, jedoch nicht in einem Baugebiet der §§ 2–9 BauNVO regeln lassen. Der Ausschluss sämtlicher anderer Nutzungen außer der Solarnutzung ließe sich in keinem dieser Baugebiete mit dem Gebietscharakter vereinbaren.

##### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl und zur Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

##### Grundflächenzahl (GRZ)

Das Vorhaben stellt gegenüber anderen baulichen Nutzungen einen Sonderfall dar, da die Fläche durch die Hauptnutzung – Solarmodultische – keinen Boden versiegelt, sondern lediglich oberhalb der Oberfläche überbaut. Flächenmäßig deutlich untergeordnet werden auch technischen Anlagen/Gebäude errichtet. Eine Versiegelung findet somit lediglich in sehr geringem Umfang statt. Das Plangebiet dient nicht dem Wohnen oder sonstigen Aufenthaltsnutzungen von Menschen, so dass die Festsetzung einer Geschossflächenzahl städtebaulich nicht sinnvoll und erforderlich ist. Im Sinne der Zielsetzung der Planung ist zudem eine möglichst effektive Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Solaranlagen wünschenswert. Aufgrund der von den Stadtwerken vorgelegten Anordnung der PV-Module im Plangebiet und den Erfahrungen der Kommune mit ähnlich gelagerten Planungen wird für die vorliegende Nutzung eine **Grundflächenzahl** von **0,8** festgesetzt.

##### Höhe baulicher Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen städtebaulich geregelt. Nach Aussage des Vorhabenträgers weisen die auf Modultischen aufgeständerten Photovoltaik-/Solarthermieanlagen eine Höhe von ca. 2,70 m auf. Da das Plangebiet nicht vollständig eben ist, wird für diesen Bereich hier eine maximale Höhe von 4,0 m zugelassen.

Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen orientiert sich die festgesetzte Gebäudehöhe mit maximal 10,0 m am anstehenden Gelände, den bestehenden Gebäuden sowie an der vorliegenden Projektplanung. Durch die Begrenzung der Anlagen-/Gebäudehöhe wird eine unmaßstäbliche Bebauung, bezogen auf die umliegende Bebauung und den Komplex der LWL-Kliniken, verhindert. Aufgrund des Gehölzbestands im Norden, Westen und Osten ergibt sich keine unerwünschte Fernwirkung auf den Freiraum im Bereich der angrenzenden Lippeaue.

Als **Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen** wurde der vom Vermessungsbüro ÖbVI Stör, Mümken und Grurok im Februar 2021 eingemessene **Höhenpunkt** mit einer Höhe von **72,12 m ü. NHN** festgelegt. Dieser Höhenpunkt liegt im östlichen Teil der als private Straßenverkehrsfläche festgesetzten Straße *Zum Lippesteg*.

Als **Ausnahme** kann hier eine betriebsbedingte Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung (entsprechend der Bestandssituation) für Speicheranlagen um bis zu 10,0 m zugelassen werden. Diese Regelung kann je nach Sachverhalt im Baugenehmigungsverfahren mit entsprechenden Anforderungen zur möglichst verträglichen Einbindung in das Umfeld verbunden werden. Die Auswirkungen auf Umfeld und Landschaftsbild kann z. B. durch Anordnung, Verkleidung, Farbgestaltung, Begrünung etc. reduziert werden.

Da betriebsbedingt notwendige Schornsteine ggf. noch anderen, etwa immissionsschutzrechtlichen Kriterien unterliegen, soll hier im Einzelfall eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbegrenzung von bis zu 16 m zugelassen werden, zumal auf Grund der eher geringen Durchmesser die Außenwirkung in den Landschaftsraum relativ gering ist.

### Überbaubare Flächen

Die **überbaubaren Flächen** werden unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen großzügig bemessen, um das Sondergebiet möglichst effektiv zu nutzen. Auch für die Technikgebäude im Bereich der Versorgungsfläche wird ein entsprechender Spielraum ermöglicht. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und gemäß BauO NRW einzuhalten.

#### 3.1.3 Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Der südliche Bereich des Plangebiets wird auf einer Breite von i.W. 10 m als **private Grünfläche** festgesetzt. Die hier bestehenden Gehölzstrukturen sollen erhalten und ergänzt werden. Die Grünfläche umfasst zudem den geschotterten Bereich einer bestehenden Wegeverbindung in Richtung Süden.

#### 3.1.4 Wald (§ 9(1) Nr. 18b BauGB)

In Abstimmung mit dem Forstamt Soest–Sauerland werden die gehölzbestandenen Flächen im Norden und Westen des Plangebiets weitgehend als Wald gemäß § 9(1) Nr. 18b BauGB festgesetzt. Die kleinere Teilfläche des o.g. Waldes, die im Norden in die Versorgungsfläche *Kraft-Wärme-Kopplung* hineinragt, sowie der westliche Teil der privaten Grünfläche werden weiterhin als Fläche gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB überlagernd festgesetzt.

Um mögliche Verschattungen der Photovoltaikmodule zu vermeiden wurde Anfang Februar im Randbereich der geplanten Modulflächen – unter fachlicher Begleitung eines Biologen – behutsam in den Gehölzbestand eingegriffen und i.W. der Gehölzaufwuchs entfernt. Der aktuelle Kronentraufenbereich weist im Norden und Westen Abstände zwischen 5,5 m und 7,5 m zur überbaubaren Fläche der geplanten *Photovoltaikanlage* auf, im Nordwesten und Nordosten grenzt die Kronentraufe direkt

an das Baufeld bzw. ragt geringfügig hinein. Im Bereich der *solarthermischen Freiflächenanlage* grenzt die Kronentraufe im Norden direkt an das Baufeld. Als Ausgleich für den Eingriff in Waldbereiche erfolgt – in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz.NRW, Regionalforstamt Soest – Sauerland und dem Kreis Soest, Dezernat Regionalentwicklung, Abteilung Umwelt eine Ersatzaufforstung im Verhältnis 1 : 1,5 im Ortsteil Lipperbruch, Gemarkung Lippstadt, Flur 26, Flurstück 172.

Zudem werden im Rahmen der Umsetzung der vorliegenden Planung – in Abstimmung mit dem Regionalforstamt Soest–Sauerland und der Stadt Lippstadt – lückige Bereiche innerhalb der Waldfläche durch Pflanzung standortheimischer Laubgehölze ergänzt.

### **3.1.5 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

#### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):**

Im Bereich der Grünfläche soll der Gehölzbestand deutlich erweitert werden. Durch die Festsetzung einer Fläche gemäß 9(1) Nr. 25a BauGB soll ein natürlicher Sichtschutz zwischen den LWL-Kliniken und der geplanten Photovoltaik-/Solarthermiefläche geschaffen werden. Darüber hinaus stellt die geplante Heckenstruktur aus standortheimischen Laubgehölzen einen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dar.

#### **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 b BauGB), hier:**

- Als Ergänzung zur festgesetzten Waldfläche werden die bestehenden Gehölzstrukturen im Nordwesten der Versorgungsfläche sowie im westlichen Teil der privaten Grünfläche zum Erhalt festgesetzt.
- Um Sichtbeziehungen zwischen den LWL-Kliniken und dem vorliegenden Plangebiet zu vermeiden, wird der Gehölzbestand (vornehmlich ältere Einzelbäume) im Bereich der südlichen Grünfläche zum Erhalt festgesetzt.
- Zwischen der geplanten Modulfläche und dem bestehenden Blockheizkraftwerk wurde seinerzeit eine Baumreihe (Weiden) gepflanzt, die im Rahmen der vorliegenden Planung planungsrechtlich gesichert wird. Um eine möglichst geringe Beschattung der Photovoltaikmodule zu erreichen und somit den Wirkungsgrad der Anlage zu erhöhen, werden die Weiden zu Kopfbäumen entwickelt. Durch diese Maßnahme besteht zudem die Möglichkeit, dass sich im Laufe der Zeit Bruthöhlen als Nistmöglichkeiten für Fledermäuse und Vögel entwickeln.
- Für die zum Erhalt festgesetzten Bereiche werden Maßnahmen zum dauerhaften Erhalt und zur Pflege der Gehölze sowie der Ersatz natürlicher Abgänge festgesetzt.

### **3.2 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherung der Planungsziele werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen, diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB. Demnach sind die nicht versiegelten Bereiche im Plangebiet als extensive Grünlandflächen zu entwickeln, um hier Lebensräume insbesondere für Insekten, Kleinsäuger und Bodenbrüter zu generieren. Hierbei ist der Einsatz von Dünge und Pflanzenschutzmitteln ganzjährig untersagt.

### 3.3 Kennzeichnungen und Hinweise

#### 3.3.1 Altlasten

Das Grundstück wurde früher im Rahmen der Gutswirtschaft genutzt und war überwiegend versiegelt. Der Gebäudebestand wurde zwischenzeitlich zurückgebaut und die Hofflächen entsiegelt. Auf der Fläche blieben Mauerreste und Geröllbereiche zurück, die mittlerweile mit Gräsern, Stauden und ersten Pioniergehölzen bewachsen sind. Angaben über Altlasten in diesem Bereich liegen nicht vor.

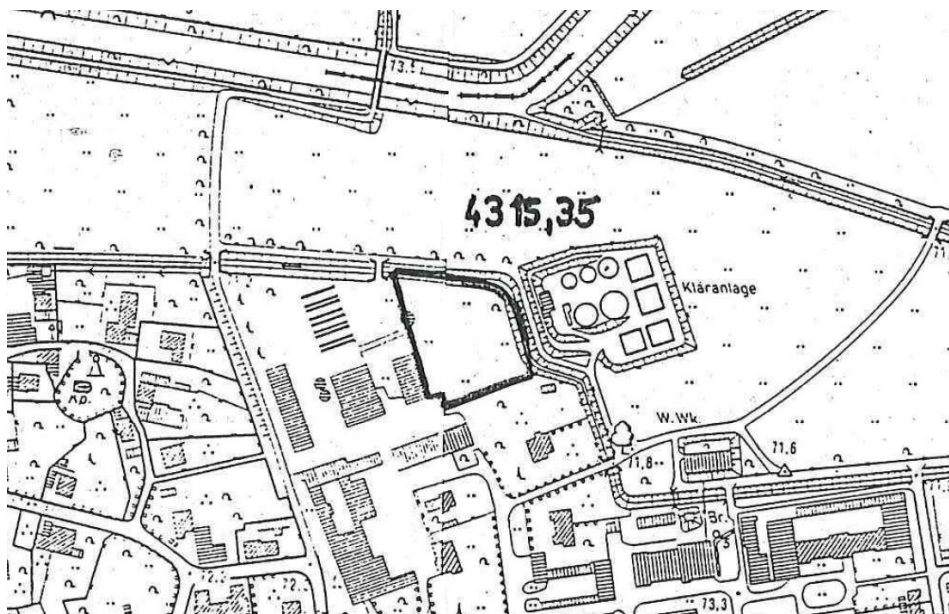
Werden im Rahmen der Erdarbeiten Bodenauffälligkeiten, z. B. hinsichtlich Geruch, Farbe, Konsistenz, Zusammensetzung angetroffen, so ist unverzüglich die Stadt Lippstadt und/oder die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren, damit ggf. weiterführende Maßnahmen hinsichtlich umwelttechnischer Belange abgestimmt und ausgeführt werden können. Die Zuständigkeit beim Umgang mit Bodenkontaminationen liegt allein bei der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Soest. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Plankarte aufgenommen.

#### 3.3.2 Kampfmittel

Der Stadt sind Vorkommen von **Kampfmitteln** bzw. **Bombenblindgängern** im Planbereich nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Lippstadt und/oder die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst, Außenstelle Hagen (Tel. 02331/6927-0 oder 6927-3880; Fax 02331/6927-3898) oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel. 02931/82-2281; Fax 02931/82-2648 oder -2132) – zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Plankarte aufgenommen.

#### 3.3.3 Bodendenkmäler

Mit Schreiben vom 29.07.2020 wies der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, darauf hin, dass die vorliegende Planung einen Teilbereich des eingetragenen Bodendenkmals Schloß Eickelborn tangiert.



Abgrenzung des eingetragenen Bodendenkmals Schloß Eickelborn

Hinsichtlich einer Umsetzung der Planung im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals bestehen aus Sicht der LWL-Archäologie für Westfalen größte Bedenken, da die mit dieser Planung verbundenen Bodeneingriffe, auch im Falle nur geringer Tiefe, aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes und im Interesse der Öffentlichkeit unter besonderen Schutz gestellte Bodendenkmalsubstanz tangieren.

An der weiteren Erhaltung des ortsfesten Bodendenkmals besteht ein öffentliches Interesse, da der Fundplatz bedeutend für die Geschichte des Menschen in der Region ist, spielten Burgen doch immer eine bedeutende Rolle in der Territorialpolitik und bei der Entwicklung der angrenzenden Räume. Darüber hinaus stellt das Bodendenkmal eine für die historische Forschung wichtige archäologische Quelle dar, deren Auswertung neue und weitergehende Erkenntnisse vermittelt, die auf keinem anderen Weg gewonnen werden können.

In Abwägung der Belange des Denkmal- und Klimaschutzes gegen- und untereinander entscheidet sich die Stadt an der vorliegenden Planung festzuhalten. Um die Belange des Denkmalschutzes zu würdigen, sieht die Planung für das gesamte Plangebiet folgende Maßnahmen zum Schutz des Bodendenkmals vor:

- Die Fundamente der Solarthermieranlage werden nicht in den Boden gerammt, sondern mit Lastfundamenten auf die Erdoberfläche gestellt, d.h. es erfolgen keine Eingriffe in den Boden.
- Die Verrohrung zwischen den einzelnen Solarthermiekollektoren und zum Gebäude hin wird überirdisch ausgeführt.
- Das Technikgebäude der Solarthermie wird in Richtung Westen außerhalb des Bodendenkmals verschoben. Die Fundamente für dieses Gebäude benötigen eine Aushubtiefe von ca. 60 cm.
- Das Gebäude des Transformators bleibt bestehen, auch dieses Gebäude benötigt eine Aushubtiefe von ca. 60 cm.
- Um den Eingriff in den Boden zu minimieren wird das Gebäude der Anlagentechnik mit einer Pfahlgründung errichtet.
- Im Rahmen der Bodenarbeiten zur Errichtung der Technikgebäude ist die Anwesenheit eines Mitarbeiters der LWL-Archäologie zwingend erforderlich.

Bei Bodeneingriffen im gesamten Plangebiet 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 Lippstadt als unterer Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16(4) DSchG NW).

### 3.3.4 Einfriedungen

Um ein Durchlass für Klein- und Mittelsäuger zu erhalten sollten Einfriedungen entlang der Grenze des Plangebiets einen Abstand von mindestens 10 cm zum Erdboden aufweisen. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass Zaunkonstruktionen nicht massiv im Siedlungs- und Landschaftsraum wirksam werden, was auch durch schmale Vorpflanzungen gemildert werden kann.

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Verkehr**

Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die vorhandene Zuwegung *Zum Lippesteg*, die weiter südlich auf die Eickelbornstraße (L 636) aufmündet. Der nach Osten verschwenkende Teil der Straße wird, da hier nur von gelegentlichen Verkehren zu Wartungszwecken ausgegangen werden kann, als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Für die bestehenden/geplanten technischen Anlagen ist keine dauerhafte Betreuung der Anlage durch Mitarbeiter notwendig, das Wohnen im Plangebiet ist nicht zulässig. Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Verkehrssituation in der Umgebung werden nicht erwartet.

### **4.2 Ver- und Entsorgung, Brandschutz**

#### **Ver- und Entsorgung**

Unter Berücksichtigung der Hinweise des LWL Archäologie für Westfalen zum vorliegend überplanten Bodendenkmal werden Kabel-/Leitungstrassen oberirdisch verlegt.

Die Stadtwerke Lippstadt beabsichtigen das bestehende Blockheizkraftwerk zu modernisieren. Die Wärmeversorgung für die LWL-Kliniken soll zukünftig über eine Kombination aus fossiler Energie, Solarthermie und der Wärmergewinnung aus dem Wasser der Lippe sichergestellt werden. Die für die Wärmeerzeugung benötigte elektrische Energie soll über die im Plangebiet errichteten Photovoltaikmodule sichergestellt werden.

Gemäß § 44(1) des Landeswassergesetzes NRW (LWG) i. V. m. § 55(2) des Wasserhaushaltsgesetzes in den zur Zeit geltenden Fassungen, ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen.

Das im Bereich der Modulflächen anfallende Niederschlagswasser fließt von den Modulen ab und wird direkt vor Ort versickert. Das im Bereich der Technikgebäude anfallende Niederschlagswasser wird zukünftig in den Schmutzwasserkanal eingeleitet.

#### **Brandschutz**

Für die vorliegende Planung ist eine, gemäß dem Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung Gas- und Wasserfaches (DVGW), Löschwasserversorgung für die Entnahme von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden sicherzustellen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten (ÜFH) gemäß DIN 14384, Unterflurhydranten (UFH) gemäß DIN 14339 und Löschwasserentnahmestellen (z.B. Löschwasserteiche oder unterirdische Löschwasserbehälter) gemäß DIN 14210 oder DIN 14230 zulässig. Geeignete Löschwasserentnahmestellen sind in einem Umkreis (Radius) von 150 m um den Bereich sicherzustellen.

### **4.3 Bodenordnende Maßnahmen**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

#### 4.4 Flächenbilanz

| Nutzung                                                                                                                             | Flächengröße                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarthermie“</b>                                                                          | <b>0,90 ha</b>                       |
| <b>Fläche für Versorgungsanlagen</b><br>davon Flächen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB                                                    | <b>0,27 ha</b><br>0,02 ha            |
| <b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier:</b><br>private Straßenverkehrsfläche                                            | <b>0,09 ha</b>                       |
| <b>Wald</b>                                                                                                                         | <b>0,48 ha</b>                       |
| <b>Grünfläche gemäß § 9(1) Nr. 15 BauGB</b><br>davon Flächen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB<br>davon Flächen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB | <b>0,22 ha</b><br>0,09 ha<br>0,08 ha |
| <b>Summe</b>                                                                                                                        | <b>1,96 ha</b>                       |

Flächenbilanz auf Grundlage der Plankarte 1:1.000, Werte gerundet

### 5. Kosten und Finanzierung

Kosten der Planung sind durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Erschließungskosten fallen für die Stadt Lippstadt nicht an.

### 6. Umweltbelange

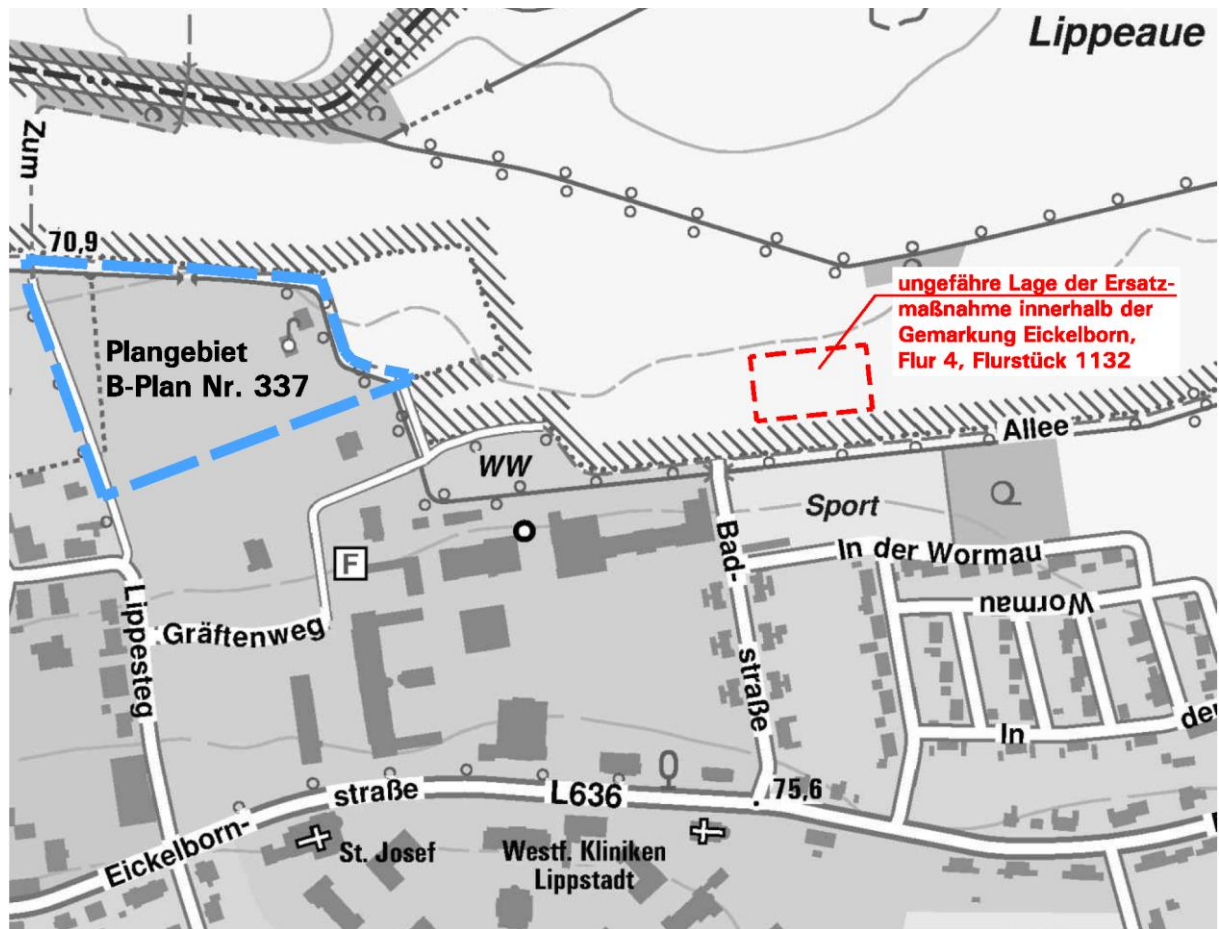
#### 6.1 Eingriffsregelung

Der für diese Planung erstellte Umweltbericht enthält eine Eingriffsbilanzierung, die in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ erfolgt.

Der Ausgangszustand der Fläche wird mit einem Gesamtwert von 63.856 Punkten bewertet. Der Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans, der u.a. auch die Umwandlung von Ruderalflächen in Extensivgrünland und Heckenstrukturen, den Erhalt von Gehölzflächen sowie die Anpflanzung einer Sichtschutzhecke berücksichtigt, wird mit 59.263 Punkten bewertet, so dass sich rechnerisch ein Defizit von 4.593 Punkten ergibt.

Durch die **Anlage von Blänken** auf den östlich des Plangebiets angrenzenden Grünlandflächen (Gemarkung Eickelborn, Flur 4, Flurstück 1132) werden **Lebensräume u.a. für Amphibien- und Libellenarten** geschaffen. Diese Maßnahme wird mit 3.000 Punkten bewertet, so dass rechnerisch ein Defizit von 1.593 Punkten verbleibt, dass – Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde – über das Öko-Konto der Stadtwerke ausgeglichen wird.

Um mögliche Verschattungen der Photovoltaikmodule zu vermeiden wurde Anfang Februar im Randbereich der geplanten Modulflächen – unter fachlicher Begleitung eines Biologen – behutsam in den Gehölzbestand eingegriffen und i.W. der Gehölzaufwuchs entfernt. Als Ausgleich für diese Maßnahme erfolgt – in Abstimmung mit dem Regionalforstamt Soest-Sauerland – auf einer Fläche von 534 m<sup>2</sup> eine Aufforstung im Stadtteil Lipperbruch, Gemarkung Lippstadt, Flur 26, Flurstück 172.



Ersatzmaßnahme auf einer Teilfläche in der Gemarkung Eickelborn, Flur 4, Flurstück 1132

Quelle: TIM-Online, Digitale TK 1:10.000 NRW, ohne Maßstab)

## 6.2 Artenschutz

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der **Belange des Artenschutzes** in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt differenziert nach Lebensraumtypen abgefragt werden. Das Arteninventar wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP I)<sup>2</sup> analysiert:

### Säugetiere

Laut Messtischblattabfrage kommen im Untersuchungsgebiet 11 Fledermausarten potenziell vor. Hierbei handelt es sich um die Arten Breitflügelfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Fransenfledermaus, Abendsegler, Raufhautfledermaus, Zwergfledermaus, Braunes Langohr, Zweifarbfledermaus. Weiterhin sind nach Angaben aus dem @LINFOS des LANUV zu den Schutzgebietsbeschreibungen des FFH-Gebiets Vorkommen der Arten Großes Mausohr, Teichfledermaus und des europäischen Bibers bekannt.

<sup>2</sup> ECODA GMBH & CO. KG (2020): Fachbeitrag zur Artenschutz-Vorprüfung (ASP I) zum geplanten Photovoltaik- und Solarthermieprojekt in Eickelborn (Stadt Lippstadt, Kreis Soest).

Die den Geltungsbereich umrahmenden Gehölze verfügen über kein Quartierpotenzial für Fledermäuse, die nördlich angrenzenden älteren Gehölzstrukturen sind als Quartier potenziell geeignet. Das Plangebiet wird von den o.g. Fledermausarten lediglich zur Nahrungssuche genutzt.

### Avifauna

Der Fundortkataster des LANUV (FOK) zeigt für das Untersuchungsgebiet ein Vorkommen der Rohrweihe, des Steinkauzes und der Wachtel als Brutvogel auf. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf weist auf Brutvorkommen der Arten Wachtel, Rebhuhn, Rohrweihe und Steinkauz hin. Für die Arten Zwergtaucher, Schnatterente, Flussregenpfeifer, Bekassine, Uferschwalbe, Neuntöter, Pirol und Schwarzkehlchen besteht ein Brutverdacht.

Anfang Februar 2020 erfolgte eine Begehung des Untersuchungsraums, hierbei wurde außerhalb der Planfläche je ein Nest in Krähengröße vorgefunden. Nördlich der Lippe ist eine Weißstorchplattform vorhanden. Bei der Abendbegehung am selbigen Tag wurde östlich der Ruderalfläche ein Waldkauzruf vernommen. Innerhalb der Plangrenzen selbst wurden keine Horste und Nester oder Hinweise auf Brutplätze gebäudebewohnender Eulen festgestellt.

Ein Vorkommen weiterer, ubiquitärer, nichtplanungsrelevanter Arten auf der Fläche ist wahrscheinlich. Vor allem die randlich liegenden Gehölze eignen sich für gehölzbrütende Arten wie zum Beispiel Amsel, Ringeltaube oder Meisenarten als Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Die Fläche selbst bietet sich für die im Umfeld brütenden Vogelarten als Nahrungsrevier an. Ein Brutvorkommen auf der Ruderalfläche (selbst durch Bodenbrüter) ist durch die Kleinflächigkeit des Bereichs, in Verbindung mit den zahlreichen umliegenden Vertikalstrukturen und teils hoher Vegetation, unwahrscheinlich. Die Gebäudestrukturen im Bereich des BHKW stellen potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten der Siedlungsbereiche wie beispielsweise Bachstelze oder Hausrotschwanz dar.

### Amphibien

Laut Messtischblattabfrage kommen im Untersuchungsgebiet die Arten Laubfrosch und Kammmolch potenziell vor. Diesbezüglich liegen keine konkreten Hinweise vor, ein relevantes Vorkommen auf der Vorhabenfläche wird nicht erwartet.

### Pflanzen

Bei der Abfrage des Informationsdienstes @-LINFOS sind innerhalb des Untersuchungsraumes keine Hinweise zum Vorkommen planungsrelevanter Pflanzenarten aufgeführt.

Der **Artenschutzbeitrag kommt zu dem Ergebnis**, dass keine Notwendigkeit zur Umsetzung vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) besteht. Auf die nachstehenden **Vermeidungsmaßnahmen** wird ausdrücklich verwiesen:

- **Bauzeitenbeschränkung**  
Nach § 39(5) S. 2 BNatSchG ist es grundsätzlich verboten, „Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen“. Baumaßnahmen finden zur Berücksichtigung der Brutzeiten europäischer Vogelarten innerhalb dieses Zeitraums nicht statt.
- **Kontrolle der zu bearbeitenden Ruderalflächen vor Baubeginn**  
Ein Vorkommen von Bodenbrütern wird durch die vorliegenden von ihnen gemiedenen Vertikalstrukturen als nicht sehr wahrscheinlich betrachtet. Sollte die Bauzeitenbeschränkung nicht realisierbar sein, sind die betroffenen Flächen vor Beginn der Baumaßnahmen durch eine avifaunistisch geschulte Person auf ein Vorkommen von Bodenbrütern zu kontrollieren.
- **Fachliche Begleitung der Fällarbeiten**  
Vor den Fällarbeiten sind alle zu fällenden Bäume auf Baumhöhlen und die Gehölze auf potenziell vorhandene Brutplätze zu kontrollieren. Sollten diese nachgewiesen werden, so sind die Fällarbeiten

ten von einer fledermaus- und vogelkundigen Person begleiten, um artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände auszuschließen. Unmittelbar vor der Fällung werden hierbei potenziell vorliegende Baumhöhlen endoskopisch auf einen Besatz untersucht. Sollten Fledermäuse gefunden werden, sind diese kontrolliert zu überwintern und im Frühjahr bei geeigneter Witterung während abendlicher Dämmerung vor Ort wieder freizulassen.

Zusammenfassend können durch die Kombination allgemeiner Vermeidungsmaßnahmen und der flächenbezogenen Festsetzungen für das Plangebiet die Erfüllung von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 BNatSchG bei einer Umsetzung der Planungen ausgeschlossen werden. Auf die Hinweise in die Plankarte zum Artenschutz wird verwiesen.

### **6.3 Umweltbericht**

Gem. §§ 2 und 2a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet, der gesonderter Teil dieser Begründung ist. Hierauf wird ausdrücklich verwiesen.

Der Umweltbericht mit integrierter Umweltprüfung<sup>3</sup> gemäß § 2(4) BauGB dient im Rahmen der Planungen einer frühzeitigen Erhebung der am Standort vorliegenden relevanten Umweltaspekte und der auf diese durch die Planung entstehenden erwarteten Auswirkungen. Hierzu erfolgte zunächst eine Beschreibung des Vorhabens, der planerischen Vorgaben sowie des Bestands.

Anschließend erfolgte eine Abschätzung der Entwicklung des Bestandes bei Nichtdurchführung der Planung und schließlich die Erläuterung, mit welchen Umweltauswirkungen durch die Planung zu rechnen ist. Des Weiteren wurde eine Eingriffsbilanzierung durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der auf der Fläche und im Raum vorliegenden Vorbelastungen, sowie der beschriebenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorhabenbedingte Auswirkungen in solchem Maße vermindert werden, dass die vorliegende Planung nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist.

Lippstadt und Rheda-Wiedenbrück im April 2021

---

<sup>3</sup> Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten (03/2021): Stadt Lippstadt Aufstellung des B-Plans Nr. 337 „Innovative Kraftwärmekopplung Zum Lippesteg“ – Umweltbericht