

## **Begründung**

zum

### **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 (mit separaten Vorhaben- und Erschließungsplan) „Senioren-Wohnpark Frenkhauserhöh“ in Drolshagen-Fenkhausen**

#### **Bearbeitung und Planaufstellung**

Dipl.-Ing. Bruno Schürholz  
Am Buscheid 41 a  
57489 Drolshagen  
Tel. 02761/9766-0

#### **In Zusammenarbeit mit:**

Stadtverwaltung Drolshagen  
Bauverwaltung  
Altes Kloster  
Dechant Fischer Straße 7  
57489 Drolshagen

#### **Vorhabenträger:**

Hermann Sondermann  
Biggeseestrasse 45  
57489 Drolshagen

Inhalt:

- 0 Vorbemerkungen / Ausgangssituation
- 1 Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele
  - 1.1 Geltungsbereich und Lage des Plangebietes
  - 1.2 Übergeordnete und sonstige Planungen
  - 1.3 Bestandssituation, Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 2 Planinhalt
  - 2.1 Planungskonzept
  - 2.2 Art der baulichen Nutzung
  - 2.3 Maß der baulichen Nutzung
    - 2.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl
    - 2.3.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen
  - 2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
    - 2.4.1 Bauweise
    - 2.4.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
    - 2.4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - 2.5 Ergänzende Festsetzungen
  - 2.6 Grünflächen
  - 2.7 Verkehrsflächen
    - 2.7.1 Straßenverkehr
    - 2.7.2 Ruhender Verkehr, Stellplätze
  - 2.8 Ver- und Entsorgung
    - 2.8.1 Energie
    - 2.8.2 Frisch- und Abwasser, Stromversorgung und Telekom
- 3 Altlasten
- 4 Denkmalpflege
- 5 Lärmschutz
- 6 Umweltbericht
- 7 Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 8 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

## **0. Vorbemerkungen / Ausgangssituation**

Auf dem Grundstück befindet sich das ehemalige Hotel/Restaurant „Zur schönen Aussicht“, welches trotz intensiver Bemühungen nach wie vor leer steht. Eine neue wirtschaftliche und funktionsfähige Nutzung soll gefunden werden. Es ist beabsichtigt, dort einen Senioren-Wohnpark zu errichten. Dabei werden die Wirtschaftsgebäude wie Scheune und Stall nicht mehr benötigt und sollen abgerissen werden. Die im Norden des ehemaligen Gastronomiebetriebes geplanten Wohnhäuser sollen als Mitarbeiterwohnungen dienen und arrondieren dann die Wohnbebauung des bestehenden Siedlungssplitters „Frenkhauserhöh“.

## **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

### **Geltungsbereich und Lage des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Gemarkung Dumicke, Flur 7, Flurstücke 275, 427.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt 10361 qm und setzt sich zusammen aus 559 qm Straßenfläche und 9802 qm Grundstücksfläche.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden und Osten: durch die „Biggeseestrasse“

Im Süden: durch die bestehende Wohnbebauung „Frenkhauserhöh“

Im Westen: durch landwirtschaftliche Flächen bzw. einen Weg

### **Übergeordnete und sonstige Planungen**

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich, da diese Flächen in eine sonstige Sondergebietsfläche (SO) umgewandelt werden muss. Das Antragsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt, sofern dieses formell beschlossen wird.

### **Bestandssituation, Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Als bisherige Nutzung des o.g. Grundstückes ist ein Restaurant- und Hotelbetrieb zu nennen, welcher sich nach und nach aus einem landwirtschaftlichen Betrieb entwickelt hat. Daher sind neben großflächigen Grünflächen auch noch Nebengebäude bzw. Wirtschaftsgebäude wie Scheune und Stall vorhanden.

Die Topographie des Geländes ist als wenig different zu bezeichnen. Der höchste Punkt mit 428,56 m ü. NN liegt am nördlichen Plangebietsrand, an der Biggeseestrasse. Von dort fällt das Gelände nach Süden und Osten. Der niedrigste Punkt mit 419,33 m ü. NN liegt am gegenüberliegenden südöstlichen Plangebietsrand.

## 2. Planinhalt

### Planungskonzept

Das seit Jahren leerstehende Hotel/Restaurant „Zur schönen Aussicht“ soll eine neue Nutzung erhalten. Es ist eine Senioren-Wohnanlage geplant mit insgesamt 23 Wohneinheiten.

Diese werden wie folgt auf die Geschosse verteilt:

UG	4 Wohneinheiten
EG	8 Wohneinheiten
OG	10 Wohneinheiten
DG	1 Wohneinheit bestehend aus 3 Wohngruppen

Zur näheren Erläuterung der Wohngruppe im Dachgeschoss ist zu sagen, dass die drei einzelnen Wohneinheiten über eine gemeinsame Wohnküche zu erreichen sind.

Daneben befinden sich im Erdgeschoss der Eingangsbereich mit Büro und weiteren Nebenräumen und im Untergeschoss die Kellerräume für die einzelnen Wohneinheiten.

Dabei wird ein Teil der Wohnungen im bestehenden Gebäude, ein anderer Teil in der Aufstockung der bestehenden, umgeplanten Kegelbahn untergebracht werden. Der übrige Anteil wird im neuen südlichen Bauteil seinen Platz finden. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Zugang nach Außen, sei es in Form eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse. Nur die Bewohner der Wohngruppe im Dachgeschoss müssen sich eine Loggia teilen. Diese Loggia ist zugänglich aus der Wohnküche. Erschlossen werden die meisten Wohnungen über einen sogenannten Laubengang, der die Bewohner zum Aufenthalt und zur Kommunikation untereinander einlädt.

Die bestehenden Wirtschaftsgebäude wie Scheune und Stall werden nicht mehr benötigt und sollen abgerissen werden. Die frei werdenden Flächen können somit teils als Freiflächen und teils als Fläche für Wohnbebauung bereitgestellt werden. Diese im Nordenwesten des ehemaligen Gastronomiebetriebes geplanten Wohnhäuser sind als Mitarbeiterwohnungen geplant. Der Ortsrand wird mittels dieser Wohngebäude an dieser Stelle neu definiert und besser kenntlich gemacht.

Die Grünfläche im südöstlichen Grundstücksbereich wird als solche erhalten bleiben und mittels Bepflanzungen zu einer Parkanlage aufgewertet werden. In dieser soll auch ein Spielplatz integriert werden, um das Nebeneinander von Jung und Alt zu fördern. Diese private Grünfläche sorgt für die Kompensation der neu entstehenden befestigten Flächen. Außerdem ist eine Regenwassermulde innerhalb der Grünfläche zur Aufnahme des Niederschlagswassers der Seniorenwohnanlage geplant, die zur Bereitstellung des Löschwassers mit heran gezogen werden soll.

Die Erschließung des Senioren-Wohnparks erfolgt wie zuvor beim Hotel/Restaurant von der Biggeseestrasse. Zur Erschließung der neu geplanten Mitarbeiterwohnungen ist es geplant, den vorhandenen nördlichen Weg auszubauen.

## **2.2 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist in unterschiedliche Nutzungsbereiche eingeteilt. Die bestehende Bebauung im Bereich des Hotel/Restaurantbetriebes ist als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Senioren-Wohnpark“ ausgewiesen.

Die Baugrundstücke für die Mitarbeiterwohnungen im nord-westlichen Grundstücksbereich sind als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Mitarbeiterwohnungen“ ausgewiesen. Es sind einzelne Einfamilienhäuser in Einzel- oder Doppelhausbauweise geplant.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist in beiden Fällen erforderlich, da die Flächen hier derzeit als landwirtschaftliche Flächen dargestellt sind.

Da es sich um eine Seniorenwohnanlage mit dem privaten Betreiber „Deutsches Rotes Kreuz“ (DRK) handelt und sich zudem der Standort an äußerst peripherer Lage befindet, ist eine Festsetzung in Form eines sonstigen Sondergebietes (SO) mit den vorgenannten Zweckbestimmungen erforderlich.

Ein ureigenst öffentlicher Gemeinbedarf wird aufgrund des zuvor beschriebenen Standortes nicht gesehen, zumal keine unmittelbare Einbindung in die Infrastruktur des städtischen Gefüges erfolgt.

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.3.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Die Grundflächen sind entsprechend der Standortgunst und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden mit angemessener Dichte ausgewiesen.

#### *Mitarbeiterwohnungen*

Hier ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 vorgesehen. Die Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,8 wird somit unterschritten, da eine kleinteilige Baustruktur in Form von Einzel- oder Doppelwohnhäusern geplant ist. Eine höhere Verdichtung ist in diesem Bereich des Plangebietes, auch aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Freiflächen, nicht erwünscht. Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da alle geplanten Gebäude 1-geschossig ausgeführt werden.

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen gem. §19(4) BauNVO nicht überschritten werden.

#### *Senioren-Wohnpark*

Es sind keine Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Die Größe und Lage des Baufeldes ist hier maßgebend für die bauliche Nutzung.

### **2.3.2 Geschossigkeit, Höhe der baulichen Anlagen**

#### *Mitarbeiterwohnungen*

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Einfamilienhausgebiet in Einzel- und Doppelbauweise. Um eine unangepasste Höhenentwicklung zu vermeiden, ist hier eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt. Für die Ermittlung der Vollgeschossigkeit gilt die natürliche, vorhandene Geländeoberfläche als Bezugspunkt. Eine zweigeschossige Bauweise ist erlaubt, wenn das Untergeschoss nach den Regeln der BauNVO ein Vollgeschoss ist.

#### *Senioren-Wohnpark*

In dem Plangebiet ist ein zweigeschossiges Gebäude vorhanden. Entsprechend lautet auch die Festsetzung. Für die Ermittlung der Vollgeschossigkeit gilt die natürliche, vorhandene Geländeoberfläche als Bezugspunkt. Eine dreigeschossige Bauweise ist erlaubt, wenn das Untergeschoss nach den Regeln der BauNVO ein Vollgeschoss ist. Eine maximale Firsthöhe wird festgesetzt.

## **2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### **2.4.1 Bauweise**

#### *Mitarbeiterwohnungen*

In dem Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

#### *Senioren-Wohnpark*

In dem Plangebiet ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt

### **2.4.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Pro überbaubare Grundstücksfläche sind im Bereich der Mitarbeiterwohnungen max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig. Diese Festsetzung erfolgte, um eine unangemessene Verdichtung des Baugebietes zu verhindern.

### **2.4.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die **überbaubaren Flächen** sind entsprechend der geplanten Bebauung festgesetzt. Auf eine weitere Unterteilung der Baufelder wurde verzichtet, um auf die verschiedenen Bedürfnisse der zukünftigen Grundstückskäufer flexibel reagieren zu können. Da die zukünftige Käuferschicht aus Mitarbeitern des Senioren-Wohnparks bestehen wird, ist eine finanzkräftige Käuferschicht mit einem Wunsch nach entsprechenden Grundstücksgrößen nicht zu erwarten. Die geplanten Wohnbauflächen von 900 und 1070 qm werden wahrscheinlich in jeweils 2 Grundstücke geteilt. Eine Separation in drei Grundstücke pro überbaubare Fläche ist aufgrund der genannten Grundstücksgrößen schwer realisierbar und nicht geplant.

Sie sind der durch Baugrenzen (blau) begrenzte Teil des Baugebiets, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Das Überschreiten mit Gebäudeteilen (Balkone, Altane, Treppenhäuser, Wintergärten, Kellerersatzräume und Dachterrassen auf den dem Wohngebäude zugeordneten Garagen und Carports) über die Baugrenze ist bis zu 2,00 m zulässig.

In den **nicht überbaubaren** Flächen sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Wege der Ausnahme möglich. Das gleiche gilt für Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind und Stellplatzanlagen. Auf eine Einhaltung der Grundflächenzahl ist dabei zu achten (siehe auch 2.3.1). Die nicht überbaubaren Flächen werden als private Grünflächen hergestellt. Eine Ausnahme bildet die talseits angrenzende private Grünfläche.

## **2.5 Ergänzende Festsetzungen**

Die Gestaltungsvorschriften erfolgen parallel zum Verfahren und werden gemäß der Bauordnung durch die Stadt Drolshagen festgelegt.

## **2.6 Grünflächen und Pflanzgebote**

Als Pflanzgebote sind die Pflanzung einer Chinesischen Wildbirnenbaumreihe entlang der Strasse Frenkhauserhöhe und die heckenartige Anpflanzung entlang der „Biggeseestrasse“ im Bereich der Stellplatzanlage zu nennen.

Im Plangebiet ist eine größere private Grünfläche vorgesehen, die als Parkanlage mit einer Streuobstwiese gemäß dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag gestaltet werden soll. In dieser Parkanlage soll auch ein Spielplatz integriert werden. Die geplante Regenwassermulde bzw. Löschwasserteich muss somit entsprechend gesichert werden.

Um notwendige Biotopwerte zu erreichen, ist die Anlage von heckenartigen Gehölzstreifen als Puffer zur Wohnbebauung und eine Streuobstwiese im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag enthalten. Die Kompensation kann nach grünordnerischer Prüfung in dem Plangebiet erfolgen. Die entsprechenden Qualitäten der genannten Pflanzen sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Südlich dieser geplanten Grünfläche, allerdings getrennt durch eine öffentliche Erschließungsstrasse, ist ein Dorfplatz vorhanden. Mögliche Kommunikationen zwischen Dorfbewohnern und Bewohnern der Seniorenwohnanlage können somit unterstützt werden. Um eine besseren Verbindung zum Ortskern zu schaffen, soll die fußläufige Verbindung ausgebaut werden und der aus Frenkhausen kommende Gehweg weitergeführt werden.

Von der Ausweisung von Pflanzgeboten auf den einzelnen Grundstücken der Mitarbeiterwohnungen ist abgesehen worden. Vorhandene erhaltenswerte Pflanzen sind in Form von Rosskastanien im Bereich des ehemaligen Biergartens vorhanden.

## 2.6 Verkehrsflächen

### 2.6.1 Straßenverkehr

Das geplante Plangebiet liegt südwestlich der bestehenden „Biggeseestrasse“. Das Plangebiet ist von einem Strassen- und Wegenetz umgeben. Nur der westliche Weg ist nicht ausgebaut.

#### *Äußere Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Biggeseestrasse“ bzw. durch den Ausbau des westlich angrenzenden Weges als Erschließungsstrasse.

#### *Innere Erschließung*

Die westlich gelegene Anliegerstraße zur Erschließung der Mitarbeiterwohnungen soll als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Die Gesamtstrassenbreite soll einschließlich der 50 cm breiten Basamentfließrinne 4,00 m betragen. Eine Wendemöglichkeit in Form einer Wendeanlage für Lkw ist nicht vorgesehen, da der weitere vorhandene Straßenverlauf, der wieder auf die Biggeseestrasse führt, als LKW- Umfahrt genutzt werden soll. Müllfahrzeuge können so eine Straßenschleife fahren, da das Plangebiet von Erschließungsstraßen umringt ist.

Die Erschließungsflächen sind - gemäß des §1a(1) BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden)- so klein wie möglich dimensioniert, um Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Ausrundungsradien der Straßenmündungen ins Plangebiet sind im Plan nicht explizit angegeben und werden erst im Zusammenhang mit der detaillierten Straßen-Ausführungsplanung festgelegt. Als Oberflächenmaterial ist Asphalt in Verbindung mit einer ebenerdigen, befahrbaren Basamentfließrinne im Randbereich gewählt. Die Übertragung der öffentlichen Straßenflächen regelt ein Erschließungsvertrag.

#### *Ruhender Verkehr, Stellplätze*

Der ruhende Verkehr im Plangebiet ist entsprechend der Richtlinien der Landesbauordnung NW (BauONRW) auf den Privatgrundstücken im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Für die 23 Senioren-Wohneinheiten sind nach Stellplatzverordnung (1 Stellplatz je 10-17 Plätzen) nur 3 Stellplätze erforderlich. Geplant sind 11 Stellplätze in direkter Nähe zum Baukörper, um auch Angestellten und Besuchern ausreichend Parkmöglichkeiten zu gewährleisten.

Weitere 15 Stellplätze sind in Form einer Stellplatzanlage mit Zufahrt aus Richtung Westen, von der neuen Erschließungsstraße, geplant. Durch entsprechende Festsetzung und die geplante Hecke soll ausgeschlossen werden, dass der Bereich der Ein- und Ausfahrt aus Richtung „Biggeseestrasse“ erfolgt.

## **2.8 Ver- und Entsorgung**

### **2.8.1 Energie**

Eine Erdgasversorgung ist nicht gegeben und geplant.

Die Nutzung regenerativer Energien ist in jedem Fall sinnvoll und sollte möglichst Anwendung finden.

### **2.8.2 Frisch- und Abwasser, Stromversorgung und Telekom**

Im **Bereich der Mitarbeiterwohnungen** wird das öffentliche Leitungsnetz für die Wasserversorgung, die elektrische Stromversorgung und die Telefonverkabelung innerhalb des, an der südwestlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Leitungsrechtes, verlegt.

Dieses trifft auch für den öffentlichen Schmutzwasserkanal zu. Aufgrund der Topografie ist diese Möglichkeit der Kanalführung am günstigsten. Die Erschließung des Plangebietes ist somit gesichert.

Das Niederschlagswasser der Gebäude-Dachflächen soll entsprechend eines hydrogeologischen Gutachtens innerhalb der geplanten, als Park gestalteten Grünfläche, versickern. Ein entsprechendes Leitungsrecht ist ebenfalls im Plan enthalten.

Im **Bereich des Senioren-Wohnparks** sind alle erforderlichen Anschlüsse vorhanden.

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen kann in der geplanten Regenwassermulde versickern. Diese ist integriert in die private Parkfläche. Eine Kombination mit einem Löschwasserteich ist sinnvoll.

## **3. Altlasten**

Das Auffinden von Altlasten wird im Plangebiet nicht erwartet. Die Fläche ist auch nicht im Altlastenverzeichnis als Verdachtsfläche gekennzeichnet.

## **4. Denkmalpflege**

Im Planungsareal ist mit bisher noch unbekanntem Bodenfunden zu rechnen. Derartige Funde können bei großflächigen Erdarbeiten zu Tage treten. Die geplanten Erdarbeiten sind daher frühzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen. Der Oberboden muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden. Sollten Bodenfunde zutage treten, kann es zu kurzfristigen Verzögerungen im Bauablauf kommen.

## **5. Lärmschutz**

Nach Vorlage des Schalltechnische Gutachtens zeigt sich, dass die im Sondergebiet geplanten Wohnnutzungen durch die Geräuschimmissionen der Autobahn A45 beaufschlagt werden und daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen.

## **6. Umweltbericht des Büro Nardus, Bearbeiter Dipl.-Geogr. Rainer Galunder**

### **6.1 Einleitung**

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gemäß der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

#### **6.1.a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Änderung der Bauleitplanung**

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Aufgrund der angestrebten Nutzung als Senioren-Wohnpark findet eine Änderung des FNP in Sonderbaufläche (S) statt.

Das Grundstück wird von dem ehemaligen Hotel/Restaurant „Zur schönen Aussicht“ mit seinen Nebenanlagen und einer Weidelgras-Weißklee-Weide geprägt. Das Ziel der Aufstellung des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Senioren-Wohnpark Frenkhauserhöh“ besteht in der Realisierung von Seniorenwohnungen sowie im nördlichen Teil von Mitarbeiterwohnungen. Zu diesem Zweck werden die nicht mehr benötigten Nebengebäude wie Scheune und der Stall abgerissen und durch moderne Gebäude für Seniorenwohnungen ersetzt. Das bebaubare Plangebiet wird als Sondergebiet im VBP ausgewiesen. Hinsichtlich der baulichen Nutzung der Mitarbeiterwohnungen wird eine GRZ von 0,60 ohne Überschreitung gemäß BauNVO angenommen, das heißt eine Fläche von 60% kann versiegelt werden. Die Flächen des Seniorenwohn-parks werden zu 100% berücksichtigt.

Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet ist ca. 10.361 m<sup>2</sup> groß.

Wohnhäuser (60% Versiegelung)	ca. 1.530 m <sup>2</sup>
Seniorenwohnpark mit Stellflächen	ca. 2.600 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße	ca. 559 m <sup>2</sup>
Gehweg	ca. 460 m <sup>2</sup>
Park- und beetartige Gartenanlagen des ehemaligen Hotelbetriebs	ca. 1.542 m <sup>2</sup>
Zier- und Nutzgärten, relativ strukturarm 40%	ca. 1.020 m <sup>2</sup>
Feuerlöschteiche als Laichgewässer	ca. 120 m <sup>2</sup>
Anlage einer Obstwiese (K 1)	ca. 1.400 m <sup>2</sup>
Anlage von heckenartigen Gehölzstreifen	ca. 980 m <sup>2</sup>
Einzelbäume	ca. 150 m <sup>2</sup>
	-----
Gesamt	ca. 10.361 m <sup>2</sup>

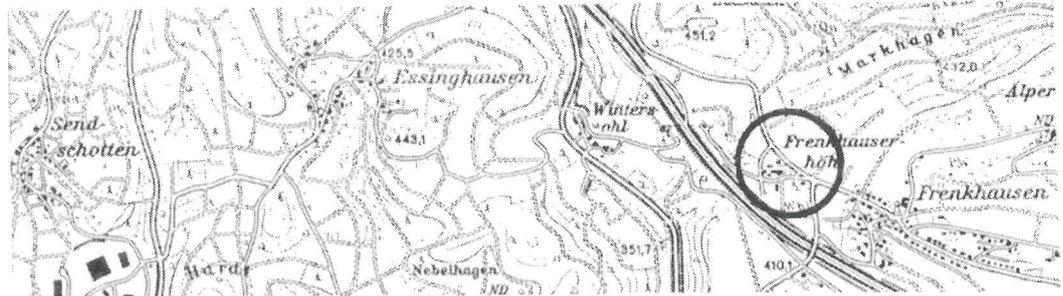


Abb. 1: Lage des Plangebietes

**6.1.b Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung**

Fachplanung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Aufgrund der angestrebten Nutzung als Senioren-Wohnpark findet eine Änderung des FNP in Sonderbaufläche (S) statt.

Das Grundstück wird von dem ehemaligen Hotel/Restaurant „Zur schönen Aussicht“ mit seinen Nebenanlagen und einer Weidelgras-Weißklee-Weide geprägt. Das Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Senioren-Wohnpark Frenkhauserhöh“ besteht in der Realisierung von Seniorenwohnungen sowie im nördlichen Teil von Mitarbeiterwohnungen. Zu diesem Zweck werden die nicht mehr benötigten Nebengebäude wie Scheune und der Stall abgerissen und durch moderne Gebäude für Seniorenwohnungen ersetzt. Das bebaubare Plangebiet wird als Sondergebiet im VBP ausgewiesen.

Im Plangebiet finden sich **keine Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, § 62-Biotop, FFH-Gebiet etc.**

Im Plangebiet liegt auch kein Biotop, der im **Biotopkataster Nordrhein-Westfalen** erfaßt wird.

#### Fachgesetze

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich. Durch die relevanten Fachgesetze, Richtlinien und Normen werden die einzelnen für die Schutzgüter vorgegebenen Ziele und Vorgaben formuliert. Diese sind bei der Prüfung der einzelnen Schutzgüter zu berücksichtigen. Die einzelnen Schutzgüter werden unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich ihres Schutzzweckes, der Erhaltung bzw. potentiellen Weiterentwicklung bewertet. Im Rahmen der Bewertung sind auch mögliche Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen.

In der Reihenfolge der Schutzgüter, wie sie im BauGB aufgelistet sind, werden nachfolgend die relevanten Zielaussagen der einzelnen Fachgesetze, Richtlinien und Normen dargestellt:

## **6.2 Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen**

### **6.2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in einer Zusammenfassung dargestellt und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

#### **6.2.a.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die im Bereich des Plangebietes kartierten Biotoptypen (Weidelgras-Weißklee-Weide, Gebäude, Plätze und Gartenanlage des Hotels) werden entweder anthropogen oder landwirtschaftlich genutzt. Die Biotoptypen haben keine, geringe oder mittlere Wertigkeiten nach Biotoptypenbewertung FROELICH & SPOR-BECK (1991).

Das Plangebiet weist über die in Wirtschaftsgrünland vorzufinden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die intensive landwirtschaftliche Bodennutzung sowie die anthropogene Nutzung (Biergarten, Stellplätze) stark vorbelastet. Durch die Bewirtschaftung sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering.

Im Plangebiet und seiner Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Richtlinie oder der Europäischen Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Es kommen im Plangebiet auch keine gefährdeten Pflanzen- oder Tierarten, keine gefährdeten Vegetationseinheiten, keine § 62-Biotop, kein Biotop im Biotopkataster NRW etc. vor.

#### **Bewertung**

Im Plangebiet führen aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen und anthropogenen Nutzung Eingriffe in die Pflanzenwelt und Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die

Bodenversiegelung durch Überbauung ist als teilweise erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BnatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird, auch wenn neue Qualitäten im Bereich der Gärten und Grünflächen in absehbarem Zeitraum entstehen werden. Mit der Baugebietsentwicklung zeichnet sich eine erhebliche Veränderung, aber auch die Chance zur Aufwertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere ab.

### **6.2.a.2 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Das Bebauungsplangebiet selbst ist als anthropogen und landwirtschaftlich intensiv genutzt einzustufen. Durch die vorhandenen Gebäuden, den Biergarten und die Stellplätze ist eine gewisse Versiegelung bereits vorgegeben.

Im Bereich des Plangebietes dominieren als Leitbodentyp Braunerden mit mittlerer Fruchtbarkeit, wie sie im Sauerland weit verbreitet sind. Auf dem Wirtschaftsgrünland, dem Biergarten und den Stellplätzen weisen die Naturböden durch nutzungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund Beeinträchtigungen im Bereich des Bodenprofils und der Bodeneigenschaften auf. Außerdem sind die Böden im Bereich der baulichen Anlagen und der Stellplätze bereits (teil-) versiegelt.

Die Überprägung der Böden im Plangebiet durch intensive landwirtschaftliche und anthropogene Nutzung ist als erhebliche Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der landwirtschaftlichen und anthropogenen Nutzung sowie der mittleren Durchlässigkeit des Bodens besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag sowie Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

### **Bewertung**

Aufgrund der Überformung des Bodens durch intensive landwirtschaftliche und anthropogene Nutzung liegt im Plangebiet eine geringe-mittlere Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. In Teilbereichen des Biergartens und der Stellplätze werden die Böden durch Gartennutzung wieder entsiegelt. Gleichwohl wird mit der Änderung des Bauleitplanverfahrens ein kleinflächiger Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Es wird von einer neu versiegelbaren Fläche gegenüber dem IST-Zustand des Plangebietes von ca. 1.500 m<sup>2</sup> ausgegangen. Mit entsprechenden Festsetzungen ist auf die Eingriffe in den Bodenhaushalt zu reagieren.

### **6.2.a.3 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als gering einzustufen. Oberflächengewässer (ausgenommen den noch anzulegenden Feuerlöschteich) finden sich im Untersuchungsgebiet nicht.

Das Niederschlagswasser wird vor Ort zu versickert. Das Schmutzwasser wird einer geordneten Behandlung unterzogen. Im Plangebiet sind keine besonderen „Empfindlichkeiten“ hinsichtlich z.B. des Sickervermögens des Bodens oder „Vorbelastungen“ durch möglicherweise vorhandene Quellen des Stoffeintrages (Altlasten etc.) gegeben.

#### **Bewertung**

Da im Plangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die landwirtschaftliche und anthropogene Nutzung weitgehend überformt sind, ist der Eingriff hinsichtlich der Grundwassersituation als nicht erheblich einzustufen. Aufgrund der mit der Bebauung verbundenen Oberflächenversiegelung ist eine Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung als potentiell erhebliche Umweltauswirkung zu beurteilen. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert, so dass eine vollkommene Kompensation der Oberflächenwasserversickerung vorgenommen wird.

### **6.2.a.4 Schutzgut Luft und Klima**

Im Falle der Bebauung von Siedlungs- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der isolierten Lage in Frenkhaushöh. Das Plangebiet bildet einen Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima des Siedlungssplitters Frenkhaushöh bzw. der Ortslage Frenkhausen. Eine gewisse Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Wohnhäuser im Falle von Staub- und Geruchsimmissionen aus der Nutzung der Straße Frenkhauserhöh sowie der Umgehungsstraße. Im Plangebiet und seinem Umfeld sind gewisse Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

### **Bewertung**

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund der schon vorhandenen Nutzungen (Restaurant/Hotel), seiner geringen Größe, der Begrenzung der baulichen Verdichtung und der baulichen Vorbelastung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

#### **6.2.a.5 Landschaft**

Die Charakterisierung und Bewertung von Landschaftsbildern wird anhand landschaftsästhetisch wirksamer Faktoren durchgeführt. Hierzu werden vor allem die landschaftliche Vielfalt, die Natürlichkeit und die Eigenart herangezogen. Ein wesentliches Kriterium zur Beurteilung der Empfindlichkeit oder Belastungssensitivität von Landschaftsbildern stellt die visuelle Verletzlichkeit einer Landschaft dar. Die visuelle Verletzlichkeit einer Landschaft ist die Empfindlichkeit ihres Erscheinungsbildes gegenüber menschlichen Eingriffen. Hier gilt die Regel, dass eine Landschaft mit einem hohen ästhetischen Eigenwert auch hoch empfindlich gegenüber Eingriffen ist.

Das Plangebiet wird vom Siedlungsband der Heerstraße sowie der angrenzenden Siedlungen geprägt. Aus landschaftsästhetischer Sicht ist das Plangebiet aufgrund der Bebauung vorbelastet.

### **Bewertung**

Der potentielle Eingriffsstandort weist aufgrund der angrenzenden, schon bestehenden Bebauung mit Wohnhäusern und der Hotelanlage sowie der angrenzenden Einzelbäume und Gehölzbestände eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen der Oberflächengestalt durch die Errichtung von Seniorenwohnungen, Stellplätzen, Verkehrsflächen und Gärten auf.

#### **6.2.a.6 Biologische Vielfalt, FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie**

Die Schutzgüter „Biologische Vielfalt“, „FFH-Richtlinie“ und „Vogelschutzrichtlinie“ sind von der Planung nicht betroffen und kommen auch im Plangebiet nicht vor.

#### **6.2.a.7 Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Emissionen, Abfälle, Abwasser**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm und Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen) und die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden

Wirkungen sind die südlich und östlich angrenzenden Wohnhäuser unmittelbar betroffen. Das Plangebiet stellt aufgrund seiner vormaligen intensiven Nutzung als Restaurant-/Hotelanlage mit Biergarten und Wirtschaftsgrünland kein Areal mit hoher Bedeutung für die angrenzenden Wohnnutzungen dar. Staub- und Geruchsimmissionen aus anthropogener und landwirtschaftlicher Nutzung sind für die angrenzenden Wohnhäuser bis heute von prägender Bedeutung. Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung einer Teilperspektive des Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Aufgrund der Vorbelastungen weist das Plangebiet eine mittlere Empfindlichkeit auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

### **Bewertung**

#### **Verkehrslärmimmissionen**

Das Schalltechnische Gutachten kommt zur Erkenntnis, dass die im Sondergebiet geplanten Wohnnutzungen durch die Geräuschimmissionen der Autobahn A 45 beaufschlagt werden und daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen. Die im Lärmpegelbereich III erforderlichen Schalldämmmaße auf 35 dB werden mit einer massiven Baukonstruktion unter Berücksichtigung von Isolierverglasungen (die aus Wärmeschutzgründen ohnehin erforderlich sind) und Fenster der Schutzklasse 3 gemäß VDI 2719 erfüllt. Als Hinweis werden Wandlüfter oder Schalldämmlüfter empfohlen, damit eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung (Permanentlüftung) und gleichzeitiger Schallschutz gewährleistet werden kann.

#### **Luftschadstoffe**

Von dem Senioren-Wohnpark sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohnnutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich.

Der durch das Baugebiet hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Wohnhäuser durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe des Baugebietes sowie die bisherige Nutzung als Hotelanlage führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung zu keiner wesentlichen zusätzlichen Belastung in der Ortslage.

#### **Landwirtschaftliche Immissionen**

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzfläche. Die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Baugebietes haben zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen z.B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub etc. aufgrund des planerischen Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind. Die Wohngrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt.

### **Abfälle, Abwässer**

Abfälle und Abwässer sind gemäß den gültigen Standards ordnungsgemäß zu entsorgen.

#### **6.2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Böden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenwasserabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der derzeitigen intensiven Bewirtschaftung der Böden, der in Teilbereichen vorhandenen Versiegelung einerseits und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitig erheblicher Aufwertung durch private Grün- und Kompensationsflächen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

#### **6.2.a.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine allgemeine Wohnbebauung mit der dazugehörigen Erschließung. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem in dem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und damit verbunden einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate. Aufgrund der Bebauung ist eine neue Prägung des Landschaftsbildes in der angrenzenden Ortslage und damit eine neue Wechselwirkung zwischen Siedlung und anthropogen geprägter Landschaft zu erwarten.

<b>Schutzgut</b>	<b>Beurteilung der Umweltauswirkungen</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Pflanzen und Tiere	- Verlust von Teillebensräumen in Wirtschaftsgrünland und Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Kompensationsmaßnahmen am Rande des Baugebietes - Teilweise Entsiegelung von geschotterten Flächen und Stellplätzen und Entwicklung als Gärten	*
Boden	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung - Teilweise Entsiegelung von geschotterten Flächen und Stellplätze mit anschließender Nutzung als Gärten	*(*)
Wasser	- Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate - Beschleunigung des Wasserabflusses - Verlust von Oberflächenwasserretention - Verminderung dieser Effekte durch Niederschlagsversickerung vor Ort	*
Luft und Klima	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	- Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	*
Mensch	- Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes - Passiver Schallschutz durch Baukonstruktion und Isolierverglasung	*
Wechselwirkungen	- Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung	*

Tab. 1: Zu erwartende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

(\*\*\* sehr erheblich/\*\* erheblich/\* weniger erheblich/- nicht erheblich)

## **6.2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

### **6.2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können auf der Grundlage der Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituation und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Planung erhebliche Verbesserungen erreicht werden.

## **6.2.b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

### **6.2.b.2.a Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Ohne die veränderte Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiter als Wirtschaftsgrünland und Hotelanlage bewirtschaftet. Die entsprechende Bedeutung als landwirtschaftlich bewirtschafteter Lebensraum für Tiere und Pflanzen bleibt in Form des IST-Zustandes erhalten.

### **6.2.b.2.b Schutzgut Boden**

Ohne die Baugebietsentwicklung würde das Gelände weiter als Hotelanlage mit Biergarten, Stellplätzen und Park sowie Wirtschaftsgrünland bewirtschaftet. Die mittlere Ertragskraft des Grünlandes liefert die Grundlage. Die Beeinträchtigungen aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und der angrenzenden Wohnhäuser bleiben erhalten.

### **6.2.b.2.c Schutzgut Wasser**

Ohne die Baugebietsentwicklung im Plangebiet würde der Niederschlag weiter auf dem Wirtschaftsgrünland versickern. Biergarten und Stellplätze blieben als Versiegelung erhalten. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

### **6.2.b.2.d Schutzgut Luft und Klima**

Ohne die Baugebietsentwicklung bleibt das Wirtschaftsgrünland mit seiner kleinklimatischen Bedeutung erhalten. Teilbereich von geschotterten Flächen und Stellplätzen würden nicht zu Gärten entwickelt.

### **6.2.b.2.e Schutzgut Landschaft**

Ohne die Baugebietsentwicklung bleibt das aktuelle Landschaftsbild mit seinem durch landwirtschaftliche Nutzung ausgeräumten Wirtschaftsgrünland und der Hotelanlage bestehen.

### **6.2.b.2.f Biologische Vielfalt, FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie**

Die Schutzgüter „Biologische Vielfalt“, „FFH-Richtlinie“ und „Vogelschutzrichtlinie“ sind von der Planung nicht betroffen und kommen auch im Plangebiet nicht vor. Deshalb gibt es auch keine Veränderung zur „Nullvariante“.

### **6.2.b.2.g Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung, Emissionen, Abfälle, Abwasser**

Ohne die veränderte Baugebietsentwicklung bleibt das Plangebiet auf den vorhandenen Bestand beschränkt, die eine zukünftige Auslastung einzelner Infrastruktureinrichtungen in Frage stellt.

### **6.2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

#### **6.2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung.

#### **6.2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann im Rahmen der Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und

Kompensation, der mit der Planung und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gem. § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren:

\* Festsetzung von Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Rande des Plangebietes.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen im Wirtschaftsgrünland durch die geplante Überbauung ist aufgrund des Entwicklungszieles Senioren-Wohnpark mit Mitarbeiterwohnungen unvermeidbar.

#### **6.2.c.3 Schutzgut Boden**

Auf die mit der Bodenversiegelung verbundenen Kompensationserfordernisse sollte die Bauleitplanung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken reagieren:

\* Hinsichtlich der Eingriffsberechnung wird eine GRZ von 0,60 ohne Überschreitung gemäß BauNVO angenommen, das heißt eine Fläche von 60% kann versiegelt werden. Die Verkehrsflächen werden zu 100% angesetzt.

\* Teilflächen werden entsiegelt und als Gärten genutzt.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Stadtgebietes unvermeidbar, da Standortalternativen (s. Ziff. 2.d) inklusive der Veränderung dieses Standorts hinreichend geprüft sind.

#### **6.2.c.4 Schutzgut Wasser**

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser kann die Bauleitplanung durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Versickerung des Niederschlagswasser vor Ort reagieren.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch die Anlage von Gärten und Grünflächen wird die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten bzw. teilweise wieder neu hergestellt. Das Niederschlagswasser wird vor Ort über die belebte Bodenzone versickert.

## **6.2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Standort**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine Änderung eines bestehenden, bereits genutzten und versiegelten Standorts. Die Stadt Drolshagen hat durch den vorhandenen Bestand die Fläche als für einen Restaurant-/Hotelbetrieb mit Biergarten und Stellplätzen geeigneten Standort eingestuft. Bei dem Plangebiet vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Senioren-Wohnpark Frenkhauserhöh“ handelt es sich um einen bereits verfestigten und anthropogen genutzten Standort der lediglich umgenutzt wird. Der Standort wird lediglich im Norden um die Mitarbeiterwohnungen erweitert und arrondiert.

### **Planinhalt**

Im Zuge der FNP-Planaufstellung wurden für die Stadt Drolshagen die geeigneten Wohnbauflächen ermittelt. Aufgrund des Bedarfs an Senioren-Wohnungen in Drolshagen hat sich bereits jetzt das DRK als Betreiber der Anlage gefunden. Weitere städtebauliche Varianten kommen aufgrund der Begrenzung und Umnutzung durch die vorhandene Bebauung und die geplanten Kompensationsmaßnahmen nicht in Frage.

## **6.3. Zusätzliche Angaben**

### **6.3.a Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts wurde auf den „Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 26 „Senioren-Wohnpark Frenkhauserhöh“ des Planungsbüros NARDUS, Ökologische Untersuchungen, Rainer Galunder (Nümbrecht-Elsenroth) vom Januar 2008 sowie auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 „Senioren-Wohnpark Frenkhauserhöh“ des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. Bruno Schürholz (Drolshagen) zurückgegriffen.

Außerdem finden das „Hydrogeologische Gutachten Bebauungsplan Nr. 26 „Frenkhauserhöh“ in Drolshagen Frenkhausen“ des Büros Dr. Burkhard Reißner (Olpe) sowie das Schalltechnische Gutachten „vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26, Drolshagen-Frenkhausen“ des Ingenieurbüros Graner & Partner (Bergisch Gladbach) Berücksichtigung.

### **6.3.b Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Ausführung der Kompensationsmaßnahmen wird durch die Stadt erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten der Bauleitplanung und erneut nach 3 weiteren Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### **6.3.c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 „Senioren-Wohnpark Frenkhauserhöh“ der Stadt Drolshagen besteht in der Realisierung von Seniorenwohnungen und am Rande des Plangebietes von Mitarbeiterwohnungen. Die bisherige Planung die Nutzung als Restaurant-/Hotelbetrieb mit Biergarten, Stellplätzen und Grünflächen vor. Dieses Konzept ist jedoch aufgrund der Nutzungsproblematik nicht mehr zeitgemäß. Deshalb wird im Rahmen der Bauleitplanung der Nutzungsbedarf für Seniorenwohnungen befriedigt.

Als voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bauleitplanverfahren vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Plangebiet durch die Ausweisung von Ausgleichsflächen am Rande des Plangebietes Rechnung getragen werden. Außerdem werden Teile von geschotterten Flächen und der Stellplätze entsiegelt und zukünftig als Gärten genutzt.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann die Bauleitplanung durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf Baugrundstücken reagieren. Außerdem findet in Teilbereichen eine Entsiegelung durch die Gartennutzung statt. Zusätzlich wird das Niederschlagswasser vor Ort versickert.

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen der Bauleitplanung verbessert werden, da eine optische Abgrenzung durch Grünflächen bisher nicht vorhanden war.

Das Schalltechnische Gutachten kommt zur Erkenntnis, dass die im Sondergebiet geplanten Wohnnutzungen durch die Geräuschimmissionen der Autobahn A 45 beaufschlagt werden und daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden müssen. Die im Lärmpegelbereich III erforderlichen Schalldämmmaße auf 35 dB werden mit einer massiven Baukonstruktion unter Berücksichtigung von Isolierverglasungen (die aus Wärmeschutzgründen ohnehin erforderlich sind) und Fenster der Schutzklasse 3 gemäß VDI 2719 erfüllt. Als Hinweis werden Wandlüfter oder Schalldämmlüfter empfohlen, damit eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung (Permanentlüftung) und gleichzeitiger Schallschutz gewährleistet werden kann.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

In dem sonstigen Sondergebiet für Mitarbeiterwohnungen ist mit 4 neuen Wohneinheiten und im sonst. Sondergebiet „Senioren-Wohnpark“ mit einer Senioren - Wohnanlage mit 23 Wohneinheiten zu rechnen.

### Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet	7659 qm	ca. 74 %
Verkehrsflächen	559 qm	ca. 5,5 %
Private Grünflächen	2143 qm	ca. 20,5%

### Auswirkungen auf die Infrastruktur

Das neue Plangebiet passt sich mit seiner Struktur in die vorherrschenden Gegebenheiten optimal ein. Der Ortsrand wird durch die geplante Wohnbebauung in Form von Mitarbeiterwohnungen arrondiert, für das bestehende Gebäude ist eine neue Nutzung gefunden.

Das neue Plangebiet liegt oberhalb des Dorfes Frenkhausen und ist mit seiner Lage zu den verschiedenen Infrastruktureinrichtungen nicht als ideal zu betrachten. Einkaufsmöglichkeiten im Dorf sind nur in einem Bäckerladen mit einem minimalen zusätzlichen Angebot an Lebensmitteln vorhanden. Im Dorf selber gib es keine Versorgungseinrichtungen wie Banken, Ärzte. Jedoch befindet sich eine Bushaltestelle in ca. 200 m Entfernung, so dass die Städte Drolshagen und Olpe in ca. 10 Minuten erreichbar sind.

Die Anlage eines Spielplatzes an der peripheren Lage ist aufgrund der Integration der älteren Generation in das dörfliche Gefüge durchaus gewollt. Ein Nebeneinander von Jung und Alt soll gefördert und einer Isolation der Senioren entgegengewirkt werden. So können Kontakte von Senioren zu jungen Familien, im Sinne von „Mehrgenerationenverbindungen“, geknüpft werden. Der demographische Wandel mit einer immer größer werdenden Schicht an älteren Mitbewohnern findet in dieser Planung somit Berücksichtigung.  
Auswirkungen auf die Umwelt, Umweltbericht, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

Der durch das geplante Vorhaben entstehende Eingriff in die Natur und die Landschaft wird in dem "Landschaftspflegerischen Begleitplan" bewertet. Die auf dem Grundstück vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sollen den notwendigen Kompensationsbedarf abdecken.

Die geplanten Maßnahmen werden hier nicht beschrieben, sondern sind dem "Landschaftspflegerischen Begleitplan" zu entnehmen, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Der Umweltbericht nach § 2 a Baugesetzbuch ist Bestandteil dieser Begründung. Nach diesem sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes erarbeitet worden.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind aufgrund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse nicht erforderlich. Eine spätere Teilung und Verkauf von Parzellen ist für die Realisierung der Vorhaben des Bebauungsplanes nicht zwangsläufig hinderlich. Die Festsetzungen hierzu müssen gewahrt bleiben. Die Übertragung der öffentlichen Flächen regelt ein Erschließungsvertrag.

Aufgestellt.

Drolshagen, den

17.12.2008

Aufsteller

*Schürholz*

**Dipl.-Ing. Bruno Schürholz**  
Ing.-Büro f. Baustatik und Baubetreuung  
Am Buscheid 41 a  
57489 Drolshagen  
Tel. 02761 / 97 66 - 0, Telefax 02761 / 97 66 30

### Anlagen zum Bebauungsplan

- a) **Übersichtsplan M. 1:5000**
- b) **Begründung mit Umweltbericht  
(Büro Schürholz, Büro Nardus, Wiehl)**
- c) **Landschaftspflegerischer Begleitplan  
(Büro Nardus, Wiehl)**
- d) **Schallschutzgutachten  
(Büro Graner + Partner Bergisch Gladbach )**
- e) **hydrogeologisches Gutachten  
(Büro Dr. Reissner, Olpe)**
- f) **separater Vorhaben- und Erschließungsplan**