Stadt Arnsberg – Stadtbezirk Holzen

Bebauungsplan HO 3 "Luerblick"

Begründung mit Umweltbericht

Fachdienst Stadt- und Verkehrsplanung – Januar 2008

Inhalt

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

2. Demographische Entwicklung • Wohnbaulandentwicklung und -nachfrage

3. Lage im Stadtgebiet • räumlicher Geltungsbereich

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

5. Planverfahren

6. Städtebauliche Konzeption

7. Festsetzungen im Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung
7.2 Maß der baulichen Nutzung
7.3 Bauweise • überbaubare Grundstücksflächen • Stellung baulicher Anlagen
7.4 Verkehrsflächen und Erschließung
7.4.1 Innere Erschließung
7.4.2 Äußere Erschließung/ÖPNV
7.4.3 Löschwasserversorgung
7.4.4 Ver- und Entsorgung
7.4.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
7.5 Pflanzgebote und -bindungen
7.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Örtliche Bauvorschriften • Gestaltung

8.1 Dachform • Dachneigung
8.2 Dacheindeckung
8.3 Dachausbildung
8.4 Einfriedungen

9. Umweltschützende Belange • Ausgleichsmaßnahmen

10. Immissionsschutz

10.1 Schalltechnische Untersuchung
10.1.1 Beurteilung der von den Sportanlagen ausgehenden Geräuschen
10.1.2 Beurteilung der Außengastronomie
10.1.3 Beurteilung der Verkehrsgeräusche
10.1.4 Festlegung der Lärmpegelbereich nach DIN 4109
10.1.5 Planungsrechtliche Umsetzung
10.2 Lichtmessung
10.3 Mastviehhaltung

11. Altlasten

12. Denkmalschutz

13. Bodenordnende Maßnahmen

14. Flächenbilanzierung

15. Kosten der Umsetzung

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Der 2.038 Einwohner (Stand: 30.06.2007) zählende Stadtbezirk Holzen liegt im südwestlichen Stadtgebiet Arnsbergs. Der Stadtbezirk liegt deutlich abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge der Stadt und besitzt nach dem Stadtentwicklungskonzept die Funktion eines Grundzentrums mit Eigenbedarfsentwicklung. Flächenmäßig ist Holzen einer der größten Stadtbezirke Arnsbergs, der neben dem "Kerndorf" noch aus mehreren Splittersiedlungen besteht. Im Vergleich zum Siedlungsband innerhalb des Ruhrtals weist Holzen eine weit aufgelockertere Siedlungsstruktur auf und zählt damit zu den ländlich geprägten Stadtbezirken Arnsbergs.

Holzen verfügt derzeit über ein relativ weit gefächertes Angebot an Infrastruktureinrichtungen. Hierzu zählen der Kindergarten, die 1-zügige Grundschule, die Kirche, eine Bäckerei, die Filialen der Volksbank und Sparkasse, ein kleiner Lebensmittelvollsortimenter, die Schützenhalle und die Sporteinrichtungen.

Um einerseits die Nachfrage nach Baugrundstücken in Holzen auch zukünftig abdecken zu können und andererseits die vorhandene Infrastruktur (u.a. Schule) abzusichern, ist beabsichtigt, eine heute landwirtschaftlich genutzte Fläche am östlichen Ortsrand Holzens einer Wohnbebauung zuzuführen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HO 3 "Luerblick" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses neue Wohngebiet in Holzen geschaffen werden.
Die Fläche ist aufgrund der guten Erschließungssituation und ihrer Nähe zu den örtlichen Versorgungs- und sozialen Infrastruktureinrichtungen für eine Wohnbaulandentwicklung geeignet. Aus siedlungsstruktureller Sicht besteht die Möglichkeit, den Siedlungsrand Holzens im Osten an den "Braukbach" und den sich anschließenden Waldsaum heranzuführen und zu arrondieren.

2. Demografische Entwicklung • Wohnbaulandentwicklung und –nachfrage

Vor dem Hintergrund der grundlegenden, gesamtgesellschaftlichen demografischen Veränderungen ("Weniger"- "Älter" - "Bunter") ist das Thema "Wohnen in Arnsberg" ein Schwerpunktthema für die weitere Stadtentwicklung. Ziel ist es, eine weitgehende Stabilisierung der Bevölkerungsstruktur zu erreichen bzw. den Wohnstandort Arnsberg attraktiver zu gestalten, um so der prognostizierten Abnahme der Einwohnerzahlen entgegen zu wirken. Selbst bei rückläufigen Bevölkerungszahlen kann aber davon ausgegangen werden, dass es aufgrund einer gleichzeitig stattfindenden Verkleinerung der Haushaltsgrößen und einer weiterhin steigenden durchschnittlichen Wohnfläche pro Person, kurz- bis mittelfristig eine zusätzliche Nachfrage nach Wohnungen und Bauland (insbesondere Einfamilienhäuser) geben wird. Deshalb wird auch eine maßvolle Bereitstellung neuer Wohnbauflächen weiterhin von Bedeutung sein. Aufgrund der besonderen Struktur Arnsbergs muss die Bereitstellung dieser Flächen dezentral, d.h. Stadtteil bezogen, erfolgen.

Abgeleitet aus der Wohnbaulandprognose für die Stadt Arnsberg besteht in Holzen bis zum Jahr 2020 ein maximaler Wohnbaulandbedarf von rd. 2,6 ha. Nach dem aktuellen Wohnbaulandkataster der Stadt Arnsberg verfügt Holzen über Wohnbauland in einer Größenordnung von 5,9 ha. Dies ergibt einen Überhang von 3,3 ha. Zu 70 % liegen diese Grundstücksreserven innerhalb der durch die Innenbereichssatzung gem. § 34 BauGB abgedeckten Gebiete und zu 30 % in Bebauungsplangebieten. (Hinweis: Diese Zahlen sind nicht unmittelbar mit den Daten aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu vergleichen. Z.B. wurde das Plangebiet dort schon in den Ist-Zustand miteingerechnet.) Die Vergangenheit hat deutlich gezeigt, dass die potenziellen Reserveflächen außerhalb der Bebauungsplangebiete dem Markt nur in sehr geringem Maße zur Verfügung standen (in 13 Jahren wurden in Holzen lediglich 25 Baulücken geschlossen). Dahingegen wurden innerhalb kürzester Zeit nach Inkrafttreten der Bebauungspläne 76 Baugrundstücke bebaut. Die

Wohnbaulandreserven in den Bebauungsplangebieten sind damit so gut wie ausgeschöpft. Besonders bemerkenswert ist auch die Tatsache, dass in dem in den letzten Jahren entwickelten Wohngebiet "Am Walde" ein Zuzug von ca. 70 Personen von außerhalb zu verzeichnen ist. Dies spricht für die Attraktivität des Wohnstandortes Holzen.
Der in Holzen bestehende Bedarf an Wohnbauland ist nicht allein mit den Mitteln der klassischen Baulückenschließung zu decken. Mittel- und langfristig ist darüber hinaus Sorge zu tragen, dass das Infrastrukturangebot Holzens in seinem Bestand so gut wie möglich gesichert werden kann. Ein Fortbrechen - infolge einer nicht mehr gegebenen Auslastung bzw. wirtschaftlichen Tragfähigkeit - würde für die Holzener Bevölkerung eine Minderung der Standortqualität und damit in Teilen auch eine Einschränkung der Lebensqualität (z.B. erhöhter Mobilitäts- und Zeitaufwand) bedeuten. Die Stärkung Holzens als Wohnstandort ist also auch zur Sicherung der sozialen und Versorgungsinfrastruktur notwendig.

3. Lage im Stadtgebiet • räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 5,21 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtbezirkes Holzen und schließt dort an die bestehende Siedlungsfläche an. Das Plangebiet umfasst von Flur 3 die Flurstücke 81, 91 (tlw.), 183, 195 (tlw.), 259, 280 (tlw.), 281 (tlw.), 282 (tlw.), 283, 284 und 1092 (tlw.).

Nördlich grenzt das Plangebiet an den Sportplatz und die Tennisplätze, weiter östlich erstrecken sich in Nord-Süd-Richtung ein schmaler Waldstreifen und der Braukbach. Im Süden grenzt die Fläche an die Kreuzung der Straßen "Vorm Lüer" und "Hönnetalstraße" an, im Westen wird sie begrenzt durch die Bebauung an der Straße "Vorm Lüer" und schließt in Höhe der Kreuzung "Bärenkamp" die Verkehrsfläche für den neu zu gestaltenden Kreuzungspunkt mit ein.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zu den sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kirche, Kindergarten, Grundschule, Turn- und Schützenhalle, Sportplatz), die sich im Wesentlichen entlang der Straße "Vorm Lüer" befinden. Der Bäcker und der Lebensmittelnahversorger liegen in ca. 350 bis 400 m Entfernung an der "Hönnetalstraße". Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich in 150 m Entfernung an der Straße "Vorm Lüer".

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Planungsrechtlich ist der Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes HO 3 "Luerblick" als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen, so dass eine Bebauung der Fläche im Sinne der Zielsetzung der Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht möglich ist. Lediglich entlang der Straße "Vorm Lüer" und der Hönnetalstraße liegen Grundstücksteile in einer Bautiefe zwischen 30 m und 70 m innerhalb des "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" (Satzung gem. § 34 (4) BauGB) und sind damit grundsätzlich im Rahmen der Regelungen des § 34 BauGB bebaubar.

Für das Plangebiet legt der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg (Oberbereich Dortmund – östlicher Teil – Soest und Hochsauerlandkreis) Agrarbereich fest.
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Bereich der Sportplätze erfolgt die Ausweisung Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Sportplatz. Entlang der Straße "Vorm Lüer", in einer Tiefe von ca. 50 m, ist im Bereich der Kirche Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Kirchliche Einrichtungen ausgewiesen, nördlich daran schließt sich Wohnbaufläche an. Der südliche Bereich des Plangebietes ist als Mischgebiet ausgewiesen.
Die deshalb erforderliche 142. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Arnsberg gem. § 8 (3) BauGB erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes (Parallelverfahren).

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Landschaftsplan Arnsberg aus dem Jahre 1998 festgesetzten Landschaftsschutzgebietes "Holzen-Mimberge" und grenzt im Osten an den geschützten Landschaftsbereich "Hecken und Feldgehölze sowie Bachlauf mit Ufergehölzen". Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes treten die widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes gem. § 29 (4) Landschaftsgesetz NW (LG) zurück, sofern die Untere Landschaftsbehörde dem Bebauungsplan im Beteiligungsverfahren nicht widersprochen hat. Nach Aussage der Bezirksregierung Arnsberg besitzt das Plangebiet aufgrund seiner Nutzung als Ackerfläche keine allzu große ökologische Wertigkeit, wohingegen der östlich liegende Bachlauf und Waldsaum als Landschaftsbestandteil eine hohe Schutzwürdigkeit aufweisen. Bei einer zukünftig heranrückenden Wohnbebauung muss ein entsprechender Abstand eingehalten werden.

Vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens durch den Aufstellungsbeschluss ist gem. § 20 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NW bei der Bezirksregierung Arnsberg angefragt worden, ob aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung Bedenken gegen die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen und welche Ziele für den Planungsbereich bestehen. Mit Verfügung vom 17. März 2005 bestätigte die Bezirksregierung die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gem. § 20 LPlG NW, unter Berücksichtigung der Einhaltung entsprechender Schutzabstände bzw. notwendiger Maßnahmen zu den Sportanlagen (Immissionsschutz) und dem Gewässer.
Im Zuge der Offenlegung vom 29. Januar – 28. Februar 2007 ist die Bezirksregierung Arnsberg gem. § 32 (5) LPlG erneut gefragt worden, Bedenken gegen die Planung sind nicht geäußert worden.

5. Planverfahren

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Wohnen der Stadt Arnsberg hat in seiner Sitzung am 24.11.2005 – nach Vorberatung durch den Bezirksausschuss Holzen – den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes HO 3 "Luerblick" gefasst und die parallel dazu stattfindende 142. Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung im Stadtbezirk Holzen beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB zur Vorstellung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung fand im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 12.12.2005 von 15.00 bis 19.00 Uhr in der Lüerwaldschule im Stadtbezirk Holzen statt. Anschließend konnten bis zum 30.12.2005 im Fachdienst Planungsbüro im Rathaus der Stadt Arnsberg Äußerungen zur Planung schriftlich und mündlich vorgebracht werden. Im gleichen Zeitraum konnten die Planungsunterlagen auch auf der offiziellen Internetseite der Stadt Arnsberg eingesehen und dort eine Stellungnahmen abgegeben werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 14.12.2005 bis zum 30.12.2005 die Gelegenheit gegeben, im Rahmen ihrer Zuständigkeit Stellung zu nehmen bzw. eigene Belange geltend zu machen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 29.1.2007 bis zum 28.2.2007, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belangen wurden zeitgleich um Stellungnahme gebeten.

6. Städtebauliche Konzeption

Ursprünglich umfasste das Plangebiet eine Fläche von ca. 5,7 ha, die jedoch aufgrund der Einschränkungen durch die vorhandenen Sportanlagen und die schützenswerten

Landschaftsbestandteile bzw. naturräumlichen Gegebenheiten nicht vollständig für eine Ausweisung als Wohnbauland genutzt werden konnte. Ein ca. 25 m breiter Streifen parallel zum Braukbach stellt sich als Feuchtwiese dar, die von jeglicher baulichen und gärtnerischen Nutzung freizuhalten ist. Das Plangebiet hat sich um diesen Bereich verkleinert.
Gleichzeitig ist das Plangebiet um die Fläche des neu zu gestaltenden Kreuzungsbereich der Straße "Vorm Luer"/"Bärenkamp"/Erschließung neues Baugebiet und der Fußwegeparzellen (im Norden, östlich entlang der Tennisplätzen zum "Braukweg" und im Süden zur "Hönnetalstraße" hin) vergrößert worden und besitzt nun noch eine Größe von 5,21 ha.

Ziel der Planung ist es, der Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtbezirk Holzen mit möglichst unterschiedlichen und flexiblen Grundstücksgrößen gerecht zu werden. Je nach Art der tatsächlichen Bebauung können ca. 65 Baugrundstücke entstehen.
Dem städtebaulichen Konzept liegen folgende wichtige Entwurfsprinzipien zu Grunde:

- **Baustruktur • Grundstücksparzellierung**

  Die Gebäudestellung folgt dem Verlauf der Erschließungsstruktur. Entsprechend der ortsbildprägenden, vorhandenen Baustruktur Holzens und der Lage am Ortsrand ist für das Plangebiet eine aufgelockerte Wohnbebauung in Form freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen. Die zulässige Höhe der zukünftigen Bebauung orientiert sich am Bestand und wird im Bebauungsplan begrenzt, so dass 1-geschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet werden können.
  Im östlichen Bereich definieren die privaten Gärten bzw. der neue Ortsrandweg, die an die geschützte Braukbachniederung anschließen, den neuen Ortsrand von Holzen.
  Die Grundstücksparzellierung ist weitestgehend flexibel und berücksichtigt je nach individuellem Wohnanspruch größere Grundstückszuschnitte genauso wie Grundstücke, die bei ca. 500 m² bis 800 m² Größe liegen.

- **Erschließung**

  Das Erschließungssystem ist so konzipiert, dass eine Übererschließung vermieden wird. Das nur leicht zum Braukbach hin geneigte Plangebiet wird unterhalb der Straße "Bärenkamp" an die Straße "Vorm Lüer" angeschlossen. Die Straße führt gerade in Richtung des Braukbachs in das Gelände hinein und verzweigt nach ca. 140 m nach Norden und Süden. Der nördliche Teil des Plangebietes (südlich der Sportanlagen) wird über eine "Schleife" erschlossen, die nach ca. 50 m von der in das Plangebiet hineinführenden Straße abzweigt. Auf gleicher Höhe zweigt von der Haupterschließung nach Süden und nach weiteren 50 m nach Norden je ein kurzer Stich ab, um einige wenige Grundstücke zu erschließen. Im Süden endet die Haupterschließungsstraße in Höhe der Kirche in einer als Wohnhof ausgebildeten Wendeanlage. Von der Wendeanlage werden südlich noch ca. vier und nördlich ca. 2 weitere Grundstücke über je einen Stichweg erschlossen.

  Zielsetzung ist es, auch vor dem Hintergrund der erkennbaren demographischen Entwicklung (zunehmender Anteil älterer Menschen), eine gute fußläufige Anbindung des neuen Wohngebietes und eine durchgehende Fußwegebeziehung innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Das städtebauliche Konzept erreicht dies durch vielfältige Fußwegeverbindungen u.a. zu den Sportanlagen, zum Kirchplatz/Straße "Vorm Lüer" und zum Kinderspielplatz. Der Ortsrandweg verbindet das Wohngebiet über Fußwege mit der freien Landschaft und den vorhandenen Wegen. Gleichzeitig definiert der Ortsrandweg einen klaren Übergang vom bebauten Bereich zum Freibereich und bildet den Abschluss des neuen Wohngebietes.

  Die nächsten Bus- und Schulbushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 m an der Straße "Vorm Lüer" in Höhe der Kirche.

7. Festsetzungen im Bebauungsplan

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Das Gebiet soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dabei sollen auch solche Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen allgemein zulässig sein, die der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren und Dienstleistungen dienen. Damit wird die Ansiedlung von Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störender Handwerksbetriebe, die auf einen gebietsbezogenen Einzugsbereich ausgelegt sind, ermöglicht.

Da das Gebiet der vorwiegenden Schaffung von Wohnraum dienen wird, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Diese Anlagen bzw. Nutzungen sind nicht als direkte Wohnfolgeeinrichtungen anzusehen und stellen keine unmittelbare Ergänzung der Wohnfunktion dar. Zudem geht von ihnen üblicherweise eine für das Plangebiet unzumutbare Störung aus. Auch sind sie von ihrem Charakter her nicht mit der vorhandenen städtebaulichen Struktur im direkten Umfeld des Plangebietes vereinbar.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird neben der Grundflächenzahl die Höhe der Gebäude festgesetzt. Über die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m wird die gestalterische Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet.
Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) in dem allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Dieses entspricht der in einem allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze. Dieses Maß gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und dass eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet ist, ohne das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen.

Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird die textliche Festsetzung getroffen, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl in dem allgemeinen Wohngebiet bis zu dem Maß von 0,6 nur dann zulässig ist, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten sind. Mit dieser Maßnahme wird gem. § 1 a (2) BauGB die Bodenschutzklausel in die Bauleitplanung eingebunden und eine übermäßige Versiegelung des Baugebietes verhindert.
Wasserdurchlässige Materialien, mit denen Zufahrten und Zuwegungen ausgefüllt werden können, sind beispielsweise wassergebundene Wegedecken, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen.

Damit sich die neu entstehende Bebauung in das bestehende Siedlungsgefüge einfügt und dessen Charakter nicht beeinträchtigt, sieht der Bebauungsplan eine eingeschossige Bauweise (als Höchstzahl der zulässigen Vollgeschosse) mit einer Höhenbegrenzung der Baukörper vor. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe in den allgemeinen Wohngebieten von 9,00 m soll die Integration der Neubebauung in das vorhandene Siedlungsbild und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (z.B. durch überhöhte Baukörper) erzielt werden.
Um auf die bestehende Bebauung im Kreuzungsbereich "Hönnetalstraße" / "Vorm Lüer" eingehen zu können, wird die Firsthöhe im südlichen Bereich des Plangebietes mit 11 m und die Anzahl der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt. Damit übernimmt die ohnehin durch Verkehrsgeräusche lärmvorbelastete Bebauung im Kreuzungsbereich auch eine Pufferfunktion für das dahinterliegende Baugebiet.

Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt. Dadurch wird dem angestrebten Charakter der geplanten Neubebauung Rechnung getragen. In Verbindung mit den übrigen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung soll insbesondere der Bau von Mehrfamilienhäusern verhindert werden, die nicht nur das Ortsbild beeinträchtigen, sondern auch durch die für den Mehrfamilienhausbau nicht ausgelegten – und damit zu gering dimensionierten – Straßenquerschnitte zu erheblichen Verkehrsproblemen (mehr Verkehrsaufkommen, ruhender Verkehr) führen würden.

7.3. Bauweise • überbaubare Grundstücksfläche • Stellung baulicher Anlagen

Aufgrund der vorhandenen aufgelockerten Siedlungsstruktur der angrenzenden Wohngebiete, die geprägt ist durch freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser und die Lage des Baugebietes im Übergang zur freien Landschaft, werden in den allgemeinen Wohngebieten Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt. Nur in dem durch seinen Bestand geprägten südlichen Zipfel des Plangebietes wird auf diese Festsetzung verzichtet.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Diese sogenannten "Baufenster" gestatten mit Bautiefen von 12 -14 m (überwiegend 14 m, dort wo die Grundstückstiefen eingeschränkt sind 12 m) und der Möglichkeit einer Überschreitung der rückwärtigen Grenze um bis zu 2 m bei untergeordneten Bauteilen, den notwendigen Spielraum für die Gestaltung und Stellung der baulichen Anlagen. Andererseits wird durch die Beschränkung der Bautiefe der rückwärtige Gartenbereich konsequent freigehalten, um die rückwärtige "Ruhezone" zu schützen. In den Bereichen, wo die Verkehrsfläche sich aufgrund der alternierenden "Parktaschen" aufweiten, verspringen die Grundstücksgrenzen und entsprechend die Baugrenzen um 2,00 m in die Wohnbauflächen hinein.

Der Abstand der Gebäude zur Verkehrsfläche beträgt 3 m, so dass sich in Verbindung mit der Begrenzung der Bautiefe die Gebäude am Straßenverlauf orientieren. Zudem ermöglicht dies die Ausbildung einer durchgängigen Vorgartenzone und damit eine gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes des neu entstehenden Baugebietes.

Die Grundstücksparzellierung ist unverbindlich und bezüglich ihrer späteren tatsächlichen Aufteilung - aufgrund der durchgehenden Baufenster - flexibel.

Um zu verhindern, dass der öffentliche Straßenraum durch Garagen geprägt wird, enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass Garagen bzw. überdachte Stellplätze (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer einheitlichen Gestaltung des Straßenraumes wird die Stellung der Gebäude über die Festsetzung der Firstrichtung geregelt. So wird eine unruhige Wechselseitigkeit von Trauf- und Giebelständigkeit verhindert. Die Hauptfirstrichtung orientiert sich parallel am Verlauf der Erschließungsstraßen. Im Bereich der Wendeanlage unterstützt die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlage das Entstehen eines qualitativ hochwertigen Wohnhofs, der dort durch eine dreiseitige traufständige Bebauung räumlich gefasst wird.

7.4 Verkehrsflächen und Erschließung

7.4.1 Innere Erschließung

Das Plangebiet wird, wie unter Punkt 6 "Städtebauliche Konzeption" erläutert, über die Straße "Vorm Lüer" erschlossen, von der die Hauptzufahrt in das Plangebiet führt. An dieser Stelle wird mit der Straße "Bärenkamp" ein Kreuzungsbereich entstehen, der durch Verschwenkung und Einengung der Straßenfläche auf 5,00 m und Baumpflanzungen neu gestaltet wird. Die Autofahrer werden durch die Gestaltungsmaßnahmen daran gehindert, diesen Bereich mit einer unangemessen hohen Geschwindigkeit zu passieren.

Die Haupterschließung des Plangebietes ist im Kreuzungsbereich mit beidseitigen Fußwegen und einer Breite von insgesamt 8,50 m (zzgl. 0,50 m für die beidseitigen Rückenstützen) festgesetzt. Die Dimensionierung der weiteren Fahrbahn ist mit 5,00 m (zzgl. 0,50 m Rückenstützen) ausreichend, da aufgrund der ausschließlichen Wohnbebauung bis auf Versorgungsfahrzeuge kein LKW-Verkehr zu erwarten ist. Die Schleife und Nord-Süd-Erschließung wird mit einer Breite von 4,75 m (zzgl. 0,50 m Rückenstütze) festgesetzt.
Zudem setzt der Bebauungsplan im Bereich der Straßenflächen alternierende "Parktaschen" fest. Diese dienen neben der Unterbringung der öffentlichen Stellplätze auch der Gestaltung des Straßenraums. Die Fahrbahn wird in dem Bereich eingeengt und pro "Parktasche" zwei Stellplätzen und ein Baumstandort festgesetzt. Hinter der jeweiligen "Parktasche" verläuft ein Fußweg.
Die Stichwege dienen der Anbindung von nur wenigen Grundstücken, so dass ein reduzierter Querschnitt von 4,00 m (zzgl. 0,50 m für beidseitige Rückenstützen) festgesetzt wird.
Aufgrund der zu erwartenden geringen Verkehrsstärke werden gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB über die Festsetzung „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung“ die Erschließungsstraßen (mit Ausnahme des Kreuzungsbereiches) als Mischverkehrsfläche ausgewiesen. Daher erfolgt, bis auf die Bereiche der "Parktaschen" auch keine Unterteilung der Fahrbahn. Die Dimensionierung und Aufteilung der einzelnen Querschnitte orientiert sich an den "Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen".

In Höhe der Kirche endet die Haupterschließungsstraße in einem baumbestandenen Platz mit einer Umfahrungsmöglichkeit (ausreichend für ein 3-achsiges Müllfahrzeug) und bildet einen geschlossenen Wohnhof mit einer Größe von ca. 30,00 x 20,00 m.

Der Anteil der öffentlichen Stellplätze (10% der möglichen Wohneinheiten) wird in den oben beschriebenen "Parktaschen" untergebracht. Der Bedarf an privaten Stellplätzen soll über die ausreichend dimensionierten Grundstücke gedeckt werden.

Zur Gewährleistung einer hohen Durchlässigkeit für den nicht motorisierten Individualverkehr, werden an wichtigen Stellen unabhängig geführte, kombinierte Fuß- und Radwege festgesetzt. Es handelt sich dabei um fußläufige Verbindungen zur Kirche, zur Straße „Vorm Lüer“ und zum Ortsrandweg. Über den Ortsrandweg ergibt sich im Norden die Anbindung an die Sportanlagen und den Brauksweg und im Südosten an den bislang an der Hönnetalstraße endenden Wirtschafts-/Wanderweg und damit in den freien Landschaftsraum.
Die Rad- und Fußwege werden mit einer Breite von 2,50 m (zzgl. 0,50 m Rückenstütze) festgesetzt, wie es die "Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung" empfiehlt.

7.4.2 Äußere Erschließung/ÖPNV

Die Anbindung an den überörtlichen Verkehr erfolgt über die "Hönnetalstraße" einmal in Richtung Herdringen und in Richtung Oelinghauser Heide und Balve und über die "Bieberstraße" nach Lendringsen/Menden.

Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in einer Entfernung von ca. 150 m an der Straße "Vorm Lüer".

7.4.3 Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet steht eine Löschwassermenge von 800 l/min zur Verfügung. Ausreichend sind laut Brandschutzdienststelle 800 l/min. bzw. 48 m³/h für mindestens zwei Stunden. Die Sicherstellung der erforderlichen Löschwassermenge ist somit gewährleistet.

7.4.4 Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Telekommunikationsleitungen und Trinkwasser kann durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt werden.

- **Umgang mit Niederschlagswasser und Entwässerung**

Der § 51 a Landeswassergesetz (LWG NW) schreibt eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung oder Verrieselung vor Ort oder ortsnahen Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer vor. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist der § 51 a LWG eine „sonstige Rechtsvorschrift" im Sinne von § 6 Abs. 2 BauGB, die nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB unterliegt und somit zu beachten ist.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner topografischen Lage schwierig an das bestehende städtische Kanalnetz anzuschließen. Das Gelände fällt vom möglichen Anschlusskanal in der Straße „Vorm Lüer" in östliche bzw. nordöstliche Richtung ab, so dass innerhalb des Plangebiets nach wenigen Metern ein Kanalanschluss im Freigefälle an den Kanalbestand nicht mehr möglich ist. Die Abwässer, die behandelt und zu einer Kläranlage geleitet werden, müssen mittels eines Drucksystems abgeleitet werden.
Das unverschmutzte Niederschlagswasser wird ortsnah, entsprechend den Forderungen des Landeswassergesetzes, dem Braukbach zugeführt. Da der Braukbach nicht sehr leistungsfähig ist, ist im Bereich des Tiefpunktes des Plangebietes eine Fläche für "die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses" gem. § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB festgesetzt worden. Hier wird ein ca. 400 m² großes Regenrückhaltebecken entstehen, dass alle Niederschlagswässer aus dem Plangebiet aufnehmen und von dort gedrosselt an den Braukbach abgeben wird.

Es kann seitens der Stadtwerke Arnsberg – Stadtentwässerung – festgestellt werden, dass die abwassertechnische Erschließung des zukünftigen Baugebietes sichergestellt werden kann.

7.4.5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Seit geraumer Zeit weist die Deutsche Telekom AG darauf hin, dass sie künftig in Neubaugebieten ihre Leitungen aus wirtschaftlichen Gründen oberirdisch verlegen will. Die Mehrkosten für eine gewünschte unterirdische Verkabelung habe daher die Gemeinde bzw. der private Erschließungsträger zu übernehmen. Im Rahmen der Berücksichtigung der städtebaulichen Belange ist jedoch eine oberirdische Verlegung in den Städten und Gemeinden seit Jahrzehnten nicht mehr als Standard anzusehen. Es sind nicht nur städtebauliche Gründe ("Verunstaltungen"), die einer oberirdischen Verlegung entgegenstehen, sondern durch diese Art der Verlegung wird auch das Interesse der Kommune als Wegebaulastträger nachhaltig berührt. So führt eine oberirdische Leitungsverlegung zu einer gravierenden Einschränkung der kommunalen Gestaltungsmöglichkeit im Bereich des Straßenraumes. Es wird daher gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB die planungsrechtliche Festsetzung getroffen, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 3 "Luerblick" die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen nur unterirdisch zulässig ist.

7.5 Pflanzgebote und –bindungen

7.5.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bei der Planung des Wohngebietes stand die städtebauliche Zielsetzung im Vordergrund, das Gebiet mit dem umgebenden Landschaftsraum zu verzahnen und es in diesen zu integrieren. Darüber hinaus tragen Anpflanzungen im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücksflächen entscheidend zur städtebaulichen Qualität eines neuen Wohngebietes bei.

Um eine erkennbare Durchgrünung der Baugrundstücke zu erzielen, ist auf jedem Grundstück mindestens ein heimischer, standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen. Im Bereich des

Lärmschutzwalls ist ein 3 m breiter Streifen der privaten Grünflächen mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen (PG 1). Zudem sind mindestens 5 % der überbaubaren Grundstücksfläche mit heimischen Gehölzen in einer Dichte von 1 Pflanze pro 1 m² zu bepflanzen.
Die Beschränkung einer flächenhaften Bepflanzung auf das Mindestmaß von 5 % der Grundstücksfläche lässt den Grundstücksbesitzern genügend gestalterischen Spielraum für eigene Bedürfnisse, wie z. B für das Anlegen von Rasenflächen, Gemüse- und Blumenbeete und dient gleichzeitig einer konsequenten, ökologisch hochwertigen Durchgrünung des gesamten Wohngebietes. Des Weiteren geht ein solcher Grünanteil mit den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes konform und fließt in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung mit ein. Im Sinne einer praxisgerechten Anwendung wird für die Erfüllung des Pflanzgebotes gem. § 178 BauGB eine Frist von zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung des Gebäudes eingeräumt – nach spätestens 7 Jahren muss die geforderte Fläche überdeckt sein.

Im Straßenraum sind pro Parktasche und an den straßenraumprägenden, im Bebauungsplan festgesetzten Stellen je ein hochstämmiger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im gesamten Plangebiet sind dies 23 Bäume.
Innerhalb des Platzes, der den Charakter eines Wohnhofes erhalten soll, sind an den vorgegebenen Standorten drei hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
Um ein Mindestmaß an Raumwirkung schon direkt nach dem Anpflanzen sicherzustellen, müssen die Bäume im Straßenraum und auf dem Platz einen Stammumfang von mind. 18 cm - gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche - aufweisen.
Im Bereich des Lärmschutzwalls ist die öffentliche Grünflächen mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern zu bepflanzen (PG 1).

Die im Plan angeführte Pflanzliste ist als Empfehlung anzusehen und keinesfalls als abschließend bzw. verbindlich zu betrachten. Andere heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume, die nicht in der Liste aufgeführt sind, können selbstverständlich auch angepflanzt werden.

8. Örtliche Bauvorschriften • Gestaltung

Im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften in Form von Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Hiermit soll eine harmonische Gestaltung des Baugebietes erzielt werden, die Bezug auf die vorhandene Bebauung der unmittelbaren Umgebung und Bezug auf die regionale Baukultur des nördlichen Sauerlandes nimmt. Insbesondere im dörflichen Stadtbezirk Holzen ermöglicht dies eine bessere Eingliederung in die vorhandene Struktur und eine erhöhte und schnellere Akzeptanz des "neuen Baugebietes" durch die Einwohner Holzens. Es werden deshalb Regelungen in Bezug auf die Dachneigung, die Dacheindeckung, die Dachausbildung und die Einfriedung getroffen.

Durch die Gestaltungsfestsetzungen wird der Bauherr und Architekt veranlasst, innerhalb der vorgegebenen Materialien und Formen eine zeitgemäße Architektur unter Wahrung der regionalen dörflichen Baukultur zu schaffen. Ziel ist es, dass sich die einzelnen Gebäude in den Kontext der engeren Nachbarschaft und der weiteren Umgebung einfügen, ohne dass dabei die Gestaltungs- und Baufreiheit des Einzelnen übermäßig eingeschränkt wird.
Darüber hinaus erfüllen diese Festsetzungen nicht zuletzt eine nachbarschützende Funktion, in dem z. B. spiegelnde Dachflächen ausgeschlossen werden.

8.1 Dachform • Dachneigung

Als Dachneigung wird für das Plangebiet eine Spanne von 20° bis 45° festgesetzt. Dieser Spielraum soll gewährleisten, dass neben dem klassischen steilen Satteldach auch eine moderne, zeitgemäße Formensprache wie z.B. das flachgeneigte Dach oder Pultdach realisiert

werden kann. Damit ist die Möglichkeit gegeben, den Bauherrn möglichst wenig in seiner Entscheidungsfreiheit einzuengen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes individuelle Architektur umzusetzen. Des Weiteren berücksichtigt die Spanne von 20° bis 45° Dachneigung neben dem Altbestand an Gebäuden auch Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie installiert werden können.

Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen.

8.2 Dacheindeckung

Es ist oftmals gerade die uneinheitliche Farbe der Dachflächen innerhalb eines Baugebietes, die das Siedlungs- und Straßenbild beeinträchtigt und das gesamte Baugebiet heterogen wirken lässt. Dies trifft umso mehr zu, je einheitlicher die Gestaltung der Umgebung ist und je mehr der Betrachter eine bestimmte – regionaltypische – Dachfarbe erwartet. Dies gilt, trotz vereinzelt vorhandener abweichender Dachfarben in der Umgebung, auf Grund der dörflichen Situation auch für das Bebauungsplangebiet "Luerblick". Deshalb wird eine dunkle ortstypische Dacheindeckung mit schwarzen, anthrazitgrauen, naturschieferfarbenen und dunkelbraunen Materialien festgesetzt. Verschiedenfarbige und hochglänzende Materialien sind generell unzulässig. Innerhalb eines Baugebietes verhindern sie den gewünschten homogenen Charakter, da sie zumeist nur vereinzelt verwendet werden und besonders bei entsprechendem Sonnenstand das Ortsbild dominieren und zu Beeinträchtigungen der Nachbarn führen können.
Für Garagen mit geneigten Dachflächen gelten ebenfalls die festgesetzten Farben. Generell zulässig hingegen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und Dachflächenfenster.

8.3 Dachausbildung

Bei der Dachausbildung ist der Ausbau durch Dachgauben und Dachflächenfenster generell zulässig. Als orts- und straßenraumbildprägende Elemente bestimmen solche Bauteile das Erscheinungsbild der Siedlung und beeinträchtigen bei überdimensionierter Ausführung das Orts- und Straßenbild erheblich. Die Beschränkung dieser Elemente auf 50 % der Dachfläche pro Baukörperseitenlänge und einen Mindestabstand von 2,0 m von den Graten und untereinander ergibt ein harmonisches Verhältnis von Dachfläche zum Aufbau. Eine Proportionalität des Gesamtgebäudes bleibt somit gewahrt und eine effektive Nutzung des Dachgeschosses weiterhin möglich.

8.4 Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedung definiert den Übergang vom öffentlichen Raum zur privaten Grundstücksfläche. Die Erlebbarkeit der Siedlung in Verbindung mit einer Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Straßenraumes wird u. a. dann möglich, wenn private und öffentliche Bereiche einen möglichst fließenden Übergang durch niedrige Einfriedungen erhalten. Eine Abschottung durch hohe Zäune, Mauern oder Hecken soll verhindert werden, da diese insbesondere bei schmalen Straßen zu dunklen und engen Straßenräumen führt. Deshalb sind auf den privaten Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Als Einfriedungen sind nur heimische, standortgerechte Hecken, Trockenmauern und Holzzäune zulässig. Kunststoffzäune sowie gemauerte und verklinkerte Mauern mit/ohne schmiedeeisernen Aufsatz sollen vermieden werden.

Um das Aufbringen von Gartenabfällen außerhalb der Grundstücke zu unterbinden und zum Schutz der entlang des Braukbaches verlaufenden Feuchtwiese, sind die im Bebauungsplan gekennzeichneten Grundstücksgrenzen entlang des Ortsrandweges ohne Tor und Tür einzufrieden.

9. Umweltschützende Belange • Ausgleichsmaßnahmen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes HO 3 "Luerblick" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Wohnbaunutzung geschaffen. Gleichzeitig wird dadurch auch ein Eingriff in Natur und Landschaft möglich. Dieser Eingriff im Sinne des § 1a BauGB ist grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen.
In einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht trifft zudem Aussagen zu den geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Bauleitplanung. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung.
Im Bebauungsplan werden Maßnahmen ergriffen, welche die Eingriffe von vornherein minimieren bzw. zu einem Ausgleich führen. So wird z.B. die Grundflächenzahl mit durchgehend 0,4 bestimmt (vgl. Punkt 6.2), d.h., die Versiegelung eines Grundstücks darf nicht mehr als 40 % betragen. Überschreitungen dürfen nur zugelassen werden, wenn wasserdurchlässige Materialien verwendet werden, wie z.B. wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Mosaik- und Kleinpflaster mit breiten und offenen Fugen. Die Maßnahme wird die mit der geplanten baulichen Nutzung verbundene Bodenversiegelung reduzieren. Weiterhin werden die klimatischen Eingriffsauswirkungen infolge einer erhöhten Versiegelung vermindert, da mehr Niederschlagswasser auf diesen Materialien verdunstet.

Die Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken bestimmen die städtebauliche Qualität im Plangebiet mit. Auf diese Weise dient die Entwicklung eines einheimischen und standortgerechten Grünvolumens sowohl der weitgehenden Integration der Siedlung in das Orts- und Landschaftsbild als auch dem Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt. Die funktionalen Bezüge zum Eingriff sind somit gegeben.

Aus diesem Grunde werden grundstücksbezogene Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen:

- Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Obstbaum oder Laubbaum fachgerecht zu pflanzen.
- Des weiteren sind 5 % der Fläche der privaten Grundstücke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern und Hecken zu bepflanzen.
- Anpflanzung (PG 1) von standortgerechten, einheimischen Sträuchern im Bereich des Lärmschutzwalls, auf einem 3 m breiten Streifen der privaten Grünfläche.

Diese Pflanzgebote bieten aus ökologischer Sicht (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) Lebensräume für andere Pflanzen und einheimische Tiere. Sie sind Bestandteil der innerörtlichen Grünraumvernetzung. Gleichzeitig wird die Durchführung der Pflanzpflichten auf die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft angerechnet. Eine standortgerechte Artenauswahl ist in der Regel eine notwendige Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandskraft und Langlebigkeit der Bepflanzung. Sie begünstigt zugleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna. Im Bebauungsplan wird unter "Hinweise" eine beispielhafte Aufzählung von einheimischen, standortgerechten Hölzern vorgenommen. Diese, nicht abschließend aufgeführten Empfehlungen sollen eine Orientierungshilfe bieten.

Zielsetzung dieser Maßnahme ist es auch, einseitige Nutzungen in Form von z.B. artenarmen Rasenflächen zu minimieren.

Eine unzumutbare Härte liegt nicht vor, da die vorgenannten Pflanzgebote derjenigen Menge von Pflanzen entsprechen, die auch sonst allgemein üblich auf den Grundstücken untergebracht werden.

Im Sinne einer praxisgerechten Anwendung wird für die Erfüllung des Pflanzgebotes eine Frist von zwei Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Gebäude eingeräumt.

Zusätzlich sind auf öffentlichen Flächen folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft festgesetzt worden:

- Anpflanzung von 26 festgesetzten hochstämmigen Bäumen im Bereich der Verkehrsflächen.
- Anpflanzung (PG 1) von standortgerechten, einheimischen Sträuchern im Bereich des Lärmschutzwalls, auf der öffentlich Grünfläche.

Die hier vorgenommenen Pflanzgebote reichen zur Minimierung des Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft bei weitem nicht aus. Es erscheint jedoch nicht sinnvoll weitere Maßnahmen auf den Baugrundstücken festzusetzen, da dieses zu einer Überreglementierung der zukünftigen Eigentümer führen würde.

Der verbleibende erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wird deshalb außerhalb des Plangebietes erbracht. Kurzbeschreibung der geplanten Maßnahmen:

- Anlage von Obstwiesen im Ortsteil Wettmarsen

  Eine vorhandene alte Obstwiese auf dem Flurstück 223 ist im Landschaftsplan Arnsberg als geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 2.4.2.61 festgesetzt. Lücken im Bestand und fehlende Verjüngung durch Nachpflanzung beeinträchtigen allerdings die Obstwiese in ihrem Wert. Als Kompensationsmaßnahme erfolgen entsprechende Nachpflanzungen. Weiterhin erfolgt auf dem Flurstück 149 in direkter Ortsrandlage die Neuanpflanzung einer Obstwiese. Die Maßnahmen in der Gemarkung Holzen, Flur 14, Flurstücke 149 teilw. und 223 teilw. mit einer Fläche von 15.830 m² sind bereits umgesetzt und in das Ökokonto der Stadt Arnsberg eingebracht.

- Umwandlung eines Pappelbestandes in standortgerechten Laubwald im Ortsteil Wettmarsen

  Die auf einem vernässten Standort stockenden Pappeln konkurrieren mit den ebenfalls vorhandenen Erlen und stellen eine Beeinträchtigung des vernässten Sonderstandortes dar. Die Pappeln wurden abgetrieben und die Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Aufgrund der bereits vorhandenen Erlen und der Standortverhältnisse werden sich wertvolle Biotopstrukturen von selbst entwickeln. Eine Anpflanzung standortgerechter Gehölze ist nicht erforderlich.
  Die Maßnahme in der Gemarkung Holzen, Flur 14, Flurstück 58 teilw. mit einer Fläche von 8.450 m² ist bereits umgesetzt und in das Ökokonto der Stadt Arnsberg eingebracht.

- Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an der Ruhr im Stadtbezirk Arnsberg

  Vorgesehen ist die Umsetzung einer Maßnahme im „Alten Feld" zwischen der Fußgängerbrücke in der Twiete und der „Jägerbrücke". (Gemarkung Arnsberg, Flur 40, Flurstücke 18, 20, 21, 22, 97, 176, 179, 180, 181, 192, 208, und 209). Vorgesehen ist eine Laufaufweitung auf einer Fläche von ca. 3,3 ha, analog zu der im Jahr 2004 umgesetzten Maßnahme ca. 1000 m flussaufwärts. Die Maßnahme ist aus dem „Konzept zur naturnahen Entwicklung der Oberen Ruhr" (2002) abgeleitet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Eingriffen und den davon betroffenen Grundstücken zuzuordnen.

In den Kapiteln 5.2 des Umweltberichts ist der erforderliche Ausgleich für die Verkehrsflächen und die übrigen Flächen im Plangebiet separat ermittelt worden. Danach beträgt der erforderliche Ausgleich für die Verkehrsflächen 20.481 Biotoppunkte und für die Wohnbauflächen und sonstigen Flächen 89.327 Biotoppunkte.
Der extern zu erbringende Ausgleich in Höhe von 109.808 Biotoppunkten wird folgendermaßen den beiden Bereichen zugeordnet:

Ausgleich Verkehrsflächen

- die Umwandlung eines Pappelbestandes in standortgerechten Laubwald im Ortsteil Wettmarsen (Gemarkung Holzen, Flur 14, Flurstück 58 tlw.) auf einer Fläche 8.450 m² und einer ökologischen Aufwertung von 16.900 Biotoppunkten und
- die Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an Ruhr mit einer Fläche von ca. 3,3 ha im Stadtbezirk Arnsberg, im "Alten Feld" zwischen der Fußgängerbrücke in der Twiete und der "Jägerbrücke mit einem Anteil von 3.581 Biotoppunkten (6.087,70 €).

Ausgleich Wohnbauflächen

- die Anlage und Nachpflanzung von Obstwiesen im Ortsteil Wettmarsen (Gemarkung Holzen, Flur 14, Flurstück 149 tlw., 223 tlw.) auf einer Fläche 15.830 m² und einer ökologischen Aufwertung von 27.810 Biotoppunkten und
- die Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an Ruhr mit einer Fläche von ca. 3,3 ha im Stadtbezirk Arnsberg im "Alten Feld" zwischen der Fußgängerbrücke in der Twiete und der "Jägerbrücke" mit einem Anteil von 61.517 Biotoppunkten (104.578,90 €).

Durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen wird den Ansprüchen des § 1 a BauGB (Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung) Rechnung getragen.

10. Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro Stöcker wurde beauftragt, die möglichen Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch die Geräusch- und Lichtimmissionen der Sportanlagen (unter Berücksichtigung der Erweiterungsmöglichkeiten), der dazugehörigen Außengastronomie und des Verkehrslärms der Hönnetalstraße und der Straße "Vorm Lüer" zu untersuchen.
Das Gutachten zeigt, dass im überwiegenden Teil des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten werden.
Das Gebiet ist jedoch durch Verkehrsgeräusche im südlichen und westlichen Randbereich lärmvorbelastet. Durch die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Sportanlagen kommt es zu Überschreitungen der zulässigen Lärmwerte, für die bestehenden Flutlichtanlagen sind z.T. erhebliche Überschreitungen der maximal zulässigen Werte für die Raumaufhellung und die Blendung gemessen worden.

Das Gutachten kommt insgesamt zu dem Ergebnis, dass durch den Bau eines Lärmschutzwalls, die Ausweisung der Lärmpegelbereiche II und III und eine entsprechende Justage der bestehenden Flutlichtanlagen und der zusätzlichen Installation von Blenden an den Leuchtkörpern, ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen möglich ist und einer Ausweisung der Fläche als allgemeines Wohngebiet nichts entgegen spricht.

10.1 Schalltechnische Untersuchung

10.1.1 Beurteilung der von den Sportanlagen ausgehenden Geräuschen

Ohne Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles werden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV in Teilbereichen des Plangebietes innerhalb der Ruhezeit am Sonntag überschritten. Durch den Bau des Lärmschutzwalls zwischen dem Plangebiet und den Sportanlagen werden die Immissionswerte an den geplanten Gebäuden eingehalten.

10.1.2 Beurteilung der Außengastronomie

Die Immissionsrichtwerte werden an den geplanten Gebäuden eingehalten. Während der Tageszeit (08.00 bis 24.00 Uhr) ist der zusätzliche Betrieb einer Musikanlage möglich. Während der Nachtzeit (24.00 bis 08.00 Uhr) ist auf den Betrieb einer Musikanlage zu verzichten.

10.1.3 Beurteilung der Verkehrsgeräusche

Es kommt zu einer Überschreitung der Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit am südlichen Rand des Plangebietes, im Bereich der Kreuzung „Hönnetalstraße"/„Vorm Lüer" und im westlichen Randbereich in der Mitte des Plangebietes entlang der Straße „Vorm Lüer". In den überwiegenden Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte eingehalten.

10.1.4 Festlegung der Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den Gebäuden können passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen vorgesehen werden. Hier empfiehlt sich die Kennzeichnung sog. „Lärmpegelbereiche". Die festzulegenden Lärmpegelbereiche entsprechen der Summe aus Sportlärm, Verkehrslärm und Lärm der Außengastronomie.
Vorbehaltlich einer Einzelprüfung, sind für die üblichen Bauausführungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Raumhöhe etwa 2,50 m, Raumtiefe etwa 4,50 m oder mehr, Fensterflächenanteil Lärmpegelbereich II und III bis 50 %) für die untenstehenden Lärmpegelbereiche Anforderungen zu stellen, die über die bei Neubauten vorgeschriebenen Bauausführungen (Außenwand/Fenster) hinausgehen.

- **Lärmpegelbereich III, 61-65 dB(A)**
  Südspitze des Plangebietes und Teilbereiche entlang der Straße „Vorm Lüer"

Außenwände:	Keine weiteren Anforderungen
Fenster, Fenstertüren:	Keine weiteren Anforderungen, die über die bei Neubauten vorgeschriebenen Bauausführungen hinausgehen (Schallschutzklasse 2)
Dächer ausgebauter Dachgeschosse:	Falls nicht massiv ausgeführt, ist ein bewertetes Schalldämm-Maß R´w $\leq$ 40 dB erforderlich.

- **Lärmpegelbereich II, 56 – 60 dB(A)**
  Keine weiteren Anforderungen, die über die bei Neubauten standardmäßigen Bauausführungen hinausgehen**.**

10.1.5 Planungsrechtliche Umsetzung

Die Ergebnisse der Berechnung von Sport-, Verkehrs- und Außengastronomiegeräuschen zeigen, dass das Plangebiet durch die Verkehrsgeräusche im südlichen und westlichen Randbereich lärmvorbelastet ist und auch entsprechend gekennzeichnet werden sollte (Lärmpegelbereich II und III). Diese gutachterliche Empfehlung ist in den Bebauungsplanentwurf übernommen worden.

Die Anforderungen an den Schallschutz werden jedoch in der Regel durch die bei Neubauten vorgeschriebenen Bauausführungen erfüllt**.**

Die Konflikte durch die sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Sportanlagen können durch den Bau eines Lärmschutzwalles gelöst werden. Hierfür setzt der Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB eine ca. 20 m x 200 m große „Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" im Sinne des BImSchG fest. Die Wallkrone darf dabei von Westen aus auf den ersten 120 m eine Höhe von 5,50 m und auf den restlichen 80 m eine

Höhe von 4,50 m, jeweils bezogen auf OK Straße, nicht unterschreiten. Die genaue Ausgestaltung des Lärmschutzwalles wird mit der konkreten Planung erfolgen.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 unterschritten.

10.2 Lichtmessung

Das Gutachten beurteilt die durch die Flutlichtanlage des nahe gelegenen Sportplatzes auf das Plangebiet einwirkenden Lichtimmissionen. Repräsentativ für die geplante Wohnbebauung wurden insgesamt an drei Immissionsorten, die sich an der hinteren Kante, der dem Sportplatz am nächsten gelegenen, geplanten Gebäude befinden, die Lichtverhältnisse gemessen und bewertet. Die Ergebnisse weisen für die Raumaufhellung sowie für die Blendung zum Teil erhebliche Überschreitungen der maximal zulässigen Werte an den drei Messpunkten auf.

Zur Einhaltung der zulässigen Werte, ist eine auf die Spielfläche begrenzte Beleuchtung erforderlich. Dies kann durch Justage der bestehenden Anlagen und zusätzliche Installation von Blenden an den Leuchtkörpern erreicht werden. Die aus dem Gutachten resultierenden Anforderungen an den Betrieb der Flutlichtanlagen werden in dem Bebauungsplan wie folgt aufgeführt:

- Die Flutlichtanlage darf bei einem Betrieb von mehr als einer Stunde die Beleuchtungsstärke EF von 3 lx im Bereich des Plangebietes nicht überschreiten.
- Die Flutlichtanlage darf die maximal tolerablen Werte für die mittlere Leuchtdichte Lmax im Bereich des Plangebietes nicht überschreiten.

Nach eingehender Prüfung durch eine Fachfirma steht fest, dass die Flutlichtanlage zu veraltete ist, um an ihr die notwendige Umjustierung vornehmen zu können. Die Stadt Arnsberg hat nunmehr den Neubau der Flutlichtanlage beschlossen.

10.3 Mastviehhaltung

Der in unmittelbarer Nähe des Plangebiets, an der Hönnetalstraße ansässige Landwirt besitzt aus einer Baugenehmigung zur Errichtung eines Schweinestalls die Rechte für die Mastviehhaltung von 250 Schweinen.
Zur Vermeidung von erheblichen Geruchsbelästigungen sind zwischen solch emittierenden Stallanlagen und immissionsempfindlichen Wohnnutzungen ausreichend dimensionierte Schutzabstände einzuplanen. Nach VDI 3471 "Emissionsminderung Tierhaltung –Schweine" sind 157 m als ausreichend anzusehen. Dieser Schutzabstand würde einen wesentlichen Teil des Plangebietes erfassen.
Um das Wohngebiet ohne Einschränkungen umsetzten zu können, bedarf es der auf Dauer verbindlichen Einstellung der emissionsträchtigen Viehhaltung, die derzeit auch nicht ausgeübt wird.
Mit Schreiben vom 29.11.2006 erklärt der Landwirt, dass er entschädigungslos auf die Rechte aus der Baugenehmigung der Stadt Arnsberg vom 22.08.2003 – Bauregister-Nr. 63-83/073600 BG (Errichtung eines Schweinestalls) verzichtet.

11. Altlasten

Für die Fläche unterhalb des Sportplatzes und für den Parkplatz der Kirche verzeichnet das Altlastenkataster des Hochsauerlandkreises eine Altablagerung. Eine entsprechende orientierende Erstuntersuchung ist durch das Büro Jandausch durchgeführt worden, die zu dem Ergebnis kommt, dass keine Altlasten vorliegen und somit keine weiteren Untersuchungen notwendig sind.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler oder beweglichen Denkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Dennoch können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Arnsberg als Unterer Denkmalbehörde so wie dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

13. Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse werden keine bodenordnerischen Maßnahmen gem. BauGB (Umlegung) erforderlich.
Die Stadt Arnsberg wird die Flächen im Plangebiet, bis auf die südlichste kleine Spitze, die ebenfalls im Besitz des Eigentümers verbleibt (über städtebaulichen Vertrag geregelt), von den übrigen Eigentümer aufkaufen bzw. tauschen und diese an die privaten Bauherren weitergeben.
Das Flurstück 183, Flur 3, der katholischen Kirche, wird von der Stadt Arnsberg ganz oder tlw. erworben. Sollte das Flurstück ganz oder tlw. im Besitz der Kirche verbleiben, ist ein städtebaulichen Vertrag zwischen der katholischen Kirche und Stadt Arnsberg nach den Kriterien des städtischen Bodenmanagements notwendig.

14. Flächenbilanz

Zahl der Baugrundstücke	**ca. 65**	
Überbaubare Grundstücksfläche	15.790 m²	30,3 %
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	18.794 m²	36,1 %
Verkehrsfläche	7.760 m²	14,9 %
Lärmschutzwall (öffentliche Grünfläche / private Grünfläche)	3.888 m²	7,5 %
Öffentliche Grünfläche	1.108 m²	2,1 %
Anteil Sportplatz	1.768 m²	3,4 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	2.983 m²	5,7 %
Summe	52.091 m²	100 %

15. Kosten der Umsetzung (ohne Grunderwerb)

Die Umsetzung des Bebauungsplanes HO 3"Luerblick" verursacht Kosten, die zum jetzigen Zeitpunkt nur als grobe Kostenschätzung dargestellt werden können:

- Straßenbau inkl. Fuß- und Radweg und Beleuchtung — ca. 1.026.400,00 €
- Kanalbau und Regenrückhaltebecken — ca. 500.000,00 €
- Trinkwasserversorgung — ca. 70.000,00€
- Ausgleichsmaßnahmen — ca. 145.320,60 €
- Herrichtung und Pflegekosten öffentl. Grünfläche/Baumpflanzung — ca. 51.779,28 €

▪ Lärmschutzwall	ca. 171.000,00 €
▪ Flutlichtanlage (bei Eigenleistungen bzgl. der Erdarbeiten durch den Sportverein Holzen)	ca. 30.000,00 €
	ca. **1.994.499,88 €**

Der Bürgermeister
Im Auftrage:
Alexandra Leutner

Arnsberg, im Januar 2008

Stadt Arnsberg – Stadtbezirk Holzen

Umweltbericht

für den Bebauungsplan HO 3 "Luerblick"

Fachdienst Umwelt – Januar 2008

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben
1.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung
1.2 Beschreibung des Plangebietes
1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

2. Rechtliche und raumstrukturelle Vorgaben
2.1 Bestehendes Planungsrecht
2.2 Landschaftsrecht
2.3 Nutzungsstruktur

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Plangebiet
3.1 Umweltsituation im Plangebiet
3.1.1 Naturräumliche Verhältnisse
3.1.2 Geologie und Böden
3.1.3 Wasser
3.1.4 Klima
3.1.5 Fauna, Flora, Biotope
3.1.6 Landschaftsbild und Erholung
3.1.7 Lärm und Licht
3.1.8 Kultur- und Sachgüter
3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen
3.2.1 Schutzgut Mensch
3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
3.2.3 Schutzgut Boden
3.2.4 Schutzgut Wasser
3.2.5 Schutzgut Luft und Klima
3.2.6 Schutzgut Landschaft
3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
5.1 Ermittlung des Ist-Zustandes
5.1.1 Ermittlung des Ist-Zustandes (ohne Verkehrsflächen)
5.1.2 Ermittlung des Ist-Zustandes für die Verkehrsflächen
5.2 Ermittlung des Planungszustandes
5.2.1 Ermittlung des Planungszustandes (ohne Verkehrsflächen)
5.2.2 Ermittlung des Planungszustandes für die Verkehrsflächen
5.3 Darstellung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

8. Zusätzliche Angaben

9. Zusammenfassung

1. Allgemeine Angaben

1.1 Umweltschutz in der Bauleitplanung

Die Ziele für Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind im § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes formuliert. Mit der Eingriffsregelung befassen sich die §§18-20 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen. Das Verhältnis der Eingriffsregelung zum Baurecht ist in § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes geregelt.

Am 20.07.2004 ist das EAG Bau (Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien) in Kraft getreten. Mit dem EAG Bau hat die Bundesrepublik Deutschland die Plan-UP-Richtlinie 2001 in nationales Recht umgesetzt.

Die §§ 1Abs. 6 (7) und 1a des BauGB regeln die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.
Gemäß § 2 Abs. 4 ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Art und Umfang dieser Umweltprüfung sind in der Anlage zum § 2 Abs. 4 geregelt. Gemäß § 2a des BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung im Form eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.
Die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird im vorliegenden Fall in den Umweltbericht integriert. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich, da der Abstand zum nächstgelegenen FFH-Gebiet mehr als 300 m beträgt.

1.2 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes HO 3 „Luerblick“ liegt am östlichen Rand des Stadtbezirkes Holzen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt, vorrangig als Mähwiesen. Die Flächen am östlichen Rand des Plangebietes entlang des Braukbaches sind teilweise als Feuchtwiese ausgeprägt und werden nur extensiv genutzt. Im südwestlichen Bereich schließt sich eine Pferdeweide an. Die südwestliche Spitze des Plangebietes wird von der vorhandenen Bebauung geprägt. Am westlichen Rand des Plangebietes prägen einige Gehölzgruppen den jetzigen Ortsrand von Holzen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die vorhandenen Sportanlagen.
- Im Osten und Südosten durch die verbleibenden Wiesenflächen am Braukbach. Rechtsseitig des Braukbaches schließt sich ein im Landschaftsplan „Arnsberg“ als „geschützter Landschaftsbestandteil“ festgesetztes Feldgehölz an.
- Im Westen durch die vorhandene Bebauung des Stadtbezirks Holzen.

1.3 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HO 3 „Luerblick“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet in Holzen geschaffen werden.
Damit soll einerseits die Nachfrage nach Baugrundstücken in Holzen auch zukünftig abgedeckt andererseits aber auch die vorhandene Infrastruktur abgesichert werden. Holzen verfügt derzeit über ein relativ weit gefächertes Angebot an Infrastruktureinrichtungen. Hierzu zählen der Kindergarten, die 1–zügige Grundschule, die Kirche, eine Bäckerei, ein kleiner Lebensmittelvollsortimenter, 2 Filialen von Banken und verschiedene Sporteinrichtungen.
Der Stadtbezirk Holzen verfügt zwar über zahlreiche Baulücken und Reserveflächen für Wohnbauland. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben jedoch gezeigt, dass potenzielle Reserveflächen außerhalb von Bebauungsplangebieten nur sehr begrenzt zur Verfügung gestellt wurden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,21 ha. Je nach Art der Bebauung können ca. 60 Baugrundstücke entstehen. Die geplanten Nutzungen des Bebauungsplanes werden durch die folgenden Festsetzungen gesichert:

- Ausweisung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.
- Ausschluss der nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 ausnahmsweise im WA zulässigen Nutzungen „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen".
- Die Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu dem Maß von 0,6 ist nur zulässig, wenn keine nachteiligen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens zu erwarten sind.
- Beschränkung der max. zulässigen Firsthöhe auf 9 m zur Integration der Bebauung in das vorhandene Siedlungsbild und zur Vermeidung unnötiger Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.
- Ausweisung von Baufenstern zur Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche.
- Reduzierung der Straßenquerschnitte auf 4,50 m für Stichwege und 5,50 m / 5,25 m für die Haupterschließungsstraßen zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen.
- Gute Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen durch kombinierte Fuß- und Radwege.
- Pflanzgebot für einen standortgerechten, einheimischen Laubbaum oder Obstbaum je Baugrundstück.
- Pflanzgebot auf 5 % der Grundstücksfläche zur Bepflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern und Bäumen.
- Bepflanzung des Lärmschutzwalles mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straße „Vorm Luer" und im weiteren über die „Hönnetalstraße".

2. Rechtliche und raumstrukturelle Vorgaben

2.1 Bestehendes Planungsrecht

Entlang der Straße „Vorm Luer" liegen Teile des Plangebietes mit einer Tiefe von 30 – 70 m innerhalb des „im Zusammenhang bebauten Ortsteils" gemäß § 34 BauGB. Da für diese Bereiche aktuell ein Baurecht existiert, unterliegen sie nicht der Eingriffsregelung.
Der überwiegende Bereich des Plangebietes liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB und ist im Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg bis auf einen schmalen Streifen am nördlichen Rand des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der schmale Streifen am nördlichen Rand des Plangebietes ist als Grünfläche mit der Zweckbindung „Sportplatz" dargestellt.
Parallel zum Bebauungsplanverfahren erfolgt die erforderliche Änderung Nr. 142 des Flächennutzungsplanes.

2.2 Landschaftsrecht

Die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden Bereiche des Plangebietes sind im Landschaftsplan „Arnsberg" als Landschaftsgebiet –Typ B- Nr. 2.3.2.12 „Holzen-Mimberge" festgesetzt.
Nach Osten schließt sich rechtsseitig des Braukbaches der „Geschützte Landschafsbestandteil" Nr. 2.4.2.14 „Hecken und Feldgehölze sowie Bachlauf mit Ufergehölzen" an.

Der Stadtbezirk Holzen grenzt im Norden, Osten und Westen an das potenzielle FFH-Gebiet „Luerwald und Bieberbach". Das FFH-Gebiet ist unter der Nummer DE-4513-301 an die EU

gemeldet und ist im Stadtgebiet weitgehend deckungsgleich mit dem im Landschaftsplan „Arnsberg" festgesetzten Naturschutzgebiet Nr. 2.1.2.ll „Luerwald". Der überwiegende Teil des FFH-Gebietes liegt nördlich des Bieberbaches. Nur ein kleiner Ausläufer erstreckt sich über den Biberbach hinaus nach Süden in das Hachener Kuppenland.
Die Flächengröße des FFH-Gebietes beträgt 2207 ha, davon sind 1726 ha als NSG durch den Landschaftsplan Arnsberg geschützt.

Übergeordnete Ziele des FFH-Gebietes sind die Erhaltung und Entwicklung eines Waldkomplexes in der collinen Stufe südlich der Ruhraue am Nordrand des Sauerlandes mit hohem Anteil alter Eichen- und Buchenmischwälder überwiegend auf basenarmen Ausgangssubstraten. Im Süden treten auch Kalkbuchenwälder über vorgelagerten Kalkinseln des Hönnetaler Massenkalkgebietes auf. Im Schutzgebiet ist eine überdurchschnittlich hohe Zahl von Quellen und Quellbächen mit angrenzenden Erlenbrüchen und naturnahen, unverbauten Bächen vorhanden.

2.3 Nutzungsstruktur

Die Siedlungstätigkeit in der Stadt Arnsberg findet schwerpunktmäßig in den Randbereichen des Ruhrtales statt. Auch die Verkehrsinfrastruktur ist vorrangig auf die Tallage der Ruhr konzentriert.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Arnsberg sieht für das Stadtgebiet mit den Stadtbezirken Neheim, Hüsten, Arnsberg und Oeventrop 4 Siedlungsschwerpunkte vor.

Der ca. 2000 Einwohner zählende Stadtbezirk Holzen liegt im südwestlichen Stadtgebiet von Arnsberg. Der Stadtbezirk liegt deutlich abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge der Stadt und besitzt laut Stadtentwicklungskonzept die Funktion eines Grundzentrums mit Eigenbedarfsentwicklung. Aufgrund der weit aufgelockerten Siedlungsstruktur zählt Holzen zu den ländlich geprägten Stadtbezirken Arnsbergs.
Der Abstand zu den Siedlungsschwerpunkten im Stadtgebiet ist so groß, dass mögliche Konflikte ausgeschlossen werden können.
Der Stadtbezirk Holzen ist über die Landstraße L 682 an die Siedlungsschwerpunkte im Stadtgebiet angebunden. Das Stadtgebiet selbst ist durch die A 445/46, B 7 und B 229 in alle Richtungen an das überregionale Straßennetz angebunden. An das Eisenbahnnetz ist das Stadtgebiet durch die Eisenbahnlinie Hagen-Kassel angeschlossen. Die Eisenbahnstrecke nach Sundern dient im wesentlichen nur noch dem Güterverkehr.
Mit dem Flugplatz Arnsberg-Voßwinkel ist die Erreichbarkeit für den überregionalen Geschäftsverkehr gegeben.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation im Plangebiet

3.1 Umweltsituation im Plangebiet

3.1.1 Naturräumliche Verhältnisse

Nach der von der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumordnung in Bonn-Bad Godesberg herausgegebenen Karte der naturräumlichen Einheiten ist das Plangebiet der Haupteinheit 337 „Bergisch-Sauerländisches Unterland" innerhalb der 3. Ordnungsstufe 33 „Bergisch-Sauerländisches Gebirge". Innerhalb dieser Haupteinheit ist das Plangebiet in der weiteren Untergliederung dem „Hachener Kuppenland" zuzuordnen.

3.1.2 Geologie und Böden

Nach morphologisch strukturellen Gesichtspunkten befindet sich das Plangebiet am Rande einer schwach nach Nordosten einfallenden Verebnungsfläche im Mittelhangbereich eines kleinen Höhenzuges, der vom Estenberg über den Wideiberg, Remberg, Heggenberg bis zum Potenberg verläuft und durch die z.T. siepenartig eingeschnittenen Talsenken von Brauckbach und

Lottenbach entwässert wird. Das Plangebiet liegt konkret am westlichen Hangbereich des Braukbaches und reicht im Teilbereichen bis in die Talsohle hinein.
Der Untergrund besteht aus den Ton-, Schluff- und Sandsteinen der „Arnsberger Schichten". Das anstehende Gebirge weist im näheren Bereich des Untersuchungsgebietes Kluft- und Störungszonen auf. Auf den anstehenden oberkarbonischen Schichten haben sich quartäre Verwitterungslehme gebildet. Entsprechend dem Ausgangssubstrat sind im Plangebiet Pseudogley-Braunerden und Braunerde-Pseudogleye anzutreffen. In der Talsohle des Braukbaches herrschen Gleye- bzw. Nassgleye vor. Die Böden im Plangebiet neigen zur Bildung von Staunässe.
Die natürlichen Bodenverhältnisse sind im Plangebiet noch teilweise anzutreffen. Aufgrund der vorhandenen hohen Bodenfruchtbarkeit sind die Böden im Plangebiet in der Karte „Schutzwürdige Böden in NRW (2. Auflage)" als schutzwürdig eingestuft worden.

Das Verzeichnis der Altablagerungen und Altstandorte des Hochsauerlandkreises enthält im westlichen Bereich des Plangebietes eine Eintragung (194514-0787 – Altablagerung).
Im Rahmen der orientierenden Erstuntersuchung (Gutachten Dipl. Geol. Peter Jandausch vom 21.01.2006) wurden Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit von 0,7 –1,2 m festgestellt. Nach Auskunft des Gutachters handelt es sich um natürliche, organoleptisch unauffällige Erdaushubmaterialien. Als Fremdkomponenten wurden lediglich vereinzelte Beimengungen an Ziegelresten und Aschepartikeln gefunden. Schadstoffrelevante Materialzusammensetzungen sowie herkunftsspezifische Verunreinigungen der deponierten Erdaushubmaterialien wurden nicht festgestellt. Damit geht von der vorhandenen Altablagerung keine Gefahr aus.
Somit kann der Boden im betroffenen Bereich seine natürlichen Funktionen noch weitgehend wahrnehmen.

3.1.3 Wasser

Das Plangebiet liegt am Rande des Braukbaches. Der Bachlauf selbst ist nur mit einem kleinen Abschnitt Bestandteil des Plangebietes. Darüber hinaus sind keine Gewässer im Plangebiet vorhanden. Die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes HO 3 „Luerblick" neigen deutlich zur Staunässe (s.o.). Nach längeren Regenfällen können sich über Tage kleinere Tümpel bilden.
Gemäß der Karte über die hydrologischen und hydrogeologischen Funktionszusammenhänge für den Landschaftsplan „Arnsberg" ist das Plangebiet den Bereichen ohne nennenswerte Grundwasservorkommen und überwiegendem Oberflächenabfluss zuzuordnen.

3.1.4 Klima

Entsprechend der geographischen Lage gehört das Gebiet der Stadt Arnsberg und damit auch das Plangebiet zum nordwestdeutschen Klimabereich, für den ein starker Einfluss maritimer Luftmassen auf das Wettergeschehen charakteristisch ist. Am häufigsten treten Westwetterlagen auf. Die Lage am Nordrand des Sauerlandes bedingt jedoch bestimmte Abwandlungen, weil das Gebiet zeitweilig bei südlichen Luftströmungen im Lee des Rothaargebirges liegt.
Durch seine Lage im subatlantischen Klimabereich treten hohe Niederschläge im Plangebiet in den Sommermonaten Juli/August und in den Wintermonaten Dezember/Januar auf. Die Sommer sind nur mäßig warm. Die Winter sind mild. Das Frühjahr setzt verhältnismäßig spät ein. Insbesondere im Frühjahr ist gelegentlich mit Trockenperioden zu rechnen.

Die mittlere Jahrestemperatur im Untersuchungsraum beträgt ca. 8°-8,5° Celsius. Die mittlere Jahrestemperatur vom Mai bis September liegt bei 14°-15° Celsius. 150-160 Tage pro Jahr weisen eine Temperatur von mindestens 10° Celsius auf.
Die mittlere Sonnenscheindauer beträgt ca. 1400 Stunden im Jahr und ist im Vergleich zu anderen Regionen in Nordrhein-Westfalen vergleichsweise niedrig.
Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 900-950 mm pro Jahr. Im Mittel werden min. 140 - 150 Regentage (mit min. 1mm Niederschlag) gemessen. Die Anzahl der Tage mit Nebel liegt bei 15 -

30 Tagen. Die Hauptwindrichtung ist Südwest. Das Plangebiet ist als Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen.

3.1.5 Fauna, Flora, Biotope

Ohne Eingriff des Menschen würde sich im Untersuchungsgebiet überwiegend ein Hainsimsen-Buchenwald (Luzolo-Fagion) und in der Talsohle des Braukbaches ein Erlen-Eschenwald (Alnopadion) finden.
Bodensauerer Buchenwald gehört, bedingt durch die nährstoffarmen und sauren Ausgangsgesteine im Untergrund, zu den floristisch artenärmsten Waldgesellschaften Mitteleuropas. Die potentielle natürliche Vegetation ist im Untersuchungsgebiet nur noch in Relikten am Rand des Braubaches anzutreffen.

Im Plangebiet sind die folgenden Biotoptypen anzutreffen:

Versiegelte Flächen	Gebäudeflächen am südwestlichen Rand des Plangebietes; Insgesamt geringe Flächenversiegelung im Plangebiet
Schotter	wassergebundene Sportplatzfläche und Stellplätze im Bereich der Erschließungsstraße
Sportrasen	regelmäßig gemähter Grünstreifen entlang des Sportplatzes
Ruderalflächen	Übergangsbereich vom Parkplatz an der Kirche zu den angrenzenden Gehölzen und der Mähwiese
Hausgarten und Zierrasen	Großzügig angelegter Hausgarten am süd-westlichen Rand des Plangebietes mit mehreren alten Obstbäumen. Im Bereich der Erschließungsstraße befindet sich unter Bäumen eine intensiv gepflegte Rasenfläche
Wiese	Intensiv bewirtschaftete Mähwiesen im westlichen Bereich und kleinflächig im südlichen Zipfel des Plangebietes
Weide	intensiv genutzte Pferdeweide im Anschluss an die vorhandene Bebauung im südwestlichen Bereich des Plangebietes
Extensives Grünland	Extensive Mähwiese in der Talsohle des Braukbaches mit mehreren vernässten Stellen und entsprechend ausgebildeter Vegetation in diesen Bereichen
Hecken und Gehölzgruppen	Mehrere kleine Gehölzgruppen an den Rändern des Plangebietes und eine kleine Hecke an der Grenze zwischen der Mähwiese und der angrenzenden Pferdeweide
Gewässer	Der nach Norden zum Bieberbach entwässernde Braukbach ist nur mit einem kleinen Abschnitt Bestandteil des Plangebietes. Der Bachlauf ist in der Vergangenheit begradigt worden.
Ufergehölze und Waldmantel	Das von Weiden und Erlen dominierte Ufergehölz entlang des Braukbaches bildet gleichzeitig den Übergangsbereich (Waldmantel) zum östlich angrenzenden Feldgehölz
Einzelbäume	Mehrere Obstbäume im südlichen Bereich des Plangebietes und einige kleine Eschen am Rande des Sportplatzes

3.1.6 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet mit seinen weitgehend offenen Flächen bildet in Verbindung mit dem östlich des Braukbaches gelegenen Feldgehölz ein landschaftlich wertvollen Übergangsbereich zu den westlich gelegenen bebauten Bereich des Stadtbezirks Holzen. Durch die unterschiedlichen Nutzungen der landwirtschaftlichen Flächen entsteht ein abwechslungsreiches Landschaftsbild.
Die Flächen selbst werden lediglich von einigen Hundebesitzern zur Naherholung genutzt. Lediglich der nördlich des Sportplatzes gelegene Wirtschaftsweg dient stärker der Naherholung.

3.1.7 Lärm und Licht

Derzeit wirken im wesentlichen die folgenden potenziellen Geräuschemittenten auf das Plangebiet und das Umfeld ein:

- Sportgelände am nördlichen Rand des Plangebietes,
- „Hönnetalstraße“ und Straße „Vorm Luer“.

Weiterhin liegt die Ortslage von Holzen westlich des Plangebietes.

Die auf dem nördlich des Plangebietes liegenden Sportplatz installierte Flutlichtanlage wirkt auf Teilflächen des Plangebietes ein.

3.1.8 Kultur- und Sachgüter

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine kleine Teilfläche des Sportplatzes. Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich 1 Wohngebäude.

3.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel werden die potenziellen Auswirkungen des Planvorhabens auf die Umwelt dargestellt. Dabei sind die bekannten Vorbelastungen zu berücksichtigen.

Bezüglich möglicher bau-, anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen der Gebäude im Plangebiet kann dies nur auf der Basis der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen erfolgen.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Der Bebauungsplan HO 3 „Luerblick“ überplant überwiegend landwirtschaftliche Flächen. Von der geplanten Wohnbebauung gehen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Flächen aus.

Durch die geplante Ausweisung des Wohngebietes wird es zu einer allenfalls geringfügigen Zunahme des Straßenverkehrs kommen. Somit ändert sich die Lärmsituation der Wohnbevölkerung in der Umgebung nur in geringem Umfang. Die zulässigen Grenzwerte werden nicht überschritten.

Die geplante Wohnbebauung selbst wird durch einen Lärmschutzwall vor unzulässigen Lärmbelastungen geschützt, die vom nördlich angrenzenden Sportgelände ausgehen. Die möglichen Lärmbelastungen sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung geprüft worden. Gegenstand dieser Untersuchung waren auch möglich Lärmbelastungen durch Verkehrsgeräusche am südlichen Rand des Plangebietes. Der Umgang mit den ermittelten Geräuschimmissionen wird durch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen für Teilflächen des Plangebietes geregelt. Bei Einhaltung der entsprechenden Bauvorschriften können die zulässigen Grenzwerte für Lärmimmissionen eingehalten werden.

Weiterhin sind die möglichen Lichtimmissionen untersucht worden, die durch die vorhandene Flutlichtanlage des nahegelegenen Sportplatzes auf das Plangebiet einwirken. Durch Neujustierung und Optimierung der Anlage und einer Begrenzung der zulässigen

Beleuchtungsstärke bzw. wie mittlerweile feststeht, durch den Neubau der Anlage können die maximal tolerablen Werte für Lichtimmissionen eingehalten werden.

Durch die Errichtung von Wohngebäuden und durch das damit verbundene Verkehrsaufkommen werden zusätzliche Luftschadstoffe emittiert. Eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte ist jedoch nicht zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der Lage am Ortsrand ist nicht mit einer zusätzlichen Belastung von Wohngebieten zu rechnen.
Die Naherholung ist durch die geplante Ausweisung des Wohngebietes nicht beeinträchtigt, das gewohnte Landschaftsbild ändert sich durch die Errichtung von Gebäuden und den Lärmschutzwall am südlichen Rand des Sportgeländes allerdings deutlich.
Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen wird es vorrübergehend zu Lärmemissionen sowie zu Emissionen von Staub und Luftschadstoffen kommen. Die zulässigen Grenzwerte werden nicht überschritten.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans HO 3 „Luerblick“ wird eine zusätzliche Flächenversiegelung von ca. 1,9 ha zugelassen. Neben den aus ökologischer Sicht weniger wertvollen intensivgenutzten Mähwiesenbereichen gehen auch wertvolle extensiv genutzte Wiesenflächen und Feuchtbereiche verloren. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume, überwiegend ältere Obstbäume, nicht erhalten werden.

Wegen der vorhandenen Nutzung der Flächen sind im Plangebiet keine gegen menschliche Störungen empfindlichen Tierarten vorhanden. Die für viele Tierarten wichtigen Gehölzstrukturen am Rande des Braukbaches liegen weitestgehend außerhalb des Plangebietes und werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Der geforderte Waldabstand von 35 m zur angrenzenden Bebauung wird nur im südlichen Zipfel des Plangebietes kleinflächig unterschritten.
Der Verlust, insbesondere der extensiv genutzten Grünlandflächen, führt jedoch zu Beeinträchtigungen von Insekten, Vogelarten der Offenlandbereiche und von Kleinsäugern. Aufgrund der vorhandenen großen Freiflächen im Stadtbezirk Holzen ist jedoch nicht von bestandgefährdenden Auswirkungen auf die genannten Tiergattungen auszugehen.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt werden im Kapitel 5 detailliert untersucht und bewertet.

Die Ausweisung des Baugebietes hat keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen außerhalb des Plangebietes. In diesem Zusammenhang sind insbesondere mögliche Auswirkungen auf das potenzielle FFH-Gebiet „Luerwald und Bieberbach“ zu betrachten. Diese können jedoch aufgrund der Entfernung von mehr als 500 m zu nächstgelegenen als FFH-Gebiet festgesetzten Fläche ausgeschlossen werden.

3.2.3 Schutzgut Boden

Die Festsetzungen für den Änderungsbereich lassen eine Überbauung und Versiegelung von Flächen von ca. 1,9 ha zu. In diesem Bereich geht die natürliche Funktion der aufgrund ihrer hohen Bodenfruchtbarkeit überwiegend als schutzwürdig eingestuften Böden weitgehend verloren. Wegen der zusätzlichen Flächenversiegelung ist mit nachteiligen Auswirkungen auf die Bodenfeuchtigkeit in der Talsohle des Braukbaches zu rechnen. Weiterreichende Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten.
Bei der im Plangebiet gelegenen Altablagerung handelt es sich um die Deponierung von unauffälligem Bodenmaterial. Nach dem vorliegenden Gutachten (s.o.) ist deshalb davon auszugehen, dass keine Gefährdung für die geplante Nutzung vorliegt.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Durch die zulässige Flächenversiegelung wird der Abfluss von anfallendem Oberflächenwasser verändert, was zu einer Reduzierung der Bodenfeuchtigkeit im Bereich der Talsohle des „Braukbaches" führen wird. Da das Plangebiet in einem Bereich ohne nennenswerte Grundwasservorkommen liegt, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate zu vernachlässigen. Auswirkungen auf die weitere Umgebung des Plangebietes sind nicht zu erwarten.
Im Plangebiet anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser soll am nördlichen Rand des Plangebietes in den „Braukbach" eingeleitet werden. Zur Vermeidung von „hydraulischen Stress" für das Gewässer ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen. Die derzeitige Wasserführung des „Braukbaches" wird damit allenfalls geringfügig verändert. Der nur mit einem kleinen Abschnitt innerhalb des Plangebietes liegende „Braukbach" wird somit durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

3.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die Errichtung von neuen Wohngebäuden ist mit zusätzlichen Emissionen durch Gebäudeheizungen zu rechnen. Zudem ist in geringem Umfang mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Aufgrund der Größe und der Lage des Plangebietes führt dies jedoch nicht zu einer erheblichen Zunahme der Emissionen und damit der Luftbelastung im Plangebiet selbst und der Umgebung.
Durch die geplante Flächenversiegelung wird die Funktion des Plangebietes als Kaltluftentstehungsgebiet stark reduziert. Aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche des Plangebietes im Verhältnis zu den Offenlandbereichen im Stadtbezirk Holzen sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima in der Umgebung des Plangebietes zu erwarten. Im wesentlichen wird das Mikroklima im Plangebiet selbst durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen verändert. Es ist mit einer geringfügigen Zunahme der Temperaturen zu rechnen, die sich auch kleinräumig auch auf die nähere Umgebung auswirkt.

3.2.6 Schutzgut Landschaft

Die geplante Bebauung und die Errichtung eines bis 5,50 m hohen Lärmschutzwalles am südlichen Rand des vorhandenen Sportgeländes führen zum Verlust von Freiraumstrukturen und damit zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Auch die Begrenzung der Firsthöhe von max. 9 m für die geplanten Gebäude kann den Eingriff in das Landschaftsbild nur begrenzt reduzieren.

Die Naherholung ist durch die Änderung nicht beeinträchtigt. Der geplante Ortsrandweg stellt im Gegenteil eine Verbesserung der Situation dar.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wertvolle Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die in Kapitel 3 ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Dabei handelt es sich im wesentlichen um den Verlust von schutzwürdigen Böden mit noch weitgehend natürlicher Funktion, den Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Die Umweltauswirkungen sind insgesamt nicht als erheblich einzustufen. Auswirkungen auf angrenzende Bereiche sind nicht zu erwarten. Der konkrete Eingriff in Natur und Landschaft wird im Kapitel 5 untersucht. Mit entsprechenden

Kompensationsmaßnahmen kann der mit der Umsetzung der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes würden die Flächen weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Straße „Vorm Luer" wäre mit einer Bebauung der Flächen im Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu rechnen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft würden damit geringer ausfallen. Zur Deckung des prognostizierten Wohnflächenbedarfes für den Stadtbezirk Holzen müssten an anderer Stelle Wohnbauflächen ausgewiesen werden, die ähnliche Eingriffe in den Naturhaushalt erfordern würden.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Wie schon unter Punkt 3.2 ausgeführt, sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HO 3 „Luerblick" Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Aufgrund des existierenden Baurechtes an der Straße „Vorm Luer" unterliegen nur Teilflächen des Plangebietes der Eingriffsregelung, die sich derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befinden. Weiterhin ist der Eingriff durch die Errichtung von Straßen im Innenbereich zu bewerten, da der Bau von Straßen ein Eingriff in den Naturhaushalt gemäß § 4 Abs. 2. Nr. 4 LG NRW ist.

5.1 Ermittlung des Ist-Zustandes

Biotoptyp Nr.	vorhandene Flächennutzung	Fläche (m²)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	wassergeb. Decken/Schotter	537	x	1		537
2	Schotterrasen	751	x	2		1.502
3	Hausgarten	824	x	4		3.296
4	Ruderalflächen	91	x	4		364
5	Grünland, intensiv gen.	25.378	x	4		101.512
6	Fließgewässer, naturfern	5	x	6		30
7	Grünland, extensiv gen.	15.928	x	6		95.568
8	Gehölzgruppen	288	x	8		2.304
9	Waldmantel/Ufergehölz	282	x	8		2.256
10	Feuchtgrünland	912	x	9		8.208
11	Einzelbäume	(301)	x	5		1.505
	gesamt (ohne Bäume)	44.996			gesamt:	217.082

5.1.1 Ermittlung des IST-Zustandes (ohne Verkehrsflächen)

Da der erforderliche Ausgleich für durch die Errichtung der Verkehrsflächen (nur Straßen) verursachten Eingriffe Bestandteil der Erschließungskosten ist, erfolgt hierfür eine separate Eingriffsbilanzierung. Entsprechend wird eine Bilanzierung der Eingriffe auf den sonstigen Flächen vorgenommen.

Biotoptyp Nr.	vorhandene Flächennutzung	Fläche (m²)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	wassergeb. Decken/Schotter	537	x	1		537
2	Schotterrasen	751	x	2		1.502
3	Hausgarten	824	x	4		3.296
4	Ruderalflächen	91	x	4		364
5	Grünland, intensiv gen.	21.946	x	4		87.784
6	Fließgewässer, naturfern	5	x	6		30

7	Grünland, extensiv gen.	14.599	x	6	87.594
8	Gehölzgruppen	288	x	8	2.304
9	Waldmantel/Ufergehölz	282	x	8	2.256
10	Feuchtgrünland	746	x	9	6.714
11	Einzelbäume	(220)	x	5	1.100
	gesamt (ohne Bäume)	40.069		gesamt:	193.481

5.1.2 Ermittlung des IST-Zustandes für die Verkehrsflächen

Biotoptyp Nr.	vorhandene Flächennutzung	Fläche (m²)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	Grünland, intensiv gen.	3.432	x	4		13.728
3	Grünland, extensiv gen.	1.329	x	6		7.974
6	Feuchtgrünland	166	x	9		1.494
7	Einzelbäume	(81)	x	5		405
	gesamt (ohne Bäume)	4.927		gesamt:		23.601

5.2 Ermittlung des Planungszustandes (bei Vollausnutzung der Festsetzungen)

Biotoptyp Nr.	geplante Flächennutzung	Fläche (m²)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	Verkehrsfläche (Straßen)	4.927	x	0		0
2	Wohnbauflächen	13.396	x	0		0
3	Fuß- und Radwege	1.509	x	1		1.509
4	wassergeb. Decken/Schotter (Bestand Sportgelände)	537	x	1		537
5	Schotterrasen (Bestand Sportgelände)	751	x	2		1.502
6	Hausgärten	15.418	x	3		46.254
7	private Grünflächen (Lärmschutzwall)	1.368	x	3		4.104
8	öffentliche Grünflächen (mehrmals im Jahr gemäht)	1.588	x	4		6.352
9	Regenrückhaltebecken naturnah	2.700	x	6		16.200
10	private Grünflächen mit Pflanzgebot (Lärmschutzwall)	585	x	7		4.095
11	öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot (Lärmschutzwall)	1.935	x	7		13.545
12	Waldmantel/Ufergehölz (Bestand im Bereich des Regenrückhaltebeckens)	282	x	8		2.256
13	Anpflanzen von 65 Bäumen auf priv. Grundstücken	(1.950)	x	4		7.800
14	Anpflanzen von 26 Bäumen auf Verkehrsflächen	(780)	x	4		3.120
	gesamt (ohne Bäume)	44.996		gesamt:		107.274

Differenz der PIG-Bewertung Ist-Zustand/Planungszustand (s.o.):

109.808 Punkte

Bei der Planung sind bereits folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft berücksichtigt:

- Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4.
- Pflanzgebot mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen auf 5% der Baugrundstücksfläche (Nummer 5.2 der textlichen Festsetzungen) zur entsprechenden Gestaltung der Hausgärten.
- Pflanzgebot für einen standortgerechten einheimischen Laubbaum/Obstbaum (Stammhöhe min. 180 cm) pro Baugrundstück. Nach den vorliegenden Planungen können im Plangebiet ca. 65 Baugrundstücke geschaffen werden.
- Anpflanzung von 26 festgesetzten hochstämmigen Baum im Bereich der Verkehrsflächen.
- Anpflanzung mit standortgerechten, einheimischen Sträuchern im Bereich des Lärmschutzwalles auf der öffentlichen Grünfläche und auf einem 3 m breiten Streifen auf der privaten Grünfläche (siehe Pflanzgebote).

5.2.1 Ermittlung des Planungszustandes (ohne Verkehrsflächen)

Biotoptyp Nr.	geplante Flächennutzung	Fläche (m²)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	Wohnbauflächen	13.396	x	0		0
2	Fuß- und Radwege	1.509	x	1		1.509
3	wassergeb. Decken/Schotter (Bestand Sportgelände)	537	x	1		537
4	Schotterrasen (Bestand Sportgelände)	751	x	2		1.502
5	Hausgärten	15.418	x	3		46.254
6	private Grünflächen (Lärmschutzwall)	1.368	x	3		4.104
7	öffentliche Grünflächen (mehrmals im Jahr gemäht)	1.588	x	4		6.352
8	Regenrückhaltebecken naturnah	2.700	x	6		16.200
9	private Grünflächen mit Pflanzgebot (Lärmschutzwall)	585	x	7		4.095
10	öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot (Lärmschutzwall)	1.935	x	7		13.545
11	Waldmantel/Ufergehölz (Bestand im Bereich des Regenrückhaltebeckens)	282	x	8		2.256
12	Anpflanzen von 65 Bäumen auf priv. Grundstücken	(1.950)	x	4		7.800
	gesamt (ohne Bäume)	40.069			gesamt:	104.154

Differenz der PIG-Bewertung Ist-Zustand/Planungszustand (s.o.):

89.327 Punkte

5.2.2 Ermittlung des Planungszustandes für die Verkehrsflächen

Biotoptyp Nr.	geplante Flächennutzung	Fläche (m²)	x	Wertfaktor	=	Wert
1	Verkehrsfläche (Straßen)	4.927	x	0		0
2	Anpflanzen von 26 Bäumen auf Verkehrsflächen	(780)	x	4		3.120
	gesamt (ohne Bäume)	4.927			gesamt:	3.120

Differenz der PIG-Bewertung Ist-Zustand/Planungszustand für die Verkehrsflächen(s.o.):

20.481 Punkte

Der Planungsanlass geht nach Abwägung den Belangen von Natur und Landschaft im Rang vor. Als Kompensation für die unvermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt ist die unter 5.3 beschriebenen externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen.

5.3 Darstellung und Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Gemäß der in Punkt 5.2 durchgeführten Eingriffsbewertung besteht ein Defizit von 109.808 Biotoppunkten, dass durch externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden muss. Aufgrund der Höhe des Defizits sind verschiedene Maßnahmen erforderlich.

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:

- Anlage von Obstwiesen im Ortsteil Wettmarsen

  Eine vorhandene alte Obstwiese auf dem Flurstück 223 ist im Landschaftsplan Arnsberg als geschützter Landschaftsbestandteil Nr. 2.4.2.61 festgesetzt. Lücken im Bestand und fehlende Verjüngung durch Nachpflanzung beeinträchtigen allerdings die Obstwiese in ihrem Wert. Als Kompensationsmaßnahme erfolgen entsprechende Nachpflanzungen. Weiterhin erfolgt auf dem Flurstück 149 in direkter Ortsrandlage die Neuanpflanzung einer Obstwiese. Die Maßnahmen in der Gemarkung Holzen, Flur 14, Flurstücke 149 teilw. und 223 teilw. mit einer Fläche von 15.830 m² sind bereits umgesetzt und in das Ökokonto der Stadt Arnsberg eingebracht.

- Umwandlung eines Pappelbestandes in standortgerechten Laubwald im Ortsteil Wettmarsen

  Die auf einem vernässten Standort stockenden Pappeln konkurrieren mit den ebenfalls vorhandenen Erlen und stellen eine Beeinträchtigung des vernässten Sonderstandortes dar. Die Pappeln wurden abgetrieben und die Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen. Aufgrund der bereits vorhandenen Erlen und der Standortverhältnisse werden sich wertvolle Biotopstrukturen von selbst entwickeln. Eine Anpflanzung standortgerechter Gehölze ist nicht erforderlich.
  Die Maßnahme in der Gemarkung Holzen, Flur 14, Flurstück 58 teilw. mit einer Fläche von 8.450 m² ist bereits umgesetzt und in das Ökokonto der Stadt Arnsberg eingebracht.

- Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an der Ruhr im Stadtbezirk Arnsberg

  Vorgesehen ist die Umsetzung einer Maßnahme im „Alten Feld" zwischen der Fußgängerbrücke in der Twiete und der „Jägerbrücke" (Gemarkung Arnsberg, Flur 40, Flurstücke 18, 20, 21, 22, 97, 176, 179, 180, 181, 192, 208, und 209). Vorgesehen ist eine Laufaufweitung auf einer Fläche von ca. 3,3 ha, analog zu der im Jahr 2004 umgesetzten Maßnahme ca. 1000 m flussaufwärts. Die Maßnahme ist aus dem „Konzept zur naturnahen Entwicklung der Oberen Ruhr" (2002) abgeleitet.

- **ökologisches Aufwertungspotenzial**

Die externen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Holzen, Flur 14 sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt und bereits umgesetzt. Die Maßnahmen sind in das Kompensationsflächenkataster des Hochsauerlandkreises und in das Ökokonto der Stadt Arnsberg eingestellt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes HO 3 „Luerblick" erfolgt eine konkrete Zuordnung der Maßnahmen:

Maßnahme	Nr. Kompensationsflächenkataster HSK	Aufwertung
Anlage von Streuobstwiesen	AR.3.03.00002 und AR.3.03.00003	27.810
Waldumwandlung	AR.3.03.00006	16.900
		44.710

Im Planzustand ist für das Plangebiet ein Defizit von 109.808 Biotoppunkten ermittelt worden. Nach Abzug der o.a. externen Ausgleichsmaßnahme (44.710) verbleibt ein Defizit von

65.098 Punkten,

das der geplanten Renaturierungsmaßnahme an der Ruhr zugeordnet wird.

Da die Durchführung solcher Maßnahmen über den Flächenansatz gemäß der Biotoptypenliste des HSK nicht zu realisieren ist, wird das verbleibende Defizit in einen Geldbetrag umgerechnet, der für die Durchführung der Maßnahme zur Verfügung steht. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des HSK wird pro Biotoppunkt ein Geldbetrag von 1,70 € erhoben. Somit steht für die geplanten Maßnahme ein Betrag von

110.666,60 €

zur Verfügung. Eine konkrete Kostenschätzung für die geplante Renaturierungsmaßnahme liegt bislang noch nicht vor. Sollten die Kosten den o.a. Betrag übersteigen, wird der verbleibende Rest in das Ökokonto der Stadt Arnsberg eingestellt.

Mit den genannten externen Ausgleichsmaßnahmen übersteigt der Gesamtwert des Planungszustandes den des Ist-Zustandes größenordnungsmäßig um das Defizit am Eingriffsort (s.o.); die Gesamtbilanz ist daher ausgeglichen.

- **Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen**

In den Kapiteln 5.1 und 5.2 ist der erforderliche Ausgleich für die Verkehrsflächen und die übrigen Flächen im Plangebiet separat ermittelt worden. Danach beträgt der erforderliche Ausgleich für die Verkehrsflächen 20.481 Biotoppunkte und für die Wohnbauflächen und sonstigen Flächen 89.327 Biotoppunkte.
Der extern zu erbringende Ausgleich in Höhe von 109.808 Biotoppunkten wird folgendermaßen den beiden Bereichen zugeordnet:

- **Ausgleich Verkehrsflächen**
  - die Umwandlung eines Pappelbestandes in standortgerechten Laubwald im Ortsteil Wettmarsen (Gemarkung Holzen, Flur 14, Flurstück 58 tlw.) auf einer Fläche 8450 m² und einer ökologischen Aufwertung von 16.900 Biotoppunkten und
  - die Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an Ruhr mit einer Fläche von ca. 3,3 ha im Stadtbezirk Arnsberg, im "Alten Feld" zwischen der Fußgängerbrücke in der Twiete und der "Jägerbrücke mit einem Anteil von 3.581 Biotoppunkten (6.087,70 €).

- **Ausgleich Wohnbauflächen**
  - die Anlage und Nachpflanzung von Obstwiesen im Ortsteil Wettmarsen (Gemarkung Holzen, Flur 14, Flurstück 149 tlw., 223 tlw.) auf einer Fläche 15.830 m² und einer ökologischen Aufwertung von 27.810 Biotoppunkten und
  - die Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an Ruhr mit einer Fläche von ca. 3,3 ha im Stadtbezirk Arnsberg im "Alten Feld" zwischen der Fußgängerbrücke in der Twiete und der Jägerbrücke mit einem Anteil von 61.517 Biotoppunkten (104.578,90 €).

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Bewertung der möglichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes HO 3 „Luerblick" hat ergeben, dass die Schutzgüter „Mensch", „Boden", „Pflanzen und Tiere" und das „Landschaftsbild" von der Planung betroffen sind.
Die zulässigen Schadstoff- und Lärmemissionen sind durch entsprechende Gesetze und Verordnungen geregelt. Zudem erfolgt die Errichtung eines Lärmschutzwalles im nördlichen

Bereich des Plangebietes und die Ausweisung von 2 Lärmpegelbereichen. Zusätzliche Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.
Die Veränderung des Mikroklimas durch die zusätzliche Flächenversiegelung im Plangebiet wird als nicht erheblich angesehen.
Der Verlust von schutzwürdigen Böden mit ihrer noch weitgehend natürlichen Bodenfunktionen kann nicht kompensiert werden, da hierfür eine Entsiegelung von Flächen erfolgen müsste. Solche Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.
Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere können durch die unter Punkt 5.3 beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
Zur Reduzierung des Eingriffs in das Landschaftsbild erfolgt eine Beschränkung der max. zulässigen Firsthöhen für die geplanten Gebäude auf 9 m. Mit dieser Festsetzung kann der Eingriff in das Landschaftsbild jedoch nicht vollständig kompensiert werden. Weitere sinnvolle Kompensationsmaßnahmen stehen hierfür nicht zur Verfügung.

7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Arnsberg benötigt im Stadtbezirk Holzen zusätzliche Wohnbauflächen, da in dem vor einigen Jahren ausgewiesenen Wohngebiet „Am Walde" fast keine Grundstücke mehr zur Verfügung stehen. Die im Stadtbezirk vorhandenen Baulücken und Freiflächen stehen dem Markt nicht oder nur in geringem Umfang zur Verfügung und können die Nachfrage nach Baugrundstücken nicht decken. Daher stehen zur Sicherung und weiteren Entwicklung des Wohnstandortes Holzen keine anderen Flächen zur Verfügung.

Im Zuge des Planverfahrens wurde Wert auf die Erhaltung vorhandenen Strukturen entlang des östlich des Plangebietes gelegenen Braukbaches gelegt.

Zur Vermeidung unnötiger Flächenversiegelungen wurde die Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Überschreitungen bis zur einer Grundflächenzahl von 0,6 sind nur zulässig, wenn sie mit wasserdurchlässigen Materialien durchgeführt werden.
Eine flächensparende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und/oder Reihenhäusern wurde nicht festgesetzt, da aufgrund der Erfahrungen in der Vergangenheit solche Objekte nur in geringem Umfang von potenziellen Interessenten nachgefragt werden.

8. Zusätzliche Angaben

Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt. Hierfür ist im Sommer 2005 eine flächendeckende Biotoptypenkartierung durchgeführt worden (siehe Anlage1). Im Sommer 2006 erfolgte eine Nachkartierung von Teilflächen. Die Bewertung der Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgt anhand der Biotoptypenliste des HSK (Stand: Jan. 2006).

Zudem liegt eine schall- und lichttechnische Untersuchung für das Plangebiet vor. Die Ergebnisse der Untersuchung sind in den Umweltbericht und die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

Die Beurteilung der übrigen Umweltauswirkungen erfolgt auf der Grundlage allgemeiner Annahmen und grundsätzlicher Aussagen aus der Fachliteratur.

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Stadt Arnsberg. Die Ausführung der Maßnahmen wird spätestens 1 Jahr nach Umsetzung überprüft. Weitere Kontrollen erfolgen laufend bei sich bietenden Gelegenheiten.

Die Verkehrsbelastung auf der „Hönnetalstraße“ wird in unregelmäßigen Abständen untersucht. In den letzen 10 Jahren erfolgten 3 Verkehrszählungen. Eine zusätzliche Überprüfung der Verkehrsbelastung im Rahmen des Monitorings erscheint daher nicht erforderlich. Sollten in Zukunft dennoch Auffälligkeiten eintreten, werden entsprechende Verkehrszählungen eingeleitet.

9. Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes HO 3 „Luerblick“ verfolgt die Stadt Arnsberg das Ziel, auch im Stadtbezirk Holzen Wohnbauflächen vorzuhalten, um ein ausreichendes Angebot anbieten zu können. Gleichzeitig soll die vorhandene Infrastruktur des Ortes gesichert werden.

Zulässig wird die Errichtung von Gebäuden mit einer Firsthöhe von max. 9 m. Die geplanten Wohnbauflächen liegen am östlichen Rand des Stadtbezirks Holzen und südlich des Sportgeländes. Die äußere Erschließung ist über die „Hönnetalstraße“ und die Straße „Vorm Luer“ gesichert.
In einer schall- und lichttechnischen Untersuchung sind die Belastungen durch Verkehrslärm und mögliche Beeinträchtigungen durch die nördlich des Plangebietes gelegenen Sportanlagen untersucht worden. Durch die Ausweisung von 2 Lärmpegelbereichen und die Errichtung eines Lärmschutzwalles südlich des Sportplatzes kann der erforderliche Lärmschutz für das Plangebiet gewährleistet werden. Die Lichtimmissionen können durch eine optimierte Justage bzw. den Neubau der Flutlichtanlage und eine Beschränkung der Betriebsdauer im Rahmen der zulässigen Belastungen gehalten werden.
Zusätzliche Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung durch Verkehrsimmissionen oder Luftschadstoffe sind nicht zu erwarten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes HO 3 „Luerblick“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Zur Minimierung der Eingriffe wurde ein ca. 25 m breiter Streifen entlang des Braukbaches aus der Abgrenzung des Plangebietes herausgenommen. Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wurde die mögliche Flächenversiegelung auf den Baugrundstücken begrenzt. 5 % der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Weiterhin ist pro Baugrundstück ein standortgerechten einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Der erforderliche Lärmschutzwall an der Sportanlage wird mit standortgerechten einheimischen Sträuchern bepflanzt. Für die verbleibenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden externe Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Vorgesehen sind die Anlage von Obstwiesen und die Umwandlung eines Pappelwäldchens in standortgerechten Laubwald in Wettmarsen und die Durchführung einer Renaturierungsmaßnahme an der Ruhr im Stadtbezirk Arnsberg.

Das Landschaftsbild am östlichen Rand von Holzen wird nachteilig verändert. Für den nicht vermeidbaren Eingriff in das Landschaftsbild kann kein Ausgleich erbracht werden.

Durch die zulässige Versiegelung von Flächen werden schutzwürdige Böden mit ihrer noch weitgehend natürlichen Bodenfunktion beeinträchtigt. Hierfür kann kein Ausgleich geschaffen werden. Aufgrund der geologischen Situation im Plangebiet und der Umgebung wird diese Beeinträchtigung jedoch als nicht erheblich eingestuft.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Grundwasser und den in unmittelbarer Nähe des Plangebietes verlaufenden Braukbach. Durch die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird die Wasserführung des Braukbaches nicht nachteilig verändert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltbeeinträchtigungen durch die

Aufstellung des Bebauungsplanes HO 3 „Luerblick“ keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

STADT ARNSBERG
FD Umwelt -

Arnsberg, Januar 2008
Dieter Hammerschmidt
Tel.: 02932/201-1815