

GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 / 03 „Friedenstraße / Alter Postweg“

**Planzeichnung
Festsetzungen
Begründung**

Stand: Dezember 2008 –Stand gem. § 33 BauGB -

Inhaltsverzeichnis.....	Seite
Übersichtskarte M 1. 5.000.....	A
Präambel.....	B
Planzeichenerklärung / Festsetzungen	D
Textliche Festsetzungen	F
Hinweise	I
Rechtsgrundlagen	I
Verfahrensvermerke	J
Begründung	1
I. Allgemeines.....	1
1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit der Planung	1
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	1
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	1
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
II. Gegenwärtige Rahmenbedingungen	2
1. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenbeziehungen	2
2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand.....	2
3. Gegenwärtige Nutzung / gegenwärtige Immissionsbelastung.....	3
III. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung	3
1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ...	6
2. Belange des Verkehrs / der Ver- und Entsorgung.....	9
3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes.....	9
4. Belange der Oberflächenentwässerung / des Wasserschutzes	9
IV. Umweltbericht.....	13

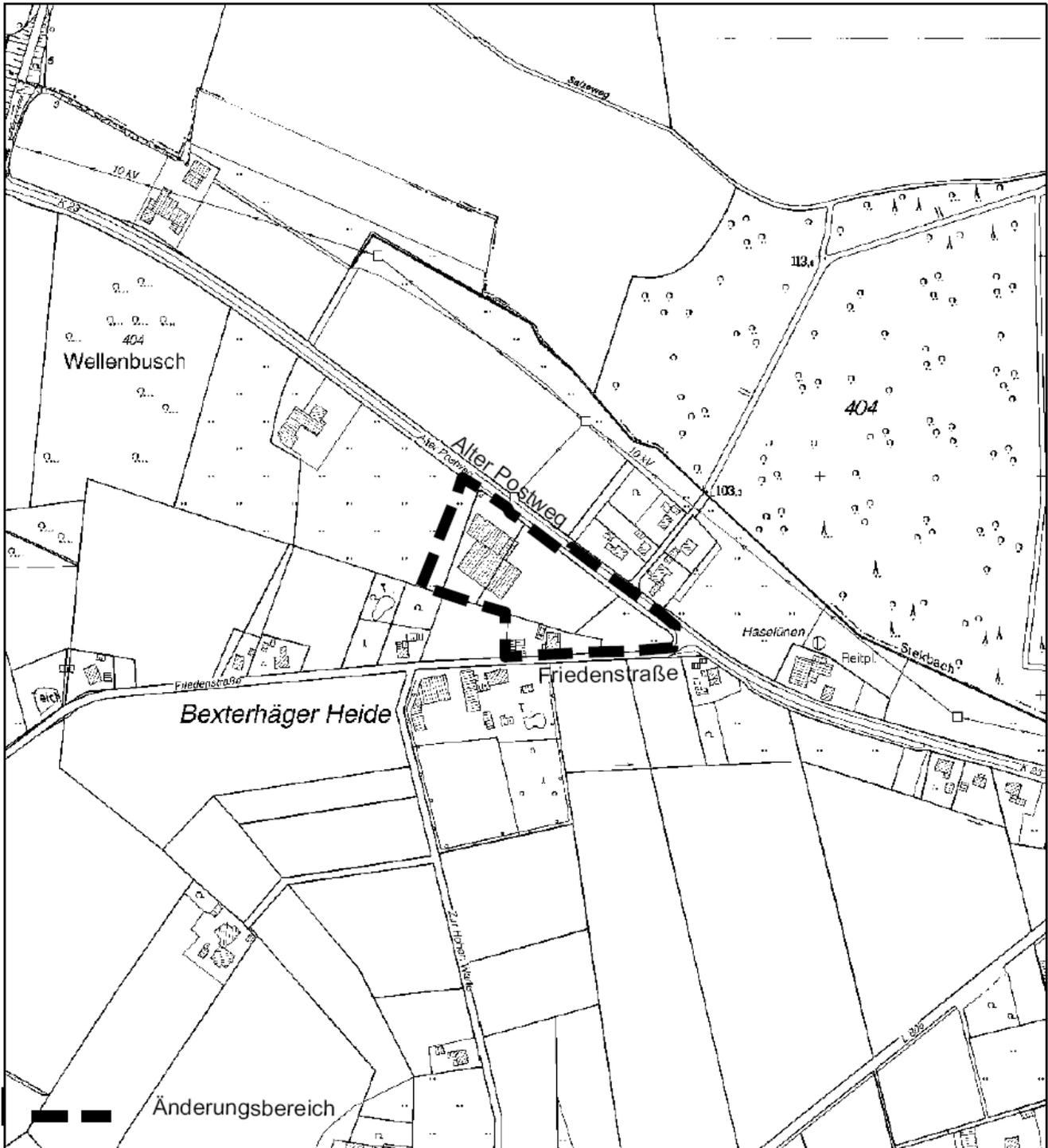
Anlagen:

Lageplan und Geländeschnitt mit Gebäudehöhen

Lageplan Entwässerungsgraben / Regenrückhaltebecken

Systemschnitt Regenrückhaltebecken

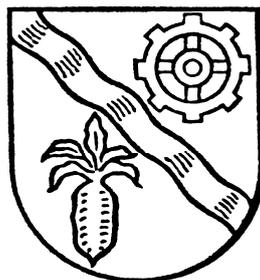
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 / 03 „Friedenstraße / Alter Postweg“ –Stand gem. § 33 BauGB–



**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 03 / 03
„Friedenstraße / Alter Postweg“**
–Stand gem. § 33 BauGB–

M 1 : 5.000
(Ausschnitt aus der DGK 1 : 5.000
Kreis Lippe, 19.12.2000, 40/50)

Übersichtskarte



**Gemeinde
Leopoldshöhe**

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 41 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) hat der Rat der Gemeinde Leopoldshöhe die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 / 03 „Friedenstraße / Alter Postweg“ bestehend aus der Planzeichnung, den örtlichen Bauvorschriften, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, beschlossen.

Leopoldshöhe, _____

Bürgermeister

Hinweis zur Begründung

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

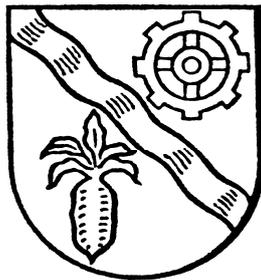
Leopoldshöhe, den _____

Bürgermeister

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03 / 03 „Friedenstraße / Alter Postweg“ –Stand gem. § 33 BauGB–

**1. Änderung des
Bebauungsplanes
Nr. 03 / 03 „Friedenstraße /
Alter Postweg“**

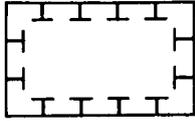
–Stand gem. § 33 BauGB–



**Gemeinde
Leopoldshöhe**

Gemarkung Bexterhagen, Flur 1

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)

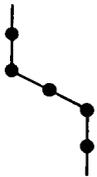


Anpflanzung von Bäumen, Einzelmaßnahme
(§ 9 (1) Nr. 20, 25,(6) BauGB)

Sonstige Planzeichen



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



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

SA

Satteldach (§ 9 (1) BauGB, § 86 BauO)

X

Gebäude ohne Katasternachweis

Textliche Festsetzungen

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Mischgebiet – MI

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

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

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

II. Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO

Offene und abweichende Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO ist für das Flurstück 97 eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Für das Flurstück 153 und 248 ist gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende (a) festgesetzt. Der Baukörper kann eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten, wobei zu allen Grundstücksgrenzen ein Grenzabstand einzuhalten ist. Der Mindestgrenzabstand ergibt sich aus den Baugrenzen.

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.

Gebäudehöhe / Firsthöhe

Die Festsetzungen in der Planzeichnung sind maßgebend.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe / Firsthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF), welche mit 106,45 m ü.N.N. festgesetzt wird.

Oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut (bei Flachdächern die Attika) bzw. Firsthöhe.

Der beiliegende Lageplan zum Geländeschnitt mit Gebäudehöhen für die Flurstücke 153 und 248, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen ist zur Bestimmung der Bezugspunkte und Gebäudehöhe heranzuziehen.

IV. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Siehe unten den Plan „Übersicht und Kennzeichnung der Ausgleichsmaßnahmen“ Gemäß § 9 (1) und (6) BauGB i.V.m § 1a BauGB und § 8a (1) BNatSchG

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche mit der Kennzeichnung 1B1, 1D1

Die Ausgleichsmaßnahmen mit der Kennzeichnung 1B1, 1D1 sind als Feldgehölze anzulegen (Flurstücke 153 und 248, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen). Quantität und Qualität hat der Maßgabe der Baugenehmigung (Aktenzeichen 63.30.LH 50/03-0) zu entsprechen.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche mit der Kennzeichnung 3B1, 3D1

Die Ausgleichsfläche auf der Teilfläche des Flurstückes 236, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen mit der Kennzeichnung 3D1 ist als Feldgehölz anzulegen. Dabei sind Gehölze gem. der Pflanzliste unter Beachtung der Pflanzqualitäten vorzusehen und diese als dreireihige Hecke auszugestalten. Das Pflanzraster ist 1 Gehölz pro 1 qm sowie 1 Einzelbaum / Hochstamm pro 100 qm. Die Gehölzpflanzung ist zu pflegen und bei Abgang nicht angegangener Gehölze, einschließlich der Hochstämme, zu ersetzen.

Die Ausgleichsfläche auf der Teilfläche des Flurstückes 236, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen mit der Kennzeichnung 3B1 ist als Grünfläche anzulegen.

Eine Düngung der Flächen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche mit der Kennzeichnung 1B2 (§ 9 (1) Nr. 25b und (6) BauGB)

Die vorhandenen Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind diese gem. Pflanzliste und unter Beachtung der Pflanzengröße im Verhältnis 1 : 1 zu ersetzen.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche mit der Kennzeichnung 1D2

Die festgesetzte Ausgleichsfläche um das Regenrückhaltebecken ist in Form eines aufgelockerten Feldgehölzes zu erstellen. Hierfür sind 5 Strauchgruppen, bestehend aus 5 Gehölzen gem. Pflanzliste und unter Beachtung der Pflanzgröße, verteilt über die Ausgleichsmaßnahme zu pflanzen. Je Strauchgruppe werden ca. 150 qm angenommen. Zwei der anzupflanzenden Strauchgruppen sind mit 1 Einzelbaum / Hochstamm gem. Pflanzliste und unter Beachtung der Pflanzqualität zu versehen. Die Gehölzpflanzung ist zu pflegen und bei Abgang, einschließlich der Hochstämme, zu ersetzen. Eine Zufahrt zur Pflege, auch der Regenrückhaltebecken, ist freizuhalten.

Die Fläche zwischen den Strauchgruppen ist als extensiven Wiesenfläche anzulegen und max. 2 x pro Jahr zu mähen.

Eine Düngung der Ausgleichsfläche und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche mit der Kennzeichnung 1D3

In dem Uferrandbereich des herzustellenden Regenrückhaltebeckens sind 3 Saal-Weiden (je Weide ca. 65 qm) anzupflanzen. Die Ausgleichsfläche mit der Kennzeichnung 1D3 ist als Ufergehölz anzulegen. Dabei sind Gehölze gem. der Pflanzliste unter Beachtung des Standortes und der Pflanzqualitäten vorzusehen. Das Pflanzraster ist 1 Gehölz pro 1,5 qm. Beide Ufergehölze (Bestand und Neuanpflanzung) sind zu pflegen und bei Abgang, einschließlich der Hochstämme zu ersetzen. Eine Düngung der Fläche und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Einzelmaßnahmen

Als Einzelausgleichsmaßnahme sind auf den Flurstücken 153 und 248 sowie der Teilfläche des Flurstückes 236, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen Einzelbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Hierfür ist ein Einzelbaum gem. Pflanzliste als Hochstamm mit 14 – 16 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe, vorzusehen. Der Pflanzstandort ist der Planzeichnung zu entnehmen. Pflanzabstände zur Nachbargrundstücksgrenze sind zu beachten.

Nachweis der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Mit Stellung des Bauantrages ist vom Bauherrn ein Bepflanzungsplan für die vorzunehmenden Maßnahmen sowie der zu erhaltenden Ausgleichsmaßnahmen vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Durchführung der Bepflanzung ist spätestens 1 Jahr nach erfolgter Schlussabnahme unaufgefordert nachzuweisen.

Zuordnung der Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 153, 248 und 236, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen wird dem Eingriff auf den selben Flurstücken gem. § 135 a - c BauGB zu 100 % zugeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass der Eingriff mit der zugeordneten Maßnahme ausgeglichen ist.

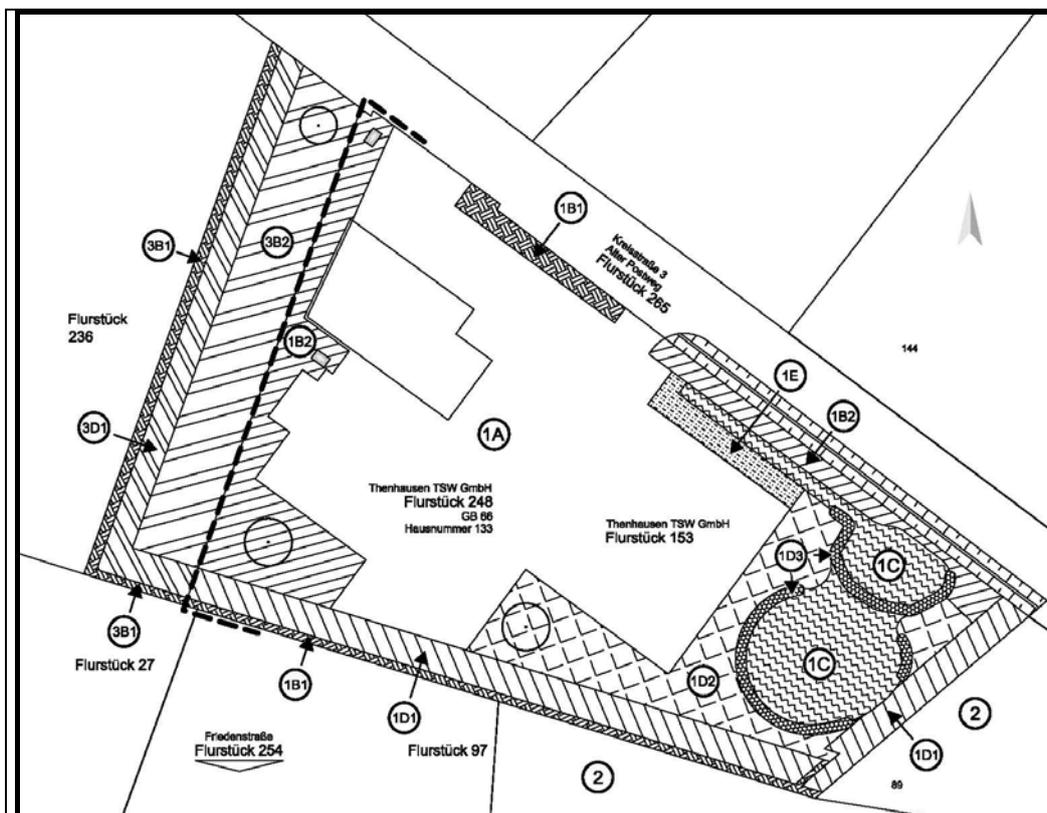
Zuordnung der Einzelmaßnahmen

Die Einzelausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 153, 248 und 236, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen werden dem jeweiligen Eingriff auf diesen Flurstücken gem. § 135 a - c BauGB zu 100 % zugeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass der Eingriff mit der zugeordneten Maßnahme ausgeglichen ist.

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 236, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen ist mit einem Weidenverbisszaun einzuzäunen.

Pflanzenarten		Pflanzgröße
<u>Gehölze</u>		
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	2 x verschult, 60 – 100 cm
Sambucus nigra	Holunder	2 x verschult, 60 – 100 cm
Corylus avellana	Haselnuss	2 x verschult, 60 – 100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	2 x verschult, 60 – 100 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	2 x verschult, 60 – 100 cm
Rosa canina	Hunds-Rose	2 x verschult, 60 – 100 cm
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	2 x verschult, 60 – 100 cm
<u>Einzelbäume</u>		
Acer campestre	Feldahorn	Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe
Carpinus betulus	Hainbuche	Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe
Sorbus aucuparia	Eberesche	Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe
<u>Ufergehölz</u>		
Salix caprea	Saal-Weide	Hochstamm, 14 – 16 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe



„Übersicht und Kennzeichnung der Ausgleichsmaßnahmen“

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: Lippisches 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.

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.

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.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Dezember 2006 (GV NRW S. 615)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verfahrensvermerke

Katasternachweis	Eindeutigkeit	Aufstellung	Auslegung
<p>Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit den Katasterunterlagen überein.</p> <p>Die Planunterlagen für den Geltungsbereich des Planes auf der Grundlage der Flurkarte im M 1:1.000 entsprechen den Stand v. _____</p> <p>Detmold, den Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>Es wird bescheinigt, dass die Festsetzungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Detmold, den Kreis Lippe Im Auftrag Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 des Baugesetzbuches durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom _____ aufgestellt worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Schemmel) (Bürgermeister)</p>	<p>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.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____ bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Schemmel) (Bürgermeister)</p>

Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Planverfasser
<p>Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am _____ als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Schemmel) (Bürgermeister)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) BauGB am _____ im Bekanntmachungskasten am Rathaus der Gemeinde Leopoldshöhe bekanntgemacht worden.</p> <p>Der Bebauungsplan ist damit am _____ rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Schemmel)</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Fachbereich III - Bauen/Planen/Umwelt - der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.</p> <p>Leopoldshöhe, den Gemeinde Leopoldshöhe (Schemmel) (Bürgermeister)</p>

Begründung

I. Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit der Planung

Die ortsansässige Firma Thenhausen beabsichtigt in nächster Zeit in den hiesigen Firmenstandort zu investieren. Geplant ist eine Erweiterung der Produktions- und Lagerfläche.

Der jetzige Bebauungsplan hat für eine Erweiterung keine überbaubare Fläche vorgesehen, jedoch wurde die Möglichkeit mit dem Ursprungsbebauungsplan bereits planerisch diskutiert. Mit den beteiligten Trägern und der Firma Thenhausen hatte man sich dahingehend verständigt, bei einer anstehenden Erweiterung des Betriebes, diese in Richtung Osten zur Straßenkreuzung „Alter Postweg / Friedenstraße“ vorzunehmen.

Für das angestrebte Vorhaben muss der Bebauungsplan geändert werden. Zudem wird gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan westlich des Flurstückes 248, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen der Geltungsbereich erweitert. Dies geschieht, damit die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für das Bauvorhaben innerhalb eines Verfahrens abgearbeitet werden können.

Das Änderungsverfahren wird aufgrund des Umfangs der Hallenerweiterung als Vollverfahren durchgeführt. Damit wird gewährleistet, dass ein Austausch der verschiedenen Interessen und deren entsprechende Berücksichtigung, insbesondere auch der Nachbarschaft, gegeben ist.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe ist der Änderungsbereich als „Mischfläche“ dargestellt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die vorgesehene Planung entspricht den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld, der für den Geltungsbereich der Änderung einen Allgemeinen Freiraum und Agrarbereiche darstellt. Die Inhalte der vorliegenden Planung stehen daher landesplanerischen Zielsetzungen nicht direkt entgegen.

In Zusammenhang mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes erfolgten mehrere Gespräche mit der Bezirksregierung Detmold. Gegen die vorgelegte Bauleitplanung bestanden aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken. Dies bezog sich auch auf eine spätere Erweiterung bzgl. des hier diskutierten Firmenstandortes, der innerhalb eines Mischgebietes liegt.

Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Sicherung des vorhandenen Betriebes.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Die Bebauungsplanänderung erfolgt im Kreuzungsbereich der Straßen „Alter Postweg“ / „Friedenstraße“ im Ortsteil Bexterhagen. Folgende Flurstücke in der Flur 1 der Gemarkung Bexterhagen sind insbesondere von der Aufstellung betroffen: Flurstücke 97 (teilw.), 153 und 248 sowie eine Teilfläche des Flurstückes 236.

Der Änderungsbereich wird im Einzelnen wie folgt umgrenzt:

- im Westen durch Acker- und Waldflächen sowie vereinzelte Wohngebäude (teilweise weiter entfernt).
- im Norden durch Acker- und Waldflächen, letztere Nutzung auf dem Gebiet der Stadt Bad Salzuflen.
- im Nord-Osten durch Wohngebäude und Waldflächen.
- im Osten durch Ackerflächen und vereinzelte Wohngebäude.
- im Süden durch Ackerflächen und einem Gewerbebetrieb.

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 10.000 m².

Gegenüber dem Vorentwurf ist der Geltungsbereich westlich des Flurstückes 248 erweitert worden. Die Erweiterung dient dazu, Ausgleichsflächen für das Bauvorhaben bereitzustellen.

Ein Planausschnitt der Deutschen Grundkarte (DGK) ist beigefügt.

II. Gegenwärtige Rahmenbedingungen

1. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Norden der Gemeinde, am westlichen Ortsrand von Bexterhagen.

Abgesehen von einer Waldfläche auf dem Gebiet der Stadt Bad Salzuflen, nordöstlich des Geltungsbereiches, ist der Bebauungsplan von Ackerflächen umgeben. Vereinzelt sind Wohngebäude in der näheren und weiteren Umgebung vorhanden.

Die Topographie wird durch ein leicht abfallendes Gelände bestimmt. Dieses fällt von ca. 109 m ü. NN in Richtung Osten zur Straße „Alter Postweg“ auf ca. 101 m ü. NN ab.

Gemäß der Bodenkarte, Blatt Bexterhagen, herausgegeben vom Landesvermessungsamt NRW 1982, letzte Fortführung 1997, steht im Geltungsbereich überwiegend der Bodentyp Pseudogley an.

Die geologisch-bodenkundliche Darstellung ordnet den Geltungsbereich dem zum Weserbergland gehörenden Ravensberger Hügelland zu. Dieses wird durch kleinere Seitentäler der Werre gegliedert. Der Aufbau des Untergrundes wird von Ton- und Mergelstein bestimmt. Darüber wurde im Pleistozän (Diluvium) Geschiebelehm und Schmelzwassersande abgelagert. Aus Geschiebelehm mit verdichtetem, wasserstauenden Untergrund bildet sich Pseudogley-Braunerde und Pseudogley.

2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand

Abgesehen von den Teilflächen der öffentlichen Straßen sind die Grundstücke im Privatbesitz.

Das Umfeld des Betriebes, Alter Postweg 133, wird vor allem durch landwirtschaftliche Anwesen und Wohnbauten geprägt. Auf diesen Standortcharakter ist Rücksicht zu nehmen.

3. Gegenwärtige Nutzung / gegenwärtige Immissionsbelastung

Die Teilfläche des Flurstückes 97 wird bisher landwirtschaftlich genutzt, u.a. auch als Weide für Pferde. Neben der Wohnbebauung sind gärtnerische Freiflächen vorhanden.

Die Firma Thenhausen TSW GmbH, Alter Postweg 133, nutzt ihre Freiflächen zur Kreisstraße als Park- und Rangierfläche. Der Grundstücksteil, der nicht durch bestehende Betriebsgebäude beansprucht wird, wird als Ausgleichsfläche und Grünfläche genutzt. Zudem ist ein Regenrückhaltebecken vorhanden.

Der Zustand von Natur und Landschaft wird durch die zuvor beschriebene Nutzung bestimmt. Abgesehen von Bäumen und Sträuchern auf dem Flurstück 97 und entlang der Kreisstraße (Alter Postweg), bestehen keine weiteren Gliederungsansätze in der Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches. Die Eingrünungsmaßnahme des Betriebsgeländes der Firma Thenhausen stellt eine angelegte Gliederung dar.

Die Immissionsbelastungen innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich durch den Betrieb sowie durch die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung. Die Bewirtschaftung erfolgt jedoch nach örtlicher Einschätzung im üblichen Rahmen.

In Verbindung mit der Firma Thenhausen TSW GmbH sind bisher keine Immissionsbelastungen offenkundig geworden. Das dem Firmengelände gegenüber liegende Grundstück ist unbebaut und wird auch weiterhin als landwirtschaftliche Fläche angesehen. Die durch Ab- und Zulieferverkehr sowie Rangiermaßnahmen entstehenden Immissionen beeinträchtigen, wenn überhaupt, ein größeres unbebautes Grundstück.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Firma wurde ein Erdwall von geringer Höhe angelegt, der mit heimischen Sträuchern bepflanzt ist. Damit werden Lärmgeräusche gedämpft und gleichzeitig ein Sichtschutz erreicht.

Die vorhandenen Kühlanlagen stellen eine Lärmquelle dar. Probleme sind bisher nicht bekannt. Ebenso bzgl. Gerüche.

III. Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

Das Bebauungsplangebiet wurde im Ursprungsbebauungsplan als Mischgebiet entwickelt. Die Änderung des Bebauungsplanes behält diesen Gebietstyp bei. Nach bisheriger Erkenntnis wird der Betrieb Thenhausen TSW, Alter Postweg 133, als mischgebietsverträglich beurteilt.

Für das Anwesen Friedenstraße 75 bzw. dem Flurstück 97 erfolgen keine Änderungen. Der Geltungsbereich umfasst dieses Flurstück, um die Eigentümer auf die Veränderungen bei der Firma Thenhausen durch die Bekanntmachungswirkung hinzuweisen und ihre Interessen entsprechend berücksichtigen zu können.

Der Geltungsbereich wurde nicht um die Gebäude nördlich der Straße Alter Postweg erweitert, da diese gegenüber der Situation zum Flurstück 97 durch die Kreisstraße, den Straßenseitengraben mit Bäumen und Sträuchern sowie dem Regenrückhaltebecken einen größeren Abstand zu dem geplanten Bauvorhaben haben. Nichtsdestotrotz werden die dortigen Anwohner von Seiten der Gemeinde beachtet. Signalisiert wird dieses durch den Versatz der Geltungsbereichsgrenze in der Straße „Alter Postweg“.

Die Firma Thenhausen strebt an, eine Lagerhalle mit den Maßen 36 m x 39 m, mit einer Firsthöhe von 8,00 m, direkt an die bestehende Produktionshalle zu errichten. Die Abläufe innerhalb der Firma erfordern einen direkten Anschluss der neuen Halle an die bestehende. Dadurch würde eine Gesamtgebäuelänge von über 50 m entstehen. Planungsrechtlich stünde der gültige Bebauungsplan dem entgegen, da offene Bauweise (Gebäuelänge insgesamt max. 50 m) festgesetzt ist und nun eine abweichende Bauweise benötigt wird. Die Abwandlung von offener in abweichende Bauweise stellt nach Ansicht der Gemeinde die vertretbarste Lösung dar. Wird die offene Bauweise beibehalten, müssten die beiden Gebäude einen Abstand von mind. 6 m zueinander einhalten. Damit würde der Hallenneubau den Vorstellungen des südlichen Nachbarn zuwiderlaufen, da die Halle seine Bedürfnisse zu sehr einschränkt. Gleichzeitig würde es dazu führen, dass der Gesamtkomplex größer wirkt und eine umfangreichere Versiegelung erforderlich wird, da zu erwarten ist, dass der 6 m Abstand zum Rangieren benötigt und somit die Fläche versiegelt wird. Aus diesen Gründen wird eine abweichende Bauweise für das Firmengelände festgesetzt. Dadurch ist es möglich, einen Baukörper von über 50 m Länge zu errichten. Seine Einschränkungen erhält der Baukörper durch die vorgegebenen Baugrenzen. Eine abweichende Bauweise wird aufgrund der für erforderlich gehaltenen Grenzabstände vorgenommen. Abgeleitet wird dieses städtebauliche Erfordernis aus der Umgebungsbebauungssituation, die durch eine offene Bauweise mit ländlichen Charakter geprägt ist.

Das Baufenster und die Baugrenzen sind so gewählt worden, dass das Bauvorhaben realisierbar ist. Die östliche Baugrenze ist ein Kompromiss zwischen den Interessen der Firma Thenhausen und des Eigentümers des Flurstückes 97.

Zur technischen Ausstattung der Lagerhalle gehört eine Kranbahn, für dessen Einbau eine Gebäudehöhe nunmehr von 8,00 m erforderlich wird (zur frühzeitigen Beteiligung war von 7,50 m ausgegangen worden). Bisher sind 7,0 m festgesetzt, die für den Bestand beibehalten wird. Die Erhöhung der Gebäudehöhe um 1,00 m wird im Verhältnis zur Umgebungsbebauung als vertretbar angesehen. Der Versatz zwischen der neuen und bestehenden Halle wird verstärkt an der Nahtstelle zwischen diesen wahrnehmbar sein. Die Gesamtwirkung des Neubaus wird durch die 1 m Erhöhung allerdings nicht in dem Umfang verschärft, als das die Umgebung hiervon beeinträchtigt wird. Der Abstand zwischen dem Neubau und der Umgebungsbebauung (u.a. Friedenstraße 75) wird hierfür weiterhin als ausreichend erachtet. Auch eine weitere Außenwirkung in Bezug auf die Ortschaft Bexterhagen oder der freien Landschaft wird nicht gesehen. Der beiliegende Lageplan, der auch einen Geländeschnitt mit Gebäudehöhen beinhaltet, ist verbindlich zur Bestimmung der Bezugspunkte und Gebäudehöhe heranzuziehen.

Mit dem in der Festsetzung genannten Plan ist beabsichtigt gewesen, die Bezugspunkte bzw. die Höhenentwicklung des Gebäudes im Gelände genauer zu definieren und darzustellen. Nach Beratung mit dem Kreis Lippe ist nachfolgende Formulierung rechtlich eindeutiger (neuer Text ist unterstrichen):

Die Festsetzungen in der Planzeichnung sind maßgebend.

Unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe / Firsthöhe ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF), welche mit 106,45 m ü.N.N. festgesetzt wird.

Die Geschossigkeit ist insgesamt mit einem Vollgeschoss vorgegeben. Bis auf den Verwaltungsteil (ca. 160 qm im Bestand) wird dieses von dem Bauvorhaben eingehalten. Der Büroteil soll um ein zweites Geschoss aufgestockt werden, wobei die 7 m Gebäudehöhe nicht überschritten wird, die für den bestehenden

Firmenbereich gilt. Eine entsprechende Anpassung der Geschossflächenzahl (derzeit GFZ 0,4) in diesem Gebäudeabschnitt ist die Folge. Für die äußere Wahrnehmung ist es unerheblich ob der Büroteil planungsrechtlich ein- oder zweigeschossig ist. Der wichtigste Punkt, dass die bestehenden 7 m nicht überschritten werden, wird eingehalten.

Die Grundflächenzahl ist mit 0,4 festgesetzt und spiegelt den gegenwärtigen Bedarf wieder. Eine umfangreichere Grundflächenzahl wird als nicht notwendig erachtet.

Die Firma Thenhausen hat eine Baugenehmigung zur Nutzung eines 3-Schicht-Betriebes. Gegenwärtig wird ein 2-Schicht-Betrieb ausgeübt. Die Firma verfügt über diese Nutzungsrechte im Bestand. Für die Erweiterung ist dieses erneut zu beantragen und wird dann durch den Immissionsschutz des Kreises Lippe geprüft. Die Tatsache, dass eine Genehmigung für den Bestand mit 3-Schicht-Betrieb vorliegt und während des Scoping-Termins mit Ortsbesichtigung ohne Nennung von Bedenken erfolgt ist, wie auch in der Stellungnahme des Immissionsschutzes des Kreises Lippe die Betriebserweiterung als „grundsätzlich machbar“ beurteilt wird, lässt keinen Handlungsbedarf im hiesigen B-Planverfahren erkennen. Diese Einschätzung mit identischer Begründung ist auch bzgl. der Aussage der Nachbarschaft zu dem nächtlichen „Summton“ heranzuziehen. Es ist nicht abzustreiten, dass die vorhandenen Kühlaggregate wahrnehmbar sind, insbesondere nachts, wenn überwiegend alle weiteren Umgebungsgeräusche entfallen. Hinsichtlich des durch die Kühlanlage verursachten Lärms und der während des Scoping-Termins am 13.5.2008 durchgeführte überschlägige Messung, könnte in der Nachtzeit im Rahmen der Baugenehmigung dieses zu prüfen sein. Die Geräuschsituation befindet sich nach Ansicht der Gemeinde Leopoldshöhe, wie bereits ausgeführt, im bauplanungsrechtlichen Rahmen. Befürchtungen, durch die Betriebserweiterung sind weitere Kühlaggregate nötig, kann die Firma Thenhausen entkräften, da sie nach ihrer Einschätzung keine weiteren Kühlelemente benötigt.

Eine zusätzliche Lärmbelästigung durch den Betrieb einer Kranbahn in der neuen Halle wird nicht gesehen. Durch den elektrischen Antrieb des Kranes, ist dessen Betrieb gleichmäßig und ruhig. Die Kranbahn befindet sich weiterhin innerhalb einer geschlossenen Halle. Auch wenn die Halle über einzelne Fenster und Tore verfügt, die zu öffnen sind, so ist grundsätzlich die vorstellbare Geräuschquelle (Antrieb und Träger) unterhalb der Hallendecke durch die Hallenelemente nach außen abgeschottet. Geräusche der Kranbahn werden somit gedämpft und sind außerhalb der Halle fast nicht wahrnehmbar (so wie die vorhandene elektrische Kranbahn). Der Betrieb der Kranbahn ist zudem genehmigungspflichtig. Somit ist gewährleistet, dass die Vorgaben des Immissionsschutzes eingehalten werden, ggf. durch Auflagen in der Baugenehmigung. Die Gemeinde sieht bzgl. der Lärmbelästigung durch den Betrieb einer Kranbahn keinen weiteren Handlungsbedarf im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens (weitere Erläuterungen siehe Umweltbericht).

Die Firma Thenhausen verarbeitet Kunststoffgranulat. Dabei entstehen betriebstypische Gerüche. Diese sind bisher, auch bei verschiedenen Ortsterminen, nur innerhalb der Produktionshalle wahrnehmbar gewesen. Trotz offener Tore wurde außerhalb der Gebäude keine Geruchsentwicklungen durch die Firma registriert. Der Gemeinde sind auch keine Hinweise diesbezüglich zugegangen (weitere Erläuterungen siehe Umweltbericht).

1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Vorhandene Fachplanungen

Die für den Planungsraum relevanten Ziele und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die nach den §§ 19-23 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) ausgewiesenen Schutzgebiete sind im Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen – Nord“ des Kreises Lippe (in Kraft getreten am 11.12.2001) dargestellt.

Die Entwicklungskarte des Landschaftsplanes weist für den Bereich des Planungsraumes das Entwicklungsziel 1.1 – Erhaltung aus; mit der Spezifizierung der „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Der geplante Geltungsbereich liegt zum überwiegenden Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-1 „Bielefelder Osning mit Teutoburger Wald und Osning Vorbergen sowie Ravensberger Hügelland“. Das Landschaftsschutzgebiet dient den allgemeinen im § 21 LG genannten Schutzziele.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 03/03 „Friedenstraße / Alter Postweg“ ist dieser aus dem oben beschriebenen Landschaftsschutzgebiet entlassen worden. Gleiches gilt für die vorliegende 1. Änderung, da sie Teil des vorgenannten B-Planes ist.

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

Der ortsansässige Betrieb Thenhausen TSW GmbH, Alter Postweg 133, ist an die Gemeinde Leopoldshöhe herangetreten, da er Erweiterungsabsichten hat. Die Erweiterungsfläche liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 03/03. Mit Änderung dieses B-Planes ist das Vorhaben realisierbar.

Dem Grundsatz des **schonenden Umgangs mit Grund und Boden** (§ 1a (2) BauGB) unter **Begrenzung der Bodenversiegelung** wird entsprochen. Die Bodenversiegelung und Verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Die Erschließung der Fläche durch angrenzende, vorhandene Straßen unterstützt diesen Aspekt. Die Bodenversiegelung wird dadurch so minimal wie möglich gehalten.

Eine **vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen** bzw. **Wiedernutzbarmachung von Flächen sowie eine Nachverdichtung und Innenentwicklung** schließen sich für diese Planung aus, da es sich um eine Weiterentwicklung eines bereits bestehenden Standortes handelt. Soweit o.g. Flächentypen in der Gemeinde Leopoldshöhe zur Verfügung stünden (was z.Z. nicht ist), würde eine Verlagerung an einen anderen Standort nicht zwangsläufig die Belange des Bodenschutzes unterstützen.

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

Der **Erhalt schutzwürdiger Böden** ist zu beachten. Anhand der aufgezeigten Bodengenese unter Punkt II. 1. ist innerhalb des Geltungsbereiches kein schutzwürdiger Boden zu erwarten.

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. Falls kein Spielraum für die Unterbringung des Bodenaushub besteht, ist dieser abzufahren und entsprechend zu entsorgen bzw. in der Boden- und Bauschuttbörse anzubieten (Info unter www.alois-info.de).

Beschreibung bestehender Gewässer

An der nord-östlichen Grundstücksecke des Flurstückes 153, parallel zur Kreisstraße, beginnt ein Gewässer im Sinne des Landeswassergesetzes NW (überirdisches Gewässer). Die Unterhaltungspflicht obliegt der Gemeinde Leopoldshöhe. Eine Beeinträchtigung durch das vorliegende B-Planänderungsverfahren ist nicht ersichtlich (siehe Plan unter 4. Belange der Oberflächenentwässerung / des Wasserschutzes).

Zur Abführung des Oberflächenwassers entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 27 und 28 sind Maßnahmen in Form eines Grabens durch die Fa. Thenhausen erfolgt. Während bis einschließlich frühzeitiger Beteiligung davon ausgegangen wurde, dass ein neues Gewässer entstanden ist, kommt nunmehr der Kreis Lippe, Untere Wasserbehörde, zu der Beurteilung, dass ein Entwässerungsgraben geschaffen wurde. Diese Entscheidung ist vom Kreis Lippe im Rahmen der Einleitungserlaubnis getroffen worden.

Kurzbeurteilung Eingriffsregelung / Umweltverträglichkeit

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern wird davon ausgegangen, dass keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Mit dem Geltungsbereich wird eine Fläche in Anspruch genommen, auf der bisher keine Baurechte bestehen und die bis heute unversiegelt ist. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 03/03 „Friedenstraße / Alter Postweg“ gegeben. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen ist daher erforderlich. Ein erheblicher Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist mit der vorgelegten Planung nicht zu sehen.

Alle weiteren umweltrelevanten Inhalte sind dem beigefügtem Umweltbericht des Bebauungsplanes zu entnehmen. Ebenso die Ausführungen und die Bilanzierung zur Eingriffsregelung.

Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die getroffenen Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen 1B1 und 1D1 (siehe nachfolgenden Plan unten) sind, soweit sie sich auf die Baugenehmigung des Bestandes beziehen, aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen worden. Bis auf die damals geplanten Anpflanzungen an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 248, sind alle vorgegebenen Maßnahmen umgesetzt worden. Die bestehenden Ausgleichsmaßnahmen 1B1 und 1D1 werden erhalten und weiter als solche festgesetzt.

Die nicht erfolgte Anpflanzung (an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 248) wird mit hiesiger Planung um 20 m nach Westen auf die Teilfläche des Flurstückes 236 versetzt. Durch Grundstückszukauf und Erweiterung des Bebauungsplanes ist es nun möglich, ein ca. 5 m breites, dreireihiges Feldgehölz (Kennzeichnung 3D1) anzulegen. Das Feldgehölz dient neben der Funktion als Ausgleichsmaßnahme als Eingrünung des Betriebes gegenüber der freien Landschaft und auch des Siedlungsrandes der Ortschaft Bexterhagen.

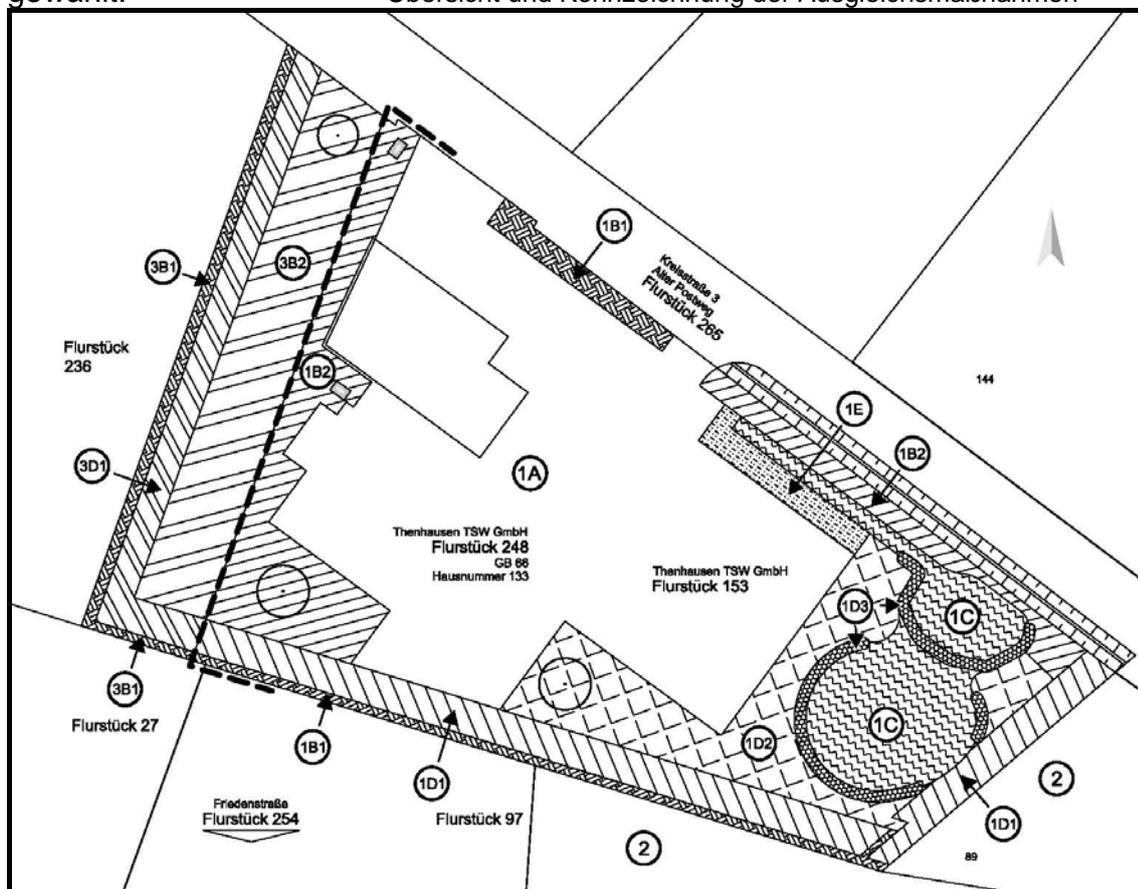
Die für den Neubau erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind das Feldgehölz (siehe unten Plankennzeichnung 3B1, 3D1) auf der Teilfläche des Flurstückes 236, die anzupflanzenden Einzelbäume, das aufgelockerte Feldgehölz (siehe unten Plankennzeichnung 1D2) sowie das Ufergehölz (siehe unten Plankennzeichnung 1D3). Das aufgelockerte Feldgehölz hat aus 5 Gehölzgruppen zu je 5 Gehölzen zu bestehen. Pro Gehölzgruppe steht somit eine Fläche von ca. 150 qm zur Verfügung. Dieses Flächenmaß ist auch für die zwei Gehölzgruppen an zu setzen, bei denen zusätzlich ein Einzelbaum dazugepflanzt wird. Bei der Anpflanzung des lockeren Feldgehölzes sind Abstände zur Halle, zu den Regenrückhaltebecken und zu den bestehenden Anpflanzungen zu bedenken.

Das Ufergehölz 1D3 am noch herzustellenden Regenrückhaltebecken ist mit den Gehölzen aus der Pflanzliste in einem Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m anzulegen. Innerhalb des Ufergehölzes sind verteilt 3 Weiden zu pflanzen. Jeder Weide steht eine Fläche von ca. 65 qm zur Verfügung.

Die Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 153, 248 und der Teilfläche des Flurstückes 236, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen werden den Eingriffen auf den selbigen Flurstücken zu 100 % zugeordnet.

Die Art und Qualität der Ausgleichsmaßnahmen aus den unterschiedlichen Bauleitplanverfahren ist aufeinander abgestimmt und entsprechend dem Standort gewählt.

Übersicht und Kennzeichnung der Ausgleichsmaßnahmen



2. Belange des Verkehrs / der Ver- und Entsorgung

Die vorhandenen baulichen Anlagen sind insgesamt an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Für den angestrebten Neubau an der Straße „Alter Postweg“ ist die Erschließung aus gemeindlicher Sicht gesichert. Bei der Neuanlage von Zufahrten zur K 23 ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Kreis Lippe-Straßenbau) einzuholen und eine Sondernutzungserlaubnis zu beantragen.

Der Betrieb Thenhausen hat für ausreichende Mitarbeiterstellplätze auf eigenem Grundstück zu sorgen.

Das Schmutzwasser des Bebauungsplangebietes wird hinsichtlich der Abwasserbeseitigung gebündelt und über eine vorhandene dezentrale Druckentwässerungsleitung zum Klärwerk Heipke abgeführt. Das vorhandene Leitungssystem ist ausreichend dimensioniert, auch hinsichtlich der Betriebserweiterungen der Firma.

Die Kläranlage in Heipke ist entsprechend der gemeindlichen Entwicklung ausgebaut und entspricht den neusten Regeln der Technik.

Die Versorgung mit Frischwasser wird als gesichert angesehen. Das bestehende Leitungsnetz ist hierfür ausreichend dimensioniert, ebenso die Anlagen zur Wassergewinnung. Das Versorgungskonzept wird durch ein Fachplanungsbüro erstellt. Die Gewährleistung bzgl. der Löschwasserversorgung für das Plangebiet übernimmt die Gemeinde Leopoldshöhe.

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

3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes

Archäologische Baudenkmäler oder ur- und frühgeschichtliche Fundplätze sind im Geltungsbereich der Änderung nicht bekannt. Im Bebauungsplanverfahren wird vorsorglich ein Hinweis auf das Vorgehen bei eventuellen Bodenfunden aufgenommen. Auffälligkeiten sind dem Westfälischen Museum für Archäologie, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231 / 9925-0; Fax: 05231 / 9925-25, anzuzeigen.

4. Belange der Oberflächenentwässerung / des Wasserschutzes

Die Firma berichtete, dass bei außergewöhnlichen Regenfällen wild abfließendes Wasser von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen die Firmengebäude geflutet hat. Zur Abführung des Oberflächenwassers entlang der westlichen und südlichen Grundstücksgrenze sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Flurstücke 248 und 153 hat die Fa. Thenhausen einen größeren Entwässerungsgraben¹ (ca. 60 m lang in einer Breite von ca. 1,50 m, mit einer Tiefe von ca. 40 – 45 cm) hergestellt. Diese durch praktische Überlegungen erfolgten Maßnahmen haben dazu geführt, dass mit dem von der Firma Thenhausen geschaffenen Graben Bodenmaterial in den Straßenseitengraben des Alten Postweges bzw. dem dort bestehenden Gewässer eingetragen worden ist. Das eingetragene Bodenmaterial führte zu Wasseraufstauungen in dem Anbindungsbereich Entwässerungsgraben / Straßenseitengraben / Gewässer und zu Problemen in der Nachbarschaft.

¹ Der Graben verläuft in Richtung westlicher Grundstücksgrenze verrohrt, DN 300, weiter.

An der nord-östlichen Grundstücksecke des Flurstückes 153, parallel zur Kreisstraße und dem Flurstück 97, beginnt ein bestehendes Gewässer im Sinne des Landeswassergesetzes NW. Die Unterhaltungspflicht liegt bei der Gemeinde Leopoldshöhe.



Die Drosselung des Oberflächenwassers aus dem neu geschaffenen Entwässerungsgraben erfolgt über einen Absetzschacht in das neu anzulegende Regenrückhaltebecken (RRB), über welches das Regenwasser dem bestehenden RRB gedrosselt zugeführt wird (s. Anlage). Der Ablauf des bestehenden RRBs erfolgt ebenfalls gedrosselt in den Straßenseitengraben der Kreisstraße 3 (Alter Postweg) (siehe Anlage). Die wasserrechtliche Einleitungserlaubnis ist mit Schreiben vom 12.11.2008 erteilt worden. In den Nebenbestimmungen gibt der Kreis Lippe vor, dass das anzulegende Regenrückhaltebecken ein Volumen von 200m³ (bisher 145m³) und damit eine Wasserfläche von max. 515m² (bisher max. 360m²) aufzuweisen hat. Die Erweiterung der Wasseroberfläche erfolgt in alle Richtungen. Eine erneute Auslegung wird nach Ansicht der Gemeinde Leopoldshöhe nicht erforderlich, da es sich einerseits um eine nachrichtliche Übernahme aus einer anderen Fachgesetzgebung handelt, andererseits keine Nachteile für Dritte offensichtlich sind.

Zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurde hinsichtlich der Oberflächenentwässerung folgendes festgesetzt:

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16, (6) BauGB), Zweckbestimmung: Sicherung der Versickerungsmulde mit Überlauf und neues Gewässerteilstück. Dies erfolgte vor dem Hintergrund, dass das genaue Konzept zur Abführung des Oberflächenwassers noch nicht bekannt war. Inzwischen ist klargestellt worden, dass ein neues Regenrückhaltebecken gebaut wird. Die zukünftige Festsetzung lautet daher: Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16, (6) BauGB), Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken.

Zur frühzeitigen Beteiligung wurden Stellungnahmen der Nachbarschaft vorgelegt, die einen Anstieg des Grundwasserstandes durch das geplante Regenrückhaltebecken befürchten. Hierfür müssten enorme Wassermengen aus dem Regenrückhaltebecken im Boden versickern, um dem Grundwasser zugeführt zu werden. Der Bodentyp Pseudogley-Braunerde und Psudogley zeichnet sich jedoch durch eine sehr schlechte Versickerungsfähigkeit aus. Der generelle Grundwasserspiegel verhindert zudem die Wasseraufnahme des anstehenden Bodens im Regenrückhaltebecken. In dem Regenrückhaltebecken wird aufgrund seiner Tiefe (siehe Anlage) und dem anstehenden Grundwasserspiegel, der beeinflusst wird durch die allgemeine Niederschlagsmenge, fast immer fortlaufend eine gewisse Menge an Grundwasser eingestaut. Der vorhandene Boden ist durch den anstehenden Grundwasserspiegel gesättigt, der Boden kann somit nahezu kein Wasser aus dem Regenrückhaltebecken aufnehmen. Das von der Nachbarschaft befürchtete Problem wird danach nicht verstärkt, sondern unwahrscheinlicher, da aus der Umgebung des Regenrückhaltebeckens diesem Grundwasser zugeführt wird. Der Umgebung wird also Grundwasser / Bodenwasser entzogen.

Das geplante Regenrückhaltebecken ist in Verbindung mit dem bestehenden Regenrückhaltebecken so konzipiert worden, dass das Oberflächenwasser des künstlichen Entwässerungsgrabens und der bestehenden wie auch der zukünftigen versiegelten Flächen zurückgehalten und gedrosselt, also der Wasserhaushaltssituation angepasst, in den Straßenseitengraben der Kreisstraße abgegeben wird. Das dafür erforderliche Volumen des geplanten wie des bestehenden Regenrückhaltebeckens, aber auch die Abgabemenge, ist nach den gegenwärtigen Regeln der Technik (Nachweis gem. DWA-Arbeitsblatt 138) durch ein Ingenieurbüro berechnet worden. Mit den aufgezeigten wasserrechtlichen Maßnahmen, wird eine gezielte Wassermenge in den Straßenseitengraben bzw. dem Gewässer entlang der Straße Alter Postweg zugeführt, so dass die aufgezeigten Probleme aus der Nachbarschaft danach nicht verstärkt, sondern behoben werden (weitere Erläuterungen siehe auch Umweltbericht).

Die Gemeinde geht davon aus, dass nach Vorlage aller benötigten wasserrechtlichen Unterlagen und Durchführung der Maßnahmen von einer geregelten und gesicherten Oberflächenwasserabführung ausgegangen werden kann.

Weiter wird davon ausgegangen, dass die zu entwässernden Flächen bzw. deren Oberflächen als normal verschmutzt angesehen werden können. Die geplante Nutzung durch die Firma Thenhausen sowie den Anwohnern Friedenstraße 75 lassen diese Vermutung zu. Eine Regenwasserbehandlung wird deshalb als nicht erforderlich angesehen.

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.

Das vorhandene Wohngebäude, Friedenstraße 75, ist vor dem 01.01.1996 errichtet worden. Das Niederschlagswasser von diesem Gebäuden wird seit je her auf den Grundstücken versickert bzw. im weiteren Prozess den benachbarten vorhandenen Gräben / Bächen zugeführt. Eine Nutzung des Dachregenwassers ist gestattet, wobei weitere Details mit dem Abwasserwerk der Gemeinde Leopoldshöhe zu klären sind.

Im oder direkt am Plangebiet ist kein natürliches Überschwemmungsgebiet bekannt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	03.04.2008
Bürger – und Ratsinformationssystem	Vorlagen-Nr. 54/2008
Beschluss über frühzeitige Beteiligung	24.06.2008
Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Frühzeitige Beteiligung der TöB	04.08.08 bis 09.09.2008
Bürger – und Ratsinformationssystem	Vorlagen-Nr. 54/2008 + Niederschrift HoPIA v. 24.06.2008
Beschluss über die Auslegung	16.10.2008
Auslegung Öffentlichkeit Auslegung Beteiligung der TöB	03.11.2008 – 05.12.2008
Bürger- und Ratsinformationssystem	Vorlagen Nr. 117/2008 + Niederschrift HoPIA v. 16.10.2008
Beschluss Feststellung des Stands gem. § 33 BauGB	22.01.2009
Bürger- und Ratsinformationssystem	