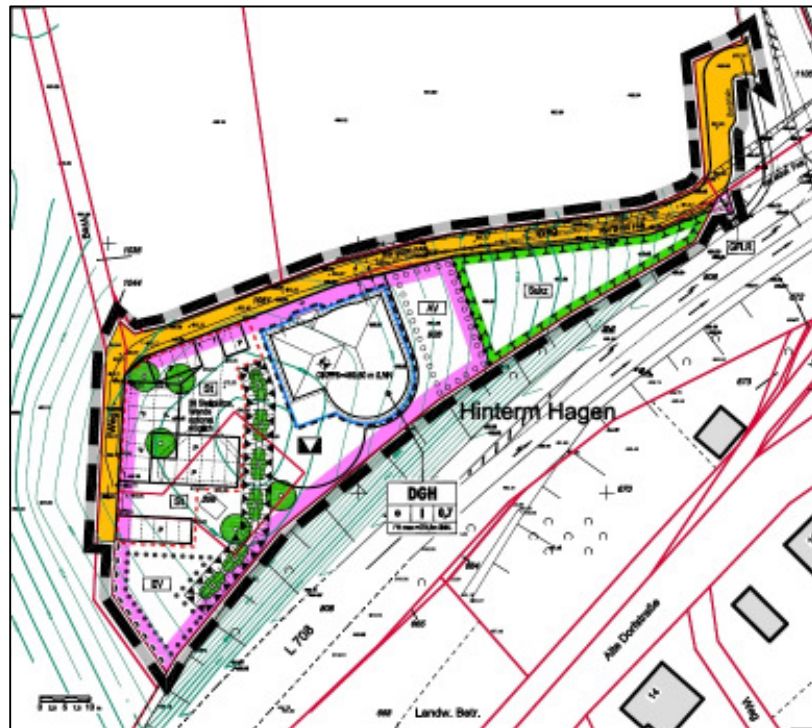




STADT DROLSHAGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 30 „Dorfgemeinschaftshaus Germinghausen, Junkernhöh, Köbbinghausen“ in Drolshagen - Germinghausen

mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan



- **Begründung (Teil A) und Umweltbericht (Teil B) zum vb. Bebauungsplan**

Bearbeitung im Auftrag der Stadt Drolshagen:

- Satzungsbeschluss -
§ 10 Abs. 1 BauGB

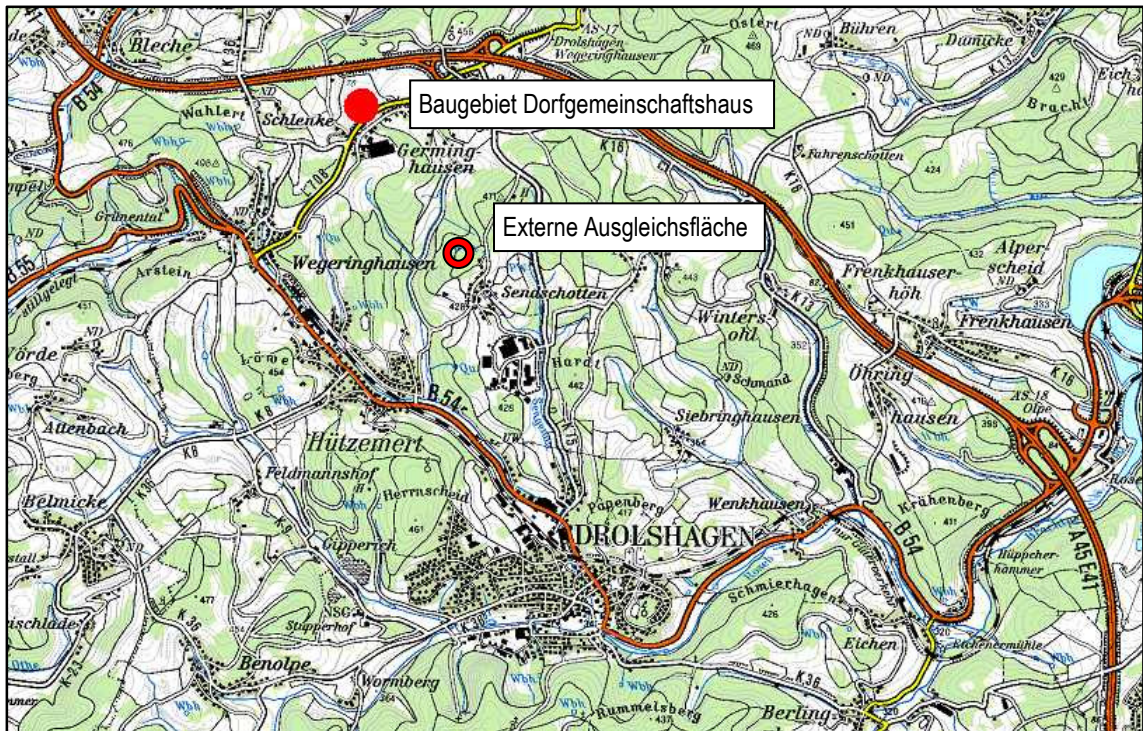
PT3

PLANUNGSBÜRO
THEOFEL
BIEDENKOPF





Abb. 1: Großräumige Lage der beiden Plangebiete (1. Und 2. Geltungsbereich):



A- BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 „Dorfgemeinschaftshaus Germinghausen, Junkernhöh, Köbbinghausen“
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

*Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB*

1. Allgemeines

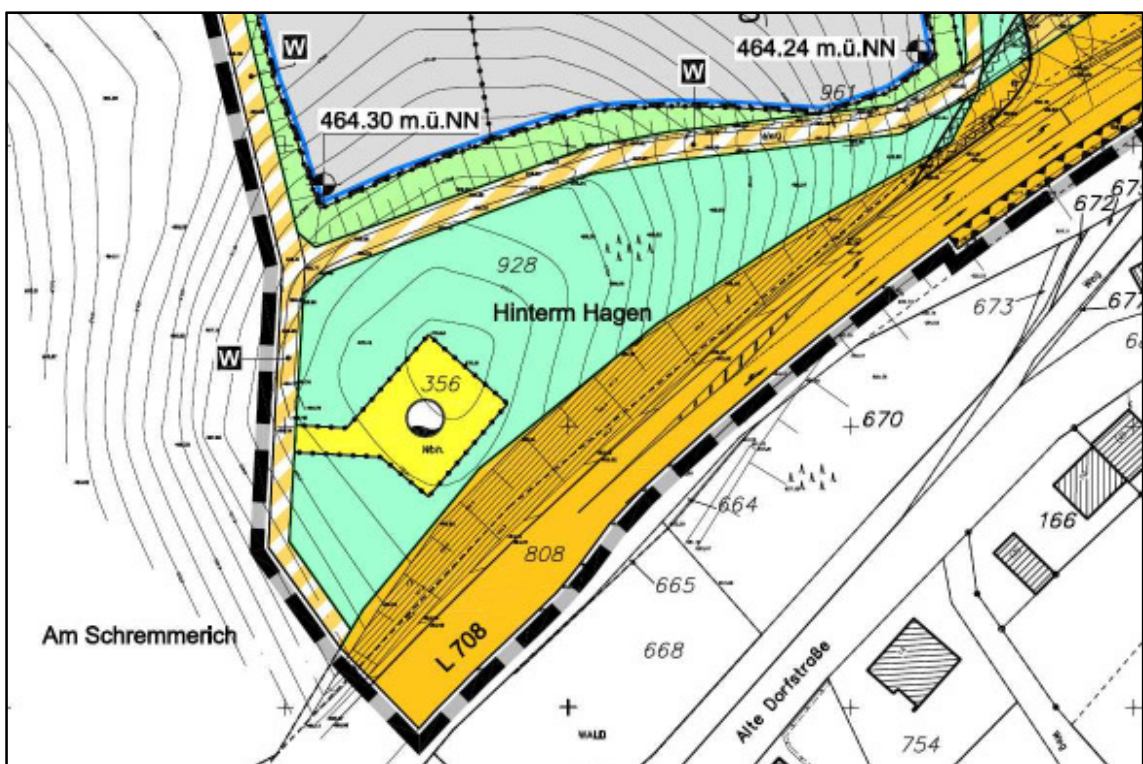
1.1 Einleitung, Zielsetzung und Planungsanlass

Auf Antrag des Vorhabenträgers gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen am 08.07.2010 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 „Dorfgemeinschaftshaus Germinghausen, Junkernhöh, Köbbinghausen“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Für das Plangebiet des vb. Bebauungsplanes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 2. Änderung Nr. 45 „Gewerbegebiet Buchholz“ der Stadt Drolshagen (rechtskräftig seit Oktober 2007), in dem der jetzt überplante Teilabschnitt als „Waldfläche“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB sowie als „Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung

Wasser“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen sind. Die angrenzenden Verkehrsflächen sind als „Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg“ gewidmet. Südlich angrenzend verläuft die überörtliche L 708 (Landstraße), an der ein Knotenpunkt mit Ein-/Ausfahrt zum Gewerbegebiet Buchholz ausgebildet wurde. Das Siedlungsgebiet des Dorfes Germinghausen liegt unmittelbar in süd-südöstlicher Richtung.

Abb. 2: Ausschnitt Plangebiet im Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet Buchholz“
(i.d.F. der 2. Änderung vom Oktober 2007, Abb. ohne fest definiertem Maßstab)



Bei dem Vorhabenträger, dem „Förderverein Dorfhaus“, handelt es sich um ein Zusammenschluss von Bürger/innen aus den Ortschaften Germinghausen, Köbbinghausen und Junkernhöh.

Anfang Januar 2008 wurde von einigen Germinghauser Bewohnern der Wunsch an die Ortsvorsteherin heran getragen, die Möglichkeiten für eine Dorfhalle zu erörtern. In gemeinsamer Arbeit mit dem Ortsvorsteher von Junkernhöh und Köbbinghausen wurden die Vorstände der gemeinsamen Vereine der Dörfer eingeladen, um das Projekt zu erörtern und dafür Unterstützung zu erhalten.



In Kooperation mit der Stadtverwaltung Drolshagen wurde das weitere Vorgehen beraten und ein möglicher Standort gesucht. Neben dem jetzt beplanten Grundstück „Hinterm Hagen“ im Gewerbegebiet Buchholz sind Alternativen untersucht und wieder verworfen worden, da sie entweder unverkäuflich in Privatbesitz oder aber zu dicht an der Wohnbebauung lagen. Um grundsätzliche Belange des Lärmschutzes und Baurechtes abzu prüfen, wurden anschließend Gespräche mit Verantwortlichen geführt und ein Lärmgutachten in Auftrag gegeben. Daran schloss sich die Vergabe des Planungsauftrages für das Dorfgemeinschaftsgebäude an das Architekturbüro Stracke, Olpe, an, parallel wurde die Finanzierung des Projekts sicher gestellt.

Im Dezember 2009 wurde der neue Förderverein gegründet, der zurzeit bereits 90 Mitglieder aufweisen kann und die nachhaltige Unterstützung der Einwohnerschaft unterstreicht. Da in den Dörfern kein Einzelhandelsgeschäft mehr besteht und auch die Gaststätten seit mehreren Jahren geschlossen sind, soll das Dorfhaus der Pflege von sozialen Kontakten und kulturellem Engagement dienen. Es sollen Probe- und Aufenthaltsräume für Vereine, Chöre und die örtliche Jugendarbeit integriert werden.

Die beiden, für die Bebauung und Nebenanlagen heranzuziehenden Grundstücke Fl.St. 356 und 928 (jetzige planungsrechtliche Wald- und Versorgungsfläche) haben eine Größe von zusammen 3.765 qm. Inklusiv der für die Erschließung benötigten Teile der Verkehrsflächen (augenblicklicher Wirtschaftsweg im Norden und Westen) hat das (Eingriffs-) Plangebiet des VBB Nr. 30 eine Größe von insgesamt **4.723 qm = 0,5 ha**. Um den naturschutzrechtlichen Ausgleich hinreichend zu gewährleisten, wurde weiterhin eine externe Ausgleichsfläche nordwestlich der Ortslage von Sendschotten in den Geltungsbereich integriert. Die externe Ausgleichsfläche hat eine Größe von 10.477 qm, demnach beträgt der **Gesamtgeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 15.200 qm = 1,52 ha**.

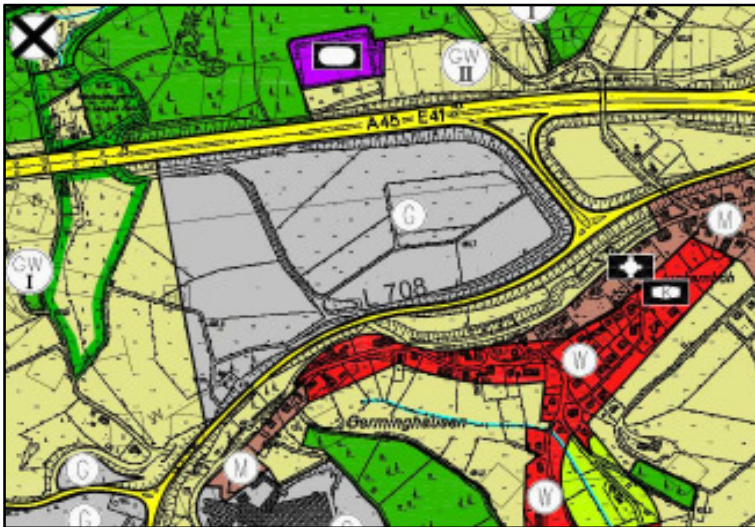
Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden einbezogen die Flurstücke 356 und 928, sowie die Verkehrsflächenflurstücke 1051, 1035 (tlw.), 1105 (tlw.) und 808 (tlw.) - alle gelegen in der Flur 5 der Gemarkung Bleche. Weiterhin einbezogen wurde eine externe Ausgleichsfläche in der Gemarkung Bleche, Flur 20, Flurstück 236 (= 2. Geltungsbereich des vb. Bebauungsplanes).

Mit seinem Inkrafttreten ersetzt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Buchholz“.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)), der Baunutzungsverordnung (BauNVO, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)), der Planzeichenverordnung (PlanzV 90), der landesrechtlichen Gesetzen (Landesbauordnung NRW - BauO NRW zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008, Landeswassergesetz NW - LWG NW zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007), und der zu den Gesetzen ergangenen Rechtsvorschriften erstellt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen (genehmigt im Jahr 2002) ist der gesamte Gebietsabschnitt zwischen L 708 und A 45 als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

< Abb. 3: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan (Wiedergabe ohne Maßstab)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weist für den zur Bebauung vorgesehenen Planbereich „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB aus, da es sich bei dem Vorhaben um eine spezifische Einrichtung mit öffentlichem Nutzungsscharakter handelt und das Baugebiet dafür zutreffend gewidmet werden soll.

Da es sich bei dem Plangebiet um eine ausgesprochen kleinräumige verbindliche Bauleitplanung handelt, in welcher die zulässige Art der baulichen Nutzung (Anlagen für kulturelle Zwecke) klar definiert ist und diese auch ausnahmsweise in einem Gewerbe-



gebiet gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig wären, ist das Entwicklungsgebot des Bebauungsplanes aus dem FNP hinreichend gewahrt.

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

1.4 Verfahrensübersicht

Um die förmlichen Voraussetzungen für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen am 08.07.2010 in ihrer öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst, dieser wurde am 15.07.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Veröffentlichung in der Lokalpresse ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Planauslegung im Rathaus der Stadt Drolshagen (Altes Kloster) in der Zeit vom 19.07. bis einschließlich 18.08.2010 statt. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Weiterhin wurde eine Bürgerversammlung mit Vorstellung der Planung am 19.08.2010 im Alten Kloster Drolshagen durchgeführt. Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 15.07.2010, die Bekanntmachung zur Bürgerversammlung wurde am 10.08.2010 in der Lokalpresse ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planungsabsicht unterrichtet und an der Planung beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 18.11.2010 über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abwägend entschieden. Ferner hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der o.g. öffentlichen Sitzung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 gebilligt und beschlossen, diesen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung des vb. Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB inkl. Begründung, Umweltbericht und den bisher vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen erfolgte in der Zeit vom 23.12.2010 bis einschließlich 24.01.2011 in der Stadtverwaltung Drolshagen, Rathaus Außenstelle 'Altes Kloster'. Es bestand die Gelegenheit, Stellungnahmen abzugeben oder Anregungen zu der Planung zur Niederschrift zu geben. Die öffentliche Planauslegung wurde am 11.12.2010 durch amtliche Veröffentlichung in der Lokalpresse ortsüblich bekanntgemacht.



Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2010 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt, zur Stellungnahme aufgefordert und über die öffentliche Auslegung unterrichtet. Die Frist zur Abgabe von Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB endete parallel mit derjenigen der öffentlichen Auslegung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 24.02.2011 über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 1 Abs. 7 BauGB abwägend entschieden und die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 30 „Dorfgemeinschaftshaus Germinghausen, Junkernhöh, Köbbinghausen“ als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die zugehörige Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 30 wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und mit den Hinweisen aus § 214 BauGB in der Lokalpresse ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 30 „Dorfgemeinschaftshaus Germinghausen, Junkernhöh, Köbbinghausen“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Kraft getreten.

2. Grundzüge der Planung und Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als „Fläche für den Gemeinbedarf“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, zusätzlich wird die durch Vorhabenbezug begründete Anlagennutzung „Dorfgemeinschaftshaus“ bezeichnet und festgesetzt. Das Vorhaben besteht in der Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses mit zugehörigen Nebenanlagen (Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten u.a.). Das Vorhaben und die vorgesehene Nebenanlagen sind geometrisch lagerichtig aus der Entwurfsplanung des Projektes in den Bebauungsplan übernommen.

Ferner und ergänzend gilt, dass in Anwendung der Regelung des § 12 Abs. 3a BauGB (Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) nur solche Anlagen und Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Es sind nur Anlagen zulässig, die immissionsrechtlich nach der Freizeitrichtlinie NRW zu beurteilen sind, um nachtei-



lige Auswirkungen auf die umgebenden Lärmkontingente des Gewerbegebietes „Buchholz“ (Bebauungsplan Nr. 45 der Stadt Drolshagen) auszuschließen.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird festgesetzt:

- Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von
0,7 inklusive der teilweise gekennzeichneten Verkehrsflächen (P-Plätze und Zufahrten) und sonstigen Überbauung durch Flächenbefestigungen etc. Demnach gilt nicht § 19 Abs. 4 Satz 2, wonach die GRZ um bis zu 50 von Hundert durch Nebenanlagen überschritten werden darf. Die GRZ Obergrenze bezeichnet gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 die Obergrenze aller Flächenüberbauungen. Die Berechnung der GRZ ist gekoppelt an das festgesetzte und ausgewiesene Baugebiet, nicht an die Grundstücksfläche der Parzellen! Die festgesetzte GRZ ist berechnet nach dem Planungsstand des Vorhabens.

- Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (VG) =

1 Vollgeschoß

Geplant ist die Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses mit einem Vollgeschoß, der vb. Bebauungsplan setzt dies im Einklang mit der Objektplanung fest.

- Maximal zulässigen Firsthöhe (FH) =

479,5 m ü.NN.

Bezugspunkt ist der höchste Punkt der außenliegenden Dachhaut. Die Festsetzung gründet auf dem Entwurf des Architekturbüros Axel Stracke, Olpe, vom Mai 2010.

In Abhängigkeit FH (=Gebäudehöhe) steht die festgesetzte Höhenlage OK des Fertigfußbodens auf 469,5 ü.NN. Geringe Abweichungen vom festgesetzten Maß sind im Wege der Ausnahme zulässig und im Rahmen der Bauantragsstellung zu begründen.



Sämtliche Höchstgrenzen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich eng anliegend der konkreten Bauplanung = Vorhabenbezug DGH.

2.2 Bauweise und Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt die **offene Bauweise** (§ 22 BauNVO). Da ausschließlich ein Einzelgebäude errichtet werden soll, hat die Angabe vorwiegend nur Bedeutung für die Berechnung der notwendigen seitlichen Abstandsflächen nach BauO NW.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Eintragung von **Baugrenzen** bestimmt, es gilt in der farbigen Ausfertigung des vb. Bebauungsplanes die neutral schwarze Baugrenzensignatur. Der durch Baugrenzen definierte Bauraum ist ausgelegt auf die Lage- und Grundrissplanung des Vorhabens, im Bauraum sind die Außenwände als Gebäudeumgriff kenntlich gemacht.

Ein geringfügiges Überschreiten der festgesetzten Bauräume durch von den Hauptgebäuden zuzuordnenden Bauteilen (z.B. Balkone, Wintergärten, Treppenhäuser, Hauseingänge u.ä.) ist bis 2,0 m im Wege der Ausnahme zulässig.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen des Baugebietes sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig. Gleiches gilt für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten, für deren Präzisierung und Klarstellung der benötigten Flächen zusätzlich Räume ausgewiesen sind (s. nachfolgender Punkt).

2.3 Nebenanlagen

Nach den landesrechtlichen Bestimmungen sind Nebengebäude i.S. des § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und/oder in den Abstandsflächen zulässig. Für Stellplätze und ihre jeweiligen Zufahrten werden Flächenbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB ausgewiesen, um die Anordnung und Lage auf den Grundstücken sowie den Anschluss dieser an die öffentlichen Verkehrsflächen festzulegen (Vorhabenbezug und Abstimmung mit der Stadt Drolshagen als Träger der öffentlichen Zuwegungen).

Die Zufahrten zu den Stellplätzen liegen im Nord- und im Westteil des Wirtschaftsweges. Die Stellplätze werden tlw. direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren, zum Teil erfolgt eine Sammelzufahrt mit anschließender innenliegender Vertei-



lung. Die Zufahrtsbereiche mit vermehrten Ein- und Ausfahrten sind gesondert gekennzeichnet. Im nördlichen Abschnitt der Parkräume ist gleichfalls ein Wenden mit 3-Achs-Fahrzeugen möglich (also ggfs. Liefer-LKW, Müllfahrzeuge, o.ä. / s. Kennzeichnung Wendeanlage nach RAST), wenn die Einstellplätze nicht belegt sind.

Zum gegenwärtigen Planungsstand wird von insgesamt 36 Stellplätzen ausgegangen, die für den Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses benötigt werden und topographisch vertretbar auf den Grundstücksteilen eingerichtet werden können. Über die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthaltenen Bereiche hinaus sollten keine weiteren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplatzanlagen beansprucht werden.

Sollte sich im Zuge der fortschreitenden Projektentwicklung oder der späteren DGH-Nutzung ein zusätzlicher Bedarf herausbilden, sind Stellplätze und deren Zufahrten oder vergleichbare andere Einrichtungen nur im Wege der Ausnahme und in Abstimmung mit der Stadt Drolshagen genehmigungsfähig.

2.4 Verkehrliche Erschließung und technische Ver- und Entsorgung

2.4.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Standortes erfolgte entweder über die Landesstraße L 708 (überörtlich), oder über die gemeindliche Straße „Am Sassenhof“, die mittels Unterquerung der L 708 an das innerörtliche Straßen- und Wegenetz in der Ortschaft Germinghausen angebunden ist. Beide Straßen führen auf die neue Gewerbestraße „Buchholz“, von der wiederum ein Wirtschaftsweg nach Westen bis zur Anhöhe und dem Standort des geplanten Dorfgemeinschaftshauses führt.

Während die überörtliche Anbindung als auch diejenige zur Ortslage Germinghausen (DGH ist auch für Fußgänger wegen kurzer Distanz gut erreichbar) als vorbildhaft eingestuft werden kann, ist der augenblickliche Ausbaustandard des Wirtschaftsweges nicht geeignet, den Ziel- und Quellverkehr zum Dorfgemeinschaftshaus verkehrssicher aufzunehmen. Aus diesem Grund ist vorgesehen, ab Höhe der Aufmündung auf die Gewerbestraße „Buchholz“ den Weg bis zur Zufahrt auf die nördlichen Parkplätze fachgerecht auszubauen (Regelquerschnitt 4,00 m, im unteren Abschnitt 5,50 m für Begegnungsfall an der Einmündung) und mit einer bituminösen Tragschicht zu versehen. Die Entwässerung ist über einen Zulauf zur L 708 geplant. In den öffentlichen Straßenraum werden auch die zusätzlichen Kanalleitungen für die Regen- und Schmutzwasserableitung des Dorfgemeinschaftshauses gelegt.



Der Ausbau als Straße bis zum östlichen Ende mit der Aufmündung Wirtschaftsweg gewährleistet eine ordnungsgemäße und sichere Verkehrsabwicklung für die Besucher- und Lieferverkehre der Kultureinrichtung.

2.4.2 Technische Ver- und Entsorgung

Frischwasser

Der Anschluss an die Wasserversorgungsleitung ist gewährleistet, es verläuft eine DN 150 im dem Gebäude vorgelagerten Weg. Der anstehende Wasserdruck und die Menge reichen aus, um auch die brandschutztechnischen Löschwasseranforderungen zu erfüllen.

Abwasser

Das Schmutzwasser soll über einen neu zu trassierenden Kanal DN 200 bis zum Anschluss in Höhe „Am Sassenhof“ geführt werden, der Kanal wurde im Zuge des Straßenausbauplanung mit berücksichtigt. Die Abwasserkanäle aus dem GE-Abschnitt sind im Rahmen der Erschließung des Gewerbegebietes „Buchholz“ neu verlegt worden.

Es ist vorgesehen, dass aus der Dachfläche des Dorfgemeinschaftshauses anfallende Niederschlagswasser über eine DN 150 der Straßenentwässerung zuzuleiten, die umgebenden, teilweise befestigten Flächen werden u.a. auch auf dem Grundstück selbst versickert.

Strom

Die Stromversorgung ist über einen Anschluss zur Versorgungsleitung der Lister- und Lennekraftwerke GmbH Olpe, die unmittelbar am Gelände entlang führt, sicher gestellt.

Weitere Hinweise:

Die der Versorgung des Gebäudes dienende Nebenanlagen (z.B. Stromverteilerkästen, vgl. Anlagen) können gemäß § 14 BauNVO im Baugebiet zugelassen werden. Den Belangen des Brandschutzes (Löschwasserversorgung) ist im Zuge der Ausführungsplanung hinreichend Rechnung zu tragen, die ausreichende Löschwasserbereitstellung ist im Hinblick auf die Leitungsquerschnitte und Entnahmestellen bei den Wasserleitungen zu prüfen, die Platzierung eines Hydranten ist in Abstimmung mit dem örtlichen Brandschutzsachverständigen vorzusehen. Die für die Gebäudeandienung erforderlichen Zufahrten sind so auszulegen, dass sie von Rettungs- und Feuerlöschfahrzeugen befahren werden können.



Die Einrichtungen der Wasserversorgung (Hochbehälter Germinghausen sowie Zu- und Ableitungen des unterirdischen Speichers) bleiben zunächst unverändert erhalten.

3. Grünordnung und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Eingriff / Ausgleich

Das Plangebiet ist planungsrechtlich zurzeit überwiegend als „Fläche für Wald“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB gewidmet. Diese Widmung wird aufgehoben. Ein Waldumbau (Nadel- zu Laubwald), wie er nach Bebauungsplan Nr. 45 „Buchholz“ stattfinden sollte, ist beginnend mit dem Schlag und dem Abräumen der früheren Fichtenbestockung erfolgt, Neuanpflanzungen wurden noch nicht vorgenommen. Der nordöstliche Flächenanteil unterliegt augenblicklich der natürlichen Sukzession beginnt zu verbuschen. Im westlichen Abschnitt (Umfeld des Hochbehälters) hat sich die aus der Vergangenheit stammende Gehölzkulisse, die sich bis auf die Steilböschung an der L 708 erstreckt, weitgehend erhalten. Es handelt sich hierbei vorwiegend um anspruchslose Pioniergehölze (Hainbuchen, Birken, Wildkirschen), einzelne Fichten sind eingestreut. Dennoch erzeugt der Gehölzsaum eine wirkungsvolle und abwechslungsreiche Abschirmwirkung, die Bäume, Büsche und krautreiche Grasvegetation bilden ein gut besonntes, mageres Biotopmosaik und sind von gewisser, kleinräumiger Bedeutung für Avifauna und Insektenwelt, im westlichen Umfeld schließen dann ausgedehnte Mähwiesen und Weiden an.

Die süd-südwestliche Gehölzkulisse soll überwiegend erhalten bleiben und wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt → **EV**. Infolge der vorgesehenen Auflösung der oberirdischen Wasserversorgungsbauwerke und der Neuanlage von Stellplätzen wird es allerdings zu Abbrüchen, Erdarbeiten, Geländeverebnungen und vergleichbaren Maßnahmen kommen, die auch die Aufwuchsvegetation beeinträchtigen werden. Nach Umsetzung der Baumaßnahmen ist der Bereich der natürlichen Entwicklung zu überlassen, so dass sich sukzessive das frühere Stadium wieder einstellt. Die (jungen) Nadelgehölze sollten gänzlich aus dem Bereich heraus genommen werden, damit sich nicht Überhand nehmen und den Untergrund zu stark abschaten und vernadeln.

Im Nordostteil des Plangebietes soll die jetzige, positive Entwicklung fortgeführt werden. Eine waldähnliche Aufstockung wird angesichts der kleinräumigen Fläche, der Umgebung (u.a. die Landstraße bzw. Böschungsf Flächen) und dem damit verbundenen Pflege- und Unterhaltungsaufwand für wenig sinnvoll erachtet, sie würde auch zu kei-



nen nennenswerten positiven ökologischen Effekten führen. Stattdessen wird angestrebt, dass sich die magere, extensive Wiese weiter entwickelt. Die -aus Selbstansiedlung- eingestreuten Büsche können geduldet werden, auch einzelne höhere Pioniergehölze wären wünschenswert. Es sollte vermieden werden, dass die gesamte Fläche durch Schwarzdorn oder Besenginster verbuscht. Dafür ist es notwendig, turnusmäßig Teilareale (z.B. 1-mal alle 2 Jahre, nicht vor Ende Juni) mit einem Kreiselmäher lückig zu halten, damit kein vollständiges Zuwuchern erfolgt (Schwarzdorn muss entfernt werden, nicht anschneiden da sonst starke Vermehrung), Nadelgehölze sind gänzlich herauszunehmen.

Um das Dorfgemeinschaftshaus landschaftlich zu integrieren, wird im östlichen Flächenanteil der Gemeinbedarfsfläche eine Anpflanzfläche festgesetzt, die im Übergang zur Ausgleichsfläche gelegen allmählich extensivere Nutzungen von DGH zu Landschaftsraum ausbildet. Auch hier ist die Etablierung einer mageren (kein Zierraseneinsatz) Grünfläche das Entwicklungsziel, mit Bäumen (3 Solitäre verteilt, z.B. Eiche, Linde, Esche) und heimischen Sträuchern als „weiche“ Übergangspflanzung Bauwerk - Freiraum.

Im Außenraum des Dorfgemeinschaftshauses werden an geeigneten Stellen Solitär-bäume zur Anpflanzung festgesetzt. Die Baumstandorte können je nach Bauausführung und Detailplanung leicht variiert werden, sind jedoch generell verbindlich. Anstelle von Einfriedungen etc. sollte der Freiraum, auch z.B. die Parkplätze mit Laubholzhecken begleitet und strukturiert werden.

2. Geltungsbereich des Bebauungsplanes: Externe Ausgleichsfläche (exAF)

Zur Erlangung eines vollständigen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für den Eingriff in Natur und Landschaft, den der vorhabenbezogene Bebauungsplan vorbereitet, wird eine externe Ausgleichsfläche als 2. Geltungsbereich in die Bebauungsplansatzung integriert.

Es handelt sich hierbei um eine Waldparzelle von gut einem Hektar Größe, die rd. 300 Meter nordwestlich der Ortslage von Sendschotten liegt. Das dortige Waldgebiet wurde durch das Orkanereignis Kyrill im Januar 2007 stark in Mitleidenschaft gezogen. Die Fläche war bis zum Zeitpunkt des Sturmdurchzugs mit durchgewachsenen Altfichten bestockt, und wird an drei Seiten von einem -nicht sturmgeschädigten- Buchenlaubwald begrenzt. Die Fichtenbestände auf der Fläche selbst wurden dagegen zu rund

65% geworfen, im westlichen Teil, angrenzend zu weiteren Fichtenbeständen, ist Nadelwald stehen geblieben. Dieser Anteil bleibt zunächst unverändert erhalten, während für die Sturmschadensfläche eine Aufforstung mit Buchen (ca. 40%), Eichen (ca. 20%), Ahorne, Wildkirschen (je ca. 10%) und –randlich- Douglasien (max. ca. 20%) vorgesehen ist. Die entsprechende Aufteilung der Baumarten und das Bepflanzungsschema sollen nach forstfachlichen Gesichtspunkten erfolgen, dabei ist ggf. auch Naturverjüngung zu beachten.

Kartenübersicht zur Waldfläche, externe Ausgleichsfläche zum vb. Bebauungsplan



In der Bilanzierung wird der Fichtenaltbestand eingehend wie ausgehend gleich angesetzt. Nach der Ernte der Fichten sollte dieser Abschnitt ebenfalls als Laub(misch-)wald angelegt werden, sodass in diesem Gebiet die naturnahe Waldbestockung stetig an Zuwachs gewinnt (s.a. Umweltbericht Pkt. Eingriff – Ausgleich).

4. Immissionsschutz

Zu dem Vorhaben „Dorfgemeinschaftshaus“ und seinen Auswirkungen auf die Umgebung „GE-Gebiet BP Nr. 45 mit Lärmkontingenten“ sowie zur benachbarten Siedlungslage Germinghausen wurde im Oktober 2009 ein schalltechnisches Gutachten im Auf-



trag der Stadt Drolshagen angefertigt¹. In dem Gutachten wurde untersucht, ob und inwieweit der Bau eines Dorfgemeinschaftshauses am vorgesehenen Standort Einfluss auf die Nutzung und Kontingentierung in den gewerblich-industriellen Baugebieten „Buchholz“ hat und welche geräuschbezogenen Auswirkungen durch den Betrieb auf die nächstgelegenen Siedlungsbereiche entstehen. Im Vorfeld dieses Bauleitplanverfahrens hat zusätzlich auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens eine Vorabstimmung mit dem Umweltamt (FB Immissionsschutz) des Kreises Olpe stattgefunden.

Das Schallgutachten kommt resümierend zu folgenden Feststellungen:

- Die Anlage „Dorfgemeinschaftshaus“ ist nach der Freizeitrichtlinie NRW –Rd.Erl. V-5-8827.5- vom 23.10.2006 zu beurteilen,
- das Grundstück wird während der Tageszeit nicht nur gelegentlich zur Freizeitgestaltung bereit gestellt und es ist kein Gaststättenbetrieb beabsichtigt,
- der vorgesehene Veranstaltungskalender für die Nutzung darf nicht wesentlich verändert werden,
- das Gästeverhalten (Parken, Außenbereich, Vermietung und Verpachtung) muss in einer Hausordnung klar geregelt sein,
- die Bauteile des Gebäude sind schallschutztechnisch an bestimmte Bedingungen geknüpft, und
- auf dem Außengelände dürfen keine Musikdarbietungen oder Lautsprecherveranstaltungen nach 22 Uhr stattfinden.

Durch den ordnungsgemäßen Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses sind keine Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Lärmkontingente in „Buchholz“ zu befürchten. Auf Grund der Beurteilung der Anlage nach der Freizeitrichtlinie (und nicht nach der TA-Lärm) obliegt dem Betreiber eine besondere Pflicht zur Einhaltung der Ruhezeiten als Schutz gegenüber der nächstgelegenen Wohnbebauung, dies gilt insbesondere für den Betrieb zwischen 22.00 und 6.00 Uhr, also nachts.

¹

1. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten (Nr. 08408/1) zum geplanten Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses innerhalb des B-Planes Nr. 45 in Drolshagen, OT Germinghausen, Akustikbüro Göttingen, 21.10.2009



Die Einzelheiten zum Schallschutz des Bauwerkes, zu dem Betrieb, der Betriebsdauer und Regelungen der Hausordnung werden verbindlich im Rahmen des Durchführungsvertrages mit dem Vorhabenträger (Bauherr und Betreiber der Anlage) geregelt, im Planungsrecht können solche detaillierten Festsetzungen nicht getroffen werden. Das Gutachten und die darin enthaltenen Aussagen und Empfehlungen sind als Grundlage für die entsprechenden Formulierungen im Durchführungsvertrag zu verwenden.

Um den Verkehrslärm, der für die Beurteilung des Geräuschpegels der Anlage bereits mit berücksichtigt ist, zusätzlich und aktiv gegenüber der Wohnbebauung im Süden zu dämpfen, wird im direkten Umfeld der Stellplatzanlage ein Erdwall mit einer Kronenhöhe von rd. 2,0 m angelegt. Der Erdwall wird dicht bepflanzt. Da die nächstgelegene Wohnbebauung im Süden topographisch erheblich tiefer liegt, wird durch den Erdwall eine spürbare Schall-Abschirmwirkung erzielt. Der Erdwall rührt nicht unmittelbar aus einer Empfehlung des schalltechnischen Gutachtens und wird als ergänzende Lärm-minderungsmaßnahme aufgenommen.

Das schalltechnische Gutachten wird Anlagebestandteil des Umweltberichtes dieses Bebauungsplanes und kann eingesehen werden.

5. Örtliche Bauvorschrift

Auf der Planurkunde dieses Bebauungsplanes wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW eine örtliche Bauvorschrift integriert. Die örtliche Bauvorschrift verfolgt die Zielsetzung, die Baugestaltung, die Ausführung von Freiflächen und die Anordnung von Werbeanlagen verbindlich zu regeln (vgl. auch § 86 Abs. 1 Nr. 1, 2, 4 und 5).

Die Gestaltungssatzung enthält Regelungen zu

- Flächenbefestigungen D.1
- Werbeanlagen D.2
- Standorte von Müllcontainern D.3

Die Regelungen zur Ausführung und Befestigung von Frei- und Stellplätzen dient der Verminderung der Bodenversiegelung und dem Eintrag von Niederschlagswasser in die Bodenschicht. Die Regelungen zu Werbe- und vergleichbaren Anlagen dient der



Verkehrssicherheit und der Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes, gleiches gilt für die Begrünung des Außengeländes bzw. Abschirmung von Müllentsorgungsstationen.

6. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegebenenfalls erforderlich, wenn Grundstücke neu geordnet werden sollen und ein Eigentümerwechsel stattfinden soll (bspw. Grundstück mit DGH, Grundstück Wasserbehälter, Grundstück Ausgleichsfläche).

7. Kosten

Es fallen nach derzeitigem Erkenntnisstand keine öffentlichen Investitionskosten an. Für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (bzw. Anschlussleitungen Gebäude an das öffentliche Netz), der Straßenerschließung und der ggfs. notwendigen Umlegung von öffentlichen Leitungen ist der Vorhabenträger verantwortlich; das Nähere regelt der abzuschließende Durchführungsvertrag.

8. Städtebauliche Kalkulation

Größe des Eingriffsplangebietes (1. GB) insgesamt:	4.723 qm
darunter	
Gemeinbedarfsfläche DGH	3.131 qm
Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	606 qm
Verkehrsflächen öffentlich	974 qm
Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	11 qm.
Größe des 2. Geltungsbereiches (externe Ausgleichsfläche)	10.477 qm
<u>Summe</u>	<u>15.200 qm</u>

Neben dem Baugebiet, der Art und dem Maß der baulichen Nutzung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Die Lage von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie der Anschluss dieser Flächen an die öffentlichen Verkehrsflächen
- Die Erhaltung und die Anpflanzung von Gehölzen



- Die Lage und die Ausgestaltung von Maßnahmen des Immissionsschutzes
- Die Lage und die Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

9. Hinweise zur Beachtung

Denkmalpflegerische Belange werden durch diesen Bebauungsplan 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
Oberer Birkenweg 14
35216 Biedenkopf
wolfgang.theofel@gmail.com

gez. W. Theofel
Dipl.-Geogr. / Stadtplaner AKH

Biedenkopf und Drolshagen,
im Februar 2011.



B - UMWELTBERICHT

zum vb. Bebauungsplan Nr. 30 „Dorfgemeinschaftshaus Germinghausen, Junkernhöh, Köbbinghausen“

1. Einleitung

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf der erstmalig 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. Im Umweltbericht integriert ist eine landschaftspflegerische Begleitplanung, die im Zusammenhang mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung als Entscheidungsgrundlage für die natur- und landschaftsbezogenen Abwägungsbelange der Kommunalorgane dient. Umweltbericht und landschaftspflegerische Begleitplanung besitzen von sich aus keine Rechtsverbindlichkeit nach außen und sind als informelle Bestandteile der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, der Gütergewichtung und öffentlichen Information im Rahmen der Bauleitplanung zu verstehen.

Umweltprüfung und -Bericht wurde gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB angefertigt, er dient als **Abwägungsmaterial gem. § 1 Abs. 7 BauGB**. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB (hier in Form einer schriftlichen Unterrichtung über die Planungsabsichten) wurden diese aufgefordert, Umweltinformationen zur Verfügung zu stellen und sich zur Umweltprüfung zu äußern. Die dem Plangeber und dem Planverfasser mitgeteilten Umweltinformationen sind in diesen Umweltbericht eingeflossen.

1 a) Inhalt und Ziele des Bauleitplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Dorfgemeinschaftshauses geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 4.723 qm. Das Baugebiet, eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung, hat eine Größe von 3.131 qm. Ferner werden Verkehrsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in den Geltungsbereich einbezogen und entsprechend ihrer Nutzungsabsichten festgesetzt.



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

Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen müssen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [§ 6 BauGB] berücksichtigt werden. Im Einzelnen genannt werden u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt, auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind ebenso zu beachten wie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. § 2 BauGB schreibt für alle Bauleitpläne, mit Ausnahme vereinfachter Verfahren, die Durchführung einer Umweltprüfung vor, in der die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen ermittelt werden. Die Umweltprüfung sowie die Beschreibung und Bewertung deren Ergebnisse sind Inhalt dieses Umweltberichtes [§ 2a BauGB].

Bundesnaturschutzgesetz

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die grundlegenden Rahmenbedingungen geregelt und beschrieben, die im Zusammenhang mit Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten sind. Als „Eingriff“ gelten Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können [§ 18 Abs. 1 BNatSchG; Passage tritt i.d.R. so auch in den landesrechtlichen Bestimmungen auf, deren Ausgestaltung der Bundesgesetzgeber im Absatz 4 übertragen hat].

Für die Bauleitplanung ist vor allem der § 21 beachtlich, in welchem das Verhältnis des Naturschutzrechtes zum Baurecht geregelt ist. Hierzu wird ausgeführt, wenn „auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, (...) über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden“ ist.

Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Das 'Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung' (i.d.F. vom 24.06.2005) soll bei bestimmten Vorhaben eine wirksame Umweltvorsorge sicherstellen, in dem die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen wird die UVP im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt [§17 UVPG]



*Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft
(Landschaftsgesetz - LG)*

Das Landschaftsgesetz i.d.F. der Neubekanntmachung vom 05.07.2007 definiert u.a. die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Der § 4 definiert dabei die Eingriffe in Natur- und Landschaft. 'Eingriffe' im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Da es sich bei diesem Vorhaben um einen Eingriff [gem. § 4 LG] handelt, ist der Verursacher verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu kompensieren.

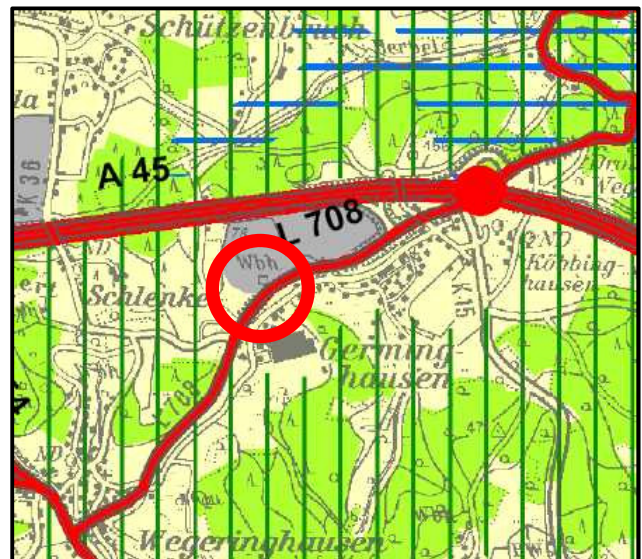
Zum Plangebiet:

Für das Plangebiet liegen folgende umweltrelevanten Unterlagen bzw. Pläne vor:

- Regionalplan Oberbereich Olpe und Siegen-Wittgenstein

Im **Regionalplan** 2008 →
wird der Standort (s. Markierung) als „Gewerbliche Siedlungsflächen“ dargestellt.

(Abb. 4 - Regionalplan)

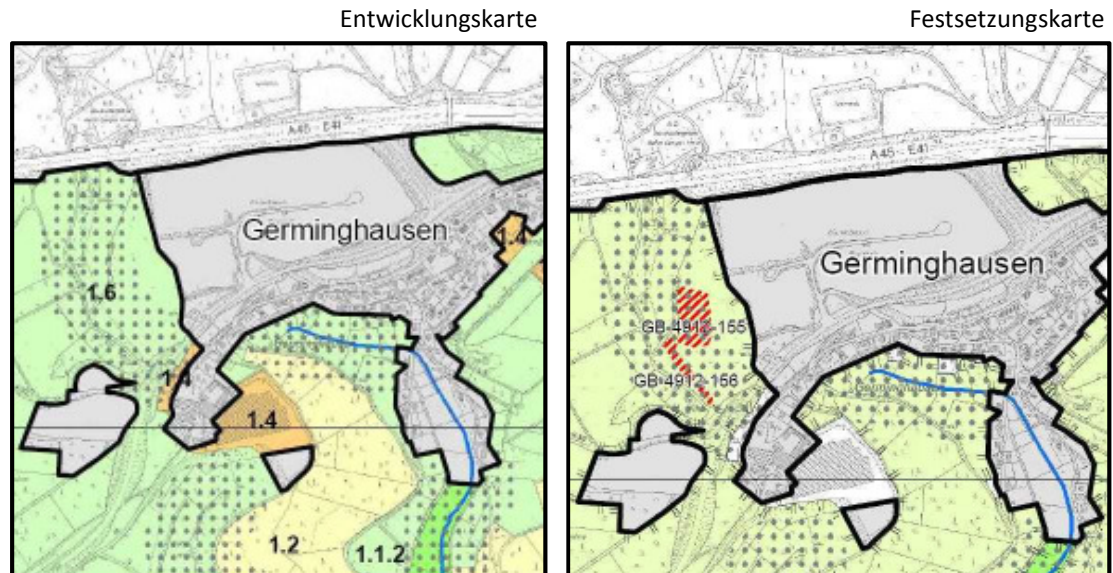


- Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen

Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Bereich als „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt (s. auch Pkt. 1.3 in Teil A - Begründung).

- Landschaftsplan der Stadt Drolshagen

Abb. 5 und 6: Landschaftsplan



Der aus dem Jahr 2009 stammende Landschaftsplan² (LP) stellt das Plangebiet als „Gebiet außerhalb des Geltungsbereiches“ des Landschaftsplanes dar. Für das Gebiet sind keine Hinweise oder Maßnahmenvorschläge in den Karten aufgeführt. Westlich des GE-Gebietes Buchholz liegen zwei gemäß § 62 LG geschützte Biotope (LANUV Verzeichnis Nr. GB-4912-155 und -156, in der Festsetzungskarte rot schraffiert). Hierbei handelt es sich Magerwiesenabschnitte (GB-4912-155) und Feuchtwiesen bzw. Quellbereiche (GB-4912-156).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Mit der Ausweisung des Baugebietes sind in gewissem Umfang Auswirkungen auf die Menschen der Plangebietsumgebung verbunden. Der zulässige Störgrad des Gewerbegebietes Buchholz auf umliegende Wohngebiete wird durch die Errichtung des Dorfgemeinschaftshauses nicht verändert. Die von der Einrichtung ausgehenden Geräusche und ihre Auswirkungen wurden in einem schalltechnischen Gutachten³ untersucht (s.a. Punkt „Immissionsschutz“ in der Begründung). Das Gutachten wird Be-

² Landschaftsplan Nr. 4 Wenden - Drolshagen, Hrsg. Kreis Olpe, Inkrafttreten am 08.05.2009

³ 1. Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten (Nr. 08408/1) zum geplanten Neubau eines Dorfgemeinschaftshauses innerhalb des B-Planes Nr. 45 in Drolshagen, OT Germinghausen, Akustikbüro Göttingen, 21.10.2009



standteil dieses Umweltberichtes. Bei Einhaltung der Auflagen zum Betrieb des Dorfgemeinschaftshauses sind keine unzumutbaren oder immissionsrechtlich problematischen Auswirkungen auf die Menschen und Wohnorte der Umgebung zu erwarten.

Die vom Standort ausgehenden Geräusche sollen durch bautechnische Schallminderungsmaßnahmen, Restriktionen in der Nutzung (festgesetzter Veranstaltungskalender, kein Gastronomiebetrieb) und im Außenbereich in Form eines Lärmschutzwalls gemindert werden.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet besteht zurzeit aus ruderalisierten, ehemaligen Forstflächen und wenig genutzte Versorgungsabschnitte. Im südlichen und südöstlichen Teil des Plangebietes (Übergang zur Steilböschung der L 708) befinden sich freiwachsende Gehölzzüge mit vorwiegend Pionierarten. Die ehemaligen Fichtenflächen wurden vor wenigen Jahren abgeräumt und sind seitdem der natürlichen Sukzession unterworfen. Das Grasland wird von Besenginster dominiert, der sich ausbreitet. Auch andere Pioniergehölze halten Einzug. Ohne weitere Eingriffe wird das Gelände fortschreitend verbuschen.

Planungsrelevante Tierarten

Detaillierte faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Bei der Begehung erfolgte eine Einschätzung der Situation planungsrelevanter Arten. Planungsrelevante Arten sind „gefährdete und bedrohte Arten“ und/ oder besonders geschützter Arten (BArtSchV, EUArtSchV oder FFH-Richtlinie).

Auf Blatt 4912 „Drolshagen“ sind Säugetiere, Vögel, Amphibien, Reptilien und Krebstiere verzeichnet.

Das kleinflächige, stark eingeeengte und vorgeprägte Gebiet (nördlich: bebautes Gewerbegebiet, südlich: Landesstraße) stellt keinen ausreichend großen Lebensraum für die in der Liste aufgeführten Säugetiere dar, das Vorkommen von Feldmäusen und Maulwürfen ist anzunehmen. Für der Gruppe der Vögel kann das Gelände als Jagdgebiet von Greifvögeln gelten, möglicherweise auch als Ansitz wegen der erhöhten Lage und des Baumbestandes. Nahrungsgäste sind wahrscheinlich, Brutvorkommen eher unwahrscheinlich, für störepfindliche Vögel ist das Gelände zu kleinräumig. Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien kann praktisch ausgeschlossen werden.



2.3 Schutzgut Boden

Es sind Auswirkungen auf das Schutzgut gegeben. Infolge der Bebauung und der Herstellung von Verkehrsflächen, Parkplätzen, Wegen und Flächen wird Boden in einer Größenordnung von rd. 1.980 qm in Anspruch genommen und versiegelt. Ferner sind teilbefestigte Flächen (Ökopflaster, wassergebundene Decken für Parkplätze) in einer Größe von rd. 490 qm vorgesehen.

2.4 Schutzgut Wasser

Es sind geringe Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf gegeben, Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Auf dem Gelände anfallendes Niederschlagswasser soll am Rande der Auftreffflächen versickert werden, das Niederschlagswasser aus der Dachfläche des Gebäudes sowie aus befestigten Verkehrsflächen (Ausbau der Straßen-/Wegzufahrt) wird einem Ablauf entlang der L 708 zugeleitet.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Luftqualität und klimatische Verhältnisse werden sich nicht nennenswert verändern.

2.6 Landschaft

Das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild wird durch die Planung verändert.

Das Dorfgemeinschaftshaus wird wegen der Kuppenlage exponiert liegen und weithin sichtbar sein. Es wird im Zuge der Planung und der Bebauungsplanfestsetzungen angestrebt, vorhandene (Groß-) Gehölze und Baumhecken zu erhalten sowie neue Bäume im unmittelbaren Außenraum anzupflanzen, um das Bauwerk abzuschirmen, grüngestalterisch einzubinden und somit die Fernwirkung zu mindern.

2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es werden keine Kulturgüter durch die Planung berührt. An Sachgütern wird das bestehende, kommunale Bauwerk des Wasserspeichers (Hochbehälter) tangiert, dass jedoch nach derzeitigem Stand weiterhin erhalten bleibt.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen

Es kann festgestellt werden, dass durch die Planaufstellung die Schutzgüter in nur geringem Maße beeinträchtigt werden. Nennenswert ist die exponierte Lage des Bauwer-



kes in Kuppenlage, die das Landschaftsbild nachhaltig verändert. In Anbetracht der nahen Umgebung mit dem großflächigen Gewerbegebiet und der stark frequentierten Landesstraße sind die Auswirkungen vertretbar, sollten jedoch grünordnerisch abgemildert werden.

3. Angewandte technische Verfahren zur Umweltprüfung

Es wurden Geländebegehungen zur Umweltprüfung durchgeführt. Für die Belange des Immissionsschutzes wurde ein schalltechnisches Gutachten angefertigt. Für weitere technische Prüfverfahren bestand keine sachliche Notwendigkeit.

4. Planalternative und Nullvariante

Eine Planungsalternative am hiesigen Standort besteht nicht, anderweitige Standortoptionen können nicht beurteilt werden.

5. Monitoring

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfungen und Genehmigungen ist die Einhaltung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu überwachen. Dies gilt auch für die Maßnahmen zur Anlage, Gestaltung und Bepflanzung der Frei- bzw. Grünflächen. Die wasserwirtschaftlichen Belange (Gebäudeniederlegung, Umlegung von Leitungen etc.) sind mit dem Vorhabenträger abzustimmen.

Eingriffe nach Landschaftsgesetz NRW und Bewertung der Eingriffe, Ausgleich

Grundlagen der Bewertung

Bei der vorgenommenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist zu berücksichtigen, dass im Ausgangszustand des Plangebietes der planungsrechtliche Zustand des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 45 „Gewerbegebiet Buchholz“ (i.d.F. der 2. Änderung, 10/2007) zugrunde gelegt wurde. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes umfasste im Wesentlichen die Umwidmung von Teilgebietsbereichen von GE zu GI-Gebiet, die landschaftspflegerische Planung und Bewertung basiert auf dem Ursprungsbebauungsplan vom Juli 2004.

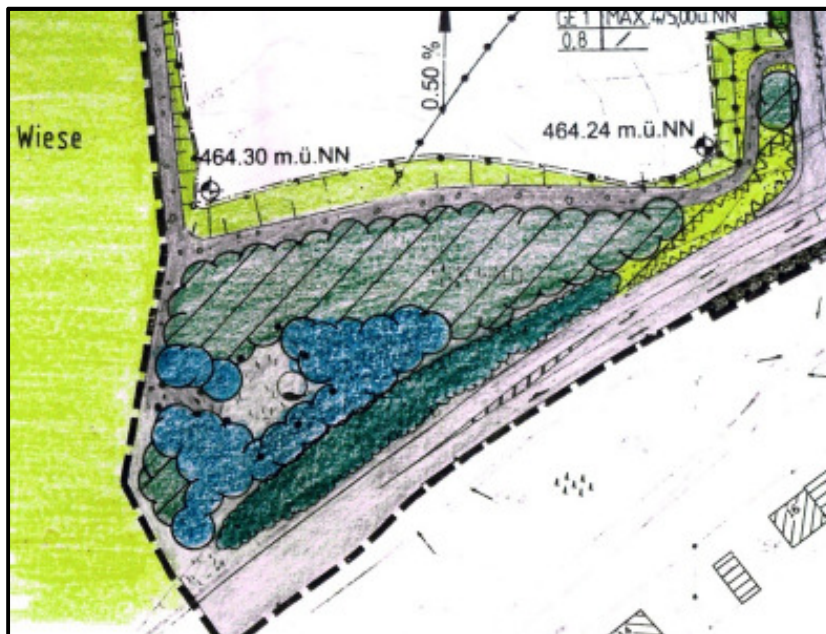


Abb. 7:

Auszug aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan (Festsetzungszustand) zum Bebauungsplan Nr. 45 „Gewerbegebiet Buchholz“ (R. Pfeiffer, Landschaftsarchitekt BDLA, 58553 Halver, Oktober 2003)

Eingriff

Zu der o.g. landschaftspflegerischen Begleitplanung wurde vom damaligen Planverfasser eine Biotopwertbilanzierung vorgenommen (für den Gesamtgeltungsbereich BP Nr. 45 „Buchholz“). Die Biotopwertbilanzierung ist ohne Biotopkenn- oder Zuordnungsziffern versehen und wurde für das jetzige Plangebiet des VBB Nr. 30 kartografisch in CAD übertragen und flächenmäßig ermittelt, der Biotopwertansatz bleibt unverändert, die Nummerierung entspricht der Listung in der Bilanz unten:

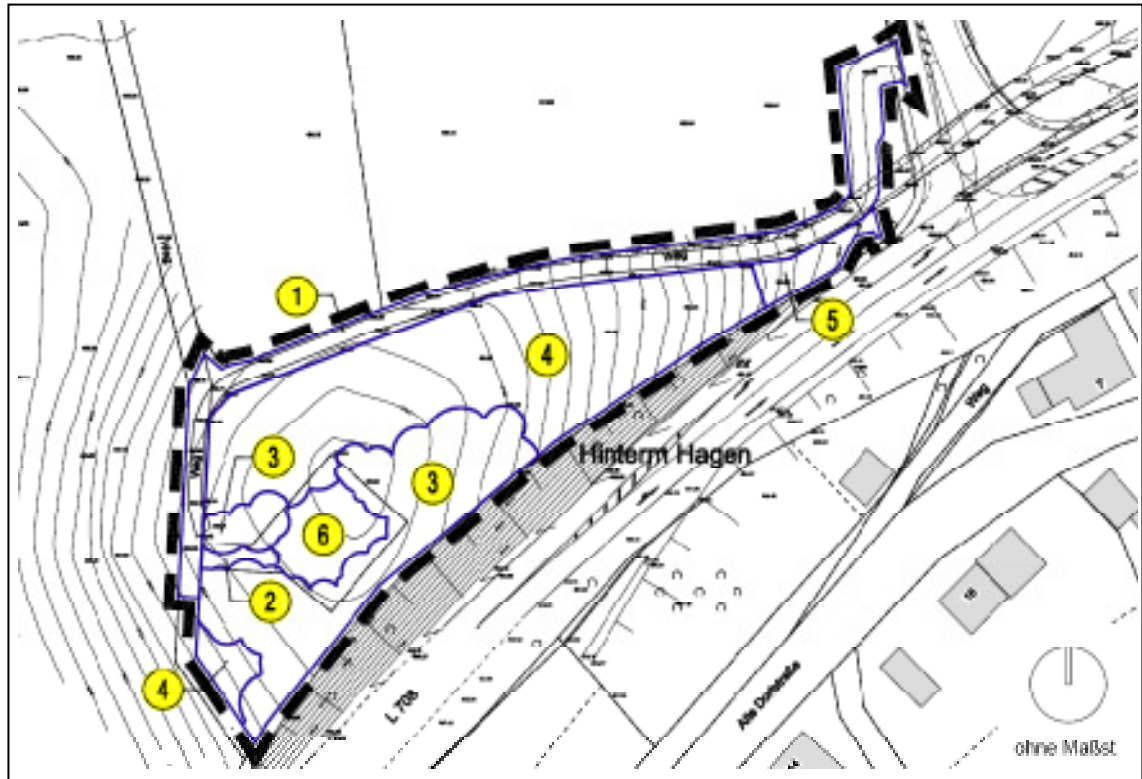
Karte A - Ausgangszustand (planungsrechtlich BP Nr. 45)

Abb. 8 - Übertragung LBP „Buchholz“ (s. Abb. 7) und Flächenmessung

Die frühere Bilanzierung ergab ausgesprochen hohe Punktebewertungen und ist nur teilweise anhand der vorgenommenen Abgrenzungen nachvollziehbar. Beispielsweise ist der Wasserbehälter als Bauwerk nicht erfasst, der Wirtschaftsweg wird in seiner „Parzellenform“ einheitlich bewertet (als „Feldweg“, 1 Ökopkt.) und vor dem Hintergrund der angrenzenden, deutlich naturfernen Flächennutzungen erscheint vor allem der Ansatz für die Bereiche „Wald“, der bei einer Umsetzung inselhaft zu liegen käme, als zu hoch.

Insofern ist die Bilanzierung mit dem Ausgangszustand nach landschaftspflegerischen Begleitplan Nr. 45 ansatzweise fragwürdig, rechtlich aber zwingend geboten.

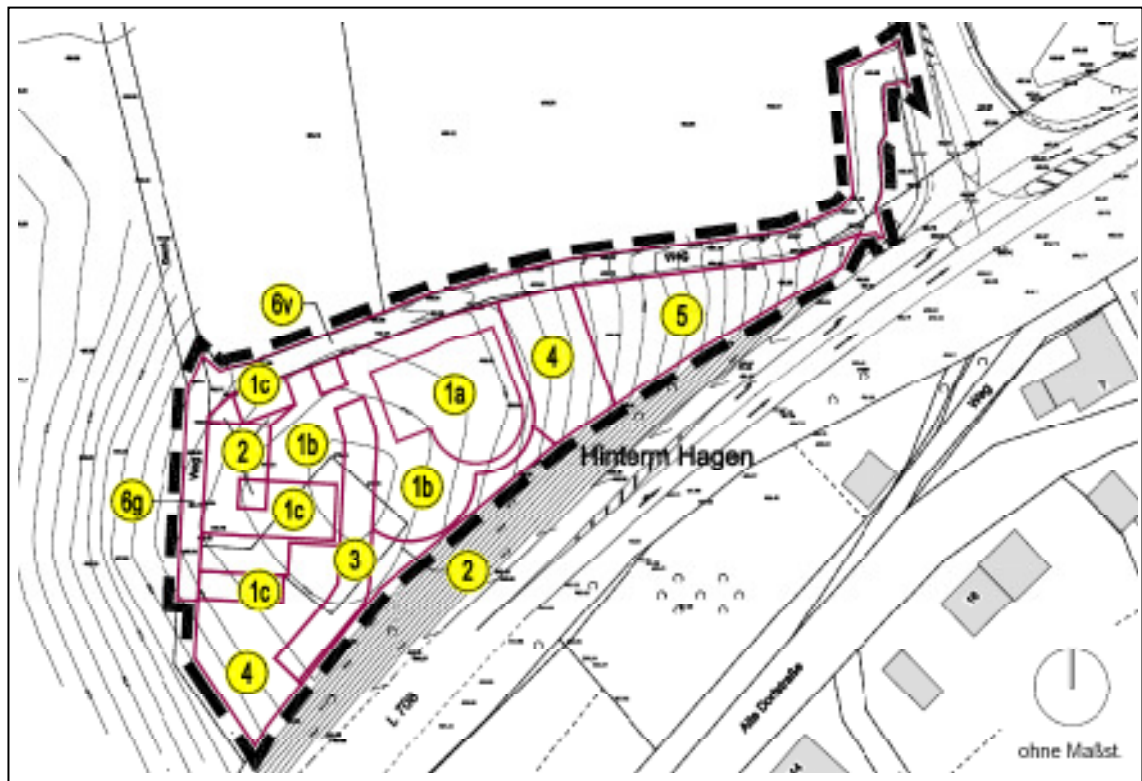
Karte B - Planungszustand nach Festsetzungen vb. Bebauungsplan Nr. 30:

Abb. 9 - Flächenermittlung und Biotoptypen nach VBB Nr. 30

Planungszustand und Ausgleich

Im Umfeld des neuen Dorfgemeinschaftshauses (Freiflächen und verbleibende Flächen außerhalb des Baugebietes) werden alle sinnhaften, umsetzbaren grünordnerischen Maßnahmen und solche zur freien Entwicklung der Landschaftsteile ausgeschöpft. Im Nordostteil ist dies anstelle der früher vorgesehenen Laubwaldentwicklung, die kleinflächig hier keinen Sinn ergibt, die weitere Etablierung einer mageren Wiesen-, Stauden- und Gebüschfläche (Fläche 5), welche der natürlichen Entwicklung überlassen werden soll, wobei ein völliges Verbuschen jedoch durch turnusmäßige Mahd (Kreiselmäher) verhindert werden muss. Bei der Teilfläche 4 östlich des DGH soll durch Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern eine landschaftliche Integration des Bauwerks auf der Kuppenlage gewährleisten, die andere Teilfläche 4 im Südwesten ist weitgehend in ihrem Bestand zu erhalten (Extensivwiese, Baumhecke, Einzelgehölze unter Herausnahme von Nadelbäumen). Der Lärmschutzwall (TF 3) ist ebenfalls dicht zu begrünen (mehrreihige heimische Strauchhecke).

Externe Ausgleichsfläche – Waldaufforstung und Umwandlung in Laubwald

Der weit überwiegende Anteil der Parzelle des früheren Fichtenhochwaldes wurde durch das Sturmereignis betroffen. Im talseitigen, westlichen Abschnitt sind im Übergang zu Nachbarparzellen, die ebenfalls mit Fichten bestockt sind, Nadelholzanteile erhalten geblieben. Das Verhältnis von Bestand Fichtenhochwald zu Waldumwandlung mit Buchen, Eichen, Ahorne, Kirschen und einem untergeordneten Anteil Douglasien beträgt 36% zu 64% = 3.810 qm Bestand zu 6.667 qm Waldumwandlung, Aufforstung. Der Anteil der Douglasien darf entsprechend der Bewertung nach Code 6.3 ⁴ max. ca. 20% betragen, der Rest muss mit lebensraumtypischen Baumarten angepflanzt werden. Der Pflanzabstand und die Lage/ Streuung der einzelnen Baumarten sollte vor der Umsetzung mit Fachpersonal der Forstverwaltung abgestimmt werden. Für den Bestand wird Code 6.1 angesetzt, für die Aufwertung Anpflanzfläche Code 6.3 = plus 2 WP. Berücksichtigt wurde, dass sich Sukzession und Naturverjüngung eingestellt hat.

Bewertung in der Gegenüberstellung / Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Vor dem Eingriff (Ausgangszustand Festsetzungen BP Nr. 45 Buchholz)					
Biotoptyp / Realnutzung	Fläche im Plan	Code	Grund- wert	Flächengröße [m²]	Biotopwert
Feldweg	1	ohne	1	946	741
Zufahrt Wasserbehälter	2	ohne	1	40	40
Vorhandener Laubwald	3	ohne	8	1.257	10.056
Waldumwandlung Laub	4	ohne	7	2.114	14.798
Vorhandene Wiese	5	ohne	4	128	464
Vorhandene Brachfläche	6	ohne	3	238	714
Fichtenforst, erhaltener Anteil	exAF	6.1	4	3.810	15.240
Kyrrill Windwurffläche	exAF	(6.1)	3*	6.667	20.001
	Summen			15.200	62.307

* 3 WP aufgrund der Windwurffolge-Sukzession

⁴ Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung NRW, LÖBF Recklinghausen 10.11.2006


Nach dem Eingriff

(Plangebiet gem. Festsetzungen VBB, Entwurf Okt. 10)

Biotoptyp	Fläche Nr.	Code	Grund- wert	Flächengröße [m²]	Biotopwert
DGH / Gebäude	1a	1.2	0,5	451	226
Plätze und Wege	1b	1.2	0,5	886	443
Stellplätze	1c	1.3	1	487	487
Intensivere Grünflächen	2	4.3	2	201	402
Erdwall mit Bepflanzung	3	7.2	5	303	1.515
Erhaltung Feldgehölze)*	4	(7.2)	8	806	6.448
Sukzession, Brache,	5	5.1	5	606	3.030
trockener Standort					
Verkehrsflächen	6a	1.2	0,5	644	322
	6b	1.4	3	339	1.017
Zusätzliche Bäume und Sträucher (1)					
Bäume Zuschlag für Flächenuntergrund			1	364	364
Sträucher / Zuschlag f. FU			1	40	40
Fichtenforst, Bestand	exAF	6.1	4	3.810	15.240
Laubwald Anpflanzung	exAF	6.3	5	6.667	33.335
Summen				15.200	62.869

Bilanz + 562

Deckung 101%

- (1) überdeckte Fläche nicht der
Flächensumme zugerechnet !
)* = wie Ausgangszustand lt. LBP
zu BP 45, Fläche 3

In der rechnerischen Bilanz ergibt sich ein Überschuss von 562 Wertpunkten, es wird eine Ausgleichsdeckung von 101% erreicht. Es wird festgestellt, bei sachgerechter Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs-, Pflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Eingriff in Natur und Landschaft durch Bau und Erschließung des Dorfgemeinschaftshauses vollständig ausgeglichen wird.



Artenliste zu verwendender Pflanzen am DGH Germinghausen

BÄUME

I. Größe

Acer platanoides -- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus -- Bergahorn
Fagus silvatica -- Rotbuche
Fraxinus excelsior -- Esche
Prunus avium -- Vogelkirsche
Quercus robur -- Stieleiche
Quercus petraea -- Traubeneiche
Tilia cordata -- Sommerlinde
Ulmus glabra -- Bergulme

II. Größe

Acer campestre -- Feldahorn
Betula pendula (= verrucosa) -- Birke
(Sandbirke)
Carpinus betulus -- Hainbuche
Malus spex. -- Zierapfel (Sorten)
Prunus padus -- Traubenkirsche
Sorbus aucuparia -- Eberesche
Sorbus aria -- Mehlbeere

OBSTBÄUME Hochstämme

(in robusten, lokalspezifischen Sorten)

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

STRÄUCHER

Cornus sanguinea -- Roter Hartriegel
Cornus mas -- Kornelkirsche
Corylus avellana -- Haselnuß (H)
(auch Sorten)
Crataegus monogyna -- Weißdorn (H)
Crataegus monogyna, var. rubra -- Rotdorn
Lonicera xylosteum -- Heckenkirsche
Salix caprea -- Salweide
Sambucus nigra -- Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa -- Traubenholunder
Viburnum opulus -- Gemeiner Schneeball

BODENDECKENDE PFLANZEN

Hedera helix -- Efeu (**J**)
Vinca minor -- Immergrün (Staude) (**J**)

KLETTER- UND SCHLINGGEHÖLZE

Clematis vitalba -- Waldrebe
Hedera helix -- Efeu -- (**J**)
Lonicera periclymenum et caprifolium -- Geißblatt („Je länger, je lieber“)
Parthenocissus inserta -- Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata ‚engelmannii‘ und ‚veitschii‘
Polygonum aubertii -- Knöterich
schnellwachsend, frostempfindlich