

STADT DROLSHAGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
(mit Erschließungsplan)
Nr. 21 „Steinfeld“ in Schreibershof



• Teil A: **Begründung zum B-Plan**

• Teil B1: **Umweltbericht**

• Teil B2: **Erläuterungen zum Lpfl. BPlan**

Bearbeitung im Auftrag des Vorhabenträgers:

Satzungsbeschluss
gem. § 10 Abs. 1 BauGB
vom 1. März 2007

PLANUNGSBÜRO
THEOFEL

■ Städtebau ■ Bauleitplanung ■ Landschaftsplanung ■ Freiraumplanung
35216 BIEDENKOPF BAHNHOFSTRASSE 14 TEL: 06461.983248



Stadtplaner AKNW



INHALTSVERZEICHNIS

Das Plangebiet im Raum	A 3
------------------------------	-----

Teil A: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

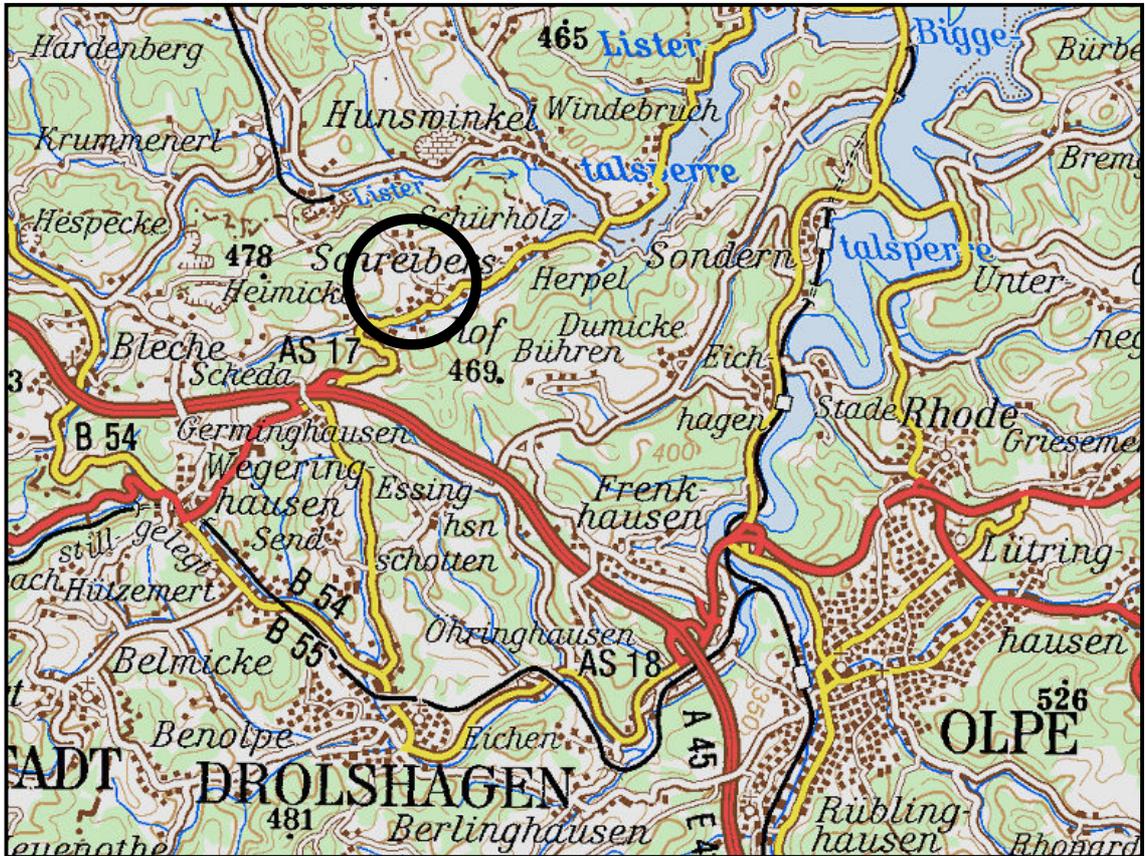
1. Allgemeines	
1.1 Einleitung und Planungsanlass	A 4
1.2 Rechtsgrundlagen	A 5
1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung	A 6
1.4 Lage und Charakterisierung des Plangebietes	A 6
1.5 Bestand und Planungsvorgabe	A 7
2. Grundzüge der Planung und Festsetzungen	
2.1 Art der baulichen Nutzung	A 7
2.2 Maß der baulichen Nutzung	A 8
2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	A 9
2.4 Erschließung	
2.4.1 Verkehrliche Erschließung	A 9
2.4.2 Ver- und Entsorgung	A 10
2.5 Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen, UVP	A 10
3. Örtliche Bauvorschrift	A 12
4. Allgemeine städtebauliche Festsetzungen	A 12
5. Maßnahmen zur Bodenordnung	A 13
6. Kostenübersicht	A 13
7. Städtebauliche Kalkulation	A 13
8. Hinweise, Denkmalschutz	A 14

Teil B: Umweltbericht (B 1) sowie Erläuterungen zur landschaftspflegerischen Begleitplanung, Eingriff- und Ausgleichsbilanz (B 2)

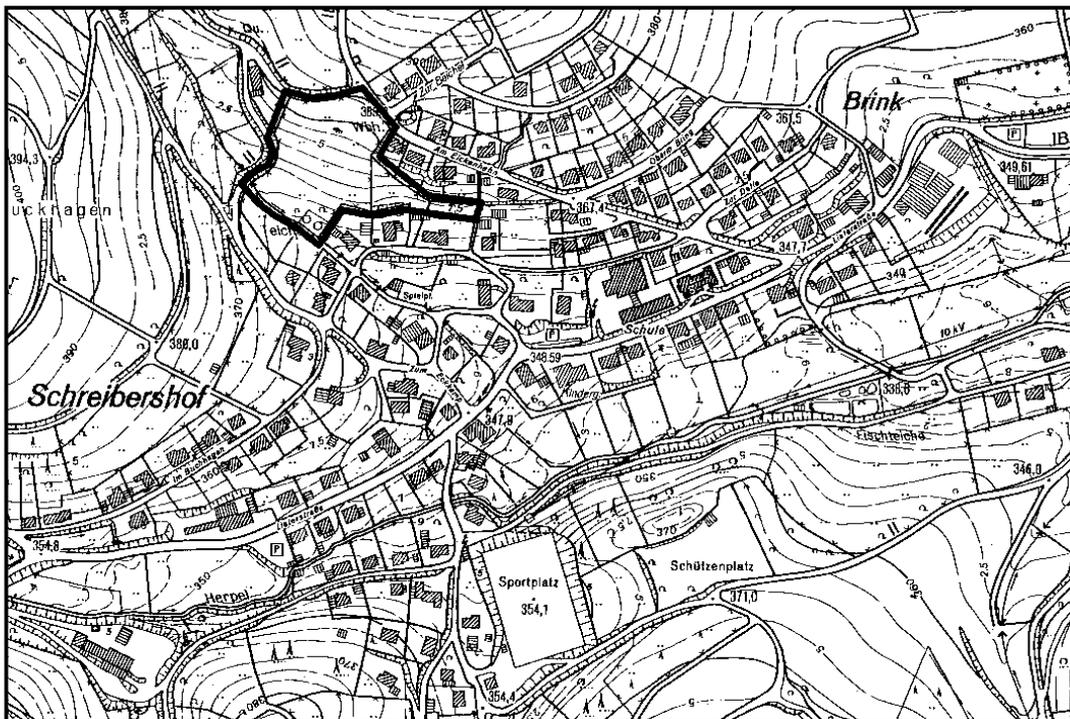
B1 1. Einleitung	B 1
1a. Inhalt und Ziele des Bauleitplans	B 1
1b. Ziele des Umweltschutzes	B 2
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	B 2
Fazit	B 4
B2 1. Einleitung	B 5
2. Naturraum, Relief, Geologie, Klima	B 6
3. Bestandsaufnahme	B 7
4. Prüfung der Eingriffsrelevanz	B 7
5. Eingriffsflächen	B 8
6. Ausgleichsmaßnahmen und -flächen	B 8
7. Eingriffsbewertung und Bilanzierung	B 9
- E/A-Tabelle	B 10
• Anhang Gehölzartenliste	B 11



Die Region um die Stadt Drolshagen mit Kennzeichnung des beplanten Stadtteils:



Ausschnitt aus der DGK mit der örtlichen Lage des Plangebietes:



(Beide Übersichtskarten ohne Maßstab)



Teil A

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Steinfeld“ im Stadtteil Schreibershof

- Stand: Satzungsbeschluss März 2007 -

1. Allgemeines

1.1 Einleitung und Planungsanlass

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBB) Nr. 21 „Steinfeld“ soll die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Stadtteil Schreibershof schaffen. Da die beplanten Flächen sich im alleinigen Eigentum eines Grundstückbesitzers befinden, der sowohl für Erschließung, Ver- und Entsorgung als auch Vermarktung der baureifen Grundstücke (ggfs. unter Mithilfe beauftragter Dritter) verantwortlich auftreten will, wurde auf der Grundlage des § 12 BauGB über dessen Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens positiv entschieden.

Parallel mit der vorliegenden Bebauungsplanung, welche die städtebauliche und planungsrechtliche Entwicklung in Anwendung der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 BauGB vorgibt, wurde eine Vorhaben- und Erschließungsplanung ausgearbeitet, in der die Ausgestaltung der technischen Infrastruktur dargelegt ist. Teile der Planung sind in die zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen des VBB integriert.

Auf Grundlage der Verfahrensdurchführung zum BauGB 2004¹ ist als weiterer eigenständiger Bestandteil dieser Begründung eine Umweltprüfung mit -bericht und integrierter landschaftspflegerischer Begleitplanung erarbeitet worden. Diese dient im Zusammenhang mit der vorgenommenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Entscheidungsgrundlage und Abwägungsmaterial.

Verfahrensablauf

Um die förmlichen Voraussetzungen zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung am 22.02.2006 in ihrer öffentlichen Sitzung den Einleitungs-/Aufstellungsbeschluss gefasst, dieser wurde am

¹ Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.6.2004 (BGBl. I S. 1359)



22.03.2006 gemäß § 2 (1) BauGB durch Veröffentlichung in den Amtlichen Mitteilungen der Stadt Drolshagen ortsüblich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand am 30.03.2006 in Form einer Bürgerversammlung statt. Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung und Umweltbericht wurde darüber hinaus in der Zeit vom 31.03. bis 28.04.2006 im Bauamt der Stadt Drolshagen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Die Bekanntmachung zur Bürgerbeteiligung wurde am 22.03.2006 in den Amtlichen Mitteilungen der Stadt Drolshagen ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbarkommunen gemäß §§ 2 (2) und 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21.03.2006.

Der Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss fasste die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 26.10.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung wurde am 17.11.2006 in den Amtlichen Mitteilungen der Stadt Drolshagen ortsüblich bekanntgemacht. Die Offenlegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschl. Begründung und Umweltbericht fand in der Zeit vom 30.11. bis 29.12.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.03.2007 die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Steinfeld“ gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung sowie den Umweltbericht zum VBB gebilligt.

Am Tage nach seiner Veröffentlichung am2007 hat der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 21 „Steinfeld“ Rechtskraft erlangt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB 2004), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) sowie der dazu ergangenen Rechtsvorschriften erstellt.

Neben dem Bebauungsplan wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen eine Örtliche Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) gemäß § 86 BauO NRW für den Geltungsbereich des VBB erlassen (Satzungsbeschluss vom2007), auf deren



Beachtung im Zusammenhang mit der Umsetzung der planungsrechtlichen Festsetzungen hier besonders hingewiesen wird.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, der u.a. Wohnbaugebiete festsetzt, wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den betreffenden Ortsabschnitt „Wohnbauflächen“ dar. Er ist an die Ziele der Regional- und Landesplanung angepasst und somit raumordnerisch abgestimmt.

1.4 Lage und Charakterisierung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst einen nordwestlichen Teil von Schreibershof im Anschluss an bestehende, zum Teil deutlich ältere Siedlungsgebiete. Im Norden, Süden und Osten grenzen bebaute Grundstücke an, im Westen liegt ebenfalls ein bebautes Wohngrundstück. Es handelt sich um ein mäßig nach Süd-Südwest geneigtes Gelände, welches im Süden durch einen kleinen Bachlauf begrenzt wird und aus dem (am südlichen Plangebietsrand) eine private Teichanlage gespeist wird. In den nördlichen Uferabschnitten liegen mosaikartig wechselnde frisch-feuchte bis staunasse Bereiche.

Für eine wohnbauliche Nutzung stellt es eine idealtypische Lösung dar, da das Gebiet keilartig von Bebauung umgeben ist und vorhandene äußere Infrastruktur genutzt werden kann. Das Gelände ist mit Ausnahme einer Weichholzkulisse im Umfeld des Gewässers sowie randlich einzelner Laubbäume gehölzfrei und wird als Weide bzw. Mähgrünland genutzt. Über das Gebiet verläuft ein schmaler Wiesenweg.

Auf Grund seiner Exposition und Neigung ist von einer besonderen Attraktivität als Wohnbaufläche auszugehen, da sämtliche Grundstücke über eine gute Erschließung sowie Besonnung und Belichtung verfügen, so dass die Nutzung regenerativer Energiequellen (Solaranlagen) nahe liegt und eine ansprechende Freiraumgestaltung umsetzbar ist.

Das Plangebiet in der Ortslage von Schreibershof hat eine Größe von 9.846 qm und umfasst die Flurstücke 118 (tlw.) und 262 (tlw.) der Flur 4 der Gemarkung Dumicke. In den Geltungsbereich einbezogen wurde ferner eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Dumicke, Flur 10, Flurstück 196. Die externe Ausgleichsfläche hat eine Größe von 3.686 qm.



1.5 Bestand und Planungsanlass

Im Ortsteil Schreibershof besteht eine deutliche Nachfrage nach baureifen (Wohnbau-) Grundstücken. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen (aus 2001) sind im Nordwesten der Ortslage Siedlungsflächenzuwächse von ca. 3 ha Wohnbaufläche eingestellt.

Um den Bedarf an wohnbaulich nutzbaren Grundstücken decken zu können und angesichts der Tatsache, dass der alleinige Eigentümer der Grundstücke willens und in der Lage ist, die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Voraussetzungen zur Schaffung des benötigten Baulandes zu erbringen, hat sich die Stadt Drolshagen entschieden, Erschließung und Vermarktung ohne öffentliche Investitionen im Rahmen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes mit begleitender vorhabenbezogener Bebauungsplanung von privaten Dritten („Erschließungsgesellschaft Steinfeld“, 57489 Drolshagen) erbringen zu lassen.

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich seiner Auswirkungen auf die städtebauliche Struktur des Ortes sowie der Folgen für die vorhandene und geplante öffentliche Infrastruktur sind im Planungsverfahren zwischen Kommune und Vorhabenträger erörtert und abgestimmt worden.

Die vom Vorhabenträger herzustellenden Erschließungsanlagen sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen gehen nach Erfüllung der vertraglichen Vereinbarungen des Durchführungsvertrages in öffentliches Eigentum über.

Alle Baugrundstücke werden vom Vorhabenträger bzw. von dessen Beauftragten in eigener Regie bodenrechtlich umgelegt und anschließend veräußert.

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen des VBB wird die Stadt Drolshagen eine Gestaltungssatzung als Örtliche Bauvorschrift gesondert erlassen, die im Zuge der bauordnungsrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen ist.

2. Grundzüge der Planung und Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als *Wohnbauflächen* dargestellt.

In Anwendung der Konkretisierungsabfolge bei der nunmehr erfolgten verbindlichen Bauleitplanung wird *Reines Wohngebiet -WR* (§ 3 BauNVO) festgesetzt. Dabei werden die in



WR-Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Absatz 3 (z.B. Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale, kirchliche, sportliche, kulturelle Zwecke etc.) für auch nicht ausnahmsweise zulässig erklärt, da durch derartige Nutzungen und Anlagen sowohl die städtebauliche Ordnung der Umgebung als auch die räumliche Infrastruktur negativ beeinträchtigt würde (Verkehre, Emissionen, Baukörper, Dorfgestalt, Orts- und Landschaftsbild). Mit der WR-Gebietsausweisung ist dem konkreten Vorhabenbezug (Errichtung von Wohngebäuden) auch gem. der aktuellen Rechtsprechung Rechnung getragen worden.

Wegen der beabsichtigten Nutzung vorhandener, eher gering dimensionierter Erschließungsanlagen sowie der überwiegend dörflich strukturierten Umgebung (tlw. historische Baukörper, wenig dicht bebaute Flächenanteile, Naturfaktoren) ist die Ausweisung als *Reines Wohngebiet* sachgerecht und zielführend. Die Einschränkung um die o.g. Nutzungsarten tangiert nicht den Gebietstypus an sich.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung von Obergrenzen bei der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse wird das Maß der baulichen Nutzung bestimmt. Kann die festgesetzte GRZ von 0,3 im Bauraum nicht erreicht werden, so ist unter Berücksichtigung der zusätzlichen Überbauung durch Nebenanlagen und Zufahrten keine Widersprüchlichkeit zwischen Baugrenzen und GRZ gegeben. Um die beabsichtigte städtebauliche Ordnung zu wahren, sind die durch Haupt- und Wohngebäude überbaubaren Grundstücksflächen maßgebend (von denen entsprechend den Festsetzungen in bestimmten begründeten Fällen im Wege der Ausnahme abgewichen werden kann). Die Obergrenze der GRZ ist gemäß den Regelungen der BauNVO anzuwenden und zu berechnen.

Auf Grund der typisch offenen dörflichen Struktur mit einem großen Freiraumanteil um Bebauung wird eine Reduzierung der Obergrenze gem. BauNVO (0,4) um 25% für notwendig erachtet, auch um einen übermäßigen Versiegelungsgrad zu vermeiden.

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf 1 VG festgesetzt. Im Hinblick auf das geneigte Gelände wird davon ausgegangen, dass ein Kellergeschoss errichtet wird, welches talseitig in Geschosshöhe sichtbar bleibt. Für die Berechnung der Zahl der VG gilt der natürliche, vorhandene Geländeverlauf. Sollte durch Auf- und Abtrag ein weiteres VG (aus KG) entstehen, ist es ausnahmsweise zulässig. Zielsetzung ist es, talseitig maximal zwei Geschosshöhen visuell zu realisieren, wobei bei einem Dachgeschossausbau i.V.m.



der in der Gestaltungssatzung (Örtliche Bauvorschrift) vorgeschriebenen Dachneigung dann nur geringe Drenpelhöhen umsetzbar sind.

Um die Höhenlage der Haupt- bzw. Wohngebäude im Gelände festzusetzen und daran anzugleichen, wird mit einer Spanne von 0,50 bis vereinzelt 0,75 Meter die Höhenlage der Oberkante (OK) Fertigfußboden im Erdgeschoss festgesetzt, von welcher in begründeten Ausnahmefällen geringfügig abgewichen werden kann.

Weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind zur Erzielung der beabsichtigten städtebaulichen Gestalt nicht notwendig und somit nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der Baukörper, Zahl der Wohneinheiten

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt die offene Bauweise. Dabei können nach den landesrechtlichen Bestimmungen Nebengebäude, Garagen, Unterstellplätze oder Stellplätze in den Abstandsflächen eingebracht werden. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen beträgt 2, bezogen auf die tatsächliche Parzellierung, also max. 2 WE je überbaubarer Grundstücksfläche. Die vorgenannten Festsetzungen gewährleisten die städtebauliche Einordnung der Neubauten in das dörfliche Umfeld und sollen dazu beitragen, das zusätzlich entstehende Verkehrsaufkommen zu begrenzen.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Eintragung von Baugrenzen bestimmt. Die durch Baugrenzen definierten Bauräume für die Hauptgebäude besitzen die Abmessung von 14 x 13 m bzw. im Süden 16,5 x 14 m (Breite, Tiefe) und sind in ihrer Lage auf den jeweiligen Grundstückszuschnitt abgestimmt. Der Abstand zu den Verkehrsflächen ist dementsprechend unterschiedlich bemessen und muss der Planzeichnung entnommen werden.

Um eine einheitliche Gebäudeausrichtung und der Dachlandschaft zu erzielen sowie die Gebäudelängsseiten in Topographie und Landschaft einzufügen, wird die Hauptfirstrichtung als zwingend vorgegeben. Dabei können Nebengiebel (z.B. Zwerchhäuser, Vorbauten, Nebenhaus) abweichen, sofern deren Firsthöhe geringer ausfällt als diejenige des Hauptdaches.



2.4 Erschließung

2.4.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der südlichen Bauflächen erfolgt über die Neuanlage einer 4,0 m breiten Stichstraße (Anliegerweg, Wohnstraße), die ausgehend von der bestehenden Gemeindestraße „Zum Eckkamp“ in das Gebiet hineingeführt wird und an deren Ende in einer Wendeanlage (EAE Typ 3, R=6,0 m, 3-achsiges Müllfahrzeug) mündet. Von dort führt ein Fußweg (geplant: wassergebunden bzw. Grasweg) weiter in östlicher Richtung, er komplettiert damit die Anbindung des Neubaugebietes an die Fußwegespange zwischen „Am Eickenhahn“ und „Am Steinfeld“.

Die neue Stichstraße ist als Mischfläche (Gestaltungsvorschlag: Pflasterung mit talseitiger Rinne) ohne Separation der Verkehrsarten geplant. Nach ihrer Herstellung durch den Erschließungsträger ist eine Übernahme in öffentliches Eigentum und deren Widmung als Gemeindestraße vorgesehen.

Die für die sonstige technische Ausstattung der Straße maßgeblichen Anlagen (Entwässerungseinläufe, Rinne, Beleuchtungskörper) werden im Bebauungsplan dargestellt bzw. festgesetzt.

2.4.2 Ver- und Entsorgung

Die Herstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom) wird durch den Erschließungsträger in Übereinkunft mit den jeweiligen Versorgungsträger vorgenommen. Die Leitungsstränge der Entwässerungskanäle sind in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet worden. Es werden alle Baukörper nach Süden entwässert.

Zur Entwässerung ist ein Trennsystem vorgesehen um den Anforderungen des Landeswassergesetzes zu entsprechen und das vorhandene örtliche Kanalnetz hydraulisch zu entlasten. Da am südlichen Plangebietsrand ein Bachlauf verläuft, der in den Vorfluter „Herpel“ südlich von Schreibershof mündet, wird eine gepufferte Einleitung über ein zwischengeschaltetes, offen und naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken eingeplant. Die entsprechende Fläche wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Ausgleichsfläche „AF 3“ und der „Privaten Grünfläche“ (mit Teichanlage) festgesetzt und als „Fläche für die Rückhaltung und Niederschlagswasserbeseitigung: Oberirdisches Regenrückhaltebecken (RRB)“ gewidmet.



Die genauen Angaben zur Ver- und Entsorgung einschließlich der hydraulischen Berechnungen und technischen Angaben ist den Erläuterungen des Erschließungsplanes zu entnehmen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden sämtliche relevanten Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom, Telekom) aus dem Erschließungsplan festgesetzt. Leitungslage und technische Angaben zur Dimensionierung sind dem Erschließungsplan entnommen und werden ergänzend der Fachplanung auch im Bebauungsplan bezeichnet, sofern diese durch planungsrechtliche Festsetzungen nicht überdeckt und somit im Maßstab des VBB-Planes (M. 1:500) nicht darstellbar sind.

Weitere Versorgungsflächen oder Standorte für Versorgungsanlagen sind nicht notwendig und werden daher nicht eingeplant.

2.5 Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen, UVP

Der Eingriff ist unvermeidbar. Die versiegelbaren Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen deutlich unter dem Schwellenwert für eine Vorprüfung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es wird daher weder eine Vorprüfung noch eine UVP durchgeführt.

Da die Verfahrensdurchführung dieses VBB auf der Grundlage BauGB 2004 erfolgt, ist als **Teil B** dieser Begründung ein Umweltbericht mit Erläuterungen zum landschaftspflegerischen Begleitplan enthalten.

Auf der Basis der durchgeführten Bestandserhebung (Juli-Sept. 2005) und Beschreibung der planerisch vorbereiteten Eingriffe und der zugehörigen Bilanzierung (s. Teil B) wurden folgende Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt:

- **AF 1**

Entstehende Restfläche zwischen dem festgesetzten Fußweg im Süden, vorhandenen Gartenanteilen bebauter Parzellen im Norden und neuem Baugebiet im Westen. Die Fläche wird der Sukzession überlassen und soll sich als natürliche Böschungsfäche mit späterem Strauchwuchs entwickeln.

- **AF 2**

Unterhaltung der Wiesenfläche als extensives Mähgrünland (2-malige Mahd/Jahr: 1. nicht vor 1. Juli; 2. ab 15. Sept.) und Überstellung mit ca. 8 Obstbäumen (z.B. Apfel, Birne, Kirsche > regionale Sorten, Hochstämme). Landschafts- und dorfge-rechte Eingrünung gen Süden und Osten, Übergang zu Gartenanteilen.



- **AF 3**

Uferzone als wechselfeuchte Wiese. Überlassung der natürlichen Sukzession zur Herausbildung von bachbegleitenden Staudenfluren (Seggen, Binsen, Röhricht). Schutz von feucht-nassen Abschnitten. Keine Beweidung, Düngung oder sonstige Nutzung, z.B. als Gartenteil, eine Abzäunung ist nur gegen das nördlich angrenzende Baugrundstück zulässig, nicht jedoch innerhalb der Fläche. Erhaltung vorhandener Gehölze und abschnittsweise Ergänzung durch Schwarzerlen am Bachlauf und zwei davon abgerückte Einzelstandorte.

- **exAF**

Umwandlung des landschaftsbildstörenden Fichtenaufwuchses (ca. 30-jährig) in der Feldflur in eine Laubholzfläche mit vorwiegend Buchen, an den Rändern Herausbildung eines krautreichen und strauchartigen Waldsaumes durch natürliche Sukzession. Entfernung aufkommender Nadelgehölze. Jungpflanzen ca. 80 cm, forstgerechtes heimisches Pflanzgut.

Neben den festgesetzten Ausgleichsflächen mit den entsprechenden Bewirtschaftungs- und/oder Bepflanzungsmaßnahmen wird entlang der Erschließungswege die Anpflanzung von 3 Bäumen I. Ordnung (z.B. Ahorn, Esche, Eiche in Fläche AF 2) sowie entlang der neuen Fußwegverbindung eine Baumreihe mit 9/10 Bäumen II. Ordnung (z.B. Eberesche, Feldahorn, Robinie) festgesetzt.

Es wird empfohlen, die großkronige und landschaftsbildprägende Eiche (Hochwert 5659795.70 Rechtswert 3414325.80) knapp außerhalb des Geltungsbereiches (auf Böschungfläche Straße „Am Eckkamp“, westlich des ersten bergseitigen Baugrundstückes) auf jeden Fall dauerhaft zu erhalten und gegen Beschädigungen im Zuge der Bebauung zu sichern (Stammummantelung, keine Freilegung Wurzelwerk!).

Neben der auch zeichnerisch dargestellten Pflanzbindung wird zur weiteren dörflich-landschaftlichen Integration des Baugebietes festgesetzt, dass je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche ein Laub- oder Obstbaum aus der Artenliste im Anhang zu den Erläuterungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes anzupflanzen ist. Bei der im VBB vorgeschlagenen Parzellierung ergibt sich demnach ein Pflanzgebot von rd. 29 Bäumen, die die Grundstückseigentümer je nach Freiflächengestaltung individuell platzieren können (→ Nachbarrecht beachten!).

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen führen zu einer rechnerischen Deckung des Eingriffs von 99%. Der Eingriff ist demnach ausgeglichen.



Ausgleichsmaßnahmenzuordnung:

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 1a BauGB werden sämtliche Ausgleichsmaßnahmen und -Flächen den zu erwartenden Eingriffen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger umzusetzen, die Pflege und Unterhaltung (Grünland, Obstwiese) ist sicherzustellen.

3. Örtliche Bauvorschrift

Im Wege des Satzungsrechtes der Stadt Drolshagen und auf der Grundlage des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) wird eine separate Gestaltungssatzung für das Baugebiet erlassen. Auf die Kenntnisnahme dieser und die Einhaltung der dort getroffenen baugestalterischen Regelungen wird hier ausdrücklich hingewiesen.

4. Allgemeine städtebauliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 „Steinfeld“ der Stadt Drolshagen, Stadtteil Schreibershof, wird gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) und der Planzeichenverordnung (PlanzV) festgesetzt:

1. Das Bauland und für das Bauland
 - a) Die Art und das Maß (GRZ, Zahl der VG) der baulichen Nutzung;
 - b) Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Flächen;
Die Lage der Baukörper auf dem Grundstück wird durch die Eintragung von Baugrenzen definiert.,
 - c) Die max. Zahl der Wohneinheiten und die Stellung der baulichen Anlagen.
2. Die öffentlichen Verkehrsflächen und ihre Zweckbestimmung
3. Private Grünflächen
4. Eine Fläche für die Rückhaltung und Beseitigung (Versickerung, Einleitung) von Niederschlagswasser



5. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, auch im 2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes (externe Ausgleichsfläche)
6. Ver- und Entsorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom)
7. Leitungs- und zugehörige Kontrollrechte zugunsten der Stadt Drolshagen
8. Das Anpflanzen von Gehölzen (Laubbäume I. und II. Ordnung)

Darüber hinaus sind auf der Grundlage des Baugesetzbuches § 9 Abs. 1 und 1a weitere textliche Festsetzungen auf der Bebauungsplanurkunde enthalten.

5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind auf der Grundlage dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Nach Rechtskraft und Erschließung werden Teile des Plangebietes in öffentliches Eigentum überführt.

6. Kosten

Für Beplanung, Erschließung und Ver- und Entsorgung fallen keine öffentliche Kosten an. Die Maßnahmen werden durch private Träger durchgeführt.

7. Städtebauliche Kalkulation

WR-Gebiet, Nettobauflächen	7.246 qm
Verkehrsflächen, bituminös befestigt	471 qm
Wiesenweg, Fußweg	206 qm
Private Grünflächen	865 qm
Ausgleichsflächen AF 1 bis 3 am Eingriffsgebiet	947 qm
Regenrückhaltung, zentrale Versickerung	111 qm
Plangebiet „Steinfeld“	9.846 qm
Externe Ausgleichsfläche „Am Beuchel“	3.686 qm
Bauplätze	10 Stck.
Vorauss. Zahl der Wohneinheiten	15 Stck.
Einwohner geschätzt	45 Pers.



Durchschnittl. Grundstücksgröße	725 qm
Erschließungsflächen zu Nettobauland (tlw. vorhanden)	ca. 10 %

8. Denkmalschutz und Denkmalpflege

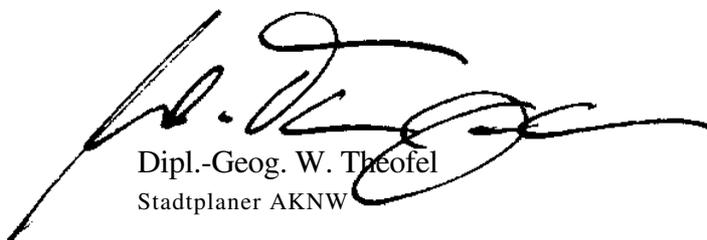
Denkmalpflegerische Belange werden durch diesen Bebauungsplanes nicht berührt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Es wird daher hier darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt Drolshagen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Aufgestellt im Auftrag des Vorhabenträgers:

Planungsbüro Theofel

Bahnhofstraße 14
35216 BIEDENKOPF
Fon 0 64 61 . 98 32 48
Fax 0 64 61 . 98 93 83
planungsbuerotheofel@email.de



Dipl.-Geog. W. Theofel
Stadtplaner AKNW

Biedenkopf und Drolshagen,
im Februar 2007.

**Teil B (1+2)****UMWELTBERICHT (B.1)**

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 21 „Steinfeld“ in Drolshagen - Schreibershof
sowie

ERLÄUTERUNGEN (B.2)

zum landschaftspflegerischen Begleitplan

- B.1 -

UMWELTBERICHT**1. Einleitung**

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf der nach BauGB 2004 getroffenen gesetzlichen Regelung, nach denen die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung erhoben und im Umweltbericht zusammenfassend der Öffentlichkeit dargelegt werden sollen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil dieser Begründung.

Er wurde gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB angefertigt. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden diese aufgefordert, Umweltinformationen zur Verfügung zu stellen und sich zur Umweltprüfung zu äußern. Die dem Plangeber mitgeteilten Umweltinformationen sind in diesen Umweltbericht eingeflossen.

1 a) Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen im Flächennutzungsplan dargestellte (Wohn-) Bauflächen städtebaulich verbindlich geordnet und Baurecht für ein *Reines Wohngebiet* gem. § 3 BauNVO geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 9.846 qm plus einer externen Ausgleichsfläche von 3.686 qm. Davon entfallen 7.246 qm auf das *Reine Wohngebiet* (Bauflächen), 677 qm auf Verkehrsflächen (tlw. nicht befestigt) und rd. 4.633 qm auf *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Na-*



tur und Landschaft (Ausgleichsflächen). Weiterhin werden Flächen für die Niederschlagswasserbehandlung (Versickerung, Einleitung Vorflut) und private Grünflächen festgesetzt.

Der Bedarf an Grund und Boden, der für wohnbauliche Zwecke beansprucht wird, beträgt rd. 2.174 qm. Dies entspricht der max. Ausnutzung der festgesetzten Grundflächenzahl ohne mögliche Überschreitung i.R. der Regelungen der BauNVO. Zusätzliche Verkehrsanlagen sind in einer Größenordnung von 471 qm geplant, weitere Fußwegeflächen werden nicht (vollständig) befestigt.

Auf den Ausgleichsflächen sollen Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer Aufwertung des dem Baugebietes umgebenden Landschaftsraumes führen sowie östlich des Ortsteiles Schreibershof durch Umwandlung standortfremder Nadelwaldkulturen das Landschaftsbild und die Waldfunktion verbessern und stärken.

1 b) Ziele des Umweltschutzes in berührten Fachgesetzen und -Plänen

Durch den Bebauungsplan werden keine in Fachgesetzen oder Fachplanungen enthaltenen Ziele des Umweltschutzes tangiert.

Es werden keine FFH-Gebiete oder sonstige rechtsverbindlich festgesetzte Schutzgebiete berührt. Flächen oder Objekte, für die nach Bundes- oder Landesnaturschutzgesetz ein besonderer Schutzstatus besteht, sind nicht bekannt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden bisher landwirtschaftlich genutzte, offene Grünflächen einer baulichen Nutzung zugeführt, infolge dessen es zu einem Landschaftsverbrauch und Bodenversiegelung kommen wird. Das Orts- und Landschaftsbild wird sich nach einer Bebauung nicht gravierend verändern, da sich der neu zu besiedelnde Bereich keilartig in umgebende Ortsteile einfügen wird. Im Sinne eines sparsamen Verbrauchs von Landschaft und Boden ist die Ortserweiterung hier sinnvoll, da de facto eine Nachverdichtung unter Beachtung dörflicher Siedlungsstrukturen vorgesehen ist.

Als Folge der Versiegelung wird der Eintrag von Niederschlagswasser in den Boden verringert und der Abfluss aus dem Gebiet erhöht. Die Neubildung von Grundwasser wird reduziert. Um einen möglichst hohen Anteil unverschmutzten Niederschlagswas-



ser zu versickern bzw. dem Vorfluter zuzuleiten, wird eine zentrale Wasserrückhaltung eingeplant.

Die Inanspruchnahme der Grünflächen (Hangflächen) zum Zwecke der Besiedlung führt zu einem Rückgang an unverbauten Talflanken am von Norden einziehenden Herpel-Zufluss. Es werden allerdings keine ausgesprochen hochwertigen Biotopflächen verbraucht, da die derzeitige Beweidung mit Vertritt keine Ausprägung mit entsprechender floristischer Vielfalt zulässt. An einigen steileren, weniger begrasteten Böschungsstellen setzt Sukzession (Besenginster) ein. Im flacheren Uferumfeld besteht das Grünland in frisch-feuchter Ausprägung, stellenweise durch Staunässe geprägt. Hier führt Viehtritt zur Bodenverdichtung und organischem Eintrag und belastet sowohl die natürlichen Uferbereiche als auch die Wasserqualität.

Zusätzlich der nunmehr vorgenommenen Siedlungsentwicklung stehen im Westen der Ortslage weitere Bauflächen bauleitplanerisch zur Verfügung. Im Sinne einer Arrondierung und Nachverdichtung ist die Abfolge der Inanspruchnahme von Innen nach Außen in der jetzt vorgesehenen Art und Weise folgerichtig.

Als Alternative zu dieser Planung steht somit nur die sog. Null-Variante zur Disposition, was angesichts der starken Nachfrage nach baureifem Land, verbunden mit einer angemessenen Form der Eigenentwicklung und Stärkung kleinerer Ortsteile mit ihrer (noch) vorhandenen Infrastruktur nicht in Betracht kommt.

Ohne Durchführung der Planung würde sich das Dargebot an Bauplätzen auf freie Baulücken beschränken, die jedoch oftmals dem Markt nicht zur Verfügung gestellt werden. Eine derartige Verknappung von Bauland führt regelmäßig zu steigenden Preisen, so dass die Eigentumsbildung möglichst weiter Bevölkerungskreise zusätzlich erschwert wird.

Die Verkehrsbelastung wird durch die beabsichtigte Bebauung zunehmen.

Der Tierwelt (v.a. Vogelwelt) wird Lebensraum (Brut- u. Nahrungshabitate) entzogen.

Zusätzliche Luftverunreinigungen werden durch die Inbetriebnahme heiztechnischer Anlagen entstehen.

Es werden keine Kultur- oder sonstige Schutzgüter beeinträchtigt.

Es werden zum einen am Eingriffsgebiet selbst Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich des planerisch vorbereiteten Eingriffs festgesetzt (Anpflanzung einer Streu-



obstwiese, Extensive Wiesenbewirtschaftung, Uferrandstreifen - Feuchtwiese, Gehölzpflanzungen) sowie zum anderen eine Fläche nordöstlich der Ortslage von Schreibershof als externe Ausgleichsfläche (Waldumbau) integriert.

Es wurden keine technischen Verfahren zur Umweltprüfung eingesetzt. Die im Zuge des Scoping (§ 4 Abs. 1 BauGB) vorgetragenen sachgerechten Hinweise zu umweltrelevanten Auswirkungen werden ggfs. im Offenlegungsplan berücksichtigt.

Die Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen auf Boden, Natur und Landschaft wurden auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf Basis mehrerer Ortsbegehungen und Kartierungen zwischen Juli und September 2005 durchgeführt.

Die Überwachung der (erheblichen) Umweltauswirkungen auf der Grundlage des Bauleitplanes wird in Form der Prüfung der bauordnungsrechtlichen Anforderungen der baulichen Anlagen und deren Einklang mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen vollzogen, gleiches gilt für die Einhaltung der auf sonstigen gesetzlichen Grundlagen fußenden Bestimmungen (u.a. örtliche Bauvorschrift, wasserrechtliche Vorgaben, Abwasserbeseitigung etc.).

Fazit:

Die Umweltauswirkungen der Planung sind insgesamt vertretbar. Es werden keine hochwertigen oder geschützte Biotoptypen beansprucht.

Die Bebauung fügt sich in die Ortsstruktur gut ein (i.S. einer Nachverdichtung), ohne dabei die Siedlungsentwicklung zusammenhanglos in freie Landschaftsteile hinauszuschieben.

Die Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen stärken die Wertigkeit innerörtlicher Freiräume, natürlicher Gewässerbereiche und das Landschaftsbild in der freien Feldflur. Durch die Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl (GRZ) und die zentrale Niederschlagswasserbehandlung wird der Versiegelungsgrad auf das notwendige Maß minimiert und die in Folge beeinträchtigte Grundwasserneubildung gefördert. Klimatische Auswirkungen sind nicht zu erwarten, es werden jedoch zusätzliche Emissionen durch Verkehrsströme und Heizungsanlagen ausgelöst.

Darüber hinaus sind keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen nach derzeitigem Erkenntnisstand zu erwarten.



- B.2 -
ERLÄUTERUNGEN
zum landschaftspflegerischen Begleitplan

1. Einleitung

Die Neuregelung des BauROG 2002 (Bau- und Raumordnungsgesetz) hatte nicht nur die Vereinheitlichung des Städtebaurechtes zum Inhalt, sondern integrierte auch die im Zuge des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes von 1993 geschaffene Eingriffs-/Ausgleichsregelung (ehem. §§ 8a-8c Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) und führte sie an herausgehobener Stelle direkt im BauGB ein. Sowohl das BauGB als auch das BNatSchG haben bis zum Jahre 2004 maßgebende Änderungen erfahren, neu hinzugekommen ist die Umsetzung der EG-Richtlinie zur Umsetzung der UVP-Richtlinie und vor allem in 2004 durch Art. 1 des EAG Bau (Europarechtsanpassungsgesetz) nunmehr die Verpflichtung, eine generelle Umweltprüfung durchzuführen und die Ergebnisse in einem Umweltbericht darzulegen. Mit dem EAG Bau werden die Vorgaben der europäischen Plan-UP-Richtlinie für den Bereich des Städtebaurechts vollständig in das BauGB integriert.

Bei einer Neuaufstellung wie auch einer Änderung von Bebauungsplänen (Bauleitplänen) ist -auf der Grundlage des BauGB- über Minimierung, Vermeidung und Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe in Natur und Landschaft zu entscheiden. Der § 1a BauGB regelt das Verhältnis von Bauplanungs- und Naturschutzrecht und führt die Eingriffs-/Ausgleichsplanung der bauleitplanerischen Abwägung zu. Der vorliegende landschaftspflegerische Begleitplan zum Bauleitplan inklusive der auf Empfehlungen des Landes fußenden Biotopwertbilanzierung dient in Verbindung mit dem Umweltbericht als Entscheidungshilfe für die kommunalen Gremien im Rahmen dieser Abwägung.

Was als Eingriff zu werten ist, hängt von landesrechtlichen Bestimmungen ab. Gemäß dem Landschaftsgesetz NRW (Landschaftsgesetz - LG vom 21.07.2000) sind Eingriffe in Natur- und Landschaft die "Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, durch die der Naturhaushalt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können." Als Eingriffe gelten dabei insbesondere bauliche Anlagen i.S. des § 2 Abs. 1 Landesbau-



ordnung und die Versiegelung von Grundflächen, z.B. durch Straßenneubau oder allgemeine Überbauung.

Auf der Ebene der Bauleitplanung hat daher gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB vom 08.12.86 i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004, BGBl. I S. 1359), eine Berücksichtigung und Abwägung der umweltrelevanten Belange stattzufinden. Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe sind nach § 1a Abs. 3 durch geeignete Darstellungen und/oder Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bauleitplan als „Flächen oder Maßnahmen für den Ausgleich“ respektive „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zu treffen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung betrifft alle im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Steinfeld“ einbezogenen Flächenanteile, also die bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Ortslage sowie Waldgrundstücke im Außenbereich der Gemarkung Domicke, Flur 10, östlich von Schreibershof.

2. Naturraum, Relief, Geologie und Klima

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großregion der *bergisch-sauerländischen Gebirge*. Die naturräumliche Haupteinheit ist das *Westsauerländer Oberland*, welches sich wiederum in *Märkisches Oberland* (weiter nördlich gelegen) und *Südsauerländer Bergland* gliedert, in dem weite Teile des Stadtgebietes von Drolshagen liegen. Kennzeichnende Merkmale des Naturraums sind breite Höhengraben und Einsenkungen, zerschnittene Verebnungen in einem vielförmig bergig bewegtem Gelände. Es werden, hervorgerufen durch den Sattel- und Muldenaufbau des geologischen Untergrundes, Höhen von 600 m ü.NN. und mehr erreicht. Die Tallagen befinden sich überwiegend in ca. 400 m ü.NN. Die Böden des Südsauerländer Berglandes bestehen im wesentlichen in stark steinigen, sandigen bis grusigen Lehmen, an den Berghängen als Schuttpolster und in Tallagen mit tertiärer Verwitterung versehen. In den Tallagen können, vor allem im Umfeld von Gewässerläufen und bei geringer Entwässerungseignung des Untergrundes, Staunässe und Gleyeböden auftreten. Geologisch geformt wird der Untergrund aus vorwiegend Schiefen und Grauwacken, untermitteldevonische und unterdevonische Schichtenfolgen treten auf, je nach Sattel- bzw. Muldenausprägung der Geländemorphologie.



Klimatisch wird der Raum durch ein atlantisches Klima mit hohen Niederschlagsmengen, die je nach Höhenlage und Exposition zwischen 1300 und 950 mm Jahresniederschlag betragen, geprägt. In der Hauptvegetationsperiode von Mai - Juli werden Mitteltemperaturen von rd. 13° C erreicht. Der Raum ist ein natürliches Wuchsgebiet von artenarmen Buchenwäldern, an deren Stelle heute vielfach der „Brotbaum“ der Forstwirtschaft, die Fichte, getreten ist.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit des *Lister-Bigge-Berglandes*, einer wellig bis sanft bergigen, durch Fließgewässer zerschnittenen Rumpflatte mitteldevonischer Gesteine der Attendorner Mulde, zwischen *Olper Senke* im Süden und *Südlichem Ebbevorland* im Norden. Es werden i.d.R. Höhen um 400 bis 500 m. ü.NN. erreicht. Die Täler sind nur schwach gegliedert und eher muldenförmig mit weit schwingenden Flanken eingeschnitten.

Die Morphologie des Plangebietes selbst besteht aus einer mäßig nach Südost abfallenden Talflanke eines Bachseitentales der *Herpel*, dem von West nach Ost einziehenden Vorfluter mit Mündung in die Listertalsperre (westl. der Biggetalsperre gelegen). Es handelt sich um eher flachgründig verwitterte Gesteine mit untenliegenden Hangschuttsedimenten. Das Gelände ist mit Ausnahme kleinerer Böschungsfolgen in sich morphologisch kaum gegliedert und läuft flach muldenförmig am Gewässer aus.

3. Bestandsaufnahme des Plangebietes

Für das Plangebiet ist ab einer ersten Begehung im Juli 2005 (2. im August/Sept.) eine Bestandsaufnahme durchgeführt worden. Dabei wurden die Realnutzungen und Biotopstrukturen in Anwendung der NRW-Empfehlungen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft: Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ aufgenommen. Da es sich durchweg landwirtschaftlich genutzte Bereiche geringer Strukturiertheit handelt, erübrigen sich Aufnahmen nach stärker differenzierenden und komplexen Bewertungsschemata.

4. Prüfung der Eingriffsrelevanz

Die Eingriffe, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu bewerten und auszugleichen sind, betreffen die bauplanungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen zur Erschließung (Verkehrsflächen) und Bebauung (Wohnhäuser im WR-Gebiet). Diese Eingriffe sind sämtlich ausgleichsrelevant, da bisher kein Baurecht auf der Grundlage § 34 BauGB besteht und § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB keine Anwendung findet.



5. Eingriffsflächen

Bei den Eingriffsflächen handelt es sich -mit Ausnahme kleinerer gärtnerisch-freizeitmäßig genutzte Anteile- um landwirtschaftliche Nutzflächen im Umfeld vorhandener Bebauung.

Die Flächen weisen eine unterschiedliche Nutzungsintensität auf. Während im größeren westlichen Teil eine Beweidung stattfindet, nimmt die Nutzungsintensität gen Osten des Plangebietes ab, hier handelt es sich um Mähgrünland mit einem 3-maligen Schnitt/Jahr. Im Süden zum Bachlauf hin verhindern die frischen bis feuchtaunassen Uferzonen eine stärkere Nutzung, die truppweise auftretenden Binsen werden auch als Futterpflanzen nicht angenommen, so dass diese Abschnitte zwar gestört aber nicht vollständig in die landwirtschaftliche Nutzung aufgenommen wurden.

Im Mittelteil der (westlichen) Hangfläche sind kleinere Geländeböschungen vorhanden, die wegen ihrer stärkeren Neigung ebenfalls weniger beweidet werden und daher sukzessive mit Pioniergehölzen (hier: Ginster) verbuschen.

Weiter südlich schließt eine gärtnerisch unterhaltene Teichanlage an. Im Osten des Plangebietes wird, um eine fußläufige Anbindung zu schaffen, eine Gartenfläche tangiert. Die unterschiedliche Ausprägung der Grünstruktur wird in der Bestandskarte und zugehörigen Bilanzierung dargelegt.

6. Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Im Umfeld der Eingriffsflächen sollen funktionale (landschafts-) ökologische Verbesserungen und der Schutz vorhandener, hochwertigerer Biotopflächen ergriffen werden.

Dazu sind im einzelnen folgende Flächen und Maßnahmen festgesetzt:

➤ Ausgleichsfläche **AF 1**

Überlassung als Sukzessionsfläche der natürlichen Entwicklung (Ausgangszustand extensive Grünfläche). Etablierung von Gräsern und Strauchwuchs an trockenem Standort, Südexposition, Hang- und Böschungfläche. Keine Mahd. Gegebenenfalls Rückschnitt von Gehölzen in einigen Jahren.

➤ Ausgleichsfläche **AF 2**

Wiesenfläche extensiv mit Anlage Obstwiese und ergänzende Anpflanzung Laubbäume am Nordrand (s. Artenliste im Anhang) als landschaftsprägende



Übersteller (empfohlen: Eiche, Ahorn, Ulme, Esche). Anpflanzung von ca. 8 regionaltypischen Obstbäumen (Hochstämme, Sorten nach Empfehlung Landwirtschaftskammer) in einem lockeren, unregelmäßigen Raster, Grundfläche lediglich 2-malige Mahd, erste nicht vor dem 15. Juni. Pflegeschnitt für Obstbäume beachten.

➤ Ausgleichsfläche **AF 3**

Erhaltung, Schutz und Rücknahme der Nutzung von ufernahen Grünlandbereichen. Keine Düngung oder Beweidung, Überlassung der natürlichen Sukzession zur Herausbildung einer (Hoch-) Staudenflur. Erhaltung vorhandener Gehölze und deren Ergänzung (Schwarzerlen) zur Minderung der pot. Erosion am bergseitigen Ufer, weitere zwei Erlen oder Eichen abgerückt als Flächenübersteller.

>> Keine Abzäunung zum Bachufer, keine Nutzung als Gartenanteil (empfohlen: Dorftypische Heckenpflanzung (z.B. Hainbuche) im Übergang zum nördlich angrenzenden Privatgrundstück!) Hierzu sind Regelungen in der Gestaltungssatzung getroffen, die besonders zu beachten sind.

➤ Externe Ausgleichsfläche **exAF**

Waldumwandlung. Die westliche Teilfläche des Flurstückes soll analog der angrenzenden Bereiche von ca. 30-jähriger Fichte in Laubwald (Buche) umgewandelt werden. Die Randbereiche sind zur Herausbildung eines kraut- und gehölzreichen, stufigen Saumes der Sukzession zu überlassen. Wegen der Lage inmitten freier Feldflur stellt die Umwandlung -neben dem Einbringen heimischer Baumarten- auch eine deutliche Aufwertung des Landschaftsbildes dar.

7. Eingriffsbewertung und Ausgleichsbilanzierung

In der nachstehenden Tabelle wird der Eingriff/Ausgleich gemäß den Vorgaben der Landesregierung² erfasst und bewertet. Da keine besonderen Umstände es erfordern, ist das standardisierte Bewertungsverfahren anzuwenden.

Im Vorher-Nachher-Vergleich (A-B) wird die tatsächliche Ausprägung der Flächen im Sommer 2005 dem angestrebten und festgesetzten Planungszustand gegenüber gestellt.

Die Lage und Zuordnung der Flächen ist dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen. Die Bilanzierungsnummerierung entspricht derer in der Karte.

²

Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Düsseldorf, o.J.



A) Ausgangszustand des Plangebietes

Biotoptyp / Realnutzung	Fläche Nr.)*	Code	Grundwert	Flächengröße [m ²]	Biotopwert
Viehweide	1	3.2	4	7.999	31.996
Mähgrünland, extensiv	2	3.2	5	1.042	5.210
Wiesenanteil, staunass	3	3.4	8	78	624
Weide, frisch-wechselfeucht	4	3.4	6	236	1.416
Teichanlage	5	7.1	3	279	837
Hausgarten	6	4.1	3	137	411
Verbuschung	7	5.2	5	75	375
> Eingriffsgebiet STEINFELD				9.846	
Ext. Ausgleichsfläche: 30-j. Fichtenaufwuchs	ex	6.2	4	3.686	14.744
Summen				13.532	55.613

) * Flächennummern analog Lpfl. Begleitplan

B) Zustand nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Biotoptyp / Realnutzung	Fläche Nr.	Code	Grundwert	Flächengröße [m ²]	Biotopwert
Bebauung und ...) ¹	1	1.2	0,5		
Zufahrten, Zuwegungen	1	1.2	0,5	2.174	1.087
Gärten im WR-Gebiet) ¹	2	4.2	3	5.072	15.217
Straßenraum bituminös	3	1.2	0,5	471	236
Fußweg, offen	4	1.5	2	206	412
Sukzessionsfläche	5	5.1	6	109	654
Extensivwiese mit Streuobst	6	3.6	7	543	3.801
Feuchtgrünland, Ufer	7	3.4	6	295	1.770
RRB, naturnah	8	7.7	4	111	44
Hausgarten mit Baumreihe	9	4.1	6	54	324
Garten mit Teichanlage	10	7.1	3	440	1.320
Priv. Grünfläche, Wiese im Osten	2	7.1	4	371	1.484
Pflanzbindung Gärten) ² (ca. 29 St. á 15qm)	--	8.2	6	435	2.610
Ext. Ausgleichsfläche: Waldumbau von Fichte zu Buche	ex	6.7	7	3.686	25.802
Summen				13.532	55.160

)¹ entspricht ausgeschöpfter GRZ, Restanteil Gärten

)² ca. 36/100 Stck., überdeckte Fläche der Gesamtfläche nicht zugerechnet

Bilanz: -453
Deckung 99 %



Der Eingriff wird durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen rechnerisch zu 99% ausgeglichen. Funktional wird der Freiraumanteil am Eingriffsgebiet gestärkt und schützenswerte Abschnitte (Uferbereiche) in ihrer natürlichen Entwicklung gesichert. Die externe Maßnahme hat vorwiegend positive Bedeutung für das Landschaftsbild, aber auch als offener Lebensraum für Avifauna und Kleinsäuger. Es wird zur Beschlussfassung empfohlen, den Eingriff mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen und -Flächen als ausgeglichen zu betrachten.

ANHANG Liste der zu verwendenden Gehölze:

BÄUME

I. Größe

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Aesculus hippocastanum, Roßkastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fracinus excelsior, Esche
Juglans regia, Nußbaum
Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus robur, Stieleiche
Quercus petraea, Traubeneiche
Tilia cordata, Sommerlinde
Ulmus glabra, Bergulme
Salix fragilis, Knackweide

II. Größe

Acer campestre, Feldahorn
Alnus glutinosa, Roterle
Betula pendula (= verrucosa), Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus padus, Traubenkirsche
Sorbus aucuparia, Eberesche
Sorbus aria, Mehlbeere

OBSTBÄUME

Malus domestica, Apfel
Pyrus communis, Birne
Prunus insiticia, Pflaume
Prunus domestica, Zwetsche
Prunus avium, ssp. juliana, Süßkirsche

und weitere regionale Sorten

STRÄUCHER

Starkwaxsend

Amelanchier ovalis, Felsenbirne
Amelanchier lamarckii, Felsenbirne
Berberis vulgaris, Berberitze
Buddleia davidii, Sommerflieder
Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Cornus mas, Kornelkirsche
Corylus avellana, Haselnuß
Crataegus monogyna, laevigata, Weißdorn
Crataegus monogyna, var. rubra, Rotdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen

Forsythia intermedia, Forsythie
Laburnum vulgare, Goldregen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Philadelphus coronaris, Pfeifenstrauch
Prunus spinosa, Schlehe
Ribes aureum, Goldjohannisbeere
Ribes sanguineum, Blutjohannisbeere
Rosa spec., Rosen-Arten (hier: Wildrosen)
Rosa rubiginosa, Wein-Rose
Rosa canina, Hunds-/Heckenrose
Salix caprea, Salweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Spiraea thunbergii, media, japonica, salicifolia, u.a., Spierstrauch, div.
Symphoricarpos rivularis, Schneebeere
Syringa vulgaris, Flieder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball
Viburnum florida, Weigelie

Schwachwaxsend

Berberis thunbergii, Berberitze
Buxus sempervirens, Buchsbaum
Chaenomeles japonica, Scheinquitte
Daphne mezereum, Seidelbast
Mahonia aquifolium, Mahonie
Rosa spec., Rosen-Arten
Rosa chinensis, Tee-Rose
Rosa centifolia, Pompon-/Moos-Rose
Rosa alba, Weiße Rose

BODENDECKENDE PFLANZEN

Hedera helix, Efeu
Asarum europaeum, Haselwurz
Lamium galeobdolon, Goldnessel
Sedum dev. spec. (trocken!), Fetthenne
Vinca minor, Immergrün

KLETTER- UND SCHLINGGEHÖLZE

Clematis vitalba, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Lonicera periclymenum et caprifolium, Geißblatt
Parthenocissus inserta, Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata, dto.
Polygonum aubertii, Knöterich