

GEMEINDE LEOPOLDSHÖHE

Begründung zur Einbeziehungssatzung
Dorf Greste gemäß § 34(4) Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Entwurf, Februar 2014

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Gemeinde Leopoldshöhe

Begründung zur Einbeziehungssatzung *Dorf Greste* gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB

- 1. Ausgangslage, allgemeine Ziele, Lage und Größe des Satzungsgebiets**
- 2. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen**
 - 2.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Satzungsgebiets
 - 2.2 Naturschutz und Landschaftspflege
 - 2.3 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel
 - 2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 3. Inhalte und Festsetzungen**
 - 3.1 Städtebauliche Ziele
 - 3.2 Einzelne Festsetzungen gemäß § 34(5) Satz 2 i.V.m. § 9(1) BauGB
 - 3.3 Belange des Verkehrs
 - 3.4 Belange des Immissionsschutzes
 - 3.5 Belange der Ver- und Entsorgung, der Wasserwirtschaft und des Brandschutzes
 - 3.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
- 4. Hinweise zum Aufstellungsverfahren und zur Abwägung**

Teil I: Begründung

1. Ausgangslage, allgemeine Ziele, Lage und Größe des Satzungsgebiets

Das Dorf Greste ist ein Ortsteil der Gemeinde Leopoldshöhe und liegt **eingebettet in der Kulturlandschaft** zwischen dem südlich angrenzenden Teutoburger Wald und dem nördlich angrenzenden Ortsteil Leopoldshöhe. Im näheren Umfeld befindet sich in nordöstlicher Lage ein kleiner Windpark, südlich das Gewerbegebiet „Auf dem Rohe“ und westlich das Wohngebiet „Mackenbreite“. Das **direkte Umfeld** ist geprägt durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen. Am Westrand des Dorfes fließen der Fettpottbach, der Siekbach, der Holzkampbach und der Eselsbach vorbei und haben eine kleine Tallage geschaffen. Die vier Bäche strömen nordwestlich des Dorfkerns zusammen und fließen als Windwehe weiter Richtung Norden.

Die alten Grester **Höfe** bilden eine lockere **Gruppensiedlung**, einen sogenannten Weiler, dessen Siedlungsstruktur nicht durch spätere Kötterstätten oder moderne Neubauten überformt ist. Der Weiler ist die häufigste Siedlungsform des Mittelalters in Lippe, kann aber heute nur noch sehr selten in ungestörter Form erlebt werden wie in Greste. Mit bruchsteinernen Hofmauern, alten Eichenbeständen und stattlichen Bauernhäusern aus dem 17. bis 19. Jahrhundert bietet der Ort bis heute das typische Bild einer traditionellen **bäuerlichen Siedlung**. Erste Anzeichen von Hofstellen werden in Greste um das Jahr 1000 verzeichnet. Heute wird im Dorf Greste selber keine aktive Landwirtschaft mehr betrieben. Ein Teil der Bauten steht demzufolge leer. In diesem Zusammenhang sind **Umnutzungsprojekte** in Vorbereitung.

Das Satzungsgebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** als *Fläche für die Landwirtschaft* dargestellt. Der Bereich wird überlagert durch den Naturpark Teutoburger Wald¹ (Objektkennung: NTP-006) und teilweise durch ein Landschaftsschutzgebiet².

Das ehemals selbständige Dorf Greste hat sich über die letzten Jahrhunderte zu einem Ortsteil von städtebaulichem Gewicht entwickelt. Gemäß Vorgabe durch den Kreis Lippe, ist das Dorf Greste als **im Zusammenhang bebauter Ortsteile** zu beurteilen.

Die Gemeinde Leopoldshöhe hält es für geboten, eine **Innenbereichssatzung** gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen. Gründe dafür sind die kultur- und bauhistorische Bedeutung, das über die Jahrhunderte entstandene städtebauliche Gewicht, der Veränderungsdruck hinsichtlich der Nutzung, die teilweise Notwendigkeit um auf bis dato un bebauten Flächen eine städtebaulich geordnete bauliche Entwicklung zu ermöglichen (teilweise Flurstück im Bereich der bestehenden Intensivwiese) und um den planungsrechtlichen Rahmen für die bauliche Ertüchtigung, Änderungen oder Erneuerungen im Bestand zu definieren (Innenentwicklung). Diese Zielsetzungen und das damit verbundene Vorgehen entspricht der Vorgabe des Kreises Lippe.

Mit der Innenbereichssatzung soll die **künftige Entwicklung** des Dorfes Grestes aktiv **gesteuert**, die **Innenentwicklung gefördert** und gleichzeitig die **ortsbildprägende städtebauliche Struktur bewahrt** werden. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten werden dabei grundsätzlich auf die bestehenden Ensemble/Bauten konzentriert und lediglich geringfügig arrondiert. Auf diese Weise kann zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Siedlungszusammenhangs beigetragen werden.

Für Einbeziehungssatzungen besteht nach § 34(5) Satz 5 die Möglichkeit, **einzelne Festsetzungen u.a. nach § 9(1) BauGB** zu treffen. Davon soll hier insbesondere Gebrauch gemacht werden, um die überbaubaren Flächen umgebungsverträglich zu definieren und die Sicherung der städtebaulichen Struktur zu erzielen. Damit bleiben die städtebauliche Ordnung und der Charakter des Dorfes gewahrt.

Das Satzungsgebiet umfasst insgesamt rund 5,5 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch Acker, Grünland und den bestehenden Sportplatz,
- im Osten durch zwei Wohngebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts, Ackerflächen und dem sich anschließenden freien Landschaftsraum,
- im Süden durch Acker, Wald und den Fettpottbach
- und im Westen durch bestockte Flächen, Grünland und angrenzenden Bachläufen.

Maßgebend für die Festlegung des Satzungsgebietes ist die planungsrechtliche Vorgabe gemäß § 34 BauGB, dass Vorhaben nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig sind. Bezüglich der **Grenzziehung** ist demzufolge eine städtebauliche Betrachtung notwendig. Städtebaulich ist das Dorf Greste und damit gleichzeitig das Satzungsgebiet maßgeblich vorgeprägt durch das Straßenkreuz Dorfstraße, Fettpottstraße und Grester Straße, die Tallage des Siekbachs im Westen und die östlich ansteigende Geländesituation. Die vier Dorfzugänge werden jeweils durch markante Kurvensituationen markiert. Diese Prägung ist maßgebend für die Abgrenzung des Innbereiches vom Außenbereich, welche die Gemeinde mit dem Kreis Lippe getroffen hat.

¹ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

² Online-Kartendienst der Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw - tim-online

2. Örtliche Gegebenheiten und sonstige Planungsgrundlagen

2.1 Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Satzungsgebiets

Im Dorf Greste wurde in den letzten Jahren Schritt für Schritt die **landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben**. Aktive landwirtschaftliche Betriebe sind heute im Dorf keine mehr vorhanden. Viehhaltung wird nicht mehr betrieben. Von einer erheblichen Beeinträchtigung durch Geruchsimmissionen ist daher nicht auszugehen. **Nutzungsschwerpunkt** bildet heute das **Wohnen**. Gleichzeitig stehen einige der alten landwirtschaftlichen Bauten auf Grund des Strukturwandels leer. In diesem Zusammenhang sind Umnutzungsprojekte in Vorbereitung. Die umliegenden Ackerflächen sind teilweise verpachtet. Entstanden ist insgesamt eine **mischgebietsähnliche Struktur**.

Das Straßenkreuz (Dorfstraße, Fettpottstraße und Grester Straße) mit den ortstypischen Kurveneingangssituationen bildet die **übergeordnete städtebauliche Struktur**. Um die Straßenkreuzung in der Dorfmitte entstanden die Einzelnen Höfe und Einzelbauten. Die Höfe treten dabei als eigenständige und in sich abgeschlossene Ensembles in Erscheinung.

Einfriedungen in Form von Bruchsteinmauern, Staketenzäunen, Baumreihen und kleinen topografischen Sprüngen formulieren die Grenze zwischen den privaten Bereichen und dem öffentlichen Straßenraum. Durch ihre konsequente Anordnung und einheitliche Ausformulierung verbinden sie einerseits die privaten Areale mit dem

öffentlichen Raum und fungieren andererseits als gemeinsamer städtebaulicher Nenner für das gesamte Dorf. Zwischen den Einfriedungen und den Ensembles/Bauten spannt sich eine innere Landschaft auf, die immer geprägt wird durch Wiesen und Gehölze, dabei jedoch unterschiedlich tief ausfällt. Die großen Höfe oder Einzelbauten sind lediglich über ein bis maximal zwei Zugänge vom öffentlichen Straßenraum erschlossen.

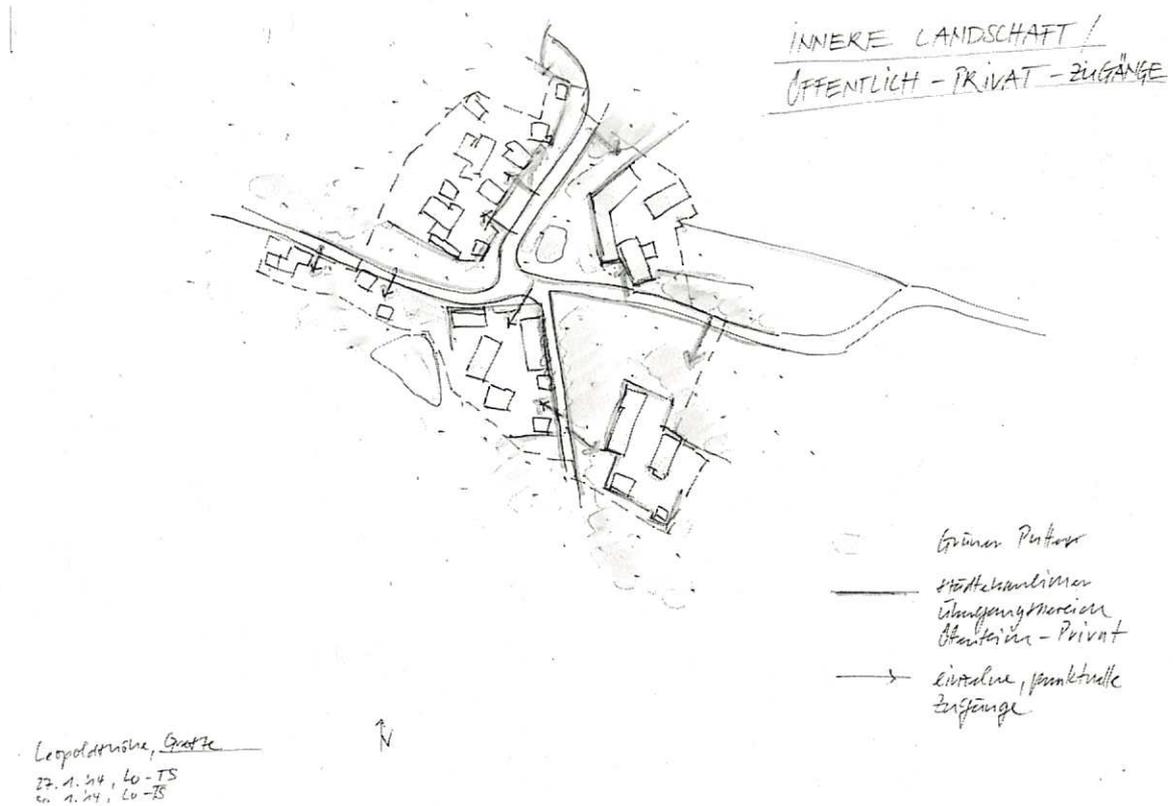


Abbildung 3: Innere Landschaft, Grenzen öffentlich – privat und Zugänge

Vom öffentlichen Straßenkreuz ergeben sich immer wieder **Blickbeziehungen** auf ortsbildprägende Einzelbauten oder ganze Ensembles. Diese visuellen Beziehungen binden das gesamte Dorf optisch zusammen und eröffnen wertvolle Einblicke auf die historische Bausubstanz.

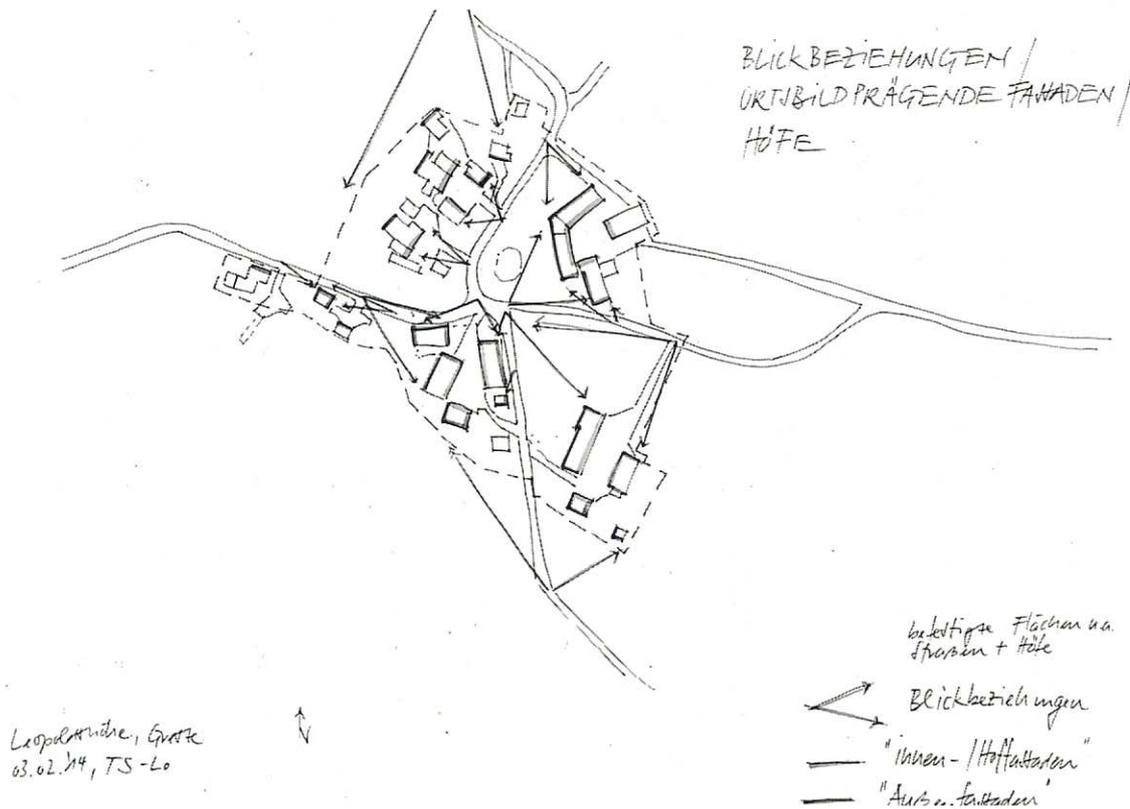


Abbildung 4: Blickbeziehungen, ortsbildprägende Fassaden und Höfe

Das Satzungsgebiet wird gemäß Biotopkataster NRW³ teilweise überlagert durch ein **schutzwürdiges Biotop** (Objektkennung: BK-4018-265, Objektbezeichnung: Windwehe zwischen Greste und Dahlhausen) sowie gemäß NRW Umweltdaten vor Ort⁴ teilweise durch ein **Landschaftsschutzgebiet** (LSG-Bielefelder Osning mit Teutoburger Wald und Osning-Vorbergen sowie Ravensberger Hügelland, ID nw_LSG-3917-0011). Südlich des Satzungsgebietes liegt gemäß Biotopkataster NRW das schutzwürdige Biotop „Fettpottbach südlich Greste“.

Gemäß Biotopkataster NRW finden sich im Satzungsgebiet keine **Naturdenkmale**.

Der Bereich liegt jedoch gemäß Biotopkataster NRW innerhalb des **Naturparks** Nördlicher Teutoburger Wald, Eggebirge (Objektkennung: NTP-006).

Das Satzungsgebiet ist durch die bestehende Bebauung und Infrastruktur bereits Störfaktoren ausgesetzt und insgesamt anthropogen stark beeinflusst. Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sind im Satzungsgebiet nicht bekannt. Im Bereich des schutzwürdigen Biotops und des Landschaftsschutzgebietes werden keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Demzufolge wird die aktuelle Situation nicht verändert, konkrete **Auswirkungen** der Satzung auf die Bereiche sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Im Satzungsgebiet und angrenzend existieren kleinere **Teichflächen** und **Bäche**. Die Bäche und der südwestlich an das Gebiet angrenzende Teich liegen alle innerhalb des **Landschaftsschutzgebietes**-Bielefelder-Osning mit Teutoburger Wald und Osning-Vorbergen sowie Ravensberger Hügelland (ID nw_LSG-3917-0011). Im Bereich der bestehenden Gewässer werden keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Demzufolge wird die aktuelle Situation nicht verändert und **Auswirkungen** der Satzung auf die Bereiche sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Die Satzungsfläche liegt weder im **Überschwemmungsgebiet** noch im **Wasserschutzgebiet**.

Nach der aktuellen Rechtslage auf europäischer Ebene sowie nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind die **Belange des Artenschutzes** besonders zu berücksichtigen. Tiere und Pflanzen sind als Bestandteil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Als **Arbeitshilfe** für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messtischblätter). Für jedes „Messtischblatt“ (MTB/TK 25) kann über den Internetauftritt des LANUV das Artenvorkommen insgesamt für den jeweiligen Blattschnitt abgefragt werden. Die Abfrage kann in dem System durch Eingrenzung auf übergeordnete Lebensraumtypen in gewissem Rahmen differenziert werden. Daraus können sich Anhaltspunkte für das jeweilige Artenvorkommen innerhalb eines Plangebietes ergeben.

Das Satzungsgebiet umfasst i.W. bereits überbaute Flächen, strukturreiche Gärten, Obstwiesen, Grünland und Gewässer. Die **Messtischblattabfrage**⁵ (MTB 4018 Lage) ergibt nach Zuordnung zu den übergeordneten Lebensraumtypen Fließgewässer, Stillgewässer, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und –weiden, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche und Hecken, 9 Fledermausarten (alle streng geschützt), 32 Vogelarten (davon 20 streng geschützt) und mit der Geburtshelferkröte, der Kreuzkröte und dem Kammmolch 3 Amphibienarten (alle streng geschützt) sowie 2 Reptilienarten (Schlingnatter, Zauneidechse - beide streng geschützt), die potenziell im Plangebiet vorkommen können.

³ Online-Kartendienst des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW

⁴ Online-Kartendienst der Bezirksregierung Köln, Abteilung GEObasis.nrw - tim-online

⁵ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Im Satzungsgebiet handelt es sich um die **folgenden Arten**:

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand
Säugetiere			Vögel		
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	G	<i>Asio otus</i>	Waldohreule	G
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	G	<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	U
<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	U	<i>Bubo bubo</i>	Uhu	U+
<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	G	<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	G
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	G	<i>Charadrius dubius</i>	Flussregenpfeifer	U
<i>Nyctalus noctula</i>	Großer Abendsegler	U	<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	U
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	G	<i>Corvus frugilegus</i>	Saatkrähe	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	G	<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	G	<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	G-
			<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	G
Amphibien			<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Alytes obstetricans</i>	Geburtsherferkröte	U	<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	G-
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	U	<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	G
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	U	<i>Lanius excubitor</i>	Raubwürger	S
			<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	G
Reptilien			<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	U
<i>Coronella austriaca</i>	Schlingnatter	U	<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	G-	<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	U
			<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	U-
Vögel			<i>Picus canus</i>	Grauspecht	U-
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	G	<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	G
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G	<i>Saxiola rubetra</i>	Braunkehlchen	S
<i>Aegolius funereus</i>	Raufußkauz	U	<i>Saxiola rubicola</i>	Schwarzkehlchen	U
<i>Alauda arvensis</i>	Felderche		<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	U-
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	G	<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	G-	<i>Tachybaptus ruficollis</i>	Zwergtaucher	G
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper		<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G
			<i>Venellus vanellus</i>	Kiebitz	G

Erhaltungszustand in NRW (KON): G = günstig, U = ungünstig/unzureichend, S = ungünstig/schlecht

Von den aufgeführten Arten befinden sich unter den Fledermäusen das Große Mausohr und der Große Abendsegler in **ungünstigem Erhaltungszustand**. Unter den Vögeln ist für den Raufußkauz, den Steinkauz, den Uhu, den Flussregenpfeifer, die Rohrweihe, den Rotmilan, das Rebhuhn, den Gartenrotschwanz, den Grauspecht, das Schwarzkehlchen und die Turteltaube ein ungünstiger Erhaltungszustand festgehalten. Der Raubwürger und das Braunkehlchen sind mit einem schlechten Unterhaltungszustand gekennzeichnet worden. Zudem sind alle aufgelisteten Amphibienarten und unter den Reptilien die Schlingnatter den Arten mit ungünstigem Erhaltungszustand zugeordnet worden.

Das vom LANUV entwickelte System stellt übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar. Der Gemeinde liegen bislang keine Informationen über das **tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter Arten** bzw.

sonstiger geschützter Arten im Satzungsgebiet vor. Detaillierte floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden. Erhebliche Auswirkungen der Satzungsaufstellung auf die Belange des Artenschutzes werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, der Gemeinde Leopoldshöhe ggf. vorliegende Informationen oder andere Erkenntnisse mitzuteilen.

Im Rahmen der **Planumsetzung** könnte es insbesondere mit der Änderung oder Neuerrichtung von Gebäuden zu einer Beeinträchtigung von Belangen des Artenschutzes kommen (**Wirkfaktoren**). Mit der vorliegenden Satzung werden primär Entwicklungsmöglichkeiten im baulichen Bestand und ein neues Baugrundstück mobilisiert.

Die Vorprüfung des potenziellen Artenspektrums und der Wirkfaktoren können nach derzeitigem Kenntnisstand nicht abschließend darlegen, dass durch die Planumsetzung keine artenschutzrechtlichen Konflikte verursacht und keine **Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG** ausgelöst werden.

Nach Abstimmung zwischen der Gemeinde Leopoldshöhe und dem Kreis Lippe, ist auf der Ebene der Einbeziehungssatzung keine **vertiefende Artenschutzprüfung** notwendig. Gemäß Kreis Lippe sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des konkreten Einzelfalls zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall sind u.a. die alte Bausubstanz inklusive Neben- und Wirtschaftsgebäude sowie ältere Gehölze zu berücksichtigen. Betroffen sind sehr wahrscheinlich vorrangig Fledermäuse und die Avifauna. U.a. bei Bauvorhaben sind diese Belange zu berücksichtigen und mit dem Kreis abzustimmen.

Sofern bei der späteren Umsetzung und Bauausführung Hinweise auf planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten vorliegen, ist die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Lippe umgehend zu informieren. Eine frühzeitige Abstimmung ggf. erforderlicher Maßnahmen mit der **Unteren Landschaftsbehörde** wird empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird auf der Plankarte geführt.

Zudem wird ergänzend darauf hingewiesen, dass sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, die Vorgaben des BNatSchG und des Landschaftsgesetz NRW zu beachten sind. Demnach sind u.a. Arbeiten an (gesetzlich vorgegebenen) Gehölzen außerhalb der Zeit vom 1. März – 30. September zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten durchzuführen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

2.3 Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittel

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit §§ 1ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und §§ 1ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden, Wieder- / Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**⁶ stehen im Satzungsgebiet lehmiger Schluff bis schluffiger Lehm als Parabraunerde und Braunerde (L3) mit einer hohen Sorptionsfähigkeit, einer hohen Wasserkapazität und einer mittleren Wasserdurchlässigkeit und schluffiger Lehm, z.T. tonig als Gley (G3) mit einer mittleren Sorptionsfähigkeit und einer mittleren Wasserdurchlässigkeit des sandigen Untergrundes an.

⁶ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 4118 Detmold; Krefeld 1980

Im westlichen Teil des Satzungsgebietes sind gemäß Informationssystem Bodenkarten NRW⁷ besonders **schutzwürdige Böden** (Stufe 3) vorhanden.

Der Boden im Satzungsgebiet ist durch die Versiegelung für Gebäude und Erschließungsflächen im Umfeld in den bereits bebauten Bereichen überformt. An der Stelle kann er seine (schützenswerten) natürlichen Bodenfunktionen heute nur noch eingeschränkt wahrnehmen. Durch die bestandsorientierte Planung werden lediglich geringfügige **Auswirkungen** auf die Versiegelung und Schutzwürdigkeit der Bodenfunktion erwartet. Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, die Neuversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. Die Vorgehensweise für das Satzungsgebiet entspricht dieser Bestrebung.

Somit werden die **Belange des Bodenschutzes** durch die städtebauliche Konzeption gestärkt. Die Fokussierung auf die Innenentwicklung bei gleichzeitiger Aufwertung der bestehenden Bausubstanz, ermöglicht eine Minimierung der Eingriffe in die Belange des Bodens. Die Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen kann somit auf ein Minimum reduziert werden. Flächen im Außenbereich werden nicht tangiert.

Im Geltungsbereich sind bislang keine **Altlasten** bzw. **Altlastenverdachtsflächen** bekannt. Unabhängig davon ist das Umweltamt des Kreises sofort zu verständigen, sofern z.B. bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auftreten, die auf bisher noch nicht entdeckte Kontaminationen hindeuten können.

Bislang sind keine Erkenntnisse über vorhandene **Kampfmittel** oder Bombenblindgänger im Geltungsbereich vorhanden. Generell gilt, dass Tiefbauarbeiten mit Vorsicht auszuführen sind, da entsprechende Vorkommen nicht ausgeschlossen werden können. Treten bei Bodeneingriffen verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen unmittelbar einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist umgehend zu benachrichtigen.

2.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Natur- oder Bodendenkmale sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden bzw. bekannt. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).

Im Satzungsgebiet sind zwei **Baudenkmale** vorhanden. Bauliche Veränderungen sind lediglich im Rahmen der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen zulässig. Jegliche Bauvorhaben sind frühzeitig mit der unteren Denkmalschutzbehörde der Gemeinde Leopoldshöhe, der oberen Denkmalschutzbehörde des Kreises Lippe sowie der Fachstelle LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur Westfalen in Münster abzusprechen.

3. Inhalte und Festsetzungen

3.1 Städtebauliche Ziele:

Folgende Ziele stehen bezüglich der qualitätsvollen städtebaulichen Entwicklung des Dorfes Greste im Vordergrund:

Ebene Dorf:

- Die ortsbildprägende Struktur (u.a. Straßenkreuz, Siedlung) soll bewahrt und gesichert werden.

⁷ Geologischer Dienst NRW: Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden

- Die Ausblicke aus dem Dorf in die Landschaft sollen freigehalten werden.
- Die privaten Grünräume (grüne Puffer) zwischen den Hofstellen und den Straßen sollen gesichert werden.
- Die Einfriedungen (Natursteinmauern/Staketenzäune), Baumreihen und Geländeversprünge sollen als städtebauliche Übergangsbereiche zwischen dem Straßenkreuz und den privaten Bereichen bewahrt und gestärkt werden.
- Die Zufahrten von dem öffentlichen Straßenkreuz zu den Hofstellen und Einzelbauten sollen auf das Minimum konzentriert werden.
- Die Umnutzung der vorhandenen, landwirtschaftlich geprägten Bausubstanz zu Wohnzwecken oder das Wohnen nicht störende Gewerbe soll ermöglicht werden.

Ebene Hof und Einzelbauten:

- Die bauliche Entwicklung soll grundsätzlich auf die bestehenden Ensemble/Bauten konzentriert und lediglich geringfügig arrondiert/ergänzt werden.
- Die Hierarchie von Haupt- und Nebenbauten soll weiterhin lesbar sein.
- Die inneren Hofsituationen der Höfe soll von Bebauung freigehalten werden.
- Die Weiterentwicklung des Dorfes im Rahmen der neuen planungsrechtlichen Festsetzungen und die Umsetzung der damit verbundenen einzelnen Bauvorhaben sollen in einzelnen Schritten, je nach den Bedürfnissen der Eigentümer und Bewohner, möglich sein.
- Die ortsbildprägende Architektursprache soll fortgeführt werden.

3.2 Einzelne Festsetzungen gemäß § 34(5) Satz 2 i.V.m. § 9(1) BauGB

In der **Einbeziehungssatzung** werden einzelne Festsetzungen nach § 9(1) BauGB getroffen.

Die bauliche Struktur im Bereich des Satzungsgebietes ist durch die historisch gewachsene Bausubstanz geprägt. Siehe dazu unter Ziffer 2.1 Städttebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Satzungsgebietes. Durch diese örtliche Vorprägung wird der Rahmen für die Bebauung im Satzungsgebiet gebildet. Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden lediglich Regelungen zu den **überbaubaren Flächen** und zur **Stellung der Gebäude** (Firstrichtung) getroffen. Mit den getroffenen Regelungen kann der örtliche Entwicklungsrahmen nach Auffassung der Gemeinde über die Regelungen nach § 34 BauGB in Bezug auf die Einfügung von Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung hinaus angemessen abgesteckt werden. Die ortsbildprägende Struktur kann somit bewahrt und gesichert werden.

3.3 Belange des Verkehrs

Das Satzungsgebiet ist über die nördlich und östlich verlaufende Dorfstraße, die südlich bestehende Fettpottstraße und weiterführend Richtung Westen über die Grester Straße bereits im Bestand gut an das örtliche und überörtliche **Straßennetz** angeschlossen. Zusätzliche verkehrliche Erschließungsmaßnahmen sind für die Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand und für die ergänzende Bebauung (Flurstück ...) nicht erforderlich.

Öffentliche **Parkplätze** sind im Dorf Greste aktuell nicht vorhanden und aus erschließungstechnischer Sicht für den kleinen Weiler nicht erforderlich. Private Stellplätze sind nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

Fußgänger und Radfahrer können das örtliche Straßen- und Wegenetz im Siedlungsbereich nutzen, zusätzliche Maßnahmen sind auch diesbezüglich durch die Satzung nicht erforderlich.

3.4 Belange des Immissionsschutzes

Die Belastung durch **Immissionen** im Umfeld und im Satzungsgebiet entspricht nach heutigem Kenntnisstand den üblichen Verhältnissen im Übergang zwischen der Mischgebietsstruktur innerhalb des Satzungsgebietes und dem landwirtschaftlich geprägten Außenbereich. Im weiteren Umfeld des Satzungsgebiets befinden sich Hofstellen, auf denen jedoch nach bisherigem Kenntnisstand keine intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. Viehhaltung in relevantem Umfang stattfindet. Die allseitig direkt angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Acker oder Grünland genutzt. Landwirtschaftliche Immissionen (z.B. Lärm, Staub, Gerüche) sind im Satzungsgebiet grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

Nördlich des Satzungsgebietes befindet sich ein **Sportplatz** der Gemeinde Leopoldshöhe. Die geringfügigen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten entlang der Schnittstelle zum Sportplatz bewirken keine grundsätzlichen Veränderungen oder Verschärfung der heutigen Situation. Immissionen (z.B. Lärm) sind im Satzungsgebiet grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen hinzunehmen.

Nähere Erkenntnisse zu sonstigen erheblichen Belastungen (z.B. Verkehrs-/Gewerbelärm, Luftverunreinigungen, Feinstaub, Erschütterungen) liegen nicht vor. **Betriebsbereiche nach Störfallverordnung** sind gemäß Informationen der Gemeinde Leopoldshöhe im näheren Umfeld nicht bekannt.

Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, ggf. vorliegende anderweitige Erkenntnisse im Zuge des Aufstellungsverfahrens mitzuteilen.

3.5 Belange der Ver- und Entsorgung, der Wasserwirtschaft und des Brandschutzes

Die **Ver- und Entsorgung** des Gebiets kann nach heutigem Kenntnisstand durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze gewährleistet werden. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist sicherzustellen. Im gesamten Gemeindegebiet und damit auch im Satzungsgebiet herrscht Anschlusszwang. Das Erstellen von Trinkwasserbrunnen ist aus diesem Grund nicht zulässig. Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist für das Baugebiet eine Mindestlöschwassermenge von 48 m³/h für mindestens zwei Stunden zur Verfügung zu stellen.

Zu beachten sind ferner die Anforderungen an die **Niederschlagswasserbeseitigung** nach § 51a LWG. Die örtlich vorhandenen Bodentypen (Parabraunerde, Braunerde, Gley) zeichnen sich u.a. durch mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit, eine hohe Wasserkapazität und eine mittlere Wasserdurchlässigkeit aus. Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse, des mittleren bis niedrigen Grundwasserstandes und der unproblematischen Staunässesituation ist davon auszugehen, dass eine Versickerung zumindest teilweise möglich ist.

Das **Schmutzwasser** wird über bereits vorhandene Kanalisationsleitungen dem öffentlichen Abwassernetz zugeführt.

Eine Festsetzung in der vorliegenden Satzung wird nach heutigem Stand nicht für erforderlich erachtet. Die Regelungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) bleiben hiervon unbenommen und sind zu beachten.

Sollten **Regenwassernutzungsanlagen** errichtet werden, deren Wasser im Haushalt genutzt werden soll, sind der Fachstelle Abwasserwerk der Gemeinde Leopoldshöhe anzuzeigen. Dabei sind die Anforderungen der Trinkwasserverordnung sowie der gängigen Normen zu beachten und die Anlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben.

3.6 Grünordnung, Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

a) Grünordnung

Das Satzungsgebiet ist allseitig umschlossen durch **landwirtschaftlich geprägte Flächen** (Acker, Grünland). Südlich und westlich verläuft eine kleine Tallage. Innerhalb dieser fließen mehrere kleine Bäche zusammen. Der Übergang in die freie Landschaft wird geprägt durch rückwärtige **Gartenanlagen** der einzelnen Hofstellen, **Grünlandflächen**, **Streuobstwiesen** sowie **Baum- und Heckenstrukturen**. Der **Siedlungsrand** präsentiert sich im gesamten Dorf Greste gut ausgebildet und von hoher Qualität. Wesentlich für die Verknüpfung mit der offenen Landschaft ist, dass die unter Ziffer 2.1 beschriebenen Ausblicke in die offene Landschaft und die innenliegenden Grünräume in ihrer Struktur und Ausprägung erhalten werden. Ergänzende Eingrünungen sind nicht notwendig.

b) Naturschutz und Landschaftspflege

Das im Satzungsgebiet oder angrenzend vorhandene **schutzwürdigen Biotop**, das **Landschaftsschutzgebiet** sowie das südlich angrenzend vorhandene schutzwürdige Biotop wird durch die Innenbereichssatzung nicht tangiert. Bauliche Entwicklungsmöglichkeiten beschränken sich auf die bestehende Bausubstanz und auf das einzelne neue Baugrundstück auf dem Flurstück 101. Demzufolge wird die aktuelle Situation aus Sicht des Naturschutzes nicht verändert. Auswirkungen der Satzung auf die Bereiche sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht erkennbar.

c) Eingriffsregelung

Auf die Einbeziehungssatzung gemäß § 34(4) Nr. 3 ist die **Eingriffsregelung** nach § 1a BauGB anzuwenden. Demnach sind die zu erwartenden Eingriffe ausgleichspflichtig. Gemäß Vorabstimmung zwischen der Gemeinde Leopoldshöhe und Kreis Lippe sind Ausgleichsmaßnahmen jedoch nur im Bereich des zusätzlichen Baukörpers auf dem Flurstück 101 notwendig. Gemäß Kreis sind für die weiteren Erweiterungsmöglichkeiten keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da es sich um untergeordnete Entwicklungsmöglichkeiten handelt und diese allesamt in im baulichen Bestand (Innenbereich) festgesetzt sind.

Die Einbeziehung einer bisherigen Intensiv- und Obstwiese im Bereich des zusätzlichen Baukörpers auf dem Flurstück 101 führt zu entsprechenden Eingriffen in die Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft durch Versiegelung etc. Die **Bewertung und Berechnung** des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt **tabellarisch** in Anlehnung an das **vereinfachte Bewertungsverfahren** nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"⁸ und dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage.

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A) Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Natur und Landschaft.
- B) Erfassung des **Zustands nach Satzungsaufstellung** (Tabelle B): der **Gesamtflächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Realisierung einer Bebauung.
- C) Ermittlung der **Gesamtbilanz der Eingriffe** durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der Abwägung durch die Stadt.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flä-

⁸ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.), Stand: März 2008

chen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist im vorliegenden Satzungsgebiet nicht der Fall.

Die Bilanz erfolgt unter folgenden Grundannahmen für einzelne Biotoptypen:

Zu A.1 und 2: Die Fläche im Bereich des zusätzlichen Baukörpers ist teilweise durch Intensivwiesen und Obstbäume geprägt. Für die Bilanzierung wird die Fläche jeweils zu 50 % dem Biotoptyp „Intensivwiese, -weide, artenarm“ und zu 50% dem Typ „Obstwiese bis 30 Jahre“ zugewiesen.

Zu B.1: Eine Grundflächenzahl (GRZ) wird im Rahmen der Einbeziehungssatzung nicht festgesetzt. Für die Bilanzierung wird daher ein Wert in Anlehnung an ein durchschnittliches Baugrundstück für ein Wohnhaus angenommen. Folgende Flächen und Flächengrößen werden der Berechnung exemplarisch zu Grunde gelegt:

Übersicht 1: Annahme Flächengrößen im Bereich des zusätzlichen Baukörpers (Flurstück)		
Grundstücksgröße:		650 m ²
Versiegelte Flächen:		170 m ²
aufgeteilt in:	durch Baugrenzen umgrenzter Bereich	140 m ²
	Garage, Carport, Unterstellmöglichkeit	30 m ²
Versiegelte Fläche mit nachgelagerter Versickerung des Oberflächenwassers:		60 m ²
aufgeteilt in:	Zufahrt	30 m ²
	Wegeflächen	15 m ²
	Terrasse	15 m ²
Summe versiegelte Fläche:		230 m ² = 35 %
Summe unversiegelte Fläche:		420 m ² = 65 %

Somit wird von einem Versiegelungsgrad von durchschnittlich 35 % einschließlich befestigter Freiflächen und Nebenanlagen ausgegangen. Daraus abgeleitet ergeben sich folgende Zahlen respektive Einzelflächenwerte:

Tabelle A: Ausgangszustand im Bereich des zusätzlichen Baukörpers (Flurstück)							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<i>Bereich des zusätzlichen Baukörpers (Flurstück)</i>			<i>Größe gesamt = 650 m², davon:</i>				
1	3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	325	3,0	0,0	3,0	975
2	3.8	Obstwiese bis 30 Jahre	325	6,0	0,0	6,0	1.950
Gesamtfläche			650	Gesamtflächenwert A:		2.925	

Tabelle B: Zustand des Plangebiets im Bereich des zusätzlichen Baukörpers (Flurstück) gem. Regelungen Einbeziehungssatzung <i>Dorf Greste</i>							
1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	<i>Bereich des zusätzlichen Baukörpers (Flurstück)</i>			<i>Größe gesamt = 650 m²; davon:</i>			
	1.1	Versiegelte Flächen gemäß Tabelle 1	170	0,0	0,0	0,0	0

1.2	Versiegelte Flächen mit nachgelagerter Versickerung des Oberflächenwassers gemäß Tabelle 1	30	0,5	0,0	0,5	15
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit > 50% heimischen Gehölzen	420	2,0	0,0	2,0	840
Gesamtfläche		650	Gesamtflächenwert B:			855

Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):	- 2.070
--	----------------

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Nach derzeitigem Stand ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von rd. 2.070 Biotopwertpunkten. Der ermittelte externe Ausgleichsbedarf ist innerhalb oder außerhalb des Satzungsgebiets zu erbringen.

Ausgleichsfläche für baulichen Eingriff

Die **notwendige Fläche** für die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen befindet sich auf dem Grundstück Gemarkung Greste, Flur 4, **Flurstück** und ist im Besitz des Eigentümers des Flurstücks. An der Stelle kann der Eingriff in die Natur und Landschaft kompensiert und voraussichtlich rund 2.000 – 3.000 Biotopwertpunkte erzielt werden. Als **Entwicklungsziel** wird strukturreiches Extensivgrünland mit naturnahem Stillgewässer vorgegeben. Mögliche **Maßnahmen** sind:

- Weiterentwicklung als Extensivgrünland
- Randbereiche mit Kraut- / Staudensäumen
- Ergänzungspflanzungen von einzelnen Gehölzen
- Naturnahe Weiterentwicklung des Stillgewässers

Einzelheiten sind im Verfahren mit den beteiligten Fachbehörden und den Eigentümern abzustimmen und vor dem Satzungsbeschluss abschließend zu klären. Die Flächen und Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich, entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der allgemeinen Grundsätze zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 13 BNatSchG, sind in der Plankarte nachgewiesen.

4. Hinweise zum Aufstellungsverfahren und zur Abwägung

a) Aufstellungsverfahren

Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB im Dorf Greste innerhalb der Gemeinde Leopoldshöhe, ist am ... durch den Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe beschlossen (...Nr. Beschlussvorlage...) und am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Parallel zum Aufstellungsbeschluss hat der Hochbau- und Planungsausschuss der Gemeinde Leopoldshöhe die weiteren Verfahrensschritte der Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung beschlossen.

b) Hinweise zur Abwägung

Hauptziel der Satzung ist die Festlegung eines zukunftsfähigen planungsrechtlichen Rahmens. Mit diesem soll dem aktuellen Strukturwandel Rechnung getragen und gleichzeitig Modernisierungsmöglichkeiten oder bauliche Änderungen sowie Erneuerungen im Bestand ermöglicht werden. Die Ergänzung der bestehenden

Bebauung östlich der Hofstelle an der Dorfstraße auf dem Flurstück Nr. , westlich des bestehenden Nebengebäudes südlich des bestehenden Erschließungswegs sieht die Gemeinde die Voraussetzung als erfüllt an, da diese in städtebaulich geordneter Weise möglich ist.

Die Umgebung ist durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. UVP-pflichtige Vorhaben werden nicht vorbereitet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder EU-Vogelschutzgebieten sind nicht erkennbar.

Die Erschließung ist über vorhandene Verkehrswege und Verbundnetze bereits gewährleistet. Die Vorbereitung der Erweiterungsmöglichkeit der bestehenden Bebauung und die Schaffung einer neuen Baumöglichkeit (teilweise Flurstück Nr. , im Bereich der bestehenden Streuobstwiese), auf einer bereits erschlossenen, bislang unbebaut gebliebenen Freifläche mit bestehender baulicher Vorprägung ist im Sinne des Gebots zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sinnvoll und angemessen.

Gemeinde Leopoldshöhe, im Februar 2014