

## **GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE**

10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/01 „Mackenbreite“  
im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB)

---

Planzeichnung  
Textliche Festsetzungen  
Begründung

Stand: Aufstellung / Auslegung Februar 2011

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

## **Begründung**

<b>I Änderung des Bebauungsplanes</b>	<b>122</b>
I. 1 Ziel, Zweck und Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes	122
I. 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, bisherige / künftige Darstellung	122
I. 3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	122
I. 4 Abgrenzung des Geltungsbereiches	122
<b>II Gegenwärtige Rahmenbedingungen</b>	<b>13</b>
II. 1 Lage im Gemeindegebiet / Geländebeziehungen / Baugrund u. Bodenbeziehungen	133
II. 2 Eigentumsstruktur / Baulicher Bestand	133
II. 3 Nutzung / Immissionsbelastung	133
II. 4 Bestehendes Planungsrecht, Anwendung des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte gem. § 13 a BauGB	133
<b>III Wesentlicher Inhalt und zu erwartende Auswirkungen der Planung</b>	<b>144</b>
III. 1 Städtebauliches Konzept	144
III. 2 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	144
III. 3 Öffentliche Grünflächen / Spielplatzfläche	15
III. 4 Einfriedung, Beschränkung der Ein- und Ausfahrten	155
III. 5 Verkehrsflächen, Leistungsrechte, Erschließung, Umgrenzung für Flächen für Stellplätze	166
III. 6 Ver- und Entsorgung	166
III. 7 ÖPNV	17
III. 8 Eingriff in Natur, Landschaft und Umgebung, Umweltbericht, Artenschutz	17
III. 9 Bodenbeziehungen / Bodenschutz	18

Anlage: Skizze zur Lage / Höhe der Einfriedungen

**Übersichtskarte, siehe Anlage**

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

## **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 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04/01 “Mackenbreite“ 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**

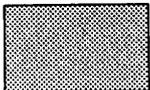
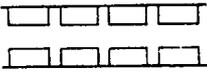
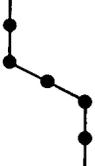
Die anliegende Begründung lag dem Rat der Gemeinde Leopoldshöhe zum Satzungsbeschluss vor.

Leopoldshöhe, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

**Planzeichnung, siehe Anlage**

**D Planzeichenerklärung**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
<b>max. GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
<b>max. GFZ 0,7</b>	Geschoßflächenzahl (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
<b>Höhe baulicher Anlagen</b>	
<b>TH bis 6,75 m</b>	Traufhöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>	
<b>O</b>	offene Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)
<b>2 WE</b>	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
	Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO)
<b>Verkehrsflächen</b>	
	Straßenverkehrsfläche (öffentlich) (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrten (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	mit Leitungsrecht belastete Fläche (§9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

## **E Textliche Festsetzungen**

### **Teilbereich 1**

#### **Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

1) Für die Grundstücksgrenze entlang der Waldstraße gelten folgende Einzelregelungen:

1. Einfriedungen sind zulässig bis 2,00 m Höhe. Zu den Einfriedungen gehören auch Eingangstore.
2. Einfriedungen parallel zur Waldstraße, die höher sind als 80 cm, sind mindestens 1,50 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen.
3. Soweit ein Zwischenraum von der Einfriedung zum Verkehrsraum der Waldstraße entsteht, ist dieser mit einheimischen Sträuchern, Bodendeckern und / oder Rankpflanzen zu bepflanzen.
4. Die Einfriedung, unabhängig von ihrer Höhe, ist als Mauer, Gabionenwand, Holzzaun, Metallgitterzaun oder lebende Hecke auszuführen.
5. Ein- und Ausfahrten entlang der Waldstraße sind unzulässig. Zu- und Ausgänge für Personen, in einer Breite bis zu 2,0 m, sind zulässig.

2) Für alle übrigen Einfriedungen gilt:

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, Gabionenwand, Holzzaun, Metallgitterzaun oder lebende Hecke auszuführen.

Zu den Einfriedungen gehören Eingangs- oder Einfahrtstore.

**Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes bzw. der rechtskräftigen Änderungen gelten für den Teilbereich 1 weiterhin.**

### **Teilbereich 2 (Flurstück 804, Flur 8 ,Gemarkung Greste)**

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise**

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

Reines Wohngebiet: WR – II – offene Bauweise, GRZ 0,4; GFZ 0,7

Geschoßflächenzahl (GFZ): Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

##### **a) 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.

**b) Garagen, Carports und Stellplätze**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen. Zwischen Garagen / Carports und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.

**c) Nebenanlagen**

Gemäß § 23 (5) BauNVO können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen in Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden.

**d) Bauliche Anlagen auf der Fläche für Stellplätze**

Aufgrund des öffentlichen Abwasserkanals sind bauliche Anlagen (z.B. Garagen, Carports, Nebenanlagen) nicht zulässig. Stellplätze sind zulässig.

**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) Traufhöhe** (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. §16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO):

TH = 6,75 m

Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist die Oberkante der Erschließungsstraße, hier Heinestraße.

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 Flachdächer.

Die Festsetzungen zur Dachform gelten auch für eingeschossige Anbauten, Garagen und Carports.

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

Satteldach bis 35°.

**e) Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten**

(insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel, Nebengiebel) und Dacheinschnitte

(§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 BauNVO)

- Dachaufbauten sind ab 30° Dachneigung flach abgedeckt zulässig.
- Dachaufbauten sind ab 35° Dachneigung wahlweise als Schlepp- oder Giebelgaube zulässig.
- Alle Dachaufbauten / Dacheinschnitt müssen einen seitlichen Abstand einhalten. Bei Satteldächern ist dies –gemessen von der Gaubenoberkante– mind. 1,50 m vom Ortgang.
- Zwischen Dachaufbauten / Dacheinschnitten 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 Schleppgauben bzw. Giebelfläche bei Satteldächern) darf 1,50 m nicht überschreiten.

- In der Gaubenvorderfront sind nur Fensterflächen einschließlich ihrer konstruktiven Bauteile zulässig. Größere Wandflächen neben Gaubenfens-tern sind nicht zulässig.

#### **4. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

1) Für das Flurstück 804 gelten folgende Einzelregelungen:

1. Einfriedungen sind zulässig bis 2,00 m Höhe. Zu den Einfriedungen gehören Eingangs- oder Einfahrtstore.
2. Einfriedungen parallel zur Waldstraße bzw. Heinestraße, die höher sind als 80 cm, sind mindestens 1,50 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen.
3. Soweit ein Zwischenraum von der Einfriedung zum Verkehrsraum der Waldstraße bzw. Heinestraße entsteht, ist dieser mit einheimischen Sträuchern, Bodendeckern und / oder Rankpflanzen zu bepflanzen.
4. Die Einfriedung, unabhängig von ihrer Höhe, ist als Mauer, Gabionenwand, Holzzaun, Metallgitterzaun oder lebende Hecke auszuführen.
5. Werden auf dem Flurstück 804 in dem Bereich mit der Zweckbestimmung Stellplätze, diese angelegt, ist eine Einfriedung bis max. 80 cm Höhe zulässig.

#### **5. Leitungsrecht**

Zur Sicherung des vorhandenen Abwasserkanals auf dem Flurstück 804 wird ein Leitungsrecht festgesetzt.

### **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. Frischwasserversorgung**

Es besteht die Anschlussmöglichkeit an die Frischwasserleitung in der „Heinestraße“. Somit sind ggf. private Leitungsrechte bis zur Anschlussmöglichkeit vorzusehen. Die Details sind mit dem Fachbereich IV - Gemeindebetrieb - Wasserwerk abzustimmen

## **5. Versorgungsanlagen**

Westlich angrenzend an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich auf dem Flurstück 606 eine Versorgungsanlage der Firma E-On Westfalen Weser GmbH.

## **6. Schmutzwasserableitung / Niederschlagsableitung / Nutzung des Niederschlagswassers**

Es besteht die Anschlussmöglichkeit an den Mischwasserkanal in der „Heinestraße“ bzw. an den über das Flurstück 804 verlaufenden Kanalabschnitt. 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 - Gemeindebetrieb - Abwasserwerk abzustimmen.

## **7. Deutsche Telekom**

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

## **8. 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.

## **9. Ein- und Ausfahrten für das Flurstück 804**

Die Zufahrten sind mit dem Fachbereich III -Bauen / Planen / Umwelt -, Fachgebiet Straßenbau abzustimmen. Die Pflanzbuchten in der Waldstraße sind zu beachten.

# **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 29.07.2009 (BGBl. I 2542)
- 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**

<b>Katasternachweis</b>	<b>Eindeutigkeit</b>	<b>Aufstellung</b>	<b>Auslegung</b>
<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 _____ aufgestellt worden.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____</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 und §13 BauGB beschlossen.</p> <p>Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich am _____</p>
<p>Detmold, Kreis Lippe Im Auftrag  Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>Detmold, Kreis Lippe Im Auftrag  Der Landrat, Kreis Lippe Vermessung und Kataster</p>	<p>ortsüblich bekannt gemacht.  Leopoldshöhe,  Gemeinde Leopoldshöhe  Schemmel (Bürgermeister)</p>	<p>bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2, und § 13 BauGB öffentlich ausgelegt.</p> <p>Schemmel (Bürgermeister)</p>
<p>© Kreis Lippe, Vermessung und Kataster, 10-NZR-958</p>			

<b>Satzungsbeschluss</b>	<b>Inkrafttreten</b>	<b>Planverfasser</b>
<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>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe  Schemmel (Bürgermeister)</p>	<p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe  Schemmel (Bürgermeister)</p>	<p>Leopoldshöhe, Gemeinde Leopoldshöhe  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-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 804 wird erstmalig ein Baufenster festgesetzt. Für die bisherige öffentliche Grünfläche als Spielplatzfläche und ihre Nutzungen wird aufgrund der Realisierung des Mehrgenerationenspielplatzes im Bebauungsplangebiet 04/10 „Waldstraße“ kein direkter Bedarf mehr gesehen.

In Zusammenhang mit dem vorgenannten Neubaugebiet Waldstraße entstand bei Anwohnern an der Straße „Waldstraße“ das Bedürfnis, ihre Gärten und somit sich selber vor den Belastungen aus dem veränderten Verkehrsaufkommen zu schützen. Dem möchte die Gemeinde entsprechen, weshalb die Festsetzungen für Einfriedungen in diesem Bereich der Situation angepasst wurden.

Weiterhin wurde im Rahmen einer Unterrichtung und Erörterung mit den Anliegern der Heinestraße am 20.01.2011 deutlich, dass die Unterbringung des ruhenden Verkehrs verbessert werden könnte. Auf dem Flurstück 804 ist daher eine Fläche für Stellplätze vorgesehen worden.

### 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 WR – 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 Greste, Flur 8.

Der Geltungsbereich wird im einzelnen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch das Feuerwehrgebäude an der Waldstraße und dem Garagenhof zwischen Heinestr. und Waldstraße
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung der Kantstraße
- im Süden durch einen Grünzug entlang des Eselsbach mit Fußweg
- im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung der Heinestr. / Stormstr.

Der gesamte Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von ca. 5.200 m<sup>2</sup>.

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

## II. Gegenwärtige Rahmenbedingungen

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

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Greste in einem Wohngebiet mit überwiegend Reihen- und Einfamilienhäusern. In mittelbarer Nähe befinden sich ein Grünzug, der als Naherholungsgebiet dient.

Südlich des Plangebietes befindet sich das Neubaugebiet Waldstraße.

Die Umgebungsbebauung ist durch ein- und zweigeschossige Bebauung geprägt. Im Norden des Änderungsbereiches schließen sich vereinzelt größere Gebäude an, hier Feuerwehrhaus oder Gaststätte. Die Dachlandschaft zeichnet sich durch geneigte Dächer aus. Vorherrschend ist hier die Ausprägung als Satteldach. Der nördlich angrenzende Garagenhof ist mit einem Flachdach versehen worden.

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 gründet.

Das neu entstehende Baugrundstück an der Heiustraße fällt von Norden in Richtung Süden ab. Es wird eine Grundstücksvermessung empfohlen.

### II. 2 Eigentumsstruktur / Baulicher Bestand

Die Flurstücke 468 und 1228 (beide Öffentliche Verkehrsflächen), befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Ebenso das neu entstehende Baugrundstück auf dem Flurstück 804. Alle übrigen Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

### II. 3 Nutzung / Immissionsbelastung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein WR (Teilbereich 2) fest. Diese Baugebietsart wird übernommen bzw. nicht verändert. An die bestehende Bebauung schließt ein Naherholungsgebiet an.

Gegenüber der Entstehung der Wohnsiedlung in den 1960er Jahren hat sich das Verkehrsaufkommen verändert. Einerseits durch die allgemeine gesellschaftliche Veränderung, andererseits auch durch das Neubaugebiet im Bereich Waldstraße / Grester Straße. Die dort geschaffenen Wohnhäuser wie auch die Gemeindebedarfseinrichtungen für Jugend, Kultur und Sport bringen zusätzlichen Verkehr in den Bereich. Diese Veränderung wird als absolut vertretbar hinsichtlich der rechtlichen Immissionsituation beurteilt. Es wird jedoch ohne weiteres anerkannt, dass für die Anwohner sich die grundsätzliche Lärmsituation verändert hat. Dem entsprechend folgt die Gemeinde Leopoldshöhe einem Antrag zur Änderung der Festsetzung bzgl. Einfriedungen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches.

### 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. 04/01 „Mackenbreite“ (Rechtskraft 1964) als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Teilbereich 1 und als öffentliche Grünfläche im Teilbereich 2 festgesetzt. Des Weiteren ist die 9. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahre 1995 heranzuziehen.

Mit Rechtskraft des o.g. Gesetzes sollen notwendige Anpassungsmaßnahmen u.a. von bestehenden B-Plänen, bei Erfüllung der rechtlichen Rahmenbedingungen, erleichtert

10. Änderung des B-Planes Nr. 04/01 „Mackenbreite“ im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB) Februar 2011 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 Baufläche und Fläche für Stellplätze, erfolgt gem. § 13 a (2) Nr. 4 BauGB kein Ausgleich.

### 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 Ursprungsbebauungsplanes bleiben durch die vorliegende Änderung bestehen, sie werden in einigen Punkten konkretisiert und vertieft. Maßgebend für die gestalterische Entwicklung im Geltungsbereich ist die 9. Änderung des Ursprungsbebauungsplanes aus dem Jahre 1995. Die dortigen Vorgaben werden für das Flurstück 804 übernommen und der Umgebungssituation angepasst. Hierdurch fügt sich die neue Bebauung in die bestehende Bebauung schonend ein.

Die Festsetzung bzgl. der Einfriedung trägt dem Bedürfnis Rechnung, eine städtebaulich verträgliche Abgrenzung des privaten Freiraumes zeitgemäß umzusetzen.

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

##### Für Teilbereich 2

Die GRZ von 0,4 bleibt unverändert, dieser Wert stellt laut § 17 BauNVO den vorgegebenen Höchstwert dar. Die GFZ von 0,7 wird gegenüber der 9. Änderung ebenfalls nicht geändert und bleibt damit knapp unter den gesetzlichen Höchstwerten. Es wird ein „Reines Wohngebiet“ in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt, um die künftige Bebauung in den gewachsenen Bestand an den Straßen „Heinestr. / Stormstr“ und „Waldstraße“ einzufügen und das Planungsziel zu realisieren. Darüber hinaus wird nur ein Einzelhaus zugelassen. Die festgesetzte Traufhöhe von 6,75 m (gemessen von Oberkante Erschließungsstraße) ist im vollen Maße anwendbar. Neben der Festsetzung Satteldach wird ebenfalls die Dachform Flachdach zugelassen. Damit wird kein neuer Dachtyp eingeführt, sondern sich an dem nördlich des Flurstück 804 angrenzenden Garagenhof mit Flachdach orientiert. Bei der Umsetzung eines Flachdaches für das Wohnhaus i.V.m. der Grundstücklage und –zuschnitt kann hier ein städtebaulich markanter Punkt entstehen.

Die Gliederung des Daches durch Gauben wird durch Gestaltungsvorschriften vorgegeben, um auch hier ein harmonisches Einfügen der neuen Bebauung in den

10. Änderung des B-Planes Nr. 04/01 „Mackenbreite“ im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB) Februar 2011  
Bestand sicherzustellen. Die Festsetzungen zur Dachform gelten auch für eingeschossige Anbauten, Carports und Garagen.

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. Damit wird gleichzeitig eine Überforderung der verkehrlichen und räumlichen Situation der öffentlichen Straßen „Heinestraße“ 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 Garagen / Carports einen Abstand von 5 m, als Stau- und Rangierraum für ggf. ein weiteres Fahrzeug, einzuhalten.

Der untere Bezugspunkt für die Traufhöhe bezieht sich -interpoliert- auf die Oberkante der Erschließungsstraße Heinestraße. Damit orientiert sich die Höhe des Neubaus an den vorhandenen Reihenhäusern entlang der Heinestraße.

### III. 3 Öffentliche Grünfläche / Spielplatzfläche

Der Teilbereich 2 ist bisher als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Spielplatzfläche ist mit einem Boule-Platz sowie einem Schachbrett mit Bänken und Truhen für Schachspielfiguren ausgestattet. Diese Einrichtungen wurden bevorzugt von Senioren genutzt.

In dem südlich an den hiesigen B-Planänderungsbereich (ca. 300 m Luftlinie) angrenzenden B-Plan „Waldstraße“ ist eine ca. 5.000 qm große Spielplatzfläche festgesetzt und z.Z. in der Realisierung. Auf diesem im Bau befindlichen Mehrgenerationenspielplatz wird eine Dreifach-Boulebahn entstehen.

Das Schachbrett wird verlegt auf den Spielplatz Grabbestraße, dieser liegt ca. 100 m nördlich vom Flurstück 804.

Die Funktionen der öffentlichen Spielplatzfläche werden somit nicht unterbunden sondern räumlich verlagert. Die neue Zuordnung der Nutzungen auf zwei Flächen sowie die damit verbundene räumliche Veränderung bzgl. Erreichbarkeit wird als vertretbar eingestuft.

Die Umnutzung der Spielplatzfläche zu Bauland entspricht auch den Vorstellungen der Gemeinde Leopoldshöhe, fortlaufende Unterhaltungskosten möglichst gering zu halten. Bei Veräußerung bzw. Nutzung als Bauland entfällt der gemeindliche Pflegeaufwand.

### III. 4 Einfriedung, Beschränkung der Ein- und Ausfahrten

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

Für Teilbereich 1 und 2

Der Ursprungsbebauungsplan ist 1964 rechtskräftig geworden. Die getroffene Festsetzung zu Einfriedungen war damals allgemein üblich. Eine entsprechende Satzung von der Gemeinde Greste ist jedoch nicht rechtskräftig geworden.

Der B-Plan von 1964 enthält keine Vorgaben zu Höhen von Einfriedungen. Die Bauordnung NRW ist daher ohne B-Planänderung maßgebend. Diese gibt als maximale Höhe an Grundstücksgrenzen 2,00 m vor. Einfriedungen zu öffentlichen Straßen in einem Abstand von 3,00 m zu diesen haben jedoch eine Höhe von 1,00 m nicht zu überschreiten. Einfriedungen, die Höher sind als diese beiden Maßvorgaben, sind baugenehmigungspflichtig.

Einfriedungen haben gestalterischen Einfluss auf das Ortsbild. Soweit der Bedarf besteht, Vorgaben hierzu zu machen, ist dieses als planerische Aufgabe der Kommune zu bewerten. Hinzu kommt, dass durch die bereits beschriebene veränderte Verkehrssituation, ein Bedürfnis bei den Anliegern deren Gartenfläche an die Waldstraße angrenzt besteht, diese abzuschirmen. Zwischen diesen beiden Belangen, hat sich die Gemeinde zu folgenden Kompromiss entschlossen:

10. Änderung des B-Planes Nr. 04/01 „Mackenbreite“ im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB) Februar 2011  
Im Bereich des Straßenraumes 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 Grundstücke zur Straße 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 die Augenhöhe und Erlebniswelt von Kindern. Gleichzeitig wird die Verkehrssicherheit unterstützt, da Straßeneinmündungen und Einfahrten einsehbar für Autofahrer bleiben. Mit Änderung der textlichen Festsetzungen, in dem Sinne, dass entlang der Waldstraße die Höhe von 2,00 m für Einfriedungen zugelassen werden, ist es aufgrund des „Durchgangsverkehr“ erforderlich, Zufahrten von der Waldstraße auszuschließen. Damit würde dem Aspekt der Verkehrssicherheit entsprochen, denn 2 m hohen Einfriedungen stellen auch bei Einhaltung eines Grenzabstandes eine Sichtbehinderung beim Ausfahren dar. In der Heinestraße wird die Verkehrssituation dahingehend eingeschätzt, dass es sich aufgrund der Sackgasse um geringen Anliegerverkehr handelt. Eine Beschränkung der Ein- und Ausfahrten erfolgt daher nicht. Zu- und Ausgänge für Fußgänger / Radfahrer werden dagegen in beiden Bereichen zugelassen. Ihre Breite wird auf 2 m begrenzt, um klarzustellen, dass ausschließlich eine Nutzung durch Personen angestrebt wird. Des Weiteren ist ein größerer Abstand mit Einfriedungen, die höher sind als 0,80 cm, zur Waldstraße bzw. Heinestraße einzuhalten. Dieser Abstand bietet sich für Bepflanzungen an. Der Abstand sowie die Eingrünung nimmt der Einfriedung nach Ansicht der Gemeinde deren „Massivität“, welche durch die Höhe bewirkt wird.

### III. 5 Verkehrsflächen, Leistungsrechte, Erschließung, Umgrenzung für Flächen für Stellplätze

(gem. §9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)

Die innere und äußere Erschließung ist über die Waldstraße und Heinestraße gesichert. Die Begründung zur Beschränkung der Ein- und Ausfahrten ist unter dem Punkt Einfriedungen dargelegt.

Auf dem Flurstück 804 wird aufgrund des dort verlaufenden öffentlichen Abwasserkanals ein Leitungsrecht festgesetzt. Beiderseits des Abwasserkanals können / dürfen keine bauliche Anlagen mit Gründungen errichtet werden, da die Gefahr besteht, dass der öffentliche Kanal beschädigt wird. Um diesen vorzubeugen, wird eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Auch die Errichtung von Carports und anderen Nebenanlagen werden aus diesen technischen Gründen ausgeschlossen.

Die Bereitstellung, Herstellung und Nutzung der Fläche für Stellplätze ist privatrechtlich zu organisieren. Es sind keine öffentlichen Parkplätze.

Die Zufahrten für den Teilbereich 2 sind mit dem Fachbereich III -Bauen / Planen / Umwelt -, Fachgebiet Straßenbau abzustimmen.

### III. 6 Ver- und Entsorgung

#### a) Gewässer

Im Plangebiet ist kein oberirdisches Gewässer oder natürliches Überschwemmungsgebiet bekannt. Südlich des Geltungsbereiches verläuft der Eselsbach.

#### b) Wild abfließendes Wasser

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

#### c) Schmutzwasserableitung / Niederschlagswasserableitung

Für die Abwasserbeseitigung / Niederschlagswasserableitung im Teilbereich 2 ist das vorhandene Kanalnetz (Mischsystem) in der Heinestraße zu nutzen. Dieses ist ausreichend dimensioniert. Die Pumpstation Greste und die Kläranlage Schuckenbaum ist

10. Änderung des B-Planes Nr. 04/01 „Mackenbreite“ im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB) Februar 2011 entsprechend der gemeindlichen Entwicklung ausgebaut und entspricht den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik.

Die Beschaffenheit des Niederschlagswassers im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird als normal verschmutzt angesehen.

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

#### **d) Wasserversorgung**

Die Frischwasserversorgung ist für das Plangebiet als gesichert anzusehen. Die Leitungen sind technisch einwandfrei und ausreichend dimensioniert. Der Anschluss für den Teilbereich 2 ist von der Heinestraße vorzusehen. Details sind mit dem Wasserwerk der Gemeinde Leopoldshöhe abzustimmen.

#### **e) Elektrizität und Telekommunikation**

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

#### **f) Löschwasserversorgung**

Die Versorgung mit Löschwasser wird durch die Gemeinde gewährleistet.

#### **g) 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. 7 ÖPNV**

Die Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist durch die bestehenden Haltestelle Waldstraße mit dem ÖPNV ausreichend erschlossen.

### **III. 8 Eingriff in Natur, Landschaft und Umgebung / Umweltbericht / Artenschutz**

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 beanspruchte Fläche des Teilbereichs 2 wird derzeit als öffentliche Grünfläche genutzt. Sie ist überwiegend als Rasenfläche ausgestaltet, mit vereinzelt Bäumen und einer das Flurstück 804 einfassenden Hecke. 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

10. Änderung des B-Planes Nr. 04/01 „Mackenbreite“ im beschleunigten Verfahren (gem. § 13 a BauGB) Februar 2011 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.

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.

### III. 9 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 zusätzlichen 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, wird noch ergänzt**

#### **g) Verfahren / Änderungen, wird noch ergänzt**