

# Gemeinde Leopoldshöhe

## Der Bürgermeister



### 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“

Gebiet: Flurstücke XXXXXXXXXX Gemarkung Schuckenbaum



## Begründung

**Verfahrensstand:**

Satzung

**Verfasser:**

Enderweit + Partner GmbH

Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld

Tel. 0521-966620; Fax. 0521-9666222 E-Mail: [info@enderweit.de](mailto:info@enderweit.de)

## **INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG**

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Landschaftsplan</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>6</b>
7.1	Örtliche Gegebenheiten	6
7.2	Derzeitiges Planungsrecht	6
<b>8</b>	<b>Belange des Städtebaus</b>	<b>6</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung	7
8.2	Maß der baulichen Nutzung	8
8.3	Gestalterische Festsetzungen	8
<b>9</b>	<b>Belange der Verkehrserschließung</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
10.1	Trinkwasser/Löschwasser/Schmutzwasser/Regenwasser	9
10.2	Elektrizitäts- und Gasversorgung	9
10.3	Abfallbeseitigung	10
<b>11</b>	<b>Belange der Umwelt</b>	<b>10</b>
11.1	Artenschutz	10
11.2	Immissionsschutz	13
11.3	Bodenschutz	13
<b>12</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege</b>	<b>13</b>
<b>13</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>13</b>

## 1 Räumlicher Geltungsbereich des Änderungsgebietes

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“ in der Gemarkung Schuckenbaum. Es befindet sich im nordwestlichen Teil des Gemeindegebietes.

Das Änderungsgebiet umfasst die Flurstücke [REDACTED], Gemarkung Schuckenbaum und hat eine Größe von rund 0,6 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Gebietes zur Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt,

im Norden:

durch die Flurstücke Nr. [REDACTED];

im Osten:

durch die Flurstücke Nr. [REDACTED];

im Süden:

durch die Flurstücke Nr. [REDACTED] sowie durch die Fliederstraße;

im Westen:

durch die Flurstücke Nr. [REDACTED].

Der verbindliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigefügt.

## 2 Anlass und Ziel der Planung

Wesentliches Planungsziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung von bislang un bebauten Grundstücksflächen für eine Wohnbebauung an der Fliederstraße.

Der Grundeigentümer beabsichtigt, nachdem für die an das Grundstück Fliederstraße 5 angrenzende Parzelle bereits ein Bauantrag für ein Einfamilienhaus gestellt wurde, auch die rückwärtigen Teilflächen des Flurstückes [REDACTED] einer Wohnbebauung zuzuführen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan umfasst ein größeres Gebiet zwischen Herforder Straße und Eckendorfer Straße sowie der Straße Im Bruché und dem Friedhofsweg. Der Bebauungsplan ist seit 1984 rechtskräftig, seitdem wurden bereits verschiedene Änderungen durchgeführt.

Wesentliche Teile des Plangebietes entlang der umgebenden Straßen sind entsprechend der Festsetzungen des rechtskräftigen Planes bereits mit Wohnhäusern bebaut. Der Blockinnenbereich konnte dagegen nur teilweise bebaut werden, da die zur Erschließung notwendigen Flächen sich nicht in öffentlichem Eigentum befinden.

Hier bietet sich ein gutes Nachverdichtungspotential, um den vorhandenen Siedlungsbereich aufzufüllen.

### 3 Verfahren

#### Vorentwurf

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 31.01.2013 zwei Planungsvarianten zur Entwicklung des Bereiches zur Kenntnis genommen:

1. Die erste Alternative - große Lösung - umfasst den gesamten Bereich zwischen Fliederstraße, Holunderstraße, Herforder Straße und Eckendorfer Straße.
2. Die zweite Alternative - kleine Lösung - umfasst einen kleineren Bereich (im Wesentlichen nur die Flurstücke XXXXXXXXXX).

Zum weiteren Vorgehen in der Sache wurde beschlossen, dass die kleine Variante in jedem Fall weiterverfolgt werden soll. Sofern jedoch von den betroffenen Anwohnern und Grundstückseigentümern die große Variante befürwortet wird, kann auch diese fortgesetzt werden.

Die beiden Alternativen wurden innerhalb einer Eigentümersammlung am 06.03.2013 erörtert und auf die „kleine Lösung“ reduziert, da an der größeren Variante derzeit kein Interesse der beteiligten Grundeigentümer besteht. In diesem Termin konnten die Bürgerinnen und Bürger zudem weitere Anregungen und Planungswünsche äußern.

Um diese Planung nunmehr bauplanungsrechtlich zu regeln, bedarf es der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“.

Deshalb wurde die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“ auf der Grundlage des § 13a (4) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB beschlossen.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Mobilisierung von Bauland im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Die Voraussetzung zur Anwendung dieses Instrumentes ist gegeben, da es sich bei dem Anlass und Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes um eine typische Nachverdichtung bzw. Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Vorprüfung des Einzelfalles (überschlägige Prüfung erheblicher Umweltauswirkungen) gemäß Anlage 2 zu § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB, da die Größe der festgesetzten Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden, da mit der Planung der Umweltzustand des Plangebietes bzw. der benachbarten Gebiete nicht nachteilig verändert wird.

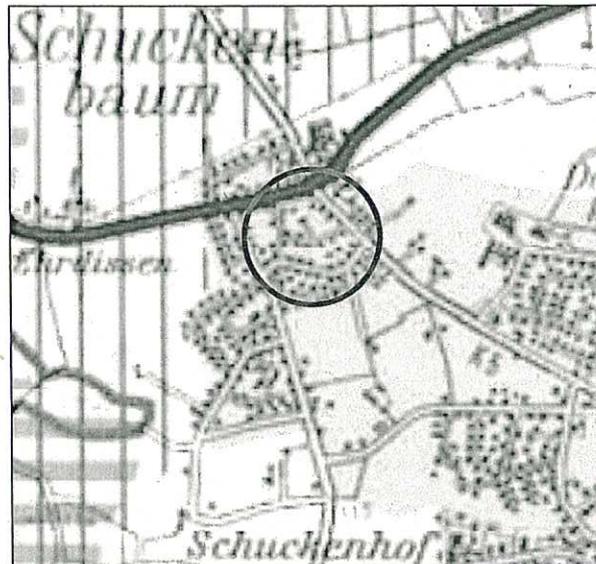
## Entwurf

Der Hochbau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 19.09.2013 den Entwurfsbeschluss für die Bebauungsplanänderung gefasst. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung lag – einschließlich der wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen - in der Zeit vom 01.10.2013 bis einschließlich 04.11.2013 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich aus. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen drei Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange sowie eine Stellungnahme der Öffentlichkeit ein, die grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung hatten, jedoch Hinweise beinhalteten. Die Änderungen berühren die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht.

Der Bebauungsplan-Entwurf mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr gem. § 10 (1) als Satzung zu beschließen.

## **4 Raumordnung und Landesplanung**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold Oberbereich Bielefeld – weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.



## 5 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe stellt den westlichen Teil des Änderungsgebietes als „Wohnbaufläche“ dar. Folge dessen ist die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



## 6 Landschaftsplan

Das Plangebiet der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“ befindet sich außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.



## **7 Situationsbeschreibung**

### **7.1 Örtliche Gegebenheiten**

Das Umfeld des Änderungsgebiets ist durch eine überwiegende Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger offener Bauweise gekennzeichnet. Der hinterliegende Bereich – also das eigentliche Plangebiet - besteht derzeit aus Gartenland, welches sich weitgehend ungenutzt als Wiesenfläche darstellt. Ein einzelnes hier vorhandenes Wohngebäude mit Zufahrt wurde bereits vor einiger Zeit abgebrochen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch die Fliederstraße und den Landerweg, beide im Süden, gesichert.

Das Änderungsgebiet liegt in guter Erreichbarkeit zum Ortszentrum Leopoldshöhe, welches mit seinen zentralen Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen unweit des Gebietes ca. 1,5 km entfernt liegt.

### **7.2 Derzeitiges Planungsrecht**

Innerhalb des Änderungsgebietes und angrenzend hieran sind Festsetzungen als „Allgemeine Wohngebiete“ getroffen worden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist bei der Grundflächenzahl insgesamt mit 0,4 und bei der Geschossflächenzahl mit 0,5 geregelt. Insgesamt ist in dem Änderungsgebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Die zulässige Dachform ist mit den festgesetzten Dachneigungen von 38° - 48° vorgegeben.

Die Erschließung war über eine Stichstraße von der Holunderstraße aus vorgehen.

Weiterhin wurden Festsetzungen zur Regelung der Gebäudehöhen getroffen.

## **8 Belange des Städtebaus**

### Erschließungskonzept Innenbereich

Die im rechtskräftigen B-Plan von Westen aus über eine Stichstraße vorgesehene Erschließung für den Kfz-Verkehr sowie die Entwässerung kann so zur Zeit nicht durchgeführt werden, da verschiedene Eigentümer kein Interesse an einem Bau dieser Straße haben und somit die notwendigen Grundstücksflächen nicht erworben werden können.

Deshalb wird die Fliederstraße als Anbindung einer neuen Erschließungsstraße für das zukünftige Baugebiet verwendet. Die Änderung sieht eine Anbindung der öffentlichen Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr von Süden über den Fliederweg und eine neue Stichstraße bis hin zum Flurstück  vor. Hier soll eine Wendeanlage angeordnet werden, die für Müllfahrzeuge geeignet ist.

Die Dimensionierung der Verkehrsflächen ist ausreichend für die zu erwartenden Verkehrsmengen. Die Fahrbahnbreite von 6,0m ist ausreichend für den Begegnungsfall von LKW und PKW.

Die Erweiterung der vorhandenen Wendeanlage am Ende der Grabbestraße ermöglicht zukünftig das Wenden von einem dreiachsigen LKW (Müllfahrzeug und Feuerwehrfahrzeug).

Auch die Entwässerung soll an die in der Fliederstraße vorhandene Kanalisation angebunden werden. Nach den Voruntersuchungen ist dies aufgrund der Gelände- und Kanalhöhenlage technisch möglich.

### Bebauungskonzept Innenbereich

Als Bebauung sind in dem betreffenden Bereich Einfamilienhäuser mit 1-2 Vollgeschossen auf Grundstücksgrößen von rund 550 – 700 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Diese kleinere Variante ist planungsrechtlich eigenständig möglich und umsetzbar, blockiert aber nicht die Umsetzung der Festsetzungen zur Verkehrserschließung, Entwässerung, gemäß dem rechtskräftigen B-Plan. Damit werden die Chancen für weitere Nachverdichtungen gewahrt und vorhandene Baurechte im Umfeld bleiben unangetastet.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Nachverdichtung im Bestand an diesem Standort sinnvoll, da hier attraktive Bauplätze entstehen können und eine Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich vermieden werden kann. Hierdurch kann die vorhandene technische wie auch soziale Infrastruktur der Gemeinde besser genutzt werden. Das Ortszentrum von Leopoldshöhe liegt nur rund 1,5 km entfernt und ist auch mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar.

Vor diesem Hintergrund und dem Anlass und dem Ziel der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08/03 „Ortskern“ werden für das Änderungsgebiet folgende Festsetzungen getroffen:

#### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Für die bereits bebauten Bereiche innerhalb des Änderungsgebietes erfolgt die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung überwiegend entsprechend den heute bereits rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Damit kann dem bestandsorientierten Planerhaltungsanspruch entsprochen werden.

In dem Gebiet (**WA**) sind  
allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

unzulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes aufgrund des potentiellen Zu- und Abgangsverkehres,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe aufgrund des potentiellen Störgrades,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen aufgrund des potentiellen Zu- und Abgangsverkehres,

- Gartenbaubetriebe (s.o.),
- Tankstellen (s.o).

## 8.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem Änderungsgebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, wird mit einer Grundflächenzahl - GRZ - von 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In dem Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß, wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,8 festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird ergänzend zu der Festsetzung von max. II Vollgeschossen auf eine max. Firsthöhe von 9,00 m begrenzt. Dabei ist das städtebauliche Ziel, trotz der unterschiedlichen möglichen Bauformen eine gewisse Einheitlichkeit in der maximalen Gebäudehöhe zu erreichen. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse entspricht dem Umgebungsbereich, der sowohl ein- wie auch zweigeschossige Gebäude aufweist.

Als unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe gem. § 18 (1) BauNVO gelten die Höhenpunkte des Straßenniveaus der Planstraße bzw. die ausgebauten Straßenverkehrsflächen. Die NHN-Höhenpunkte sind für das jeweilige Baugrundstück zu interpolieren.

## 8.3 Gestalterische Festsetzungen

Wie in der überwiegenden Zahl der von der Gemeinde aufgestellten neueren Bebauungspläne, soll die Wahl der Dachform freigestellt werden, solange es sich um ein geneigtes Dach handelt. Demnach können auch Zeltdächer, Pultdächer, Walmdächer und weitere geneigte Dachformen entstehen. Diese gestalterische Vielfalt entspricht den Wünschen der Bauherren, da sich in heutiger Zeit das Angebot und die Vielfalt von Gebäudetypen erhöht hat.

Aus stadtgestalterischer Sicht bestehen hiergegen keine Bedenken, da keine besonderen städtebaulichen Gründe vorliegen, die zu einer einheitlichen Dachform zwingen und eine größere Vielfalt durchaus mit dem unterschiedlich gestalteten Umfeld verträglich ist.

Zulässig sind demnach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu maximal 30°-45°. Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind andere Dachneigungen zulässig.

## 9 Belange der Verkehrserschließung

Innerhalb des Änderungsbereiches wird eine neue Planstraße entstehen, die der gesamten Erschließung dient. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite

von überwiegend 6 m ausgebaut. Auf einer kleineren Teilfläche am Straßenende sind 4 m Straßenbreite ausreichend.

Im Nordwesten des Änderungsbereiches ist eine für Dreiachsige Müllfahrzeuge geeignete Wendeanlage vorgesehen.

Belange des ÖPNV und des Fuß- und Radverkehrs sind durch die Planung nicht betroffen.

## 10 Belange der Ver- und Entsorgung

### 10.1 Trinkwasser/Löschwasser/Schmutzwasser/Regenwasser

Das Plangebiet ist an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen. Die Versorgungstrassen verlaufen in den öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes und sind in dem Änderungsgebiet für den Neubaubereich entsprechend zu erweitern.

Die Gemeinde stellt die Versorgung mit Löschwasser sicher. Durch die Änderungsplanung ergibt sich kein veränderter Anspruch an das Vorhalten von Löschwasserkapazitäten.

Das Schmutzwasser des Änderungsgebietes soll in die in der Fliederstraße vorhandene Kanalisation entwässert werden. Auch hier werden die Leitungen in dem Änderungsgebiet für den Neubaubereich im Rahmen der Erschließungsarbeiten neu verlegt.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Pflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung entfällt, da eine vor dem 1.7.1995 genehmigte Kanalnetzplanung vorliegt und das Plangebiet bereits vor dem 1.1.1996 bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war.

Für das neue Plangebiet ist die Einleitung in das öffentliche Kanalnetz nur mit einer **Rückhaltung** sowie **Drosselung** des Niederschlagswassers im geplanten Gebiet möglich. Dieses wird im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und mit den beteiligten Fachdienststellen abgestimmt. Die notwendige Netzänderungsanzeige wird ebenfalls im Rahmen der Erschließungsmaßnahme von dem beauftragten Ingenieurbüro zur Planung beigelegt.

### 10.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Änderungsgebiet kann mit Elektrizität versorgt werden. Durch die Planung ergibt sich kein veränderter Anspruch an die Versorgungskapazitäten.

Vorhandene Leitungen sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

### **10.3 Abfallbeseitigung**

Die das Änderungsgebiet umgebenden Verkehrsflächen sowie die neugeplante Erschließungsstraße erlauben es, das Plangebiet zum Zwecke der Abfallentsorgung mit einem Dreiachsigen Müllfahrzeug problemlos anzufahren.

## **11 Belange der Umwelt**

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Eine Umweltprüfung ist daher nicht notwendig. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Aufgrund der zulässigen Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebietes unter 20.000 m<sup>2</sup> sind gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur 7. Änderung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Im Übrigen sind keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Pflanzen, Boden, Wasser, Luft sowie geschützte Tierarten zu erwarten.

### **11.1 Artenschutz**

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Vor diesem Hintergrund gibt es gesetzliche Regelungen zum Artenschutz in den Bundes- und Ländergesetzen, die dazu verpflichten, für den Erhalt von Arten Sorge zu tragen. Das Bundesnaturschutzgesetz legt in § 44 fest, dass es verboten ist geschützte Tiere zu töten, zu fangen, sie zu stören oder ihre Lebensstätten zu zerstören.

## Örtliche Situation / Bestand

Das Änderungsgebiet ist bereits heute als rechtskräftig zu Bauzwecken überplante Fläche anzusehen.

Die Fläche ist heute eine Rasenfläche, die keine wertvollen Gehölze aufweist, welche als Lebensraum für planungsrelevante Arten dienen könnten. Zudem wird die Fläche regelmäßig gemäht und somit kann ausgeschlossen werden, dass sich planungsrelevante Arten dort ansiedeln.

Auf einer Teilfläche im Norden war bis vor einiger Zeit ein Wohngebäude mit Zufahrt vorhanden, das aber inzwischen abgebrochen wurde. Der Abriss des alten Wohngebäudes wurde vom Kreis Lippe ohne weitere Auflagen genehmigt.

Das Luftbild gibt einen Überblick über den Zustand des Plangebietes und der angrenzenden Bereiche:



Hinweis: Das im Plangebiet liegende Wohngebäude wurde bereits abgerissen.

Angrenzend an das Plangebiet im Osten und Nordosten befinden sich auf den Nachbargrundstücken weitere Wiesenflächen, die aber nicht in Anspruch genommen werden und somit durch die neue Planung nicht betroffen sind. Auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück sind entlang der Grenze einige Sträucher und Hecken vorhanden. Eine Beeinträchtigung könnte sich hier nur durch den Ausbau der geplanten Erschließungsstraße ergeben.

Es werden bei der Umsetzung der Maßnahme generell keine Flächen außerhalb des Geltungsbereiches in Anspruch genommen werden müssen, so dass die angrenzenden Bereiche nicht intensiver betrachtet werden müssen.

### Vegetation und potentielle Lebensräume

Auf der zu beplanenden Fläche, einschließlich der durch das Bauvorhaben potentiell beanspruchten Umgebung, befinden sich keine wertvolle Vegetation, wie zum Beispiel mehrjährige Bäume, Gehölze oder Hecken, Höhlenbäume, Gewässer, eine oder mehrere offene Bodenstellen, ungenutzte Brachfläche oder leerstehende Gebäude, die als Lebensraum in Frage kommen würden.

### Tierarten

Auf dem Grundstück bzw. in der Nähe sind keine Vorkommen folgender Tiere bekannt oder bekannt geworden: Fledermausarten (alle), Haselmaus, Wachtel, Rebhuhn, Turmfalke, Kiebitz, Schleiereule, Waldkauz, Waldohreule, Steinkauz, Grünspecht, Saatkrähe, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Gartenrotschwanz, Nachtigall, Zauneidechse oder Kammmolch.

### Zusammenfassung

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den vorliegenden Erkenntnissen keine floristischen oder faunistischen Arten bzw. deren Habitate bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen gefährdet würden.

Als essentielles Nahrungshabitat für artenschutzrechtlich relevante Arten dient das Gebiet aufgrund seiner Lage und Größe ebenfalls nicht.

Diese Aussagen wurden aufgrund einer Ortsbegehung sowie der Beobachtungen und Ortskenntnis des dort ansässigen Grundstückseigentümers getroffen. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wurde jedoch keine detaillierte systematische faunistische und floristische Untersuchung vorgenommen.

Nach heutigem Kenntnisstand wird nicht gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen verstoßen.

Ergänzend dieser Vermeidungsmaßnahmen kann der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Der Einwirkungsbereich der künftig zulässigen baulichen Anlagen beschränkt sich somit auf vorhandene Flächen und Hausgärten in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Wohngebäude. Schützenswerte Tierarten sind in diesen Bereichen nicht zu erwarten, zumal der Änderungsbereich mitten in einem größeren Wohngebiet liegt.

### Zeitplanung

Bei der Zeitplanung zur Umsetzung des Vorhabens werden die gesetzlichen Vorgaben zur Beseitigung zur Baulandfreimachung eingehalten, sofern das hier notwendig wird.

Weiterhin ist die Erschließungsmaßnahme außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, so dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

In der Gesamtbetrachtung ist in diesem Fall davon auszugehen, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Weitergehende Unterlagen zum Artenschutz müssen nicht beigelegt werden.

## **11.2 Immissionsschutz**

Die Belange des gesunden Wohnens sind gewahrt. Immissionskonflikte durch Verkehrs-, Sport-, oder Gewerbelärm sind nicht erkennbar.

## **11.3 Bodenschutz**

Die Bodenversiegelung wird in dem Bereich auf das für eine Wohnbebauung übliche Maß beschränkt und geht nicht über die bislang festgesetzten Werte hinaus. Mit der Planung für eine Nachverdichtung wird ein Beitrag zu einer Nutzung einer innerörtlichen Fläche geleistet. Freiflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich müssen nicht in Anspruch genommen werden.

## **12 Belange des Denkmalschutzes / der Denkmalpflege**

Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

## **13 Flächenbilanz**

Innerhalb des Änderungsgebietes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Änderungsgebiet:	5804m <sup>2</sup>
darin:	
Straßenverkehrsfläche:	845m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet	4959m <sup>2</sup>

Gemeinde Leopoldshöhe  
Fachbereich III Bauen / Planen / Umwelt  
Leopoldshöhe, im November 2013

Verfasser:  
Enderweit + Partner GmbH  
Mühlenstraße 31, 33607 Bielefeld  
Tel. 0521-966620; Fax. 0521-9666222  
E-mail: info@enderweit.de