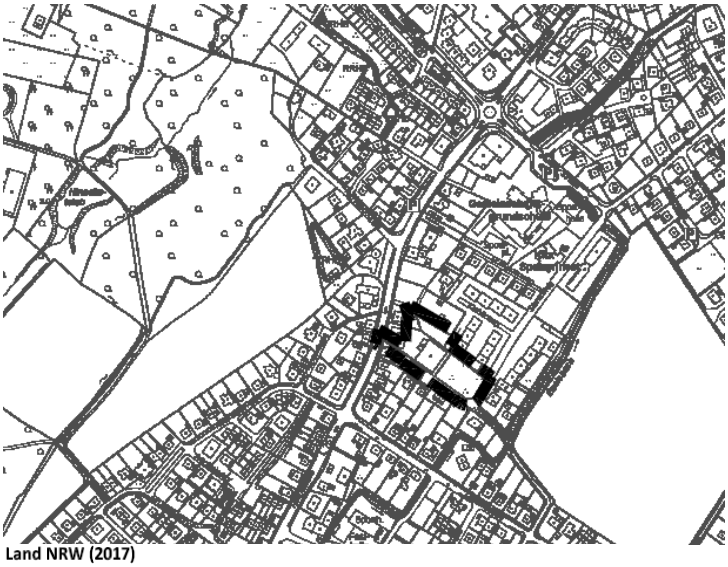
GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 01/02,
15. Änderung
„Barkhauser Bruch“



Land NRW (2017)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Entwurf, August 2021

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

Teil I: Begründung

1. Einleitung

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Bestehendes Planungsrecht
3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan
3.4 Naturschutz und Landschaftspflege
3.5 Gewässer
3.6 Boden
3.7 Altlasten und Kampfmittel
3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

4. Planungsziele und Plankonzept

5. Inhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
5.3 Örtliche Bauvorschriften
5.4 Erschließung und Verkehr
5.5 Immissionsschutz
5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft
5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

6. Umweltrelevante Auswirkungen

7. Bodenordnung

8. Flächenbilanz

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Teil II: Anlagen

A.1 Artenschutzfachliche Stellungnahme, Geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“, Gemeinde Leopoldshöhe, Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung Hadasch- Meier- Starrach GbR, Herford, Mai 2021

1. Einleitung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Asemissen im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße und wurde lange Zeit durch eine Gärtnerei genutzt. Nach Aufgabe der früheren Gärtnerei beabsichtig der Investor hier die Realisierung von Wohnbebauung. Der knapp 0,5 ha große und zentral gelegene Bereich, welcher sich i. W. als Grünland mit einigen Gehölzen darstellt, ist von Wohnbebauung umschlossen und bereits heute durch die Schlangenstraße sowie den Starenweg erschlossen. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Für den westlichen Bereich an der Hauptstraße sowie die umliegenden Flächen ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Realisierung der angestrebten Wohnnutzung ist planungsrechtlich, aufgrund der Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche somit derzeit nicht möglich, daher wird eine Änderung des Bebauungsplans angestrebt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ermöglichung von Wohnbebauung mit einer städtebaulich geordneten Entwicklung. Die geplante Entwicklung wird für städtebaulich sinnvoll erachtet, insbesondere aufgrund der zentralen Lage, der geplanten – und in Leopoldshöhe auch benötigten – unterschiedlichen Gebäudetypen und den damit verbundenen Wohnungsangeboten.

Die Mobilisierung von innerörtlichen Frei- und Reserveflächen stellt ein besonderes Planungsziel der Gemeinde Leopoldshöhe dar. Somit sollen in dem zentral gelegenen vorliegenden Planbereich Nachnutzungen der Grundstücke und weitere Nachverdichtungen ermöglicht werden.

Die Ziele des Bodenschutzes und der Nachverdichtung im Innenbereich gemäß BauGB können durch die Mobilisierung der innerörtlichen Fläche sehr gut umgesetzt werden. Die Inanspruchnahme zusätzlichen Freiraums in Ortsrandlage wird reduziert, aufgrund der hervorragenden Lage zum Ortszentrum kann zudem auch das Verkehrsaufkommen gemindert werden. Die Entwicklung des Plangebiets nach den kommunalen Zielsetzungen erfordert ein Bebauungsplanverfahren im Sinne des § 1(3) BauGB.

Die vorliegende Planung verfolgt die **Innenentwicklung und Nachverdichtung** im Siedlungszusammenhang. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von weniger als 20.000 m^2 zugelassen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder Landesrecht unterliegen, wird nicht planerisch vorbereitet oder begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen (i. W. Allgemeine Wohngebiete) keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die vorliegende 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/02 wird somit im sogenannten **beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Mit Inkrafttreten der 15. Planänderung werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01/02 durch den neuen Plan überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 15. Planänderung unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“. Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01/02 für die angrenzenden Bereiche bleiben ansonsten unberührt.

2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha. Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die rückwärtige Bebauung der Hauptstraße sowie die Bebauung des Kiebitzwegs und des Starenwegs,
- im Osten durch den Starenweg,
- im Süden durch die Schlangenstraße und
- im Westen durch die Bebauung der Hauptstraße.

Der genaue Geltungsbereich ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

3.1 Geltendes Planungsrecht

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 01/02 aus dem Jahr 1974 „Barkhauser Bruch“ inklusive seiner Änderungen setzt für das Plangebiet selbst i. W. eine landwirtschaftliche Fläche mit dem Vermerk „Gärtnerei“ fest. Im Westen entlang der Hauptstraße ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort ist ein durchgehendes Baufenster mit einer offenen Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4, einer Geschossflächenzahl von 1,0 und maximal drei Vollgeschossen vorgegeben.

Südwestlich angrenzend ist ein allgemeines Wohngebiet mit durchgängigen Baufenstern festgesetzt. Die 7. Änderung setzt hier eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Zudem sind hier zwei Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig. Bei einer eingeschossigen Bebauung sind dabei eine Dachneigung von 30-45° und ein Drempel von bis zu 0,7 m zulässig. Bei einer zweigeschossigen Bebauung sind eine Dachneigung von 20-25° und ein Drempel bis zum 0,25 m zulässig. Weiterhin ist die Schlangenstraße mit der Wendeanlage sowie der Starenweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Auch nordöstlich angrenzend ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Für den westlichen Teil ist eine zwingende Zweigeschossigkeit, eine offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 vorgegeben.

Für den östlichen Teil der Mehrfamilienhausbebauung ist eine zwingende Viergeschossigkeit, eine offene Bauweise sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt. Weiterhin ist hier ein Flachdach mit 0-5° Dachneigung zulässig

Es wird ergänzend auf die Planunterlagen zum Ursprungsplan und seiner rechtskräftigen Änderungen verwiesen.

3.2 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Bereich von Asemissen rückwärtig der Hauptstraße und ist durch die Schlangenstraße sowie den Starenweg erschlossen.

Der eingezäunte Änderungsbereich wurde früher als Gärtnerei genutzt, deren Betrieb wurde jedoch schon vor vielen Jahren eingestellt. Im zentralen Bereich befindet sich ein kleines abgängiges

Nebengebäude des ehemaligen Gewächshauses. Das Gewächshaus selbst wurde bereits vor einigen Jahren zurückgebaut. Heute sind hier nur noch die Fundamente erkennbar. Der zentrale Bereich wird außerdem in Teilen als Lager- und Abstellfläche genutzt, die übrigen Flächen sind durch Wiese und Wildwuchs geprägt. Der östliche Bereich ist i. W. durch Wiese und einzelne Bäume (überwiegend Nadelbäume) geprägt. Am nordöstlichen Plangebietsrand befindet sich zudem eine markante Eiche.

Die angrenzenden Bereiche sind i. W. durch Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern geprägt. Nördlich des Änderungsbereichs befindet sich dabei ein ehemaliges Bauernhaus. Das Fachwerkhaus mit einem Vollgeschoss weist ein sehr steiles und hohes Satteldach mit Dachgeschossnutzung auf. Östlich davon grenzen einzelne Geschosswohnungsbauten mit jeweils drei bis vier Hauseingängen sowie deren Garagen an. Die Wohngebäude weisen vier Vollgeschosse, ein Flachdach und bis zu acht Wohneinheiten pro Eingang auf.

Östlich wird das Plangebiet durch den Starenweg begrenzt. Im Verlauf des Starenwegs befinden sich überwiegend Geschosswohnungsbauten mit zwei bis vier Vollgeschossen, Flachdach und bis zu acht Wohneinheiten. Lediglich im Kreuzungsbereich Starenweg/Schlangenstraße befindet sich ein freistehendes Mehrfamilienhaus in 1 ½-geschossiger Bauweise mit einem Satteldach.

Im Süden wird das Plangebiet durch die Schlangenstraße mit ihrer Wendeanlage begrenzt. Südöstlich der Schlangenstraße befinden sich i. W. zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Sattel- sowie Pultdach. In Verlängerung des Starenwegs nach Süden führt ein Fuß- und Radweg Richtung Gartenstraße. Südwestlich der Schlangenstraße im Bereich der Wendeanlage befinden sich i. W. 1–1½- geschossige Einfamilienhäuser mit Sattel- sowie Krüppelwalmdach.

Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Bebauung der Hauptstraße. Diese ist i. W. durch gewerbliche Nutzungen (z.B. Sparkasse, Friseur) im Erdgeschoss und Wohnnutzungen im Obergeschoss geprägt. Die direkt angrenzenden Gebäude weisen i. W. zwei Vollgeschosse mit Satteldächern sowie eingeschossige Anbauten auf. Insgesamt ist der an das Plangebiet angrenzende Bereich sehr heterogen und weist eine Bandbreite an Geschossigkeiten und Wohneinheiten auf.

3.3 Landes- und Regionalplanung, Flächennutzungsplan

a) Landesplanung und Regionalplanung

Die Gemeinde Leopoldshöhe ist im **Landesentwicklungsplan NRW (LEP NRW)** als **Grundzentrum** eingestuft worden. Nach dem LEP NRW umfasst der zeichnerisch festgelegte Siedlungsraum den Stand der Bauleitplanung bzw. der Regionalplanung im LEP-Aufstellungsverfahren. Ein wesentliches Ziel im LEP NRW stellt die landesweite Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch eine bedarfsgerechte und flächensparende Siedlungsentwicklung dar.

Im **Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold**, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld ist das Plangebiet als *allgemeiner Siedlungsbereich* (ASB) dargestellt.

Die mit der Planung angestrebte innerörtliche Nachverdichtung entspricht den hiermit verbundenen landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben – zu nennen ist in diesem Zusammenhang insbesondere das Ziel der bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Vorrangs Innen- vor Außenentwicklung. Dem LEP NRW widersprechende Zielsetzungen im Regionalplan sind in Bezug auf die vorliegende Bebauungsplanänderung nicht erkennbar.

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL) und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich im Umfeld des Plangebiets unverändert als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt werden. Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

b) Flächennutzungsplan

Der **wirksame Flächennutzungsplan** (FNP) der Gemeinde Leopoldshöhe stellt für den Planbereich sowie die umliegenden Flächen i. W. Wohnbaufläche dar. Der Bereich entlang der Hauptstraße ist als gemischte Baufläche ausgewiesen. Die vorliegende bestandsorientierte Überplanung zur Flächenmobilisierung und städtebaulichen Neuordnung von Wohnbebauung gilt hier gemäß § 8(2) BauGB als aus dem wirksamen FNP entwickelt.

3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Das Plangebiet, stellt sich als brachgefallene rückwärtige Freifläche im Siedlungszusammenhang von Asemissen dar. Auf der Freifläche befinden sich vereinzelte Nadelbäume sowie Gehölze. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen sich als i.W. Siedlungsraumtypische Lebensräume dar. Besonders wertvolle Gehölzstrukturen bestehen im Plangebiet nicht.

Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Das Plangebiet liegt aufgrund seiner innerörtlichen Lage nicht im Geltungsbereich eines **Landschaftsplans**
- **FFH-Gebiete** und **Europäische Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld ebenfalls nicht vorhanden.
- Im Plangebiet und in seinem näheren Umfeld befinden sich keine **Landschaftsschutzgebiete (LSG), Naturschutzgebiete (NSG)** oder **Naturdenkmale**.
- Nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte **Biotope** sowie im Biotopkataster NRW[1] geführte **schutzwürdige Biotope** sind im vorliegenden Plangebiet und in seinem näheren Umfeld nicht bekannt.
- Der **Naturpark „Teutoburger Wald/Eggegebirge“** (NTP-006) erfasst das gesamte Gemeindegebiet und somit auch die Flächen im vorliegenden Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung der genannten geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sowie sonstiger Schutzgebiete wird u. a. aufgrund der Ziele der bestandsorientierten sowie maßvollen Planung nicht gesehen. Eine öffentliche **Erholungsfunktion** des Plangebiets für das Umfeld bzw. für die Öffentlichkeit besteht aufgrund der gegebenen Strukturen nicht. Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** durch die im Innenbereich liegende Nachverdichtung werden nicht erwartet.

---

[1] Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW.

3.5 Gewässer

Oberflächengewässer existieren im Planbereich nicht. In rund 50 m südlich sowie rund 70 m östlich des Plangebiets verläuft ein namenloses Gewässer. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets** oder in einem **Überschwemmungsgebiet**.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW[2] stehen im Plangebiet i. W. schluffige Lehmböden als Pseudogley, z. T. Braunerde-Pseudogley an. Diese Lehmböden sind durch eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität sowie eine geringe bis mittlere Wasserdurchlässigkeit geprägt. Stellenweise tritt bis in den Oberboden geringe Staunässe auf. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen[3] treffen auf diese Böden nicht zu. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Böden in dieser innerörtlichen Lage aufgrund der seit Jahrzehnten bestehenden intensiven Nutzung bereits stark überprägt worden sind.

3.7 Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind nach bisherigem Kenntnisstand keine **Altlasten** oder **altlastverdächtige Flächen** bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Lippe) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden oder in der Untergrund getroffen werden.

Bei aufgegebenen Gärtnereistandorten können erfahrungsgemäß ggf. punktuelle Belastungen durch Heizungsanlagen und alte Heizölbehälter sowie durch einen früheren Einsatz von Dünge-, Pflanzenschutz- und/oder Schädlingsbekämpfungsmittel vorliegen. Konkrete Informationen hierzu liegen derzeit nicht vor.

Nach bisherigem Kenntnisstand besteht ebenfalls kein Verdacht auf **Kampfmittel** bzw. **Bombenblindgänger**. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht ausgeführt werden, da Kampfmittel nie völlig ausgeschlossen werden können. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Entsprechende Hinweise auf das Vorgehen beim Fund möglicher Altlasten, altlastenverdächtiger Flächen bzw. Kampfmittel werden auf der Plankarte des Bebauungsplans aufgeführt.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen

---

[2] Geologisches Landesamt: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 3918 Herford, Krefeld 1984.

3.8 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bau- oder Bodendenkmäler sind nach bisherigem Kenntnisstand weder im Plangebiet noch in seinem unmittelbaren Umfeld bekannt. Denkmalpflegerische Belange werden, soweit erkennbar, nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte des Bebauungsplans aufgeführt.

4. Planungsziele und Plankonzept

Die Gemeinde Leopoldshöhe verfolgt mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/02 das grundlegende Ziel, sehr gut erschlossene **Innenentwicklungspotenziale** zu mobilisieren und die Flächen im Plangebiet städtebaulich zu entwickeln. Die Fläche der ehemaligen Gärtnerei befindet sich im zentralen Bereich von Asemissen östlich bzw. rückwärtig der Hauptstraße und stellt somit einen attraktiven innerörtlichen Standort für eine Nachverdichtung dar.

Die örtliche Nachfrage nach Neubaumöglichkeiten für junge Familien, die sinkenden Haushaltsgrößen bei gleichzeitig steigendem Flächenbedarf je Einwohner sowie z. T. weitere Zuzüge sind unter anderem die Gründe für den auch weiterhin bestehenden Bedarf an Wohnraum. Um ein entsprechendes Angebot zu schaffen, sollen möglichst umfassend Innenentwicklungspotenziale mobilisiert werden. Diesem Ziel soll auch die vorliegende 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/02 dienen.

Durch die Nutzung vorhandener Infrastruktur kann Verkehr vermieden und die Auslastung der im Siedlungszusammenhang vorhandenen Einrichtungen verbessert werden. Aufgrund der innerörtlichen und sehr zentralen Lage und vor dem Hintergrund des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sind Maßnahmen zur Nachnutzung und Nachverdichtung der innerörtlichen Flächenreserven grundsätzlich zu unterstützen. Durch die angestrebte innerörtliche Bebauung wird die Inanspruchnahme unbebauter Grundstücke im Außenbereich gemindert.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- Ermöglichung der geplanten Wohnbebauung unter Berücksichtigung der Nachbarschaften
- Aufzeigen von Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand durch Festsetzung von neuen Baufenstern und Steuerung der baulichen Dichte (Nutzungsmaße, Zahl der Wohneinheiten)
- Verträgliche Einbindung von Neubaumaßnahmen hinsichtlich der Kubatur (v.a. Steuerung der Höhenentwicklung und Tiefe der Gebäude)
- Umsetzung der Nachverdichtungsmaßnahmen auf Grundlage des bestehenden Erschließungssystems
- Sicherung der Durchlässigkeit des Gebiets für Fußgänger und Radfahrer
- Ergänzende Regelungen zur Baugestaltung gemäß gemeindlicher Praxis

Ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** ist gegeben, um die Fläche gemäß den geschilderten kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln und zu ordnen. Das Planvorhaben ist aufgrund der Rahmenbedingungen als Angebotsplanung vorgesehen.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/02, 15. Änderung werden die **rechtsverbindlichen Festsetzungen** gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO für die städtebauliche Ordnung sowie die Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Gemeinde.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende Freifläche im zentralen Siedlungsbereich von Asemissen wird als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO überplant. Diese Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, möglich ist darüber hinaus aber eine gewisse Flexibilität und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen.

Angesichts der geplanten bestandsorientierten sowie nachbarschaftsverträglichen Planung sowie der grundlegenden Zielsetzung, Nachverdichtungen mit Schwerpunkt Wohnen zu unterstützen, werden im Rahmen der planerischen Feinsteuerung die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **Gartenbaubetrieben und Tankstellen** im gesamten Plangebiet, insbesondere wegen ihres Flächenbedarfs sowie der Verkehrserzeugung ausgeschlossen. Dies betrifft aus vergleichbaren Gründen wie im festgesetzten Mischgebiet die Ansiedlungen von (s. o.).

Die **Begrenzung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB in der nordwestlichen Teilfläche WA1 sowie der südlichen Teilfläche WA2 an der Schlangenstraße leitet sich aus den örtlichen Gegebenheiten ab. Der Bereich ist entlang der Schlangenstraße heute durch eine Bebauungsstruktur aus überwiegend 1–1½-geschossigen kleineren Siedlungshäusern geprägt. Die aufgenommene Regelung zur Begrenzung der Wohndichte sichert somit eine in ihrem Umfang ortsübliche und bedarfsgerechte Wohnnutzung. Die mit der gewählten Größenordnung ermöglichte Verdichtung wird mit Blick auf den Gebietscharakter, das Erschließungssystem und den Stellplatzbedarf für angemessen bewertet. Der nördlich angrenzende Bereich ist u. a. durch größere Wohnanlagen geprägt, so dass entsprechende Einschränkungen im WA_3 nicht (mehr) zu begründen wären.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) BauGB werden auch hier bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur abgeleitet und nach Bauformen und -dichte differenziert. Die zentralen Festsetzungen ergeben sich hier aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** orientiert sich mit 0,4 an der Obergrenze des § 17 BauNVO für WA-Gebiete. In dieser innerörtlichen Lage soll den heutigen und künftigen Grundstückseigentümern bei der Ausnutzung ihrer Grundstücke grundsätzlich ein ausreichendes Maß an Flexibilität eingeräumt werden, auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall ausgeschöpft werden können.
- Auch die **Geschossflächenzahl GFZ** wird mit Blick auf die zugelassene Zahl der Vollgeschosse entsprechend mit 0,8 festgesetzt.

- Mit der festgesetzten Zahl **der Vollgeschosse** soll ein nachbarschaftsverträglicher Übergang zwischen der ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung im Südwesten und der bis zu viergeschossigen Mehrfamilienhausbebauung im Nordosten geschaffen werden. Die höchstzulässige Zahl wird daher im westlichen Teil des Änderungsbereichs mit maximal zwei Vollgeschossen vorgegeben. Im östlichen Teil des Änderungsbereichs wird eine zwingende Zweigeschossigkeit festgesetzt.
- Um Volumen und Höhe der Baukörper weiter einzugrenzen, erfolgen konkrete Festsetzungen von **Trauf-/Gesamt- und Firsthöhen**. Die maximal zulässigen Höhen werden abgestimmt auf die jeweiligen Teilbereiche geregelt, insgesamt sind die Festsetzungen i. W. an die realisierte und geplante Bebauung angelehnt, so dass sich die Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt und einen Übergang schafft.
- Da mit Blick auf die nach der aktuellen Rechtsprechung geltenden Anforderungen an die Bestimmtheit der **Bezugspunkte** nicht auf das Höhenniveau einer Ausbauplanung o. Ä. zurückgegriffen werden kann, wenn diese nicht gleichzeitig als Teil der Satzung ausgefertigt wird, wird der Höhenbezug unter Zugrundelegung von NHN-Höhen geregelt.
- Die Festsetzung der **Bauweise** wird mit Blick auf Bestand und Nachbarschaft gewählt. Da im wohngeprägten Bereich des Plangebiets und seinem näheren Umfeld bereits überwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstanden sind, wird die Zulässigkeit in den WA-Teilflächen konkretisierend auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Hiermit wird eine dem Erschließungsnetz und der gewachsenen Nachbarschaft angepasste Verdichtung ermöglicht. Das Ziel der Sicherung der vorhandenen Siedlungsstruktur und Straßenraumwirkung entsprechend dem Bestand wird weiter unterstützt.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** gemäß örtlichen Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen innerhalb der WA-Teilbauflächen festgesetzt. Sie regeln neben der Ausrichtung auch die Lage der Gebäude zum Straßenzug und zur Nachbarbebauung, um Dichteprobleme und Verschattung einzugrenzen. Bauordnungsrechtliche Anforderungen wie z. B. Grenzabstände gelten von der Fassung der Baugrenzen unbenommen und sind im Rahmen der Umsetzung einzelfallbezogen zu prüfen und einzuhalten.
- Ergänzend erfolgt mit Blick auf die im Plangebiet und in der Nachbarschaft umgesetzte Bebauung die Aufnahme eines Mindestabstands für Garagen und Carports zu Verkehrsflächen auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen** gemäß § 23(5) BauNVO. Hiermit wird u. a. eine Rücknahme dieser Anlagen gegenüber dem öffentlichen Raum weiterhin gesichert.
- Die Eiche im rückwärtigen Bereich des WA1 wird aufgrund ihrer markanten Größe als erhaltenswert erachtet und zum **Erhalt** festgesetzt. Der Baumstandort mit seiner Kronentraufe und einem Schutzabstand von zusätzlichen 1,5 m wird zum Erhalt festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend festgesetzt.

Zusammenfassend wertet die Gemeinde die getroffenen Regelungen zur Anordnung und Begrenzung der zusätzlichen Baumöglichkeiten unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen als städtebaulich und nachbarschaftlich vertretbar. Eine problematische oder in der Abwägung durchgreifende Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke bzgl. Verschattungen, Erschließung etc. wird nicht ausgelöst.

5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Planungsziele werden ebenso **örtliche Bauvorschriften** gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese sollen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um

einige grundlegende Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Gewerbe- und Wohnumfelds ergänzen. Erreicht werden soll im ortsüblichen Rahmen eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung und Maßstäblichkeit. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben werden Festsetzungen getroffen, die verhältnismäßig sind und die Gestaltungsfreiheit nicht übermäßig einengen.

a) Gestaltung baulicher Anlagen

Der **Dachlandschaft** kommt eine besondere gestalterische Bedeutung hinsichtlich der Wirkung zum Straßenraum und damit auf das Ortsbild zu. Den örtlichen Gegebenheiten entsprechend werden daher folgende Regelungen getroffen:

- Regionaltypische und die Umgebung prägende **Dachform,** insbesondere bei ein- und Zweifamilienhäusern ist das Satteldach, in Teilbereichen auch ausgebildet in der Sonderform des Krüppelwalmdachs. Die angrenzenden Geschosswohnungsbauten sind durch Flachdächer geprägt. Die in der Örtlichkeit realisierten Dachformen werden abgestimmt auf die Bestandssituation für die unterschiedlichen Teilflächen im Änderungsbereich vorgegeben. Eine gute Ausnutzung des Dachraums bei Satteldächern ist vor dem Hintergrund der zulässigen Trauf- und Firsthöhen grundsätzlich gewährleistet. Darüber hinaus werden ergänzend, auch im Hinblick auf die bereits bestehende Flachdachbebauung im Nordosten, die derzeit häufiger nachgefragten Flachdächer zugelassen. Flachdächer sind dabei ausschließlich in Kombination mit einer Dachbegrünung zu realisieren. (siehe Kapitel 5.7)
- Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf, so dass Dach und Traufe als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam werden und optisch der Eindruck eines Vollgeschosses entsteht. Gleichwohl bieten gerade Dachaufbauten in bereits bebauten Bereichen einen wesentlichen Spielraum für die Nachverdichtung. Bislang sind in der Umgebung straßenraumwirksame Dachaufbauten und -einschnitte kaum realisiert worden. Der Bebauungsplan sieht daher für das WA_1 rahmensetzende Vorgaben vor, um eine baulich-visuelle Unterordnung derartiger Elemente auch künftig zu wahren.
- Darüber hinaus werden Regelungen zur **Dacheindeckung und -farbe** aufgenommen, die die heute gebräuchliche Materialwahl und die im Umfeld vorhandenen Dachfarben mit dem gesamten Spektrum in den Farbskalen von Rot bis Braun und Anthrazit bis Schwarz ermöglichen. Am Markt zunehmend angebotene ausgefallene, künstliche Farbgebungen (z. B. Hellblau, Grau, Grün oder Gelb) entsprechen nicht den gestalterischen Rahmenbedingungen im Gebiet und den Planungszielen der Gemeinde. Da Hersteller aufgrund der (natürlichen) Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Rote Farben werden z. B. als Rot, Naturrot, Klassikrot oder Ziegelrot angeboten, die alle im Rahmen der Festsetzung möglich sind. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist daher eine Definition nach RAL für die gesamten Farbskalen nicht praktikabel. Die Abgrenzung zu Grau kann dagegen durch Angabe eines vergleichsweisen Farbtons in Anlehnung an die RAL-Farbskala ermittelt werden.
  Glänzende und glasierte Dacheindeckungen werden insbesondere aufgrund ihrer Fernwirksamkeit nicht zugelassen. Auffällige Dachfarben sowie glänzende und engobierte Dachpfannen sind im bereits überwiegend bebauten Plangebiet und seinem Umfeld bislang nicht realisiert. Für eine positive Ortsbild- und Gestaltungspflege sollen insofern Ausreißer durch auffällige Dachfarben bzw. weithin wahrnehmbare glänzende und glasierte Dachpfannen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild nicht zugelassen werden. Im Hinblick auf die durch den Investor sowie die Architektin geäußerten positive Auswirkung von Blecheindeckungen bei Solaranlagen werden hier zusätzlich auch Blecheindeckungen zugelassen.

- Für Flachdächer wird eine Vorgabe zur zwingende **Dachbegrünung** getroffen. (siehe Kapitel 5.7) Dachbegrünungen können zur Verbesserung der klimatischen Situation durch Schadstofffilterung aus der Luft und Abmilderung der Abstrahlungswärme beitragen und können auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend wirken. In Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung können sie zudem zu einer Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet beitragen.

  Die Begrenzung der zwingenden Dachbegrünung auf Flachdächer bis 5° ist wirtschaftlich angemessen. Eine Dachbegrünung auf einer Dachneigung bis 45° ist technisch zwar machbar, verursacht allerdings wesentlich höhere Kosten im Konstruktionsaufbau und in der Unterhaltung. Dachbegrünung wird darüber hinaus auch auf geneigten Dächern mit Blick auf ihre positiven kleinklimatischen Wirkungen (Reduzierung der Wärmeabstrahlung, Verzögerung des Regenwasserabflusses etc.) als ökologisch sinnvolle Bauelemente empfohlen. Ebenso sollen **Solaranlagen** trotz einer möglichen (heute aber begrenzten) Gefahr der Fernwirkung durch Lichtreflektion zugelassen werden, da sie im Sinne des globalen Klimaschutzes den Bewohnern energetische Einsparungen ermöglichen und als regenerative Energien von Bund und Ländern gefördert werden.

Aus gestalterisch-architektonischen Gründen ist angesichts der festgesetzten Bauweise eine **einheitliche Gestaltung der Grundelemente von Doppelhäusern und Hausgruppen** wichtig. Gestalterische Fehlleistungen mit unterschiedlichen Dachausprägungen oder nicht zueinander passenden Farben bzw. Fassadenmaterialien an einem städtebaulich einheitlichen Baukörper widersprechen den städtebaulich-gestalterischen Zielsetzung der Gemeinde und sollen insofern vermieden werden.

b) Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Einfriedungen in Vorgärten und Abfallbehälter können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind diese gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, kann das negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug sowie auf Nachbarschaften haben. Um einheitliche Vorgaben für die Gestaltung von Einfriedungen auch unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit im Gemeindegebiet zu erreichen, hat der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe eine grundsätzliche Entscheidung zu Höhe und Material von Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen getroffen. Diese Vorgaben werden im Sinne von Verhältnismäßigkeit und Transparenz auch im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Aufgrund der in der Region zunehmend zu beobachtenden **„Vorgartengestaltung“** mit weitgehend versiegelten und geschotterten Flächen hat sich die Gemeinde Leopoldshöhe darüber hinaus dazu entschieden, in Bebauungsplänen aus stadtgestalterischen und ökologischen Gründen Regelungen für die Gestaltung der nicht überbaubaren Randstreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäuden auf einer Tiefe bis zu 5 m zu treffen.

5.4 Erschließung und Verkehr

Die **äußere Erschließung** des Plangebiets erfolgt über die umliegenden Straßen Starenweg und Schlangenstraße mit Anbindung an die Hauptstraße über die Gartenstraße sowie die Berliner Straße. Dieses Straßensystem wird im Grundsatz als ausreichend leistungsfähig für die durch die Neuplanung und Nachverdichtung entstehenden Verkehre eingeschätzt.

Das Flurstück 411 liegt im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße und ist derzeit nicht direkt erschlossen. Die Eigentümer der Fläche besitzen jedoch ein Wegerecht außerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs über das Flurstück 440, dieses ist wiederum über das Flurstück 1839 an die Hautstraße angeschlossen. Eine Erschließung ist hier im Falle einer Bebauung auf der Projektebene privatrechtlich zu regeln.

Neben der Kfz-Erschließung bieten die umgebenden Straßen auch entsprechende Räume für **Fußgänger und Radfahrer**. Südlich des Plangebiet besteht zudem eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Gartenstraße. Zur Optimierung der fußläufigen Anbindung an die Hauptstraße wird im Südwesten des Plangebiets ein Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser ist aktuell aufgrund des bestehenden Anbaus des Gebäudes Hauptstraße 299 nicht realisierbar, soll jedoch langfristig planerisch gesichert werden.

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen. Der aus städtebaulichen Gründen vorgegebene Mindestabstand von 5 m vor Garagen/Carports auf den nicht überbaubaren Flächen im Zufahrtsbereich (s. Kapitel 5.2) schafft ggf. einen zusätzlichen Stellplatz als Stauraum und entlastet insofern auch den Straßenraum.

Die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)** erfolgt über das bestehende Wege- und Straßennetz in der Gemeinde, hier insbesondere über die Hauptstraße mit den Haltestellen „Gartenstraße“ und „Rotdornweg“. Zudem ist eine regelmäßige Verbindung zum zentralen Verknüpfungspunkt Bus – Schiene am Bahnhof in Asemissen gegeben. Insgesamt bestehen so gute Anbindungsmöglichkeiten auch in die Nachbarkommunen. Eine für Kommunen im ländlichen Raum grundsätzlich gute Erreichbarkeit des Plangebiets mit Mitteln des ÖPNV ist hier gewährleistet.

5.5 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße Die Hauptstraße bringt als innerörtliche Hauptverkehrsstraße Verkehrslärmvorbelastungen mit sich. Der Bereich entlang der Hauptstraße ist bereits seit vielen Jahren als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und bebaut. Die Planung rückt somit nicht näher an die Hauptverkehrsstraßen heran. Mögliche Konflikte sind der Gemeinde diesbezüglich nicht bekannt.

Wesentliche Veränderungen der durch die vorliegenden Bauleitplanung verursachten Verkehrsgeräusche sind mit bisheriger Kenntnis nicht zu erwarten (s. auch Kapitel 5.4). Es liegen darüber hinaus auch keine Erkenntnisse über Gewerbebetriebe oder sonstige relevante Immissionen (z. B. Staub, Licht, Luftverunreinigungen etc.), die eine durchgreifende Relevanz für die Planung besitzen könnten, vor.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Das vorliegende Gebiet ist in den Randbereichen bereits bebaut und erschlossen. Für die geplante Neubebauung werden Anschlüsse an das bestehende System im Umfeld notwendig. Probleme der Löschwasserversorgung im Bestand sind bislang nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Regelungen der einschlägigen DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage.
- Im Westen des Änderungsbereich verlaufen bestehende Schmutz- und Regenwasserleitungen, diese werden durch ein **Leitungsrecht** gesichert.

b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Plangebiet befindet sich im bestehenden Siedlungsbereich des Ortsteils Asemissen. Mit bisheriger Kenntnis geht die Gemeinde davon aus, dass die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen kann und weitergehende Regelungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entbehrlich sind.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

Die Belange von **Gewässer- und Hochwasserschutz** werden, soweit erkennbar, nicht berührt, da das Plangebiet außerhalb von festgesetzten oder sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten liegt.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Das vorliegende Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungszusammenhangs von Asemissen und ist umliegend überwiegend bebaut. Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Fläche, die überwiegend als Grünfläche genutzt wird dar. Am nordöstlichen Plangebietsrand befindet sich eine markante Eiche. Diese wird aufgrund ihrer Größe als erhaltenswert eingeschätzt und daher mit der Kronentraufe sowie einem 1,5 m Schutzstreifens zum Erhalt festgesetzt.

Im Hinblick auf eine klimagerechte Ausgestaltung wird auf den Hauptgebäuden bei einer Ausgestaltung mit einem Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach (Neigung bis einschließlich 5°) eine mindestens extensiv Dachbegrünung festgesetzt. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist dabei ausdrücklich zulässig. Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten.

Schutzgebiete sowie sonstige geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gemäß BNatSchG und LNatSchG sind im Plangebiet nicht vorhanden und von der Bauleitplanung daher nicht betroffen. Insbesondere aufgrund der Distanz zum Plangebiet und der ausschließlich angestrebten Nachverdichtung sind keine Auswirkungen auf die im Umfeld vorhandenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft (siehe Kapitel 3.3) zu erwarten.

6. Umweltrelevante Auswirkungen

Bei **Maßnahmen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB** wird von der Vorgabe der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Gleichwohl sind die umweltrelevanten Belange im Planverfahren zu berücksichtigen. Vor dem Hintergrund des untergeordneten Umfangs der Planung sowie der Planungsziele und Planinhalte wird davon ausgegangen, dass die Auswirkungen nur geringfügig, auf das nahe Umfeld begrenzt und aus Umweltsicht insgesamt vertretbar sind. Zudem wird die markante Eiche im rückwärtigen Bereich des WA1 zum Erhalt festgesetzt.

a) Bodenschutz

Der eingezäunte Änderungsbereich im zentralen Bereich von Asemissen wurde früher als Gärtnerei genutzt, dessen Betrieb wurde jedoch schon vor vielen Jahren eingestellt. Die brachgefallene Fläche soll nun im Sinne einer Nachverdichtung der Wohnnutzung zugeführt werden. Diese Anpassung wird im Sinne einer angemessenen Innenentwicklung und einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden für vertretbar gehalten. Eine Fortentwicklung in den Außenbereich mit entsprechendem Flächenverbrauch wird planerisch nicht vorbereitet. Der **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a (2) BauGB wird somit entsprochen.

b) Artenschutz

Mit Blick auf die zu beachtenden **Belange des Artenschutzes** wurde aufgrund der im Änderungsbereich bestehenden Bäume und Gehölze eine Artenschutzfachliche Stellungnahme eingeholt. Gemäß der Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung aus Herford wurde bei einer Ortsbegehung auf artenschutzrechtlich relevante Tiere und Vögel geachtet. Hierbei wurden beobachtete Verhaltensweisen, die auf Brutvorkommen hinweisen aufgenommen und in den Gehölzen nach Nestern gesucht.

Im Ergebnis waren zum Zeitpunkt der Begehung die Gewächshäuser vollständig entfernt. Im südöstlichen Teil des Grundstücks befinden sich einige größere Bäume (i.W. Fichte, Kiefer und andere Koniferen) sowie Sträucher (u.a. Kirschlorbeer). Während der Begehung wurden sieben Vogelarten nachgewiesen, deren Verhalten auf ein Brutvorkommen schließen ließ (Reviergesang, Warnrufe): Amsel, Blaumeise, Buchfink, Grünfink, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube und Zaunkönig. Außerdem wurden vier Exemplare des Stars bei der Nahrungssuche im Randbereich zum nördlichen Nachbargrundstück beobachtet. Mit Ausnahme des Stars gelten die nachgewiesenen Vogelarten als häufig und nicht gefährdet. Der Star befindet sich sowohl auf der Roten Liste von Deutschland als auch auf der von NRW (Kategorie 3: gefährdet) und gilt in NRW als planungsrelevant. In den Gehölzen wurden keine Baumhöhlungen festgestellt. Auch andere Strukturen wie Spaltenriss oder abstehende Rindenstücke waren nicht vorhanden. Somit bestehen für Fledermäuse keine potenziellen Quartierstrukturen an den Bäumen.

Um keine nistenden Vögel zu gefährden, ist die Fällung von Bäumen sowie der stake Rückschnitt von Gehölzen gemäß der Stellungnahme nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen Oktober und Februar (Regelung gemäß Bundesnaturschutzgesetzes) zulässig. Da von der Fällung der Bäume keine planungsrelevanten und/oder gefährdeten Tierarten betroffen sind, bestehen gemäß der Stellungnahme aus Sicht des Artenschutzes keine Bedenken gegen die winterliche Fällung. Ein Hinweis zu den rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ist auf der Planzeichnung enthalten.
Die Gemeinde geht im Ergebnis insgesamt davon aus, dass aufgrund der konkreten Planungssituation nach heutigem Stand keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß BNatSchG ausgelöst werden.

c) Eingriffsregelung

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der **Eingriffsregelung** in die Abwägung einzustellen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird angesichts des dargelegten Planinhalts i. V. m. den örtlichen Rahmenbedingungen vorliegend aber nicht gesehen. Die im Zuge der 15. Planänderung erfolgten Anpassungen betreffen keine ökologisch wertvollen Flächen/Strukturen. Zudem werden im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung ausdrücklich gefördert und von der Eingriffsregelung grundsätzlich freigestellt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig.

d) Klimaschutz

Bauleitpläne sollen den Klimaschutz und die Klimaanpassung (Anpassung an Folgen des Klimawandels) fördern. Seit der sog. **Klimaschutznovelle** des BauGB aus 2011 wird dieser Belang besonders betont. Eine höhere Gewichtung in der Gesamtabwägung der einzelnen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander geht damit jedoch nicht einher. Der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe hat im März 2012 ein **integriertes Klimaschutzkonzept** beschlossen. Konkrete Maßnahmen für die vorliegende Planung ergeben sich hieraus bisher nicht.

Im Hinblick auf den Klimaschutz führt auch die Nachverdichtung von Bauflächen zu einem (weiteren) Flächenverlust und zur Versiegelung sowie ggf. zu Veränderungen des Ortklimas. Ziel der Planung ist jedoch eine maßvolle Weiterentwicklung und Nachverdichtung der im Siedlungszusammenhang liegenden Flächen als Wohngebiet. Eine besondere Bedeutung der Fläche für das Lokalklima liegt in nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor. Zudem übernehmen die weiterhin

vorhandenen Gartenbereiche eine gewisse klimatische Ausgleichs- und Kühlfunktion. Im Zielkonflikt zwischen allgemeinen Zielen des Klima- und Bodenschutzes (Stichwort sparsamer Umgang mit Grund und Boden) einerseits und der Klimaanpassung im Siedlungsbereich andererseits entscheidet sich die Gemeinde in der Abwägung für die maßvolle Nachverdichtung.

Lage der Baukörper ermöglichen eine grundsätzlich energetisch optimierte Ausrichtung der bestehenden und künftigen Baukörper. Zudem setzt der Bebauungsplan bei einer Ausgestaltung mit einem Flachdach eine extensive Dachbegrünung fest. Im Übrigen lässt der Bebauungsplan Solaranlagen und extensive Dachbegrünungen grundsätzlich zu.

Vor dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und der vorgesehenen maßvollen baulichen Entwicklung wird von weitergehenden speziellen Regelungen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf Bebauungsplanebene Abstand genommen. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der **Gebäudeenergiegesetz** grundsätzlich zu beachten.

Die Fachbehörden werden gebeten, der Gemeinde weitere oder andere Erkenntnisse im Planverfahren mitzuteilen.

7. Bodenordnung

Überplant werden im Geltungsbereich **private Grundstücksflächen**. Notwendige Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Größe in m²*
Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO	
- WA_1	2.500
- WA_2	960
- WA_3	1.160
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
- Fuß- und Radweg, öffentlich	180
Gesamtfläche Plangebiet ca.	**4.800**

*ermittelt auf Basis der Plankarte im Maßstab 1:500, Werte gerundet

9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Grundsätzliche Planungsziele der Gemeinde Leopoldshöhe liegen in der Mobilisierung der durch Nutzungsaufgabe entstandenen innerörtlichen Freiflächen sowie der Nachverdichtung verfügbarer Flächen durch Wohnungsbau in einem angemessenen Interessenausgleich zwischen Altanliegern und Bauwilligen. Dies wird als vertretbar und sinnvoll angesehen. Auf die Beratungs- und Beschlussunterlagen des Rates der Gemeinde Leopoldshöhe und seines Fachausschusses wird ergänzend Bezug genommen.

Leopoldshöhe, im August 2021