



GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

Begründung

14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Verfahrensstand:

Frühzeitige Unterrichtung gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB



November 2022

Teil 1: 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - 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**

Teil II: Anlagen

- A.1 Artenschutzfachliche Stellungnahme, Geplante Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/02 „Barkhauser Bruch“, Textliche Festsetzungen zur geplanten Änderung des Bebauungsplanes

1. Einleitung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Asemissen im östlichen Bereich der Hauptstraße an der sich angliedernden Gartenstraße. Das Planareal wurde ausschließlich für das Wohnen genutzt. Nun soll in diesem Bereich nachverdichtet werden, da sich auf den tiefen Grundstücken eine Hinterlandbebauung anbietet. Der circa 0,5 ha große und zentral gelegene Bereich, welcher bis heute als Wohnbaufläche genutzt worden ist, wird von Wohnbebauung und einem Grünstreifen mit einem Entwässerungsgraben umschlossen und bereits heute durch die Gartenstraße erschlossen ist. Gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Realisierung der angestrebten Wohnnutzung in der „zweiten Reihe“ ist planungsrechtlich möglich, allerdings würde eine Bebauung in „zweiter Reihe“ mit den aktuellen planungsrechtlichen Auflagen sich nicht in das umliegende Stadtbild einfügen. Daher wird eine Änderung des Bebauungsplanes 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 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 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 m² 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 Bundesimmissions-schutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind. Die vorliegende 14. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01/02 wird somit im sogenannten beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Mit Inkrafttreten der 14. 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 14. 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 Gartenstraße,
- im Osten durch die Parkstraße, der ein 7 m breiter Grünstreifen mit Entwässerungsgraben (Eselsbach) vorgelagert ist,
- im Süden durch die Gemeindebücherei und einer Kitaeinrichtung, der ein 12 m breiter Grünstreifen mit Entwässerungsgraben (Eselsbach) vorgelagert ist,
- und im Westen durch die Bebauung an 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 bereits jetzt ein allgemeines Wohngebiet fest. Im Westen entlang der Hauptstraße ist ein Mischgebiet 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. Davon trennt sich das Eckgrundstück zur Gartenstraße als allgemeines Wohngebiet über eine Nutzungsänderung ab, allerdings unter den gleichen Parametern.

Südwestlich angrenzend ist ein allgemeines Wohngebiet mit durchgängigen Baufenstern festgesetzt. Die 10. Änderung setzt hier eine offene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Zudem sind hier zwingend zwei Vollgeschosse gefordert. Bei einer Bebauung sind dabei eine Dachneigung von 20-35° und eine Traufhöhe von 6,00 bis 6,50 m zulässig.

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 angegliederten Teil der Einfamilienhausbebauung ist eine Zweigeschossigkeit in offener Bauweise erlaubt, sowie eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Weiterhin ist hier ein geneigtes Dach mit 38-48° Dachneigung, sowie eine maximale Traufhöhe von 4,50 m 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 angegliedert an die rückwärtige Bebauung der Hauptstraße und ist durch die Gartenstraße erschlossen.

Der Änderungsbereich wird vorwiegend durch Wohnnutzung bestimmt. Die bis zu 60 Meter tiefen Grundstücke eignen sich optimal für eine „Hinterlandbebauung“. Aktuell sind die hinteren Teile der Grundstücke als Gartenflächen in Gebrauch. Es befinden sich einige erhaltenswerte

Grünstrukturen auf den Grundstücken, die der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (s. Anlage 1) zu entnehmen sind.

Die angrenzenden Bereiche sind i. W. durch Wohnbebauung mit einer Mischung aus Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhaushälften geprägt. Südlich des Planungsareals befindet sich eine Zweigeschossige Bebauung, die aktuell als Gemeindebücherei und KiTa genutzt wird.

In östlicher und Südlicher Richtung wird der Planbereich von einem Grünstreifen umgeben, der an der breitesten Stelle 12 Meter breit ist und den Eselsbach führt.

Im Norden wird das Gebiet durch die Gartenstraße erschlossen. An diese Gliedert sich im Norden überwiegend Wohnbebauung, die zum größten Teil aus Einfamilienhäusern besteht. Insgesamt wirkt der an das Plangebiet angrenzende Bereich in seiner Bebauung homogen und stimmig.

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 genutzte Wohnbaufläche im Siedlungszusammenhang von Asemissen dar. Auf der hinterläufigen Gartenflächen 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 NRW¹ 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.

3.5 Gewässer

Im Süden und Osten des Plangebietes fließt der „Eselsbach“ als offenes Gewässer. Sonstige **Oberflächengewässer** existieren im Planbereich nicht. Die überplanten Flächen liegen nicht innerhalb eines **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiets** oder in einem **Überschwemmungsgebiet**.

3.6 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW² 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-Westfalen³ 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.

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

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

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.

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.

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 zu betrachtende Wohnbaufläche befindet sich im zentralen Bereich von Asemissen östlich bzw. rückwärtig der Hauptstraße und ihrer Bebauung 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 14. 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 14. 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
- 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.

5. Inhalte und Festsetzungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 01/02, 14. 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. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen** im gesamten Plangebiet, insbesondere wegen ihres Flächenbedarfs sowie der Verkehrserzeugung ausgeschlossen. Darüber hinaus wird die nach § 4 (2) Nr. 2 zulässige Nutzung **(der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe)** aus den oben genannten Gründen ausgeschlossen.

Die **Begrenzung auf zwei Wohneinheiten je Einzel- und Doppelhaus** nach § 9(1) Nr. 6 BauGB in der nördlichen Teilfläche WA1 sowie der südlichen Teilfläche WA2 an der Gartenstraße leitet sich aus den örtlichen Gegebenheiten ab. So wird sichergestellt, dass die baulichen Anlagen sich in die Umgebene Bebauung einfügen und eine leichte Abstufung zu der im Süden befindlichen Freifläche gewährleisten zu können.

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. Um das Städtebauliche Bild gewährleisten zu können und eine Abstufung der Bebauung zur nahen Freifläche (Biotop Eselsbach) zu schaffen, wird die GRZ im Teilgebiet WA II auf 0,35 herabgesetzt.
- Auch die **Geschossflächenzahl GFZ** wird mit Blick auf die zugelassene Zahl der Vollgeschosse entsprechend mit 0,8 festgesetzt. WA II sieht auch hier aus den oben genannten Gründen eine geringere GFZ von höchstens 0,35 vor.
- Mit der festgesetzten Zahl der **Vollgeschosse** soll ein nachbarschaftsverträglicher Übergang zwischen der ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung und der nahen Freifläche geschaffen werden. Die höchstzulässige Zahl wird daher im nördlichen Teil des Änderungsbereichs (WA I) mit maximal zwei Vollgeschossen vorgegeben. Im südlichen Teil des Änderungsbereichs WA II ist ein Maximum von einem Vollgeschoss, aus den bereits genannten Gründen festgesetzt.
- Um Volumen und Höhe der Baukörper weiter einzugrenzen, erfolgen konkrete Festsetzungen von **Tauf-/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 so 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 üNN-Höhen im Planwerk geregelt. Die üNN-Höhepunkte sind für das jeweilige Baugrundstück zu interpolieren.
- Die Festsetzung der **offenen 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.
- Da es sich um eine „Hinterlanderschließung“ handelt, sieht die **Müllabholung** ausreichend große Sammelflächen für beide Teilflächen (WA I und II) im Bereich des an die Gartenstraße angrenzenden Teils von WA I vor, um eine ausreichende Entsorgung sicherstellen zu können.

- Um das allgemeine städtebaulich homogene Gesamtbild in der Gartenstraße werden zu können, sind Nebenanlagen in den Straßenzugewandten Teilen des Plangebiets verboten. Carports, Stellplätze und Garagen dürfen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, mit einem Mindestabstand vom Straßenraum, errichtet werden. So wird gewährleistet, dass eine Wohnnutzung ohne Einschränkungen möglich ist und Stellflächen ausreichend begrünt werden.

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 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Planzeichnung)

Um eine Erschließung und Versorgung der „Hinterlandbebauung“ gewährleisten zu können und eine solche Bebauung zur wohnbautechnischen städtebaulichen Verdichtung realisieren zu können, ist es unabdingbar, dass ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht über eines der Flurstücke gelegt wird (Flurstück 29). Die in der Plankarte angegebenen Breiten des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sichern die von der Landesbauordnung geforderten Erschließungsflächen für die Grundstücks- und Feuerwehrezufahrten.

5.4 Erschließung und Verkehr

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

Das in 5.2 angesprochene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sorgt für die Erschließung der hinteren Teile der Flurstücke 28, 29, 30 und 1416 und ermöglicht so eine städtebauliche Verdichtung.

Neben der Kfz-Erschließung bieten die umgebenden Straßen auch entsprechende Räume für **Fußgänger und Radfahrer**.

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 vorliegende Bauleitplanung verursachten Verkehrsgerausche 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.

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 zur Gartenstraße gewandten Teilen (WA I) 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 Änderungsbereichs 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.

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 bereits zu Teilen bebaute Fläche, die ausschließlich als Wohnbaufläche genutzt wird dar.

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 extensive 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.

a) Bodenschutz

Der Änderungsbereich im zentralen Bereich von Asemissen wurde früher ebenfalls als Wohnbaufläche genutzt und soll nun anhand einer „Hinterlandbebauung einer städtebaulichen Verdichtung“ 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.

Der Kreis weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass gemäß der Satzung über Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 02.07.2012 unbelasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischenzulagern und zu transportieren ist, dass Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Unbelasteter Boden, der nicht innerhalb des Plangebiets verbracht werden kann, ist nach § 6 Kreislaufwirtschaftsgesetz in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 6 KrWG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

Der innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist innerhalb des Plangebietes unterzubringen, soweit der Boden für einen Wiedereinbau geeignet (d.h. nicht belastet) und dies technisch möglich ist. Auf Auffälligkeiten des Bodenaushubs ist zu achten (schwarze Flecken, Geruch) und bei Auftreten dieser Auffälligkeiten ist sofort der zuständige Bauleiter und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde (Tel.: 05231/62-77513) zu informieren. In diesem Fall kann der sofortige Baustopp erst dann aufgehoben werden, wenn geklärt ist, dass es sich um unbedenkliche Stoffe handelt.

Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten, sind gemäß der Verordnung zur Umsetzung des Europäischen Abfallverzeichnisses (AVV) vom 10.12.2001 in der jeweils gültigen Fassung mit dem Abfallschlüssel 17 05 03* als gefährlicher Abfall im Sinne des §3 Abs. 5 KrWG zu entsorgen. Die Vorgaben des KrWG sowie des untergesetzlichen Regelwerkes, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung – NachwV) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten. Das Landesabfallgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LBodSchG) in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

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 NZO GmbH aus Bielefeld 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.

Zum Zeitpunkt der Begehung am 5. November 2022 wurden alle Gehölzstrukturen und Nester aufgenommen. Ganz im Westen des Untersuchungsgebietes befinden sich zwei Grundstücke. Im Norden, auf dem Flurstück Nr. 1417, steht ein bereits neu errichtetes Gebäude mit umliegender intensiv gepflegter Rasenfläche. Das südliche Flurstück Nr. 1416 ist von dem nördlichen durch einen Zaun abgegrenzt und unbebaut. Hier wird eine Rasenfläche von Gehölzstrukturen umgeben (s. Abb. 4). Im Westen stocken Haseln, bei den übrigen Gehölzen handelt es sich um Ziergehölze mit einem hohen Nadelbaumanteil.

Östlich an die beiden Flurstücke grenzt das Flurstück Nr. 28, auf dem derzeit ein Zweifamilienhaus steht. Das Grundstück wird intensiv gärtnerisch genutzt. Das Wohngebäude wird von Ziergehölzen und Rasen umgeben. Mittig des Grundstückes steht eine Garage. Die Gartenfläche südlich angrenzend weist im Zentrum eine Rasenfläche mit zwei Obstbäumen, einer Magnolie und einem Bergahorn auf (s. Anlage Umwelttechnische Stellungnahme). Bei einem Obstbaum wurden Astlöcher festgestellt. Über die Tiefe der Astlöcher sowie eine mögliche Besiedlung konnten keine Aussagen getroffen werden, da eine spezielle Baumhöhlenkontrolle auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten, z. B. mit dem Endoskop, nicht Bestandteil des Auftrags war. Die Rasenfläche wird von Ziergehölzen, wie Rhododendren, Eibe u. ä. umgeben. Im Süden an der Grundstücksgrenze stocken eine Kastanie und eine Stiel-Eiche mit mittlerem bis starkem Baumholz.

Das Flurstück Nr. 29 ist aktuell unbebaut. Alle Gehölze auf dem Grundstück wurden in jüngerer Vergangenheit gefällt. Teilweise sind die Stubben noch vorhanden (s. Anlage Umwelttechnische Stellungnahme). Das Grundstück liegt aktuell brach. Ganz im Süden wachsen junge Erlen.

Auf dem Flurstück Nr. 30 steht ein Wohngebäude mit Nebengebäude. Auf dem Luftbild in der Abb. 2 aus März 2020 stehen im südlichen Bereich und entlang der östlichen Grundstücksgrenze noch einige Gehölze. Diese wurden, bis auf eine junge Eiche, einen jungen Walnussbaum, einen Obstbaum und einen Bergahorn alle entfernt (s. Anlage Umwelttechnische Stellungnahme).

In den nach den Rodungsarbeiten noch verbliebenen Gehölzbeständen im Bereich des Untersuchungsgebietes sind Strukturen vorhanden, die planungs- relevanten Tierarten potenziell als Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen könnten.

Für charakteristische Gebüschbrüter wie Bluthänfling und Girlitz stellen die Gehölzstrukturen innerhalb des Untersuchungsgebietes grundsätzlich geeignete Habitatstrukturen dar. Da beide Arten auch in Siedlungsbereichen vorkommen, können artenschutzrechtliche Konflikte im Hinblick auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten nicht ausgeschlossen werden.

Unter der Voraussetzung, dass die Astlöcher an dem Obstbaum ausreichend tiefausgefault sind, kommen diese als potenzielle Brutstätte für Feldsperlinge, aber auch als Ruhestätte für baumhöhlenbewohnende Fledermäuse in Betracht, so dass auch diesbezügliche artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen sind.

Mögliche artenschutzrechtliche Konflikte mit weiteren Arten oder Artengruppen sind derzeit nicht erkennbar.

Eine abschließende Aussage über die Betroffenheit potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten durch das Vorhaben kann erst vor dem Hintergrund einer konkreten Planung und ggf. weitergehender Untersuchungen getroffen werden.

Aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung ist nach erster Einschätzung aber davon auszugehen, dass mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden können.

Mit einer Bauzeitenbeschränkung kann im Hinblick auf Fortpflanzungsstätten vermieden werden, dass Tiere während der Brutzeit durch die Baumaßnahme verletzt oder getötet [§ 44 (1) Nr. 1] und während der Fortpflanzungszeit gestört werden [§ 44 (1) Nr. 2]. Ein Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestättenplanungsrelevanter Arten [§ 44 (1) Nr. 3] kann zwar erst unter Berücksichtigung der konkreten Planung beurteilt werden. Es ist aber nach derzeitigem Stand davon auszugehen, dass durch den Erhalt von vorhandenen Strukturen oder entsprechender Kompensation die maßgebliche ökologische Funktion gesichert werden und eine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG insgesamt vermieden werden kann.

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 14. 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 Ortsklimas. 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.

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 Ortsklimas. 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.

7. **Bodenordnung**

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