

GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02/03 „Obere Brede“
im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB)

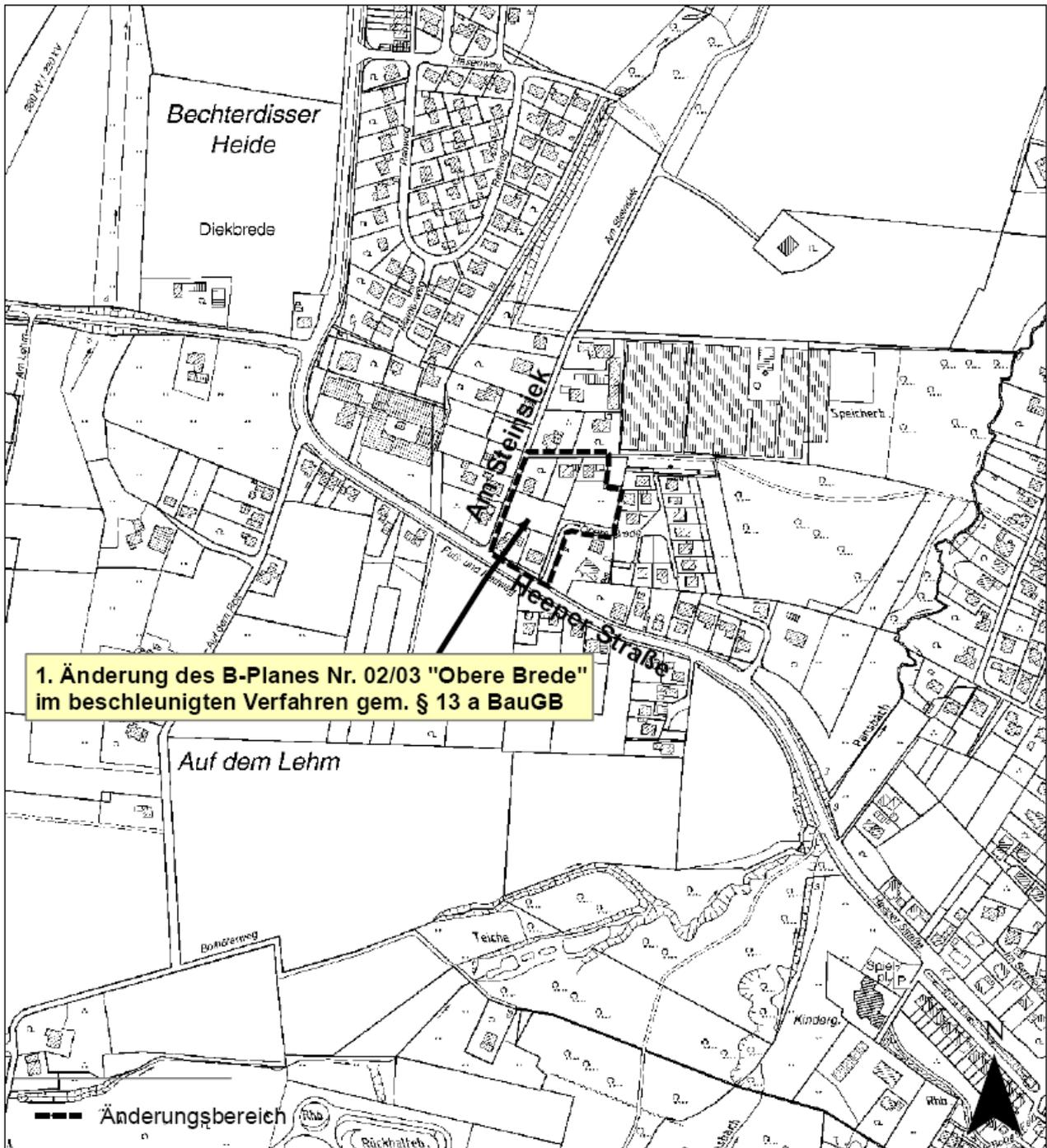
Planzeichnung
Textliche Festsetzungen
Begründung

Stand: Sitzung Februar 2008

Inhaltsverzeichnis	Seite	
A	Übersichtskarte Maßstab: 1:5000	003
B	Präambel	004
C	Planzeichnung Maßstab: 1:1000	005
D	Planzeichenerklärung / Festsetzungen	006
E	Textliche Festsetzungen	007
F	Hinweise	009
G	Örtliche Bauvorschriften / Rechtsgrundlagen	010
H	Verfahrensvermerke	011

Begründung

I	Änderung des Bebauungsplanes	12
I. 1	Ziel, Zweck und Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes	12
I. 2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung	12
I. 3	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	12
I. 4	Abgrenzung des Geltungsbereiches	12
II	Gegenwärtige Rahmenbedingungen	13
II. 1	Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund u. Bodenbeziehungen	13
II. 2	Eigenstruktur / Baulicher Bestand	13
II. 3	Nutzung / Immissionsbelastung	13
II. 4	Bestehendes Planungsrecht, Anwendung des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte gem. § 13 a BauGB	14
III	Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung	15
III. 1	Städtebauliches Konzept	15
III. 2	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	15
III. 3	Öffentliche Grünflächen / Spielplatzfläche	15
III. 3	Baugestaltung, Einfriedung	16
III. 4	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leistungsrechte, Erschließung	17
III. 5	Ver- und Entsorgung	17
III. 6	ÖPNV	18
III. 7	Eingriff in Natur, Landschaft und Umgebung	18
III. 8	Bodenbeziehungen / Bodenschutz	19



**1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 02 / 03 "Obere Brede"
im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

**Gemeinde
Leopoldshöhe**

Übersichtskarte

Ausschnitt aus der
DGK 1:5000

(Kreis Lippe, 19.12.2000, 40 / 00)



B 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 hat die Gemeinde Leopoldshöhe die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 02 / 03 „Obere Brede“ im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB), bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Leopoldshöhe, _____

Bürgermeister

Hinweis zur Begründung

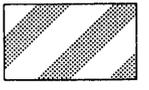
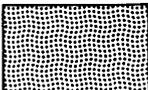
Die anliegende Begründung lag dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe zum Satzungsbeschluss vor.

Leopoldshöhe, den _____

Bürgermeister

Planzeichnung

D Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
z.B. GFZ 0,4	Geschoßflächenzahl (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen	
TH z.B. bis 4,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
FH z.B. bis 9,50 m	Firsthöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
Bauweise, Baulinie, Baugrenze	
O	offene Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)
2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
	Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)
Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsfläche (öffentlich) (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Hier: öffentliche Stellplätze 
Öffentliche Grünflächen	
	Grünflächen mit Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Hier: öffentlicher Spielplatz 
Sonstige Planzeichen	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
	Firstrichtung

E Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

(§9 Abs. 1 Nr.1, 2 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 16, 22 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet: WA – I – offene Bauweise, GRZ 0,4; GFZ 0,4

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Im Änderungsbereich sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen und 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

a) Anlehngehäuser und verglaste Wintergärten

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Anlehngehäuser und verglaste Wintergärten dann zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude einbezogen und mindestens drei Meter von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind.

b) Bodenbefestigungen, 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. Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen sind in wasserdurchlässiger Bauweise wie Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mindestens 2,5 cm herzustellen.

c) Verkehr und Verkehrsflächen

Das Flurstück 1110 wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Auf dieser Fläche sind entlang der Straße „Obere Brede“ Stellplätze vorgesehen.

d) Garagen, Carports und Stellplätze

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben sie einen Abstand von 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen zu halten. Ausgenommen hiervon sind die öffentlichen Stellplätze auf dem Flurstück 1110.

e) Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen haben sie einen Abstand von 5 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche zu halten.

4. Äußere Gestaltung der Baukörper

(§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. §86 BauO NW)

a) Trauf- bzw. Firsthöhen (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO):

TH 4,50 m, FH 9,50 m

Der untere Bezugspunkt für die Trauf- bzw. Firsthöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße.

Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

b) Dachformen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 BauNVO)

Zulässige Dachformen sind Satteldächer und Walmdächer.

Als Satteldach gelten auch Krüppelwalmdächer, wenn die Höhe des Krüppelwalms weniger als $\frac{1}{4}$ der Höhe des Hauptdaches, gemessen von der Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand bis zum First, beträgt. Die Festsetzungen zur Dachform gelten auch für eingeschossige Anbauten, Garagen und Carports, mit der Ausnahme, dass für Carports auch begrünte Flachdächer zulässig sind.

c) Dachneigung (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 BauNVO)

Satteldach 20 - 50 Grad

Walmdach 25 – 45 Grad

e) Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten

(§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 BauNVO)

- Alle Dachaufbauten müssen einen seitlichen Abstand einhalten. Bei Satteldächern ist dies –gemessen von der Gaubenoberkante– mind. 1,50 m vom Ortgang und bei Walmdächer sind dies –gemessen von der Gaubenoberkante– mind. 1,50 m vom Walmgrat.
- Zwischen Dachaufbauten ist mind. 1,00 m Abstand einzuhalten.
- Als Länge für Dachaufbauten / Dacheinschnitte 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.
- Die Gaubenhöhe (Vorderhöhe ohne Dachfläche bei Schleppegauben bzw. Giebelfläche bei Sattelgauben) darf 1,50 m nicht überschreiten.
- In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfenstern sind nicht zulässig.

f) Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Wie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

4. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenraum, öffentliche Fußwege) und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum nur in einer Höhe von bis zu 0,80 m zulässig. Die Einfriedung ist als Mauer, Holzzaun oder lebende Hecke auszuführen.

5. Verkehrs- und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Zufahrt auf das Flurstück 1119 wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht auf dem Flurstück 1024 festgesetzt.

5.1 Zusätzliche Ein- und Ausfahrten für die Flurstücke 1119 und 1149

Das Flurstück 1119 wird über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Flurstück 1024) erschlossen. Eine zusätzliche Erschließungsalternative wird dem Flurstück 1119 im Bereich der Straße „Obere Brede“ über das Flurstück 1110 ermöglicht.

Auch dem Flurstück 1149 wird eine zusätzliche Erschließungsalternative über das Flurstück 1110 ermöglicht.

Bei der zusätzlichen Erschließungsalternative über das Flurstück 1110 sind die vorhandenen öffentlichen Stellplätze zu berücksichtigen.

F Hinweise

1. Altlasten

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

2. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Wenn Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, §§15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmale, hier Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231 / 9925-0, Fax: 05231 / 9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unveränderten Zustand zu belassen.

3. Bodenaushub

Gemäß § 3a der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe (21.11.1993) soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 Krw/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten. Um eine Verwertung der Bodenaushubmassen im Sinne des § 4 Krw/AbfG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden.

4. Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe

Gemäß § 43 Abs. 1 BauO NW dürfen Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe in einem Abstand von weniger als 100 m zum Wald nur errichtet oder betrieben werden, wenn durch geeignete Maßnahmen gewährleistet ist, dass kein Waldbrand entsteht.

5. Versorgungsanlagen

Südöstlich angrenzend an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung verläuft ein 10 kV Erdkabel sowie verschiedene Niederspannungsleitungen der Firma E-On Westfalen Weser GmbH. Darüber hinaus befindet sich auf dem Flurstück 764 eine 10 kV Umspannstelle.

6. Niederschlagsableitung / Nutzung des Niederschlagswassers

Es besteht die Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal in der Straße „Am Steinsiek“ bzw. in der „Heeper Straße“. Somit sind ggf. private Leitungsrechte bis zur Anschlussmöglichkeit vorzusehen. Die Nutzung des Niederschlagswassers wird empfohlen, z.B. durch Regenwassernutzungsanlagen. Die Details sind mit dem Fachbereich IV -Gemeindebetriebe -, Abwasserwerk abzustimmen.

7. Schmutzwasserableitung

Es besteht die Anschlussmöglichkeit an den Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Steinsiek“ bzw. in der „Heeper Straße“. Somit sind ggf. private Leitungsrechte bis zur Anschlussmöglichkeit vorzusehen. Die Details sind mit dem Fachbereich IV -Gemeindebetriebe -, Abwasserwerk abzustimmen.

8. Deutsche Telekom

Im Planbereich sind Telekommunikationslinien / -anlagen der T-Com vorhanden.

9. Stromversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Anlagen der Firma E-On Westfalen Weser GmbH. Zur Vermeidung von Beschädigungen dieser Anlage ist es erforderlich, sich vor Bauausführung in die Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen. Ihr Ansprechpartner hierfür ist die Betriebsstelle Lage, Pivitsheider Str. 11, 32791 Lage, Tel: 05232 / 95356-0.

10. Gasversorgung

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich Anlagen der Stadtwerke Bielefeld GmbH. Zur Vermeidung von Beschädigungen dieser Anlage ist es erforderlich, sich vor Bauausführung in die Lage dieser Anlagen einweisen zu lassen. Ihr Ansprechpartner hierfür ist die Betriebsstelle Bielefeld, Gasversorgung, Tel: 0521 / 517854.

11. Immissionsschutz: Fenster in Aufenthaltsräumen nach Norden

Es wird empfohlen, in Dachflächen angelegte Fenster und Dachgauben sowie Fenster im Erdgeschoss, die nach Norden in Richtung Gewächshaus auf dem Flurstück 473, Flur 4, Gemarkung Bechterdissen gerichtet sind, nicht für Räume mit dauerhaftem Aufenthalt vorzusehen, dies gilt insbesondere für Schlafzimmer. Anderenfalls sind Verdunkelungsmöglichkeiten z.B. Jalousien anzubringen.

12. Zusätzliche Ein- und Ausfahrten für die Flurstücke 1119 und 1149

Die Zufahrten sind mit dem Fachbereich III -Bauen / Planen / Umwelt -, Fachgebiet Straßenbau abzustimmen.

G Öffentliche Bauvorschriften / Rechtsgrundlagen

1. Örtliche Bauvorschriften

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

2. Rechtsgrundlage

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1381) zuletzt geändert durch Art. 5 v. 24.06.2004 (GV NW S. 666)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

3. Verfahrensvermerke

Katasternachweis	Eindeutigkeit	Aufstellung	Auslegung
<p>Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein.</p> <p>Die Planungsunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der Flurkarte M. 1:1000 entsprechen dem Stand v. _____</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom 29.03.2007 aufgestellt worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____</p>	<p>Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am 29.03.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 und §13 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____</p>
<p>Detmold,</p> <p>Kreis Lippe</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>Detmold,</p> <p>Kreis Lippe</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Leopoldshöhe,</p> <p>Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>Schemmel (Bürgermeister)</p>	<p>bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 16.04 bis 18.05.2007 gem. § 3 Abs. 2, und § 13 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Schemmel (Bürgermeister)</p>

Erneute Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Planverfasser
<p>Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am 29.11.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 13 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gem. §10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am _____ als Satzung beschlossen worden.</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß §10 (3) BauGB am _____ im Amtsblatt des Kreises Lippe bekannt gemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtverbindlich geworden.</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Fachbereich III - Bauen/Planen/Umwelt - der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.</p>
<p>bekannt gemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 09.01.2008 bis 15.02.2008 gem. § 3 Abs. 2, und § 13 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Schemmel (Bürgermeister)</p>	<p>Leopoldshöhe,</p> <p>Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>Schemmel (Bürgermeister)</p>	<p>Leopoldshöhe,</p> <p>Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>Schemmel (Bürgermeister)</p>	<p>Leopoldshöhe,</p> <p>Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>Schemmel (Bürgermeister)</p>

I Änderung des Bebauungsplanes

I. 1 Ziel, Zweck und Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bildet der Raum Asemissen-Bechterdissen- Greste einen Siedlungsschwerpunkt im südlichen Gemeindegebiet. Insofern leiten sich hieraus auch Aufgaben für die zukünftige städtebauliche Entwicklung ab.

Die unverändert anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen lässt verfügbare Baugebiete ständig kleiner werden. Bisher unausgenutzte Flächen innerhalb der bebauten Ortsteile sind daher in Anspruch zu nehmen, somit wird hier eine Nachverdichtung und gleichzeitig eine Steigerung des Angebots an Wohnbaufläche im südlichen Gemeindegebiet vorgenommen. Auf dem Flurstück 1119 wird ein zusätzliches Baufenster im Süden des Grundstücks festgesetzt. Die bisherigen Baufenster im Änderungsbereich werden optimiert. Durch diese Nachverdichtung wird die Nachhaltigkeit an Grün- und Erholungsflächen im und außerhalb des Gemeindekerns gewahrt und bleibt somit den zukünftigen Generationen erhalten. Gleichzeitig wird aber auch eine öffentliche Grünfläche als Spielplatzfläche festgesetzt. Hiermit soll den Bedürfnissen von Kindern aus dem Neubaugebiet entsprochen werden.

Weiterhin soll die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Baugebiet „Obere Brede“ verbessert werden. Die öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 1110 wird im Zuge dieser Planung in eine öffentliche Verkehrsfläche mit Stellplätzen umgewandelt.

I. 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 18. Änderung vom 26.03.2007, stellt den Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Die vorliegende Planung – mit dem Gebietscharakter WA – stimmt daher mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes überein.

I. 3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) ist der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich und Siedlungsschwerpunkt dargestellt. Die Planungsziele und Festsetzungen stimmen daher mit den Zielen der Regionalplanung und Raumordnung überein.

I. 4 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der Änderungsbereich liegt in der Gemarkung Bechterdissen, Flur 4.

Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Am Steinsiek“ und eine Gärtnerei im Nordosten
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Obere Brede“
- im Süden durch die Straßen „Obere Brede“ und „Heeper Straße“
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Straße „Am Steinsiek“

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 8.768 m².

Ein Planausschnitt der Deutschen Grundkarte (DGK) ist auf Seite 003 beigefügt.

II. Gegenwärtige Rahmenbedingungen

II. 1 Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenbeziehungen

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Bechterdissen. In mittelbarer Nähe befinden sich zentrale Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen. Im Osten befindet sich ein Wald, der als Naherholungsgebiet dient. Die westliche und östliche Umgebung ist durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt. Hier ist das Einzelhaus in Ein- und Zweifamilienhäusern vorherrschend. Im Süden des Planungsgebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und kleinere Wohnsiedlungen.

Die Umgebungsbebauung ist durch ein- und zweigeschossige Bebauung geprägt. Im Westen und Nordosten des Änderungsbereiches schließen sich vereinzelte gewerblich genutzte Gebäude (ehemaliges Möbelgeschäft und Gärtnerei) der bestehenden Wohnbebauung an. Die Dachlandschaft zeichnet sich durch geneigte Dächer aus. Vorherrschend ist hier die Ausprägung als Satteldach.

Gemäß der Bodenkarte, herausgegeben vom Landesvermessungsamt NRW 1983, letzte Fortführung 1999, steht im gesamten Geltungsbereich überwiegend der Bodentyp Pseudogley-Parabraunerde an. Die Bodenart wird durch den hohen Lehmanteil der Böden geprägt.

Der Bodentyp dürfte sich als Baugrund eignen, da die umliegende Bebauung auf dem selben Bodentyp gegründet.

II. 2 Eigentumsstruktur / Baulicher Bestand

Die Flurstücke 1093 und 1110 (beide Öffentliche Verkehrsflächen), befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Alle übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

II. 3 Nutzung / Immissionsbelastung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt – mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche und des bestehenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes - für den gesamten Änderungsbereich bereits ein WA fest. An die bestehende Bebauung schließen sich Gartenflächen an.

Im Süden des Änderungsbereiches befindet sich die bereits existierende Straße „Obere Brede“.

Die umliegenden Flächen werden im Westen, Osten und Süden des Grundstückes WA typisch genutzt.

Im Nordosten an den Änderungsbereich angrenzend befindet sich eine Gärtnerei. Während des Aufstellungsverfahrens zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 02/03 „Obere Brede“ wurden vom Landesumweltamt Immissionsmessungen durchgeführt. Als Ergebnis dieser Messungen vom 13.12.1999 wurde festgestellt, dass eine Immissionsbelastung, die über den gesetzlichen Grenzwerten liegt, von der Gärtnerei ausgeht.

Im nördlichen Planbereich des Ur-Plans ist, bereits in unmittelbarer Nähe (auf dem Flurstück 1025) zum Geltungsbereich dieser Änderung, eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Die auf dieser Fläche vorgeschriebene Schutzmaßnahme (Erdwall) ist zwischenzeitlich errichtet. Hiermit werden Lichtimmissionen durch den benachbarten gartenbaulichen Betrieb (Blumen- und Zierpflanzen) zur angrenzenden Wohnbebauung gemindert. Diese treten laut Gutachten durch das Landesumweltamt NRW (Lichtimmissionsmessung am 13.12.1999) vor allem im Winterhalbjahr durch eine so genannte Assimilationsbelichtung (z.T. 24 Stunden pro Tag) auf. Aus diesen Gründen wurde ein Wall in Höhe von 134,2 m

1. Änderung des B-Planes Nr. 02/03 „Obere Brede“ im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB) Februar 2008 über N.N. festgesetzt¹. Die Festsetzung des Walles und die Aufnahme des Hinweises in den Bebauungsplan gehen auf Anregung des Staatlichen Umweltamtes Minden zurück (Schreiben vom 11. Januar 2000 Stellungnahme (Az.: 26 - BL 287/99 Sc/Schn)).

Aus diesen Gründen wurde ein Hinweis in den Ursprungsbebauungsplan sowie in der vorliegenden Änderung aufgenommen, der besondere Vorkehrungen zum Schutz vor diffusem Licht empfiehlt.

Das zusätzliche Baufenster auf dem Flurstück 1119, das mit der anstehenden Planung entwickelt wird, liegt in einem Abstand von über 50 Metern zum Lichtschutzwall bzw. zum Immissionsort. Neben dem Wall ist durch die vorhandenen Bebauung ein zusätzlicher Schutz vor Lichteinwirkung vorhanden. Die Gemeinde geht daher davon aus, dass keine wesentlich störende Immissionsbelastung durch Lichteinwirkung auf den zusätzlichen Bauflächen zu erwarten ist.

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Änderungsbereiches entlang der Straße „Obere Brede“, wird in eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Nutzung, hier: Stellplätze, umgewandelt. Eine, die Wohnnutzung störende, Lärmbelastung ist von diesen Verkehrsflächen nicht zu erwarten.

II. 4 Bestehendes Planungsrecht, Anwendung des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte gem. § 13 a BauGB

Das Änderungsgebiet wurde erstmals in dem Bebauungsplan „Nr. 02/03 „Obere Brede“ (Rechtskraft 2000) als Allgemeines Wohngebiet (WA), in eingeschossiger, offener Bauweise mit einer GRZ und GFZ von 0,4 festgesetzt.

Mit Rechtskraft des o.g. Gesetzes sollen notwendige Anpassungsmaßnahmen u.a. von bestehenden B-Plänen, bei Erfüllung der rechtlichen Rahmenbedingungen, erleichtert bzw. beschleunigt werden. Die Gemeinde Leopoldshöhe geht davon aus, dass die angestrebte B-Planänderung die Rahmenbedingungen erfüllt.

Mit der vorliegenden Planung wird eine Nachverdichtung von innerörtlichen Flächen angestrebt, verbunden mit einem schonenden Umgang mit Grund und Boden, weshalb das o.g. Gesetz zur Anwendung kommt. Des weiteren unterschreitet die Planung den vorgegebenen Schwellenwert für die GRZ von 20.000 qm. Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erkennbar, ebenso ist auch keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter ersichtlich.

Für die Aufstellung eines B-Planes bzw. dessen Änderung, die diese Vorgaben berücksichtigt, ist das „beschleunigte Verfahren“ gem. § 13 a (2) BauGB anwendbar. Die Gemeinde Leopoldshöhe sieht daher von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden ab. Für die Verfahrensabwicklung wird auf § 13 BauGB verwiesen. Die B-Planänderung entspricht weiterhin dem Flächennutzungsplan der Gemeinde. Der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum wird mit der Planung in angemessener Weise Rechnung getragen. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB bestimmt für bestandsorientierte Bebauungspläne keine Erforderlichkeit eines Ausgleiches für Eingriffe in Natur und Landschaft. Da die Vorschriften auch für die Änderung eines Bebauungsplanes gelten, wird diese Möglichkeit auf die vorliegende Planung angewandt. Für die bisherige öffentliche Grünfläche, welche umgewandelt wird in öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentliche Stellplätze, erfolgt gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB kein Ausgleich.

¹ Die Gewächshäuser haben eine Firsthöhe von ca. 5 m. Die Wände und das Dach sind aus klarem Glas gefertigt, so dass beim Einsatz des Kunstlichtes in den Gewächshäusern Licht nach außen dringt. Eine Lichtimmissionsmessung durch das Landesumweltamt NRW am 13.12.1999 ergab, dass eine Blendwirkung durch die in ca. 2,30 m Höhe hängenden, nach oben mit Reflektoren versehenen Strahler (gemessen Außenkante Gewächshaus) nicht gegeben ist. Das Licht tritt diffus auf. Relevant bleibt daher die sog. Raumaufhellung.

III. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

III. 1 Städtebauliches Konzept

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde ist es von Bedeutung, dass eine Nachverdichtung in Teilen des Ortsgebietes angestrebt wird. Somit wird die Nachhaltigkeit an Grund und Boden für zukünftige Generationen bewahrt.

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben durch die vorliegende Änderung bestehen, sie werden in einigen Punkten konkretisiert und vertieft. Hierdurch fügt sich die neue Bebauung in die bestehende Bebauung schonend ein.

III. 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. §9 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB in Verbindung mit §§1, 4, 16, 22, 23 BauNVO)

Die GRZ von 0,4 bleibt unverändert, dieser Wert stellt laut § 17 BauNVO den vorgegebenen Höchstwert dar. Die GFZ von 0,4 wird ebenfalls nicht geändert und bleibt damit im Rahmen der gesetzlichen Höchstwerte. Es wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ in eingeschossiger, offener Bauweise mit einer Grund- und Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um die künftige Bebauung in den gewachsenen Bestand an den Straßen „Obere Brede“ und „Am Steinsiek“ einzufügen und das Planungsziel zu realisieren. Darüber hinaus werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen von 4,50 m bzw. 9,50 m (gemessen von Oberkante Erschließungsstraße) erhalten keine Einschränkung und sind im vollen Maße anwendbar. Die Stellung der baulichen Anlagen auf dem Flurstück 1119 sind traufständig zur Straße „Obere Brede“ anzuordnen und nehmen so die örtliche Situation auf. Zudem wird die Nutzung der Solarenergie dadurch vereinfacht.

Die Festsetzung von maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude dient dazu, eine schonende Nachverdichtung zu erzielen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass eine Einfamilienhausstruktur mit ggf. einer zweiten Wohneinheit erzielt wird, aber keine Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Dieser Gebäudetyp würde den Maßstab, der durch die Umgebungsbebauung gebildet wird, überschreiten. Deshalb gilt die Festsetzung „maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude“ auch für Doppelhäuser. Damit wird gleichzeitig eine Überforderung der verkehrlichen und räumlichen Situation der öffentlichen Straßen „Obere Brede“ und „Am Steinsiek“ vermieden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Nebenanlagen und Carports sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche haben sie jedoch einen Abstand von 5 m einzuhalten. Zusammen mit der Festsetzung zur Höhe der Einfriedung soll damit verhindert werden, dass eine völlige Abschottung der Grundstücke zur Straße hin entsteht, die das Straßenbild negativ beeinflussen.

III. 3 Öffentliche Grünfläche / Spielplatzfläche

Die Bebauung im Bereich „Obere Brede“ ist im Jahr 2000/2001 begonnen worden, wobei viele Grundstücke an Familien mit Kindern veräußert wurden. Während der Auslegung zu diesem Verfahren beteiligten sich die dort wohnenden Kinder durch eine Anregung und teilten ihr Bedürfnis nach einem Spielplatz mit. Die Anzahl der Kinder und deren Altersstruktur bestätigen den Bedarf für einen Spielplatz.

Im bisherigen Baugebiet „Obere Brede“ ist kein Spielplatz vorhanden. Die Gemeinde Leopoldshöhe hat sich daher mit der Erreichbarkeit von vorhandenen Spielplätzen und mit potentiellen Flächen und deren Verfügbarkeit in der vorliegenden Planung auseinandergesetzt.

Die Gemeinde verfügt über keine geeigneten Flächen im B-Plangebiet.

Die Erreichbarkeit von vorhandenen Spielplätzen wurde bei Aufstellung des B-Planes und auch bei der jetzigen Änderung als vertretbar angesehen, jedoch wird eine Spielplatzfläche direkt im Wohnquartier bevorzugt. Die Vorteile sind in der Bedeutung für Gemeinschaftserlebnisse, Kommunikation und der Erfahrung der eigenen

1. Änderung des B-Planes Nr. 02/03 „Obere Brede“ im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB) Februar 2008

Leistungsfähigkeit für und von Kindern zu sehen. Dies möchte die Gemeinde fördern und den Bedürfnissen der Bevölkerung mit all seinen Altersgruppen –auch den der Kindergerecht werden. Der Spielplatz „um die Ecke“ ist auch in Zeiten vermehrten Ruhebedürfnisses erwünscht, weil er die gesellschaftlich für notwendig erachtete sportlich / spielerische Betätigung von Kindern begünstigt, eine schnelle und ungefährdete Erreichbarkeit zulässt und Spielmöglichkeiten auch für Kinder eröffnet, die noch nicht selbstständig einen Spielplatz aufsuchen können. Dieser Ansatz hat die Gemeinde dazu veranlasst, dass Gespräch mit dem Eigentümer des Flurstückes 1119 zu suchen. Danach ist es möglich, eine Teilfläche für eine Spielplatzfläche zur Verfügung zu stellen. Die ca. 600 qm große Fläche grenzt an das Neubaugebiet „Obere Brede“ an. Die dortigen Anwohner haben teilweise von sich aus einen Antrag auf eine Spielplatzfläche gestellt. Die Gemeinde Leopoldshöhe geht daher davon aus, dass dieser Personenkreis sowie der bisherige Grundstückseigentümer keine Einwände gegen einen Spielplatz haben. Die bisher unbebaute Teilfläche des Flurstückes 1119 wird mit vorliegender Planung einer Bebauung zugeführt. Die zukünftigen Bauherren erhalten durch die jetzige Fassung Kenntnis von der Spielplatzfläche. Damit ist es ihnen möglich, sich auf diese Situation einzustellen. Die Anwohner südlich der Spielplatzfläche haben durch die Straße „Obere Brede“ einen gewissen Abstand zur dieser. Zudem wird die Nordseite der Wohn- bzw. Betriebsgebäude durch die Spielplatzfläche angesprochen. In diesem Bereich werden keine außen liegende Ruhebereiche beeinflusst, da der Ruhebereich des Wohnhauses zur Heeper Straße orientiert ist. Anders sieht dieses bei dem nördlich des Spielplatzes liegenden Anwohner aus. Dessen Garten- bzw. Ruheräume grenzen direkt an die Spielplatzfläche an. Anpflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche werden visuell und durch einen damit verbundenen größeren Abstand die Wahrnehmung des Spielplatzes mindern, aber nicht aufheben. Für alle Anwohner ist festzuhalten, dass die nachträgliche Schaffung eines Spielplatzes in einem Allgemeinen Wohngebiet aufgrund der Geräusentwicklung und deren Akzeptanz sich schwierig darstellt. Die von der Spielplatznutzung ausgehenden Immissionen werden insgesamt dahingehend beurteilt, dass sie mit der geplanten und vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind. Die Gemeinde Leopoldshöhe ist im Verfahren zu der Auffassung gelangt, dass die Interessen der Wohnbebauung hinsichtlich der Lärmsituation hinter dem Interesse der Förderung der Kinder durch diesen Spielplatz zurücktritt.

III. 3 Baugestaltung, Einfriedung

(gem. §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)

Hinsichtlich der Dachform wird das regionaltypische Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 50° Grad vorgeschrieben, um neu hinzutretende Gebäude in die bereits vorhandene Wohnbebauung angemessen einzufügen. Als Satteldach gelten auch Krüppelwalmdächer, wenn die Höhe des Krüppelwalms weniger als $\frac{1}{4}$ der Höhe des Hauptdaches, gemessen von der Schnittlinie der Dachhaut mit der Außenwand bis zum First, beträgt.

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen ist eine Abänderung der Dachform vertretbar. Neben dem Satteldach wurde beantragt, auch Walmdächer zuzulassen. Diesem Antrag ist die Gemeinde gefolgt. Diese zusätzliche Dachform wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten i.V.m. allgemeinen aktuellen Bauentwicklungen für vertretbar eingeschätzt.

Begrünte Dächer werden aufgrund ihrer ökologischen Positivwirkung ausdrücklich zugelassen.

Die Gliederung des Daches durch Gauben wird durch Gestaltungsvorschriften vorgegeben, um auch hier ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand sicherzustellen. Die Festsetzungen zur Dachform gelten auch für eingeschossige Anbauten, Carports und Garagen.

Im Bereich des Straßenraumes und des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 0,80 m über OK natürlich gewachsenes Gelände nicht überschreiten. Damit soll verhindert werden, dass eine völlige Abschottung der

1. Änderung des B-Planes Nr. 02/03 „Obere Brede“ im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB) Februar 2008
Grundstücke zur Straße und den öffentlich nutzbaren Wegeverbindungen wie dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hin entsteht, z.B. durch hohe Mauern und Zäune. Die Vorgaben zur Gestaltung der Einfriedungen tragen dazu bei, dass in diesen Bereichen ein gestalterisch positives Gesamtbild entstehen kann; sie sind finanziell und räumlich vertretbar. Die Einfriedungshöhe von 0,80 m berücksichtigt besonders Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern. Gleichzeitig wird die Verkehrssicherheit unterstützt, da Straßeneinmündungen und Einfahrten einsehbar für Autofahrer bleiben.

III. 4 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leistungsrechte, Erschließung

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)

Die innere und äußere Erschließung ist gesichert. Das Baugebiet ist über die Straßen „Obere Brede“ und „Am Steinsiek“ an das Gemeindestraßennetz angeschlossen.

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die öffentliche Grünfläche entlang der Straße „Obere Brede“ in eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier Stellplätze, umgewandelt. Die Stellplätze werden klar abgegrenzt und dienen der Verbesserung der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Wohngebiet. Die Sichtverhältnisse und der Verkehrsfluss in der Straße „Obere Brede“ werden mit dieser Maßnahme verbessert. Die Sicherheit für z.B. spielende Kinder und andere Verkehrsteilnehmer wird somit erhöht.

Die Erschließung des Flurstücks 1119 erfolgt gegenwärtig von einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Flurstück 1024) nördlich an das Grundstück angrenzend. Eine zusätzliche Erschließungsalternative wird dem Flurstück 1119 im Bereich der Straße „Obere Brede“ über das Flurstück 1110 ermöglicht, ebenso dem Flurstück 1149. Bei der Nutzung der zusätzlichen Erschließungsalternative über das Flurstück 1110, hier öffentliche Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: öffentliche Stellplätze, sind die vorhandenen öffentlichen Stellplätze zu berücksichtigen. Die Zufahrten sind mit dem Fachbereich III -Bauen / Planen / Umwelt -, Fachgebiet Straßenbau abzustimmen.

III. 5 Ver- und Entsorgung

a) Gewässer

Im oder direkt am Plangebiet ist kein oberirdisches Gewässer oder natürliches Überschwemmungsgebiet bekannt.

b) Wild abfließendes Wasser

Mit wild abfließendem Wasser von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird aufgrund der Örtlichkeit nicht gerechnet.

c) Schmutzwasserableitung

Für die Abwasserbeseitigung im Planungsbereich ist das vorhandene Kanalnetz (Trennsystem) in der Straße „Am Steinsiek“ bzw. in der „Heeper Straße“ zu nutzen. Dieses ist ausreichend dimensioniert. Die Kläranlage Schuckenbaum ist entsprechend der gemeindlichen Entwicklung ausgebaut und entspricht den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik.

d) Niederschlagswasserableitung

Es besteht die Anschlussmöglichkeit an den Regenwasserkanal (Trennsystem) in der Straße „Am Steinsiek“ bzw. in der „Heeper Straße“. Die Beschaffenheit des Niederschlagswassers im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als normal verschmutzt angesehen.

Mit der Ableitung des Niederschlagswassers 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.

e) Wasserversorgung

Die Frischwasserversorgung ist für das Plangebiet als gesichert anzusehen. Die Leitungen sind technisch einwandfrei und ausreichend dimensioniert.

f) Elektrizität und Telekommunikation

Die technische Anbindung des Planungsgebietes an die Versorgungssysteme für Elektrizität und Telekommunikation ist möglich.

g) Löschwasserversorgung

Die Versorgung mit Löschwasser wird durch die Gemeinde gewährleistet.

h) Denkmalpflege / Denkmalschutz

Denkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher nicht bekannt. Wenn dennoch bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde entdeckt werden, sind diese dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum Detmold, anzuzeigen.

III. 6 ÖPNV

Die Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 02/03 „Obere Brede“ ist durch die bestehenden Haltestellen „Krähenholz“ und „Möbel Fillies“ mit dem ÖPNV ausreichend erschlossen (bei einer Erschließungsisochrone mit einem Radius von 500 Meter um die jeweiligen Haltestellen).

III. 7 Eingriff in Natur, Landschaft und Umgebung / Umweltbericht

Die angestrebte Nachverdichtung wäre bei einer Betrachtungsweise gem. § 34 BauGB bereits zuvor zulässig gewesen. Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB und den damit zu erfüllenden Rahmenbedingungen ist kein Ausgleich erforderlich. Dieses wird von der Überlegung getragen, dass jede Innenentwicklung sich für die Natur und Landschaft ökologisch vorteilhafter darstellt als eine Entwicklung in den Außenbereich.

Die zukünftig beanspruchten Flächen werden derzeit als Gartenflächen genutzt. Sie sind überwiegend als Rasenfläche ausgestaltet, vereinzelt mit kleineren Bäumen und Sträuchern. Die öffentliche Grünfläche war als Rasenfläche angelegt. Für die Umweltbelange lässt sich insgesamt feststellen, insbesondere für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild, dass kein besonderer Schutzbedarf erkannt wird. Eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erkennbar, ebenso ist auch keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b genannten Schutzgüter ersichtlich.

Durch die vorgesehene Nutzung wird es jedoch auf den beschriebenen Flächen zu Beeinträchtigungen kommen. Unter Berücksichtigung des Vermeidungsaspektes wird eine Bebauung als vertretbar angesehen, weil wertvolle Biotopflächen nicht betroffen sind, eine Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich unterbleibt 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. Gleichzeitig wird mit Grund und Boden sparsam umgegangen. U.a deshalb, weil für die Nachverdichtung keine zusätzlichen Straßen und damit weitere versiegelte Flächen benötigt werden.

III. 8 Bodenverhältnisse / Bodenschutz

a) Altlasten

Für den Geltungsbereich der Planung werden keine Flächen mit Bodenbelastungen in Anspruch genommen. Innerhalb des Planungsbereiches liegen keine Informationen über Altablagerungen und Altlasten vor.

b) Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme der Brachflächen

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzliche Freiflächen im Außenbereich in Anspruch genommen. Dem Aspekt des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§1a (2) BauGB) wird Rechnung getragen. Die Flächeninanspruchnahme sowie das Maß der Nutzung ist in einem Umfang festgelegt worden, der sich genau mit den festgesetzten Maßen im jetzt gültigen Bebauungsplan deckt.

Dies entspricht dem Aspekt der Nachverdichtung und der Innenentwicklung.

c) Erhalt schutzwürdiger Böden

Im Änderungsgebiet ist gemäß der Bodenkarte, herausgegeben vom Landesvermessungsamt NRW 1983, letzte Fortführung 1999, im gesamten Geltungsbereich überwiegend der Bodentyp Pseudogley anzutreffen. Die Bodenart wird durch einen hohen Lehmanteil der Böden geprägt. Da der Boden im Plangebiet bereits anthropogen überformt ist und eine landwirtschaftliche Nutzung nicht vorliegt, bestehen keine Bedenken für eine Ausweitung der überbaubaren Fläche (Wohnbaufläche).

d) Bodenaushub

Im Rahmen der Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen wird i.V.m §3a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe der Bodenaushub innerhalb des Planungsgebietes verbracht, soweit dies technisch möglich ist. Innerhalb des Planungsgebietes ist kein räumlicher Spielraum für die Unterbringung des Bodenaushubs vorhanden. Der Bodenaushub ist daher abzufahren und entsprechend zu entsorgen.

e) Kennzeichnung

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes sind keine Altablagerungen bekannt. Eine Kennzeichnung ist daher nicht notwendig.

f) Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche [m²]	Anteil [%]
Größe des Geltungsbereichs / Bruttobauland	13.373 / 8.733	100
Allgemeine Wohngebiete	11.853	88,6
davon überbaubare Fläche	4.303	--
Verkehrsflächen	921	6,8
Spielplatzfläche	598	4,4

g) Verfahren / Änderungen

Während der Auslegung wurde angeregt, dass für die Kinder im Bereich der „Oberen Brede“ eine Spielplatzfläche zur Verfügung gestellt wird. Dieser Anregung ist die Gemeinde Leopoldshöhe gefolgt. Die Planung ist entsprechend angepasst worden. Hierfür wurde eine erneute Auslegung notwendig.

Aufstellungsbeschluss	29.03.2007
Bürger – und Ratsinformationssystem	Vorlagen-Nr. 01/2007
Auslegungsbeschluss	29.03.2007
Bürgerbeteiligung / Beteiligung der TöB	16.4.2007 – 18.5.2007
Bürger – und Ratsinformationssystem	Vorlagen-Nr. 01/2007
Erneute Auslegung	29.11.2007
Erneute Bürgerbeteiligung / Beteiligung der TöB	09.01.2008 bis 15.02.2008
Bürger – und Ratsinformationssystem	Vorlagen-Nr. 101/2007; 113/2007, 169/2007
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung Satzungsbeschluss im Kreisblatt	
Bekanntmachung im Bekanntmachungskasten	Ausgehängt Abgehängt
Bürger – und Ratsinformationssystem	Vorlagen-Nr.

