

Alte Hansestadt Lemgo

Bebauungsplan Nr. 26 01.61 "Isekamp"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Begründung



M 1:5.000



BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.61
"ILSEKAMP"
DER HANSESTADT LEMGO
KREIS LIPPE

BEGRÜNDUNG

Inhalt

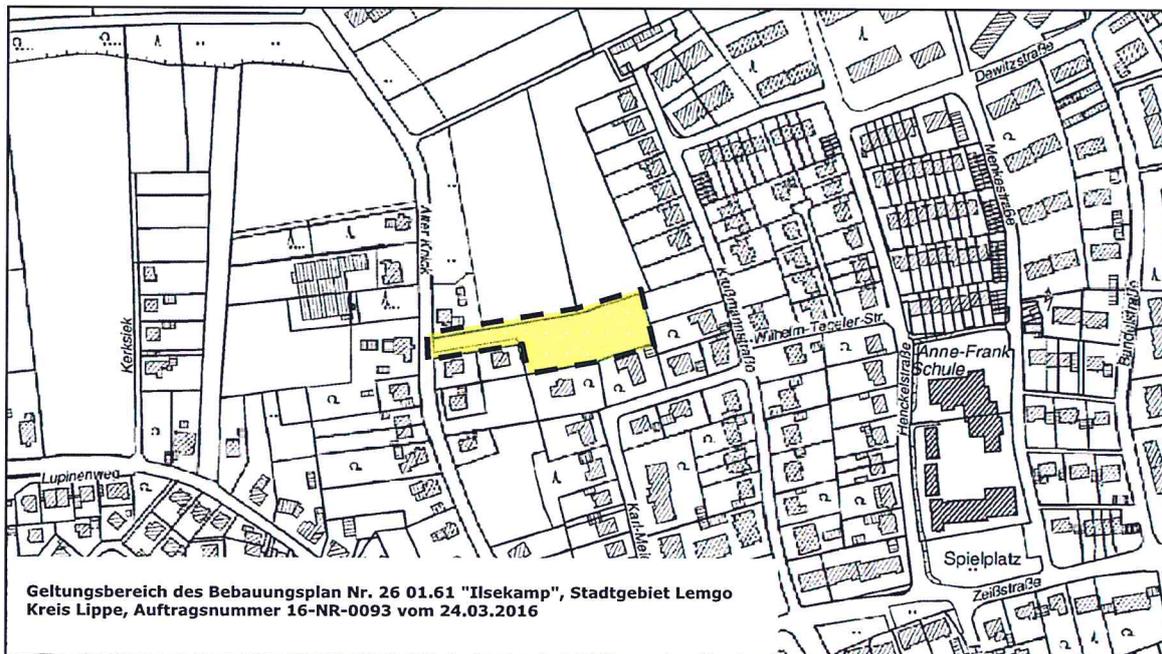
1.	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.	Anlass der Planung	4
3.	Verfahren	4
4.	Vorgaben der Planung	5
4.1	Regionalplan (GEP)	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	5
4.3	Bebauungspläne	6
4.4	Landschaftsplan/naturschutzrechtliche Vorgaben	6
4.5	Verkehrliche- Ver- und Entsorgungsvorhaben.....	6
5.	Planungsinhalt- Konzept und Festsetzungen	7
5.1	Städtebauliches Konzept.....	7
5.2	Art der baulichen Nutzung	7
5.3	Maß der Baulichen Nutzung/Bauweise/ Höhe der baulichen Anlagen.....	7
6.	Verkehrliche Erschließung- Verkehrsflächen	8
7.	Ver- und Entsorgungseinrichtungen	8
7.1	Trinkwasser/Schmutzwasser, Löschwasser, Elektrizitäts- u. Gasversorgung, Telekommunikationsleitungen	8
7.2	Oberflächenentwässerung	9
8.	Umweltbelange- Grünplanerische Festsetzungen	10
8.1	Landschaftspflegerischer Begleitplan	10
8.2	Artenschutz	11
8.3	Bodenschutz	11
9.	Städtebauliche Daten/ Flächenbilanz	13

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 26 01.61 "ILSEKAMP" DER HANSESTADT LEMGO KREIS LIPPE

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 01.61 "Ilsekamp" mit einer Gesamtfläche von ca. 0,36 ha ist im Übersichtsplan Maßstab 1:5000 dargestellt. Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Kernstadt Lemgo und befindet sich auf dem Flurstück 674 der Flur 44, Gemarkung Lemgo und wird folgendermaßen begrenzt:

- östlich durch die Wohnbebauung der Krossmannstraße, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 26 01.05 Gosebreite (westliche Grenze der Flurstücke 514 + 523)
- Westlich der Straße "Alter Knick" (Flurstück 17)
- Südlich der Wohnbebauung Karl Meier Straße, rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 26 01.49 "Alter Knick I" (nördliche Grenze der Flurstücke 673, 672, 682 + 665)
- Nördlich durch die offene Landschaft (südliche Grenzen der Flurstücke 679 + 18), die geprägt ist durch die ackerbauliche Nutzung und durch das Ilsetal.



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 01.61 "Ilsekamp"

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Bebauungsplan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen



- dem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Planungsbüros Dipl.-Ing Halke Lorenzen, Blomberg
- dem Artenschutzrechtlichen Gutachten des Planungsbüros Dipl. Ing. Halke Lorenzen, Blomberg
- der Gutachterlichen Stellungnahme zur Niederschlagentwässerung vom Planungsbüro Redeker, Detmold

Auf drei Seiten, im Westen, im Süden, und Osten ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans von vorhandener ein- bis zweigeschossiger Einzel- und Doppelhauswohnbebauung umgeben.

Der größte Teil des Plangebietes besteht aus einer Ackerfläche. Das Gebäude ist relativ flach geneigt und hat ein Gefälle von Osten nach Westen zur Straße "Alter Knick" von ca. 2 %. (ü. NN 117,80m zu ü. NN 115,57m)

Nach Norden fällt das Gelände etwas stärker zum Ilsetal.

2. Anlass der Planung

Zur Stärkung der Kernstadt, d.h. zur Befriedigung der Wohnungsnachfrage im zentralen Bereich und deren Nachverdichtung verfolgt die Stadt Lemgo u.a. das Ziel einer nachhaltigen Wohnbauentwicklung durch eine Bebauung der freien Baufelder innerhalb der bestehenden Bebauungspläne und durch eine Erschließung und Bebauung der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen. Durch den Bebauungsplan Nr. 26 01.61 "Isekamp" sollen über einen teilweise schon vorhandenen Erschließungsweg 3 Einzel- bzw. Doppelhäuser zu Wohnzwecken gebaut werden. Obwohl der Flächennutzungsplan eine weitere Wohnbebauung Richtung Ilsetal nach Norden ausweist, könnte durch die Bebauung des Plangebietes vorerst der Siedlungsrand in diesem Bereich abgerundet werden.

3. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 01.61 "Isekamp" ist durch den Ratsbeschluss der Stadt Lemgo vom 11.05.2016 eingeleitet worden.

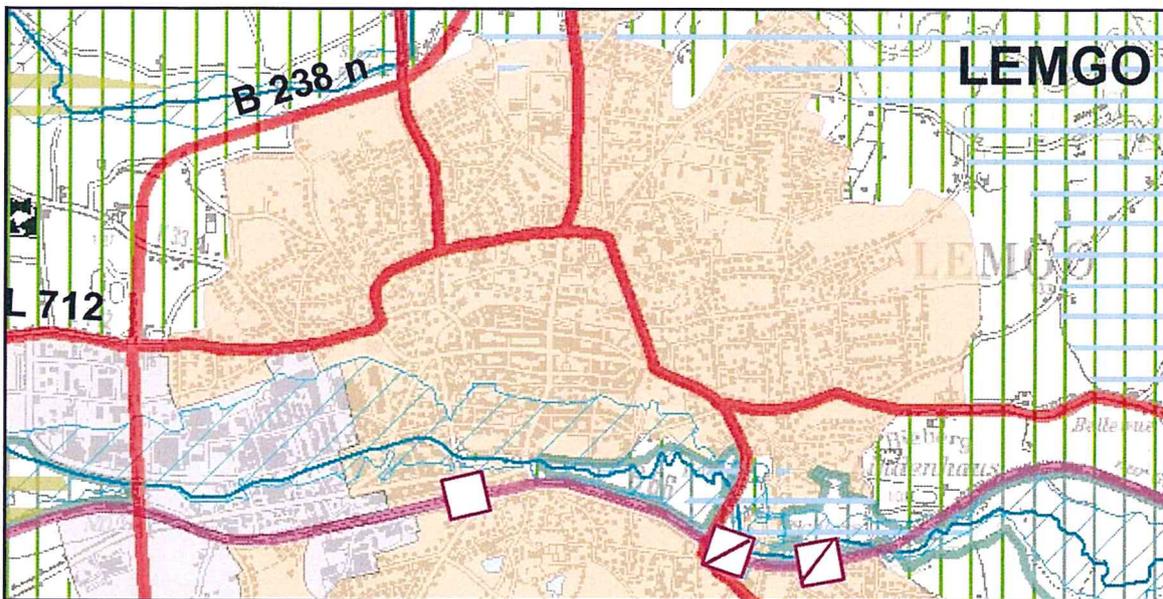
Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 13(2) Ziffer 3 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB auf der Grundlage des § 4a(2) BauGB parallel erfolgt.

Das Bauleitverfahren ist nach § 13a Beschleunigtes Verfahren erfolgt., da es im B-Plan lediglich um eine Ergänzung der umgebenen Bebauung mit 3 Einzel- bzw. Doppelhäuser handelt und das B-Plangebiet kleiner als 20.000 m² ist. Die Grundzüge der bestehenden Bebauung der im Umfeld vorhandenen Bebauungspläne werden nicht berührt. Die zusätzliche Bebauung soll die Eigenart der näheren Umgebung nicht verändern, sondern sich entsprechend anpassen.

4. Vorgaben der Planung

4.1 Regionalplan (GEP)

Der Regionalplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold- Teilabschnitt Bielefeld weist den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 01.61 als Allgemeines Wohnsiedlungsgebiet(ASB) aus, der sich noch weiter Richtung Norden zum Ilsetal erstreckt. Somit entsprechen der B-Plan und deren Zielsetzungen der Raumordnung und der Landesplanung.

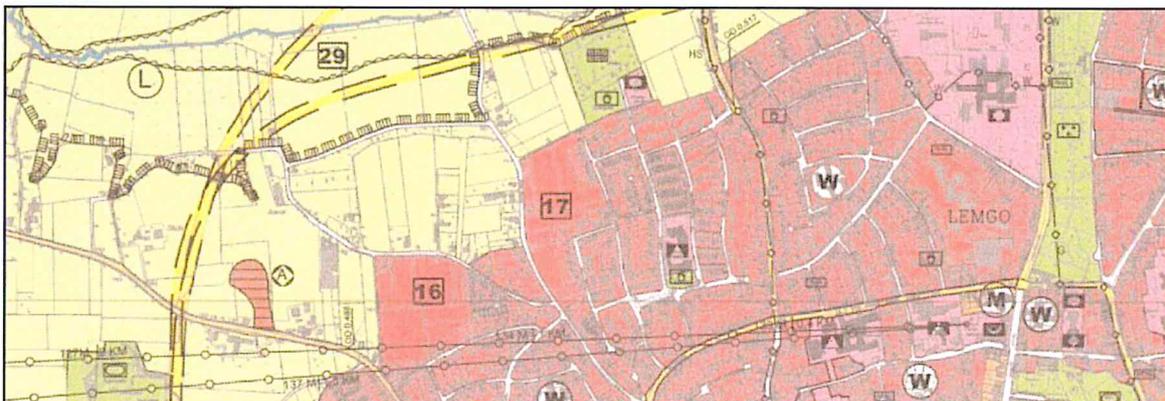


Regionalplan GEP Ausschnitt

4.2 Flächennutzungsplan

Mit der 17. Änderung "Alter Knick" des FNP der Stadt Lemgo ist auch der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26 01.61 gemäß § 5 Abs.2Nr. 1 BauGB als Wohnbaufläche ausgewiesen worden. Die festgesetzte Nutzung im Bebauungsplan "Allgemeines Wohnen"(WA) gem. § 4 BauNVO ist somit auf der Grundlage der 17. Änderung des FNP entwickelt worden.

Von der im FNP dargestellten B 238 n als Nordumgehung der Stadt Lemgo ist das Plangebiet nicht betroffen. Die Trasse der B238 n liegt ca. 500- 600 Meter vom geplanten Wohngebiet entfernt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lemgo



4.3 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 26 01.61 "Isekamp" überlagert im Nordwesten Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes 26 01.49 "Alter Knick". Diese Überlagerung ist notwendig für die private Erschließung des Baugebietes des B-Planes Nr. 26 01.61 "Isekamp", sowie für die Festsetzung des privaten Rückhaltebeckens des B-Plangebietes. Mit dem Satzungsbeschluss des B-Planes Nr. 26 01.61 sind die Festsetzungen des B-Planes 26 01.49, die von der Überplanung durch den B-Plan 26 01.61 betroffen sind, aufgehoben.

4.4 Landschaftsplan/naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet des B-Planes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Nr. 7 Lemgo, des Kreises Lippe. Der Landschaftsplan bezieht sich nur auf Flächen außerhalb der in Zusammenhang bebauten Bereiche der Alten Hansestadt Lemgo.

Durch die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), zuletzt geändert am 8.8.2009, in Kraft seit dem 1.3.2010 (§ 44 1,5,6) und § 45 (7) wurde das deutsche Artenschutzrecht an die europäischen Vorgaben (FFH-RL Art 12,13,16 und V-RL Art. 5,9,13) angepasst. Danach müssen die artenschutzrechtlichen Belange auch im Bauleitplanverfahren beachtet werden. Hierzu muss eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt werden, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem eigenständigen Prüfungsverfahren unterzogen wird. (siehe auch 8.2)

4.5 Verkehrliche- Ver- und Entsorgungsvorhaben

Die Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt von der Straße "Alter Knick" über einen z.T. schon vorhandenen privaten Erschließungsweg in einer Länge von ca. 120 Meter und einer Ausbaubreite von ca. 4,10 Meter. Verbunden mit der privaten Erschließungsstraße ist ein ca. 115 m² großer Feuerwehraufstellplatz in einer Länge von 20 Meter und einer Breite von 7 Meter. Die Erschließung des B-Plangebietes von der Straße "Alter Knick" über die privaten Straße ist derzeit die einzige Erschließungsmöglichkeit des Baugebietes.

Im Bereich des Plangebietes befinden sich in der Straße "Alter Knick" die Ver- u. Entsorgungseinrichtungen der Stadt Lemgo (Druckabwasserleitung), der Stadtwerke Lemgo (Gas, Wasser, Strom) und Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG Bielefeld. Die vorhandene Druckabwasserleitung in der Straße "Alter Knick" ist ausreichend dimensioniert. Die Versorgungsleitungen für das B-Plangebiet sind an die Leitungen in der Straße "Alter Knick" anzuschließen. Bei baulichen Maßnahmen sind diese rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Bezüglich der erforderlichen Abstände von Versorgungsleitungen zu Baumstandorten, wird auf das "Merkblatt über Forschungsgemeinschaft für Straßenwesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau" verwiesen.

Das Oberflächenwasser von den privaten Grundstücken wird in einem, im Planungsgebiet vorgesehenen, privaten Regenrückhaltebecken geführt, das mit der Straßenmulde/Graben der Straße "Alter Knick" verbunden ist. Bis zur Straßenmulde (Graben) ist die komplette Regenentwässerung + das Rückhaltebecken in privater Hand.



5. Planungsinhalt- Konzept und Festsetzungen

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes orientiert sich an die umliegende Bebauung, die geprägt ist durch Ein- bzw. Doppelhäuser in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Durch die Bebauung soll der Siedlungsrand zum Norden vorerst abgerundet werden (Siedlungsrandbaulücke).

Die notwendigen Kompensationsflächen, die sich aus dem Eingriff in Natur und Landschaft ergeben, sollen nördlich von der Erschließungsstraße als kleiner Grünzug zur Einbindung der Bebauung zur freien Landschaft angelegt werden.

Innerhalb des Plangebietes soll eine kleinteilige Wohnbebauung in offener Bauweise für ca. 4 Einzelhäuser oder entsprechende Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschosse ermöglicht werden. Das Konzept orientiert sich an den wesentlichen Kriterien für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung.

Hierzu gehören :

- die Anlehnung des Baugebietes an den bestehenden Siedlungsteil (Siedlungsabrundung)
- die Kleinteiligkeit und Maßstabsgerechtigkeit der städtebaulichen Gebäudegruppierung
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteils im Gebiet bei notwendiger Orientierung an die Bemessung für Versorgungsfahrzeuge.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich wurde gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Auf Grund der konkreten Planungsabsichten der Errichtung von Wohngebäuden, aber auch wegen der baulichen Nutzung der Umgebung, sind in dem Plangebiet ausschließlich Wohngebäude zulässig.

Alle anderen in § 4 BauNVO genannten Nutzungen sind deshalb unzulässig.

5.3 Maß der Baulichen Nutzung/Bauweise/ Höhe der baulichen Anlagen

Der Bebauungsplan bestimmt nach § 16, Abs. 2 und 3, BauNVO, das Maß der baulichen Nutzung, sowie die Zahl der maximalen Vollgeschosse und der GRZ. Zusätzlich wird nach § 16 Abs.4, BauNVO, die bauliche Höhe der baulichen Anlagen durch Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe bestimmt.(u.a. auch Trauf- und Firsthöhe). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Errichtung von Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht. Die Festlegungen orientieren sich an die bauliche Topographie der angrenzenden Umgebungsbebauung und der Topographie zur freien Landschaft ins Ilsetal, damit städtebaulich akzeptable Übergänge zum Ilsetal geschaffen werden. Ebenfalls soll dadurch der städtebaulichen Intention der Stadt Lemgo Rechnung getragen werden, damit eine Höhenausdehnung der baulichen Anlagen im WA-Gebiet über die Umgebungsbebauung der angrenzenden Bebauungspläne nicht hinausgeht. Aus diesem Grunde sind auch die maximalen Trauf-First- bzw. Gebäudehöhen (TH u .FH) , bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe, eingeschränkt.

Die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe erfolgt vom definierten Bezugspunkt aus. Als Bezugswert für die Ermittlung der Gebäudehöhen gelten die im Bebauungsplan

angegebenen NN-Höhen im Baufenster. Diese wurden als rechnerischer Mittelwert der umgebenden NN-Höhen ermittelt.

Um eine zu weit gehende Sockelbildung zu vermeiden, wird zusätzlich die Höhe der Gebäudesockel auf eine maximale Höhe beschränkt.

Die Fertigstellung der Erschließungsstraße, erfolgt auf der Grundlage der Ausbaupläne der Straße, die nach der Bebauung der Grundstücke, umgehend fertiggestellt werden soll. Dadurch soll verhindert werden, dass die Erschließungsstraße nicht jahrelang ein Provisorium bleibt.

Nach den Festsetzungen des § 16, Abs.3 BauNVO erreichbaren Grundflächenzahl, liegt diese ,wegen dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, unter den möglichen Obergrenzen nach § 17,BauNVO.

Für den Bebauungsplan wird für die neu zu errichtenden Wohngebäude eine Begrenzung der maximalen zulässigen Wohnungen vorgenommen. Dabei wird bei diesen Neubaugrundstücken die Anzahl auf maximal zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt. Der Anlass für eine solche Beschränkung ist, städtebaulich eine Baustruktur zu erlangen, die dem klassischen Einfamilienhaus entspricht.

Im Bebauungsplan wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung angestrebt, bei den Wohngebäuden eine günstige Ausrichtung der Wohnräume zur Sonne zu vermitteln und die Möglichkeit für die Solarnutzung auf den Dächern anzubieten. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung und damit durch die Längsausrichtung der Gebäude städtebauliche Räume sowohl im Straßenbereich , wie auch um die inneren privaten Grünbereiche gestaltet. Zur freien Landschaft wird somit eine traufständige Dachlandschaft erreicht.

6. Verkehrliche Erschließung- Verkehrsflächen

Das Plangebiet soll über die schon vorhandene und im Bebauungsplan Nr. 26 01.49 "Alter Knick" bereits festgesetzt Privatstraße mit Anschluss an die Straße "Alter Knick" erschlossen werden. Diese Privatstraße wird in östlicher Richtung zur Erschließung der neuen Grundstücke erweitert.

Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche sind Stellplätze für Besucher möglich. Näheres, so wie der Ausbaustandart, ist in den Ausbauplänen zu regeln.

Der öffentliche Personenverkehr (ÖPNV) ist ca. 500 Meter vom Plangebiet zu einer Haltestelle zu erreichen. Der Lemgoer Bahnhof mit Haltestellen der Regionalbahn und weiteren Haltestellen verschiedener Buslinien ist fußläufig innerhalb von 15 Minuten zu erreichen.

7. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

7.1 Trinkwasser/Schmutzwasser, Löschwasser, Elektrizitäts- u. Gasversorgung, Telekommunikationsleitungen

In der Straße "Alter Knick", von der das geplante Baugebiet über die private Erschließungsstraße(Weg) erschlossen wird, befinden sich Ver-und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Lemgo(Druckabwasserleitung), der Stadtwerke Lemgo (Gas, Wasser, Strom) und Telekommunikationslinien der Telekom Bielefeld. Der Anschluss der Leitungen für das neue Baugebiet ist über die Privatstraße gesichert, indem im B- Plan die Flächen mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 u. Abs. 6 BauGB belastet sind, was u.a. auch privatrechtlich geregelt werden muss.



Die Versorgung mit Löschwasser kann über die Trinkwasserleitung sichergestellt werden. Durch die Bauleitung ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

Die Mülltonnen werden an der Straße "Alter Knick" geleert. Die Eigentümer werden lt. Städtebaulichen Vertrag verpflichtet die Mülltonnen usw. ordnungsgemäß an der Straße "Alter Knick" zu stellen und nach der Leerung wieder abzuholen.-

7.2 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt weder in einem Wasserschutzgebiet bzw. Hochwasserschutzgebiet, noch in einem anderen Schutzgebiet des Kreises Lippe.

Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes NRW vom 18.5.1998, zuletzt geändert am 16. März 2010 und um den dortigen Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers in Wasserschutzgebieten entsprechend gerecht zu werden, ist das "Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals gebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist". (§51a)

Zwar liegt das Plangebiet nicht im Wasserschutzgebiet, grundsätzlich ist es aber sinnvoll die öffentliche Kanalisation nicht unnötig mit Regenwasser zu belasten, sondern dieses versickern zu lassen, bzw. in temporäre Rückhaltebecken aufzuhalten und den Überlauf gegebenenfalls in Gewässer einzuleiten.

Schon das Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 26 01.49 hat ergeben, dass der Boden für eine Versickerung des Oberflächenwassers, welches durch die überbaubaren Flächen zurückgehalten wird, wenig geeignet ist. Diese Aussage kann auch für die Bodenbeschaffenheit im Plangebiet übernommen werden. Auf der Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme zur Entwässerung vom Planungsbüro Redeker, Detmold, soll das anfallende Oberflächenwasser in ein privates Rückhaltebecken im westlichen Bereich des Plangebietes geführt werden. Aus topographischen Gesichtspunkten ist nach entwässerungstechnischen Gründen dies nur an dieser Stelle möglich. Das naturbedingte Gelände fällt mit ca 2 % von Osten nach Westen , so dass im freien Gefälle zum Rückhaltebecken die Entwässerung möglich ist. Die Einleitung des Regenwassers aus dem Rückhaltebecken in den Wegeseitengraben "Alter Knick" erfolgt über eine in einem Schacht eingebaute Drossel, die das Wasser auf eine Einleitungsmenge von 2,64 l/s begrenzt.

Das Becken soll als Erdbecken ausgestaltet werden und muss ein Fassungsvermögen von mindestens 54 m³ haben.

Die Stadt Lemgo ist hinsichtlich der Einleitung des Niederschlagswassers der geplanten Baugrundstücke in den Wegeseitengraben "Alter Knick" abwasserbeseitigungspflichtig. Lediglich der Betrieb des Regenrückhaltebeckens erfolgt privat. Die Entwässerung des Wegeseitengrabens erfolgt über die genehmigte Einleitstelle 66.32.31/ "Alter Knick" in ein namenloses Gewässer zur Ilse. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes wird für die Einleitungsstelle eine Erweiterung hinsichtlich des Bebauungsplangebietes durch die Stadt Lemgo beantragt.

Durch den Standort des geplanten privaten Rückhaltebeckens werden Flächen in Anspruch genommen, die im Bebauungsplan Nr. 26 01.49 als Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen waren, aber bisher noch nicht realisiert wurden. Für diese Kompensationsflächen müssen im Zuge des B-Planes Nr. 26 01.61 "Ilsekamp" Ersatzflächen geschaffen werden.(siehe auch Punkt 8)



8. Umweltbelange- Grünplanerische Festsetzungen

8.1 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Aufgrund von § 1(6) Ziffer 7 BauGB und den Vorgaben gem. § 1a BauGB sind im Rahmen der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sowie die Vorschriften zum Umweltschutz zu berücksichtigen. Die mit der Umsetzung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind in der Abwägung zu bewältigen. Mit den neuen Eingriffs- und Ausgleichsbestimmungen verpflichtet sich der Gesetzgeber bereits auf der Stufe der Bauleitplanung, die Eingriffs- und Ausgleichsproblematik zu regeln.

Jedliches Baugeschehen stellt somit ein Eingriff in Natur und Landschaft dar, der die Gestalt oder Nutzung von Grünflächen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt. Um die jeweiligen Beeinträchtigungen zu klassifizieren sind Ermittlungen durchzuführen, die die Basis für eine Wertung des konkreten Eingriffes liefern. Nach § 8(2) BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen, " soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist".

Es ist darüber zu entscheiden, ob und in welchem Umfang für vermeidbare Beeinträchtigungen Ausgleich und Ersatz zu leisten ist (§ 8a(1) BNatSchG). Somit ist insgesamt ein Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept für die Bewältigung der Eingriffsfolgen zu erstellen.

Vom Planungsbüro Dipl.Ing. Halke Lorenzen, Blomberg , ist zum Bebauungsplan Nr. 26 01.61 "Isekamp" ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Die Aufgaben des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sind:

- Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft in dem Bereich, der von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen ist
- Die Darstellung von Art und Umfang der aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft
- Die Darlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen(Kompensationsmaßnahmen)

Die Untersuchung und Bewertung des Naturhaushaltes bzw. der Eingriffsfolgen orientiert sich ansonsten an der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für Eingriffsregelungen in NRW, Landv NRW 2008". Diese Arbeitshilfe stellt eine Richtlinie gemäß § 9(8) BauGB in Verbindung mit § 1 BauGB und gemäß der Eingriffsregelung lt. § 8a BNatSchG dar.

Auf der Grundlage der Darstellung der Landschaftspotentiale (Boden, Wasser, Klima, Erholung, Erholung, Biotopstrukturen, Landschaftsbild) ist der Eingriff in Natur und Landschaft durch die baulichen Maßnahmen, die sich durch den B-Plan ergeben werden, bewertet worden. Die Bewertung des Bestandes und die Bewertung der Planung (Biotopwertberechnung) erfolgt unter Zuhilfenahme der oben genannten Numerischen Bewertung und kommt zu dem Ergebnis, dass der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des B-Planes durch Festsetzung der Kompensationsfläche(F 1) auszugleichen ist. Dieser Ausgleich hat in Form einer Strauchheckenpflanzung nördlich des Erschließungsweges nach § 9Abs.1 Nr. 25a , Abs.6 BauGB nach einem Pflanzplan unmittelbar nach der Bebauung zu erfolgen.

Desweiteren ist die Fläche F2 als Teilersatzkompensation für die Ausgleichsfläche des B-Planes Nr. 26 01.49 "Alter Knick I" für die Fläche festgesetzt, die durch das geplante private Regenrückhaltebecken in Anspruch genommen wird.

Die Restausgleichsfläche des B-Planes Nr. 26 01.49 "Alter Knick I", ist außerhalb des Bebauungsplanes entsprechend des Landschaftspflegerischen Begleitplanes



auszugleichen. Danach müssen 291,50 m² Ackerfläche auf dem Flurstück 155 Flur 1 Gemarkung Lemgo in extensives Grünland umgewandelt werden.

Die Maßnahmen zur Umsetzung der Kompensationsflächen, deren Pflege und Erhalt sind gemäß des Landschaftspflegerischen Begleitplanes Abschnitt 4.7 bindend durchzuführen.

8.2 Artenschutz

Durch den geplanten Eingriff der bestehenden Flächen des Bebauungsplanes (Überbauung von Ackerfläche) kann es zu Konflikten mit dem Artenschutz kommen. Zu dem Bebauungsplan Nr. 26 01.61 "Isekamp" ist vom Planungsbüro Dipl.Ing. Halke Lorenzen, Blomberg ein "Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag" erstellt worden, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist. In diesen Fachbeitrag sind eventuelle Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ermittelt worden, die möglicherweise durch die baulichen Maßnahmen bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten berührt werden können. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei der Zulassung von Vorhaben, resultieren einerseits aus dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 44 BNatSchG) und andererseits aus den europäischen Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinien)

Die Bewertungsmaßstäbe zur Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfolgt nach einer Liste aller planungsrelevanter Arten, die vom LANUV (Landesanstalt für Natur, Umwelt- u. Verbraucherschutz) erstellt worden ist. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die planungsrelevanten Arten vom Messtischblatt 3919 (LANUV 2011, MTB 3919) maßgebend.

Nach der Darstellung der Auswirkungen des B-Planes auf die Tierarten und deren artenschutzrechtliche Bewertung, kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnis: "Bezüglich der europäischen Vogelarten und der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Arten werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Allerdingst zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste in Folge der Zerstörung von Nestern oder Eiern europäischer Vogelarten, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Vogelarten von September bis März durchzuführen. Sollten außerhalb dieser Zeit Erdarbeiten unvermeidbar sein, so muss das Baugelände sorgfältig nach Brutgelegen und Jungvögel überprüft werden. Nur wenn es keine Fundstellen gibt, sind Erdarbeiten möglich" (S.28)

8.3 Bodenschutz

Begrenzung der Bodenversiegelung u. vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Gemäß § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Diese sog. Bodenschutzklausel ist durch das BauROG um die Verpflichtung erweitert worden, dass dabei Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen ist.

Die Alte Hansestadt Lemgo ist bestrebt, der Anfrage aus der Bevölkerung nach planungsrechtlich gesicherten Wohnbaugrundstücken zu entsprechen und in ihrem Stadtgebiet die notwendigen Wohnbauflächen bereitzustellen. Dabei besteht die Zielsetzung der Alten Hansestadt Lemgo darin, den Schwerpunkt der Baulandentwicklung auf die Innenentwicklung, d.h. auf die Abrundung bestehender Siedlungsflächen zu setzen, statt in bislang ungenutzten Außenbereiche einzugreifen. Insofern entspricht ihre Zielsetzung dem Bodenschutzgedanken des § 1a BauGB und dem Gedanken nur notwendige Versiegelungsmaßnahmen vorzunehmen, indem keine großen Siedlungsgebiete neu erschlossen werden.

**Flächen mit Bodenbelastungen**

Nach jetzigem Kenntnisstand sind nach Prüfung der bekannten Unterlagen (Altablagerungskataster) durch die Stadtverwaltung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Altablagerungen bekannt. Es wird daher kein weiterer Bedarf für Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung gesehen.

Geländeveränderungen/ Bodenaushub

Der Bebauungsplan setzt fest, dass die natürliche Höhenlage des Baugebietes erhalten bleiben soll und Erdauffüllungen, bis auf Zufahrten u. Terrassen unzulässig sind. Dadurch soll eine Unregelmäßigkeit der zukünftigen Topographie zu den Nachbargrundstücken vermieden werde.



9. Städtebauliche Daten/ Flächenbilanz

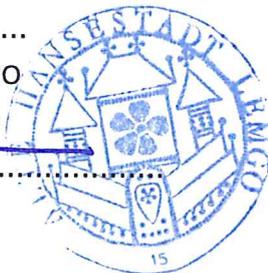
Versiegelte Fläche (GRZ 0,3) (Häuser, Zufahrten, Garagen, Carports, Terrassen)	542 m²
Grünfläche (Hausgärten)	1.264 m²
Straßenverkehrsflächen (versiegelte Erschließungsstraße) Feuerwehraufstellplatz	488 m² 112 m²
Regenrückhaltebecken (Erdbecken)	473 m²
Straßengraben Alter Knick	35 m²
Kompensationsfläche F1 (B-Plan Nr. 26 01.61 "Ilsetal")	397 m²
Kompensationsfläche F2 (B-Plan Nr. 26 01.49 "Alter Knick I")	240 m²
<hr/> Gesamtfläche <hr/>	<hr/> 3.551 m² <hr/>

19. JULI 2017

Lemgo.....

ALTE HANSESTADT LEMGO

Dr. Reiner Austermann
Der Bürgermeister



18. JULI 2017

Lemgo.....

Dipl.-Ing. Peter Klessmann (Planer)