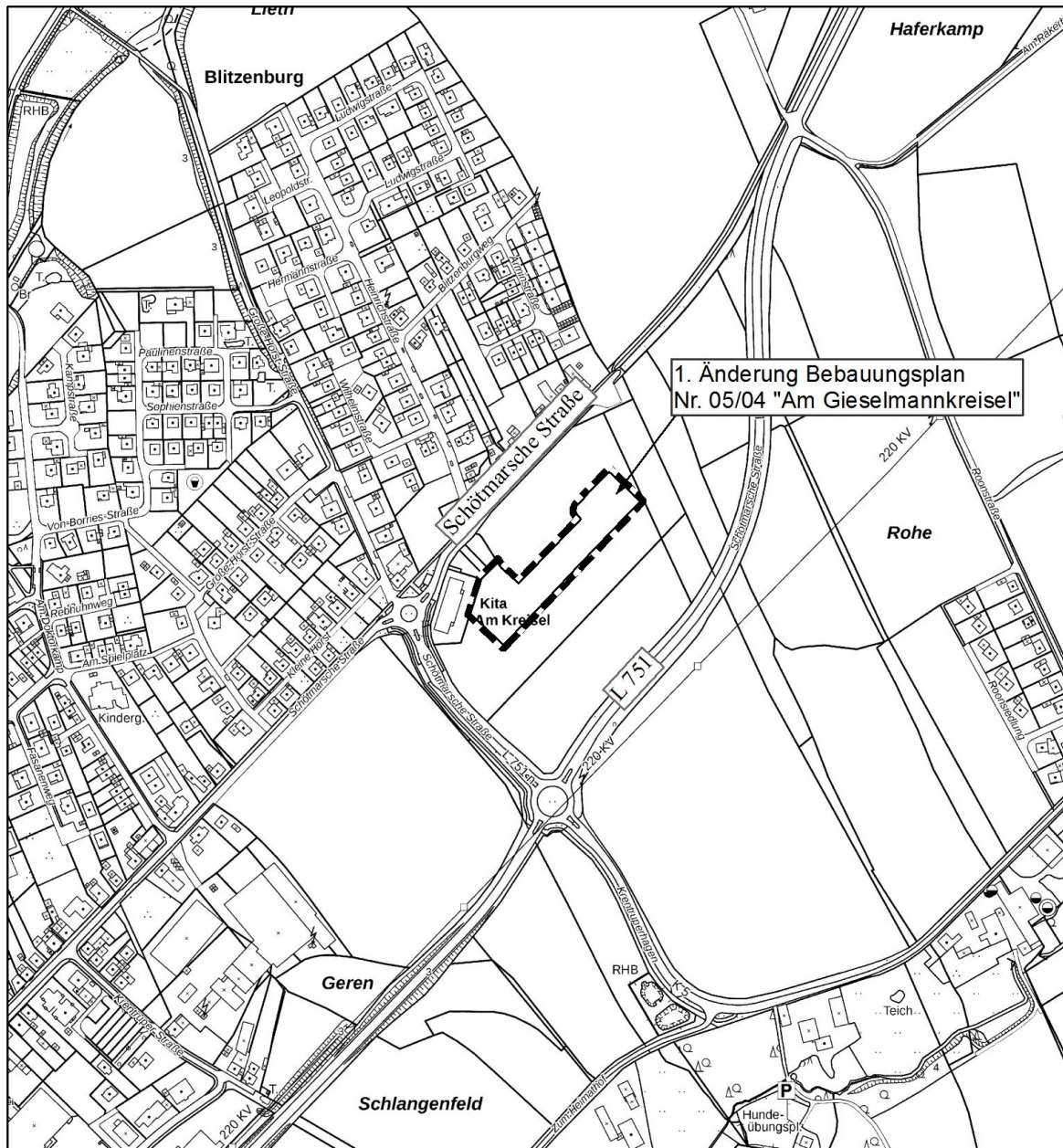




**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/04
„Am Gieselmannkreisel“ im beschleunigten Verfahren
gem. § 13 a BauGB**

**Planzeichnung
Begründung**

Stand: Entwurf – November 2017

Inhalt

I. Planzeichnung	A
-------------------------------	----------

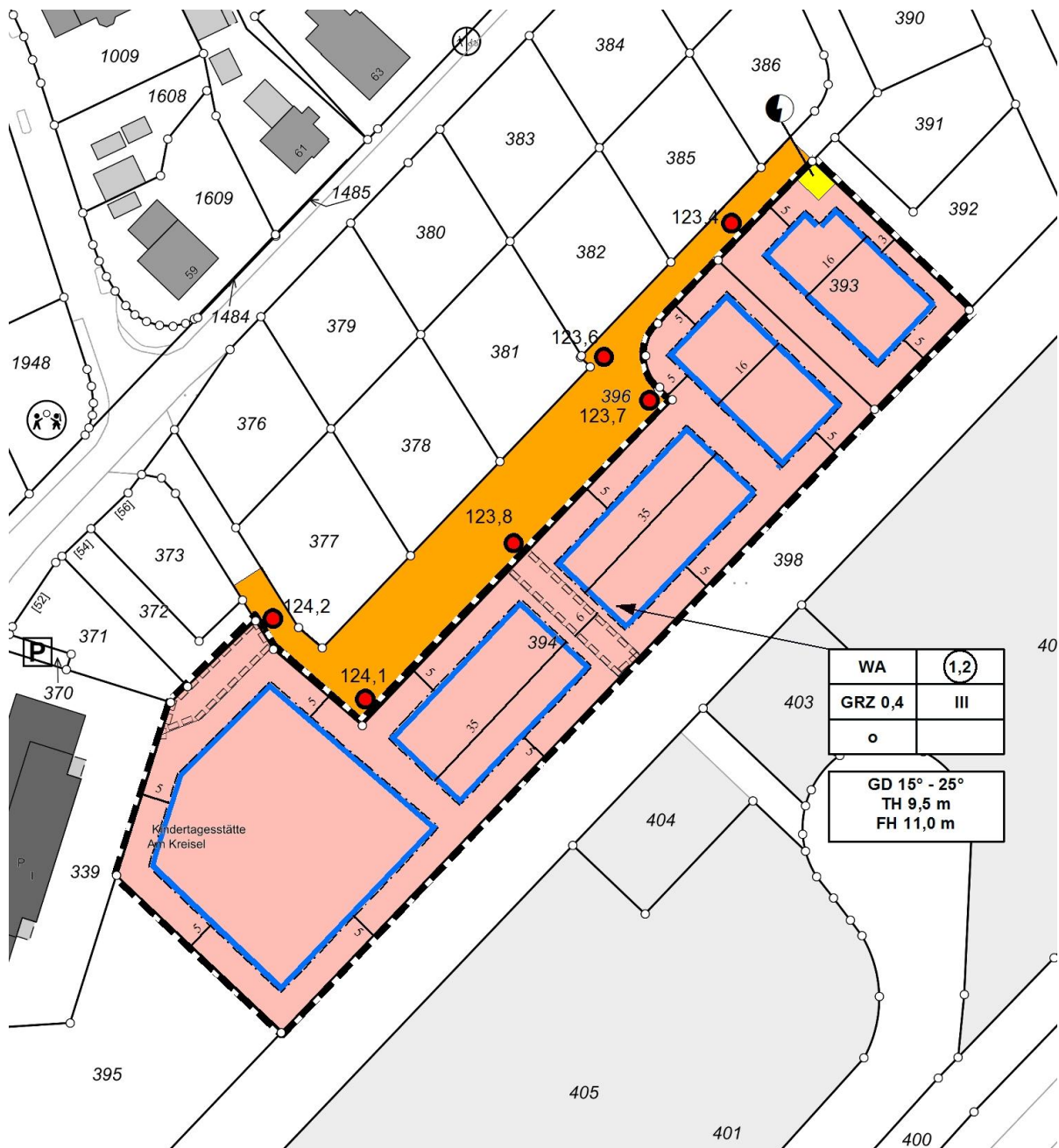
II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen	B
---	----------

Begründung.....	1
------------------------	----------

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes	1
2. Abgrenzung des Geltungsbereiches.....	1
3. Bestehende planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Verfahren.....	1
4. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse / Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur / Vorhandene Nutzungen.....	2
5. Immissionsschutz.....	3
6. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	4
6.1 Grundsätzliche Aussagen	4
6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung und Betrachtung der Schutzgüter.....	4
6.3 Artenschutz.....	5
7. Bodenschutz / Innenentwicklung / Landwirtschaft	6
8. Erschließung (Verkehr/ ÖPNV/ Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Löschwasser / Abfallentsorgung / Gewässer).....	6
9. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes.....	7
10. Soziale Infrastruktur.....	7
11. Städtebauliche Festsetzungen und städtebauliche Daten.....	7
12. Kosten.....	9

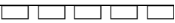
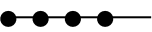
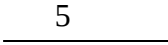
I. Planzeichnung

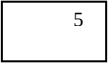
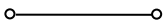
nicht maßstäblich



II. Planzeichenerklärung / Festsetzungen

II.1 Art der baulichen Nutzung	
 WA	allgemeines Wohngebiet (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO) <u>Zulässig</u> sind: • Wohngebäude, • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, • die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, • sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. <u>Nicht zulässig</u> sind: • Betriebe des Beherbergungsgewerbes, • Anlagen für Verwaltungen, • Gartenbaubetriebe, • Tankstellen.
II.2 Maß der baulichen Nutzung	
	<u>Zahl der Vollgeschosse</u>
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	<u>Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl</u>
z.B. GRZ 0,4	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
z.B. 	Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	<u>Höhe baulicher Anlagen</u>
Z.B. TH max z.B. 9,5 m	Traufhöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
	<i>Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH):</i> Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenfläche der Wand.
z.B. FH max z.B. 11,0 m	Firsthöhe als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
 124,1	<i>Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe sowie Gebäudehöhe:</i> Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gelten die eingetragenen NHN Höhenpunkte des Straßenniveaus der Planstraßen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel („Urplan“) bzw. die ausgebauten Straßenverkehrsflächen. Die NHN Höhenpunkte werden nachrichtlich übernommen. Die NHN Höhenpunkte sind für das jeweilige Baugrundstück zu interpolieren.

II.3 Bauweise, Baugrenze	
	offene Bauweise (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)
	Baugrenze (§9 (1) Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)
II.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§9 (1) Nr. 4 und 19 und 22 BauGB, §4 BauNVO)	
	1. Garagen, Carports und Stellplätze Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden diese zugelassen. Garagen und Carports müssen mit allen Bauteilen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mind. 3 m zur Begrenzungslinie öffentliche Verkehrsfläche einhalten. 2. Nebenanlagen In den straßenabgewandten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie zulässig, in den straßenzugewandten (Bereich zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche) nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind sie nicht zulässig.
II.5 Versorgungsflächen (§9 (1) Nr. 12)	
	Trafogehäuse
II.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft und Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	
	Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB) Die Vorgaben des § 39 BNatSchG i.V.m. § 64 LG NW mit dem allgemeinen Verbot von Fällungen, Rückschnitt oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen zwischen dem 1. März und 30. September sind einzuhalten. Sofern Bodenarbeiten zwischen dem 1. März und 15. Juni erforderlich werden, ist vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen
II.7 Sonstige Planzeichen	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (§9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Für die Erschließung des WA und des GE im Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte notwendig. Diese Leitungsrechte werden zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt. Die Festsetzung übernimmt bereits dinglich gesicherte Leitungsrechte.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Maßlinie mit Maßzahl

II. 8 Gestaltungsfestsetzungen – Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)	
	Gestaltungs- und Ausführungsanforderungen für Dachaufbauten (insbesondere Dachgauben, Zwerchhäuser / Zwerchgiebel) und Dacheinschnitte Dachaufbauten sind nicht zulässig.
GD z.B. 15 ° - 25°	Es sind geneigte Dächer zulässig. Die Festsetzung gilt für die Hauptbaukörper. Als zulässige Dachneigung für die Hauptbaukörper gilt die Eintragung in der Planzeichnung.
	Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen 1) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen <u>ohne verkehrlichen Bezug</u> Entlang öffentlicher Verkehrsflächen, ohne verkehrlichen bzw. verkehrsgefährdenden Bezug, sind Einfriedungen an der Grenze zum Verkehrsraum - bis zu einer Höhe von 2,00 m als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder - bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl zulässig. 2) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen <u>mit verkehrlichem Bezug</u> Entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit möglicher Verkehrsgefährdung und Bezug zu Belangen der Verkehrssicherheit (insbesondere Grundstückszufahrten, Radwegquerungen, Kreuzungsbereiche, Fuß-, Rad- oder Straßenzufahrten und -querungen etc.) sind Einfriedungen - bis zu einer Höhe von 2,00 m nur mit einem seitlichen Abstand ab jeweils 3,00 m vom seitlich äußeren Gefährdungspunkt als lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen oder - bis zu einer Höhe von 0,80 m bei freier Materialauswahl zulässig. An Eckgrundstücken oder Nachbargrundstücken an öffentlichen Verkehrsflächen sind Sichtdreiecke von jeweils 3,00 m an der öffentlichen Verkehrsfläche und an der seitlichen Grundstücksgrenze mit einer maximalen Höhe von 0,80 m freizuhalten.
III. Weitere Darstellungen ohne Festsetzungscharakter	
	Vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenzen
134	Flurstücksnummern

IV. Hinweise
Abfallentsorgung und Bodenaushub
Gem. § 4 Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 ist belasteter Bodenaushub so auszubauen, zwischen zu lagern und zu transportieren, dass Vermischungen mit anderen Abfallstoffen unterbleibt. Unbelasteter Bodenaushub, der nicht innerhalb des Bebauungsplangebietes verbracht werden kann, ist gem. § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 vorrangig zu verwerten und kann ggf. über eine Boden- und Bauschuttbörse (z.B. Landesamt NRW- im Internet unter www.alois-info.de vermittelt werden. Um eine Verwertung der Bodenmassen im Sinne des § 7 KrWG zu erleichtern, kann das Material aufbereitet werden. Belasteter Boden ist unter Abfallschlüssel 170503 „Boden und Steine, die gefährliche Stoffe enthalten“ als gefährlicher Abfall gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) vom 10.12.2001 in der derzeit gültigen Fassung zu entsorgen. Die Vorgaben des KrWG sowie die untergeordneten Regelwerke, insbesondere die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung-NachwV) vom 20.10.2006 in der derzeit gültigen Fassung, sind grundsätzlich zu beachten.
Bodendenkmale
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, 05231 9925-0; Fax: 05231 9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten
Druckleitungen und Leitungsrechte
Im Bereich der Leitungsrechte dürfen keine Bauwerke errichtet sowie tiefwurzelnde Bepflanzungen vorgenommen werden.

Begründung

1. Ziel, Zweck und Notwendigkeit des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ wurde auch das Ziel verfolgt, Grundstücke für den Geschosswohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Ein Teil des allgemeinen Wohngebietes wurde daher mit Festsetzungen versehen, die den Bau von Mehrfamilienhäusern ermöglichen (Flurstück 394).

Der Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde Leopoldshöhe ist weiterhin hoch.

Der Wohnungsmarkt im Gemeindegebiet ist angespannt. Freie Wohnungen stehen nur sehr bedingt zur Verfügung. Die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden durch die Gemeinde hat den Wohnungsmarkt zusätzlich belastet.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht eine optimalere Ausnutzung der Flächen im Geltungsbereich für wohnungswirtschaftliche Zwecke. Zusätzlich zur im Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Fläche soll eine weitere, kleinere Teilfläche des Bebauungsplangebietes für die Wohnungswirtschaft zur Verfügung gestellt werden (Flurstück 393).

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten des Baugebietes „Am Gieselmannkreisel“ entstand der Bedarf an einer zusätzlichen Anlage zur Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität (Trafogehäuse). Zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Anlage wird eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Zu Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Leopoldshöhe ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

2. Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das in der Flur 5 der Gemarkung Krentrup liegende Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 6.830 qm.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Planstraße (Augustenweg)
- Im Osten durch die Grenzen des Flurstückes 393
- Im Süden durch den Lärmschutzwall
- Im Westen durch die Fläche der Kita

Der Geltungsbereich ist aus der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen.

Die Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

3. Bestehende planungsrechtliche Rahmenbedingungen und Verfahren

Im GEP (TA Oberbereich Bielefeld) sind alle Flächen im Geltungsbereich der vorliegenden Planung als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Leopoldshöhe vom 15.06.1971, zuletzt geändert mit der 22. Änderung vom 31.01.2017, stellt die Flächen als

Wohnbaufläche dar. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Vom Landschaftsplan Nr. 2 „Leopoldshöhe / Oerlinghausen-Nord“ wird das Plangebiet nicht erfasst. Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“.

Das Bauleitplanverfahren wird als **Verfahren gemäß § 13 a BauGB** durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsgebietes liegt unter 20.000 m².
- Es wird durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Es sind keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Änderungsgebietes für eine Aufstellung in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Planung vorgesehen.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann somit entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Die Beteiligungsschritte erfolgen im beschleunigten Verfahren. Es werden gem. § 13a (2) die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 angewandt.

Aufstellungsbeschluss	XX.XX.XXXX
Bekanntmachung im Bekanntmachungskasten / Internet	Ausgehängt: XX.XX.XXXX Abgehängt: XX.XX.XXXX
Beschluss über Beteiligung der Öffentlichkeit	
Beteiligung der Öffentlichkeit Beteiligung der Behörden / TöB	XX.XX.XXXX – XX.XX.XXXX bis einschl. XX.XX.XXXX
Beschluss über Änderung der Dachneigung in einem Teilbereich	08.09.2016
Satzungsbeschluss	XX.XX.XXXX
Bekanntmachung im Bekanntmachungskasten	Ausgehängt: Abgehängt:

4. Lage im Gemeindegebiet / Geländeverhältnisse / Baugrund und Bodenverhältnisse / Baulicher Bestand / Eigentumsstruktur / Vorhandene Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet schließt an die Wohnbebauung des Ortsteiles Leopoldshöhe an. Der Ortskern des Ortsteiles Leopoldshöhe mit Infrastruktureinrichtungen wie Rathaus und Bibliothek sowie mit seinen

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes liegt in fußläufiger Entfernung.

Im Norden und Osten des Gebietes wird derzeit eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern realisiert. Die ersten Baugesuche liegen vor. Die Erschließungsarbeiten zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ sind in der Ausführung.

Im Süden des Planungsgebietes setzt der Bebauungsplan Nr. 05/04 gewerbliche Flächen fest. Im Westen des Plangebietes liegt eine Kindertagesstätte.

Das Gelände ist flach. Im Norden erreicht es ca. 124 m N.N. Im Süden des Planungsgebietes werden Höhen von ca. 123 m N.N. erreicht.

Innerhalb des Änderungsbereiches stehen lehmige Böden an.

Das Planungsgebiet befindet sich vollständig im privaten Eigentum wie auch im Eigentum der Gemeinde Leopoldshöhe.

5. Immissionsschutz

Durch die Nutzungen **außerhalb des Plangebietes** entstehen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken.

Planungsrechtlich zulässig sind außerhalb des Plangebietes im Norden Nutzungen, die denen eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Im Süden des Plangebietes setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt („Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 sowie zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Leopoldshöhe“). Der Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ setzt eine zweigeschossige Bauweise fest. Die Änderung setzt eine dreigeschossige Bauweise fest.

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ hat bereits ein zweites Obergeschoss (drittes Vollgeschoss) mitbetrachtet. Das Gutachten ist auch für die vorliegende Planung aussagekräftig. Änderungen der zu betrachtenden Rahmenbedingungen und der zugrunde zulegenden Annahmen sind seit der Erstellung des Gutachtens nicht erfolgt.

Das schalltechnische Gutachten kommt **zusammenfassend zum Ergebnis, dass die geplante WA Nutzung unter schalltechnischen Aspekten sowohl bzgl. des Verkehrslärms als auch bzgl. des Gewerbelärms möglich ist.**

Das schalltechnische Gutachten kommt zum Ergebnis:“

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden überschritten. **In dem gesamten geplanten allgemeinen Wohngebiet sind dennoch gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches gegeben.**

Die insbesondere nachts vorherrschenden Pegel oberhalb der idealtypischen Orientierungswerte stellen zwar - bezogen auf das Planungsziel allgemeines Wohngebiet – schädliche Umweltauswirkungen dar, allerdings mit nur belästigendem Charakter.“

Im Gutachten wird ausgeführt, dass passive Schallschutzmaßnahmen bei den zu erwartenden Pegeln der Verkehrsgeräusche nicht erforderlich sind, da die ortsübliche Bauweise und handelsüblichen Baumaterialien ausreichen, um die idealtypischen Innenpegel für Wohnen tags und nachts sicherzustellen. Eine

zusätzliche finanzielle Belastung für private Bauherren durch die Überschreitung der Werte der DIN 18005 entsteht so nicht.

Die als WA festgesetzten Flächen sollen zu wohnungswirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Alternative Flächen im Gemeindegebiet, die schnell im vergleichbaren Umfang mit dieser Nutzung entwickelt werden können, stehen derzeit nicht zur Verfügung. Die WA Flächen liegen innerhalb des fußläufigen Einzugsbereiches des Ortskernes und der der Nahversorgungseinrichtungen und zeichnen sich somit durch eine hohe Lagegunst aus.

Zukünftig entstehen außerhalb des Plangebietes Immissionen, die den dort angestrebten Nutzungen (WA und Kindertagesstätte sowie GE (mit Einschränkungen) entsprechen. Die Emissionen, die durch die Umsetzung der Planung erzeugt werden, sind für die Umgebung verträglich. Durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen entstehen keine Belastungen für die angrenzende Wohnbebauung, die ein gesundes Wohnen verhindern.

Für die derzeit ausgeübten Nutzungen in der Umgebung entstehen zukünftig keine Restriktionen im Emissionsverhalten.

6. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

6.1 Grundsätzliche Aussagen

Auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes können bereits Baurechte realisiert werden. Die Abwägung der Umweltbelange und die Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG erfolgte bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“. Eine größere Flächenversiegelung als durch den Urplan ist durch die 1. Änderung nicht möglich. Durch die Planung ergeben sich auch keine größeren sonstigen Eingriffe. Durch die Anwendung von § 13 a BauGB ist eine Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

6.2 Umweltverträglichkeitsprüfung und Betrachtung der Schutzgüter

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung entsprechend der Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ (hier Nr. 18.8) besteht nicht, da keines der genannten Bauvorhaben geplant wird.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ erfolgte eine Umweltprüfung gem. § 1 (6) BauGB (Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ – Umweltbericht, erstellt durch Kortemeier Brokmann Landschaftsarchitekten GmbH, im März 2016).

Darin werden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege dargestellt.

Weiterhin erfolgt die Beurteilung der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung auf folgende Schutzgüter:

- Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit,
- Tiere, Pflanzen, und biologische Vielfalt,
- Boden,

- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter,
- Wechselwirkungen zwischen diesen einzelnen Belangen

Die Erfassung und Bewertung der Bestandssituation im Umweltbericht erfolgte auf der Grundlage und Auswertung vorhandener Unterlagen (z.B. Fachplanungen) und zusätzlicher Erhebungen (z.B. Begehungen).

Zur Betrachtung der Umweltbelange werden Kriterien verwendet, die aus gesetzlichen Vorgaben und planungsrechtlichen Zielsetzungen abgeleitet werden.

Der Umweltbericht für den Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ (Urplan) kommt zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ausgehen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes führt zu keiner stärkeren Beeinträchtigung der Schutzgüter als dieses der rechtskräftige Bebauungsplan bereits ermöglicht. Die Aussagen des Umweltberichtes können daher für die vorliegende Planung übernommen werden.

6.3 Artenschutz

Im Rahmen von Bauleitplanverfahren ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) durchzuführen. Dies ergibt sich aus den § 44 (1) BNatschG i.V.M. §§ 44 (5) und 6 und 45 (7). Nach der erfolgten artenschutzrechtlichen Betrachtung im Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“, kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ keinerlei artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ können die Ergebnisse der Artenschutzprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ übernommen werden. Eine Änderung der zu betrachtenden Ausgangslage und der Rahmenbedingungen ist zwischenzeitlich nicht erfolgt. Zu Bedenken ist auch, dass die Erschließungsarbeiten im Baugebiet mit den damit verbundenen Konsequenzen fast abgeschlossen sind.

Auszug artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“:

Die Ermittlung möglicher artenschutzrechtlicher Restriktionen, die im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ im Gemeindegebiet Leopoldshöhe entstehen könnten, wurde auf der Basis

- *der Daten der Fachinformationssysteme des LANUV NRW „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS – Landschaftsinformationssystem“,*
- *allgemeiner Kenntnisse über Habitat- und Lebensraumsprüche der einzelnen Arten sowie*
- *aktueller Brutvogelkartierungen aus dem Jahr 2015*

vorgenommen. In der Summe kommt der vorliegende Artenschutzbeitrag zu dem Ergebnis, dass aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Flächennutzung des Geltungsbereichs, der engen Anbindung an bzw. in den Siedlungsraum und den darüber schon heute bestehenden Vorbelastungen (Beunruhigungen,

Barrierewirkungen, Licht- und Geräuschemissionen etc.) artenschutzrechtliche Restriktionen im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden können, sofern die gesetzlichen Vorgaben gem. § 39 BNatSchG i. V. m. § 64 LG NW und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen der Planungen berücksichtigt und werden.

Potenzielle Störungen sind trotzdem weitgehend zu minimieren, insbesondere während der Brut- und Aufzuchtzeit. Dieses wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

7. Bodenschutz / Innenentwicklung / Landwirtschaft

Dem Grundsatz des **schonenden Umgangs mit Grund und Boden** (§ 1a (2) BauGB) unter **Begrenzung der Bodenversiegelung** wird entsprochen. Die Planung erhöht die bauliche Ausnutzung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen. Die Erschließungsanlagen werden bereits erstellt, zusätzliche Anlagen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen der **Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen** wird i.V.m. § 3 a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe der Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht, soweit dies technisch möglich ist.

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

Die Böden werden laut „Karte der schutzwürdigen Böden in NRW“ in die **mittlere** von insgesamt drei **Schutzstufen** (Stufe 2 - sehr schutzwürdig) eingestuft. Eine Bebauung der Flächen auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplanes ist bereits möglich.

Belange der Landwirtschaft sind durch die Planung nicht berührt. Die Flächen stehen seit dem Beginn des Baus der Erschließungsanlagen nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

8. Erschließung (Verkehr/ ÖPNV/ Ver- und Entsorgung / Entwässerung / Löschwasser / Abfallentsorgung / Gewässer)

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an das innerörtliche und überörtliche Straßennetz gesichert.

Die bereits im Bau befindlichen Verkehrsanlagen können die zu erwartenden Verkehrsmengen aufnehmen. Die Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes sind entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und Begegnungsfällen dimensioniert.

Das Plangebiet ist an den ÖPNV angebunden. In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle, die regelmäßig bedient wird.

Die Entwässerung der neu hinzutretenden Bebauung ist zukünftig möglich und erfolgt im Trennsystem.

Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** gelangt in die Kläranlage Heipke. Die Kläranlage Heipke verfügt über die erforderlichen Kapazitäten zur Reinigung des zusätzlichen Abwassers.

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, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Im Plangebiet stehen Böden an, die nur eine geringe Versickerungsfähigkeit besitzen. Somit bestehen ungünstige Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser in oberflächennahen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden und Mulden-Rigolen). Eine Versickerung im Plangebiet ist aufgrund dieser Bodenverhältnisse nicht möglich. Das **Niederschlagswasser wird durch ortsnahe Einleitung** in den Eselsbach beseitigt (Einleitungsstelle R 505).

Die **Frischwasserversorgung** ist für das Plangebiet gesichert. Die Versorgung der neu hinzutretenden Bebauung ist zukünftig möglich.

Im Plangebiet ist **kein oberirdisches Gewässer** vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in **keinem Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet**.

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

Die vorhandene äußere Anbindung ermöglicht das Anfahren zum Zweck der **Abfallentsorgung**.

9. Belange der Baukultur / des Denkmalschutzes

In unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes befinden sich keine Objekte, die in der Denkmalliste der Gemeinde Leopoldshöhe eingetragen sind.

Negative Auswirkungen auf das Ortsbild werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet gab es einen Münzfund. Dieser kann als Einzelfund bewertet werden.

10. Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur der Gemeinde kann die benötigten Kapazitäten bereitstellen. Besonders auf die an das Plangebiet angrenzende Kindertagesstätte wird hier hingewiesen.

11. Städtebauliche Festsetzungen und städtebauliche Daten

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde werden Festsetzungen gem. § 9 BauGB getroffen.

WA

Im Plangebiet wird eine Entwicklung mit Geschosswohnungsbau angestrebt. Diese Teile des Plangebiet werden dementsprechend als allgemeines Wohngebiet (**WA**) (§9 (1) Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO) festgesetzt.

Diese Festsetzung wird vom „Urplan“ übernommen.

Der Nutzungskatalog der BauNVO wird eingeschränkt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Einschränkung ist notwendig um Konflikte mit den bestehenden Nutzungen und übermäßigen Quell- und Zielverkehr zu vermeiden.

Es werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für wohnungswirtschaftliche Zwecke wird so verbessert.

Das Plangebiet wird in offener Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen ermöglichen die Errichtung von Gebäuden für den Geschosswohnungsbau. Eine ausreichende Belichtung und Besonnung zu den östlich angrenzenden Flächen mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß bleibt durch die landesrechtlich vorgeschriebenen Grenzabstände erhalten. Eine Kanaltrasse, die unmittelbar östlich an das Plangebiet anschließt sichert mit einer Breite von 6 m einen zusätzlichen Abstand der Baukörper zueinander.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl im Plangebiet entsprechen den Höchstwerten gem. BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet.

Die Gebäudehöhen werden festgesetzt. Unmaßstäbliche Baukörper werden so ausgeschlossen und ungünstige Belichtungssituationen durch übermäßigen Schattenwurf auf den Grundstücken minimiert.

Die Regelung für Nebenanlagen und überdachte Stellplätze verhindert eine optische Einengung der Verkehrsräume.

Lärmimmissionen im WA

Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden überschritten. Das schalltechnische Gutachten für den „Urplan“ kommt dennoch zusammenfassend zum Ergebnis, dass trotzdem die geplante WA Nutzung unter schalltechnischen Aspekten sowohl bzgl. des Verkehrslärms als auch bzgl. des Gewerbelärms möglich ist. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des Baugesetzbuches werden eingehalten (weitere Ausführungen hierzu unter Punkt 5).

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung des gesamten Baugebietes (hier: Bebauungsplan Nr. 05/04 „Am Gieselmannkreisel“ („Urplan“) setzt der Bebauungsplan Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen den jeweiligen Anliegern und den Versorgungsträgern. Die Festsetzung sichert bereits dinglich gesicherte Leitungsrechte.

Versorgungsanlagen

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Versorgung mit Elektrizität muss eine Fläche für ein Trafohaus zur Verfügung gestellt werden. Die Festsetzung im Bebauungsplan sichert diese notwendige Fläche planungsrechtlich.

Gestaltungsvorschriften und Einfriedungen

Dachneigungen und Dachformen werden vorgegeben. Die Vorgabe der Dachneigung im WA erhält in Kombination mit der Festsetzung geneigte Dächer (GD) eine Dachlandschaft, in der deutlich geneigte Dachflächen diese weiterhin bestimmen.

Dachaufbauten werden ausgeschlossen. Dachaufbauten würden bei den flach geneigten Dächern zu einer Störung der Dachlandschaft führen.

Einfriedungen werden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt. Die Beschränkung erfolgt aus Gründen der Verkehrssicherheit. Weiterhin sollen so das Ortsbild störende Einfriedungen ausgeschlossen werden.

Städtebauliche Daten	
Art der Nutzung	Fläche in qm
allgemeine Wohngebiete	ca. 6.805
Fläche für Anlagen für Versorgung (Trafogehäuse)	ca. 25
Gesamt	ca. 6.830

12. Kosten

Die Kosten, die der Gemeinde durch die Umsetzung der Planung entstehen (z.B. Erschließungsmaßnahmen), sind in den Haushaltsplänen der Gemeinde bzw. der Eigenbetriebe eingestellt.