STADTLIPPSTADT

Bebauungsplan Nr. 1
Garfeln „Garfelner Heide“

1. Änderung gem. § 13 BauGB

Begründung

Verfahrensstand:

Rechtskraft 13.07.2023

Stadt Lippstadt

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung 4

1.1 Ausgangssituation und Planungsanlass 4

1.2 Derzeitige Nutzungen im Plangebiet 4

1.3 Ziele der Bauleitplanung 5

2 Allgemeine Planungsvorgaben 6

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes 6

2.2 Planerische Rahmenbedingungen 6

2.2.1 Regionalplan 6

2.2.2 Landschaftsplan 7

2.2.3 Flächennutzungsplan 8

2.2.4 Bebauungsplan 9

2.3 Planverfahren 9

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung 11

3.1 Art der baulichen Nutzung 11

3.2 Maß der baulichen Nutzung 11

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen 11

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche 12

3.4 Bauweise und Anzahl der Wohnungen 12

3.5 Zufahrten 13

3.6 Gestaltungsvorschriften 13

4 Verkehr 18

4.1 Erschließung 18

4.2 Öffentlicher Nahverkehr 18

5 Ver- und Entsorgung 20

5.1 Versorgung 20

5.2 Entsorgung 20

5.3 Abfallentsorgung 20

6 Belange der Umwelt 21

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht 21

6.2 Hochwasserschutz 23

6.3 Starkregen 24

6.4 Artenschutz 24

7 Sonstige Belange 27

7.1 Denkmalschutz/Archäologie 27

7.2 Altlasten/Kampfmittel 27

8 Bodenordnung 28

9 Nutzungs- und Flächenbilanz 29

10 Weitere Hinweise 30

1 Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

1.1 Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Garfelner Heide“ ist seit dem 21.08.1969 rechtskräftig und unterlag seitdem keiner Änderung. Er setzt flächendeckend ein Allgemeines Wohngebiet fest und wurde vollständig entwickelt. Nun soll der Bebauungsplan erstmalig im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche sowie Gestaltung von Einfriedungen und Vorgärten geändert werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Garfelner Heide“ wurden in der Vergangenheit zwei Hinterlandbebauungen zur Errichtung jeweils eines Einfamilienhauses für die Flurstücke 428 und 512, Gemarkung Garfeln, Flur 3 beantragt. Eine solche Bebauung ist aktuell gemäß der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nicht möglich. Nach eingehender Prüfung ist eine Hinterlandbebauung an dieser Stelle allerdings im Hinblick auf einen steigenden Wohnraumdruck zu begrüßen. Eine Zufahrt zum Grundstück 428 soll über das Grundstück 430 erfolgen, welches sich im familiären Besitz befindet. Die Zufahrt für das Grundstück 512 erfolgt von Norden über Selbiges.

Eine weitere Änderung betrifft die Festsetzung zu Einfriedungen im gesamten Plangebiet. Es liegen Beschwerden bezüglich einer illegalen Grundstückseinfriedung vor. Die errichtete Einfriedung in Form eines Betonzaunes überschreitet die festgesetzte Maximalhöhe von 1,0 m.

Nach einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass eine Vielzahl von Grundstückseinfriedungen im Plangebiet die vorgegebene Maximalhöhe überschreiten, wobei es sich zum großen Teil um Hecken handelt. Für den Fall, dass gegen die Einfriedung auf dem zuerst genannten Grundstück bauaufsichtlich eingeschritten wird, müsste im Wege der Gleichbehandlung gegen alle Einfriedungen im Plangebiet eingeschritten werden, die nicht den Gestaltungsvorschriften entsprechen.

Die Art und Ausgestaltung vieler Grundstückseinfriedungen widerspricht zwar den derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan, entspricht jedoch bereits in einigen Fällen den im Jahr 2020 im Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen „Leitlinien für die naturnahe Gestaltung von Freiflächen in Baugebieten und Gestaltungsvorschriften für Vorgärten und für die Einfriedung von Grundstücken in Bebauungsplänen“. Daher werden die Festsetzungen im Zuge der 1. Änderung an diese Leitlinien angepasst.

1.2 Derzeitige Nutzungen im Plangebiet

Das etwa 8,0 ha große Plangebiet ist vollständig entwickelt und erschlossen und wird derzeit bereits als Allgemeines Wohngebiet genutzt.

1.3 Ziele der Bauleitplanung

Ziel des Planverfahrens ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 Garfeln „Garfelner Heide“. Mit der Bauleitplanung werden folgende planerische Ziele verfolgt:

1. Baurecht zur Errichtung zweier Hinterlandbebauungen durch die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche am westlichen Rand des Plangebiets.

2. Konkrete Gestaltungsvorschriften gem. der „Leitlinien für die naturnahe Gestaltung von Freiflächen in Baugebieten und Gestaltungsvorschriften für Vorgärten und für die Einfriedung von Grundstücken in Bebauungsplänen“.

2 Allgemeine Planungsvorgaben

2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 – 1. Änderung „Garfelner Heide“ befindet sich nordwestlich des *Dörferwegs*. Das Gebiet wird westlich, nördlich und östlich von landwirtschaftlichen Flächen gefasst. Der Bebauungsplan umfasst die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1 Garfeln „Garfelner Heide“ der Stadt Lippstadt.

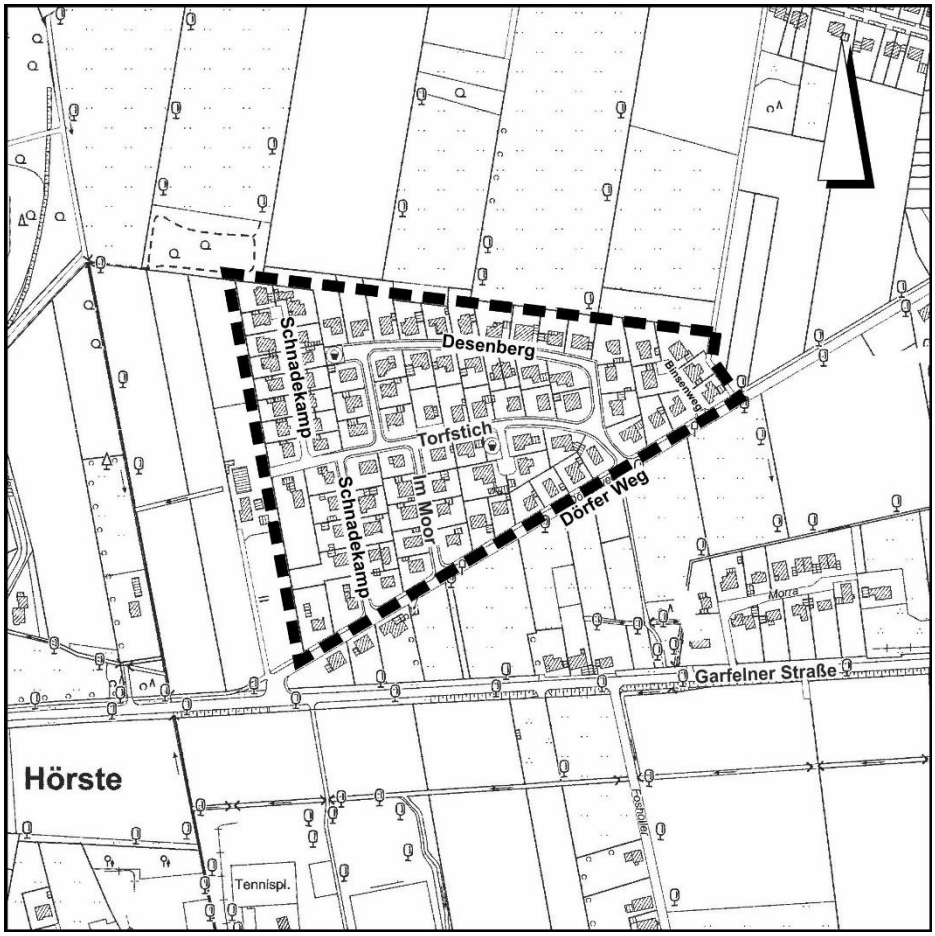

Abb. 01 | Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

2.2 Planerische Rahmenbedingungen

2.2.1 Regionalplan

Der rechtskräftige Regionalplan Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis, legt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans einen *Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich* fest. (siehe Abb. 02).

Im Regionalplan werden nur raumbedeutsame Siedlungsbereiche dargestellt, i.d.R. ab einer Größe von 10 ha. Daher sind Siedlungsbereiche in Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern im Regionalplan dem *Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich* zugeordnet. Dieser gibt vor, innerhalb dieser Bereiche Planungen und Maßnahmen zu vermeiden, die den Bestand oder die Entwicklungsmöglichkeiten der

landwirtschaftlichen Betriebe gefährden. Eine Weiterentwicklung der im Freiraum gelegenen Ortsteile ist jedoch möglich, sofern sie sich am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung ausrichtet. Aufgrund des vorherrschenden Bestandes ist eine Gefährdung nicht gegeben.

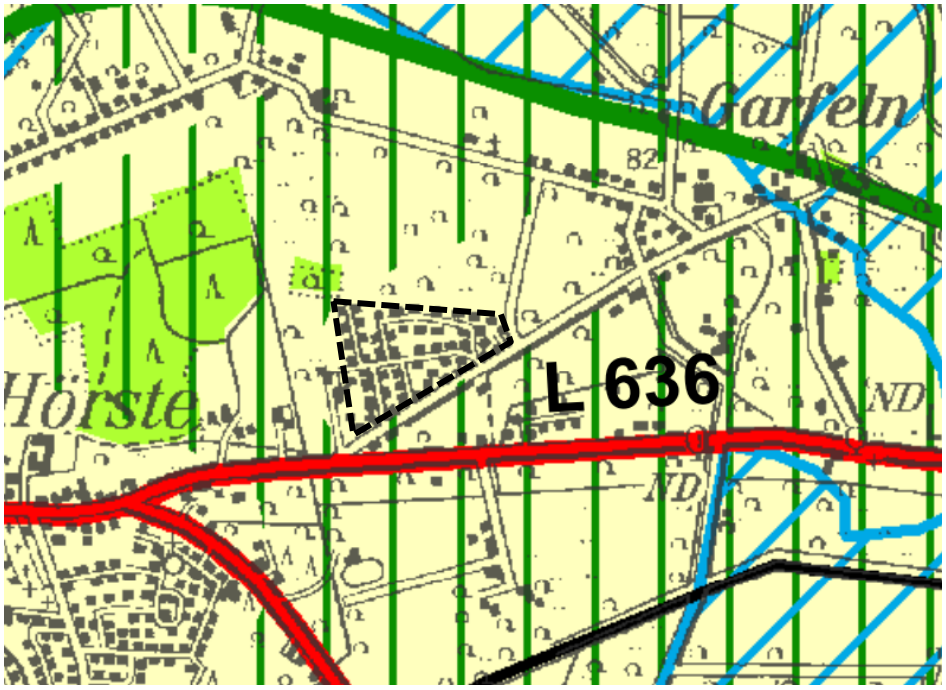

Abb. 02 | Auszug aus dem Regionalplan

2.2.2 Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseker Unterbörde“ des Kreises Soest von August 2003 unterliegt das Plangebiet keinen natur- oder landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen oder Entwicklungen (u.a. gem. §§ 22 - 30 BNatSchG). Sowohl im Fall der Entwicklungs- als auch der Festsetzungskarte wird das gesamte Plangebiet sowie die umliegenden Flächen als Siedlungsfläche dargestellt und festgesetzt (siehe Abb. 03). Somit ergeben sich aus dem Landschaftsplan keine zu berücksichtigenden Belange für das direkte Plangebiet.

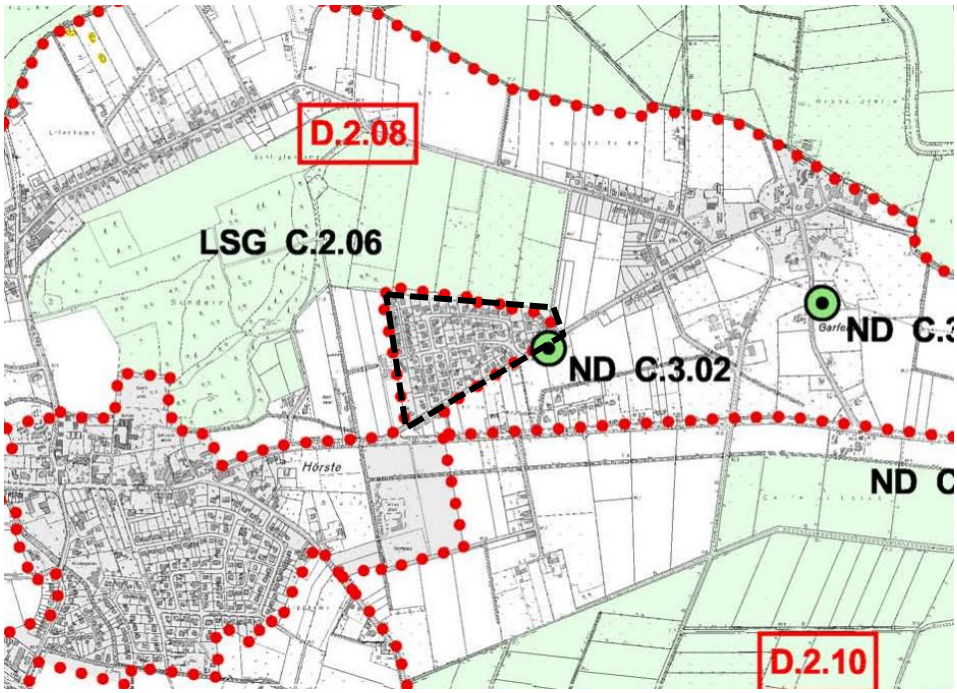

Abb. 03 | Auszug aus dem Landschaftsplan

2.2.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Nr. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Lippstadt stellt für das gesamte Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft dar (siehe Abb. 04).

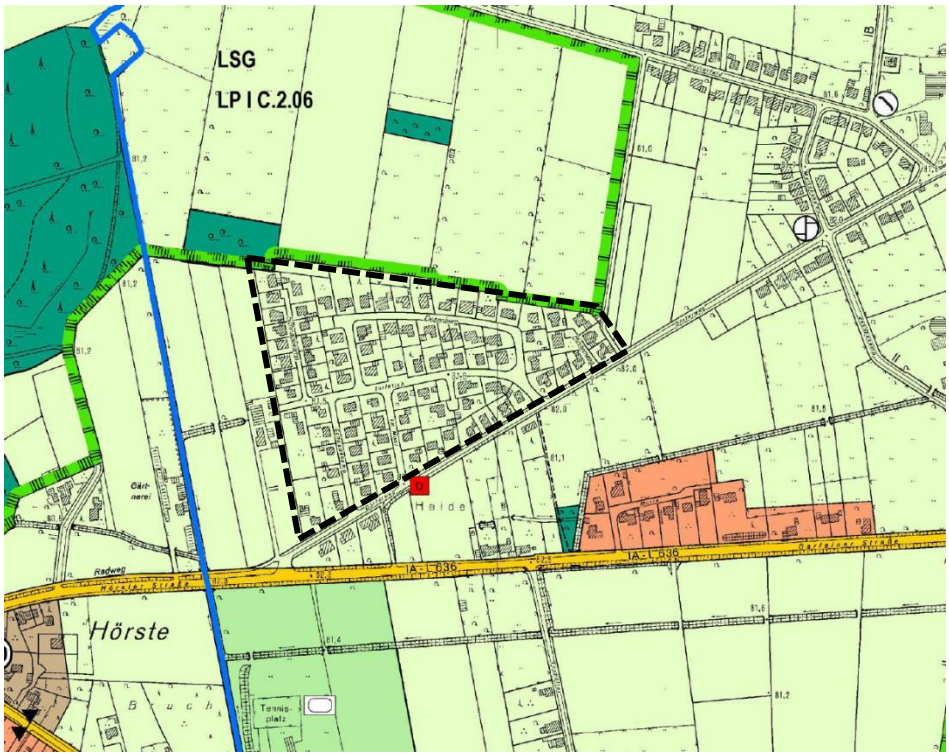

Abb. 04 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt wird das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abb. 05). Es ist davon

auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 auch das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen sein wird.

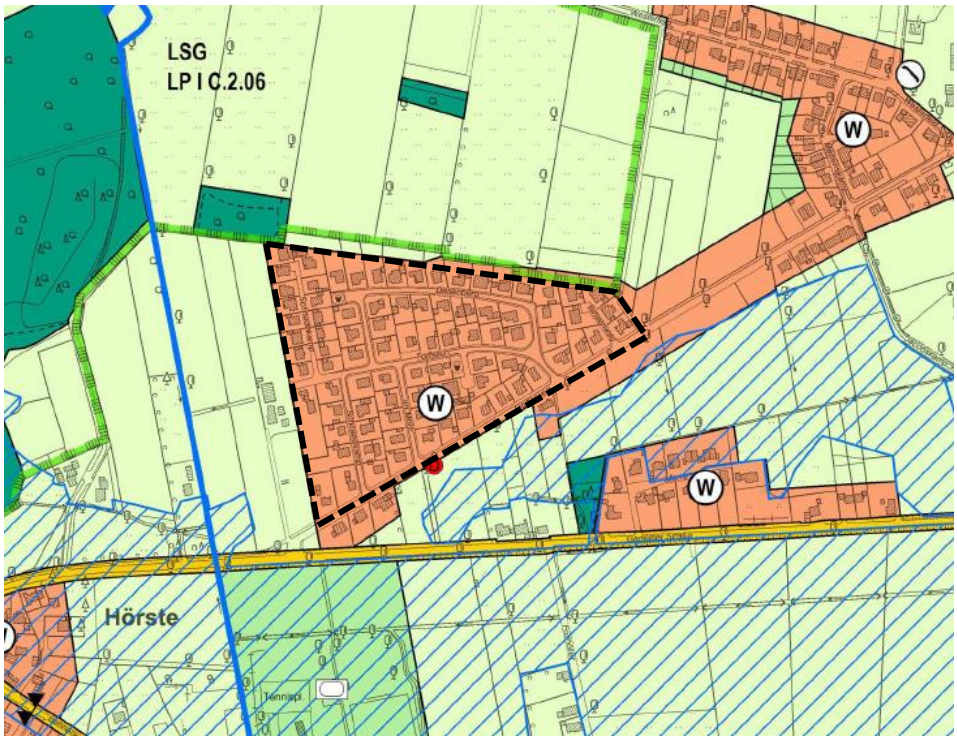

Abb. 05 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Neuaufstellung

2.2.4 Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht der rechtverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Lippstadt „Garfelner Heide“. Die Fläche ist umfassend als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise festgesetzt. Im näheren Umfeld weist der Bebauungsplan Nr. 146 Hörste/Garfeln „Sport- und Freizeitanlage“ eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmungen für den Spiel-, Sport- und Freizeitbereich auf. Der Bebauungsplan Nr. 264 Garfeln „Morra“ setzt ebenfalls umfassend ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest. Im weiteren Umfeld östlich des Plangebietes regelt die „Erweiterte Abrundungssatzung“ die Zulässigkeit von Vorhaben.

2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 – 1. Änderung Garfeln „Garfelner Heide“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne förmliche Umweltprüfung aufgestellt. Bei der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, werden im Plan nicht begründet oder vorbereitet. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung

Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Daten verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird. Dennoch sind die umweltrechtlichen Belange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Das Planverfahren ist bislang wie folgt durchgeführt worden:

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2022
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 26.09.2022 bis 26.10.2022
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.02.2023 bis 17.03.2023
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 22.05.2023
- Rechtskraft gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 13.07.2023

Die Ergebnisse der eingegangenen schriftlichen Stellungnahmen zum Verfahren werden in die Abwägung eingestellt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Zu den Festsetzungen der Art der Nutzung erfolgt keine Änderung im Bebauungsplan. Die Festsetzung wurde aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 1 Garfeln „Garfelner Heide“ (Rechtskraft: 21.08.1969) übernommen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Maß der Nutzung erfolgt eine Änderung gemäß der Ergänzung eines unteren Bezugspunktes und in Verbindung mit Festsetzungen zur maximale Trauf- und Firsthöhe im Bebauungsplan. Hierdurch wird die Höhe des Vordergebäudes ersetzt. Sie ist nicht mehr zeitgemäß und wird daher aus den Festsetzungen gestrichen.

Die weiteren Festsetzungen wurden aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 1 Garfeln „Garfelner Heide“ (Rechtskraft: 21.08.1969) übernommen.

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung von unterschiedlichen maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den bereits bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll eine städtebaulich angemessenen und, bei zukünftig städtebaulichen Veränderungen, umgebungsverträglichen Ausnutzung der Wohnbaugrundstücke gewährleistet werden. Durch die Festsetzungen wird die Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung für zukünftige Veränderungen planungsrechtlich gesichert.

<u>Unterer Bezugspunkt</u>
Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO gilt die Oberkante der fertig ausgebauten das Grundstück erschließenden Verkehrsflächen, gemessen in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche.

<u>Trauf- und Firsthöhen</u>
In den Bereichen des WA 1 und 2 ist die maximale Traufhöhe auf 4,50 m und die maximale Firsthöhe auf 9,0 m begrenzt. Diese Festsetzungen passen sich den vorhandenen Bestandsgebäuden an und ermöglichen gleichzeitig bei Neubauten eine angemessene Ausnutzung der festgesetzten möglichen Geschossigkeit sowie vielfältige Wohnformen und ebenso eine energieeffiziente Bauweise.

Im WA 3 ist eine Traufhöhe bis maximal 7,0 m zulässig, die maximale Firsthöhe wird auf 12,0 m festgesetzt. Auch diese Festsetzung ergibt sich einerseits aus dem Bestand. Andererseits fördert sie eine dichtere Bauweise im Hinblick auf den bestehenden Wohndruck, sodass auch Gebäude mit mehreren Wohneinheiten entstehen können. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Dachneigung

wird eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht, ohne dass dieses ein Vollgeschoss darstellt.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird weitestgehend für das gesamte Plangebiet aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 1 Garfeln „Garfelner Heide“ (Rechtskraft: 21.08.1969) übernommen.

Eine Änderung erfolgt in Form der Erweiterung einer überbaubaren Grundstücksfläche auf den Flurstücken 427, 428 und 512 im westlichen Bereich des Plangebietes, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Gebäuden auf den Grundstücken 428 und 512 zu schaffen.

Um Baurecht für die Flurstücke 428 und 512 zu schaffen wird eine überbaubare Grundstücksfläche mit Baugrenzen festgesetzt. Diese wird mit einem Abstand von 3,0 m zur östlichen Parzellengrenze und mit einer Tiefe von 15,0 festgesetzt und somit ausreichend dimensioniert, während ein entsprechender Abstand zu bestehenden Grundstücken gewährleistet wird. Die bestehenden Baugrenzen der Flurstücke 427 und 512 werden ebenfalls an diese Gegebenheiten angepasst und im Sinne der Gleichbehandlung mit einem Abstand von 3,0 m zur östlichen Parzellengrenze und einer Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche von 15,0 m festgesetzt. Da die Abstandsfläche gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW ohnehin 3,0 m betragen muss und die Bestandsgebäude weiterhin in der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, bringt diese Änderung keinen Nachteil für den Bestand mit sich. Sie erfüllt lediglich die Funktion der Gleichbehandlung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes. Die Baugrenzen, die sich zur öffentlichen Verkehrsfläche orientieren, bleiben bestehen, da sie dem Bestand entsprechen und den offen gestalteten Straßenraum unterstreichen.

3.4 Bauweise und Anzahl der Wohnungen

Die offene Bauweise wird für das gesamte Plangebiet aus dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 1 Garfeln „Garfelner Heide“ übernommen.

Es erfolgt eine Ergänzung der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude. Im WA 1 und 2 wird diese Anzahl auf maximal zwei begrenzt, um eine Deckelung zu generieren, die sich der dörflichen Lage und dem familienorientierten Wohnen anpasst. Hier ist die offene Bauweise und somit auch Hausgruppen zulässig. Gleichzeitig ist auch eine Umsetzung in Form von Einzel- und Doppelhäusern denkbar. Eine Doppelhaushälfte ist als ein Wohngebäude zu bewerten. Im WA 3 ist die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf vier begrenzt. Diese Deckelung zielt darauf ab, die Typologie der Mehrfamilienhäuser und somit eine dichtere Bauweise auch im ländlichen Raum zu ermöglichen, gleichzeitig aber die städtebaulich erträgliche Dimensionierung der möglichen Bebauung im Zusammenspiel mit der Umgebung zu regulieren.

3.5 Zufahrten

Im Bereich des Flurstückes 512 im WA 2 wird ein Bereich ohne Ein-/ und Ausfahrt festgesetzt, sodass die Ein- und Ausfahrt auf die öffentliche Verkehrsfläche innerhalb der festgesetzten Bereiche unzulässig ist. Dies kann damit begründet werden, dass die Zufahrt bei einer möglichen Hinterlandbebauung über die westliche Seite des Grundstückes erfolgt, um eine Belastung der östlichen Anwohnerinnen und Anwohner zu vermeiden. Die Festsetzung ermöglicht die Herstellung einer adäquaten Zufahrtssituation, sodass weiterhin eine angemessene Ausnutzung des Grundstückes gewährleistet ist.

3.6 Gestaltungsvorschriften

Die bisherigen Gestaltungsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Garfeln „Garfelner Heide“ (Rechtskraft: 21.08.1969) beziehen sich auf die Dachneigung der Gebäude und Garagen, die Höhe von Garagen, die Dachaufbauten und die Höhe von Einfriedungen. Die Festsetzungen zur Dachneigung der Gebäude und Garagen sowie zur Höhe von Garagen und Dachaufbauten werden weitestgehend übernommen.

Die festgesetzten Dachneigungen im WA 1 und 3 wurden aus dem bisher rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 1 Garfeln „Garfelner Heide“ bleiben bestehen. Lediglich die Festsetzung zur Dachneigung des WA 2 wird auf 25°-52° geändert. Die bisherigen 48°-52° entsprechen nicht mehr den heutigen gestalterischen Anforderungen und geben nur wenig Flexibilität in ihrer Ausgestaltung. Für bspw. einen wirtschaftlichen Ertrag von Photovoltaikanlagen, die in Zeiten der Klima- und Gaskrise von immer größerer Bedeutung werden, ist eine Dachneigung von etwa 30° optimal. Die Errichtung nach optimaler Ausrichtung wird durch die neue Festsetzung ermöglicht.

Die Festsetzungen für Einfriedungen setzen lediglich eine maximale Höhe von 1,0 m fest. Hierbei wird keine Eigenschaft der Einfriedung festgelegt, sodass bspw. Hecken und Mauer gleichwertig betrachtet werden. Ebenfalls wurden keine unterschiedlichen Höhen je nach Orientierung der Einfriedung (öffentliche Verkehrsfläche, Privatgrundstück etc.) vorgesehen. Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung sowie zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden die folgenden gestalterischen Festsetzungen getroffen, um einen zeitgemäßen Umgang mit dem Thema zu generieren. Zusätzlich werden aus gleichen Gründen zeitgemäße Festsetzungen für Vorgärten getroffen.

<u>Einfriedungen</u>

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen für Einfriedungen getroffen, die aus den am 12.03.2020 im Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen „Leitlinien für die naturnahe Gestaltung von Freiflächen in Baugebieten für Vorgärten und für die Einfriedung von Grundstücken in Bebauungsplänen“ hervorgehen.

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von freiwachsenden Sträuchern bis max. 1,20 m zulässig, um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Ausnahmen in der Höhe von max. 2,00 m sind zulässig, wenn sich der Wohngarten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude befindet und verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Diese Ausnahme zielt insbesondere auf die Situationen von Eckgrundstücken ab, deren rückwärtige Gartenbereiche sich teilweise entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erstrecken. Dabei soll in der Regel der Vorgartenbereich weiterhin von Einfriedungen die über 1,20 m hinausgehen freigehalten werden. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig, wenn diese hinter der Stamm- bzw. Austriebsmitte auf der dem Gebäude zugewandten Seite liegen. Die innenliegenden Maschendraht- oder Metallzäune müssen einen Abstand von wenigstens 0,50 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Grünflächen, zu Flächen für Versorgungsanlagen, zu Flächen für die Abwasserbeseitigung sowie zu sonstigen Nachbarflächen sind nur in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von freiwachsenden Sträuchern bis max. 2,00 m zulässig. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Durch diese Festsetzungen wird eine naturnahe Gestaltung der Grundstücke gefördert und ökologische Belange berücksichtigt (Bereitstellung von Lebensraum, Unterstützung der Artenvielfalt). Denn so treten Zäune optisch nicht in Erscheinung und es sind ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten für die Hecke gewährleistet. Gleichzeitig wird eine durchgehende, hinreichend dichte bzw. lückenlose Einfriedung ermöglicht.

Für die Pflanzung von Laubholzschnitthecken können folgende Gehölze empfohlen werden:

- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Capinus betulus)
- Rotbuche (Fagus sylvatica)
- Weißdorn (Crataegus monogyna)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Berberitze (Berberis in Arten und Sorten).

Für die Pflanzung von freiwachsenden Sträucher-Hecken können folgende Gehölze empfohlen werden:

- Felsenbirne (Amelanchier in Arten und Sorten)
- Hartriegel (Cornus in Arten)
- Deutzie (Deutzie in Arten und Sorten)

- Kolkwitzie (Kolkwitzia amabilis)
- Pfeifenstrauch (Philadelphus in Arten und Sorten)
- Spierstrauch (Spirea in Arten und Sorten)
- Fliederstrauch (Syringa in Sorten)
- Schneeball (Viburnum in Arten)
- Weigelie (Weigelia in Arten)
- Schlehe/Schwarzdorn (Prunus spinosa)
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
- Berberitze (Berberis in Arten)

Die Hecken sollten fachgerecht gepflegt, dauerhaft erhalten und nach Abgang gleichwertig ersetzt werden. Auf Fertigelemente wie Gabionen, Betonsteinelemente oder Böschungssteine ist zu verzichten.

Ergänzend zu den Festsetzungen zu Einfriedungen wird festgesetzt, dass dauerhafte Stellplätze für Müllbehälter durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum und öffentlichen Grünflächen abzuschirmen sind. Dies soll ebenfalls zu einem harmonischen Straßenbild beitragen und störende „Fremdkörper“ innerhalb des Straßenbildes verdecken.

Stellplätze und Zufahrten

Zur Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft werden in Bezug auf Stellplätze und Zufahrten im Bebauungsplan folgende Maßnahme festgesetzt:

Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Rasensteine, Schotterrasen oder Pflasterbeläge mit mindestens 20 % Fugenanteil) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Hiermit und mit den in festgesetzten Gestaltungsmaßnahmen wird dem Aspekt des Bodenschutzes durch Verringerung des Versiegelungsgrades entsprochen.

Vorgärten

Zur Definition von Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereichen /Wohngärten:

In der Regel handelt es sich beim Vorgarten um den Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsfläche, also die nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten vorderen Baugrenze (siehe Abb. 06). Bei Eckgrundstücken zählt die hintere verlängerte Gebäudekante bis zur Straßenbegrenzungslinie als Vorgarten.

Ausnahmen können bei solchen Grundstücken bestehen, bei denen der Wohngarten (WG) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Gebäude liegt bzw. sich der Wohngarten (WG) zwischen Gebäude und Nachbargrenze befindet.

Diese Ausnahme kommt nur in Betracht, wenn ohne die Inanspruchnahme des Vorgartens die Anlage eines Wohngartens für einen längeren Aufenthalt nicht möglich oder sehr erschwert ist.

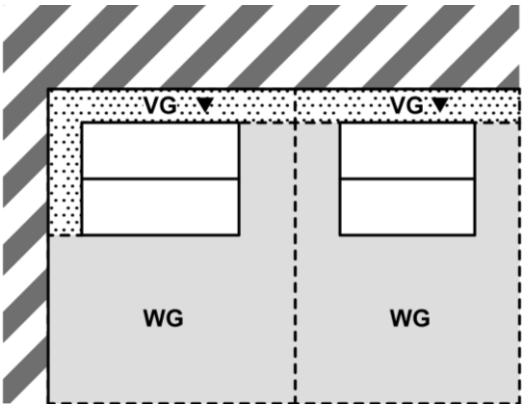

Abb. 06 | Ergänzende Skizze zur Definition von Vorgärten (VG = Vorgarten / WG = Wohngarten)

Die befestigten Flächen z.B. für Zufahrten, Stellplätze, Zugänge, Standorte für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen dürfen bei freistehenden Wohnhäusern max. 50 %, bei Doppelhäusern 60 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Für die befestigten Flächen und nicht überdachte Flächen sind wasserdurchlässige Pflastersysteme, Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mind. 20 % und Einfachbefestigungen wie z.B. Schotterrasen oder wassergebundene Decken zu verwenden.

Die sonstigen Vorgartenflächen sind als unbefestigte Oberfläche zu gestalten: sie sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig herzustellen, naturnah zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen. Die flächige Gestaltung mit Materialien wie Steine, Kies, Pflaster ist unzulässig.

Folgende Stauden und Bodendecker können beispielsweise für die Vorgärten empfohlen werden:

- Frauenmantel (Alchemilla epipsila)
- Storchschnabel (Geranium in Arten und Sorten)
- Sonnenhut (Rudbeckia, Echinacea purpurea)
- Fetthenne (Sedum floriferum, Sedum hybridum)
- Goldnessel (Laminum galeobolon)
- Kleines Immergrün (Vinca minor)
- Duftpfeilchen (Viola odorata)
- Efeu (Hedera helix).

In den Vorgärten sind Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Ställe für Kleintierzüchtung, Gewächshäuser, Gerätehütten, Wintergärten, Schwimmbecken) gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, auch nach Bauordnung NRW genehmigungsfreie Nebenanlagen, aus gestalterischen Aspekten und Gründen der städtebaulichen Ordnung unzulässig. Davon ausgenommen sind lediglich Standplätze für Müllbehälter und Fahrradabstellanlagen. Außerdem sind Gemeinschaftsstellplätze und

Fahrradabstellanlagen durch eine dichte Bepflanzung zum öffentlichen Verkehrsraum und zur öffentlichen Grünfläche abzuschirmen.

Diese Festsetzungen gehen aus den am 12.03.2020 im Stadtentwicklungsausschuss beschlossenen „Leitlinien für die naturnahe Gestaltung von Freiflächen in Baugebieten für Vorgärten und für die Einfriedung von Grundstücken in Bebauungsplänen“ hervor. Sie dienen einer der städtebaulichen Zielsetzung angemessenen harmonischen Gestaltung der Vorgartenbereiche als Wirkungsbereiche des öffentlichen Straßenraums sowie ökologischen (Bereitstellung von Lebensraum insb. für Insekten, Unterstützung der Artenvielfalt) und klimatischen Zwecken (Verminderung der Versiegelung, Speicher für Wasser und Nährstoffe).

4 Verkehr

4.1 Erschließung

Die öffentliche Verkehrsfläche wurde aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 Garfeln „Garfelner Heide“ (Rechtskraft: 21.08.1969) übernommen und durch Straßenbegrenzungslinien begrenzt. Dadurch, dass der Bebauungsplan bereits seit Jahren rechtskräftig ist, ist der Bau der Verkehrsflächen vollständig umgesetzt. Aufgrund aktueller Gegebenheiten wird auf eine Teilfläche im nördlichen Bereich (Flurstück 549 und 521) des Plangebietes verzichtet. Diese Flächen sind den Besitzern der anliegenden Flurstücke zugeordnet und werden aktuell als Vorgärten genutzt. Aufgrund zeichnerischer Ungenauigkeiten aus dem Jahr 1969 wurde die öffentliche Verkehrsfläche in wenigen Bereichen unwesentlich an die eingemessene Bestandssituation angepasst.

Die Fläche im Zentrum des Gebietes entlang der Straße *Torfstich,* die als Parkstreifen festgesetzt ist, wird im Bebauungsplan Nr. 1 – 1. Änderung „Garfelner Heide“ als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung *Öffentliche Parkfläche* festgesetzt, um den aktuellen Rechtsgrundlagen zu entsprechen.

Die Erschließung für das Flurstück 512 erfolgt über selbiges Grundstück (Flurstück 512) in Richtung Norden über die Straße *Torfstich*. Hier ist eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung *Private Erschließung* mit einer Breite von 5,5 m entlang der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt, um die Erschließung für mögliche Hinterlandbebauungen zu sichern. Der Wendehammer ist ausreichend dimensioniert und kann ebenfalls als Aufstellfläche für die Feuerwehr genutzt werden.

Die Erschließung für das Flurstück 428 erfolgt über das Flurstück 430, welches im familiären Besitz liegt und an die Straße *Schnadekamp* anschließt. Dennoch wird zugunsten des rückwärtigen Grundstücks ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Somit wird bei möglichen Eigentümerwechsel ein Geh- und Fahrrecht für die hinterliegenden Anwohnerinnen und Anwohner geschaffen und gleichzeitig die Befugnis für Träger von Leitungen (z.B. Strom, Wasser) ermöglicht.

Somit sind beide Grundstücke an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen und über den Dörferweg ausreichend mit dem übergeordneten Straßennetz verknüpft.

4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Der Änderungsbereich im Plangebiet ist über den *Dörferweg* an das städtische Busliniennetz angeschlossen. Die Bushaltestelle „Dörferweg“ liegt in unmittelbarer Nähe am südlichen Rand des Plangebietes zwischen den Einmündungen *Schnadekamp* und *Im Moor*. Über die halbstündlich verkehrende Linie R64 kann die Lippstädter Kernstadt sowie der Bahnhof in Geseke erreicht werden.

Die Regionalbuslinie 539 fährt einmal täglich den Ortsteil Hörste an. In einer Entfernung von ca. 130 m Luftlinie befindet sich die Bushaltestelle „Schulpättgen“, die lediglich von dem *Anruf Sammel Taxi (AST)* angefahren wird.

Die fußläufige Verbindung zu den genannten Haltestellen ist über den *Schnadekamp* sowie den *Torfstich* ausreichend gesichert.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Versorgung

Die ausreichende Versorgung der neuen überbaubaren Grundstücksflächen mit Wasser und Elektrizität sowie die Löschwasserversorgung erfolgt über die vorhandenen Strukturen.

5.2 Entsorgung

Die fachgerechte Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt ebenfalls über vorhandene Strukturen. Vorflut für das anfallende Schmutzwasser besteht in der Straße "Schnadekamp".

Das anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert werden müssen. Nördlich des Flurstücks 512 ist zwar eine RW-Kanalisation vorhanden, diese wird aber wegen der großen Verlegelängen und des damit einhergehenden Höhenverlustes nicht nutzbar sein. Bei beabsichtigten Versickerungen des Niederschlagswassers ein Antrag nach § 8 WHG bei der UWB zu stellen ist.

5.3 Abfallentsorgung

Die im Bebauungsplan zusätzlich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden bei baulicher Entwicklung zu Hinterlandbebauungen ausgebildet. Aufgrund der Lage in zweiter Reihe besteht keine direkte Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche. Daher müssen die Abfallbehälter an die Straße *Schnadekamp* für das Flurstück 512 und die Straße *Torfstich* für das Flurstück 428 platziert werden.

6 Belange der Umwelt

6.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Bedingungen des § 13 BauGB und wird somit im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Mit der Anwendung des § 13 BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB gem. § 13 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Flurstücke 428 und 512 sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen. Hinsichtlich der zu betrachtenden Schutzgüter ergeht folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand und Umweltzustand nach 1. Änderung des Bebauungsplanes „Garfelner Heide“
Mensch	Die zu betrachtenden Flächen befinden sich hinter vorhandenen Wohngebäude und werden als Gärten genutzt. Die Fläche besitzt somit keine Freizeit- oder Erholungsfunktion für die Öffentlichkeit, ausschließlich für die Eigentümerinnen und Eigentümer. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Baurecht durch Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche beabsichtigt. Temporär kommt es während der Bauzeit durch den Einsatz von Baufahrzeugen zu Beeinträchtigungen in Form von Lärm und Staub. Erhebliche negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohngebiete sind jedoch aufgrund der begrenzten Größe nicht zu erwarten. Sichtbeziehungen ändern sich vor allem für die Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser entlang der Straße *Schnadekamp*. Anstelle von einer freien Gartenfläche blicken sie in Zukunft auf weitere Gebäude. Konflikte mit der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sind nicht zu erwarten. Somit ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut *Mensch* zu rechnen.
Pflanzen und Tiere	Die betroffenen Flächen werden derzeit als Gärten genutzt und sind unversiegelt, mit vereinzeltem Wildwuchs, Bäumen oder Sträuchern und befinden sich im Siedlungsbereich von Garfeln. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG werden Hinweise im Bebauungsplan aufgenommen. Es ist zu beachten, dass die Baufeldräumung zwischen dem 01. August und 15. März erfolgen muss. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (16. März bis 31. Juli) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren,

	dass durch die Maßnahmen keine aktiven Bruten geschädigt werden. (s. Kapitel 7.3) Daher sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut *Pflanzen und Tiere* zu erwarten.
Naturraum und Landschaft	Während der Bauphase ist mit einer leichten Beeinträchtigung des Siedlungsbilds zu rechnen, wobei diese zeitlich beschränkt ist. Durch die Lage der Flurstücke inmitten des bestehenden Wohngebietes, stellt das Vorhaben keinen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung sollen eine harmonische Eingliederung in den Bestand sicherstellen. Auch die Gestaltungsvorschriften für Einfriedungen und Vorgärten sollen ein ansprechendes und harmonisches Siedlungsbild fördern. Sichtbeziehungen ändern sich lediglich für Bewohnerinnen und Bewohner der benachbarten Gebäude. Eine Beeinträchtigung von *Naturraum und Landschaft* wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Fläche / Boden	Die betroffenen Flächen werden derzeit als Gärten genutzt und sind unversiegelt. Um während der Bauarbeiten keine Beeinträchtigungen durch das Befahren und anderen Bautätigkeiten zu verursachen, sind die Bauarbeiten flächenschonend durchzuführen. Durch den Bau neuer Gebäude kommt es zu einer dauerhaften Inanspruchnahme von Fläche. Für die neu zu bebauenden Flächen wird, wie im gesamten Geltungsbereich, eine GRZ von 0,3 festgesetzt, sodass mit einer Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet zu rechnen ist. Jedoch sind diese an drei Seiten bereits von Wohngebäuden umgeben, sodass von einer innerörtlichen Entwicklung ausgegangen werden kann, die aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum gewünscht ist (Innenentwicklung vor Außenentwicklung). Mit der Planung soll eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13 BauGB umgesetzt werden. Der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB wird somit grundsätzlich entsprochen. Es ist mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut *Fläche/Boden* zu rechnen.
Gewässer / Grundwasser	Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet. Auch Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. Die Details der Regen- und Schmutzwasserentsorgung werden im weiteren Verfahren abgestimmt.

	Im Plangebiet oder in dessen unmittelbarer Nähe sind keine Oberflächengewässer, die durch die Bauarbeiten verunreinigt werden könnten, vorhanden. Daher ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut *Gewässer / Grundwasser*.
Luft / Klima	Durch die neu entstehenden Gebäude und die damit verbundenen Neuversiegelungen ergeben sich Wärmeemissionen, die im Größenverhältnis zum gesamten Geltungsbereich allerdings unwesentlich sind. Hinzu kommen noch vermehrte Abgasemissionen aus der Nutzung von Kraftfahrzeugen, welche allerdings durch zwei neue Wohngebäude keine sich wesentlich verändernden Auswirkungen haben. Um einen Beitrag zum Mikroklima zu leisten, sehen die Festsetzungen des Bebauungsplans eine Beschränkung der Versiegelung in den Vorgärten auf 50 % (freistehende Wohnhäuser) bzw. 60 % (Doppelhäuser) vor. Lediglich für die Dauer der Bauzeit können erhöhte Staub- und Schadstoffemissionen Beeinträchtigungen der Luftqualität mit sich ziehen. Eine wesentliche Beeinträchtigung von *Luft und Klima* wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bau- oder Bodendenkmäler. Sollten während der Bauphase Bodendenkmäler festgestellt werden, muss die entsprechende Fachbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen beteiligt werden. (s. Kapitel 8.1) Sichtachsen auf kulturell und historisch bedeutsame Objekte werden durch die geplanten Grundstücksflächen ebenfalls nicht beeinträchtigt. Daher sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut *Kultur- und Sachgüter* zu erwarten.

6.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt weder innerhalb eines natürlichen Überschwemmungsgebietes, noch werden für ihn im Rahmen einer Hochwassergefahrenkarte (Stand: 02/2022), potenziell überschwemmte Flächen angezeigt. Die Hochwassergefahrenkarte wird 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.

6.3 Starkregen

Starkregengefahrenkarten stellen die Gefahren durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche nach Starkregen dar Starkregenkarten sind ergänzend zu den verfügbaren Hochwasserkarten und Hochwasserrisikokarten im Rahmen der EU-Hochwasserrahmenrichtlinie eine sinnvolle Ergänzung. Durch die zunehmenden Folgen des Klimawandels steigt die Gefahr für Starkregenereignisse immer weiter an. Die Starkgefahrenkarte wird anhand einer Szenariobetrachtung für die Fälle eines seltenen (100-jährlich) und eines extremen (hN = 90 mm/m^2 in 1 h) Starkregenereignisses erstellt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vereinzelt von seltenen oder extremen Starkregenereignissen betroffen. Die neu festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist lediglich im mittleren Bereich des Flurstücks 512 betroffen. Diese Situation wird sich zukünftig mit der Bebauung der weiteren Fläche ändern. Im Bebauungsplangebiet können die Eigentümerinnen und Eigentümer auf unterschiedliche Weise Objektschutz betreiben, wie bspw. mit konstruktiven Maßnahmen wie Aufkantungen, Bodenschwellen oder das Vermeiden ebenerdiger Gebäudeöffnungen. Ebenfalls sind die Abdichtung der Kelleraußenwände und die Rückstausicherung ein wichtiger Aspekt, um Schäden bei Starkregenereignissen zu minimieren oder zu vermeiden.

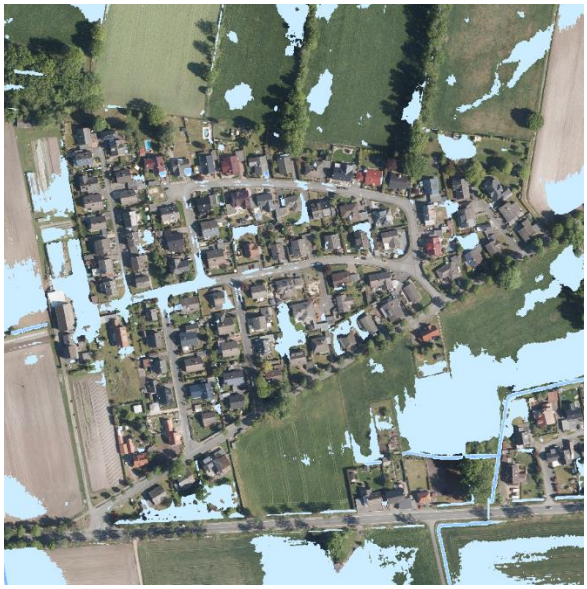

Abb. 07 | Starkregengefahrenkarte (seltenes Ereignis)

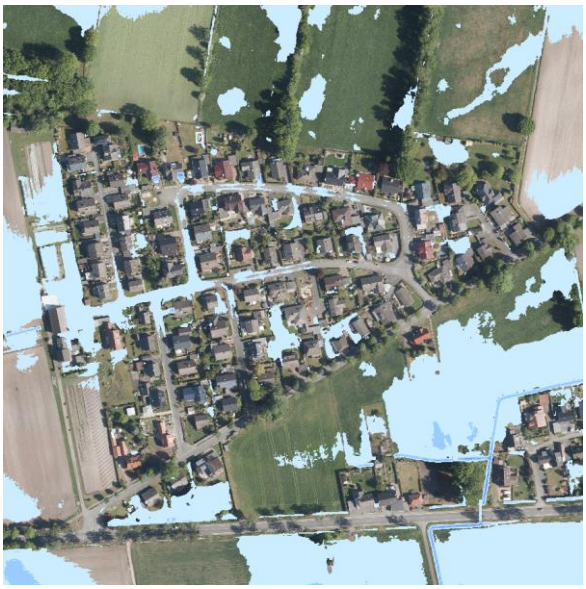

Abb. 08 | Starkregengefahrenkarte (extremes Ereignis)

6.4 Artenschutz

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Garfeln „Garfelner Heide“ neu festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche bezieht sich auf drei Grundstücke, die insgesamt eine Fläche von etwa 3.200 ha aufweisen. Eines dieser Grundstücke ist bereits vollständig bebaut. Die Anfragen für die Hinterlandbebauungen beziehen sich lediglich auf zwei Grundstücke mit insgesamt einer Größe

von 1.800 m^2. Die Flächen werden derzeit als Gartenbereiche genutzt. Von den genannten 1.800 ha können nach Rechtskraft des Bebauungsplanes 30%, somit 540 m^2 bebaut werden (GRZ: 0,3).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 – Garfeln „Garfelner Heide“ wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB ohne förmliche Umweltprüfung aufgestellt. Bei der Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird im Plan nicht begründet oder vorbereitet. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gem. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig. Demnach ist ein Ausgleich oder Ersatz nicht notwendig. Dennoch sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen.

Im Plangebiet bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten.

Der Bebauungsplan ist bereits seit mehr als 50 Jahren rechtkräftig und setzt das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet fest. Die Flächen, die nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes neu bebaut werden können, waren von Beginn an mit im Geltungsbereich verortet und werden derzeit als Gärten genutzt. Da es sich bei dem gesamten Gebiet um ein bestehendes Wohngebiet im Ortsteil Garfeln handelt, welches städtebaulich entwickelt und bewohnt ist, ist von einer negativen Auswirkung der möglichen Neubauten auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszugehen. Die Planung wird keine bis unerheblichen negativen Auswirkungen hervorrufen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist die Tötung oder Störung besonders geschützter Arten verboten. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hat als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW und deren Vorkommen in den einzelnen Regionen herausgegeben. Durch die Abfrage des Artenvorkommens ergeben sich erste Anhaltspunkte für das Plangebiet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie daran angrenzende Flächen liegen nach derzeitigem Kenntnisstand sowie nach der Landschaftsinformationssammlung des LANUV keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten und können somit auch nicht zerstört werden. Demnach werden durch mögliche Bauvorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst.

Dennoch werden zur Artenschutzregelung entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist zu beachten, dass die

Baufeldräumung zwischen dem 01. August und 15. März erfolgen muss. Im Falle ggf. erforderlicher Maßnahmen zur Rodung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit (16. März bis 31. Juli) ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen und zu dokumentieren, dass durch die Maßnahmen keine aktiven 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.

7 Sonstige Belange

7.1 Denkmalschutz/Archäologie

Hinweise auf das Vorhandensein von Natur-, Bau und Bodendenkmalen im Änderungsbereich liegen nicht vor. Darüber hinaus wird in den textlichen Festsetzungen ein allgemeiner Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden aufgenommen.

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).

7.2 Altlasten/Kampfmittel

Altlasten, Altlastenverdachtsflächen und Kampfmittelverdachtsflächen sind im Planbereich nicht bekannt. Dennoch werden im Bebauungsplanes Hinweise zum Verhalten bei Bodenfunden aufgenommen.

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.

8 Bodenordnung

Die Grundstücke im Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind im Privateigentum. Die Grundstücksparzellierung und Vermarktung der Baugrundstücke erfolgt auf privatrechtlicher Basis.

9 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

FLÄCHENNUTZUNG	FLÄCHE IN M²	ANTEIL IN %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	68.646	84
Verkehrsflächen	11.324	14
Öffentliche Grünflächen	630	1
GESAMT	**80.600**	**100**

10 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.