



STADT **LIPPSTADT**

---

## **Bebauungsplan Nr. 348**

### **Bökenförde „Am Wilmsweg“**

#### **Begründung**

#### **Verfahrensstand:**

Rechtskraft gem. § 10 BauGB

---

**Stadt Lippstadt**

Fachdienst 61 | Stadtplanung und Umweltschutz

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangssituation und Planungsanlass	4
1.2	Derzeitige Nutzungen im Plangebiet	4
1.3	Ziele der Bauleitplanung	5
1.4	Städtebauliches Konzept	5
<b>2</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>8</b>
2.1	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	8
2.2	Planerische Rahmenbedingungen	8
2.2.1	Regionalplan	8
2.2.2	Landschaftsplan	9
2.2.3	Flächennutzungsplan	10
2.2.4	Bebauungsplan	11
2.3	Planverfahren	12
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>13</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	13
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	14
3.2.2	Zahl der Vollgeschosse	14
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen	15
3.3	Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche	16
3.3.1	Bauweise und Anzahl der Wohnungen	16
3.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen	16
3.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten	17
3.5	Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie	18
3.6	Gestaltungsvorschriften	20
<b>4</b>	<b>Sonstige Festsetzungen</b>	<b>26</b>
4.1	Straßengradienten	26

---

4.2	Höhenlage Grundstücke .....	26
<b>5</b>	<b>Verkehr</b> .....	<b>27</b>
5.1	Äußere Erschließung .....	27
5.2	Innere Erschließung.....	27
5.3	Öffentlicher Nahverkehr .....	27
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>28</b>
6.1	Versorgung .....	28
6.2	Entsorgung.....	28
6.2.1	Schmutzwasserentsorgung .....	28
6.2.2	Regenwasserentsorgung .....	28
6.3	Abfallentsorgung .....	28
<b>7</b>	<b>Belange der Umwelt</b> .....	<b>29</b>
7.1	Umweltprüfung und Umweltbericht .....	29
7.2	Grün- und Pflanzflächen .....	30
7.3	Eingriffsbilanzierung .....	30
7.4	Hochwasserschutz .....	32
7.5	Starkregen .....	32
7.6	Artenschutz.....	33
7.7	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	34
<b>8</b>	<b>Sonstige Belange</b> .....	<b>35</b>
8.1	Denkmalschutz/Archäologie .....	35
8.2	Altlasten/Kampfmittel .....	35
8.3	Boden-/Gewässerschutz .....	35
8.4	Baumpflanzung .....	36
<b>9</b>	<b>Bodenordnung</b> .....	<b>37</b>
<b>10</b>	<b>Nutzungs- und Flächenbilanz</b> .....	<b>38</b>
<b>11</b>	<b>Weitere Hinweise</b> .....	<b>39</b>

# 1 Ausgangssituation und Ziele der Bauleitplanung

## 1.1 Ausgangssituation und Planungsanlass

Der Stadtteil Bökenförde liegt an der südöstlichen Stadtgrenze, deutlich abgesetzt von der Kernstadt und anderen Stadtteilen. Er wird durchschnitten von der Kreisstraße 56 und der Landstraße 536 und umgrenzt von weiten landwirtschaftlich geprägten Freiräumen in alle Himmelsrichtungen.

Bökenförde hat sich kompakt, aber auch zweipolig entwickelt. Im südlichen Bereich an der Dionysiusstraße und der König-Heinrich-Straße konzentrieren sich heute landwirtschaftliche Betriebe. Eine bauliche Ergänzung des Dorfes mit gemischten Nutzungen erfolgte in dichter Folge um die Kirche herum entlang der Straßen. Ihr schloss sich eine Wohnbebauung in nördlicher Richtung an. Die letzten größeren Baulandausweisungen gab es in den Jahren 1999 und 2002. Das zur Verfügung gestellte Bauland ist flächendeckend entwickelt worden. Weil es zudem - außer vereinzelt Baulücken - keine nennenswerten Potenzialflächen zur Innenentwicklung mehr gibt, ist die Erschließung weiterer Außenbereichsflächen erforderlich.

Das Siedlungsbild wird heute geprägt durch den dörflichen Kern im Süden mit der für Lipstadt ungewöhnlich dichten Bebauung, die breiten und belasteten Straßenräume der K 56 und der L 536, den in sich geschlossenen Wohngebieten nördlich und südlich des Puisterweges und dem Freibereich mit einer Sportanlage.

Unter der Prämisse, dass das Dorf als klar umrissene und abgegrenzte funktionale und städtebauliche Einheit respektiert und erhalten werden soll, ist die weitere Entwicklung Bökenfördes unter den gegebenen Randbedingungen abhängig von der Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe im Ortskern. Aufgrund der starken landwirtschaftlichen Prägung sowie starker naturräumlicher Restriktionen (Vogelschutzgebiete etc.) ist eine Ausweisung von neuen Siedlungsflächen nur sehr begrenzt möglich. Im Zuge der Neuauflistung des Flächennutzungsplanes wurden verschiedenste Alternativen untersucht. Letztendlich wird nun zwischen Kreisstraße 56 *Langeneicker Straße* und dem Wirtschaftsweg *Am Wilmsweg* eine Mischbaufläche (Dorfgebiet) im Flächennutzungsplan dargestellt.

Bereits seit mehreren Jahren zeichnet sich in Bökenförde eine ansteigende Nachfrage nach zusätzlichen Wohnbauflächen für den Eigenbedarf der bereits vor Ort lebenden Bevölkerung ab. Es ist davon auszugehen, dass die Nachfrage auf den Teil der Bevölkerung zurückgeführt werden kann, der sich in der Phase der Familienorientierung befindet und auf der Suche nach dem eigenen Zuhause in der direkten Umgebung des bisherigen Wohnortes ist.

## 1.2 Derzeitige Nutzungen im Plangebiet

Das etwa 28.400 m<sup>2</sup> große Plangebiet kann in neun Flurstücke eingeteilt werden. Südlich der *Langeneicker Straße* wird es derzeit landwirtschaftlich als Ackerland genutzt und im Norden befinden

sich Hofstellen. Das Plangebiet wird nördlich, östlich und südlich landwirtschaftlich genutzten Flächen und westlich von einer Wohnbebauung gefasst. Der südliche Bereich des Geltungsbereiches wird durch den Wirtschaftsweg *Am Wilmsweg* und der Nördliche durch die *Langeneicker Straße* durchschnitten.

### **1.3 Ziele der Bauleitplanung**

Die Absichten des Bauleitplanverfahren können in Ziele nördlich und südlich der *Langeneicker Straße* differenziert werden. Hier ist sowohl die Erweiterung und Arrondierung des vorhandenen Siedlungsrandes durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen von Bedeutung, als auch die Sicherung und Ordnung des baulichen Bestandes.

Ausgehend von den äußeren Rahmenbedingungen leiten sich folgende städtebauliche Ziele für das Baugebiet südlich der *Langeneicker Straße* ab:

1. Entwicklung eines zu hauptsächlich Wohnzwecken genutzten Standorts durch die Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets gem. § 5a BauNVO zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum in Bökenförde. Ausschluss der ausnahmsweise im dörflichen Wohngebiet zulässigen Nutzungen Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Haupterwerbsbetriebe und die dazu gehörigen Wohnungen und Wohngebäude.
2. Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils durch Festsetzung von Grundflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen.
3. Effiziente Erschließung des Plangebietes durch Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen mit Anschluss an die *Langeneicker Straße*.
4. Fußläufige Anbindung an die Straße *Am Wilmsweg* zur besseren Eingliederung des neuen Gebietes und Verbesserung der fußläufigen Vernetzung im Ortsteil.
5. Realisierung eines Spielplatzes zur Deckung des Bedarfes im Ortsteil.

Die Ziele für die Flächen nördlich der *Langeneicker Straße* lauten wie folgt:

1. Sicherung, Ordnung und Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Sinne der wirtschaftlichen Entwicklungsfähigkeit landwirtschaftlicher Betriebe in Bökenförde.
2. Schaffung einer ergänzenden Baumöglichkeit in Umsetzung und Beachtung des Flächennutzungsplanes.
3. Klare Abgrenzung zum planungsrechtlichen Außenbereich.

### **1.4 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept bezieht sich vorrangig auf den bisher unbeplanten Bereich südlich der *Langeneicker Straße* und sieht für die etwa zwei Hektar große Fläche eine Entwicklung eines

dörflichen Wohnstandortes mit differenziertem Wohnraumangebot sowie mit der Möglichkeit zur Weiterentwicklung des Ortsteils Bökenförde vor.

Zur Anpassung an die direkte Umgebung sind hier hauptsächlich Einparteien- und Doppelhäuser geplant. Auch die Möglichkeit zur Ansiedlung nicht wesentlich störender landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe wird geschaffen. Entlang der westlichen Seite des Geltungsbereiches sind Kettenhäuser geplant, die im Sinne des flächensparenden Bauens geeignet sind, eine höhere Dichte bei gleichzeitig hoher Wohnqualität zu schaffen. Größere Bautypologien sieht das städtebauliche Konzept am südöstlichen Rand des Plangebietes in direkter Nähe zum Spielplatz vor. Um einerseits der Nachfrage gerecht zu werden und einen Beitrag im Sinne des verdichteten Bauens zu leisten und andererseits die größeren Strukturen des Ortsteils im neuen Baugebiet aufzunehmen, sind hier zwei Mehrparteienhäuser geplant. Südlich der Straße *Am Wilmsweg* sind zusätzlich freistehende Einparteien- oder Doppelhäuser angedacht, um den Bestand an dieser Stelle sinnvoll weiterzuentwickeln, die schmale Straße *Am Wilmsweg* allerdings nicht zu stark zu belasten.

Die interne Erschließung knüpft an zwei Anschlusspunkten der *Langeneicker Straße* an und führt als Schlaufe durch das Gebiet, um alle Gebäude effizient zu erschließen. Hierdurch entstehen ausschließlich östlich, westlich oder südlich orientierte Gartenbereiche. Eine Anbindung des motorisierten Verkehrs an die Straße *Am Wilmsweg* wird bewusst vermieden, um das Verkehrsaufkommen in dieser schmalen Anliegerstraße weiterhin so gering wie möglich zu halten. Um eine attraktive Verbindung im Sinne des Ortes der kurzen Wege zu ermöglichen und das neue Gebiet vollständig zu integrieren, wird im Süden mit einem Fuß- und Radweg an die Straße *Am Wilmsweg* angeschlossen.

Der nächstliegende Spielplatz mit einem größeren Einzugsgebiet befindet sich fußläufig etwa 750 Meter entfernt. Durch die *Langeneicker Straße* wird das Gebiet von dem Spielplatz nicht nur räumlich getrennt, sondern weist für Kinder womöglich einen gefährlichen Weg auf. Daher wird nördlich der Straße *Am Wilmsweg* ein Spielplatz mit einer Fläche von etwa 1000 m<sup>2</sup> geplant, welcher der neuen Wohnbebauung sowie dem Bestand in der direkten Umgebung dienen soll und somit auch als Ort der Kommunikation und Integration des Baugebietes in Bökenförde fungiert.



Abb. 01 | Rahmenplanung

## 2 Allgemeine Planungsvorgaben

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 348 „Am Wilmsweg“ umfasst die Flurstücke Nr. 370, 376, 515, Teile des Flurstückes 11, 12, 85, 291, 371, 372 und Teile von 14 und 369 aus der Flur 4 der Gemarkung Bökenförde. Er umfasst eine Fläche von etwa 2,8 ha. Eine genaue räumliche Verortung ist der Abbildung 02 zu entnehmen.

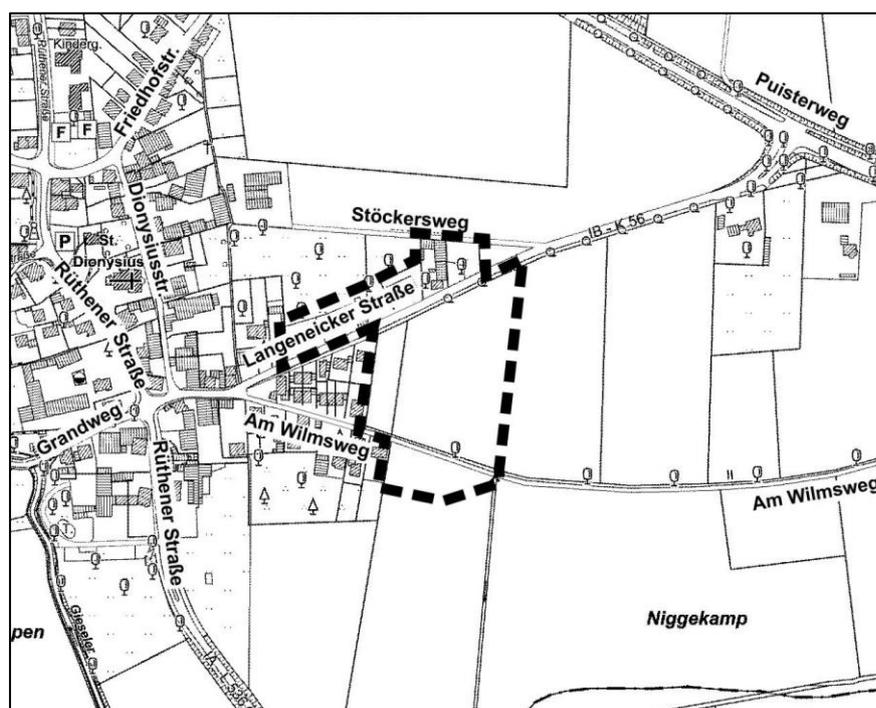


Abb. 02 | Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches

### 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. 03).

Im Regionalplan werden nur raumbedeutsame Siedlungsbereiche dargestellt. 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. 03 | Auszug aus dem Regionalplan

### 2.2.2 Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Landschaftsplan I „Obere Lippetalung – Geseke Unterbörde“ des Kreises Soest aus dem Jahr 2003 unterliegt das Plangebiet natur- oder landschaftsschutzrechtlichen Festsetzungen oder Entwicklungen (u.a. gem. §§ 22 - 30 BNatSchG). Im Fall der Festsetzungskarte wird das Plangebiet als Festsetzungsraum (D.2.17) festgelegt. Dieser stellt den Agrarraum zwischen Bökenförde und Langeneicke dar, welcher folgende Entwicklungsziele verfolgt:

1. Naturnahe Gestaltung der Gräben und Wasserläufe.
2. Schaffung bzw. Optimierung linienhafter Strukturen (niedrige Hecken und Feldraine) entlang der Wege, Gewässer und Schlaggrenzen. (Länge ca. 4.000 m)
3. Anlage von Ackerrandstreifen, Säumen und Ackerbrachen im Rahmen der entsprechenden landwirtschaftlichen Förderprogramme.
4. Schaffung bzw. Pflege von Obstbeständen entlang der Wege und auf orts- bzw. hofnahen Flächen.

In der Entwicklungskarte wird die Fläche im Entwicklungsziel 2 eingestuft, welches die Anreicherung einer im Ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Elementen betrachtet.

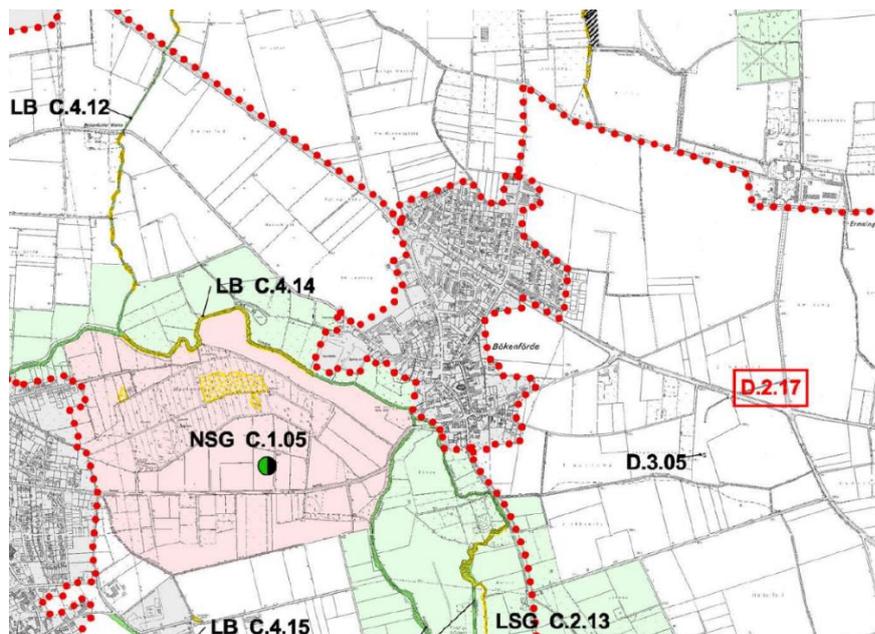


Abb. 04 | Auszug aus dem Landschaftsplan

### 2.2.3 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 Nr. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet südlich der *Langeneicker Straße* als Flächen für die Landwirtschaft und nördlich der *Langeneicker Straße* als Dorfgebiet dar (siehe Abb. 05).

Zur Umsetzung der angedachten Planung ist eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im Rahmen der derzeit laufenden Neuaufstellung des gesamten Flächennutzungsplanes der Stadt Lippstadt. Es ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan Nr. 348 auch das Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgeschlossen sein wird. Wesentliche Änderungen in diesem Bereich werden die Darstellung des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft sein, die zukünftig als gemischte Bauflächen (Dorfgebiet) dargestellt werden.

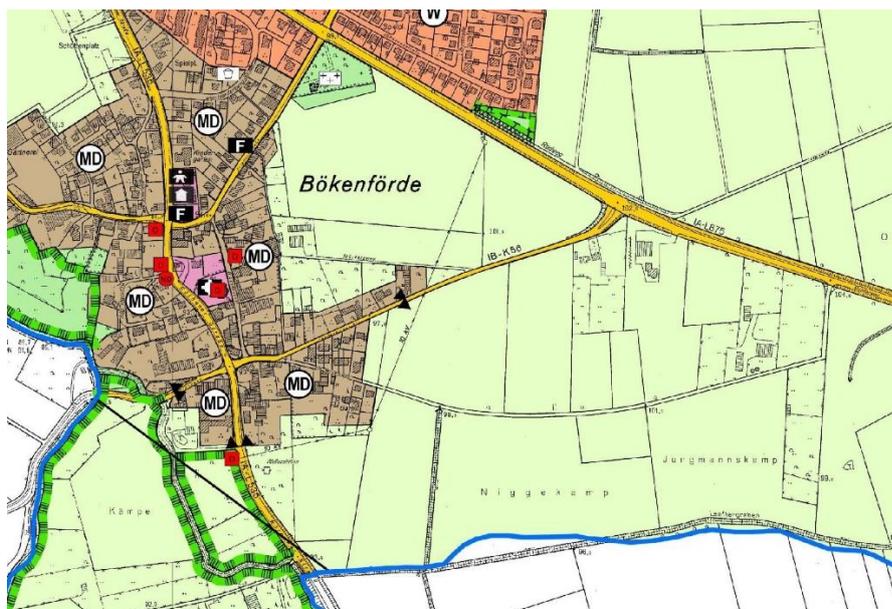


Abb. 05 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan

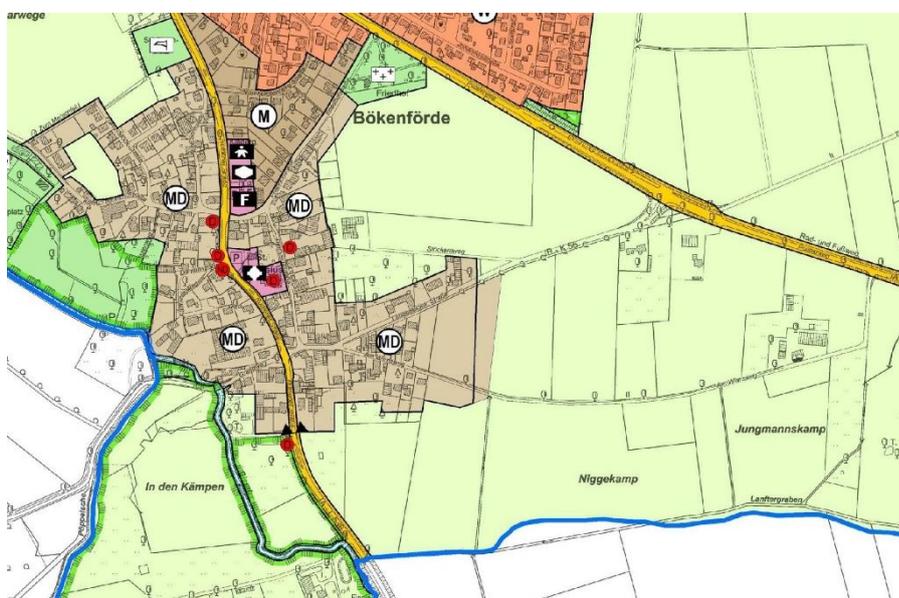


Abb. 06 | Auszug aus dem Flächennutzungsplan in Neuauflistung

## 2.2.4 Bebauungsplan

Der Planbereich ist derzeit planungsrechtlich nördlich der *Langeneicker Straße* nach § 34 BauGB und südlich der *Langeneicker Straße* nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im näheren Umfeld setzt der Bebauungsplan Nr. 72 „Auf'm Ohre“ vorrangig ein Dorfgebiet mit dem Schwerpunkt Wohnen oder mit dem Schwerpunkt Land- und Forstwirtschaft gem. § 5 BauNVO sowie Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO fest. Im Norden Bökenfördes werden mit den Bebauungsplänen Nr. 203 „Dietrich-Bonhoeffer Str.“ und Nr. 235 „Am Buschwege“ vorrangig Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese Bebauungspläne sind seit Jahren rechtskräftig und somit größtenteils umgesetzt.

## 2.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 348 Bökenförde „Am Wilmsweg“ wird im Regelverfahren mit förmlicher Umweltprüfung aufgestellt. Im Rahmen der Aufstellung wird hierbei eine zweistufige Beteiligung gem. §§ 3 und 4 BauGB vorgenommen. Hierbei findet neben der förmlichen Beteiligung und Auslegung der Planunterlagen bereits im frühen Planungsstudium eine frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Träger öffentlicher Belange statt.

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB sowie die Beschlüsse für die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurden am 02.06.2022 im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Lippstadt gefasst.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 14.12.2022 bis 25.01.2023
- Bürgergespräch gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 16.01.2023
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.01.2023 bis 03.02.2023
- Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 03.04.2023 bis 03.05.2023
- Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 20.06.2023

### 3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Basierend auf der vorhandenen Siedlungs- und Nutzungsstruktur des Ortsteils Bökenförde wird für das Plangebiet umfassend ein „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) festgesetzt. In den Dörflichen Wohngebieten sind die nach § 5a Abs. 2 Nr. 1 bis 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Wohngebäude, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude und entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Diese Festsetzung eröffnet die Möglichkeit, der dörflichen Umgebung entsprechenden Nutzungsangeboten gerecht zu werden und gleichzeitig Wohnbaufläche für den Eigenbedarf der Bevölkerung zu realisieren. Die zulässigen Nutzungen stellen sich in dörflicher Lage als nicht störend dar und sind daher als gebietsverträglich einzustufen. Dies gilt ferner auch für den Standort der *Langeneicker Straße 10*. Zwar ist an dieser Adresse ein hauptberufstätiger Landwirt ansässig, jedoch befinden sich die zugehörigen Wirtschaftsstellen und Stallungen außerhalb des Plangebiets. Die tatsächliche Ausübung des Berufs findet folglich nicht im Plangebiet statt, sodass von einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gem. § 5a Abs. Nr. 1 BauNVO abgesehen wird.

Die gemäß § 5a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Da es sich bei dem geplanten Quartier hauptsächlich um eine dörfliche Wohnnutzung für den Eigenbedarf der Bevölkerung handeln soll und Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe in der direkten Umgebung im Bebauungsplan Nr. 72 „Auf'm Ohre“ als Dorfgebiet mit dem Schwerpunkt Land- und Forstwirtschaft bereits planungsrechtlich gesichert sind, werden diese Nutzungen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, weil betriebliche Notwendigkeiten die Verfügbarkeit großer Grundstücke voraussetzen. Die angestrebte Kleinteiligkeit dient der Erzeugung eines einheitlichen und zusammenhängenden Siedlungsraumes. Dieser Eindruck würde durch weitläufige, mindergenutzte Grundstücke gestört werden. Die Ansiedlung von Tankstellen entspricht nicht der Zielsetzung des Bebauungsplanes und da Tankstellen in der Regel an belasteten Hauptverkehrsstraßen ihren Standort finden sollen und womöglich einen hohen Anteil an gebietsfremden Verkehr auslösen, kann auf die ausnahmsweise Zulassung dieser Nutzungen verzichtet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit gegeben, den historisch gewachsenen dörflichen Charakter und Bestand von Bökenförde planungsrechtlich zu sichern und zukunftsgerecht weiterzuentwickeln. Mit der Festsetzung des Dörflichen Wohngebietes soll eine Grundlage geschaffen werden, um auf zukünftige Veränderungen und Bedarfe flexible reagieren zu können.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Umsetzung des geplanten Baugebietes stellt eine prägende Maßnahme für Bökenförde dar. Aufgrund der vorhandenen Prägung des Gebietes durch die umliegende Bebauung, soll über das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO eine in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessene Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils gewährleistet und gesichert werden. Neben der Ordnung des Bestandes sowie dessen Anpassung soll darüber hinaus eine angemessene Grundstücksausnutzung und Flexibilität sowie bauliche Dichte zur Deckung der Wohnraumnachfrage in Bökenförde gewährleistet werden.

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung lässt sich der Geltungsbereich in vier Bereiche (MDW 1, 2, 3 und 4) untergliedern. Diese differenzierten Festsetzungen ermöglichen unterschiedliche Wohnformen und –typologien, diese lagegerecht im Plangebiet anzuordnen sowie eine hohe Wohnqualität.

#### **3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

In den Dörflichen Wohngebieten wird flächendeckend eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Bökenförde ist als Wohnstandort insgesamt ländlich geprägt und grenzt sich mit seiner abgelegenen Lage von den verdichteten Wohngebieten der Kernstadt ab. Um diesen dörflichen Charakter adaptiv fortzuführen und eine zu starke Verdichtung der Fläche zu unterbinden, soll die bauliche Dichte auf das entsprechende Maß reguliert werden. Ferner wird sich mit dieser an den festgesetzten Grundflächenzahlen, der vorhandenen Bebauungspläne im Ortsteil Bökenförde orientiert. Vor dem Hintergrund der naturräumlichen Einbindung des Plangebiets in die Umgebung, also im Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft, sollen somit dauerhaft hohe Grünanteile auf den Grundstücken gesichert werden. Der Orientierungswert gem. § 17 BauNVO einer GRZ von 0,6 würde für diesen Standort eine deutlich zu hohe Versiegelung bedeuten.

#### **3.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Für das MDW 1, 2 und 4 wird ein maximales Höchstmaß zulässiger Vollgeschosse auf zwei festgesetzt. Dies eröffnet sowohl eine adäquate und der Lage angemessene Ausnutzung der Grundstücke als auch eine Diversifizierung der Wohntypologie. Ortsuntypische Gebäude großer Höhe, die Verschattungsproblematiken verursachen könnten oder eine Fremdkörperwirkung erzielen, werden dadurch ausgeschlossen.

Im MDW 3 ist ein zwingendes Maß von zwei Vollgeschossen festgesetzt. So wird die Errichtung von Mehrparteienhäusern gefördert. Dies erweitert im Sinne des Planungsziels die Palette der möglichen Wohnformen sowie die mögliche zu realisierende Wohnfläche zur Deckung der Bedarfe in Bökenförde.

### **3.2.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Festsetzung von unterschiedlichen maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll zu einer städtebaulich angemessenen und umgebungsverträglichen Ausnutzung der Grundstücke führen. Durch die Festsetzungen wird das Planungsziel „Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils“ verfolgt.

#### Unterer Bezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die in den Dörflichen Wohngebieten nördlich der Straße *Am Wilmsweg* und südlich der *Langeneicker Straße* festgesetzten Maße zur Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der Straße, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO gilt für die der Dörflichen Wohngebiete südlich der Straße *Am Wilmsweg* und nördlich der *Langeneicker Straße* die Oberkante der fertig ausgebauten das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche.

#### Tauf- und Firsthöhen

In den Bereichen des MDW 1 und 2 ist die Traufhöhe auf jeweils 7,00 m und die Firsthöhe auf 9,50 m begrenzt. Diese Festsetzungen passen sich dem Bestand an und ermöglichen eine angemessene Ausnutzung der festgesetzten möglichen Geschossigkeit im Zusammenhang mit der zulässigen Dachform sowie vielfältige Wohnformen und eine energieeffiziente Bauweise. Weiterhin erfolgen die Festsetzungen mit dem Ziel der städtebaulichen Ordnung und einer verträglichen Integration der neuen Bebauung in den umliegenden Bestand.

In den Bereichen des MDW 3 und 4 ist die Traufhöhe auf jeweils 7,00 m und die Firsthöhe auf 11,00 m begrenzt. Hierdurch soll die Realisierung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern im Sinne der planerischen Ziele gefördert werden sowie der bauliche Bestand an Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe mit den dazugehörigen Wohnungen gesichert werden. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Dachform und -neigung wird eine Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ermöglicht, ohne dass dieses ein Vollgeschoss darstellt. Da das

MDW 3 nördlich durch den Bereich für die Stellplatzanlage einen großen Abstand zu den angrenzenden Baugebieten hat, östlich an das freie Feld, südlich an die öffentliche Verkehrsfläche und westlich an die öffentliche Grünfläche grenzt und dadurch einen zusätzlichen Abstand zu angrenzenden Baugebieten hat, kann an diesem Standort ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss errichtet werden.

### **3.3 Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche**

#### **3.3.1 Bauweise und Anzahl der Wohnungen**

Entsprechend des Planungsanlasses soll durch das Aufstellen des Bebauungsplans unter anderem die Nachfrage nach familienorientierten Wohnungen im Einfamilienhaussegment befriedigt werden. Daher wird für das MDW 1 festgesetzt, dass Gebäude ausschließlich in offener Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig sind. Sowohl in unmittelbarer Umgebung als auch in Bökenförde bestimmen diese Wohnbautypologien das Ortsbild.

Im MDW 2 ist aufgrund der Zielsetzung des flächensparenden Bauens in Form verdichteter Einfamilienhäuser bei gleichzeitig hoher Wohnqualität die abweichende Bauweise, mit ebenfalls maximal zwei Wohneinheiten festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einseitig ohne Gebäudeöffnungen an die nördliche Grundstücksgrenze herangebaut oder unter Unterschreitung des notwendigen Grenzabstandes gem. § 6 BauO NRW errichtet werden dürfen. Der Abstand darf jedoch 2,0 m zur nördlichen Grundstücksgrenze nicht unterschreiten.

Im MDW 3 ist ausschließlich die offene Bauweise als Einzelhaus zulässig. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Wohngebäude ist auf acht begrenzt. Hierdurch sollen die Realisierung der Mehrparteienhäuser und die Entstehung kompakter Baukörper im ländlichen Raum zur Deckung der Nachfrage gefördert werden. Gleichzeitig reguliert die Festsetzung die städtebaulich verträgliche Dimensionierung der möglichen Bebauung im Zusammenspiel mit der direkten Umgebung.

Im MDW 4 wird ebenfalls die offene Bauweise festgesetzt, um dem baulichen Bestand gerecht zu werden und eine Verdichtung entlang der *Langeneicker Straße* als Ortseingang zu ermöglichen. Hier setzt der Bebauungsplan die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal vier fest, um eine gewisse Dichte auf den großen Grundstücken zu ermöglichen und dem Bedarf an Wohnraum im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen in Bökenförde zu begegnen.

#### **3.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden straßenbegleitend als sogenanntes Baufenster durch Baugrenzen festgelegt. Durch einen regelmäßigen Abstand von 3,0 m in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen wird überdies eine einheitliche Straßenraumgestaltung gewährleistet. Dies gewinnt an besonderer Bedeutung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts. Die leicht

abrückende Bebauung unterstreicht diesen recht offen gestalteten Straßenraum und stellt somit ein harmonisches Gefüge zwischen dem Straßenraum einerseits und der angrenzenden Bebauung andererseits her. Die Tiefe der Baufenster ist darauf ausgelegt möglichst einen Rahmen von 15,0 m bis 16,0 m im MDW 1, 2 und 3 nicht zu überschreiten. Hierdurch wird zum einen eine angemessene Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet, zum anderen aber auch eine Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche zur gärtnerischen Nutzung und somit zur Erholung gesichert. Im MDW 4 ist die Tiefe des Baufensters auf 23,0 m festgesetzt. Dieses orientiert sich am vorhandenen Bestand, gewährleistet mit Blick auf die Festsetzung eines dörflichen Wohngebietes eine erhöhte Ausnutzbarkeit der Grundstücke und sorgt gleichzeitig für eine städtebauliche Ordnung dieses Bereiches, der als Ortseingang eine städtebaulich wichtige Funktion in Bökenförde erfüllt.

### **3.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie Zufahrten**

Zur Ordnung und Fassung des Straßenraumes, der neben seiner verkehrlichen Funktion auch gestalterischen Gesichtspunkten unterliegt, ist die Anzahl der Zufahrten pro Grundstück auf eine begrenzt. Diese Zufahrt darf eine maximale Breite von 6,00 m nicht überschreiten. Die Festlegung dieser Gestaltung führt zu einem Straßenraum, der nicht vollkommen durch anliegende Grundstückszufahrten geprägt wird und fördert eine intensive Begrünung der Vorgärten. Es eröffnen sich hieraus Möglichkeiten, den Straßenraum mit Stellplätzen und Grünelementen zu gliedern.

Um die rückwärtigen Gartenbereiche zu schützen und eine Orientierung des ruhenden Verkehrs zu den Straßenräumen hin zu gewährleisten, wird darüber hinaus festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze ausschließlich auf den überbaubaren Grundstücksflächen oder in festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind. Dies gilt nicht für Einfahrten. Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksfläche sind ausnahmsweise um bis zu 1,50 m zulässig.

Darüber hinaus sind im Bereich der Grundstückseinfahrt mindestens 5,00 m Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten, von denen sie jeweils erschlossen werden. Da gerade in ländlicheren Wohngebieten viele Haushalte über mehr als einen Pkw verfügen, wird hierdurch sichergestellt, dass zumindest zwei Pkws auf dem eigenen Grundstück (Garage + Vorfläche) untergebracht werden können und sich somit der Parkdruck auf den öffentlichen Raum verringert.

Für die Gestaltung der Stellplatzanlagen wird zudem flächendeckend in den Dörflichen Wohngebieten festgesetzt, dass oberirdische Stellplatzanlagen zu begrünen sind: Ab einer Größe von vier Stellplätzen sind die Stellplatzanlagen mit einer standortgerechten Hecke aus Laubgehölzen mit einer Höhe von mindestens 0,80 m und maximal 1,20 m einzufassen und dauerhaft zu erhalten. Die dauerhaften Begrünungen der Anlagen stellen eine geringere Versiegelung der Oberfläche sicher, sodass hiervon ökologisch und klimatisch positive Effekte ausgehen (siehe Kap. 7.7).

Im MDW 3 wird zur städtebaulichen Ordnung des ruhenden Verkehrs eine Fläche für Stellplätze im nordöstlichen Grundstücksbereich festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht die Errichtung einer oberirdischen Stellplatzanlage, die sich aus dem städtebaulichen Konzept ergibt. Sie befindet sich im nördlichen Bereich des Grundstücks mit guter Erreichbarkeit für die geplante Bebauung, sodass die weiteren Grundstücksbereiche von Verkehrsbelastungen verschont und weiterhin zur Erholung genutzt werden können.

### **3.5 Festsetzungen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie**

Die Auswirkungen des Klimawandels werden deutlich spürbarer mit vermehrt auftretenden Extremereignissen. Die Herausforderungen zur Bewältigung der Klimakrise sind enorm. Deshalb hat der Rat der Stadt Lippstadt am 03.07.2019 den Klimanotstand ausgerufen und damit erklärt, dass der Wandel des Klimas einer Krise entspricht und dass die bisher ergriffenen Maßnahmen nicht ausreichen, um dieser entsprechend zu begegnen.

Das Bundesverfassungsgerichtsurteil vom 29.04.2021 und der sich anschließenden Vereinbarung der Bundesregierung zur beschleunigten Klimaneutralität bis 2045 anstelle von 2050 hat auch Konsequenzen für die Kommunen. Sie sind auch an das Verfassungsziel „Klimaschutz/Klimaneutralität“ gebunden. Das heißt, sie müssen ihren Beitrag leisten, um den 1,5-Grad-Pfad nach dem Pariser Klimaschutzabkommen nicht zu überschreiten. Dabei müssen die Kommunen einen freiheitserhaltenden Übergang zur Klimaneutralität ihrer Einwohner gestalten. Sie sollen hierfür Klimaschutzziele definieren und Treibhausgas-Reduktionspfade zur lokalen Klimaneutralität entwickeln. In einem Workshop- und Diskussionsprozess wurden qualitative Klimaziele für die Stadt Lippstadt von einem Arbeitsgremium entwickelt. Diese waren Grundlage für den Ratsbeschluss vom 21.02.2022 und das Ziel der Klimaneutralität bis 2040. Mit dieser Zielsetzung kommt dem Ausbau der regenerativen Energien, insbesondere der Photovoltaik auf allen geeigneten privaten und öffentlichen Dächern im Stadtgebiet, eine entscheidende Rolle zu. Durch die lokale Produktion von erneuerbarem Strom kann zum einen der eigene Stromverbrauch ganz oder teilweise gedeckt werden, bei größeren Erträgen wird der Strom ins Netz eingespeist und der Anteil erneuerbaren Stroms ins Netz erhöht. Das führt zur höheren Nutzung des lokalen Potenzials an Erneuerbaren Energien durch bestmögliche Ausnutzung der Dachflächen. In der Novelle des Erneuerbaren Energien Gesetzes (EEG 2023) ist das Ziel des beschleunigten und konsequenten Ausbaus erneuerbarer Energien als überragendes öffentliches Interesse verankert und dient der öffentlichen Sicherheit. Damit wird dem Ausbau regenerativer Energien eine höhere Priorität eingeräumt. Der Strom vom eigenen Dach sorgt nicht nur für regenerative Versorgung mit Elektrizität des Gebäudes, sondern kann auch einen Beitrag zur Elektromobilität und zur Wärmeversorgung leisten.

Deshalb sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die nutzbaren Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches des obersten Geschosses. Als oberstes Geschoss gilt das höchstgelegene Geschoss eines Baukörpers, welches über Aufenthaltsräume im Sinne von § 2 Abs. 7 BauO NRW verfügt. Hierdurch soll klargestellt werden, dass es sich bei den Dachflächen des obersten Geschosses nicht um die Dachflächen einzelner Dachaufbauten wie Fahrstuhlschächte, Treppenträume, Lüftungsanlagen, ö.Ä. handelt. Aufgrund der geringen Fläche solcher Aufbauten könnten die mit der Festsetzung verfolgten Zielsetzungen nicht erreicht werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Hiervon ausgenommen sind z.B. solche Bereiche, die für die Belichtung (z.B. Dachfenster, Dachgauben), die Be- und Entlüftung, die Brandschutzeinrichtungen oder die Aufnahme von technischen Anlagen vorgesehen sind.

Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden.

Dadurch soll den Bauherren vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

Aufgrund der stetig gesunkenen Preise für PV-Technik, den geringen Wartungsaufwendungen für PV-Anlagen, den steigenden Strompreisen und den gesetzlichen Rahmenbedingungen (z.B. entfallende/reduzierte EEG-Umlage bzw. entfallende Netzentgelte oder Stromsteuer, Mieterstromzuschlag) ist eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung von Solarstrom für den Eigenverbrauch aber auch für Mieterinnen und Mieter und Vermieterinnen und Vermieter realisierbar. Insbesondere im Hinblick auf den Mieterstrom sind die Bezugspreise gesetzlich geregelt, sodass Mieterinnen und Mieter vom geringen Bezugspreis profitieren können. Demgegenüber erhält der Betreiber (ggfs. Vermieter) einer PV-Anlage durch den direkten Verkauf einen höheren Erlös als durch die Einspeisung des Stroms.

Davon ausgehend, dass selbsterzeugter Strom günstiger als Netzstrom vom Netzanbieter ist und sich auch für die Betreiber solcher Anlagen Gewinne erzielen lassen, ist die verbindliche Festsetzung von

PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Baugebiet wirtschaftlich zumutbar.

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz (§§ 1 Abs. 5, 1a Abs. 5 BauGB) und erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Ebenfalls in die Abwägung eingestellt werden der vom Rat der am 07.09.2020 beschlossenen Baulandmodell „Gutes Wohnen 2030“ sowie die aus diesen Beschlüssen resultierenden Auswirkungen auf die Baulandentwicklungen in der Stadt Lippstadt.

### **3.6 Gestaltungsvorschriften**

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur Wahrung und Gestaltung des Orts- und Straßenbildes werden die folgenden gestalterischen Festsetzungen getroffen:

#### Dachform und Dachneigung

Die nähere Umgebung des Gebietes wird von geneigten Dächern zumeist in Form von Satteldächern (SD), aber auch Walm- und Krüppelwalm (WD/KWD) geprägt. Zur ortstypischen Weiterentwicklung der Dachlandschaft werden diese Dachtypen flächendeckend für das Dörfliche Wohngebiet festgesetzt. Um jedoch gleichzeitig den Nachfragetendenzen auf dem Markt gerecht zu werden, wird diese Festsetzung um das Zeltdach (ZD) erweitert. Dies ermöglicht im Zusammenhang mit einer Dachneigung von 20 bis 45 Grad individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Zusammenhang mit einer harmonischen Dachlandschaft mit der direkten Umgebung. Ebenfalls sichert diese Festsetzung die ideale Dachneigung zur wirtschaftlichsten Nutzung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen sichern somit einerseits den vorhandenen Bestand und dienen andererseits dem Planungsziel der „Sicherung einer in Bezug zum vorhandenen Ortsbild angemessenen Baustruktur im Sinne einer verträglichen Fortentwicklung des Ortsteils Bökenförde“. Die festgesetzten Dachformen und -neigungen gelten nicht für untergeordnete eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen. Gleichzeitig bleibt ein hohes Maß individueller Gestaltungsmöglichkeit erhalten, wodurch Flexibilität hinsichtlich einer angemessenen Grundstücksausnutzung entsteht.

Für eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° zulässig. Sie sind in offener (Carports) sowie geschlossener Form zulässig und mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu mindestens 80 von Hundert (v. H.) extensiv zu begrünen. Bei dieser Aufbaustärke ist grundsätzlich ein spür- bzw. messbarer Mehrwert für den Naturhaushalt, das Erscheinungsbild, das Mikroklima und die Regenwasserbewirtschaftung sichergestellt. Da es sich um eine Mindeststärke handelt, kann eine darüberhinausgehende Intensivierung der Dachbegrünung, die durchaus wünschenswert ist, auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Festsetzung dient der ökologischen Bereitstellung von Lebensraum insbesondere für Insekten und klimatischen Zwecken (Ausgleich zur neuen Flächenversiegelung)

sowie der optischen Aufwertung des Gebietes. Zusätzlich können Feinstauben gebunden, die Rückstrahlungsintensität reduziert und damit der Entstehung innerörtlicher Hitzeinseln vorgebeugt werden. Durch Verbesserung der Evapotranspiration wird der natürliche Gewässerkreislauf begünstigt. Die planungsrechtliche Verpflichtung zur Begrünung von Dachflächen der eingeschossigen Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen führt zu zusätzlichen Baukosten bei der Herstellung von diesen. Unter anderem um diese wirtschaftlichen Auswirkungen abzumildern, setzt der Bebauungsplan für eingeschossige Anlagen flachgeneigte Dächer (0 - 5°) als zulässige Dachform fest. Vorteil dieser Kombination aus Dachform und Dachbegrünung ist, dass durch die Begrünung die Dachabdichtung vor Witterungseinflüssen, Temperaturextremen und UV-Strahlung sowie vor mechanischen Beanspruchungen geschützt wird, wodurch sich die Lebensdauer erheblich verlängert. Durch diese Maßnahme kann das Plangebiet zur Erweiterung und Vernetzung der vorhandenen Biotopstrukturen im Dorfbereich Bökenfördes beitragen.

Zur Gewährleistung einer einheitlichen Gestaltung sowie aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme sind in den Dörflichen Wohngebieten Dachaufbauten und Dacheinschnitte je Dachseite auf die Hälfte der Baukörperlänge begrenzt und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur Giebelwand einhalten. Von Dachgraten, Dachkehlen und Gesimsen haben Dachaufbauten einen Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Aus den genannten Gründen sind bei Doppelhäusern und gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze nur einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zulässig. Diese Festsetzung soll sicherstellen, dass die Doppelhäuser verträglich und abgestimmt aneinandergelagert werden. Gleiches gilt für die gemeinsamen Garagen auf den Grundstücksgrenzen.

### Einfriedungen

Um die bereits erwähnte harmonische Gestaltung des Straßenraumes zur Umsetzung der Planungsziele weiter zu definieren, setzt der Bebauungsplan zudem Eigenschaften für Einfriedungen fest. Diese 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.

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 einen Beitrag zum positiven Ortsbild sowie zum Klima zu leisten. Zusätzlich wird die Verkehrssicherheit berücksichtigt. 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.

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. Durch diese Festsetzungen wird eine naturnahe Gestaltung der Grundstücke gefördert und ökologische Belange berücksichtigt (Bereitstellung von Lebensraum, Unterstützung der Artenvielfalt).

Die Grundstückseinfriedungen am östlichen und südsüdöstlichen Rand des Plangebietes mit direkter Angrenzung zum Landschaftsraum sind zwingend in Form von heimischen, standortgerechten Laubholzschnitthecken oder in Form von naturnahen, freiwachsenden Sträuchern in einer Höhe von mind. 1,80 m herzustellen. Ergänzend zur Heckenpflanzung sind in der Pflanzung stehende, transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben bis zu einer Gesamthöhe von 1,00 m zulässig. Vor dem Hintergrund der naturräumlichen Einbindung des Plangebiets in die Umgebung, also im Übergang zwischen Siedlung und freier Landschaft, sowie des Vogelschutzgebietes sollen dauerhaft hohe Grünanteile auf den Grundstücken gesichert werden. Ebenfalls wird diese Ortsrandeingrünung festgesetzt, um einen klaren Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft (Börde) darzustellen und gleichzeitig einen Schutz des Landschaftsbildes zu gewährleisten. Spätestens im dritten Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung müssen oben genannte Pflanzungen die Mindesthöhe von 1,80 m aufweisen, um eine zeitnahe Herstellung der Ortsrandeingrünung zu sichern.

Ergänzend zur Heckenpflanzung sind im gesamten Plangebiet 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 Gebäude zugewandten Seite liegen. Die innenliegenden Maschendraht- oder Metallzäune müssen einen Abstand von mind. 0,50 m zur zugeordneten Straßenbegrenzungslinie aufweisen.

Für die Pflanzung von Laubholzschnitthecken können folgende Gehölze empfohlen werden:

- Feldahorn (*Acer campestre*),
- Hainbuche (*Carpinus 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),
- Weigelia (Weigelia in Arten),
- Schlehe/Schwarzdorn (Prunus spinosa),
- Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum),
- Berberitze (Berberis in Arten).

Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und nach einem möglichen Abgang in der folgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzt. Auf Fertigelemente wie Gabionen, Betonsteinelemente oder Böschungssteine ist zu verzichten.

Ergänzend 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 Maßnahmen 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.

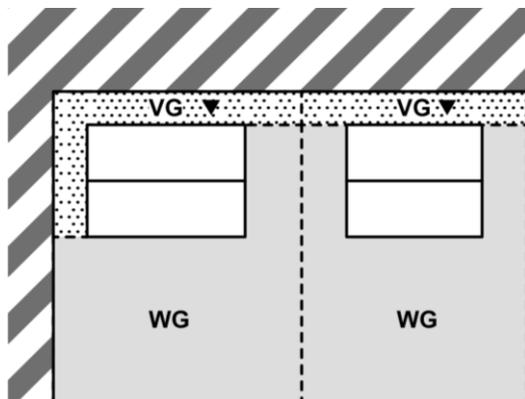


Abb. 06 | Ergänzende Skizze zur Definition von Vorgärten (VG = Vorgarten / WG = Wohngarten)

Die befestigten Flächen z.B. für Zufahrten, 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. Schotterrassen 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 in der folgenden Pflanzperiode 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*),
- Storchnabel (*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 Kleintierzucht, 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 Sonstige Festsetzungen**

### **4.1 Straßengradiente**

Die Straßengradienten werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Anschlusshöhen, der Anforderungen der Ver- und Entsorgungsleitungen und -kanäle sowie der vorherrschenden Grundwasserverhältnisse bestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt.

### **4.2 Höhenlage Grundstücke**

Zur Gewährleistung eines harmonischen Ortsbildes und einer klaren städtebaulichen Ordnung sowie in Bezug auf eine inhaltliche Normenklarheit wird die Geländeoberfläche der Baugrundstücke auf das Niveau der angrenzenden Straße, von der aus die Haupteinschließung des Grundstücks erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Höhenlage dieses Punktes südlich der *Langeneicker Straße* und nördlich der Straße *Am Wilmsweg* ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Die Höhenlage dieses Punktes nördlich der *Langeneicker Straße* und südlich der Straße *Am Wilmsweg* ist anhand der Oberkante der fertig ausgebauten das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche, zu ermitteln.

## **5 Verkehr**

### **5.1 Äußere Erschließung**

Das Plangebiet ist über die *Langeneicker Straße* für den motorisierten Verkehr und *Am Wilmsweg* ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Die *Langeneicker Straße* ist an das überörtliche Straßennetz angebunden, sodass der Anschluss des Gebietes ausreichend gewährleistet wird.

### **5.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung des neu zu entwickelnden Teils des Plangebietes ist mit einer Breite von 8,0 m ausreichend dimensioniert und als Mischverkehrsfläche geplant. Sie knüpft im Norden an die *Langeneicker Straße* an und führt als Schlaufe durch das Gebiet, um alle Gebäude effizient zu erschließen. Um das neue Gebiet vollständig zu integrieren und eine attraktive Verbindung und somit einen Ort der kurzen Wege zu ermöglichen, wird im Süden an die Straße *Am Wilmsweg* ein Fuß- und Radweg angeschlossen.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden durch Straßenbegrenzungslinien beschränkt, dadurch wird eine ausreichende Straßenbreite sichergestellt.

### **5.3 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist über die *Langeneicker Straße* bzw. die Straße *Am Wilmsweg* an das städtische Busliniennetz angeschlossen. In einer Entfernung von etwa 400 m Luftlinie befindet sich die Bushaltestelle „Friedhofstraße“. Über die stündlich verkehrende Linie R62 können die Lippstädter Kernstadt und darüber die übrigen Ortsteile erreicht werden.

Westlich des Plangebietes am Kreuzungsbereich Rütthener Straße / Langeneicker Straße ist eine neue Bushaltestelle in Planung, um das neue Gebiet über den ÖPNV ausreichend zu erschließen. Der Halt wird dem Betriebsverlauf der Linie R 62 Rütthen - Lippstadt hinzugefügt.

## **6 Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Versorgung**

Die ausreichende Versorgung des MDW 4 ist bereits gesichert.

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität erfolgt durch die Stadtwerke Lippstadt GmbH. Der ausreichende Versorgungs- und Feuerlöschdruck wird ebenfalls durch die Stadtwerke sichergestellt.

### **6.2 Entsorgung**

Die Entwässerung der Grundstücke im MDW 4 ist bereits gesichert.

Die Entwässerung der weiteren Grundstücke wird durch die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadtentwässerung Lippstadt AöR geregelt. Diese sieht grundsätzlich einen Anschluss- und Benutzungszwang vor. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

#### **6.2.1 Schmutzwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser des Plangebietes wird über Schmutzwasserkanäle im Baugebiet in das vorhandene öffentliche Kanalnetz in der Straße *Am Wilmsweg* eingeleitet.

#### **6.2.2 Regenwasserentsorgung**

Laut Wasserhaushaltsgesetz gem. § 55 Abs. 2 muss das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. *Kleegräfe Geotechnik GmbH* hat eine Baugrunderkundung vorgenommen und hierbei unter anderem die Versickerungsfähigkeit des Areals überprüft. Das Büro kommt zu dem Ergebnis, dass eine durchgängig ausreichende Versickerungsleistung nicht dauerhaft gewährleistet werden kann. Folglich wird der südlich des Plangebietes liegende Graben (s. Kapitel 7.3) im Zuge des Verfahrens ausgeweitet und renaturiert, sodass das anfallende Regenwasser über Regenwasserkanäle abgeleitet, diesem offenen Graben zugeführt und durch hydraulische und ökologische Maßnahmen gedrosselt wird.

### **6.3 Abfallentsorgung**

Das Plangebiet kann durch die städtische Abfallentsorgung ausnahmslos angefahren werden. Alle Straßen sind ausreichend dimensioniert. In dem Plangebiet ist somit entsprechend dem Stellenwert der Kreislaufwirtschaft eine angemessene Abfallentsorgung vor Ort möglich.

## **7 Belange der Umwelt**

### **7.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht erfolgt als gesonderter Teil der Begründung. In Ergänzung dazu findet im Rahmen des Umweltberichts ebenso die Berechnung der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung statt.

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

Der Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen und somit die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Mit Bezug auf die Bestandssituation im Untersuchungsgebiet werden die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen können, prognostiziert und der Umfang sowie die Erheblichkeit dieser Wirkungen abgeschätzt. Gemäß den Vorgaben des § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen und menschliche Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Biologische Vielfalt und dessen Wechselwirkungen untereinander geprüft.

Das Gutachten hat ergeben, dass sich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung, sowie der Vermeidungs- und Minimierungs- sowie Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ergeben. Es ist überwiegend mit geringen bis maximal mittleren Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen, die durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vermindert bzw. kompensiert werden. Weitere Ausführungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

## 7.2 Grün- und Pflanzflächen

Der Wohnstandort Bökenförde wird umgrenzt von weiten landwirtschaftlich geprägten Freiräumen in alle Himmelsrichtungen und ist durch seine dörfliche Lage gekennzeichnet. Die Erweiterung des Ortskernes am östlichen Rand des Ortes schafft neue Freiraumbedarfe für die Bevölkerung.

### Spielplatz

Im gesamten Ortsteil Bökenfördes befinden sich drei Kinderspielplätze. Zwei von ihnen liegen im nördlichen Bereich des Ortes, nördlich des Püterwegs und sind aufgrund ihrer geringen Größe von jeweils rund 400 m<sup>2</sup> und ihrer entfernten Lage, für das neue Baugebiet nicht von Relevanz. Am Kreuzungspunkt Von-Hardenberg-Straße und Rüthener Straße befindet sich in zweiter Reihe ein weiterer Spielplatz, der eine Fläche von etwa 1.500 m<sup>2</sup> und eine gute Qualität aufweist. Dieser Spielplatz ist zwar für die Kinder des neuen Baugebiets „Am Wilmsweg“ fußläufig besser zu erreichen, weist dennoch durch die räumliche Trennung aufgrund der *Langeneicker Straße* womöglich einen gefährlichen Weg auf. Daher besteht für das Gebiet ein dringender Bedarf zur Integration einer neuen Spielfläche. Im Bebauungsplan wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz von etwa 1.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Diese liegt im Zentrum des Gebietes in guter Erreichbarkeit für den Neubau und den Bestand, um einen Ort der Kommunikation zu schaffen und das Baugebiet in Bökenförde zu integrieren.

### Baumerhalt

Im Bebauungsplan werden vier Bäume entlang der Straße *Am Wilmsweg* zum Erhalt festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine erhaltenswerte Ahorn-Baumreihe (*Acer pseudoplatanus*), die das Ortsbild prägt und gleichzeitig als Schattenspende für den neuen Spielplatz dienen kann.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich zum Erhalt festgesetzten Bäume und Pflanzenbestände gem. der DIN 18920 während der Bauarbeiten zwingend zu schützen sind.

## 7.3 Eingriffsbilanzierung

Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsbedarf von 22.084 Biotopwertpunkten, der nicht innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Auf einer Ackerfläche, unmittelbar östlich an den Bebauungsplanbereich angrenzend, wird eine Dauerbrache als CEF-Maßnahme für die Feldlerche angelegt (vgl. Kapitel 7.6). Diese Maßnahme wird multifunktional für den Ausgleich im Rahmen der Eingriffsregelung mit 4.600 Biotopwertpunkten angerechnet. Das verbleibende Defizit kann auf zwei externen Ausgleichsflächen kompensiert werden.

Ausgleichsfläche 1 (ebenfalls: CEF-Maßnahme)

Lage:	Gemarkung Bökenförde Flur 4 Flurstück 514 tlw.
Flächengröße:	0,2 ha (davon werden Flächen mit einem Biotopwert von 4.600 Biotopwertpunkten zugeordnet)
Eigentümer:	Privatbesitz
Maßnahme:	Dauerhafte Ausweisung eines Brachestreifens

Die Maßnahme wird im Laufe des Verfahrens umgesetzt und vertraglich gesichert.

Ausgleichsfläche 2

Lage:	Gemarkung Bökenförde Flur 4 Flurstücke 249 teilw. und 523 teilw., Gemarkung Eikeloh Flur 1 Flurstück 351 teilw.
Flächengröße:	0,17 ha (davon werden Flächen mit einem Biotopwert von 5.460 Biotopwertpunkten zugeordnet)
Eigentümer:	Privatbesitz
Maßnahme:	Naturnahe Umgestaltung des Lanftergrabens

Die Maßnahme wird im Laufe des Verfahrens umgesetzt und vertraglich gesichert.

Ausgleichsfläche 3

## 3.1

Lage:	Gemarkung Bad Waldliesborn Flur 35 Flurstück 125
Flächengröße:	0,5 ha
Eigentümer:	Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH (GWL)
Maßnahme:	Feuchtgrünland

## 3.2

Lage:	Gemarkung Bad Waldliesborn Flur 36 Flurstück 51 teilw.
Flächengröße:	3,3 ha
Eigentümer:	Privatbesitz
Maßnahme:	Magerwiese

Davon werden Flächen mit einem Biotopwert von 12.024 Biotopwertpunkten zugeordnet.

## 7.4 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.

## 7.5 Starkregen

Starkregengefahrenkarten stellen die Gefahren durch Überflutung infolge starker Abflussbildung auf der Geländeoberfläche nach Starkregen dar. Starkregenkarten sind neben 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 Starkregengefahrenkarte wird anhand einer Szenariobetrachtung für die Fälle eines seltenen (100-jährlich) und eines extremen ( $h_N = 90 \text{ mm/m}^2$  in 1 h) Starkregenereignisses erstellt.

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vereinzelt von seltenen oder extremen Starkregenereignissen betroffen. Im Bebauungsplangebiet können die Eigentümerinnen und Eigentümer auf unterschiedliche Weise Objektschutz betreiben, wie bspw. mit konstruktiven Maßnahmen wie Aufkantung, 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)

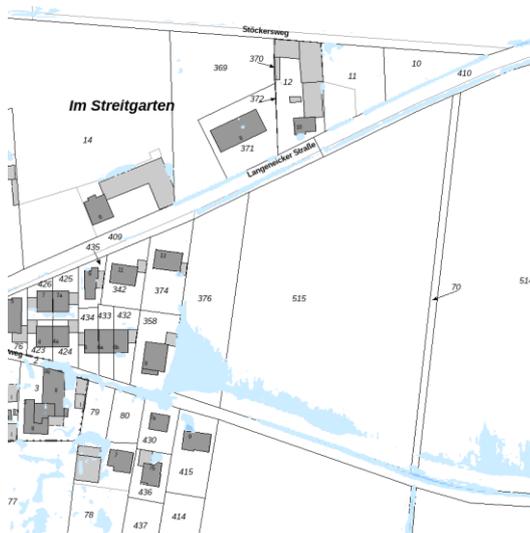


Abb. 08 | Starkregengefahrenkarte (extremes Ereignis)

## 7.6 Artenschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 348 wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von dem Büro *LökPlan* aus Anröchte erstellt. Im Zuge dessen wurde das Plangebiet und seine Umgebung hinsichtlich der in diesem Rahmen zu betrachtenden Arten untersucht und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Das beauftragte Artenschutzgutachten untersucht lediglich den südlich der Kreisstraße gelegenen Vorhabenbereich, da dieser un bebaut ist und somit vor allem einen Lebensraum für Bodenbrüter darstellen kann. Der Bereich nördlich der *Langeneicker Straße* wird im Zuge des Artenschutzgutachtens nicht weiter untersucht, da es sich hierbei um bereits bebaute Grundstücke sowie Gartenbereich handelt. Von einer erheblichen Beeinträchtigung ist an dieser Stelle nicht auszugehen.

Trotzdem werden für den nördlichen Bereich zur Artenschutzregelung entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach ist während einer Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Zudem müssen alle bauvorbereitenden Maßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeit vom 15. März bis 31. Juli durchgeführt werden, um einen Schutz der Brutvögel zu gewährleisten. Insbesondere Baumfällungen und Gehölzschnitt sind nach BNatSchG nur in Ausnahmefällen im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September zulässig. Abweichungen sind entsprechend mit einer Kontrolle durch Experten im Vorfeld abzuklären.

Das Artenschutzgutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

Im Geltungsbereich befinden sich sechs Bäume, von denen einer als Habitatbaum kartiert wurde. Dieser steht allerdings im Konflikt mit der städtebaulichen Planung und kann daher nicht erhalten werden. Zwar wurden keine Nester in den Bäumen bzw. Baumkronen festgestellt, dennoch sollte die ggf. erforderliche Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen.

Im Geltungsbereich und dem direkten Umfeld wurden 21 Vogelarten erfasst, von denen neun Arten planungsrelevant sind. Innerhalb des Baugebietes wurden sieben Arten nahrungssuchend beobachtet. Der einzige Brutvogel auf der Ackerfläche zwischen der *Langeneicker Straße* und der Straße *Am Wilmsweg* ist die Feldlerche. Daher wird als CEF-Maßnahme ein ca. 10 m breiter Streifen am Ostrand der östlich benachbarten Ackerparzelle (Gemarkung Bökenförde, Flur 4, Flurstück 514) als Dauerbrache mit Pflege nach Bedarf eingerichtet (vgl. Abb. 09). Dieser Streifen kann der Feldlerche sehr gut als Bruthabitat dienen und ist darüber hinaus auch für weitere Arten der Feldflur (u.a. Rebhuhn) vorteilhaft. Die dauerhafte Sicherung dieser CEF-Maßnahme wird vertraglich geregelt.



Abb. 09 | CEF-Maßnahme Feldlerche

Aufgrund der Auswertung des Gutachtens und bei Umsetzung der CEF-Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine planungsrelevante Art durch die geplante Bebauung erheblich beeinträchtigt wird bzw. dass die Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG nicht erfüllt werden. Weitere Ausführungen sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

## 7.7 Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Bebauungsplan wurden Minderungsfestsetzungen zur Versiegelung zur Ausführung der Stellplätze und Zufahrten sowie der Vorgärten getroffen, die zu einem besseren Oberflächenabfluss führen. Ebenso sind oberirdische Stellplatzanlage mit Baumpflanzungen zu begrünen. Die Dächer eingeschossiger Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einer mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu mindestens 80 von Hundert (v. H.) extensiv zu begrünen. Diese Festsetzungen haben nicht nur einen positiven Einfluss auf das städtebauliche Bild, sondern auch auf das Mikroklima und die Biodiversität. Zudem können Feinstaub gebunden, die Rückstrahlungsintensität reduziert und damit der Entstehung von Hitzeinseln vorgebeugt werden. Durch Verbesserung der Evapotranspiration wird der natürliche Gewässerkreislauf begünstigt. Hierdurch werden technische Infrastrukturen entlastet und letztlich ein Beitrag zur Hochwasservorsorge geleistet.

Ebenfalls wurde eine Festsetzung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie getroffen. Die Nutzung von Photovoltaikanlagen soll dazu dienen die Erzeugung von Strom aus alternativen Quellen auf lokaler Ebene zu fördern, um somit letztlich die Nutzung fossiler Brennstoffe zu reduzieren. Damit werden zum einen endliche Energieressourcen geschont, zum anderen klimaschädliche CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden, welche in der fossilen Stromproduktion entstehen.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung werden somit sowohl durch Maßnahmen bzw. Festsetzungen Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

## **8 Sonstige Belange**

### **8.1 Denkmalschutz/Archäologie**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder andere denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

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 Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätte 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).

### **8.2 Altlasten/Kampfmittel**

Kampfmittelverdachtsflächen sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Der nachfolgende Hinweis wird dennoch vorsorglich in den Bebauungsplan 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.

### **8.3 Boden-/Gewässerschutz**

Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen sind die Baufahrzeuge vor dem Einsatz auf ordnungsgemäßen Zustand zu prüfen, damit eine Grundwassergefährdung durch austretende Kraft- und Schmierstoffe auszuschließen ist. Es gelten u.a. DIN 19639 Bodenschutz bei der Planung und

Bauausführung und die Vorgaben des LANUV zum Bodenschutz beim Bauen (LANUV NRW 2022).

Um die negativen baubedingten Auswirkungen zu minimieren sind die Vorgaben zum fachgerechten Abtrag und zur Wiederverwertung von Oberboden im Plangebiet lt. § 12 BBodSchV und die DIN 19731 'Verwertung von Bodenmaterial' sowie DIN 18915 'Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten' anzuwenden.

#### **8.4 Baumpflanzung**

Das Regelwerk GW 125 Merkblatt 02/2013 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.

## **9 Bodenordnung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind südlich der Langeneicker Straße durch die GWL gesichert. Im nördlichen Bereich befinden sich die Grundstücke im Privateigentum. Es sind nach derzeitigem Stand keine bodenordnenden Maßnahmen gemäß BauGB erforderlich. Die Grundstücksparzellierung und Vermarktung der neuen Baugrundstücke erfolgt auf privatrechtlicher Basis. Der Übergang der Flächen mit einem öffentlichen Nutzungszweck an die Stadt Lippstadt wird im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Lippstadt und der GWL geregelt.

## 10 Nutzungs- und Flächenbilanz

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

<b>FLÄCHENNUTZUNG</b>	<b>FLÄCHE IN M<sup>2</sup></b>	<b>ANTEIL IN %</b>
Dörfliches Wohngebiet (MDW)	23.142	81
Verkehrsflächen	4.230	15
Öffentliche Grünflächen	1.029	4
<b>GESAMT</b>	<b>28.401</b>	<b>100</b>

## **11 Weitere Hinweise**

### Einsichtnahme Rechts- und sonstige Grundlagen

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