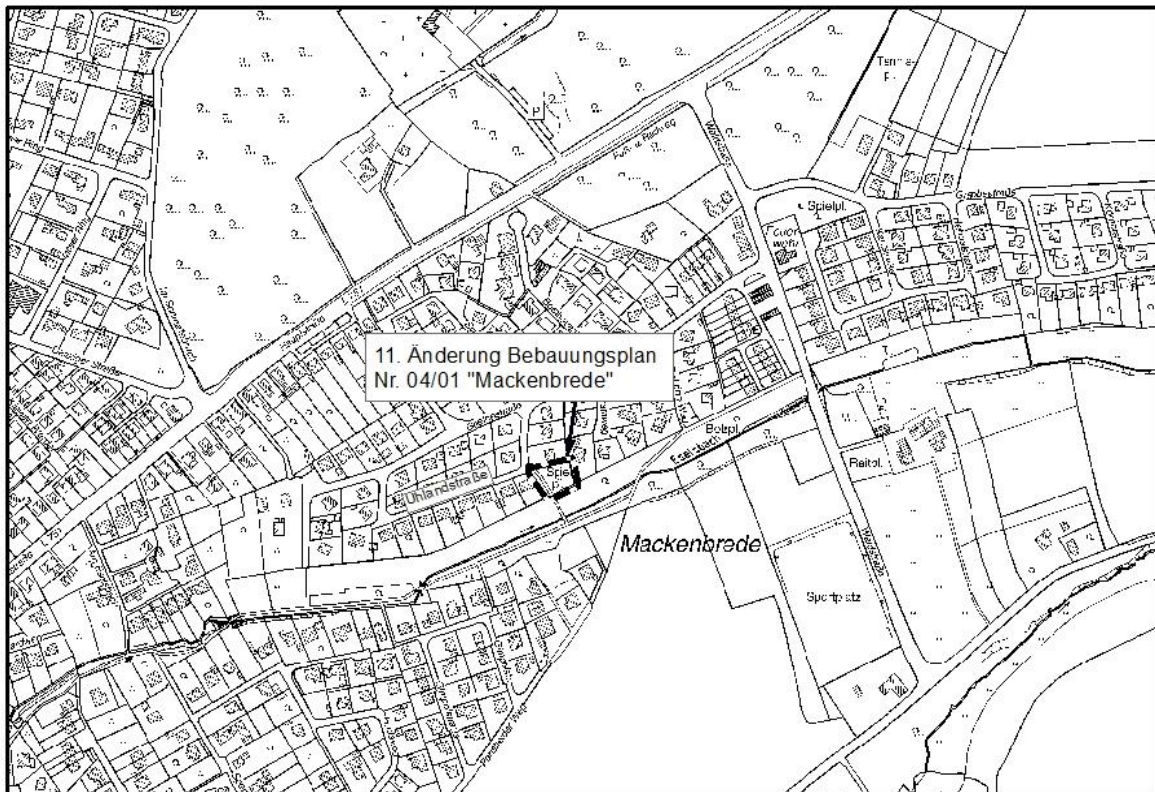




11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/01 „Mackenbrede“ im beschleunigten Verfahren gem. 13 a BauGB



**Planzeichnung
Festsetzungen
Begründung**

Stand: Auslegung – September 2017

Inhalt**I. Planzeichnung - VerkleinerungA****II. Planzeichenerklärung / FestsetzungenB****Begründung 1**

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	1
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
5. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht, Verfahren	2
6. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenverhältnisse	3
7. Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur / Vorhandene Nutzungen	3
8. Immissionsschutz.....	3
9. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	3
9.1 Grundsätzliche Aussagen	3
9.2 Baumbestand	4
9.2 Artenschutz.....	4
10. Bodenschutz und Innenentwicklung	5
12. Belange der Verkehrserschließung / ÖPNV.....	5
13. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes, Löschwasser sowie Abfallentsorgung.....	6
14. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes.....	6
15. Soziale Infrastruktur / Spielplätze	6
16. Belange des Städtebaus und städtebauliche Daten	7
17. Kosten.....	8
18. Bebauungsvorschlag	8

21 396 395 278 280 268 281 282 748 6 8 277 749 125,80 393 5 7 15 13 392 391 1493 105 1247

23 S II 389 8 7 SI 9

F_I F_I F_I F_I

4 5

Gemarkung Greste, Flur 8

WA	0,8
GRZ 0,4	II
E	

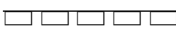
GD 30° - 45°
TH 6,5 m
FH 9,5 m
2 WE

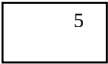
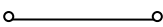
© Kreis Lippe, Vermessung und Kataster, 10-NZR-958

II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen

II.1 Art der baulichen Nutzung	
	allgemeines Wohngebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)
II.2 Maß der baulichen Nutzung	
<u>Zahl der Vollgeschosse</u>	
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	<u>Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl</u>
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
z.B. 	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
<u>Höhe baulicher Anlagen</u>	
Z.B. TH z.B. 6,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	<i>Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH):</i> Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.
z.B. FH z.B. 9,5 m	Firsthöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
124,1 	<i>Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudehöhe:</i> Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt der eingetragene NHN Höhenpunkt in der Planzeichnung.
<u>Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen</u>	
2 WE	Die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen pro Gebäude beträgt 2 (§9 Abs. 1 Nr. 6)
II.3 Bauweise, Baugrenze	
	offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
--- · --- · ·	Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
II.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§9 (1) Nr. 4 und 19 und 22 BauGB, §4 BauNVO)	
	1. Garagen, Carports und Stellplätze Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen. Garagen und Carports müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Grünfläche einhalten.

	2. Nebenanlagen Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 3 m zur öffentlichen Grünfläche einhalten.
II.5 Verkehrsflächen	
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kann im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Erschließungszwecken für das WA genutzt werden.
II. 6 Öffentliche Grünfläche und anzupflanzende Bäumen	
	Öffentliche Grünfläche (§9 (1) Nr. 15) Die öffentliche Grünfläche kann im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Erschließungszwecken für das WA genutzt werden.
	Anzupflanzende Bäume (§9 (1) Nr. 25 BauGB) Es sind standortgerechte heimische Laubbäume anzupflanzen. Die exakte Verortung erfolgt nach Absprache mit der Gemeinde. Die Bäume sind zeitnah mit der Realisierung des Plangebietes fachgerecht und unter Berücksichtigung vorbereitender bodenverbessernder Maßnahmen, ausreichend dimensionierter Pflanzgruben und Befestigungen anzupflanzen und dauerhaft zu sichern. Ggf. abgängige Bäume sind adäquat zu ersetzen.
II.7 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft und Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	
	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB) Die Vorgaben des § 39 BNatSchG i.V.m. § 64 LG NW mit dem allgemeinen Verbot von Fällungen, Rückschnitt oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September sind einzuhalten. Sofern Bodenarbeiten zwischen dem 1. März und 15. Juni erforderlich werden, ist vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen. Bei Fällung der mehrjährigen Bäume innerhalb des Plangebietes muss sichergestellt werden, dass keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden.

II.8 Sonstige Planzeichen	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (§9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Für die Erschließung von Teilen des Flurstückes 393 (WA) werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt. Diese Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.
	Grenze der Änderung des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)
II. 9 Gestaltungsfestsetzungen – Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONRW)	
	Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte 1 Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von mehr als 35 Grad zulässig 2 Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitte müssen mit allen Bauteilen einen seitlichen Abstand einhalten. Dies ist mindestens 1,50 m von der Giebelwand. Bei Walmdächern muss der Abstand mindestens 1,50 m vom Walmgrat betragen. 3 Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten. 4 Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig. 5 Zwischen Dachfirst und oberem Dachaufbauabschluss ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten. 6 Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen. 7 Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppgauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten. 8 In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.
GD z.B. 30 ° - 45°	Es sind geneigte Dächer zulässig. Die Festsetzung gilt für die Hauptbaukörper. Als zulässige Dachneigung für die Hauptbaukörper gilt die Eintragung in der Planzeichnung

	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen <u>1) Einfriedungen an der öffentlichen Grünfläche</u> Entlang der öffentlichen Grünfläche sind Einfriedungen - bis zu einer Höhe von 2,00 m als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder - bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl zulässig. <u>2) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen mit verkehrlichem Bezug</u> Entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit möglicher Verkehrsgefährdung und Bezug zu Belangen der Verkehrssicherheit (insbesondere Grundstückszufahrten, Radwegquerungen, Kreuzungsbereiche, Fuß-, Rad- oder Straßenzufahrten und -querungen etc.) sind Einfriedungen - bis zu einer Höhe von 2,00 m nur mit einem seitlichen Abstand ab jeweils 3,00 m vom seitlich äußeren Gefährdungspunkt als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder - bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl zulässig. An Eckgrundstücken oder Nachbargrundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtdreiecke von jeweils 3,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche und an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 0,80 m freizuhalten.
III. Weitere Darstellungen ohne Festsetzungscharakter	
	Vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenzen
134	Flurstücksnummern
IV. Hinweise	
Abfallentsorgung und Bodenaushub	
Gem. § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 ist belasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit anderen Abfallstoffen unterbleiben. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes verbracht werden kann, ist gem. § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig zu verwerten und kann ggf. über eine Boden- und Bauschuttbörse (z.B. Landesamt NRW- im Internet unter www.alois-info.de vermittelt werden. Um eine Verwertung der Bodenmassen im Sinne des § 7 KrWG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter	

Boden ist unter Abfallschlüssel 170503 „Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten“ als gefährlicher Abfall gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) vom 10.12.2001 in der derzeit gültigen Fassung zu entsorgen.

Die Vorgaben des KrWG sowie die untergeordneten Regelwerke, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung-NachwV) vom 20.10.2006 in der derzeit gültigen Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.

Bodendenkmale

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten

V. Öffentliche Bauvorschriften / Rechtsgrundlagen

1. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) werden mit einzelnen Festsetzungen im Text „örtliche Bauvorschriften“ erlassen. Mit ihrer Aufnahme in den Bebauungsplan werden sie zugleich Bestandteile des Bebauungsplanes. Verstöße gegen die gestalterischen Festsetzungen gelten als Ordnungswidrigkeit gem. § 84 BauO NRW.

2. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I 2542)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Begründung

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Im Gemeindegebiet besteht eine starke Nachfrage nach baureifen Grundstücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Der Bedarf für Wohnungsbau ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Die Bevölkerungsvorausberechnung von IT NRW für den Prognosezeitraum bis 2040 geht von einem Bevölkerungswachstum von 11,5 % aus. In der Altersklasse 25 Jahre bis zu 40 Jahren rechnet IT NRW mit einer Bevölkerungszunahme von 8,6 %.

Die Gemeinde aktiviert Bauplätze im Innenbereich durch Maßnahmen zur Baulandmobilisierung (Baulückenkataster und Überplanung von Bebauungsplänen im Innenbereich). Die Fläche an der Uhlandstraße wird für die derzeitige Nutzung „Spielplatz“ nicht mehr benötigt und steht für neue Nutzungen zur Verfügung.

Die Gemeinde strebt auf der bisherigen Spielplatzfläche die Entwicklung einer Wohnbaufläche an. Diese Planung stellt eine Nachverdichtung dar.

Die vorhandene fußläufige Verbindung bleibt erhalten und wird gesichert.

Zu Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Leopoldshöhe ist die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/01 „Mackenbreite“ erforderlich.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das in der Flur 8 der Gemarkung Greste liegende Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 950 qm.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke
- Im Osten durch die zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke
- Im Süden durch eine als Nutzgarten genutzte Fläche
- Im Westen durch die Uhlandstraße und ein zu Wohnzwecken genutztes Grundstück

Der Geltungsbereich ist aus der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) sind alle Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 22. Änderung vom 01.02.2017, stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Bebauungspläne müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht diesem Gebot.

5. Fachplanungen und bestehendes Planungsrecht, Verfahren

Vom Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ wird das Plangebiet nicht erfasst. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches der 11. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes liegt ein Landschaftsschutzgebiet. Der Geltungsbereich der vorliegenden Planung liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.04/01 „Mackenbrede“.

Dieser Bauleitplan setzt eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz fest. Weiterhin stellt der Bebauungsplan einen „Vorschlag für Bepflanzung“ dar.

Das Bauleitplanverfahren wird als **Verfahren gemäß § 13 a BauGB** durchgeführt.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebietes liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsgebietes für eine Aufstellung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die Beteiligungsschritte erfolgen im beschleunigten Verfahren. Es werden gem. § 13a (2) die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 angewandt.

Aufstellungsbeschluss		XX.XX.2017
Bekanntmachung	im	Ausgehängt: XX.XX.2017
Bekanntmachungskasten / Internet		Abgehängt: XX.XX.2017
Beschluss über Beteiligung der Öffentlichkeit		XX.XX.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit		XX.XX.2017– XX.XX.XXXX
Beteiligung der Behörden / TöB		Schreiben v.--- bis einschl. XX.XX.XXXX
Bekanntmachung	im	Ausgehängt:
Bekanntmachungskasten		Abgehängt:
Satzungsbeschluss		
Bekanntmachung	im	Ausgehängt
Bekanntmachungskasten		Abgehängt

6. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse

Das Änderungsgebiet befindet sich in einem gewachsenen Wohnquartier im Ortsteil Greste. Im Norden, Westen und Osten ist die vorhandene Bebauung durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt.

Südlich des Änderungsbereiches verläuft eine innerörtliche Grünfläche. Dieser Grünstreifen bildet für die Ortsteile Asemissen und Greste eine wichtige Grünverbindung.

Das Gelände ist geneigt. Im Norden erreicht es ca. 127 m N.N. Im Süden des Planungsgebietes werden Höhen von ca. 123 m N.N. erreicht.

Innerhalb des Änderungsbereiches stehen lehmige Böden an.

7. Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur / Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet wird als Spielplatz genutzt. Die Fläche ist überwiegend mit Rasen eingesät und mit Spielgeräten bestückt. Im Bereich sind zwei mehrjährige Bäume vorhanden.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Wegeverbindung, die das Wohnquartier und den südlich liegenden Grünstreifen verbindet.

Das Plangebiet ist vollständig im Besitz der Gemeinde Leopoldshöhe.

8. Immissionsschutz

Durch die Nutzungen **außerhalb des Plangebietes** entstehen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken.

Planungsrechtlich zulässig sind außerhalb des Plangebietes Nutzungen, die denen eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen.

Zukünftig entstehen innerhalb des Plangebietes Immissionen, die der angestrebten Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) entsprechen. Die Emissionen, die durch die Umsetzung der Planung erzeugt werden, sind für die Umgebung verträglich. Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die Wohnnutzung entstehen keine Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung, die ein gesundes Wohnen verhindern.

Für die derzeit ausgeübten Nutzungen in der Umgebung entstehen zukünftig keine Restriktionen im Emissionsverhalten.

Die Anforderungen an ein gesundes Wohnen werden durch die vorliegende Planung gewährleistet.

9. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

9.1 Grundsätzliche Aussagen

Auf der Grundlage des Bebauungsplanes können erstmalig Baurechte entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet realisiert werden.

Im Plangebiet ist eine Grundfläche nach BauNVO von weniger als 20.000 qm möglich. Gem. § 13 a (2) Ziffer 4 BauGB ist der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der 11. Änderung des Bebauungsplanes zulässig gewesen. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist somit nicht gegeben. Ein Programm zur Bewältigung von Eingriffsfolgen kann entfallen.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die planerische Entscheidung zur Inanspruchnahme der Fläche Quartiers zu Siedlungszwecken sowie die bauliche Entwicklung des Quartiers hat die Gemeinde damit bereits getroffen.

9.2 Baumbestand

Durch die Umsetzung der Baumaßnahmen tritt mindestens eine dauerhafte Schädigung der Bäume auf. Der Raum, den die beiden Bäume für eine weitere Entwicklung brauchen, steht dauerhaft durch die Umsetzung der Planung nicht mehr zur Verfügung. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/01 stellt eine Nachverdichtung im Innenbereich dar. Vorhandene Erschließungsanlagen können genutzt werden. Die Planung schont Flächen im Außenbereich.

Im Bereich des Plangebietes, dass direkt an die Uhlandstraße angrenzt, bündeln sich nach Umsetzung der Planung mehrere Funktionen (der Rad- und Fußweg sowie die Zufahrt zum Wohngebäude). Der zwingende Erhalt des dort vorhandenen Baumes würde eine Verschärfung dieser Situation bedeuten.

Die mehrjährigen Bäume im Plangebiet können nach Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erhalten werden.

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes wird im Planungsgebiet die Pflanzung eines Baumes festgesetzt. Der genaue Standort wird während des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

9.2 Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen. Dies ergibt sich aus den § 44 (1) BNatSchG i.V.M. §§ 44 (5) und (6) und 45 (7).

Das Plangebiet wird als Spielplatz genutzt. Die vorherrschende Vegetation ist eine Nutzrasenfläche. Im Plangebiet sind zwei mehrjährige Bäume vorhanden (Acer Pseudoplatanus). An der Grenze zum östlich gelegenen Flurstück 277 steht eine Hecke. Die 11. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht die erstmalige Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden.

Zunächst wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Zu betrachten sind alle bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren (Vorpflanzung).

Der Plan bzw. das Vorhaben ist zulässig, wenn

- keine Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt und zu erwarten sind
- das Vorhaben keinerlei negative Auswirkungen auf vorkommende und/oder zu erwartende europäisch geschützte Arten zeigt.

Nach Auswertung des Fachinformationssystems des LANUV NRW (Planungsrelevante Arten für Quadrant 4 im Messtischblatt 3918) können im Plangebiet folgende planungsrelevante Arten vorkommen:

Breitflügelfledermaus, Kleinabendsegler, Zwergfledermaus, Habicht, Sperber, Teichrohrsänger, Feldlerche, Eisvogel, Wiesenpieper, Baumpieper, Waldohreule, Mäusebussard, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschwalbe, Neuntöter, Feldschwirl, Nachtigall, Feldsperling, Rebhuhn, Gartenrotschwanz, Uferschwalbe, Waldkauz, Schleiereule, Kiebitz.

Im Plangebiet sind keine der aufgeführten planungsrelevanten Arten bekannt.

Die Nutzrasenflächen bieten für diese Arten keine Lebensräume.

Die mehrjährigen Bäume werden im weiteren Verfahren untersucht. Brutstätten sind in den Bäumen derzeit nicht bekannt.

Die durch die Planung festgesetzten Baumöglichkeiten haben nur Auswirkungen auf das Plangebiet.

Nach vorliegendem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotsbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

10. Bodenschutz und Innenentwicklung

Dem Grundsatz des **schonenden Umgangs mit Grund und Boden** (§ 1a (2) BauGB) unter **Begrenzung der Bodenversiegelung** wird entsprochen. Versiegelungen werden nur im notwendigen Maß festgesetzt.

Eine Inanspruchnahme der Fläche für Siedlungszwecke ist bereits erfolgt.

Vorhandene Erschließungsanlagen werden weiter genutzt. Zur Erschließung des Baugebietes werden nur im notwendigen Umfang zusätzliche Erschließungsanlagen erstellt.

Die Planung ist eine **Nachverdichtung**. Die Planung nimmt eine Fläche in Anspruch, die zukünftig für die bisher ausgeübte Nutzung nicht mehr benötigt wird.

Im Rahmen der **Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen** wird i.V.m. § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht, soweit dies technisch möglich ist.

Für den Geltungsbereich der Planung werden keine Flächen mit **Bodenbelastungen** in Anspruch genommen.

12. Belange der Verkehrserschließung / ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz gesichert. Die vorhandenen Verkehrsanlagen können die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. Eine Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung.

13. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes, Löschwasser sowie Abfallentsorgung

Die Entwässerung der neu hinzutretenden Bebauung ist zukünftig möglich und erfolgt im **Mischsystem**. Das gesamte Quartier wird bereits mit einer genehmigten Mischkanalisation entwässert.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Plangebiet stehen Böden an, die nur eine **geringe Versickerungsfähigkeit** besitzen. Somit bestehen ungünstige Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser in oberflächennahen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden und Mulden-Rigolen). Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund dieser Bodenverhältnisse nicht möglich.

Die **Frischwasserversorgung** ist für das Plangebiet gesichert. Die Versorgung der neu hinzutretenden Bebauung ist zukünftig möglich.

Im Plangebiet ist **kein oberirdisches Gewässer** vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in **keinem Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet**.

Die Gewährleistung bzgl. der **Löschwasserversorgung** für das Plangebiet übernimmt die Gemeinde Leopoldshöhe.

Die vorhandene äußere Anbindung ermöglicht das Anfahren zum Zweck der **Abfallentsorgung**.

14. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden sich keine Objekte, die in der Denkmalliste der Gemeinde Leopoldshöhe eingetragen sind.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die Planung nicht ausgelöst. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung orientieren sich an der Bestandsbebauung.

15. Soziale Infrastruktur / Spielplätze

Die soziale Infrastruktur der Gemeinde kann die benötigten zusätzlichen Kapazitäten bereitstellen.

In der Nähe des Spielplatzes Uhlandstraße befinden sich weitere Spielflächen, die anstatt des Spielplatzes an der Uhlandstraße genutzt werden können. Konkret befinden sich in jeweils ca. 300 m Entfernung die Spielplätze Waldstraße und der Mehrgenerationenspielplatz. Der Bedarf an Spielplätzen ist im Wohnquartier weiterhin gesichert.

16. Belange des Städtebaus und städtebauliche Daten

Zur Sicherstellung und Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde werden Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird neben der Erhaltung eines Teiles der Grünfläche eine Wohnbebauung angestrebt. Ein Teil des Plangebietes wird dementsprechend als allgemeines Wohngebiet **(WA)** (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO) festgesetzt.

Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Das Plangebiet wird in offener Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel einer aufgelockerten Bebauung. Die Festsetzung, dass nur Einzelhäuser zulässig sind, sichert in Kombination mit der Festsetzung, dass nur zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig sind, eine zu starke verkehrliche Belastung des Rad- und Fußweges.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl in den Baugebieten entsprechen den Höchstwerten für ein allgemeines Wohngebiet.

Die Gebäudehöhen werden festgesetzt. Unmaßstäbliche Baukörper werden so ausgeschlossen und ungünstige Belichtungssituationen durch übermäßigen Schattenwurf auf den Grundstücken minimiert.

Die Festsetzungen, die Nebenanlagen und überdachte Stellplätze betreffend, verhindert bauliche Anlage in unmittelbarer Nähe des vorhandenen Fuß- und Radweges. Die störende optische Wirkung solcher Anlagen im Sinne bedrängenden Wirkung wird so unterbunden.

Grünfläche / Rad- und Fußweg

Die Grünfläche dient der Verbindung des südlich verlaufenden Grünstreifens und dem Wohnquartier. Innerhalb der Grünfläche verläuft bereits eine fußläufige Verbindung und eine Kanaltrasse. Der festgesetzte Rad- und Fußweg sichert diese bestehende fußläufige Verbindung. Zur Erschließung des allgemeinen Wohngebietes muss die öffentlichen Grünfläche und der Rad- und Fußweges im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes genutzt werden. Eine andere Erschließungsvariante ist mit verhältnismäßigem Aufwand nicht möglich. Die geringe Belastung der Fläche mit Quell- und Zielverkehr des allgemeinen Wohngebietes (hier: 1 Wohnhaus) ist vertretbar (siehe auch Festsetzung 2 WE).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Erschließung des allgemeinen Wohngebietes setzt der Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht fest. Die Durchsetzung kann im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Gestaltungsvorschriften und Einfriedungen

Dachneigungen und Dachformen werden vorgegeben. Die Vorgabe der Dachneigung im WA erhält in Kombination mit der Festsetzung geneigte Dächer (GD) eine Dachlandschaft, in der deutlich geneigte Dachflächen diese weiterhin bestimmen.

Für Dachaufbauten und Dacheinschnitte wird eine Vorgabe zur Dimensionierung getroffen. Unharmonisch wirkende Dachaufbauten werden dadurch ausgeschlossen.

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Flächen geregelt. Eine optische Einengung der Grünfläche wird vermieden. Weiterhin sollen so das Ortsbild störende Einfriedungen ausgeschlossen werden.

Städtebauliche Daten	
Art der Nutzung	Fläche in qm
allgemeine Wohngebiete	ca. 743
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 102
Grünfläche	ca. 109
Gesamt	ca. 954

17. Kosten

Die Kosten, die der Gemeinde durch die Umsetzung der Planung entstehen (z.B. Erschließungsmaßnahmen), sind in den Haushaltsplänen der Gemeinde bzw. der Eigenbetriebe eingestellt.

18. Bebauungsvorschlag

