



GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/10 „Schuckenteich“ (Gewerbegebiet)

Planzeichnung

Textliche Festsetzungen

Begründung

Stand: Satzung

Inhalt	
Übersicht 1: 5000	3
Präambel	4
Planzeichnung	5
Textliche Festsetzungen.....	6
Hinweise	7
Verfahrensvermerke	9
Begründung	10
I Allgemeines	10
1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	10
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung ..	10
3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	10
4. Abgrenzung des Geltungsbereiches	10
II Gegenwärtige Rahmenbedingungen	10
1. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenbeziehungen	10
2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand / Nutzungen	11
3. Nutzung / Immissionsbelastung	11
III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung.....	11
1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	11
a) Grundsätzliche Aussagen zu einzelnen Belangen	11
b) Eingriffsregelung	12
c) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden unter Begrenzung der Bodenversiegelung, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Beachtung der Aspekte zur Nachverdichtung und Innenentwicklung, Aussagen zu Altlasten / Bodenschutz / Bodenaushub und Bodenentsorgung	14
d) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	15
e) Umweltverträglichkeitsprüfung.....	15
f) Artenschutz.....	15
2. Belange des Verkehrs / der Erschließung.....	15
3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes.....	15
4. Belange der Ver- und Entsorgung, der Oberflächenentwässerung und des Wasserschutzgebietes	15
5. Zukünftige Nutzung	16
a) Städtebauliches Konzept.....	16
b) Erläuterung der Festsetzungen	16

Übersicht 1: 5000 – siehe Anlage –

© Geobasisdaten DGK 5 Kreis Lippe, 10-NZR-942

Präambel

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

Leopoldshöhe, _____

Bürgermeister

Diese Begründung lag dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe zum Satzungsbeschluss vor.

Leopoldshöhe, _____

Bürgermeister

Planzeichnung / Planzeichenerklärung – s. Anlage

Textliche Festsetzungen

I. Zulässige Art der Betriebe und Anlagen

- 1.1 Gewerbegebiet GE und Gewerbegebiet GE (Bereich 1) und GE (Bereich 2):
Ausgeschlossen sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe.
- 1.2 Gewerbegebiet mit Gliederungserfordernis GE (Bereich 1) und GE (Bereich 2):
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 – V-3-8804.25.1- und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
Zugelassen sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

II. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- 2.1 Dachflächen
Die Ausbildung begrünter Dachflächen ist zulässig.
- 2.2 Gebäudehöhe
Die Höhe der Gebäude darf 11,50 m, gemessen vom Schuckenteichweg, nicht überschreiten.

III. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche von bebauten Grundstücken

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen. Gemäß den Forderung des § 9 Abs. 1 BauO NRW sind die gesamten außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen gärtnerisch anzulegen. Mit Stellung des Bauantrages ist vom Bauherrn ein Bepflanzungsplan zur Genehmigung vorzulegen. Spätestens ein Jahr nach der Gebrauchsabnahme ist die Durchführung der Bepflanzung nachzuweisen.

V. Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenraum) sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Die Einfriedung ist als Mauer, Holzzaun, Metallgitterzaun oder lebende Hecken auszuführen.

VI. Anschluss gewerblicher Baugrundstücke an öffentliche Verkehrsflächen

1. Grundstückszufahrten
Grundstückszufahrten sollen eine maximale Breite von 5 m nicht überschreiten.
2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Falls die Grundstückszuschnitte bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes die Notwendigkeit einer rückwärtigen Erschließung nicht mehr erforderlich

werden lassen, ist eine Überbauung der mit den Geh- Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen zugelassen.

Hinweise

1. Altlasten

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

2. 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.

3. 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.

4. Niederschlagswasser-Beseitigung

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist entsprechend des in Folge eines DVG-Urteils geänderten Landeswassergesetzes seit 2007 im Regelfall nicht mehr möglich. Im Landeswassergesetz und der hierauf basierenden Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Leopoldshöhe wurde der Anschluss- und Benutzungszwang auch für Regenwasser festgeschrieben. Die Voraussetzungen (öffentliche Kanalisation) sind erfüllt.

5. Örtliche Bauvorschriften“ (§ 86 BauO NRW)

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.

6. Feuerungsanlagen

Auf § 43 Abs. 1 BauO NW wird nachrichtlich hingewiesen.

7. Niederspannungskabel / Mittelspannungskabel

Ansprechpartner ist EON Westfalen-Weser, Pivitsheider Str. 11, 32791 Lage, Tel. 05232 / 9536 – 0.

Bei der Bauausführung sind nachstehende Sachverhalte zu berücksichtigen:

1. Erdarbeiten in der Nähe der vorgenannten Versorgungseinrichtung muss EON Westfalen-Weser wenigstens 8 Tage vorher mitgeteilt werden. Anhand der bei der Anzeige der Baumaßnahmen ausgehändigten Bestandspläne besteht die Pflicht der bauausführenden Firma, die genaue Tiefe und Lage der Versorgungseinrichtungen durch Querschläge, Suchschlitze oder ähnliches festzustellen. Um Schäden an den unterirdischen Versorgungseinrichtungen zu vermeiden, dürfen Arbeiten in deren Nähe nur von Hand und mit geeigneten Geräten erfolgen. Eine Beschädigung der Anlagen ist auszuschließen.

2. Sollten Änderungen an den Versorgungseinrichtungen notwendig sein, ist ein Ortstermin mit EON Westfalen-Weser erforderlich. Eine rechtzeitige Terminabsprache ist notwendig, da zur Durchführung von Leitungsänderungsarbeiten eine angemessene Vorbereitungszeit erforderlich ist. In diesem Fall sind die Kostentragungspflichten zu klären.
3. Aus Sicherheitsgründen ist vor Beginn des Bauvorhabens in Teilbereichen eine örtliche Einweisung in die genaue Lage der unterirdischen Versorgungseinrichtungen erforderlich. Gegebenenfalls sind hierfür notwendige Maßnahmen (zum Beispiel Querschläge) nach Anweisungen von EON Westfalen-Weser durchzuführen.
4. Der Schutzstreifen der Leitungen darf auf Grund der Bestimmungen (VDE, DVGW in der jeweils gültigen Fassung) nicht überbaut und mit Tiefwurzeln überpflanzt werden. Eventuell geplante Anpflanzungen sind in der Nähe unserer Leitungen außerhalb des Schutzstreifens unter Beachtung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 vorzunehmen. Sollten danach Schutzmaßnahmen an den Leitungen erforderlich sein, so sind diese mit EON Westfalen-Weser abzustimmen.

8. Erdgasleitung

Sofern neue Anlagen oder Änderungen von Straßen und Wegen, wasserwirtschaftliche Anlagen, Grundstücken (Eigentumsverhältnisse), Geländehöhen, Grünanlagen und Bepflanzungen im Bereich unserer Versorgungsleitungen zu erwarten sind, müssen anhand von Detailplanungen rechtzeitig Abstimmungen mit der RWE Gas, Kampstr. 49 in 44137 Dortmund, Telefon 0231/1821-0, e-mail www.rwegas.com erfolgen.

9. 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.

10. Wall

Im Süden der Gewerbegrundstücke befindet sich auf den nicht überbaubaren Flächen ein Erdwall. Der Wall ist notwendig, um die Grundstücke, vor dem über die Ackerflächen abfließendem Regenwasser, zu schützen.

11. externe Ausgleichsfläche

Die vorgesehene Ausgleichsfläche liegt in der gemeindeeigenen Ökokontofläche Freesenberg (Gemarkung Asemissen, Flur 3, Flurstück 21).

12. Betriebsleiterwohnung

Allgemein richtet sich der immissionsschutzrechtliche Schutzanspruch der ausnahmsweise zugelassenen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach den Immissions-Richtwerten der TA Lärm für Gewerbegebiete (65 / 50 dB(A) tags / nachts). Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Lärmimmissionswerte für Misch- und Dorfgebiete (60 / 45 dB(A) tags / nachts) innerhalb des Geltungsbereiches überschritten werden können.

Gewerbliche Neuansiedlungen bzw. Nutzungsänderungen haben gem. § 15 BauNVO ggf. Rücksicht auf die vorhandenen Wohnungen zu nehmen.

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 © Geobasisdaten Liegenschaftskataster Kreis Lippe, 10-NZR-958 im M 1:1000 entsprechen der Bestandsdatenaktualisierung vom Mai 2010.</p> <p>Detmold, den</p> <p>Kreis Lippe</p> <p>Im Auftrag</p> <p>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</p> <p>Kreis Lippe</p> <p>Im Auftrag</p> <p>Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>Dieser Plan ist gemäß § 2 des BauGB durch Beschluss des Hochbau- und Planungsausschusses der Gemeinde Leopoldshöhe vom 18.11.2010 aufgestellt worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Leopoldshöhe, den</p> <p>Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>	<p>Der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe hat in seiner Sitzung am 18.11.2010 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 06.12.2010 bekanntgemacht.</p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 14.12.2010 bis 14.01.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.</p> <p>Leopoldshöhe, den</p> <p>Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>

Erneute Auslegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten	Planverfasser
<p>Die erneute öffentliche Auslegung wurde aufgrund eines Fehlers in der Bekanntmachung erforderlich.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am 17.01.2011 bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 25.01.2011 bis 25.02.2011 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Leopoldshöhe, den</p> <p>Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel)</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Gemeinde Leopoldshöhe am _____ als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Leopoldshöhe, den</p> <p>Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(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</p> <p>Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>	<p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ist vom Fachbereich III -Bauen/Planen/Umwelt - der Gemeinde Leopoldshöhe ausgearbeitet worden.</p> <p>Leopoldshöhe, den</p> <p>Gemeinde Leopoldshöhe</p> <p>(Schemmel) (Bürgermeister)</p>

Begründung

I Allgemeines

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 04/10 „Schuckenteich“ (Gewerbegebiet) verfolgte die Gemeinde Leopoldshöhe das Ziel, das zum damaligen Zeitpunkt bereits bestehende Gewerbegebiet nördlich der Straße Schuckenteichweg zu ergänzen.

Seit der Rechtskraft dieses Planes im Jahr 1993 ist das Areal vermarktet und die Baumöglichkeiten auf vielen Grundstücken überwiegend ausgenutzt worden.

Einige der am Schuckenteichweg ansässigen Gewerbetreibenden benötigen flexiblere Nutzungsmöglichkeiten ihrer Grundstücke. Hierdurch können betriebliche Abläufe verbessert werden. Durch eine Erweiterung u.a. der Baugrenzen und der Hallenhöhe soll dieses erreicht werden.

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes 1993 hat die Gemeinde bzgl. grünordnerischer Festsetzungen und deren Umsetzung in Gewerbegebieten Erfahrungen sammeln können. Mit vorliegender Änderung werden diese Festsetzungen den Erfahrungen aus der Realisierung angepasst. Soweit nötig, wurde die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung überarbeitet.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung

Der Flächennutzungsplan stellt die Grundstücke als gewerbliche Bauflächen dar.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des GEP.

4. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Gewerbegebiet liegt am südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Leopoldshöhe der Gemeinde Leopoldshöhe. Es wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Straße Schuckenteichweg mit angrenzendem Gewerbegebiet
- im Süden durch landwirtschaftliche Ackerflächen
- im Westen durch vereinzelte Wohn- und Hofgebäude
- im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg, hier Telgenweg, sowie vereinzelte Wohngebäude sowie gewerbliche Gebäude, wie auch den gemeindlichen Bauhof und die ortsansässige Feuerwehr.

II Gegenwärtige Rahmenbedingungen

1. Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund und Bodenbeziehungen

Das Änderungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles Leopoldshöhe. Im Süden und Westen schließt der Änderungsbereich an die freie Landschaft an. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich gewerblich genutzte Flächen. Östlich des Änderungsbereiches liegt ein faktisches Mischgebiet vor.

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches fällt nach Süden hin ab.

2. Eigentumsstruktur / baulicher Bestand / Nutzungen

Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Leopoldshöhe. Alle weiteren Grundstücke sind im privaten Eigentum.

Alle Baugrundstücke innerhalb des Änderungsbereiches sind bebaut und werden gewerblich genutzt. Die Baukörper im Änderungsgebiet sind überwiegend Gewerbehallen, in Stahlskelettbauweise mit flachgeneigten Dächern. Diese erreichen Höhen von bis zu 11,5 m über dem Niveau der Straße Schuckenteichweg.

3. Nutzung / Immissionsbelastung

An Betriebsarten sind Handwerker, produzierendes Gewerbe, Anbieter von Dienstleistungen und eine Spedition vorhanden.

Emissionen entstehen innerhalb des Änderungsbereiches entsprechend der ansässigen gewerblichen Betriebe und den landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Immissionen wirken auf den Änderungsbereich von den umliegenden gewerblich genutzten Grundstücken und den landwirtschaftlichen Flächen ein.

III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung

1. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

a) Grundsätzliche Aussagen zu einzelnen Belangen

Die Festsetzung von Flächen mit Baurechten erfolgte bereits mit der Aufstellung des Urplanes.

Die Gemeinde traf damit die grundlegende Entscheidung, die als GE festgesetzten Bereiche für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde in Anspruch zu nehmen. Das grundsätzliche Konzept bzgl. der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist daher dem Ursprungsbebauungsplan zu entnehmen.

Für die Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen gemäß der rechtlichen Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzgl. des Biotoptyps wie folgt beurteilt:

- Bisher vorgesehene Nutzung gem. B-Plan Nr. 04/10 „Schuckenteich“ (Gewerbegebiet)
private Grünflächen und Anpflanzung von Sträuchern (südlich entlang des Geltungsbereiches) werden in überbaubare Fläche für Gewerbegebiet geändert

Die gegenwärtig überwiegend vorhandenen intensiv Rasenflächen bzw. Anpflanzungen auf der privaten Grünfläche werden in Verbindung mit der Erweiterung der Gewerbegebietsfläche beseitigt. Die damit verbundene Bodenversiegelung beeinflusst die Schutzgüter Boden, Arten und Biotope, Wasser/Grundwasser und Klima/Luft. Die durch die Nutzungsänderung verursachten und nachfolgend näher konkretisierten Beeinträchtigungen werden daher als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet.

Bei Realisierung der Planung werden die beschriebenen Flächen entsprechend der vorliegenden Bebauungsplanänderung in ihrer Nutzung umgewandelt. Die nach der

ersten groben Prognose zu erwartenden Beeinträchtigungen der unbelebten und belebten Natur- und Schutzgüter sowie des Landschaftsbildes werden nach der Betrachtung des Zustandes von Natur und Landschaft wie folgt beurteilt:

‣ Schutzgut Boden:

Mit der Bodenversiegelung durch die Erweiterung von Betriebsgebäuden sowie von befestigter Rangierfläche wird die Bodengenese und der Bodenwasserhaushalt des anstehenden Bodens verändert. Die natürlichen chemischen und physikalischen Eigenschaften des Bodens werden beeinflusst, so dass eine Minderung der Funktion für den anstehenden Boden offensichtlich wird.

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

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

‣ Schutzgut Wasser / Grundwasser

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

‣ Schutzgut Klima / Luft

Veränderungen des Mikroklimas ergeben sich durch zusätzliche Bodenversiegelungen.

‣ Schutzgut Landschaftsbild

Die vorliegende Bebauungsplanänderung überplant eine Fläche, die sich am Siedlungsrand des Ortsteiles Leopoldshöhe befindet. Der vorhandene Erdwall schirmt das bestehende und die Erweiterung des Gewerbegebietes weitreichend ab.

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

b) Eingriffsregelung

Die Gemeinde erkannte bereits bei der Aufstellung des Urplanes die Notwendigkeit, den Eingriff in Natur und Landschaft zu kompensieren. Die dabei vorgesehene Ausgleichskonzeption ist jedoch nicht mehr umsetzbar. Dies ist bedingt dadurch, dass:

- die externe Ausgleichsfläche für den Ursprungsbebauungsplan nicht mehr zur Verfügung steht, also eine andere Zuordnung nötig wird
- die Grünfestsetzungen insgesamt zurückgenommen worden sind
- die überbaubare Fläche verändert wurde.

Die genaue Flächenermittlung nach heutiger Situation erfolgt mit dem vorliegenden Änderungsverfahren. Als Ersatzfläche für die anderweitig genutzte externe Ausgleichsfläche wurde bereits eine Fläche auf der Sammelkompensationsfläche Freesenberg hergestellt.

Methodik der Berechnung

Die Bilanzierung erfolgt gemäß der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“. Für die Ausgangslage wird der Zustand des Untersuchungsraumes vor Rechtskraft des Bebauungsplanes angenommen.

Für die Zustandsermittlung nach dem Eingriff wird die 1. vereinfachte Änderung angesetzt, wobei die landwirtschaftliche Fläche und die Verkehrsfläche, die außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung liegen, in die Bilanz mit aufgenommen werden. Aufgrund der verminderten Grünfestsetzungen wird der Biototyp „nicht überbaubare Fläche / private Grünfläche“ auf A 2 reduziert. Die

Verringerung des Ansatzes der Wertepunkte von A 3 auf A 2 gegenüber dem Entwurf hat zur Folge, dass die Differenz auf dem Freesenberg auszugleichen ist. Ein Ausgleich innerhalb des B-Plangebietes ist nicht mehr möglich.

Die bisherigen Straßenbäume werden aus der Eingriffsbilanzierung herausgenommen, da die bisherigen Erfahrungen der Gemeinde mit den ungünstigen Bodenverhältnisse langfristig erkennen lässt, dass die Einzelbäume Anwuchsschwierigkeiten haben. Die damit verbundene Differenz gegenüber dem Entwurf wird ebenfalls auf dem Freesenberg ausgeglichen.

Die externe Ausgleichsfläche auf der Sammelkompensationsfläche Freesenberg wird mit 4 Wertepunkten angesetzt. Die genaue Fläche ergibt sich aus der notwendigen Punkteanzahl, um den Eingriff auszugleichen.

Die im Urplan vorgesehene externe Ausgleichsfläche am Hakenheider Weg wird nicht berücksichtigt.

Ausgangslage (Wert A – vor Ursprungsbebauungsplan)

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche in qm	A	Korr.	Sp. 5 x 6	Einzelflächenwert
	1.5	Feldweg Telgenweg (z.T. Asphalt)	1.740	2	0,5	1	1.740
	1.1	Straße Schuckenteichweg	3.120	0	1	0	0
	2.1	Begleitvegetation (Bankett)	2.080	2	1	2	4.160
	3.1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	108.500	2	1	2	217.000
Ausgangszustand Untersuchungsraum			115.440	Gesamtflächenwert A			222.900

Zustand nach Eingriff (Wert B - 1. vereinfachte Änderung i.V.m Urplan)

Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche in qm	A	Korr.	Sp. 5 x 6	Einzelflächenwert
		Verkehrsfläche*					
	1.5	Feldweg Telgenweg (z.T. Asphalt)	1.740	2	0,5	1	1.740
	1.1	Str. Schuckenteichweg	6.825	0	1	0	0
	1.1	Davon versiegelte Fläche	5.377	0	1	0	0
	2.1	Davon ÖG	768	2	1	2	1.536
	8.2	Davon 17 Einzelbäume	680	6	1	0	0
		Gewerbegebiet*					
	1.1	Versiegelte Fläche, GRZ 0,8	31.732	0	1	0	0
	4.2	Nicht überbaubare Fläche / Private Grünfläche	7.933	2	1	2	15.866
	3.1	Landwirtschaftliche Nutzfläche	67.210	2	1	2	134.420
Zustand nach Vorentwurf Summe			115.440	Gesamtflächenwert B			153.562
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A): (B) – (A) = - 69.338							
*Anmerkung zur Berechnung: Telgenweg: 6 m Breite, 290 m lang; Schuckenteichweg: 6 m Fahrbahnbreite, 4 m Bankett, 520 m lang; Gewerbegebiet 39.665, versiegelte Fläche 5.377 m ² , öffentliche Grünfläche 1.448 m ² , 17 Hochstämme (je 40 m ²)							

In Fläche auf dem Freesenberg umgerechnet ergibt dies 17.334,5 qm.

Kompensationsmaßnahme (Maßnahmen, Bewertung, Lage, Gestaltung, Sicherung)

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft werden durch Kompensationsmaßnahmen gem. § 5 Landschaftsgesetz ausgeglichen. Die dafür vorgesehene Ausgleichsfläche liegt in der gemeindeeigenen Ökokontofläche Freesenberg (Gemarkung Asemissen, Flur 3, Flurstück 21).

Die externen Kompensationsflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Leopoldshöhe. Die Herstellung des Ausgleichs ist bereits erfolgt.

Vermeidung / Minimierung des Eingriffes

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

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

Die günstige Erschließung und die Nutzung von bereits vorhandenen versiegelten Flächen für die Erweiterungen der gewerblichen Anlagen gewährleisten eine Minimierung des Eingriffs.

Maßnahmen auf der Eingriffsfläche sind nicht vorgesehen.

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

Dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a (2) BauGB) unter Begrenzung der Bodenversiegelung wird entsprochen. Die Änderung trägt überwiegend dazu bei, die bereits durch das Gewerbegebiet beeinflussten Flächen entsprechend der Abwägung aller Belange einer optimierten Nutzung zuzuführen. Dies trägt dazu bei, die Bodenversiegelung und Verdichtung an anderen und ggf. neu zu schaffenden Gewerbestandorten zu vermeiden. Mit der vorliegenden Änderung können die angesiedelten Gewerbebetriebe ihre aufgezeigten Entwicklungsansätze am gegebenen Standort realisieren. Eine Umsiedlung und die damit ggf. verbundene Neuausweisung von Gewerbeflächen wird dadurch nicht erforderlich.

Eine vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen bzw. Widernutzbarmachung von Flächen schließt sich aufgrund der Art und Weise der Planung aus.

Im Rahmen der vorliegenden Planung wird der Aspekt der Nachverdichtung und Innenentwicklung umgesetzt. Das Planungsziel ist eine Optimierung der vorhandenen Gewerbefläche.

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.

Für den Geltungsbereich der Planung werden keine Flächen mit Bodenbelastungen in Anspruch genommen.

Es liegen keine Feststellungen über schutzwürdige Böden oder „Erosions- und Verschlammungsgefährdungen“ vor.

d) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

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

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

Mit dem Geltungsbereich wird eine Fläche in Anspruch genommen, auf der Baurechte mit einer GRZ von 0,8 bestehen. Der zentrale Teil der Planung greift auf bereits gewerblich genutzte Flächen zurück. Die bisherigen Freiflächen zwischen Gewerbefläche und Erdwall werden nun den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst und ein entsprechender Ausgleich als Sammelkompensation wurde geschaffen.

e) Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung entsprechend der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ (hier Nr. 18.8) besteht nicht, da keines der genannten Bauvorhaben geplant ist und die festgesetzte Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO den in der Liste festgelegten Prüfwerte für die Vorprüfung (Nr. 18.7.2) von 20.000 qm nicht erreicht.

f) Artenschutz

Von gemeindlicher Seite wird aufgrund der Informationen im @LINFOS-Landschaftsinformationssystem davon ausgegangen, dass das Planvorhaben keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände auslöst. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2) ist daher nicht erforderlich.

2. Belange des Verkehrs / der Erschließung

Alle Baugrundstücke im Änderungsbereich sind an die öffentliche und bereits hergestellte Verkehrsflächen angebunden und somit erschlossen.

In fußläufig erreichbaren Umkreis befindet sich eine Bushaltestelle, die regelmäßig von einer Linie bedient wird.

3. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes

Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

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

Die Ver- und Entsorgung ist bereits ausreichend vorhanden. Der Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz der Gemeinde ist für alle Grundstücke bereits erfolgt. Die Wasserversorgung ist auch zukünftig gesichert.

Sämtliche Baugrundstücke sind an das Kanalisationssystem, hier Trennsystem, der Gemeinde angeschlossen. Das Regenwasser wird über das Regenklär- und

–rückhaltebecken an der Ecke Feldstraße / Schuckenteichweg eingeleitet (Einleitungserlaubnis liegt vor).

Im Plangebiet ist kein oberirdisches Gewässer vorhanden.

Mit abfließendem Wasser von angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist seit der Herrichtung des Erdwalles, angrenzend an die Gewerbegrundstücke und dem neuen Ableitungssystem, nicht mehr zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet.

Die Gewährleistung bzgl. der Löschwasserversorgung für das Plangebiet übernimmt die Gemeinde Leopoldshöhe.

Die technische Anbindung des Plangebietes an die Versorgungssysteme für Elektrizität und Telekommunikation sowie der Erdgasversorgung ist gegeben.

5. Zukünftige Nutzung

a) Städtebauliches Konzept

Die vorliegende Änderung behält die Art der Nutzung bei. Ebenso die Erschließung und verkehrliche Anbindung der Baugrundstücke an die Straße Schuckenteichweg. Grundsätzlich wird der Ursprungsbebauungsplan an die bereits vorhandenen Gegebenheiten angepasst bzw. zukünftig eine bessere Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht. Konkret ändern sich folgende Festsetzungen:

- Verschiebung der Baugrenzen um 10 m in Richtung Süden
- Verschiebung der Baugrenze an der Straßenecke Schuckenteichweg / Telgenweg aufgrund vorhandener Befreiung für bestehende Garage
- Private Grünfläche entfällt; dafür nichtüberbaubare Fläche
- Gebäudehöhe 11,50 m, anstatt 10,00 m
- Vorgaben zu Baumaterialien werden herausgenommen
- Betriebsart bleibt erhalten, Anpassung an Abstandserlass 2007
- Grünfestsetzungen werden insgesamt reduziert:
 - Fassadenbegrünung entfällt
 - Pflanzgebote werden auf gärtnerische Anlage reduziert
 - Die festgesetzten Straßenbäume entfallen
- Der vorhandene Erdwall wird als Hinweis aufgenommen

b) Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung und deren Gliederung wird aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 04/10 übernommen. Für dessen Geltungsbereich wird noch der Abstandserlass von 1990 herangezogen. Um eine Aktualisierung der Festsetzungen zu erzielen, wird eine Anpassung an den neu gefassten Abstandserlass vom 06.06.2007 angestrebt.

Anlass für die Neufassung des Abstandserlasses 2007 ist u.a. der Fortschritt der Umwelttechnik, die Berücksichtigung der zum Abstandserlass ergangenen Rechtsprechungen und die daraus resultierende Aufnahme bzw. Streichung von Anlagen in der Abstandsliste.

Aus den obigen Änderungsgründen des Abstandserlasses sowie den bisherigen Festsetzungen über die Zulässigkeit bzw. den Ausschluss von Betriebsarten im Bebauungsplan Nr. 04/10, insbesondere in den Bereichen GE (G) 1 und 2, ist für die vorliegende Bebauungsplanänderung die Liste der zulässigen Gewerbebetriebe

gemäß Abstandserlass 2007 überarbeitet worden. Die Festsetzungen eines Gewerbegebietes mit Einschränkungen bleiben bestehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht dem Urplan. Die GRZ von 0,8, die GFZ von 2,4 und die BMZ von 10,0 werden unverändert übernommen.

Veränderung der Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Höhe ist keine nutzungsrechtliche, sondern eine städtebaulich-gestalterische Festsetzung. Die Frage ist, ob durch die Festsetzung der erlaubten Gebäudehöhe im B-Plan 04/10 auf 11,50 m in wesentlicher Hinsicht das Charakteristikum des Landschaftsbildes Leopoldshöhes und des Gewerbegebietes eingehalten wird. Die angestrebte Festsetzung stellt zumindest keinen Bruch in der umliegenden Gewerbegebietsfront dar, wie es zum Beispiel bei einem Hochregallager der Fall wäre. Das ergibt sich insbesondere aus der vergleichsweise geringen Erhöhung und der dadurch unberührten Massivität der Gesamtheit der vorhandenen Lagerhallen. Die Front des Gewerbegebietes wird von der gegenüberliegenden Feldseite (Telgenweg) und der vorbeiführenden Hauptstraße nicht deutlicher wahrgenommen als zuvor. Die Hallensilhouette würde durch eine Erhöhung um 1,5 m auch nicht überladen wirken und das städtebauliche Erscheinungsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Diese Feststellung wird auch nicht dadurch gemindert, dass es Standorte gibt, insbesondere im Schuckenteichweg selbst, von denen aus die veränderte Gebäudehöhe deutlicher wahrgenommen werden kann. Dies auch deshalb, weil von der bisher festgesetzten Gebäudehöhe bereits befreit wurde. Der Grund ist u.a. das Gefälle im Schuckenteichweg.

Baumaterial

Bei der Anwendung der Vorgaben bei konkreten Bauvorhaben wurde recht bald deutlich, dass die Festsetzungen in dieser Form nicht realisierbar sind bzw. zwischenzeitlich auch die Rechtsgrundlage für gestalterische Vorgaben besondere städtebauliche Erfordernisse bedarf. Beide Erkenntnisse führen zu dem Ergebnis, dass die Gemeinde Leopoldshöhe von der Festsetzung zur Festlegung des Baumaterials Abstand nimmt.

Baugrenze / überbaubare Fläche

Die Verschiebung der Baugrenze an der Straßenecke Schuckenteichweg / Telgenweg ist eine nachrichtliche Anpassung aufgrund einer Befreiung für die bereits bestehende Garage.

Die Baugrenze wird im Süden um 10 m verschoben, um den Gewerbebetrieben eine Erweiterung zu ermöglichen. Hierdurch entsteht anstelle der privaten Grünfläche zusätzliche überbaubare Fläche. Die maximal mögliche Flächenversiegelung auf den jeweiligen Grundstücken erhöht sich hierdurch nicht.

Die Verlagerung der Baugrenze um 10 m in Richtung Süden verändert nicht den Gebietscharakter in dem Umfang, dass städtebauliche Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen Dritter erkennbar sind, da die Erweiterung der Baugrenze zum einen in Richtung Landschaft erfolgt und zum anderen durch den vorhandenen Erdwall in der Wahrnehmung gemildert wird.

Hinweis Betriebsleiterwohnung

Betriebsleiterwohnungen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen besitzen den gleichen Schutzanspruch wie die anderen zulässigen Nutzungen in einem Gewerbegebiet. Da sie sensibler einzuschätzen sind, gehören sie jedoch zu

den Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO. Bei einer Baugenehmigung mit Betriebsleiterwohnung ist dieses abzusichern und eine Bescheinigung vorzulegen, dass es sich tatsächlich um den Betriebsleiter (weiteres 8 Abs. 3 BauNVO) handelt. Dieser hat dann den Gewerbelärm hinzunehmen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Betriebsinhaber dieses eigenverantwortlich entscheidet, auch für seine Familie / Kinder. Gleiches gilt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen. Soweit das Arbeitsverhältnis von dem Standort der Wohnung am Betrieb abhängig ist, hat der Arbeitnehmer für sich abzuwägen, ob die Rahmenbedingungen für seine Person und ggf. seine Familie / Kinder akzeptabel sind. Gewerbliche Neuansiedlungen bzw. Nutzungsänderungen haben gem. § 15 BauNVO ggf. Rücksicht auf die vorhandenen Wohnungen zu nehmen.

Grünordnerische Festsetzungen

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 04/10 „Schuckenteich“ (Gewerbegebiet) sind Vorgaben zu Straßenbäumen, Fassadenbegrünung und Angaben zur Begrünung der privaten Freiflächen gemacht worden. Bei der Anwendung der Vorgaben wurde deutlich, dass die Festsetzungen in dieser Form nicht realisierbar sind. So wurde die Anzahl der Straßenbäume abgeändert, da erkannt wurde, dass für die Gewerbegrundstücke mehr Zufahrten als gedacht notwendig sind. Zudem wurden die Pflanzstandorte durch querende Versorgungsleitungen und ungünstige Bodenverhältnisse beeinträchtigt. Häufig reichte der dann noch verfügbare Pflanzraum nicht für die vorgesehene Anzahl an Bäumen aus, weshalb diese reduziert wurde.

Die Fassadenbegrünung sollte im Ursprungsbebauungsplan je angefangene 5 m Fassade ohne Fenster und Türen vorgesehen werden. Bei einem überwiegenden Teil der Bauvorhaben sprachen notwendige Fenster, Türen, Tore gegen die Fassadenbegrünung. Dort wo eine Fassadenbegrünung angelegt worden ist, handelt es sich häufig nur um eine Pflanze. Dieser Umfang ist in Bezug auf einen Gewerbebetrieb so untergeordnet, dass die Pflanzungen in Vergessenheit geraten und verkümmern. Aus der Praxis lässt sich daraus schließen, dass die Fassadenbegrünung ihren Zweck, nämlich einen Beitrag zur Durchgrünung des Gewerbegebietes, verfehlt hat.

Im Ergebnis wird aus den dargelegten Gründen auf die Straßenbäume / Angaben zum Verkehrsbegleitgrün und die Fassadenbegrünung verzichtet.

Auch die Angaben zur Begrünung der privaten Freiflächen führte bei den Bauvorhaben zu langen Diskussionen. Häufig wurden die privaten Freiflächen in die betrieblichen Prozessabläufe integriert, was letztendlich zur vorliegenden B-Planänderung führte. Die verbliebenen Freiflächen stellen einen Kompromisse dar, indem gärtnerische Anpflanzungen durchgeführt wurden. Dieser Ansatz bleibt hinter dem bisherigen planerischen Ansatz einer „Durchgrünung“ des Gewerbegebietes zurück, entspricht jedoch eher den Ansprüchen der Gewerbetreibenden. Diesen möchte die Gemeinde Leopoldshöhe nunmehr den Vorrang geben.

Die Festsetzung lautet nun wie folgt:

„Gemäß den Forderung des § 9 Abs. 1 BauO NRW sind die gesamten außerhalb der Baugrenzen liegenden Flächen gärtnerisch anzulegen. Mit Stellung des Bauantrages ist vom Bauherrn ein Bepflanzungsplan zur Genehmigung vorzulegen. Spätestens ein Jahr nach der Gebrauchsabnahme ist die Durchführung der Bepflanzung nachzuweisen.“

Hinweis Erdwall

Der entlang des südlichen Geltungsbereiches vorhandene Erdwall ist i.V.m den Bauvorhaben innerhalb des Baugebietes entstanden. Dadurch wurden kurze Wege bei der Verwendung des Bodenaushubes erzielt, was den schonenden Umgang mit dem Boden widerspiegelt. Funktional wurde der Erdwall erforderlich, um abfließendes Oberflächenwasser der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche vom Gewerbegebiet abzuhalten und ordnungsgemäß abzuführen. Dabei wurden die vorhandenen Dränagen und Sammler gekappt. Das weiterhin bestehende Dränagesystem der Ackerfläche wurde in den damals neu angelegten Sammler (hier: offene Mulde), welcher direkt südlich entlang des Erdwallfußes verläuft, angebunden und somit an das vorhandene Ableitungssystem angeschlossen. Das Wasser der Ackerfläche wird seitdem separat in einen an der Feldstraße liegenden Regenrückhaltebecken umlaufenden Graben geleitet, der sich mit dem Abfluss dieses Regenrückhaltebeckens verbindet und letztendlich im Mühlenbach mündet.

Verfahrensablauf

Die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nötig, weil in der Internet-Bekanntmachung versehentlich eine falsche Übersichtskarte hinterlegt war.

Aufstellungs- / Auslegungsbeschluss	18.11.2010
Beschluss über Beteiligung der Öffentlichkeit	18.11.2010
Beteiligung der Öffentlichkeit Beteiligung der Behörden / TöB	14.12.2010 bis 14.01.2011 Schreiben v.29.11.2010 bis einschl. 07.01.2011
Bekanntmachung im Bekanntmachungskasten	Ausgehängt: 06.12.2010 Abgehängt: 15.01.2011
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit	25.01.2011 bis 25.02.2011
Bekanntmachung im Bekanntmachungskasten	Ausgehängt: 17.01.2011 Abgehängt: 28.02.2011
Satzungsbeschluss	
Bekanntmachung im Bekanntmachungskasten	Ausgehängt Abgehängt