

Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/04 „Osterheide“

Wilhelm Grote, Bau- und Möbeltischlerei, Helpuper Str. 314, 33818 Leopoldshöhe,

4. Änderung Bebauungsplan 04/04 Osterheide, Stand Juli 2003, Inh. Johannes Grote

als Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Greste, Flur 5, Flurstücke 280, 281 und 282 tragen wir folgende Einwände vor:

1. Nach dem gültigen Flächennutzungsplan sind die Flurstücke 281, 282, 283 und das angrenzende Teilstück 331 als landwirtschaftlich zu nutzende Fläche ausgewiesen. Durch das Anlegen des Grabens A sind die Flurstücke vor etwa 15 Jahren zerschnitten worden. Die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen zwischen Graben A und Kachtenhauser Str. ist nur in e i n e r Einheit möglich. Sobald eine Teilfläche für andere Nutzung (RRB) abgetrennt wird, ist die vorgeschriebene Bearbeitung der übrigen Fläche nicht mehr möglich.
2. Gegen das auf dem Flurstück 281 ausgewiesene RRB/RKB erheben wir Einspruch. Die Niveauverhältnisse und die Höhenlage des Grundstücks machen für die Anlage keinen Sinn. Des weiteren werden die angrenzenden Grundstücke durch Geruchsbelästigung, Unrat, Ungeziefer und Insekten sowie ungepflegten Wildwuchs der Anpflanzungen erheblich beeinträchtigt.
3. Im Planfeststellungsbeschluss des Kreises Lippe vom 25. X. 2000 zum Siekbach-Ausbau ist unser dort geltend gemachter Einspruch gegen das RRB/AKB mit der Begründung abgetan worden, das dargestellte RRB/RKB habe mit der Siekbachplanung nichts zu tun. Nun berufen Sie sich in der textlichen Festsetzung und Begründung unter I, 1, 3. Absatz und unter III, 1, 1. Absatz auf eben dieses Planfeststellungsverfahren. Wir sehen in diesem Sachverhalt eine Unglaubwürdigkeit Ihrer Argumentation.
4. Die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft lehnen wir mit der Begründung ab, dass für das ohnehin recht kleine Flurstücksteil 282 eine derart eingeschränkte Nutzung nicht zumutbar ist. Außerdem würde damit die Zuwegung zum nördlich des Grabens A gelegenen Teils des Flurstückes 282 unterbrochen.

Die Beschäftigung mit der vorgelegten Planung eröffnet eine Reihe von Überlegungen und Fragen, deren Konsequenzen schwer absehbar sind. Zur Erreichung einer einvernehmlichen Lösung über unsere von der Planung betroffenen Grundstücke besteht erheblicher Beratungsbedarf. Wir empfinden ein deutliches Informationsdefizit und sehen klärenden Gesprächen mit Ihnen gern entgegen.

Annegret Mies, Hubertusstr. 17 a, 33649 Bielefeld

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/04 „Osterheide“ -Stand Juli 2003-

Frau Marianne Bangel, meine Mutter, ist Eigentümerin des Grundstückes, Gemarkung Greste, Flur 5, Flurstück 283, und hat mich mit der Vertretung ihrer Interessen betreffend o.a. Bebauungsplan bevollmächtigt.

Gegen o.a. Bebauungsplan-Entwurf lege ich hiermit vorsorglich Einspruch ein.

Die Flurstücke 282 und 283 gehören verschiedenen Eigentümern, können auf Grund der Lage und des schmalen Zuschnittes aber nur als eine wirtschaftliche Einheit sinnvoll genutzt werden. Dies ist auch in dem o.a. Entwurf so vorgesehen, denn die eingezeichnete Bebauung und Zuwegung zur hinteren Bebauung, ist nur gemeinsam möglich.

Die Ausweisung der Flächen für „Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ - Ausgleichsflächen - stellen in der zur Zeit vorgesehenen Größe und Lage für die Flurstücke 282 und 283 eine unzumutbare Einschränkung der Nutzungsmöglichkeit dar:

Es ergeben sich folgende Fragen und Einwände:

1. Es gibt keine Zuwegung mehr zu den restlichen größeren Grundstücken oberhalb des Baches.
2. Die verbleibenden Bauflächen sind, bezogen auf das ländliche Umfeld, sehr klein.
3. Welche Art der Bepflanzung ist für die Ausgleichsflächen vorgesehen?
4. Wie soll die Fläche um das RRB/RKB angepflanzt und gepflegt werden?

Zu 1.) - Gesicherte Zuwegung zum restlichen Grundstück

Es ist keine Zuwegung zu dem restlichen Grundstück vorgesehen. Das Grundstück 283 wird zur Zeit gemeinsam mit den Nachbargrundstücken von einem Pächter landwirtschaftlich bewirtschaftet. Falls der jetzige Pächter einmal eine weitere Bewirtschaftung ablehnt, kann das Grundstück oberhalb des Baches nicht einzeln genutzt werden.

Es gibt keine Zuwegung - das Grundstück ist damit für alle späteren Generationen wertlos.

Zu 2.) -Anrechnung und Verlegung der Ausgleichsflächen

Bauinteressenten in diesem ländlichen Bereich sind sicher Familien mit Kindern die einen Garten möchten.

Durch eine Verlegung der Ausgleichsfläche könnte eine etwas großzügigere Grundstücksaufteilung für das Doppelhaus - mehr als 3 m um das Haus - vorgesehen werden.

Das Flurstück 281 - geplantes RRB/RKB - und das Flurstück 282 sind familiär in einer Hand. Aus diesem Grund könnte das Flurstück 281 als Ausgleichsfläche für die Grundstücke 282 und 283 angerechnet werden.

Sollte noch mehr Ausgleichsfläche zwingend erforderlich sein, schlage ich vor, die Ausgleichsflächen für die Grundstücke 282 und 283 so aufzuteilen, dass sie ca. 5m unterhalb des Baches liegen, das ist zwischen Baugrundstück und Bach und die restliche Fläche oberhalb des Baches und des RRB/RKB, auf den Grundstücken 281, 282 und 283.

Zusätzlich stellt sich mir die Frage, ob für das geplante RRB/RKB evtl. auch eine Ausgleichsfläche erforderlich ist und wo diese vorgesehen ist?

Zu 3.) Bepflanzung der Ausgleichsflächen:

Welche Art der Nutzung, bzw. Bepflanzung ist für die Ausgleichsflächen vorgesehen - ohne das die angrenzenden Grundstücke dadurch belastet werden?

Zu 4.) RRB/RKB

Ist sichergestellt, dass das RRB/RKB und die Fläche darum ausreichend von der Gemeinde gepflegt werden? Eine Wildnis würde die Baugrundstücke ebenfalls beeinträchtigen.

Das RRB in Leopoldshöhe am Friedhof wurde von mir besichtigt. Ein zufällig getroffener Anwohner klagte über den Wildwuchs der Sträucher, die nie geschnitten würden und in kurzer Zeit schon eine stattliche Höhe erreicht haben.

Ich bitte, vorstehende Einwände bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Eine Anregung und Bitte wäre noch, Bebauungsplan-Änderungen in Ihrem Internetauftritt - der im Übrigen sehr gut ist - zu veröffentlichen.

So hätten auch auswärtige Grundstücksbesitzer eine Chance sich zu informieren.

Monika Steinhaus, Straßburger Str. 2, 33613 Bielefeld

Bebauungsplan 04/04 Osterheide / Kachtenhauser Str., Leopoldshöhe / Gemarkung Greste

Da ich Eigentümerin des Hauses und Grundstücks Kachtenhauser Str. 5 und des angrenzenden freien, im Bebauungsplan aufgenommenen Grundstücks (Flur 5, Flurstück 331) bin, bitte ich Sie, wie bereits in unserem persönlichen Gespräch am 12.09.03 besprochen, für dieses Grundstück die Ausgleichsfläche gesondert und nicht in Einheit mit den angrenzenden Grundstücken auszuweisen.

Für das angrenzende Flurstück 278, im Besitz der Familien Bangel und Grote, weisen Sie bitte eigene Ausgleichsflächen aus.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Vorschlag der Verwaltung zu den Stellungnahmen Grote, Mies und Steinhaus

Nach Eingang der obigen Stellungnahmen sind mit den Grundstückseigentümern mehrere Gespräche und Telefonate geführt worden. Die entsprechenden Vermerke liegen der Verwaltung vor. Das Ergebnis der Gespräche gibt die vorliegende Planung wieder. Die in den Stellungnahmen formulierten Anregungen sind daher entweder in der Planung berücksichtigt worden oder durch konzeptionelle Änderungen hinfällig geworden.

Annegret Warweg, Kachtenhauser Str. 12 a, 33818 Leopoldshöhe
Entwurf Bebauungsplan

Vielen Dank für das am 23.09.03 geführte informative Gespräch zu obigem Thema.

Grundsätzlich begrüße ich, dass bei Bebauungsplanänderungen die betroffenen Anlieger frühzeitig mit eingebunden werden.

Für mich ist die geplante Änderung zwar weniger relevant, doch möchte ich darauf hinweisen, dass ich aus heutiger Sicht kein Interesse an einem Grundstücksverkauf habe. Eine, wie im Entwurf geplante Ausweisung der bisherigen Ackerflächen als Bauland würde ich grundsätzlich nicht ablehnen, soweit mir keine Kosten wie z.B. Erschließungskosten, entstehen.

Ich würde mich freuen, wenn Sie mich über den weiteren Verlauf der Planungen informieren.

Helmut Schlink, Kachtenhauser Str. 14, 33818 Leopoldshöhe,
Entwurf Bebauungsplan

Vielen Dank für das am 23.09.03 geführte Gespräch zu obigem Thema.

Grundsätzlich begrüße ich, dass bei Bebauungsplanänderungen die betroffenen Anlieger frühzeitig mit eingebunden werden.

Ich möchte darauf hinweisen, dass ich aus heutiger Sicht kein Interesse an einem Grundstücksverkauf habe. Eine, wie im Entwurf geplante Ausweisung der bisherigen Ackerflächen als Bauland würde ich grundsätzlich nicht ablehnen, soweit mir keine Kosten wie z.B. Erschließungskosten, entstehen.

Ich würde mich freuen, wenn Sie mich über den weiteren Verlauf der Planungen informieren.

Vorschlag der Verwaltung zu den Stellungnahmen Warweg / Schlink, Kachtenhauser Straße 12 + 14

Aufgrund verschiedener widerstreitender Belange (siehe Vorlage) ist der Geltungsbereich der Änderung zurückgenommen worden. Damit verbunden ist die Situation, daß der Ursprungsbebauungsplan in diesem Bereich weiterhin rechtskräftig ist. Es sind zwar somit Bauflächen ausgewiesen, diese können jedoch wegen fehlender Erschließung nicht in Anspruch genommen werden. Dadurch entstehen auch keine Erschließungsbeitragskosten.

Über die aufgezeigte Entwicklung sind die Eigentümer im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Flächen für das notwendige Trockenbecken informiert worden. Der Anregung wird somit entsprochen.

Helmut und Paula Schlink, Helpuper Str. 335, 33818 Leopoldshöhe
Bürgerbeteiligung Flur 4 / 4,3, Flächennutzungsplanänderung OT Greste

Gegen die von Ihnen geplante o.g. Flächennutzungsplanänderung erheben wir hiermit **fristgerecht Einspruch**.

Durch die Änderung würde unser Grundstück massiv an Wert verlieren. Für den von Ihnen geplanten Wendehammer würde ca. 1/3 unseres Grundstückes benötigt. Auch die von Ihnen vorgesehene Straßenbreite von 7,00 m erscheint uns wesentlich zu breit, 5,00 m würden unserer Meinung nach ausreichen. Wenn überhaupt kommt für uns nur eine Änderung ähnlich unserer beigefügten Skizze in Betracht.

Zur Erläuterung unserer Skizze:

Die grün und blau hinterlegten Flächen sind unser Grundstück. Die blaue Fläche würden wir ggf. als Bauland zur Verfügung stellen, bzw. verkaufen. Rot haben wir eine 5,00 m breite Anliegersackgasse mit Stichstraße eingezeichnet. Den von Ihnen geplanten Spielplatz könnte man bei dem Mehrfamilienhaus am Siekbach vorsehen.

Vorschlag der Verwaltung zu den Stellungnahmen Schlink, Helpuper Straße 335

Aufgrund verschiedener widerstreitender Belange (siehe Vorlage) ist der Geltungsbereich der Änderung zurückgenommen worden. Damit verbunden ist die Situation, daß der Ursprungsbebauungsplan in diesem Bereich weiterhin rechtskräftig ist. Zur Zeit ist somit, bis auf den bereits bebauten Bereich, für das verbleibende Grundstück Private Grünfläche festgesetzt. Da für die Festsetzung der Baufläche der bebaute Bereich aufgenommen worden ist und für die verbleibende Grundstücksfläche inhaltlich keine Änderung erfolgt, stellt der jetzige B-Planentwurf kein Wertverlust da. Der Anregung wird daher entsprochen.

Die weiteren Empfehlungen zur planerischen Konzeption sind hinfällig, weil sie gegenwärtig nicht umgesetzt werden können.

Amt 60/Ca

7 m auch im Kurvenbereich / Wendebereich ausreichend

Vorschlag der Verwaltung zu den Stellungnahmen Schlink, Helpuper Straße 335

Aufgrund verschiedener widerstreitender Belange (siehe Vorlage) ist der Geltungsbereich der Änderung zurückgenommen worden. Daher sind die Empfehlungen zur planerischen Konzeption hinfällig, weil sie gegenwärtig nicht umgesetzt werden können.

Bernhard Zurheide, Kachtenhauser Str. 11, 33818 Leopoldshöhe

Änderung des Bebauungsplanes 04/04 Osterheide in Leopoldshöhe/Greste

Bezugnehmend auf unser Gespräch vom 19.08.03 beantrage ich folgende Änderung des o.g.

Bebauungsplanes:

Genau wie die Grenze des Bebauungsplanes südlich der Kachtenhauser Straße am Siekbach entlang läuft, sollte auch nördlich der Kachtenhauser Straße die Grenze des Bebauungsplanes am Siekbach verlaufen und nicht an meinem Grundstück (Flur 289, siehe anliegende Zeichnung).

Begründung:

Durch meine familiäre Situation (2 Söhne) ergäbe sich dann eventuell für meine Söhne die Möglichkeit, in unserem Garten ein Haus zu bauen bzw. unser vorhandenes Wohnhaus baulich zu erweitern. Wenn schon an der Kachtenhauser Str. Baumöglichkeiten geschaffen werden sollen, ist nicht einzusehen, dass mein Haus die Grenze des Bebauungsgebietes sein soll und nicht, wie auch auf der gegenüber liegenden Straßenseite, der Siekbach.

Ich bitte, meine Änderungswünsche im Sinne der Bürgerbeteiligung in den Bebauungsplan einzuarbeiten

Vorschlag der Verwaltung zu den Stellungnahmen Zurheide, Kachtenhauser Straße 11

Die Empfehlungen zur Ausweisung weiterer Bauflächen sind hinfällig, weil sie nicht umgesetzt werden können. Der Kreis Lippe hat während der § 20-Anfrage zum Landesplanungsgesetz erklärt, daß für den Hofbereich und darüber hinaus aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Aufhebung des Landschaftsschutzgebietes nicht erfolgen kann (Schreiben vom 02.05.02). Der Anregung kann daher nicht gefolgt werden.

Kreis Lippe, Der Landrat, Felix-Fechenbach-Str. 5, 32756 Detmold, 4.3 - Straßenbau und -unterhaltung

4. Änderung des B-planes Nr. 04/04 „Osterheide“ Neuregelung der Straßenbreiten/-grenzen

Mit Vorlage der 4. Änderung des B-planes haben Sie meine Ausführungen vom 3.6.2003 zum Straßenquerschnitt der K 3, 4 weitgehend berücksichtigt.

Mit Umsetzung des B-planes würden aus meiner Sicht die Voraussetzungen zur Festsetzung einer Ortsdurchfahrt geschaffen werden.

Da „ggf. eine fußläufige Verbindung zur Kachtenhauser Str.“ vorgesehen ist, sollten schon jetzt die Belange der Fußgänger an der K 3, 4 berücksichtigt werden.

Die von Ihnen dargestellte Mehrbreite aus dem B-Plangebiet gegenüber der vorhandenen Breite der K 3 darf in so fern nicht unterschritten werden.

Ob und wann jedoch der Kreis Lippe als Baulasträger der K 3, 4 den Ausbau der Straße vornehmen wird, kann derzeit nicht gesagt werden.

Gleichwohl bitte ich bei der Vermessung des Baugebietes darum, die Flächenzuweisung für einen möglichen Ausbau mit Gehwegen vorzusehen (s. hierzu „Grüneintragungen“ im Plan mit einer Gesamtbreite von $\geq 9,50$ m).

Vorschlag der Verwaltung zu den Stellungnahmen Kreis Lippe – Straßenbau und -unterhaltung

Der Stellungnahme des Kreises ist gefolgt worden, in dem bereits im Vorentwurf Flächen für die Erweiterung der K 3, hier insbesondere für Fußwege, Flächen „reserviert“ worden sind. Im jetzt vorliegenden Entwurf sind die notwendigen Flächen konkretisiert worden. Die Erforderlichkeit von Flächen für Fußwege ist aufgrund der Tatsache, daß Fußgänger entlang der K 3 keinerlei Ausweichmöglichkeiten haben (auch nicht in den privaten Bereich hinein) unstrittig. Deshalb wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

Kreis Lippe, Der Landrat, 32754 Detmold

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/04 „Osterheide“ der Gemeinde Leopoldshöhe im OT Greste

die Entwürfe zur Änderung der o.g. Bauleitpläne sind in der Planungskonferenz der Kreisverwaltung Lippe am 15. September 2003 erörtert worden, in der das Referat Landrat/Verwaltungsvorstand zugleich als untere staatliche Verwaltungsbehörde für den Bereich Bauleitplanung sowie

die Abteilung	4	als untere Bauaufsichtsbehörde, als untere Landschafts-, Wasser- und Abfallbehörde sowie als Kreisstraßenbauverwaltung und die
Abteilung	2	Ordnung,
	3	Jugend, Soziales und Gesundheit,
	5	Vermessung und Kataster
	9	als Kreispolizeibehörde

als zu beteiligende Fachdienststellen gem. § 4 bzw. § 34 BauGB vertreten waren.

Gegen die vorgelegte Planung bestehen aus städtebaulicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Eine weitergehende Stellungnahme behalte ich mir für einen weiter ausgearbeiteten Plan während der Offenlegung vor. Im Rahmen der jetzigen Beteiligung ist bereits folgendes zu sagen.

1. Wasserwirtschaft:

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich, da keine Aussage zu der geplanten Entwässerung getroffen wird. Für die bestehende Bebauung an der Kachtenhauser Straße existiert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Diese beinhaltet jedoch nicht die zusätzlichen Wohnhäuser.

Das dargestellte Überschwemmungsgebiet des Siekbaches ist von jeglichen baulichen Anlagen (auch feste Zaunanlagen) frei zu halten.

Bodenschutz:

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen ist eine abschließende Stellungnahme nicht möglich, da die Belange des Bodenschutzes nicht untersucht, bearbeitet und berücksichtigt wurden.

- Flächen mit Bodenbelastungen

Für den B-Planbereich-Änderung- sind im Kataster des Kreises Lippe keine Altlast- oder Altlastverdachtsflächen verzeichnet.

- Erhalt schutzwürdiger Böden

Gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW „Schutzwürdige Böden“ befinden sich im Plangebiet Flächen mit schutzwürdigen Böden - Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit

- Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Dieser Aspekt des Bodenschutzes sollte im Rahmen der B-Planaufstellung Berücksichtigung finden.

- Erosionsgefährdung

Gemäß Karte des Geologischen Dienstes NRW „Erosions- und Verschlammungsgefährdung der Böden“ ist das Plangebiet nicht erosionsgefährdet.

Die Belange des Bodenschutzes sind gem. dem Erlass vom 15.05.92 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ bzw. Mustererlass der ARGEBAU vom 26.09.01 abzuarbeiten.

2. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen gegen o.g Planung keine grundsätzlichen Bedenken.

Ich bitte, die Auswirkungen auf Natur und Landschaft darzulegen und gem. § 21 BnatSchG eine Eingriffserfassung und -bewertung vorzunehmen. Auf der am nördlichen Bachlauf vorgesehenen Ausgleichsfläche bitte ich eine dichte Anpflanzung aus standortgerechten, heimischen Gehölzen festzusetzen, um eine Gartennutzung auszuschließen.

Den landschaftsprägenden Gehölzbestand im nördlich der K 3 gelegenen Hofbereich bitte ich als erhaltend nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB festzusetzen.

3. Da es sich bei der K 3 um einen Bereich der feien Strecke handelt, bitte ich in den textlichen Festsetzungen aufzunehmen, dass bei der wesentlichen Änderung oder der Neuanlage von Zufahrten zur K 3, 4 die Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Kreis Lippe-Straßenbau) einzuholen und eine Sondernutzungs Erlaubnis zu beantragen ist.

Vorschlag der Verwaltung zu der Stellungnahme Kreis Lippe

Die Belange der Wasserwirtschaft sind detailliert ausgearbeitet worden und können der Begründung entnommen werden. Bei der jetzt erfolgenden erneuten Beteiligung, hat der Kreis somit die Möglichkeit, die Inhalte der Planung entsprechend seiner Belange zu prüfen.

Die Darstellung und Auseinandersetzung eines Überschwemmungsgebietes für den Siekbach haben sich aufgrund des reduzierten Änderungsbereiches erübrigt.

Der Bodenschutz ist ebenfalls im jetzt vorliegenden Entwurf eingearbeitet und berücksichtigt worden. Die in der Stellungnahme genannten Aspekte sind in der Begründung dargelegt worden.

Die Eingriffsregelung ist anhand der letzten städtebaulichen Konzeption diskutiert worden. Neben der Bilanzierung ist auch inhaltlich eine Auseinandersetzung mit den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erfolgt. Entsprechend den Vorgaben zur § 20-Anfrage gem. LPG und der Klarstellung, bestimmte Bereiche des B-Planes nicht aus dem Landschaftsschutz zu entlassen, sind diese Flächen aus dem Geltungsbereich der Änderung herausgenommen worden oder als Ausgleichsfläche festgesetzt worden. Die Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist somit hinfällig.

Der Hinweis auf Beantragung einer Sondernutzungserlaubnis für Zu- und Abfahrten zur K 3 ist aufgenommen worden.

Es wird empfohlen der Stellungnahme des Kreises Lippe zu folgen.

Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Sedanplatz 9, 32791 Lage

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/04 „Osterheide“

Zu der o.a. Planung wird seitens der Landwirtschaftskammer als Träger öffentlicher Belange - Landwirtschaft - wie folgt Stellung genommen:

Das Plangebiet umfasst das bislang als Wohnbaufläche ausgewiesene Gebiet südlich der Kachtenhauser Straße sowie Fläche für die Landwirtschaft nördlich der Kachtenhauser Straße.

Nördlich des Plangebietes liegt der landwirtschaftliche Haupterwerbsbetrieb der Familie Limberg. Da im Betrieb Rinder und Schweine gehalten werden, kann es zu landwirtschaftstypischen Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen, die auf den Planbereich einwirken.

Meines Erachtens scheint der Abstand des Betriebes vom Plangebiet ausreichend; immissionsschutzrechtliche Einschränkungen dürften nicht entstehen.

Ich weise dennoch vorsorglich daraufhin, dass die Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes Limberg durch diese Planung zukünftig nicht eingeschränkt werden dürfen.

Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe, Sedanplatz 9, 32791 Lage,

13. Änderung des Flächennutzungsplanes

4) Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Greste

Zu den Punkten 4.1 bis 4.2 werden keine Anregungen oder Ergänzungen vorgetragen.

Zum Änderungspunkt 4.3 verweise ich auf den landwirtschaftlichen Betrieb Limberg nördlich des Plangebietes. Ein weiteres Heranrücken der Bebauung über die Plangebietsgrenzen hinaus muss unbedingt vermieden werden. Aufgrund der im Norden des Plangebietes ausgewiesenen Ausgleichsfläche, scheint der Abstand des Gebietes zum Betrieb Limberg m.E. ausreichend, immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Vorschlag der Verwaltung zu der Stellungnahme Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe

Die Anregungen der Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe werden zur Kenntnis genommen. In der Begründung ist auf den landwirtschaftlichen Betrieb hingewiesen worden.

Lippischer Heimatbund, Felix-Fechenbach-Str. 5, 32756 Detmold

4. Änderung des B.-Plan Nr. 04/04 „Osterheide“

Der 4. Änderung des B-Plan Nr. 04/04 stimmt die Fachstelle zu.

Wir bitten allerdings, die Bachläufe mit Seitenstreifen bei den Planungen ausreichend zu berücksichtigen.

Einer evtl. vorgesehenen Verrohrung kann keinesfalls zugestimmt werden.

Vorschlag der Verwaltung zu der Stellungnahme Lippischer Heimatbund

Die in dem Geltungsbereich vorhandenen Bachläufe sind mit einem ausreichenden Uferrandstreifen berücksichtigt worden. Das Ziel des B-Planes ist es u.a., die Belange der Wasserwirtschaft zu ordnen und eine Realisierung zu erreichen. Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

Stadtwerke Bielefeld GmbH, Postfach 102692, 33526 Bielefeld
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/04 „Osterheide“

Von den Stadtwerken Bielefeld GmbH werden im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Versorgung mit Energie (Gas) vertreten. Darüber hinaus handeln die Stadtwerke Bielefeld GmbH im Auftrag und im Namen der Gesellschaft für kommunale Telekommunikation mbH - BIT el genannt - als Lizenznehmer gemäß TKG.

Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt.

Wir haben jedoch keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen / Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass in der Helpuper Straße, in unmittelbaren Bereich des Plangebietes, eine Erdgasleitung der Stadtwerke Bielefeld GmbH liegt.

Aus vorgenanntem Grund besteht die Möglichkeit die geplante Hochbebauung mit der Energieart „Erdgas“ zu versorgen. Bei Realisierung der Versorgung der Hochbauten mit Erdgas bitten wir für die entsprechenden Versorgungsleitungen geeignete Trasse freizuhalten.

Landesbetrieb Straßenbau NRW, Postfach 100207, 33502 Bielefeld

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/04 „Osterheide“ in Leopoldhöhe, OT Greste

Dem geplanten Neuanschluss einer Gemeindestraße an die L 967 wird im Grundsatz zugestimmt.

Die Gestaltung dieses Neuanschlusses ist anhand detaillierter Planunterlagen noch eingehend mit der NL Bielefeld abzustimmen.

Die Planunterlagen sind von der Gemeinde Leopoldshöhe aufzustellen und der NL Bielefeld zur Abstimmung zuzusenden.

Die Kosten dieser gesamten Maßnahme einschließlich der Folgemaßnahmen im Zuge der Landesstraße sind nach dem Straßen- und Wegegesetz NRW vollständig von der Gemeinde Leopoldshöhe zu tragen.

Vorschlag der Verwaltung zu der Stellungnahme Landesbetrieb Straßen NRW

Der Straßenbaulastträger „Straßen NRW“ hat auf Nachfrage mitgeteilt, daß in Kombination mit einer Querungshilfe und dem Anhalten der Busse auf der Landstraße voraussichtlich auf den Bau einer Linksabbiegespur verzichtet werden kann. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind insbesondere die Herstellung einer Querungshilfe und eine neue Fahrbahnmarkierung. Eine Bereitstellung von an die Straße angrenzenden Flächen wird nicht erforderlich, da die Landstraße über eine ausreichende Breite verfügt. Diesem würde die Gemeinde Leopoldshöhe folgen, wenn eine Realisierung der zuvor beschriebenen Gesamtfläche denkbar wäre. Im weiteren Verlauf der Planung konnten widerstreitende Belange nicht ausgeräumt werden, so daß sich das Plangebiet gegenüber dem Vorentwurf erheblich reduziert hat. Der jetzt angestrebte Umfang erfordert keine Querungshilfe.

Die in der Planung festgesetzten zusätzlichen Straßenverkehrsflächen verdeutlichen, daß die Gemeinde sehr wohl weiterhin darin bestrebt ist, die unbebaute Fläche zwischen der K 3 und der Flurstraße zu entwickeln. Um hier für die Zukunft handlungsfähig zu bleiben, werden mit der jetzigen Bebauungsplanänderung entsprechende Flächen für die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz (hier Landstraße) vorgesehen. Inwieweit diese Anbindungen bei einer späteren planerischen Überarbeitung der verbleibenden Freiflächen genutzt werden, wird der dann initiierten Bauleitplanung überlassen. In diesem Zusammenhang ist die Querungshilfe erneut zu diskutieren.

Die oben dargelegte Vorgehensweise wurde mit dem Landesbetrieb Straßen NRW im August 2005 abgestimmt. Die hier wiedergegebene schriftliche Stellungnahme von Straßen NRW ist somit inhaltlich hinfällig. Es wird deshalb empfohlen, der Stellungnahme nicht zu folgen.

Westfälisches Museum für Archäologie, Außenstelle Bielefeld, Kurze Str. 36, 33613 Bielefeld,
4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/04 „Osterheide“

Gegen die o.g. Planung bestehen seitens des Amtes für Bodendenkmalpflege keine Bedenken. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen. Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, bitten wir, in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgenden Hinweis aufzunehmen.

„Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“

Den verspäteten Eingang unserer Stellungnahme bitten wir zu entschuldigen.

Vorschlag der Verwaltung zu der Stellungnahme Westfälisches Museum für Archäologie

Es wird empfohlen, die Stellungnahme zur Kenntnis zu nehmen.

60/Thiele Umweltamt

4. Änderung des B-Planes Nr. 04/04 „Osterheide“

Betr. Ausgleichsfläche an der nördl. B-Plan Greste

hier: Zuwegung

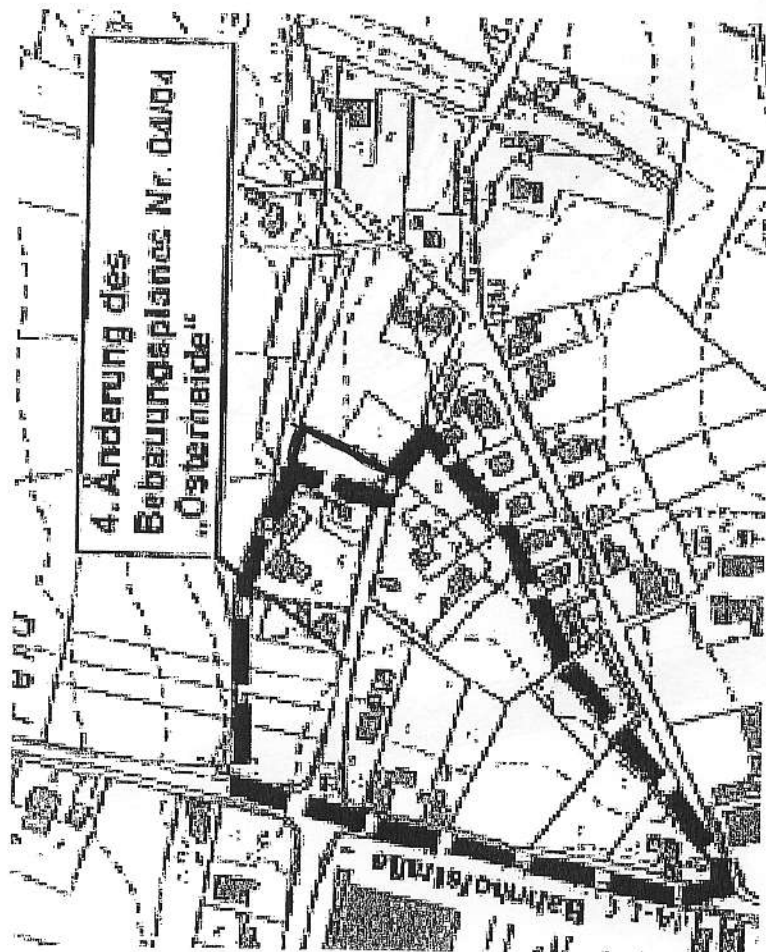
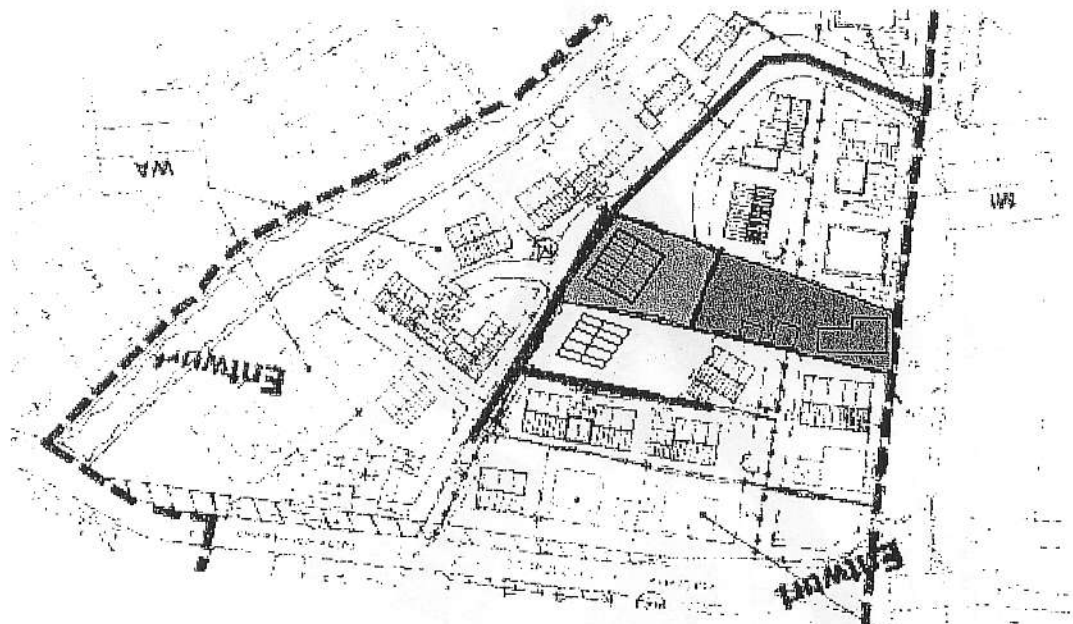
Wenn die genannte Ausgleichsfläche den südlich angrenzenden Baugrundstücken zugeordnet wird, wird von dort aus eine Zuwegung zu schaffen sein. Sollte dies nicht eintreffen, ist sicherzustellen, dass die Ausgleichsfläche über das öffentliche Grundstück mit dem RRB/RKB eine Zuwegung erhält.

Vorschlag der Verwaltung zu der Stellungnahme Umweltamt, Gemeinde Leopoldshöhe

Für die Pflege der Ausgleichsfläche nördlich der Kachtenhauser Straße wird es gestatten, je Grundstück ein „Durchgang“ zur Ausgleichsfläche zu Pflegezwecken vorzusehen.

Es wird empfohlen, der Anregung zu folgen.

Skizze Schlunk



4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 04/04
„Osterheide“

— gewünschte Änderung

07.

Skizze Zuhäide

EBENES

AUF DIE ANLAGE VON TANKSTELLEN
MIT ANBINDUNG AN DIE K. 5591
UND ZU VERZICHTEN

EBENES
GELANDE

MD.II.O

WR.II.O

WR.II.O

KSP.II.O

WA.II.O

WR.II.O

WA.II.O

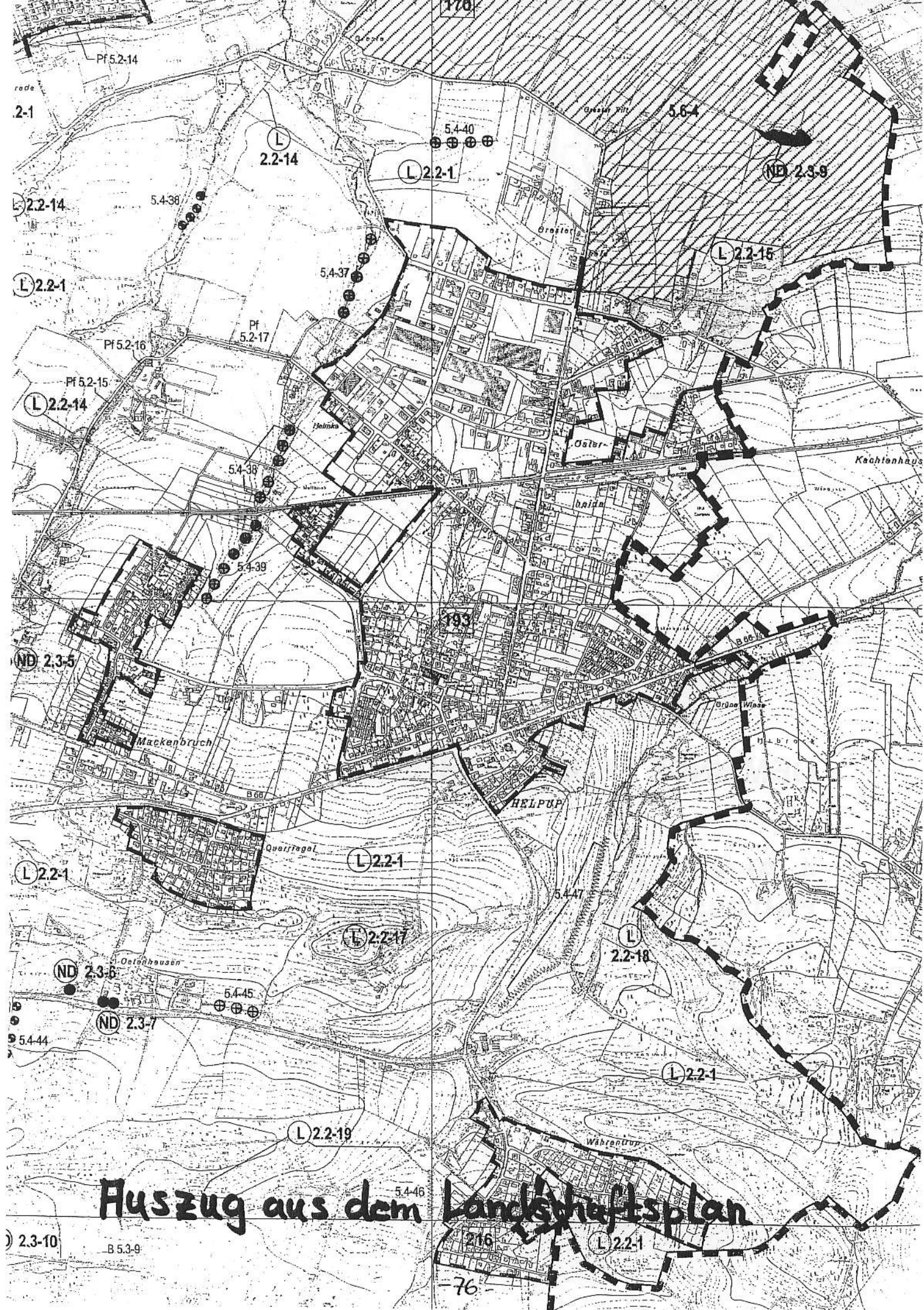
WR.II.O

PLAN STB

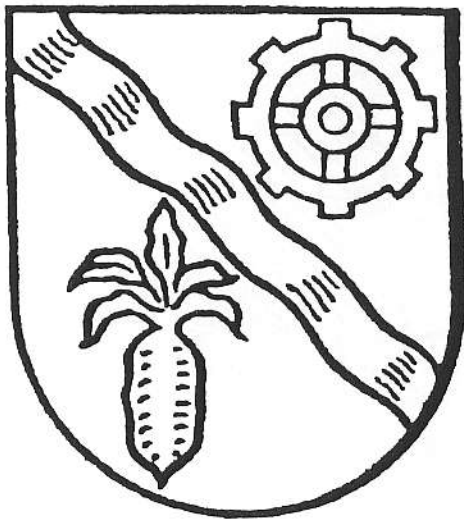
Rechtskräftige
Genehmigung
B-Plan Nr. 04/04
"Asterische"

ST. R.
TKEHJTS
ANE ET
ER GE

14. Rat. beschl. v. 23. 10. 1969



Auszug aus dem Landschaftsplan



GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

4. Änderung Bebauungsplan Nr. 04/04 „Osterheide“

**Planzeichnung
Festsetzungen
Begründung**

Stand: September 2005, Auslegung

Inhalt	Seite
Übersicht 1 : 5.000.....	A
Präambel.....	B
Planzeichnung.....	C
Planzeichenerklärung.....	D - F
Textliche Festsetzungen / Hinweise.....	G - K
Verfahrensvermerke.....	L
Begründung zum Bebauungsplan.....	ab Seite 1
Anlage	

Inhaltsverzeichnis zur Begründung des Bauleitplans

I. Allgemeines

- | | |
|---|---|
| 1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes | 1 |
| 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,
bisherige / künftige Darstellung | 1 |
| 3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 1 |
| 4. Abgrenzung des Geltungsbereiches | 2 |

II. Gegenwärtige Rahmenbedingungen

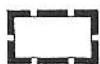
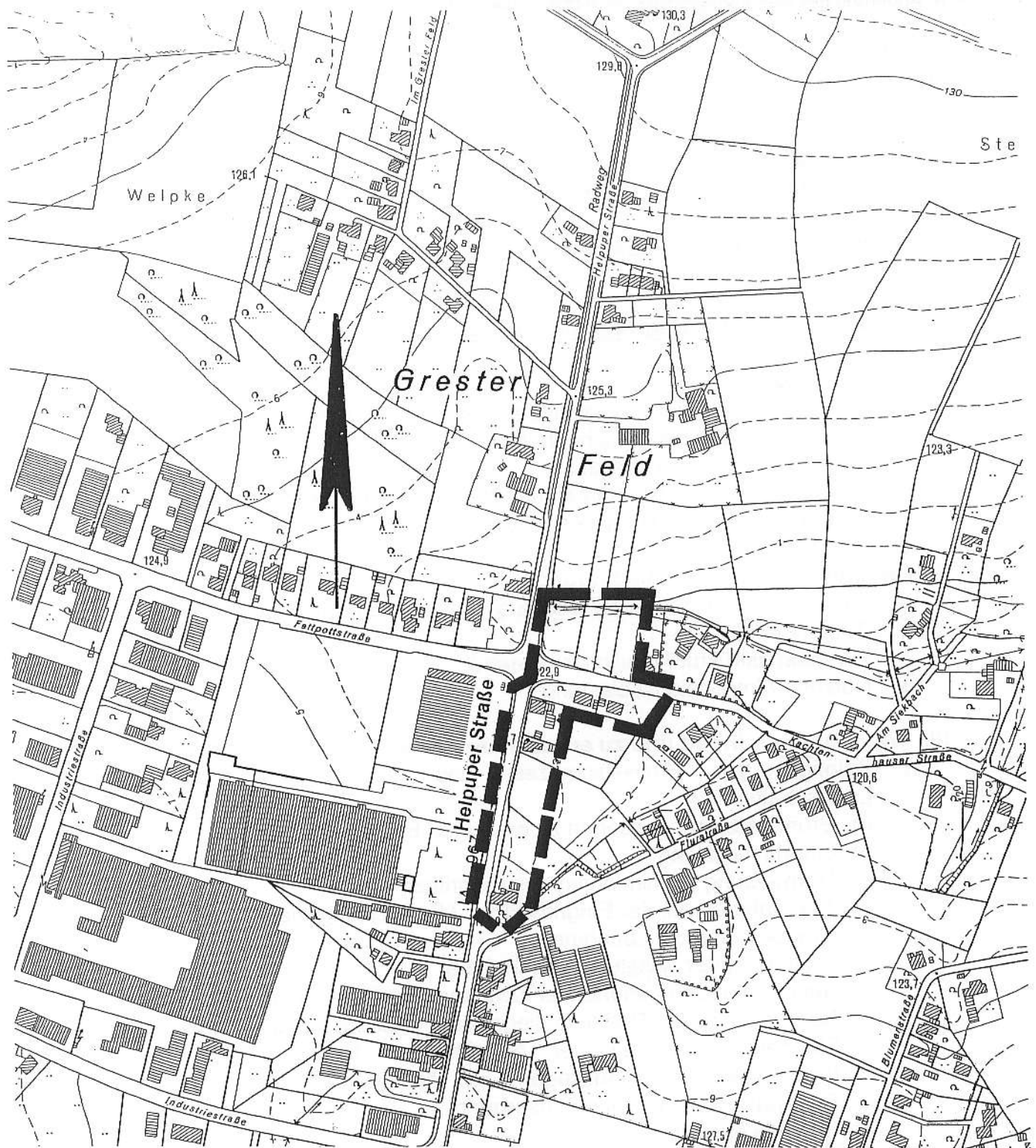
- | | |
|---|------|
| 1. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und
Bodenverhältnisse | 2 |
| 2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand | 2 |
| 3. Nutzung / Immissionsbelastung | 2- 3 |

III. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

- | | |
|--|---------|
| 1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der
Landschaftspflege | 3 - 11 |
| a) Grundsätzliche Aussagen zu einzelnen Belangen | 3 - 7 |
| b) Eingriffsregelung | 8 - 11 |
| Vermeidung / Minimierung des Eingriffes | 8 |
| Maßnahmen auf der Eingriffsfläche / Entwicklungsziel | 8 - 9 |
| Kompensationsmaßnahme | 8 - 9 |
| Sicherung der Ausgleichsmaßnahme | 9 - 10 |
| c) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden unter
Begrenzung der Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von
Flächen, Beachtung der Aspekte zur Nachverdichtung und
Innenentwicklung, Aussagen zu Altlasten / Bodenschutz /
Bodenaushub und Bodenentsorgung | 10 - 11 |
| d) Umweltverträglichkeitsprüfung | 11 |
| e) Landschaftsschutzgebiet | 11 |
| 2. Belange des Verkehrs / der Erschließung | 11 |
| 3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes | 12 |
| 4. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und
des Wasserschutzgebietes | 12 - 14 |
| 5. Zukünftige Nutzung | 14 |
| a) Städtebauliches Konzept | 14 |
| b) Veränderungen gegenüber dem Vorentwurf | 15 |
| c) Erläuterung der Festsetzungen | 15 - 18 |
| 6. Verfahrensablauf | 18 |

Anlagen:

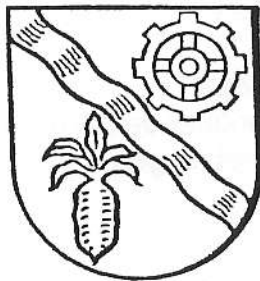
Eingriffsbilanzierung und Anmerkungen zur Eingriffsbilanzierung
Teilflächenplan der Ausgleichsflächen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04 / 04 „Osterheide“

Ausschnitt aus der DGK 1: 5000
(Kreis Lippe, 19.12.2000, 40/00)



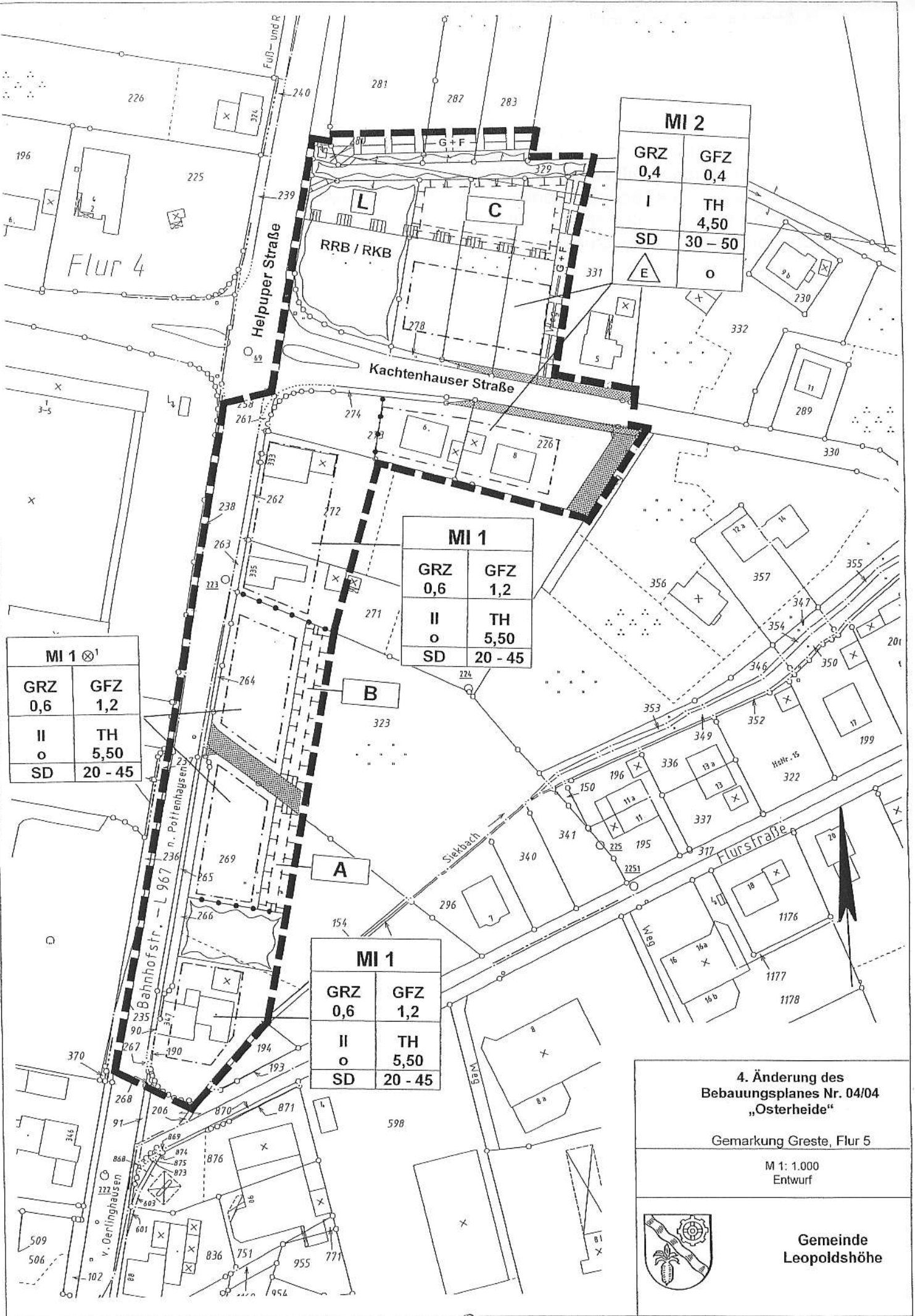
**Gemeinde
Leopoldshöhe**

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.V. mit § 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) hat der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/04 „Osterheide“, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leopoldshöhe, _____

Bürgermeister



4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 04/04
„Osterheide“

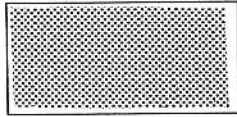
Gemarkung Greste, Flur 5

M 1: 1.000
Entwurf



Gemeinde
Leopoldshöhe

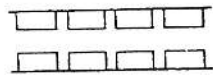
Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

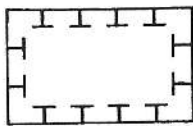


Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



mit Geh-, - und Fahrrechten zu belastende Flächen
(§ 9 (1) Nr. 21, (6) BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

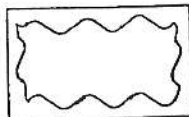


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20, (6) BauGB)

A, B, C

Flächenzuordnung gemäß § 9 Abs 1a i.V.m. § 135 a fff BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft



RRB / RKB

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Hier: Regenrückhaltebecken (RRB), Regenklärbecken (RKB)
(§ 9 (1) Nr. 16, (6) BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)

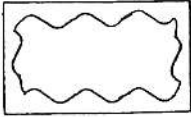


SD

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

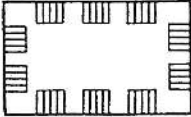
Satteldach

Nachrichtliche Übernahme



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz

(hier: Planfeststellungsverfahren zur Umlegung des Siekbach)
(§ 9 (1) Nr. 16, (6) BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten gem. § 16 BNatSchG

(hier: Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ des Kreises Lippe)
(§ 9 (6) BauGB)

L

Landschaftsschutzgebiet

Textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO

Mischgebiet – M1

Gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Lagerplätze
- Vergnügungsstätten
- Sex-Shops als Unterart der Einzelhandelsbetriebe
- Bordelle als Unterart der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe
- Betriebe mit Darbietung sexuellen Charakters

sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Für das Mischgebiet werden gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:

⊗¹ Überbaubare Fläche der Flurstücke 269 und 323, der Flur 5 in der Gemarkung Greste
Unzulässig sind Wohngebäude.

II. Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

III. Äußere Gestaltung der Baukörper

Gemäß § 86 BauO NW i.V.m § 9 (4) BauGB

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Dachform und Dachneigung

Dachform = Satteldach

Als Satteldach gelten auch Krüppelwalmdächer, wenn die Höhe des Krüppelwalmes weniger als $\frac{1}{4}$ der Höhe des Hauptdaches, gemessen von der Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand bis zum First, beträgt.

Dachneigung MI 1 = 20° - 45°

Dachneigung MI 2 = 30° - 50°

Traufhöhe

Obere Bezugspunkt für die Traufhöhe:

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.

Untere Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt ist die natürlich anstehende Geländeoberfläche.

MI 1 = Traufhöhe max. 5,50 m
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

MI 2 = Traufhöhe max. 4,50 m
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Dachaufbauten

Allgemeine Voraussetzungen und Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten:

- Der seitliche Gaubenabstand vom Ortgang muß mind. 1,50 m betragen.
- Zwischen Einzelgauben ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
- Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppgauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.
- Als Gaubenzlänge ist max. die Hälfte der Gebäudelänge zulässig.
- Zwischen Traufe und Dachgaube sind mind. 2 Dachziegelreihen vorzusehen.
- Zwischen Dachfirst und oberem Dachgaubenabschluß sind mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
- In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenster sind nicht zulässig.

IV. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Bodenbefestigung, Freiflächen, Stellplätze und Zufahrten

Die Versiegelung von Freiflächen und Stellflächen mit Materialien wie Asphalt oder Beton ist unzulässig. Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig.

Garagen, Carports, Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zugelassen.

V. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 (1) und (6) BauGB i.V.m § 1a BauGB und § 8a (1) BNatSchG

Erhalt des Grabenverlaufes

Der Grabenverlauf auf dem Flurstück 329, Flur 5 der Gemarkung Greste ist in seiner vollen Länge dauernd zu erhalten und zu pflegen.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche A

Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 269, Flur 5, Gemarkung Greste ist im gekennzeichneten Bereich als Feldgehölz mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen (1 strauchartig wachsendes Gehölz pro 1,5 qm / 1 Hochstamm pro 10 qm) anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist zu pflegen und bei Abgang nicht angegangener Sträucher jeweils in Sorten zu ersetzen.

Mit Stellung des Bauantrages ist vom Bauherrn ein Bepflanzungsplan mit genauer Sortenangabe und Pflanzenanzahl vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Durchführung der Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach erfolgter Schlußabnahme nachzuweisen.

Darüber hinaus ist auf dem Freesenberg eine Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen in der Größenordnung von 500 qm gem. § 1 a BauGB vorzunehmen.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche B

Die Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 323, Flur 5, Gemarkung Greste ist als Feldgehölz mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen (1 strauchartig wachsendes Gehölz pro 1,5 qm / 1 Hochstamm pro 10 qm) anzulegen. Die Gehölzpflanzung ist zu pflegen und bei Abgang nicht angegangener Sträucher jeweils in Sorten zu ersetzen.

Mit Stellung des Bauantrages ist vom Bauherrn ein Bepflanzungsplan mit genauer Sortenangabe und Pflanzenanzahl vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Durchführung der Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach erfolgter Schlußabnahme nachzuweisen.

Darüber hinaus ist auf dem Freesenberg eine Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen in der Größenordnung von 500 qm gem. § 1 a BauGB vorzunehmen

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche C

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 282, 283 und 331, Flur 5, Gemarkung Greste ist im gekennzeichneten Bereich als dreireihige Hecke aus standortgerechten einheimischen Gehölzen anzupflanzen. Die Heckenpflanzung ist zu pflegen und bei Abgang nicht angegangener Sträucher jeweils in Sorten zu ersetzen. Die Anpflanzung einer Hainbuchenhecke ist zulässig. Ein Zugang je Grundstück zur restlichen Ausgleichsfläche durch die Hecke hindurch ist gestattet.

Die verbleibende Restfläche der Ausgleichsfläche ist als Streuobstwiese mit regionaltypischen standortgerechten Obstbäumen anzulegen. Auf den Flurstücken 283 und 331 sind 3 Obstbäume, auf dem Flurstück 282 sind zwei Obstbäume anzupflanzen. Die Obstbäume sind entsprechend zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Obstwiese ist 2 x im Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Mit Stellung des Bauantrages bzw. im freigestellten Verfahren gem. § 67 BauO NRW ist vom Bauherr ein Bepflanzungsplan mit genauer Sortenangabe und Pflanzenanzahl vorzulegen, der Bestandteil des Antrages wird. Die Durchführung der Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude nachzuweisen.

Zuordnung der Maßnahmen auf der Fläche A

Die Ausgleichsmaßnahme auf dem Flurstück 269 Flur 5, Gemarkung Greste wird dem Eingriff auf dem selben Flurstück gem. § 135 a - c BauGB zu 100 % zugeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass der Eingriff mit der zugeordneten Maßnahme ausgeglichen ist.

Darüber hinaus ist auf dem Freesenberg eine Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen in der Größenordnung von 500 qm gem. § 1 a BauGB vorzunehmen. Gemäß dem Ausgleichskataster für den Freesenberg wird die dortige Ausgleichsmaßnahmen dem Eingriff auf dem Flurstück 323 Flur 5, Gemarkung Greste gem. § 135 a - c BauGB zu 100 % zugeordnet.

Es wird davon ausgegangen, dass der Eingriff mit den zugeordneten Maßnahmen ausgeglichen ist.

Zuordnung der Maßnahmen auf der Fläche B

Die Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 323 Flur 5, Gemarkung Greste wird dem Eingriff auf dem selben Flurstück gem. § 135 a - c BauGB zu 100 % zugeordnet.

Darüber hinaus ist auf dem Freesenberg eine Anpflanzung mit standortheimischen Gehölzen in der Größenordnung von 500 qm gem. § 1 a BauGB vorzunehmen. Gemäß dem Ausgleichskataster für den Freesenberg wird die dortige Ausgleichsmaßnahmen dem Eingriff

auf dem Flurstück 323 Flur 5, Gemarkung Greste gem. § 135 a - c BauGB zu 100 % zugeordnet.

Es wird davon ausgegangen, dass der Eingriff mit den zugeordneten Maßnahmen ausgeglichen ist.

Zuordnung der Maßnahmen auf der Fläche C

Die Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 282, 283 und 331 Flur 5, Gemarkung Greste wird dem Eingriff auf dem jeweiligen Flurstück gem. § 135 a - c BauGB zu 100 % zugeordnet.

Hinweise

Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Informationen über Altablagerungen oder Altlasten vor.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippische Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-50, Fax 05231/9925-25 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Bodenaushub

Gemäß § 3 a der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe (21.11.1993) soll bei Baumaßnahmen unbelasteter Bodenaushub so ausgebaut, zwischengelagert und transportiert werden, daß Vermischungen mit Bauschutt, Baustellenabfällen und anderen Abfallstoffen unterbleiben. Soweit möglich, sollte daher Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden.

Dachflächenwasser - Versickerung

Soweit dies unter Maßgabe der Bodenverhältnisse möglich ist, soll Dachflächenwasser versickert werden. Eine Nutzung des anfallenden Regenwassers ist gestattet. Technische Details sind mit dem Abwasserwerk Leopoldshöhe abzusprechen. Grundsätzlich ist der Anschluß an die öffentliche Regenwasserleitung möglich.

Deutsche Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Bezirksbüro Netze Bielefeld, Beckhausstraße 36, in 33611 Bielefeld, Telefon (0521) 5 67-81 03 (Projektierung), mindestens 3 Monate vor Beginn schriftlich angezeigt werden.

Planfeststellungsverfahren

Die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 31 Wasserhaushaltsgesetz entsprechen den Vorgaben des Planfeststellungsverfahrens zur Umlegung des Siekbach (Akz: 67-663822-12/8).

Sondernutzungserlaubnis für Zufahrten zur K 3

Bei der wesentlichen Änderung oder der Neuanlage von Zufahrten zur K 3, ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Kreis Lippe-Straßenbau) einzuholen und eine Sondernutzungserlaubnis zu beantragen.

Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet ist gegenüber der Darstellung im Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ des Kreises Lippe nördlich der Kachtenhauser Straße zurückgenommen worden. Die Darstellung entspricht dem Ergebnis der Anfrage gem. § 20 Landesplanungsgesetz bzw. der Stellungnahme des Kreises Lippe vom 02.05.2002 (Akz. 61.02.05).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Auf die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB wird nachrichtlich verwiesen.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256).
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Katasternachweis	Eindeutigkeit	Aufstellung	Auslegung
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein.	Es wird bescheinigt, daß die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	Dieser Plan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluß des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom _____ aufgestellt worden.	Der Hochbau- und Planungsausschuß der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der Flurkarte im M 1:1000 entsprechen den Stand v. _____	Der Aufstellungsbeschluß wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.		Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekanntgemacht.
Detmold, den Kreis Lippe Im Auftrag	Detmold, den Kreis Lippe Im Auftrag	Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe	Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe
Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster	Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster	(Schemmel) (Bürgermeister)	(Schemmel) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluß	Inkrafttreten	Planverfasser
Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am _____ als Satzung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ Im Amtsblatt des Kreises Lippe bekanntgemacht worden.	Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Bauamt der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.
Leopoldshöhe, den	Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.	
Gemeinde Leopoldshöhe	Leopoldshöhe, den	Leopoldshöhe, den
(Schemmel) (Bürgermeister)	Gemeinde Leopoldshöhe	Gemeinde Leopoldshöhe
	(Schemmel) (Bürgermeister)	(Schemmel) (Bürgermeister)

I. Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit der Planung

Konkreter Planungsanlass ist Bauland, welches intensiv nachgefragt wird in der Gemeinde Leopoldshöhe, anbieten zu können. Des Weiteren besteht ein Bedarf an Bauflächen, auf denen sich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe ansiedeln können. Der Bereich bietet sich hierfür an, da diese Entwicklung überwiegend ohne Inanspruchnahme von Flächen, die sich im Außenbereich befinden, erfolgt. Zudem können die überplanten Flächen ohne umfangreiche Maßnahmen an die vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen werden.

Der bisherige Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich, soweit er im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes liegt, private Grünfläche vor. Für die Realisierung einer Bebauung ist daher der Bebauungsplan zu ändern.

Das Änderungsverfahren ist eng verknüpft mit den Rahmenbedingungen zum Entwässerungskonzeptes des Siekbach. Das Planfeststellungsverfahren zur Verlegung und Ausbau des Siekbach hat einige Jahre in Anspruch genommen. Deswegen mußte das Änderungsverfahren bisher zurückgestellt werden.

Zwischenzeitlich konnte teilweise das o.g. Planverfahren realisiert werden. Andere Inhalte der Planfeststellung werden in Zusammenhang mit der vorliegenden Planung geklärt bzw. die Umsetzung ermöglicht. Dieses betrifft insbesondere das vorgesehene Regenrückhaltebecken. Zur Sicherung der wasserrechtlichen Aspekte ist u.a. das vorliegende Änderungsverfahren erforderlich.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 14. Änderung vom 17.02.2005, stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft, nördlich der Kachtenhauser Straße, und als Wohnbaufläche, südlich der Kachtenhauser Straße, dar. Die bisherige Darstellung würde dem dargelegten Entwicklungsziel entgegenstehen. Deshalb wird eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich. Diese wird in Verbindung mit dem Verfahren zur 13. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt. Künftig sollen die Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Mischgebiet dargestellt werden. Die 13. Flächennutzungsplanänderung wird gegenwärtig der Bezirksregierung zur Genehmigung vorgelegt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorgesehene Planung entspricht dem rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplanes (GEP), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, der für den Geltungsbereich der Änderung einen Bereich für gewerbliche Nutzungen darstellt. Die Inhalte der vorliegenden Änderung stehen landesplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen, da die Festsetzung eines Mischgebietes bzw. eingeschränktes Mischgebiet auch gewerbliche Nutzungen einschließt.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Änderung betrifft den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/04 „Osterheide“. Sie wird im einzelnen wie folgt umgrenzt:

- im Westen durch die Helpuper Straße, L 967.
- im Norden, 8 m nördlich des Grabens, Gemarkung Greste, Flur 5, Flurstück 329.
- im Osten in einem Abstand von 30 m entlang der Helpuper Straße. Der weitere Verlauf erfolgt parallel zu den südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 272 und 226. Beim letzt genannten Flurstück wird die östliche Grundstücksgrenze aufgenommen und entlang des Feldweges auf dem Flurstücks 331 weitergeführt.

Die Flächen nördlich der Kachtenhauser Straße liegen außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 04/04 „Osterheide“.

II. Rahmenbedingungen

1. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Greste, im Süden des Gemeindegebietes, angrenzend zur Stadt Oerlinghausen. Die Fläche grenzt im Westen an das Gewerbegebiet Greste „Auf dem Rohe“ und im Süden und Osten an eine überwiegende Wohnbebauung an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Gelände zwischen der Helpuper Straße und Kachtenhauser Straßen steigt von Norden nach Süden leicht an, während es von Westen nach Osten leicht abfällt gemäß Deutsche Grundkarte 1 : 5.000 mit Höhenlinien, Blatt Kachtenhausen. Die Straßenkreuzung Fettpottstraße / Helpuper Straße und Kachtenhauser Straße liegt auf 123 m über NN., die Straßenkreuzung Flurstraße / Bahnhofstraße liegt auf 125 m über NN.. Die entstehenden Baugrundstücke parallel zur Helpuper Straße befinden sich gemittelt auf 123 m über NN., die Flächen südlich der Kachtenhauser Straße gemittelt auf 122 m über NN..

Die Fläche nördlich der Kachtenhauser Straße ist eben, wobei die angrenzenden Bereiche an den Graben zu diesem hin leicht abfallen.

Gemäß der Bodenkarte, Blatt Kachtenhausen, herausgegeben vom Landesvermessungsamt NRW 1990, letzte Fortführung 1999, steht im Geltungsbereich überwiegend der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde an. Entlang des Graben A ist stellenweise der Bodentyp Gley anzutreffen. Hinsichtlich des Baugrundes sind keine Besonderheiten auffällig geworden.

2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand

Der Änderungsbereich befindet sich ausschließlich im Privateigentum. Entlang der Helpuper Straße und Kachtenhauser Straßen stehen vereinzelt Wohnhäuser. Die Gebäude an der Helpuper Straße sind überwiegend zweigeschossig, an der Kachtenhauser Straße eingeschossig.

3. Gegenwärtige Nutzung / Zustand von Natur und Landschaft / Immissionsbelastung

Gegenwärtig sind einige Bereiche mit Wohngebäuden bebaut. Die an den Gebäuden direkt angrenzenden Freiflächen werden als Gärten bzw. Stellflächen genutzt. Die

Flurstücke 281 – 283 und teilweise 331 sind landwirtschaftliche Flächen. Die Flurstücke 269 und 323 sind Freiflächen, wobei auf dem Flurstück 269 ein Wohnhaus mit Nebenanlagen vorhanden ist.

Der Zustand von Natur und Landschaft wird durch die angrenzende Bebauung, u.a. auch entlang der Flurstraße und der Nutzung, wie z.B. dem Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“ sowie durch die Landes- bzw. Kreisstraße beeinflusst. Die Flächen parallel zur Helpuper Straße haben durch die zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen keine Verbindung zur freien Landschaft. Auf der gesamten unbebauten Fläche zwischen Kachtenhauser Straße und Helpuper Straße sind keine strukturierenden Elemente aus ökologischer Sicht vorhanden. Die Freifläche wird in unregelmäßigen Abständen gemäht oder durch Schafe abgeweidet.

Die Fläche nördlich der Kachtenhauser Straße erfährt ebenfalls eine Beeinflussung durch die oben beschriebene Bebauung und Nutzung. Im Gegensatz zu den Flächen südlich der Kachtenhauser Straße besteht eine Anbindung zur freien Landschaft. Entlang des Graben A ist ein dichtes Gebüsch aus heimischen Sträuchern vorhanden. Geprägt wird die Fläche durch die landwirtschaftliche Nutzung.

Die Landwirtschaftskammer weist auf den nördlich des Plangebietes liegenden landwirtschaftlichen Haupterwerbsbetrieb der Familie Limberg hin. Da im Betrieb Rinder und Schweine gehalten werden, kann es zu landwirtschaftstypischen Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen, die auf den Planbereich einwirken. Durch den Abstand des Betriebes vom Plangebiet dürften keine immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen entstehen.

Westlich der Helpuper Straße befindet sich das Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“. Entsprechend den dortigen zulässigen Nutzungen sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig. Es wird davon ausgegangen, dass die dortigen Nutzungen verträglich sind mit der vorgesehenen Mischgebietsausweisung. Diese Annahme beruht auf den bisherigen Erfahrungen bzw. gegebenen Vorbelastungen, u.a. auch durch die Helpuper Straße (L 967) und der mit ihr verbundenen trennenden Wirkungen zwischen den Gebietstypen. Unterstützt wird dieser Aspekt durch den im Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“ festgesetzten 10 m breiten Streifen, der nicht bebaut werden darf.

Das Staatliche Amt für Umwelt und Arbeitsschutz OWL sieht keine Konflikte aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes.

III. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planänderung

1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

a) Grundsätzliche Aussagen zu einzelnen Belangen

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist gemäß § 8a (1) BNatSchG „Verhältnis zum Baurecht“ in Verbindung mit dem § 1a BauGB „Umweltschützende Belange“ in der Abwägung zu prüfen, ob mit der Änderung ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist. Bisher vom Bebauungsplan nicht erfaßte Flächen werden entsprechend ihres gegenwärtigen Biotoptyps und zukünftigen Nutzung gegenübergestellt.

Nach einer ersten groben Prognose werden die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung bzw. der gegenwärtige Biototyp gemäß der rechtlichen Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie folgt beurteilt:

Bisher vorgesehene Nutzung gem. B-Plan Nr. 04/04 „Osterheide“

- private Grünflächen (Flächenanteile aus den Flurstücken 269, 323, 271, 272, 273, 226)

→ Änderung in überbaubare Fläche für Mischgebiet

Die ausgewiesene überbaubare Fläche ist differenziert zu betrachten. Während auf den Flurstücken 271, 272, 273 und 226 lediglich die bestehenden Baurechte wiedergegeben werden, werden auf den Flurstücken 323 und 269 neue Baurechte geschaffen.

Die damit verbundene Bodenversiegelung beeinflusst die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Wasser/Grundwasser und Klima/Luft gegenüber der bisherigen Nutzung als private Grünfläche. Die durch die Nutzungsänderung verursachten und noch näher zu konkretisierenden Beeinträchtigungen werden daher als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet.

- private Grünflächen (Flächenanteile aus dem Flurstücken 323 und 226)

→ Änderung in Straßenverkehrsfläche

In Teilbereichen der Flurstücke 323 und 226 werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Auch hiermit sind Bodenversiegelungen verbunden, die die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Wasser/Grundwasser und Klima/Luft gegenüber der bisherigen Nutzung als private Grünfläche beeinflussen. Die durch die Nutzungsänderung verursachten und noch näher zu konkretisierenden Beeinträchtigungen werden daher als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet.

- private Grünflächen (Flächenanteile aus dem Flurstücke 269)

→ Änderung in Fläche für die Wasserwirtschaft / Siekbach

Diese Fläche wird aufgrund des Planfeststellungsverfahrens zur Umlegung des Siekbachs festgesetzt. Die Beeinträchtigung beruht auf den Eingriffen, die durch die Herstellung des Gewässerbetts hervorgerufen werden.

Es ist davon auszugehen, daß das Schutzgut Boden gegenüber der bisherigen Nutzung beeinflusst wird. Die durch die Nutzungsänderung verursachten und noch näher zu konkretisierenden Beeinträchtigungen werden daher als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet.

- private Grünflächen (Flächenanteile aus dem Flurstücke 269, 323)

→ Änderung in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der bisher vorhandene Biototyp wird durch die noch vorzunehmende Anpflanzung aus einheimischen Gehölzen aufgewertet zum Biototyp Feldgehölz. Die Schutzgüter werden in ihrer Funktion gesichert und teilweise aufgewertet. Die Schutzgüter Arten und Biotope werden durch die Struktur des Feldgehölzes in ihrer Vielfalt differenzierter. Die Schutzgüter Klima und Luft werden aufgrund der erhöhten Biomasse positiv unterstützt, ebenso das Landschaftsbild.

- Straßenverkehrsfläche (Helpuper Straße / L 967)

→ Straßenverkehrsfläche

Die bisher vorhandene Straßenverkehrsfläche für die Helpuper Straße / L 967 wird gegenüber der jetzigen Situation nicht vergrößert. Weder der Umfang noch die Nutzung wird durch die Planung verändert. Ein Eingriff besteht somit nicht.

Geplante Nutzungen außerhalb des bisherigen B-Planes Nr. 04/04 „Osterheide“

- Bisheriger Biotoptyp landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker

→ Änderung in Fläche für die Wasserwirtschaft / RRB

Diese Fläche und deren Nutzung (südliche Teilfläche des Flurstücks 281) wird aufgrund der festgestellten Erforderlichkeit während des Planfeststellungsverfahrens zur Umlegung des Siekbach festgesetzt. Die Beeinträchtigung beruht auf den Eingriffen, die durch die Herstellung des Regenrückhaltebeckens und eines möglicherweise notwendigen Regenklärbeckens hervorgerufen werden.

Es ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Boden gegenüber der bisherigen Nutzung beeinflusst wird. Die durch die Nutzungsänderung verursachten und noch näher zu konkretisierenden Beeinträchtigungen werden daher als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet. Grundsätzlich werden jedoch die Schutzgüter durch die mit dem Regenrückhaltebecken verbundenen positiven Wirkungseigenschaften unterstützt.

- Bisheriger Biotoptyp Gewässer

→ Änderung in Fläche für die Wasserwirtschaft / Graben A

Diese Fläche (Flurstück 329) wird aufgrund der festgestellten Erforderlichkeit während des Planfeststellungsverfahrens zur Umlegung des Siekbach festgesetzt. Eine Beeinträchtigung wird nicht gesehen. Das Fließgewässer wird nicht aus- oder umgebaut. Auch der Uferrandbereich wird nicht verändert. Ein Eingriff in Natur und Landschaft wird daher nicht gesehen.

- Bisheriger Biotoptyp landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker, Gewässer, bebaute Fläche (Traflohaus RWE)

→ Änderung in Geh- und Fahrrecht

Im Bereich der Überbrückung des Gewässers (Flurstück 280) und des Traflohauses (ebenfalls Flurstück 280) ist bereits eine Bodenversiegelung gegeben. Das Geh- und Fahrrecht wird bautechnisch nicht weiter ausgeführt. Es wird mit der Festsetzung die Lage der Zuwegung zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geregelt. Es wird daher ein unversiegelter Feldweg als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Gegenüber den bisherigen Biotoptypen wird keine Verschlechterung oder Verbesserung für die Schutzgüter erwartet.

- Bisheriger Biotoptyp landwirtschaftliche Nutzfläche / Acker

→ Änderung in Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Obstwiese vorgesehen (südliche Teilflächen der Flurstücke 282 und 283 sowie westliche Teilfläche des Flurstückes 331). Diese wird zu den privaten Gartenflächen durch eine Hecke getrennt. Die Schutzgüter werden in ihrer Funktion gesichert und teilweise aufgewertet. Die Schutzgüter Arten und Biotope werden durch die Struktur der Hecke und der Obstwiese in ihrer Vielfalt differenzierter. Die Schutzgüter Klima und Luft werden aufgrund der erhöhten Biomasse positiv unterstützt, ebenso das Landschaftsbild. Das Schutzgut Boden wird in seiner Funktion gesichert.

- Bisheriger Biotoptyp unversiegelter Feldweg

→ Änderung in Geh- und Fahrrecht

Der unversiegelte Feldweg ist auf einer Teilfläche des Flurstückes 331 vorhanden. Das Geh- und Fahrrecht wird bautechnisch nicht weiter ausgeführt. Mit der Festsetzung wird die Lage der Zuwegung zu den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen geregelt. Es wird daher ein unversiegelter Feldweg als Beurteilungsgrundlage herangezogen. Gegenüber dem bisherigen Biotoptyp wird keine Verschlechterung oder Verbesserung für die Schutzgüter erwartet.

Flächen innerhalb und außerhalb des B-Planes Nr. 04/04 „Osterheide“

- Bisheriger Biotoptyp landwirtschaftliche Fläche, strukturarmer Garten

→ Änderung in Straßenverkehrsfläche für Erweiterung der K 3

Diese Fläche wird aufgrund eines noch durchzuführenden Verfahrens für die Verbreiterung der Kreisstraße 3 / Kachtenhauser Straße im Vorwege festgesetzt. Die Beeinträchtigung beruht auf den Eingriffen, die durch die Herstellung der Straßenverkehrsfläche hervorgerufen wird.

Es ist davon auszugehen, daß die Schutzgüter gegenüber der bisherigen Nutzung beeinflusst werden. Die durch die Nutzungsänderung verursachten und noch näher zu konkretisierenden Beeinträchtigungen werden daher als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet.

Bei Realisierung der Planung werden die beschriebenen Flächen entsprechend der vorliegenden Bebauungsplanänderung in ihrer Nutzung umgewandelt. Die nach der ersten groben Prognose zu erwartenden Beeinträchtigungen der unbelebten und belebten Natur- und Schutzgüter sowie des Landschaftsbildes werden nach der Betrachtung des Zustandes von Natur und Landschaft wie folgt beurteilt:

► Schutzgut Boden:

Mit der Bodenversiegelung durch die Neubauten und der Straßenverkehrsflächen wird die Bodengenese und der Bodenwasserhaushalt des anstehenden Bodens verändern. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit und die natürliche Ertragsfähigkeit werden für den bisher anstehenden Boden unterbunden. Die natürlichen chemischen und physikalischen Eigenschaften des Bodens werden beeinflusst, so dass eine Minderung der Funktion für den anstehenden Boden offensichtlich wird.

Gleiches gilt für die Herstellung des Gewässerbettes und des Regenrückhaltebeckens / Regenklärbeckens. Die erforderlichen Erdarbeiten und Massenumlagerungen greifen insbesondere in die Bodengenese ein.

► Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt)

Dieses Schutzgut wird wie das Schutzgut Boden durch die geplanten Maßnahmen beeinflusst. Bei einer vollständigen Versiegelung kommt es zum Totalverlust von Bodenfauna und -flora.

Durch die Maßnahmen für die Regelung der Wasserwirtschaft wird wiederum eine Erweiterung für die Arten und Lebensgemeinschaften erreicht. Es können sich andere bzw. neue Arten und Lebensgemeinschaften entwickeln.

► Schutzgut Wasser / Grundwasser

Durch die angestrebte Bebauung und Flächenversiegelung ist tendenziell eine Verringerung des Bodenwasserhaushaltes, speziell auch in den oberen Bodenschichten, zu erwarten.

Mit den Maßnahmen für die Regelung der Wasserwirtschaft ist eine ökologische Verbesserung verbunden. Dieses wirkt sich dahingehend aus, daß periodisch unterschiedlich auftretende Wassermengen dem Wasserkreislauf so zu geführt werden, daß der Wasserhaushalt ökologisch ausgeglichen wird.

► Schutzgut Klima / Luft

Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich durch zusätzliche Bodenversiegelungen und damit verbundenen Verluste von Vegetationsstrukturen. Mit den entstehenden Verdunstungsflächen durch die Maßnahmen für die Regelung der Wasserwirtschaft wird das Mikroklima positiv unterstützt.

► Schutzgut Landschaftsbild

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant eine Fläche, die sich am Siedlungsrand des Ortsteiles Greste befindet. Der Siedlungsrand stellt sich jedoch nicht als eine homogene geschlossene Linie dar. Vielmehr wechselt eine „haufenartige“ Bebauung, landwirtschaftliche Nutzflächen und Verkehrsflächen ab, die gleichzeitig eine größere, zusammenhängende Freifläche umschließt.

Mit dem durch die Bebauungsplanänderung angestrebte Bebauung und Anpflanzungen wird der beanspruchte Bereich in Richtung eines gegliederten Ortsrandes entwickelt. Mit den Anpflanzungen wird weiterhin der Übergang zur freien Landschaft vorbereitet und somit die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aufgefangen.

Insgesamt wird für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild kein besonderer Schutzbedarf erkannt.

Durch die vorgesehene Nutzung wird es auf den beschriebenen Flächen zu Beeinträchtigungen kommen. Die Beeinträchtigungen werden entsprechend den Maßnahmen ermittelt. Die Bilanzierung erfolgt gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Sie liegt der Begründung als Anlage bei.

Das Ergebnis der Bilanzierung ist, daß die Ausgleichsfläche nach Aufwertung einen Flächenwert von 23.420 Punkten aufweist. Für den Eingriff im Änderungsbereich sind 24.709 Werteinheiten (WE) auszugleichen. Nach Abzug dieses Ausgleichsbedarfs verfügt der B-Plan über ein „Wertdefizit“ von 1.288 Punkten.

Daraus folgt, dass eine zusätzliche Kompensationsfläche von 1.000 qm auf dem Freesenberg (außerhalb des Änderungsbereiches) notwendig und gem. § 1a Abs. 3 BauGB bereitgestellt wird. Die dortige Maßnahme erfolgen als Gehölzanpflanzung bzw. Hecken und wird durch die Gemeinde angelegt.

Diese Kompensationsmaßnahme (insgesamt 6.000 WE) gleicht den Eingriff im B-Plangebiet über das notwendige Maß (hier 1.288 WE + 2.000 WE, für die bereitgestellte Biotop-Fläche auf dem Freesenberg, = 3.288 WE) aus. Dies geschieht aus privatrechtlichen Gründen. Somit erbringt jeder Eigentümer den von ihm selbst benötigten Ausgleich.

b) Eingriffsregelung

► Vermeidung / Minimierung des Eingriffes

Das Landschaftsgesetz sieht gem. § 4 vor, daß die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigt werden dürfen. Hierbei ist zwischen der Vermeidbarkeit des Vorhabens als solches, der Vermeidbarkeit einzelner Teile und der jeweils möglichen Minimierung der Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu unterscheiden.

Unter Berücksichtigung des Vermeidungsaspektes wird eine Bebauung als vertretbar angesehen, weil wertvolle Biotopflächen nicht betroffen sind, eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich nur in geringfügigem Umfang erfolgt und eine günstige Erschließung gewährleistet wird. Die Eingriffe werden in der Summe als nicht vermeidbar angesehen, wobei ein Teil der Eingriffe auch an anderen Standorten zu verzeichnen wären.

► Maßnahmen auf der Eingriffsfläche / Entwicklungsziel sowie Kompensationsmaßnahmen

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt in der naturräumlichen Einheit „Stieghorster Osning-Vorland“, die im Süden von der naturräumlichen Einheit „Bielefelder Berge“ begrenzt wird. Das Stieghorster Osning-Vorland wird der naturräumlichen Haupteinheit „Ravensburger Hügelland“, die „Bielefelder Berge“ der naturräumlichen Haupteinheit „Bielefelder Osning“ zugeordnet.

Der Landschaftsplan des Kreises Lippe (Satzung 12/2001) weist für den Bereich südlich der Kachtenhauser Straße keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft aus. Die Flächen nördlich der Kachtenhauser Straße sind in das Landschaftsschutzgebiet Bielefelder Osning mit Teutoburger Wald und Osning-Vorland sowie Ravensberger Hügelland (Gliederungsnr. 2.2-1) einbezogen. Insbesondere dient das Landschaftsschutzgebiet zur Erhaltung und Entwicklung des für den Planungsraum typischen Landschaftsbildes mit seinen prägenden Tälern, naturnahen Waldbeständen, geomorphologischen Ausprägungen und gliedernden und belebenden Elementen.

Das Entwicklungsziel (Gliederungsnr. 1.1) für diesen Bereich ist die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Das Entwicklungsziel dient zum Erhalt von schutzwürdigen Biotopstrukturen mit naturnahen Laubwaldbeständen, überwiegend grünlandbestimmten Tal- und Hangbereichen unterschiedlicher Feuchtestufen sowie Gehölzstrukturen als Vernetzungsbiotope mit Funktionen für den Biotop- und Artenschutz, Grundwasserneubildung und Klimaverbesserung.

Zur Erfüllung des Entwicklungszieles Erhaltung sind naturnahe Lebensräume hinsichtlich der Biotopvernetzung zu ergänzen oder zu verbessern. Hecken und Gehölze sind mit einem entsprechenden Saum zu entwickeln. Weiterhin wird als Entwicklungsziel festgesetzt, dass Gewässerregulierungen und nicht naturnahe Gewässerausbauten zu vermeiden und Gewässerunterhaltungen auf ein Minimum zu reduzieren sind. Zudem sind flankierende Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässergüte vorzunehmen, hier die Anlage von Uferstreifen.

Anreicherungsmaßnahmen gem. Landschaftsplan sind nicht zu berücksichtigen, da die Flächen nördlich der Kachtenhauser Straße außerhalb dieses Bereiches liegen.

Die Ausgleichsmaßnahmen südlich der Kachtenhauser Straße werden als flächenhafte Strauchbestände / Feldgehölze angelegt. Diese sollen einerseits zur

Biotopvernetzung zwischen dem geplanten Gewässerbett Siekbach und dem Graben A / freie Landschaft in Verbindung mit den Hausgärten dienen, andererseits ist ihre Aufgabe in der Strukturierung des Landschaftsbildes zu sehen. Letzteres um die vorhandenen und neu hinzukommenden Gewerbebauten auch optisch abzuschirmen gegenüber dem Freiraum zwischen Flurstraße und Kachtenhauser Straße. Dieses ist insbesondere auch deshalb wichtig, weil nicht bekannt ist, wann der Freiraum stadtplanerisch in Anspruch genommen werden kann.

Die Ausgleichsmaßnahmen nördlich der Kachtenhauser Straße ist als Obstwiese entlang des Grabens A vorgesehen. Beidseitig des Grabens wird der vorhandene Strauchbestand erhalten, womit gleichzeitig eine Uferrandsicherung (Fläche für die Wasserwirtschaft) erfolgt.

Die Obstwiese ist 2 x im Jahr zu mähen und das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Fläche und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Anzahl der Obstbäume ist festgelegt worden, weil es sich um kleinräumige Flächenzusammenhänge handelt (je 100 qm ein Obstbaum). Erst wenn alle drei Teilflächen mit Obstbäumen bestückt sind, entwickelt sich der Biotoptyp Obstwiese.

Zwischen der Gartenfläche der neuen Gebäude und der herzustellenden Ausgleichsfläche ist eine Hecke ggf. Hainbuchenhecke anzulegen. Die Hainbuchenhecke kann als Formschnitt gepflegt werden. Je Grundstück ist ein „Durchgang“ zur Ausgleichsfläche zu Pflegezwecken gestattet. Damit wird auch räumlich signalisiert, daß die Obstwiese nicht als nutzbare Gartenfläche anzusehen ist. Sie dient ausschließlich als Ausgleich für den erfolgten Eingriff, der durch die Realisierung der Baurechte entsteht. Zusammen verbessern die Ausgleichsmaßnahmen die Biotopvernetzung und -struktur. Sie fügen sich gleichzeitig in die landschaftskulturelle Situation ein, die insbesondere durch die angrenzenden Hofanlagen nördlich und südlich der Kachtenhauser Straße bestimmt wird.

Die oben beschriebene Ausführungen ergeben, dass in Anlehnung an die vorhandenen Umgebungsbiotope und aufgrund der ökologischen Struktur auch inhaltlich die vorgesehene Ausgleichsfläche als Ausgleichsmaßnahme für den mit der vorliegenden Planung vorbereiteten Eingriff gerecht wird.

Mit den beschriebenen Maßnahmen wird der Eingriff insgesamt als ausgeglichen angesehen. Dabei wird der volle Umfang der Ausgleichsfläche als direkte Kompensationsmaßnahme für den mit der vorliegenden Planung vorbereiteten Eingriff zugeordnet. Die Zuordnung ist den Festsetzungen und der Planzeichnung des B-Planes zu entnehmen.

Zusammenfassend ist festzustellen, daß die Belange des Naturschutzes und der Landespflege im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend aufgearbeitet und berücksichtigt worden sind. Die im Naturschutz zu beachtenden Gebote (Vermeidung, Minimierung, Kompensation) wurden angewandt.

► Sicherung der Ausgleichsmaßnahme

Die Ausgleichsflächen sind im Eigentum des jeweiligen Grundstücksbesitzers. Mit Nutzung des Baurechtes verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, die notwendige Ausgleichsmaßnahme vorzunehmen.

Die Ausgleichsfläche für die Flurstücke 323 und 269 auf dem Freesenberg befindet sich im Eigentum der Gemeinde Leopoldshöhe und wird im dortigen Ausgleichsflächenkataster eingetragen. Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt nach Rechtskraft der vorliegenden B-Planänderung. Die Kostenerstattung wird im Rahmen des weiteren Verfahrens mit den Eigentümern geklärt.

- c) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden unter Begrenzung der Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Beachtung der Aspekte zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, Aussagen zu Altlasten / Bodenschutz / Bodenaushub und Bodenentsorgung

Für den Geltungsbereich der Planung werden keine **Flächen mit Bodenbelastungen** in Anspruch genommen. Innerhalb des Planungsbereiches liegen keine Informationen über Altablagerungen und Altlasten vor. Dem Aspekt der **Begrenzung der Bodenversiegelung** und der Grundsatz des **schonenden Umgangs mit Grund und Boden** (§ 1a (2) BauGB) wurde beachtet, indem durch die vorliegende Planung keine zusätzlichen Erschließungsanlagen, hier insbesondere zusätzliche Straßenverkehrsflächen, geschaffen werden müssen bzw. auf das notwendige Maß begrenzt wird. Eine **vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen** bzw. **Wiedernutzbarmachung von Flächen** erfolgt mit der vorliegenden Planung, da die Flächen heute bereits nicht mehr landwirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können. Nach Realisierung des notwendigen Regenrückhaltebeckens / Regenklärbeckens trifft dieses noch verstärkter auf die nördlich der Kachtenhauser Straße liegenden Fläche zu (siehe auch nächsten Absatz).

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist die Beachtung des Aspektes zur **Nachverdichtung und Innenentwicklung** versucht worden umzusetzen, jedoch nicht realisierbar. Dieses liegt insbesondere daran, dass dafür notwendige Flächen innerhalb des Siedlungsbereiches von den Grundstückseigentümern nicht zur Verfügung gestellt werden und die notwendige Erschließung (u.a. Flächen für ein Trockenbecken) nicht hergestellt werden kann. Wenn gleich der Aspekt zur Nachverdichtung und Innenentwicklung in der vorliegenden Planung nicht deutlich zum Tragen kommen kann, so befürwortet die Gemeinde eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung. Dieses wird auch zum Ausdruck gebracht, indem für eine zukünftige Entwicklung bereits heute, die erforderlichen Verkehrsflächen zur Anbindung des möglichen Plangebietes an die überörtlichen Straßen vorgesehen werden.

Der **Erhalt schutzwürdiger Böden** ist zu beachten. Gemäß der Bodenkarte, des Geologischen Dienstes NRW „Schutzwürdige Böden“ befinden sich im Plangebiet Flächen mit schutzwürdigen Böden – Böden mit hoher Bodenfruchtbarkeit. Trotz der Bodenfruchtbarkeit werden die Flächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Dieses trifft insbesondere auf die Flächen südlich der Kachtenhauser Straße zu. Die Flächen nördlich der Kachtenhauser Straße werden nur noch bewirtschaftet, weil sie sich in einem räumlichen Zusammenhang zu einer größeren landwirtschaftlichen Nutzfläche nördlich des Grabens A befinden. Durch die Realisierung des notwendigen Regenrückhaltebeckens / Regenklärbeckens werden die verbleibenden direkt angrenzenden Flächen zu klein sein, um sie sinnvoll bewirtschaften zu können. Gemäß der Karte des Geologischen Dienstes NRW „**Erosions- und Verschlammungsgefährdung** der Böden“ ist das Plangebiet nicht erosionsgefährdet.

Im Rahmen der **Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen** wird i.V.m § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht, soweit dies technisch möglich ist. Die Größe und die Zuschnitte der Flurstücke bzw. des Änderungsbereiches verdeutlichen bereits, dass innerhalb des Plangebietes kein räumlicher Spielraum für die

Unterbringung des Bodenaushub besteht. Der Bodenaushub ist daher abzufahren und entsprechend zu entsorgen.

d) Umweltverträglichkeitsprüfung

Gemäß den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23.09.04 wird das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Dementsprechend erfordert die Planung aufgrund ihrer Größenordnung weder eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung des Einzelfalls. Entsprechend ist auch kein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erforderlich.

e) Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet ist gegenüber der Darstellung im Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ des Kreises Lippe nördlich der Kachtenhauser Straße zurückgenommen worden. Die Darstellung entspricht dem Ergebnis der Anfrage gem. § 20 Landesplanungsgesetz bzw. der Stellungnahme des Kreises Lippe vom 02.05.2002 (Akz. 61.02.05). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Entlassung der besagten Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt.

2. Belange des Verkehrs / der Erschließung

Alle Baurechte sind über das bestehende öffentliche Straßennetz anschließbar. Somit werden zusätzliche Ein- und Ausfahrten an der Landesstraße L 967 / Helpuper Straße und an der Kreisstraße K 3 / Kachtenhauser Straße entstehen. Diesbezüglich sind während der frühzeitigen Beteiligung von den jeweiligen Straßenbaulastträgern keine Anregungen eingegangen.

Der Straßenbaulastträger „Straßen NRW“ hat auf Nachfrage mitgeteilt, dass in Kombination mit einer Querungshilfe und dem Anhalten der Busse auf der Landstraße, voraussichtlich auf den Bau einer Linksabbiegespur verzichtet werden kann. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind insbesondere die Herstellung einer Querungshilfe und eine neue Fahrbahnmarkierung. Eine Bereitstellung von an die Straße angrenzenden Flächen wird nicht erforderlich, da die Landstraße über eine ausreichende Breite verfügt. Diesem würde die Gemeinde Leopoldshöhe folgen, wenn eine Realisierung der zuvor beschriebenen Gesamtfläche denkbar wäre. Im weiteren Verlauf der Planung konnten widerstreitende Belange nicht ausgeräumt werden, so dass sich das Plangebiet erheblich reduziert hat. Der jetzt angestrebte Umfang erfordert keine Querungshilfe.

Die in der Planung festgesetzten zusätzlichen Straßenverkehrsflächen verdeutlichen, dass die Gemeinde sehr wohl weiterhin darin bestrebt ist, die unbebaute Fläche zwischen der K 3 und der Flurstraße zu entwickeln. Um hier für die Zukunft handlungsfähig zu bleiben, werden mit der jetzigen Bebauungsplanänderung entsprechende Flächen für die verkehrliche Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz vorgesehen. In wie weit diese Anbindungen bei einer späteren planerischen Überarbeitung der verbleibenden Freiflächen genutzt werden, wird der dann initiierten Bauleitplanung überlassen. In diesem Zusammenhang ist die Querungshilfe erneut zu diskutieren.

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte dienen dazu, die jeweils daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit entsprechenden Maschinen zu erreichen. Diese

Zuwegungen sind ebenfalls mit den jeweiligen Grundstückseigentümern abgestimmt worden. Das gegenwärtig noch bestehende Trafohaus auf dem Flurstück 280 wird gem. Aussage von E-ON Westfalen im Laufe des Jahres 2005 beseitigt.

3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Bodendenkmale oder denkmalgeschützte Gebäude vorhanden. Auch in der Denkmalliste sind keine beachtenswerten Gebäude genannt.

Der Änderungsbereich wird geprägt einerseits durch das Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“, andererseits durch die vereinzelt Wohngebäude. Die Entwicklung von Vorgaben aus Sicht der Baukultur wird nicht gesehen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, Tel.: 05231/9925-0, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen

4. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung tangiert im Süden den gegenwärtigen Gewässerlauf des Siekbach (Straßenecke L 967 / Flurstraße). Aufgrund der Planfeststellung zur „Verlegung und Ausbau des Siekbaches und Bau eines Hochwasserrückhaltebeckens in den OT Greste und Helpup“ vom 08.06.1998 wird der zukünftige Gewässerverlauf des Siekbach als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Die dafür im B-Plan vorgesehene Fläche übernimmt daher nachrichtlich die Vorgaben der Planfeststellung. Für weitere Erläuterungen / Erklärungen wird daher auf dieses Verfahren verwiesen.

Das in der Gewässerkarte der Gemeinde Leopoldshöhe als Graben A bezeichnete namenlose Gewässer, verläuft nördlich der Kachtenhauser Straße auf dem Flurstück 329. Der Grabe A entsteht in der westlich der Helpuper Straße liegenden kleinen Waldfläche und mündet östlich des Plangebietes in den Siekbach.

Die Fläche für Wasserwirtschaft i.V.m. der Umlegung des Siekbach beinhaltet auch die Fläche für das dortige natürliche Überschwemmungsgebiet. Für den Graben A ist sie integriert zum Einen in der Fläche für Wasserwirtschaft und zum Anderen in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Die im Planfeststellungsverfahren bekundete Notwendigkeit für das Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“, eine Regenrückhaltung ggf. mit Klärung vorzusehen, hat eine städtebauliche Auseinandersetzung mit dieser Vorgabe erfordert. Die topographischen und örtlichen Verhältnisse geben den gewählten Standort des Regenrückhaltebeckens (RRB) ggf. mit Regenklärbecken vor.

Entsprechend dieser Situation ist die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses zur Beseitigung von Niederschlagswasser festgesetzt worden.

Das im Regenrückhaltebecken gesammelte anfallende Regenwasser wird in den angrenzenden Graben A auf dem Flurstück 329, im Einzugsbereich des Siekbach,

ortsnah eingeleitet (siehe Wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung vom 21.02.2003, Einleitungsstelle R 407, Akz: 54.1-83.10 DT/LH 1). Die hierfür notwendigen Regenwasseranlagen, die auf der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses vorgesehen sind, entsprechen den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Die beteiligten Behörden (Bezirksregierung Detmold und StafuA Minden) gehen davon aus, dass die zu entwässernden Flächen bzw. deren Oberflächen hinsichtlich der Verschmutzung mit einem Wohngebiet vergleichbar ist (gemeinsame Besichtigung vom 07.03.2002). Der Bau des Regenklärbeckens wird daher nicht als dringendste Maßnahme gesehen, jedoch ist die erforderliche Fläche dafür bereitzuhalten, falls sich die Erforderlichkeit des Regenklärbeckens ergeben sollte (jährliche Einschätzung der Situation gem. Erlaubnisbescheid).

Die Fläche für die Regelung des Wasserabflusses / Erschließungsanlage wird nach Abschluß des Bauleitplanverfahrens in das Eigentum der Gemeinde Leopoldshöhe übergehen.

Aufgrund des § 51 a Landeswassergesetzes ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Entsprechend dieser Vorgabe ist grundsätzlich beabsichtigt, eine **dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung** vorzunehmen und das Oberflächenwasser auf der unversiegelten Fläche zur Versickerung zu bringen.

Durch verschiedene Bodengutachten, im Auftrage des Abwasserwerkes der Gemeinde Leopoldshöhe ist festgestellt worden, dass die im Gemeindegebiet anstehenden Bodentypen einen hohen Lehmantel aufweisen (siehe auch Antrag auf Planergänzung zur Planfeststellung – Umlegung des Siekbach.....-, in dem dieses bestätigt wird). Damit verbunden ist ein ungünstiger Durchlässigkeitsbeiwert. Es ist daher davon auszugehen, dass eine Versickerung auf den Baugrundstücken nicht realisierbar ist.

Es besteht die Anschlußmöglichkeit an den Regenwasserkanal (Trennsystem) in der Helpuper Straße und in der Kachtenhauser Straße. Die Beschaffenheit des Niederschlagswassers im Geltungsbereich der B-Planänderung wird als normal verschmutzt angesehen.

Mit der Ableitung des Regenwassers über das Trennsystem, gem. § 51a Abs.4 S 1 LWG, ist die vorliegende Planung von der Verpflichtung Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, ausgenommen.

Mit **wild abfließenden Wasser** von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird aufgrund der Umgebungssituation und den bisherigen Erfahrungswerten nicht gerechnet.

Für die **Abwasserbeseitigung** kann das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) genutzt werden, dieses ist ausreichend dimensioniert. Die Erweiterung kann an die Schmutzwasserleitung in der Helpuper Straße und Kachtenhauser Straße angeschlossen werden.

Über den Sammler Haferbach wird das Schmutzwasser der Zentralkläranlage Lage zugeführt. Die Kläranlage verfügt über ausreichende Kapazitäten und entspricht den neusten Regeln der Technik.

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

Die Frischwasserversorgung ist für das Plangebiet als gesichert anzusehen. Die Leitungen sind technisch einwandfrei und ausreichend dimensioniert. Die technische Anbindung des Plangebietes an die Versorgungssysteme für Elektrizität und Telekommunikation (siehe Hinweise) ist möglich.

5. Zukünftige Nutzung

a) Städtebauliches Konzept

Der Änderungsbereich wird durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“, der verbleibenden Freifläche zwischen Flurstraße und Kachtenhauser Straße sowie der in der weiteren Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und ehemaligen landwirtschaftlich Hofstellen geprägt.

Diese Umgebungssituation veranlaßt die Gemeinde Leopoldshöhe gerade im Übergang zum Gewerbegebiet ein Mischgebiet auszuweisen. Entlang der Helpuper Straße wird die vorrangige Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben gesehen. Dagegen ist nördlich der Kachtenhauser Straße eine Bebauung mit Wohnnutzung zu bevorzugen. Diese Strukturierung wird angestrebt, da sie sich den direkt anschließenden Bereichen anpaßt. Auch steht sie einer späteren städtebaulichen Entwicklung der o.g. Freifläche nicht entgegen.

Die wasserrechtlichen Festsetzungen dienen dazu, erkannte Mißstände in anderen Bereichen, sowohl räumlicher als auch fachlicher Art, zu beheben. Dabei handelt es sich vornehmlich um die nachrichtliche Übernahme von Vorgaben des Planfeststellungsverfahrens zur Umlegung des Siekbach, wie auch die erkannte Erforderlichkeit eines Regenrückhaltebeckens für das Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“. Die im Planfeststellungsverfahren bekundete Notwendigkeit des RRB / RKB hat eine städtebauliche Auseinandersetzung mit der hierfür vorgesehenen Fläche erfordert, die im Ergebnis zu einer Aufteilung (RRB/Mischgebiet) geführt hat. In Verbindung mit der Diskussion bzw. Einleitung der Bauleitplanverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan bietet es sich an, diese Fläche in das Verfahren zu integrieren. Dadurch wird der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04/04 „Osterheide“ in Richtung Norden erweitert.

b) Veränderungen gegenüber dem Vorentwurf

Der Vorentwurf sah eine Bebauung der gesamten Fläche zwischen Kachtenhauser Straße und Flurstraße vor. Dieses konnte aus widerstreitenden Belangen nicht weiterverfolgt werden. U.a. konnte keine Einigung mit einem Grundstückseigentümer erzielt werden, der Grundstücksflächen für ein Trockenbecken hätte zur Verfügung stellen müssen. Aufgrund von topographischen und wasserrechtlichen Gründen sind Alternativen zu dem Standort des Trockenbeckens nicht denkbar.

Weiterhin benötigen die Stadtwerke Oerlinghausen eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken. Dieses ist von den beteiligten Behörden auf dem Flurstück 323 vorstellbar. Derzeit liegen keine Planungen vor, so dass eine konkretisierte Aussage in diesem B-Planverfahren nicht gemacht werden kann. Somit ist es nicht möglich, eine rechtlich abgesicherte Oberflächenwasserabführung für diese Fläche – auch nicht für Teilflächen – zu erzielen.

Der jetzige Entwurf gibt somit den Bereich wieder, für den eine gesicherte Regenwasser- und Schmutzwasserabführung gewährleistet ist. Dies hat u.a. dazu geführt, den Geltungsbereich zu verändern.

Die Veränderungen nördlich der Kachtenhauser Straße wurden mit den Grundstückseigentümern erreicht. Da jeder Grundstückseigentümer eine eigenständige Zuwegung bevorzugte, wurde die private Erschließungsstraße zu Gunsten privater Stichwege geändert. Dadurch besteht die Möglichkeit, die Grundstücke mit je einem Gebäude zu bebauen. Dieser Ansatz fügt sich in die Umgebungsbebauung ein und verhält sich konform zu den Vorgaben des Naturschutz- und des Wasserrechtes.

Eine zusätzliche Bebauung auf dem Flurstück 331 ist nicht vorgesehen gewesen und auch nicht beabsichtigt. Aufgrund der Tatsache, dass die östlich angrenzenden Flächen, nördlich und südlich der Kachtenhauser Straße für eine weitere Bebauung vorerst nicht zur Diskussion stehen, ist auch das Flurstück 331 aus dem Geltungsbereich herausgenommen worden (siehe Stellungnahme Kreis v. 02.05.02 i.V.m § 20-Anfrage LPIG). Eine Entwicklungsmöglichkeit für das Gebäude wird über den Bestandsschutz gesehen, der städtebaulich als vertretbar eingestuft wird.

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte dienen dazu, die jeweils daran angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit entsprechenden Maschinen zu erreichen. Diese Zuwegungen sind ebenfalls mit den jeweiligen Grundstückseigentümern abgestimmt worden.

Eine Spielplatzfläche ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt entbehrlich, da die umsetzbare Wohnbebauung einen Bedarf nicht auslöst. Parallel dazu fehlt eine passende Erschließung und Bereitstellung von Grundstücksfläche.

c) Erläuterung der Festsetzungen (die bisher nicht näher dargelegt worden sind)

► Mischgebiet – Allgemein -

Das Mischgebiet wird vorrangig als Übergang zwischen dem Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“ und der vorhandenen Bebauung gesehen. Die städtebauliche Umgebungssituation (Gewerbe / Landesstraße / landwirtschaftliche Nutzfläche) lässt eine andere Gebietsausweisung auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen nicht zu. Dieser Gebietstyp gewährleistet, dass ein einvernehmliches Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben bauplanungsrechtlich gesichert ist.

Um eine bessere Steuerung des Mischgebietes zu erzielen, wird das Mischgebiet gem. §. 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert.

► Mischgebiet 1

Das Mischgebiet direkt an der Helpuper Straße wird geprägt durch das Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“. Dieser Bezug veranlaßt die Gemeinde, diesen Bereich des Mischgebietes dahingehend zu gliedern, dass ausschließlich nicht

wesentlich störende Gewerbebetriebe auf den bisher unbebauten Grundstücksflächen der Flurstücke 269 und 323 anzusiedeln sind. Damit wird einerseits unterbunden, dass neue Wohngebäude in einem Immissionsbereich entstehen, andererseits befinden sich diese Grundstücke in einer verkehrstechnisch günstigen Lage. Gleichzeitig müssen die sich ansiedelnden Betriebe Rücksicht auf die vorhandene Wohnbebauung nehmen. Die bestehende Wohnbebauung genießt Bestandsschutz.

Bei einer späteren bauleitplanerischen Entwicklung der rückwärtigen Freifläche, dienen die Gewerbebaukörper gleichzeitig als Abschirmung gegen die Immissionen des Gewerbegebietes und der Landesstraße.

Ausgeschlossen sind innerhalb des Mischgebietes Lagerplätze, Vergnügungsstätten, Sex-Shops als Unterart der Einzelhandelsbetriebe und Bordelle als Unterart der sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe sowie andere Betriebe mit Darbietung sexuellen Charakters. Der Ausschluß ergibt sich aus den standortspezifischen Anforderungen. Die Helpuper Straße stellt an dieser Stelle eine „Eingangssituation“ in das Gemeindegebiet dar. Bei Ansiedlung der nicht zugelassenen Nutzungen an diesem Standort, werden bei dem unvoreingenommenen Betrachter bestimmte Vorstellungen in Verbindung mit dem Erscheinungsbild der Gemeinde hervorgerufen, welches nicht förderlich ist für das Image der Gemeinde. Andererseits sind mit den ausgeschlossenen Nutzungen Beeinträchtigungen verbunden, die mit der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung nicht vereinbar sind. Dieses trifft nicht nur auf das äußere Erscheinungsbild (Lagerplatz, u.a. Staubimmissionen) zu, sondern insbesondere auf die damit verbundene Frequentierung (für Vergnügungsstätte zu Tag- und Nachtzeiten). Zudem wird bei einer Zulässigkeit eine Störung der weiterhin angestrebten Entwicklung einer Wohnbebauung auf den rückwärtigen Flächen zur Helpuper Straße gesehen (siehe Veränderungen gegenüber dem Vorentwurf). Die Gemeinde Leopoldshöhe vertritt zudem die Auffassung, dass sie über ausreichende Alternativstandorte in den vorhandenen Gewerbegebieten verfügt, weshalb an diesem Standort auf einer derartige Nutzung zu Gunsten der Wohnbebauung verzichtet wird.

► Mischgebiet 2

In diesem Bereich des Mischgebietes sind ebenfalls die unter Mischgebiet 1 ausgeschlossenen Nutzungen nicht zugelassen. Die Argumentation wird parallel zu den oben vorgenommenen Ausführungen gesehen.

Die Umgebungsbebauung wird durch Wohnhäuser geprägt. Dementsprechend wird eine Wohnnutzung bevorzugt. Die Ausweisung als Mischgebiet ergibt sich aus der weiteren Umgebung, insbesondere durch das Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“. Dieses wirkt i.V.m dem nördlich des Gebietes angesiedelten landwirtschaftlichen Betrieb immissionsschutzrechtlich auf die Fläche ein. Vermittelnd zwischen diesen einzelnen Belangen spricht sich die Gemeinde für ein Mischgebiet aus, in dem Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gleichberechtigt sind. Eingehende Anträge sind daher unter dem Aspekt der Einzelfallentscheidung zu beurteilen.

► Baugrenzen

Die Baugrenzen orientieren sich an dem vorhandenen Gebäudebestand und dem Bereich, der erschließungstechnisch gesichert ist.

Die nördliche Baugrenze des Flurstückes 323 wird aus nachbarschaftsschützenden Aspekten, hier insbesondere Belichtung / Belüftung, vorgenommen.

Das Wohnhaus Helpuper Straße 347 ist durch den freizuhaltenden Bereich, für die Umlegung des Siekbach, vor Beeinträchtigungen durch die neue Bebauung, ausreichend beachtet worden.

Das Flurstück 273 erfährt aufgrund der Straßenkreuzung keine zusätzlichen Bauflächen direkt an der Helpuper Straße. Das heutige Wohnhaus Kachtenhauser Straße 6 ist ein Ersatzbau für ein Gebäude, das für die heutige Straßenkreuzung weichen mußte.

Die Baugrenze auf dem Flurstück 226 nimmt den Bestand auf.

Die Baugrenzen nördlich der Kachtenhauser Straße ergeben sich durch das vorhandene Wohnhaus auf dem Flurstück 331. Weiterhin beeinflusst die Abgabe für Straßenverkehrsfläche i.V.m. einem möglichen Ausbau der K 3 die südliche Baugrenze. Auch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen in Rückkopplung mit der verfügbaren Baufläche bestimmt die Lage der Baugrenze (siehe Eingriffsermittlung).

► Ausgleichsflächen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen parallel zur Helpuper Straße dienen neben der Eingrünung des mit dieser Planung entstehenden Siedlungsrandes auch als zusätzliche Abstandsfläche. Hiermit könnte zusätzlich eine visuelle Abschirmung einer möglicherweise anstehenden Wohnbebauung und der jetzt vorgesehenen mischgebietsverträglichen Gewerbenutzung erfolgen.

► Äußere Gestaltung der Gebäude

Die Vorgaben des Mischgebietes 1 orientiert sich bei ihrer gestalterischen Entwicklung an der vorhandenen Nachbarbebauung, insbesondere der Wohnhäuser. Diese sind überwiegend zweigeschossig, mit Satteldach, die eine Dachneigung von ca. 45 ° haben. Daran angelehnt sind die entsprechenden Festsetzungen erfolgt.

Mit der Zweigeschossigkeit, wird den Betriebsinhabern u.a. eine Betriebsleiterwohnung im selben Gebäude ermöglicht. Die Traufhöhe und Dachneigung gewährleisten, dass die neu hinzukommenden Gebäude die bestehende Bausubstanz nicht überragen. Optisch ordnen sie sich dem Bestand unter. Dieses ist wichtig, da sonst durch die zulässigen Gebäudelängen, die Umgebungsbebauung durch die Neubauten gestalterisch nicht mehr wahrgenommen werden. Gleichzeitig ist gewährleistet, dass mit diesen Maßgaben eine gute Ausnutzung und konzeptionelle Planung der zu errichtenden Gebäude möglich ist.

Die Festsetzung des Dachtyps ist bewußt vorgenommen worden. Das gegenüberliegende Gewerbegebiet wird bestimmt durch lange Gebäudekörper mit Flachdächern. Bei Zulassung gleicher Gebäudetypen auf den neuen Bauflächen, östlich der Helpuper Straße, besteht aufgrund der zulässigen Gebäudelängen (zusammen ca. 50 m) die Gefahr, daß eine „Tunnelwirkung“ entsteht. Dem möchte die Gemeinde entgegenwirken, in dem sich durch das Satteldach i.V.m. der Spanne für die Dachneigung, eine aufgelockerte und differenziertere Dachlandschaft entwickelt.

Für das Mischgebiet 2 wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt. Die Einzelhäuser sind mit einem Satteldach zu versehen, für das eine Dachneigung von 30 – 50° definiert ist. Diese Festsetzungen leiten sich ebenfalls aus der direkten Nachbarbebauung ab. Auch die weiteren Festsetzungen wie Traufhöhe oder die Gestaltung der Dachaufbauten sind an die Umgebungsbebauung angelehnt bzw. der gestalterische Wille der Gemeinde Leopoldshöhe für die Baukultur im Gemeindegebiet. So sind u.a. die Vorgaben für Dachaufbauten elementare Gestaltungsansätze in den letzten größeren ausgewiesenen Neubaugebieten.

Mit hiesigen Festsetzungen ist eine aufgelockerte Bebauung verbunden, die sich auch in den weiter östlich angrenzenden Hofanlagen widerspiegelt. Gleichzeitig wird der Übergang zur nördlich angrenzenden freien Landschaft aufgenommen, insbesondere durch die Begrenzung der Geschossigkeit und Einzelhausfestsetzung.

► Grundflächenzahl (GRZ)

Entsprechend der Lage der Bauflächen werden auch die Grundflächenzahlen gestaffelt. Entlang der Helpuper Straße wird der Bestand mit GRZ 0,6 aufgenommen, nördlich der Kachtenhauser Straße mit GRZ 0,4. Letzteres unterstreicht den Übergang zur freien Landschaft mit den angrenzenden ehemaligen Hofanlagen.

6. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschuß	14.02.2002
Beschluß über frühzeitige Beteiligung	17.07.2002
Frühzeitige Bürgerbeteiligung Frühzeitige Beteiligung der TöB	19.08.2003 bis 26.09.2003 Schreiben v. 01.08.2002 bis einschl. 26.09.03
Auslegungsbeschuß	
Bürgerbeteiligung Beteiligung der TöB	-- bis -- Schreiben v. --- bis einschl. -
Satzungsbeschuß	
Bekanntmachung Satzungsbeschuß im Kreisblatt	
Bekanntmachung im Bekanntmachungskasten	Ausgehängt Abgehängt

Ausgangszustand Untersuchungsraum, externe Lösung

Teil- fläche	1 Code	2 Biototyp	3 Fläche/qm	4 A	5 Korr.	6 Sp. 5x6	7 Einzelflächen wert Sp 4x7	8
A	1.1	versiegelte Fläche Private	1222		0	1	0	0
		Grünfläche	2349		3	1	3	7047
			3571				Gesamtwert	7047
B		Private Grünfläche	1542		3	1	3	4626
							Gesamtwert	4626
C	1.1	versiegelte Flä Private	2374		0	1	0	0
	4.1	Grünfläche	1698		2	1	2	3396
			4072				Gesamtwert	3396
D	3.1	Acker	1518		2	1	2	3036
							Gesamtwert	3036
E	3.1	Acker	3042		2	1	2	6084
	1.5	Feldweg	260		2	1	2	520
			3302				Gesamtwert	6604
							Summe	24709

Zustand nach Entwurf

Teil- fläche	Code	Biototyp gem B-Plan	Fläche/qm	A	Korr.	Sp 5 x 6	Wertpunkte
A	1.1	Versiegelte Fläche	2104		0	1	0
		Grünfläche in					0
	4.1	MI-Gebiet	220		2	1	2
	8.1	Feldgehölz	272		6	1	6
		Siekbach Uml	975		3	1	3
			3571				Gesamtwert
							4997
B	1.1	Versiegelte Fläche	754		0	1	0
		Grünfläche in					0
	4.3	MI-Gebiet	188		2	1	2
	8.1	Feldgehölz	384		6	1	6
		Verkehrsfläch					2304
	1.1	he	216		0	1	0
			1542				Gesamtwert
			2606		0	1	0
C	1.1	Versiegelte Fl Zier- und Nutzgarten					0
	4.1	-strukturarm-	1176		2	1	2
	1.1	Verkehrsfläch	156		0	1	0
	1.1	Verkehrsfläch	134		0	1	0
			4072				Gesamtwert
							2352
D	7.1	techn. Stillgew	1322		3	1,2	3,6
	7.1	Regenklärbec	196		3	0,5	1,5
			1518				Gesamtwert
			947		0	1	0
E	1.1	Versiegelte Fl Zier- und Nutzgarten					0
	4.1	-strukturarm-	631		2	1	2
	3.6	Obstwiese	828		7	0,9	6,3
		Hecke					5216,4
	8.1	-Formschnitt-	180		6	0,5	3
	1.1	Verkehrsfläch	56		0	1	0
	1.5	Feldweg	660		2	1	2
			3302				Gesamtwert
							8338,4
							Summe
							23420,6
							Gesamtbilan
							-1288,4

Externe Ausgleichsfläche Freesenberg

Teil- fläche	Code	Biototyp gem B-Plan	Fläche/qm	A	Korr.	Sp 5 x 6	Wertpunkte
		Acker	1000		2	1	2
							2000

Zustand nach Entwurf externe Ausgleichsfläche Freesenberg

Teil- fläche	Code	Biototyp gem B-Plan	Fläche/qm	A	Korr.	Sp 5 x 6	Wertpunkte
		Hecke					
		Feldgehölz	1000		6	1	6
							6000

Private Grünfläche

Aus der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan ist nicht ersichtlich, ob es sich hierbei z.B. um Hausgärten handelt oder nicht. Da die private Grünfläche eine größere zusammenhängende Fläche umfaßt, liegt die Vermutung nahe, dass die Bereiche ohne Bebauung eher einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt worden sind. Die Bereiche mit Bebauung dagegen eher den Charakter von Hausgärten entsprachen. Um zwischen den Belangen für Boden, Natur und Landschaft sowie der städtebaulichen Entwicklung zu vermitteln, ist einerseits die gegenwärtige Nutzung und andererseits die bauplanungsrechtliche Nutzung private Grünfläche, hier Zier- und Nutzgarten, in die angewandte Wertstufe eingeflossen. Die festgelegte Wertstufe auf der Teilfläche A und B vermittelt zwischen Intensivgrünland und Zier- und Nutzgarten - strukturreich -. Aufgrund der Beeinflussung der Fläche durch die Umgebungsbebauung und Nutzung ist für die Teilfläche A und B die Wertstufe 3 festgelegt worden.

Dagegen ist für die Teilfläche C die Wertstufe 2 angesetzt worden, weil davon auszugehen ist, dass damals wie heute, an den Wohnhäusern ein Zier- und Nutzgarten zu erwarten ist. Da die Gärten strukturarm gestaltet sind, werden sie mit Wertstufe 2 festgelegt.

Grünfläche in Mischgebieten

Dieser Bezeichnung erfolgt in Anlehnung an den Biototyp Grünflächen in Gewerbegebieten, hier für die Teilflächen A und B.

Obstwiese

Die Wertstufe ist beim Biototyp Obstwiese korrigiert worden, weil es sich um kleinräumige Flächenzusammenhänge handelt. Erst wenn alle drei Teilflächen mit Obstbäumen bestückt sind, entwickelt sich der Biototyp Obstwiese, weshalb die Wertstufe herabgesetzt worden ist.

Hecke

Zwischen der Gartenfläche der neuen Wohngebäude und der herzustellenden Ausgleichsfläche ist eine Hecke anzulegen. Falls eine Hainbuchenhecke angelegt wird, kann diese als Formschnitt gepflegt werden. Ein „Durchgang“ je Grundstück zur Ausgleichsfläche zu Pflegezwecken ist gestattet. Diese praktische Vorgehensweise verpflichtet dazu, die Wertstufe zu korrigieren.

Verkehrsfläche K 3 / Siekbach Umlegung

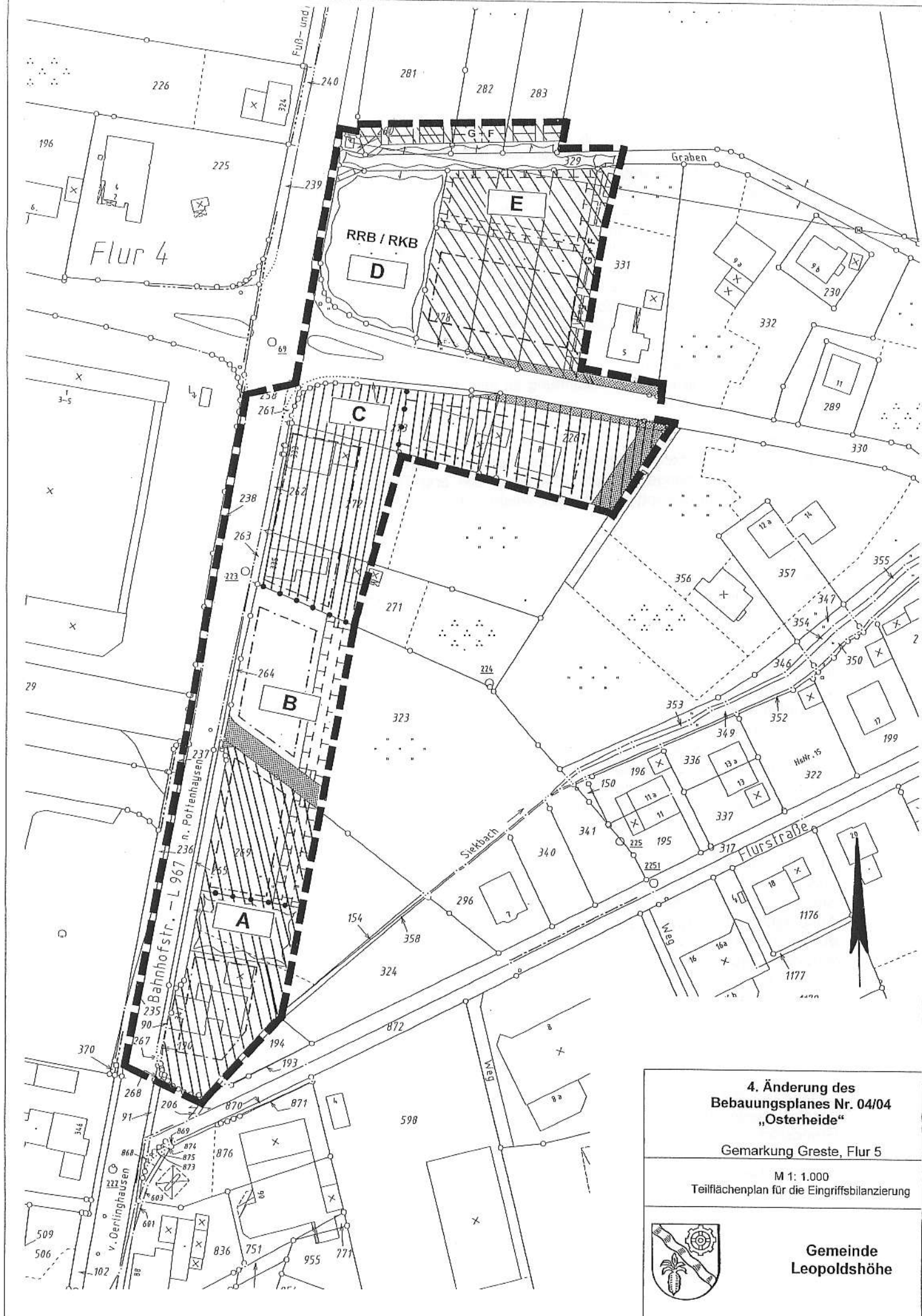
In der Ausgleichsbilanzierung sind die Flächen für die Umlegung des Siekbach und die Flächen für die Verbreiterung der Kreisstraße K 3 nicht in Ansatz gebracht worden. Die durch diese Maßnahmen verursachten Eingriffe erfolgen nicht aufgrund der vorliegenden Planungen sondern aufgrund der damit verbundenen Planfeststellungsverfahren. Die Festsetzungen erfolgen nachrichtlich bzw. bei der Verbreiterung der Kreisstraße K 3 im Sinne der Vorsorge, die durch den Kreis Lippe, Straßenbau und -unterhaltung, definiert worden sind. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für die Umlegung des Siekbach und der Verbreiterung der Kreisstraße K 3 sind in den dafür erfolgten bzw. noch durchzuführenden Planverfahren zu klären. In der Bilanzierung werden daher diese Flächenwerte mit der bisherigen Wertstufe 3 bzw. 2 angesetzt.

Regenrückhaltebecken / Verkehrsflächen

Das Regenrückhaltebecken und ggf. Regenklärbecken dient zur Verbesserung der ökologischen Situation. Die Arbeitshilfe bewertet technische Stillgewässer mit der Wertstufe 3. Mit entsprechender Ausprägung ist ein Korrekturfaktor von 1,2 möglich. Der bisherige Biototyp Acker, Wertstufe 2, wird durch ein „höherwertiges“ Biotop ersetzt. Dadurch entsteht mathematisch ein Werteüberhang. Dieser wird dem Eingriff aufgrund der festgesetzten Verkehrsfläche auf den Flurstücken 323 und 226, Flur 5, Gemarkung Greste gem. § 135 a - c BauGB zu 100 % zugeordnet. Die Fläche des Regenrückhaltebeckens geht in das Eigentum der Gemeinde Leopoldshöhe über, weshalb keine textliche Festsetzung erfolgt.

Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 269 / 323 bzw. Freesenberg

Die Ausgleichsmaßnahme auf dem Freesenberg wird erforderlich, weil der Ausgleich auf den Flurstücken 269 / 323 Flur 5, Gemarkung Greste, für den dortigen Eingriff nicht ausreichend ist. Dies geschieht unter dem Aspekt, dass jeder Grundstückseigentümer, die geplanten Eingriffe auf seinem Grundstück zu erbringen hat. Zugleich sollen die verbleibenden Flächen auf den Flurstücken 269 und 323, die sich nicht im Änderungsbereich befinden, für eine spätere städtebauliche Entwicklung verfügbar bleiben.



**4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 04/04
„Osterheide“**

Gemarkung Gresten, Flur 5

M 1: 1.000
Teilflächenplan für die Eingriffsbilanzierung



**Gemeinde
Leopoldsdorf**