

Anlage 1

Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Der Antrag stellt dem Grunde nach einen Beitrag zur Nachverdichtung eines vorhandenen Siedlungsgebietes im Sinne der Innenentwicklung dar.

Für die Überplanung eines einzelnen Grundstücks innerhalb eines solchen Quartiers lässt sich jedoch kein Planungserfordernis im Sinne des § 1 (3) BauGB herleiten, da die Planung dann einer städtebaulichen Rechtfertigung entbehren und lediglich den wirtschaftlichen Interessen eines einzelnen Grundstückseigentümers dienen würde.

Im vorliegenden Fall liegen städtebauliche Gründe für die Planänderung vor, da in diesem Zusammenhang auch das westlich angrenzende vergleichbare Flurstück 1024 mit in die Konzeption einbezogen werden kann.

Die Nachverdichtung als Hinterlandbebauung stellt keinen Eingriff in die gewachsene Struktur des Wohngebietes dar und führt nicht zu einer Änderung des Gebietscharakters.

Aus diesem Grund ist der Antrag städtebaulich zu vertreten.

Die Bebauung führt nicht zu einer Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke.

Mit der Nachverdichtung gehen keine Freiflächen in Richtung des Grünraums des Eselsbachs verloren, die aus klimatischer Sicht einen Beitrag zu einem gesunden Mikroklima leisten.

Die Erschließung der hier neu zu schaffenden überbaubaren Flächen ist durch den Anschluss an den Pansheider Weg über eine mit einem Fahrrecht zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ausreichend gesichert bzw. herzustellen. Um einen Ringschluss der vorhandenen Wasserleitungen unter Berücksichtigung des Bauvorhabens zu gewährleisten, wird eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Leopoldshöhe im Plangebiet festgelegt.

Ziel ist, in dem Änderungsgebiet eine der heute bereits vorhandenen Bebauung mit zwei Fassadenvollgeschossen vergleichbare Bebauung zusätzlich zu ermöglichen.

Für die Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden die zurzeit rechtskräftigen Festsetzungen übernommen:

Inhalt	Festsetzungen
Art der Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	Offen (o); Einzel- und Doppelhäuser
Zulässige überbaubare Grundfläche / Geschossfläche	0,4 GRZ / 0,8 GFZ
Anzahl Vollgeschosse	Zwei (II)

Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sind somit von der Änderung nicht betroffen.

Ebenso verbleibt es bei den für das Plangebiet getroffenen baugestalterischen Festsetzungen zu Dachaufbauten, Dacheindeckung etc.

Die Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche berührt nicht die Grundzüge der städtebaulichen Planung. Es verbleibt bei der städtebaulichen Zielsetzung, innerhalb des Änderungsbereiches Wohnbebauung zuzulassen. Die detaillierten Festsetzungen, auch im

Hinblick auf die baugestalterischen Festsetzungen, sind der Gesamtplan-Satzungsfassung des Bebauungsplans Nr. 04/06 „Birken Süd“ zu entnehmen.

Der Standort der Kastanie ist mit der Traufkronen vom Grundstückseigentümer eingemessen worden und die Angaben der Planung zur Verfügung gestellt worden. Die Traufkronen hat einen Durchmesser von 12,50 m.

Hinsichtlich der Vitalität ist der Baum durch das Sachverständigenbüro Fischer-Dr. Scherer und Partner, Gütersloh am 09. März 2015 untersucht worden.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

Es handelt sich um einen Solitärbaum. Der Baum steht innerhalb einer größeren Grünfläche. Die untersuchte Kastanie hat einen Stammumfang von 278 cm in 1 m Höhe. Die Gesamthöhe beträgt ca. 16 Meter, bei einem Kronendurchmesser von etwa 11 m. Das Alter des Baumes liegt bei ungefähr 90 Jahren. Die Vitalität ist gut bis mäßig (Vitalitätsstufe 1, leicht geschädigt); im oberen Kronenbereich ist sie als mäßig einzustufen. Die Kastanie vergabelt erstmals in etwa 5 m Höhe. Der Druckzweisel zeigt geringfügig eingewachsene Rinde. Reparaturanbauten sind nicht vorhanden. Es befindet sich nur wenig Totholz in der Krone.

Auf der Nordseite befindet sich in etwa 1,5 m Höhe eine Höhlung mit einer horizontalen Ausdehnung von etwa 40 cm. Horizontal liegt eine gute Abschottung vor, allerdings hat sich die Höhlung vertikal im Stamm ausgebreitet. Die Restwandstärke ist ausreichend. Die Randbereiche zeigen eine sehr gute Überwallungstendenz. Veränderungen der Rindenstruktur, die auf eine Stauchung hinweisen, wurden nicht vorgefunden.

Ebenso liegt keine außergewöhnliche Verdickung des Holzkörpers in diesem Bereich vor. Die Höhlung ist wahrscheinlich nach einem alten Astausbruch entstanden. In der Höhlung sammelt sich Wasser, das nach außen abfließt. Pilzfruchtkörper wurden nicht festgestellt. Auf der Südseite befindet sich in etwa 40 cm Höhe ein großer, eingewachsener Stahlnagel. Hinweise auf eine Infektion lagen zum Ortstermin nicht vor.

Die Wurzelanläufe sind schwach ausgebildet. Es wird vermutet, dass der Baum in der Vergangenheit angefüllt wurde. Hebungen oder Senkungen der Wurzelplatte liegen nicht vor. Falls künftig Bauarbeiten im Baumumfeld geplant sind, ist besonders der Eingriff in den Wurzelbereich des Baumes kritisch zu sehen.

Der Baum ist aktuell als verkehrssicher und erhaltungswürdig einzustufen.

Aus diesem Grund wird der Baumstandort mit seiner Traufkronen und einem Schutzabstand von zusätzlich 1,50 m als zu erhalten gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend festgesetzt.

Das Änderungsgebiet stellt für potenziell vorkommende Fledermausarten kein Jagdhabitat dar. Die Fledermausarten bevorzugen geeignete (Tages-) Quartierstrukturen in Form von Spaltenverstecken an und in Gebäuden und Bäume mit Asthöhlen etc..

Ein Verlust von Nahrungs- und Jagdhabitaten fällt nur unter den Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, wenn durch den Wegfall dieser Habitate eine erfolgreiche Reproduktion in der Fortpflanzungsstätte nicht mehr erfolgen kann.

Dieses kann bei den hier in Frage kommenden Verstecken aufgrund der Quartiersstruktur im Änderungsgebiet ausgeschlossen werden, zumal hier ausschließlich die für eine zusätzliche Bebauung in Frage kommende Fläche nördlich der vorhandenen Kastanie überhaupt relevant ist für eine artenschutzrechtliche Betrachtung.

Da im Umfeld genügend Ausweichmöglichkeiten für Vogelarten vorhanden sind, die Bäume und Gebüsche als Niststandort nutzen, und die vorhandene Kastanie erhalten bleibt, kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer temporären Beseitigung der vorhandenen Gehölze außerhalb der Brutzeit der Verbotstatbestand der Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht erfüllt wird. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Fläche nicht zu

einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gem. § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen.

Ein Vorkommen von Amphibien ist wegen des Fehlens von Laichhabitaten, das Vorkommen der Zauneidechse ist aufgrund des Mangels an geeigneten Lebensraumstrukturen auszuschließen. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabengebietes sowie der Nutzung kann eine Brut von planungsrelevanten Wiesenvögeln und Vögeln, die Gebüsche als Niststandorte bevorzugen, auf der Fläche ausgeschlossen werden.

Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsgebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird.

Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Im Zusammenhang mit der Bebauung kommt es nicht zu negativen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG auslösen würden.

Spätestens in der Baugenehmigung muss der Artenschutz abschließend bewältigt werden.

Zur Klarstellung werden die textlichen Festsetzungen um den Hinweis ergänzt, dass in Abbruch- / Baugenehmigungen Nebenbestimmungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen aufzunehmen sind bzw. diese Maßnahmen bei Rodungs- und Fällarbeiten zu berücksichtigen sind, und zwar in Einzelnen:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) bzgl. potenziell vorkommender Fledermausarten sind Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Beseitigung relevanter baulicher Anlagen zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde.