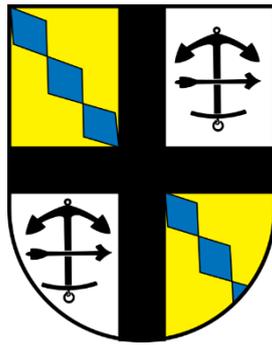
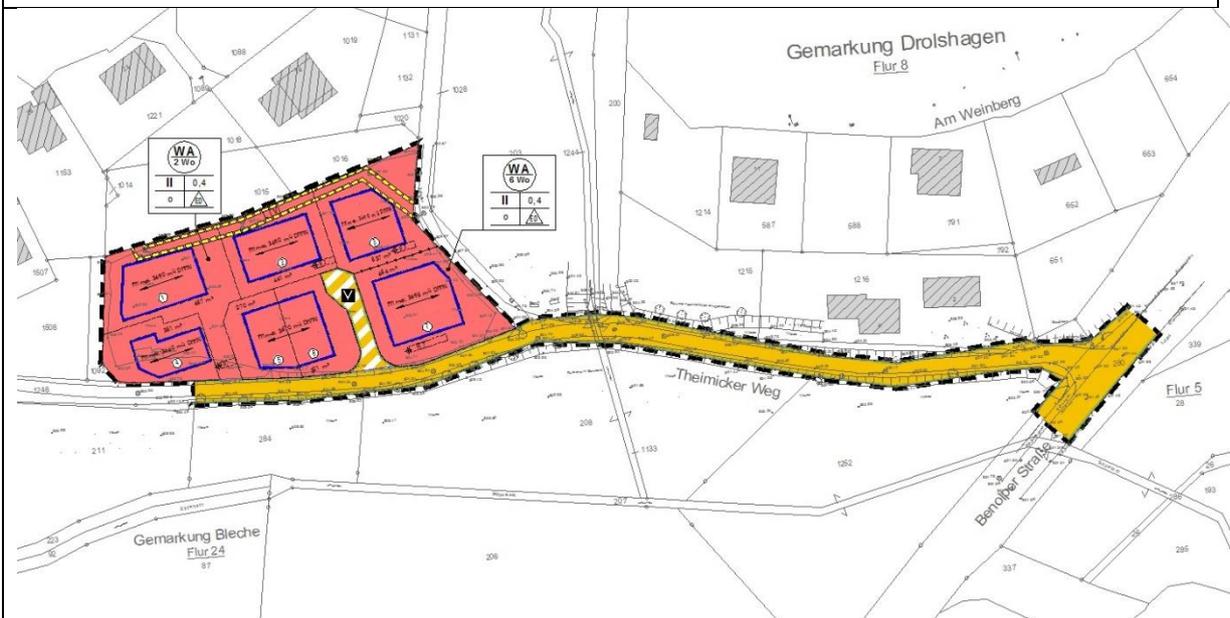


STADT DROLSHAGEN

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
Nr. 32
„Theimicker Weg“
Drolshagen-Stadt



Planbegründung



Grundstücksgemeinschaft
Hartebrod und Kleinsorge
Goethestraße 9a 57489 Drolshagen

Planstand: Satzungsbeschluss

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.32
„Theimicker Weg“
Drolshagen-Stadt**

| Inhalt | Planbegründung Satzungsbeschluss | Seite |
|---------------|--|--------------|
| 1. | Einführung | 3 |
| 1.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 3 |
| 1.2 | Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung | 4 |
| 2. | Ausgangssituation | 4 |
| 2.1 | Stadträumliche Einbindung | 4 |
| 2.2 | Bebauung und Nutzung | 4 |
| 2.3 | Erschließung | 5 |
| 2.4 | Ver- und Entsorgung | 5 |
| 2.5 | Natur, Landschaft, Umwelt | 6 |
| 2.6 | Umgebungsärm | 6 |
| 2.7 | Geologische Verhältnisse | 7 |
| 2.8 | Hydrogeologie / Niederschlagswasserversickerung | 7 |
| 2.9 | Erschütterungen | 8 |
| 2.10 | Denkmalschutz und Denkmalpflege | 8 |
| 2.11 | Sonstiges | 8 |
| 3. | Planungsbindungen | 9 |
| 3.1 | Flächennutzungsplanung | 9 |
| 3.2 | Sonstige Fachplanungen | 9 |
| 4. | Planungskonzept | 10 |
| 4.1 | Darstellung des Vorhabens | 10 |
| 4.2 | Ziele und Zwecke der Planung | 11 |
| 4.3 | Städtebauliche Grunddaten | 12 |
| 5. | Planinhalt (Abwägung und Begründung) | 12 |
| 5.1 | Nutzung der Grundstücke | 12 |
| 5.1.1 | Art der baulichen Nutzung | 12 |
| 5.1.2 | Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen | 13 |
| 5.1.3 | Bauweise | 13 |
| 5.1.4 | Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen | 13 |
| 5.1.5 | Gestaltungsrechtliche Festsetzungen | 14 |
| 5.2 | Verkehr | 14 |
| 5.3 | Natur und Umwelt | 15 |
| 5.4 | Artenschutz | 16 |
| 6. | Auswirkungen der Planung | 17 |
| 6.1 | Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen | 17 |
| 6.2 | Gemeinbedarfseinrichtungen | 18 |
| 6.3 | Verkehr | 18 |
| 6.4 | Ver- und Entsorgung | 18 |
| 6.5 | Natur, Landschaft, Umwelt | 18 |
| 6.6 | Kosten und Finanzierung | 19 |
| 7. | Verfahren | 19 |
| 8. | Rechtsgrundlagen | 20 |

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.32 „Theimicker Weg“ Drolshagen-Stadt

PLANBEGRÜNDUNG

Stand : Satzungsbeschluss

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Stadt Drolshagen (Kernstadt) und umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Drolshagen, Flur 8, Flurstücksnummern 1017 und 1248 (tlw.) sowie Flur 5, Flurstücksnummer 280 (tlw.).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.961 qm.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 350 m und 362 m DHHN.

Das Plangebiet weist von Nordwesten nach Südosten (Benolper Straße) einen Höhenunterschied von etwa 12 m auf. Die südliche Begrenzung stellt der Rand des Theimicker Weges in Richtung des Grün- und Freiraums entlang des Gipperbaches dar. Im Norden schließt das Plangebiet unmittelbar an die rückwärtigen Gartenbereiche der Wohnbebauung an der Fontanestraße an. Nach Westen folgt entlang des Theimicker Weges weiterer Grün- und Freiraum.



1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall beabsichtigen die Grundstückseigentümer der Parzelle, Flur 8 Nr. 1017 die Liegenschaft mit Wohnhäusern zu bebauen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen stellt diesen Bereich als Wohnbaufläche dar. Das zu bebauen beabsichtigte Grundstück ist bauplanungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Eine bauliche Nutzung dieser Fläche kann daher nur über die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erfolgen.

Die Grundstückseigentümer haben bereits vorab konkrete Vorstellungen über die zukünftige bauliche Nutzung ihres Grundstückes entwickelt und haben sich mit einem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an die Stadt Drolshagen gewandt.

Die Stadt Drolshagen hat dieses Begehren geprüft und in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 30.11.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen.

Mithilfe des Bauleitplans soll der westliche Siedlungsrand Drolshagens (Kernstadt) bis an den Theimicker Weg heran, der bereits im Flächennutzungsplan vorgezeichneten ist, einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung zugeführt werden.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung der gewachsenen Weststadt Drolshagens und soll die siedlungsmäßigen Abschluss in Richtung des sich westlich anschließenden Grün- und Freiraums sein. Der Theimicker Weg ist derzeit ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg und in seinem vorhandenen Zustand für die Erschließung des geplanten Wohngebietes nicht ausreichend geeignet. Insofern bedarf es gezielten Ausbaumaßnahmen am Verkehrsweg, damit er eine funktionsfähige Erschließung für das neue Wohngebiet darstellen kann. Aus diesem Grunde muss der Theimicker Weg einschließlich seines Einmündungsbereiches in die Benolper Straße (K 36) in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen werden.

Vom Rand des Plangebietes aus in Richtung Westen soll kein weiterer Ausbau des Weges erfolgen. Hier behält er seine Funktion als landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg bei und dient vor allem der Anbindung der dort in ca. 300 m Entfernung gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle.

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von etwa 1000 Metern vom Stadtzentrum und ist damit relativ zentral im Stadtfüge gelegen.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die bauliche Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist sehr homogen. Die nördlich anschließende Bestandsbebauung an der Fontanestraße ist auf der Grundlage ei-

nes Bebauungsplanes mit gezielten gestalterischen Vorgaben in der Vergangenheit entstanden und weist daher ein sehr harmonisches Gesamterscheinungsbild auf. Die Wohngebäude sind sowohl in Bezug auf die Gebäudehöhe als auch in der Frage der Dachlandschaft relativ einheitlich gehalten.

Der Bereich der Weststadt stellt sich insgesamt als Allgemeines Wohngebiet dar, die Art der baulichen Nutzung ist nahezu ausschließlich Wohnen.

Das Plangebiet liegt an der Hangkante, die in Richtung Theimicker Weg abfällt, wodurch die geplante Bebauung höhenmäßig überwiegend unterhalb der darüber liegenden Bestandsbebauung liegt.

2.3 Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die übergeordnete Hauptverkehrsstraße Benolper Straße / K 36, der die Verbindung nach Nordosten in das Stadtzentrum Drolshagens sowie die Kreisstadt Olpe und die Anbindung an die Autobahn A 45 herstellt.

Der Theimicker Weg wird in seinem Abschnitt von der K 36 bis zum geplanten Wohngebiet in der Weise ertüchtigt, dass er die zusätzlich entstehende Erschließungslast bewältigen kann. Innerhalb des Wohngebietes sorgt ein kurzer befahrbarer Stichweg für die innere Erschließung des Gebietes und trägt dafür Sorge, dass alle geplanten Baugrundstücke angeschlossen sind.

2.4 Ver- und Entsorgung

- Elektrizität

Die BIGGE ENERGIE GmbH & Co. KG als örtlicher Stromversorger stellt die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie sicher. Zur Versorgung der vorgesehenen Bebauung wird die Errichtung einer Transformatorenstation (Fläche ca. 4 x 6 m) erforderlich. Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, können nach § 14 Abs.2 BauNVO im gesamten Baugebiet zugelassen werden, ohne dass hierfür besondere Flächen festgesetzt werden müssen.

-Trink- und Löschwasser

Die Wasserversorgung des Plangebiets obliegt den Stadtwerken Drolshagen. Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckmäßig sicher. Dies gilt in gleichem Maße für die ausreichende Bereitstellung von Löschwassermengen.

- Abwasser

Im Plangebiet verlaufen bereits verschiedene Abwasserleitungen, die sowohl bergseitig anfallendes Schmutzwasser als auch Regenwasser abführen. Die Schmutzwasserkanalleitung bindet in den Mischwasserkanal ein, der im Theimicker Weg verläuft und in Richtung Osten (Benolper Straße) abführt. Der Regenwasserkanal kreuzt den Theimicker Weg und schlägt das Regenwasser in den Vorfluter Gipperbach ab.

Im Zuge der Planung wurde des Weiteren zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Drolshagen vereinbart, dass anstelle der Neuerrichtung eines Regenwasserkanals für die Grundstücksentwässerung der letzten drei Baugrundstücke (Häuser 4, 5 und 6) am Theimicker Weg eine Einleitung in den von Westen ankommenden Schmutzwasserkanal erfolgen kann, so dass dieser entlang des Plangebietes als Mischwasserkanal geführt wird und als solcher in den vorhandenen Mischwasserkanal am östlichen Rand des neuen Baugebietes übergeht, da auf diesen Hausgrundstücken die Voraussetzungen für die Errichtung von Versickerungsrigolen nicht gegeben sind. Die Häuser 1, 2, 3 und 7 werden dagegen ihr Regenwasser über Rigolen in den Untergrund versickern.

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Olpe macht in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass sie der Planung nur zustimmen kann, wenn in der Planbegründung dargelegt wird, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer oder in Grundwasser ein Antrag gem. § 10 WHG erforderlich ist, der die gesamten befestigten Flächen der betreffenden Grundstücke umfasst. Im Vorfeld bzw. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden daher entsprechende Antragstellungen gem. §§ 8 – 10 WHG erforderlich.

- Telekommunikation

Die Deutsche Telekom wird die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicherstellen. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht. Zum Angebot zählt ferner die Installation der Hausverkabelung sowie der komplette digitale Kabelanschluss jeder Hauseinheit.

- Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für den Stadtteil üblichen Bedingungen durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten.

Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden. Eventuell anfallende überschüssige Bodenmassen werden auf entsprechend geeignete Deponien verbracht.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Gelände des geplanten Wohngebietes stellt sich bislang als Pferdekoppel, also als Weidegrünland dar. Es bildet eine Art Aussparung im bebauten Siedlungszusammenhang und stellt damit quasi eine Nutzungsbrache am Rande des örtlichen Siedlungszusammenhangs dar.

Südlich des Theimicker Weges in Richtung Gipperbach schließt sich unmittelbar die Ufersaumzone des Gewässers an. Dieser Bereich stellt einen geschützten Landschaftsbestandteil dar. Die Ausbauplanung des Theimicker Weges im Rahmen des VBB Nr.32 berücksichtigt diesen Umstand und vermeidet Eingriffe in den Schutzbereich.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden das Plangebiet und seine Umgebung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB unterzogen, deren Ergebnisse wiederum in den Umweltbericht gemäß Anlage 1 zum BauGB münden, der ein gesonderter Teil der Planbegründung wird.

Außerdem wird begleitend zum Bebauungsplan im Rahmen eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages der planungsbedingte Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet. Hiervon ausgehend werden Maßnahmen zur Minimierung sowie zum Ausgleich und zur Kompensation entwickelt.

Ferner werden im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages die Aspekte untersucht, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu schützen und im Plankonzept abwägend zu berücksichtigen sind (biologische Vielfalt (Arten, Lebensgemeinschaften, Biotope), Naturlandschaft (Leistungs- und Funktionsfähigkeit) sowie Vielfalt, Eigenart, Schönheit von Natur und Landschaft und der Erholungswert).

Nicht abwägbar sind die Vorgaben für den Artenschutz und den gesetzlichen Biotopschutz. Sie ergeben sich aus den unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Aufgabe des Artenschutzfachbeitrages (AFB) ist es herauszuarbeiten, ob durch das geplante Vorhaben voraussichtlich gegen die Zugriffsverbote (Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbot) gemäß § 44 (1) unter der Maßgabe des § 44 (5) S. 2-4 BNatSchG verstoßen wird. Bei B-Plänen kommt es darauf an, vorhersehbare Handlungen bei der Umsetzung vorab dahingehend zu prüfen, ob ihnen arten-

schutzrechtliche Belange entgegenstehen, um das Hineinplanen in eine Verbotslage zu erkennen und möglichst zu vermeiden (Hindernis der Vollzugsfähigkeit). Der AFB ist Bestandteil der Unterlagen, die zum Genehmigungsverfahren vorzulegen sind.

2.6 Umgebungslärm

Bei der Bauleitplanung nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen, jeweils den Baugebieten entsprechende Orientierungswerte für den Lärm-Beurteilungspegel zugeordnet. So gilt für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ein Tagwert von 55 dB(A) und ein Nachtwert von 45 dB(A, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit einem WA-Gebiet verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Das Plangebiet liegt in einem weitgehend von Lärmeinwirkungen stärkeren Ausmaßes unbelasteten Bereiches des Siedlungsgefüges. Auf eine Schalltechnische Untersuchung kann daher in diesem Zusammenhang verzichtet werden. Die Umgebungslärmkartierung NRW gibt keinerlei Hinweise auf eine Belastung des Planbereiches.

2.7 Geologische Verhältnisse

Das Plangebiet liegt laut amtlicher Geologischer Karte im Nordwesten im Bereich der bis 100-130 m mächtigen Wechselfolge und im Südosten in der etwa 100 m mächtigen Bänderschieferzone der Mühlenbergschichten des Mitteldevon. Die Wechselfolge besteht aus intensiv gefalteten Sand- und Tonsteinen in einem Verhältnis von 1:6. Die Bänderschieferzone hebt sich durch einen hohen Karbonatgehalt von den anderen Mühlenbergschichten ab. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes bedecken die quartären Auelehme das Festgestein in einer höheren Mächtigkeit. Laut der geologischen Karte fallen die Schichten im Bereich des Plangebietes mit ca. 50 Grad steil in nordwestliche- nordnordwestliche Richtung ein.

Die Böden sind als Braunerden mit großer Entwicklungstiefe einzustufen. Diese haben eine gute Wasserkapazität und werden daher auch überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet liegt mit der südöstlichen Ecke ca. 3 Höhenmeter oberhalb des etwa 50 m entfernt liegenden Gipperbach.

Es liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Gefahrenpotenziale vor.

Vor diesem Hintergrund kommt der Gutachter Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieurgesellschaft mbH, Olpe in bautechnischer Hinsicht in Bezug auf die Gründungsverhältnisse zu folgendem Ergebnis:

Die Untersuchungen haben bezüglich der Tragfähigkeit des Untergrundes ergeben, dass die im Untersuchungsgebiet anstehenden geogenen Lockergesteinsböden sich nicht als ausreichend tragfähig für die Gründung eines Gebäudes darstellen. Aufgrund der lithologischen Unterschiede muss bei einer Gründung in diese Lockergesteinen mit hohen Setzungsdifferenzen gerechnet werden. Als ausreichend tragfähige Schicht ist der anstehende Fels anzusehen. Dieser liegt in einer Tiefe von 1,1 bis zu 2,9 m unter GOK.

Aufgrund der vorhandenen Lehm Böden ist eine Ausführung der Abdichtung nach DIN 18195 – Lastfall 4 „von außen drückendes Wasser“ erforderlich.

2.8 Hydrogeologie / Niederschlagswasserversickerung

Das Büro Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieurgesellschaft mbH, Olpe hat im Auftrag des Vorhabenträgers die örtlichen Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes nicht nur bautechnisch sondern auch hydrogeologisch untersucht und kommt diesbezüglich zu folgenden Ergebnissen:

Hydrogeologische Bewertung und Bemessung der Versickerungsanlage:

Die k_f -Werte der durchgeführten Versickerungsversuche sind nach ATV 138/6 als ausreichend für eine Versickerungsanlage anzusehen. Für die Bemessung einer Versickerungsanlage müssen die zu versickernden Wassermengen genau bekannt sein. Diese werden anhand der Größe der versiegelten Flächen, der Höhe des Abflussbeiwertes und des zugehörigen Bemessungsregens bestimmt. Des Weiteren muss beim Kreis Olpe ein Antrag auf Versickerung erfolgen, in der die Unbedenklichkeit einer Niederschlagsversickerung bezüglich des Trennerlasses nach DWA-M 135 nachgewiesen wurde.

Es wird empfohlen die Lage der Versickerungsanlage im Bereich der Wechselfolge der Mühlenbergschichten anzulegen. Bei den karbonatisch gebundenen Gesteinen der Bänderschieferzone könnte es zu lokalen Lösungen des karbonatischen Bindemittels kommen.

Die Versickerung kann beispielsweise über eine Rohr-Rigolen-Versickerung mit Filterkies erfolgen. Bei der Errichtung einer Rohr-Rigolen-Versickerung ist darauf zu achten, dass das Filtermaterial einen höheren k_f -Wert besitzt als der anstehende Untergrund, um Rückstau zu vermeiden.

Aus den vorgenannten Vorgaben ergibt sich eine Versickerung über eine Rohr-Rigolen-Versickerung mit Filterkies der Körnung 16/32. Die Breite wurde jeweils mit 1,50 m und die Tiefe mit 1,0 m angesetzt. Die Versickerungsanlage verteilt sich auf insgesamt 4 verschiedene platzierte Rohr-Rigolen mit Zulaufbauwerk und Entlüftungsschacht für die Häuser 1, 2, 3 und 7 (Aufbau der Rohr-Rigole und Verteilung im Plangebiet siehe Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan). Die Häuser 4, 5 und 6 entwässern ihr Niederschlagswasser durch die unmittelbare Einleitung in den Mischwasserkanal im Theimicker Weg.

2.9 Erschütterungen

In ca. 600m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein genehmigter Steinbruch. Das Gestein wird mittels Sprengung aus dem Gebirge gebrochen. Durch die Sprengvorgänge hat es in der Umgebung des Steinbruchs bereits Beschwerden und Klagen gegen die ausgelösten Bodenerschütterungen gegeben. Im Zusammenhang mit dem Planvorhaben wird dieser planerische Aspekt untersucht und insbesondere der Frage nachgegangen, inwieweit Schäden an den geplanten Gebäuden zu erwarten sind und ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eventuell gefährdet sind.

Das Fachbüro Reißner Geotechnik und Umwelt, Ingenieurgesellschaft mbH, Olpe, hat in seiner geotechnischen und hydrogeologischen Untersuchung des Plangebietes auch das Thema „Erschütterungen durch den nahen Steinbruch erwähnt. Herr Dr. Reißner hat die Einschätzung abgegeben, dass durch die Sprengungen keine nennenswerten Erschütterungen und in der Folge Bauschäden zu erwarten sind. Er dürfe aber in seinem Gutachten nicht aus dem vorliegenden Gutachten Hellmann zitieren. Deshalb führt er in seinem Untersuchungsbericht nur folgendes aus:

„In Bezug auf den nordwestlich gelegenen Steinbruch verweisen wir auf das Gutachten des Spreng- und Erschütterungssachverständigen Dipl.-Ing. Josef Hellmann. Dieses Gutachten ist einzusehen beim Kreis Olpe, unter dem Vorgang „Genehmigungsantrag zur Erweiterung des Steinbruchs in Drolshagen-Gipperich“. Es wird empfohlen, die Ausführungsplanung durch den Baugrundgutachter in die geologischen Modelle einpflegen zu lassen, um genauere Empfehlungen aussprechen zu können.“

2.10 Denkmalschutz

Innerhalb sowie in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes sind jedoch bereits zwei Verhüttungsplätze bekannt. Das Plangebiet selbst weist mit seiner Nähe zum Gipperbach und der leichten Südhangel zwei Faktoren auf, die einerseits für die Anlage eines Verhüttungsplatzes günstig wäre sowie auch für eine Ansiedlung gut geeignet wäre. Im Sieger- und Sauerland wurden derartige Südhangeln vor allem in der Eisenzeit bevorzugt besiedelt, die Nähe zum Wasser hat eine zusätzliche siedlungsbegünstigende Wirkung. Verhüttungsplätze liegen in der Regel immer nahe an Wasserläufen. Aus diesen Gründen kann damit gerechnet werden, dass im Planbereich Bodendenkmalsubstanz vorhanden sein kann und bei den geplanten Bodeneingriffen aufgedeckt wird.

Um das Plangebiet auf das Vorhandensein von Bodendenkmalsubstanz zu überprüfen, ist folgendes Vorgehen notwendig:

Der Beginn der geplanten Bodeneingriffe ist frühzeitig (mindestens 4 Wochen vorher) mit der Außenstelle Olpe der LWL-Archäologie für Westfalen, In der Wüste 4 in 57462 Olpe abzustimmen, um eine archäologische Begleitung des Oberbodenabtrags durch Mitarbeiter der Dienststelle sicherzustellen.

Der Oberbodenantrag sollte mit einigem Vorlauf vor den weiteren Baumaßnahmen durchgeführt werden, damit es nicht zu unnötigen Verzögerungen im Bauablauf und dadurch verursacht zu Mehrkosten kommt, wenn archäologische Befunde auftreten und diese entsprechend bearbeitet und dokumentiert werden müssen.

Der Oberbodenabtrag muss in jedem Fall mit einem Bagger mit Böschungsschaufel im rückwärtigen Verfahren durchgeführt werden.

Auf Grundlage der Ergebnisse dieser archäologischen Begleitung der ersten Bodeneingriffe wird dann über die Notwendigkeit weiterer Maßnahmen entschieden.

2.11 Sonstiges

Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig der Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu verbringen.

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Plangebiets Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorhanden sind.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe wies jedoch im Verlauf des Planverfahrens darauf hin, dass im näheren Umfeld des Plangebiets teilweise erhöhte Gehalte an Blei im Boden festgestellt wurden, die dabei Prüfwerte überschritten hatten, die im Falle der Etablierung von sensibleren Nutzungen im Regelfall Veranlassung sind, die genaue Ursache zu klären. Angesichts der Abstände zum Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.32 „Theimicker Weg“ von ca. 320 Metern ist der Verdacht durchaus naheliegend, dass die Ursache der Verunreinigungen geogen bedingt ist und daher im Plangebiet ähnlich hohe Gehalte angetroffen werden könnten.

Daraufhin hat der Vorhabenträger eine Klärung dieses Sachverhaltes veranlasst, indem er eine zusätzliche chemische Analyse der bereits im Rahmen der geologischen und hydrogeologischen Bodenuntersuchung durch das Büro Dr.Reißner (siehe Punkt 2.7 und 2.8 der Planbegründung) entnommenen Bodenproben in Auftrag gab. Die Kleinrammbohrungen

KRB1 –KRB3 wurden durch das akkreditierte Prüflaboratorium GEOTAIX Umwelttechnologie GmbH in Würselen untersucht mit dem folgenden Ergebnis:

„Die Analyseergebnisse zeigen keine erhöhten Bleigehalte in Bezug auf die LAGA M20- Boden an. Die Ergebnisse unterschreiten die Zuordnungswerte für Blei in der Trockensubstanz für die Kategorie Z0 von 70 mg/kg für lehmigen Boden deutlich. Die Ergebnisse liegen bei 20,0 – 37,5 mg/kg Trockensubstanz.“

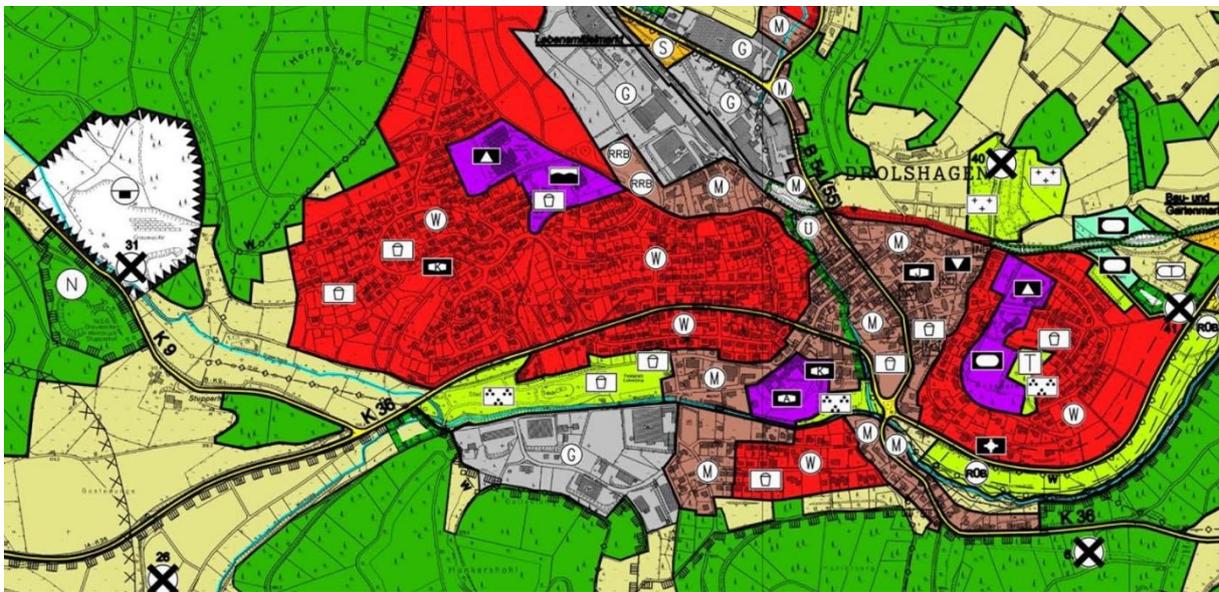
Damit hat sich die Befürchtung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe nicht bestätigt und die Planung kann weiterhin von unbelastetem Boden ausgehen.

Im Plangebiet liegt außerdem –nach derzeitigem Erkenntnistand- keine Kampfmittelgefährdung vor.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen stellt den Bereich des Plangebiets vollständig als Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan greift diese Darstellung auf und setzt dementsprechend als Art der baulichen Nutzung vollflächig Allgemeines Wohngebiet fest. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.32 ist damit gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3.2 Sonstige Fachplanungen

Im Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 370 sowie in dessen unmittelbarer näherer Umgebung sind keine weiteren Fachplanungen bekannt.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Darstellung des Vorhabens

Trägerin des Vorhabens ist die Eigentümergemeinschaft des Grundstückes Gemarkung Drolshagen, Flur 8, Flurstück 1017 Frau Katja Kleinsorge und Herr Raphael Hartebrodt, Goethestraße 9a, 57489 Drolshagen. Das vorgenannte Flurstück weist eine Flächengröße von 3.395 m² auf. Zur Sicherung der Erschließung muss der Theimicker Weg, ausgehend von der Benolper Straße bis zum Plangebiet ausgebaut und damit ebenfalls in das Plangebiet einbezogen werden. Aufgrund dessen summiert sich die Plangebietsfläche auf insgesamt 4.961 m².

Es ist beabsichtigt, das Gelände des Flurstückes 1017 mit maximal 4 freistehenden Einfamilienhäusern, einem Doppelhaus und einem Mehrfamilienhaus zu bebauen.

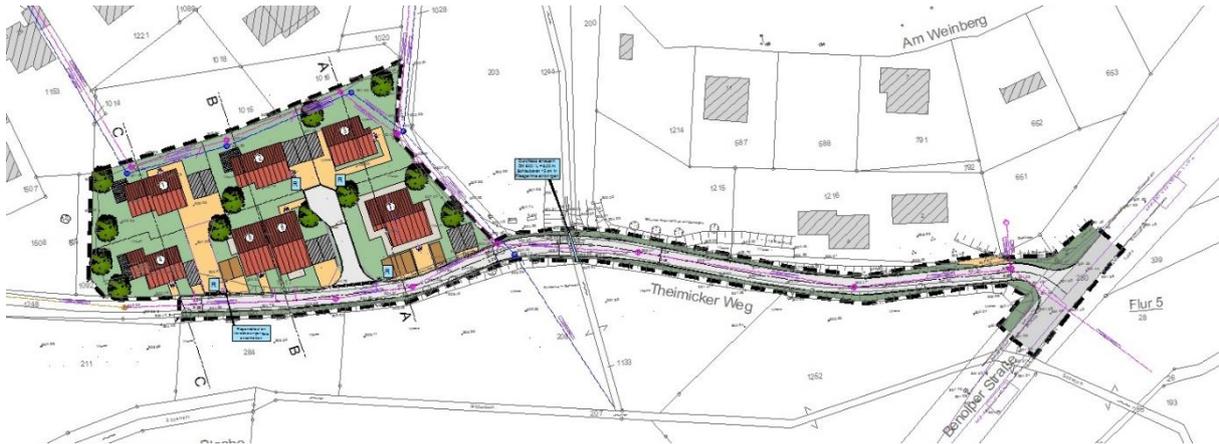
Kein Gebäude soll mehr als 2 Vollgeschosse aufweisen. Bedingt durch die starke Hanglage des Geländes werden als Untergeschoss und als Dachgeschoss jedoch weitere Geschosse notwendig, die aber baurechtlich unterhalb der Definitionsschwelle des Vollgeschosses gemäß Bauordnung Nordrhein-Westfalen bleiben müssen.

Gestalterisch soll sich das Plangebiet harmonisch in das Erscheinungsbild des sich nördlich anschließenden Siedlungsteils einfügen. Die Gebäudekubaturen und die Formensprache der Umgebungsbebauung soll aufgegriffen werden. Alle geplanten Wohnhäuser sollen geneigte Dächer, größtenteils Satteldächer aufweisen, deren Dachneigung sich zwischen 25 und 45 Grad bewegen soll. Die Firstlinien markieren jeweils den höchsten Punkt der Häuser. Die Bebauung ist so konzipiert, dass sich die Dachlandschaft lediglich um ca. 7 Meter über den bergseitigen Rand des Plangebietes erhebt und damit für das nördlich anschließende bestehende Wohngebiet keine beeinträchtigende Sichtbehinderung darstellt.

Die Straßen-, Verkehrs- und Erschließungsplanung obliegt dem Fachingenieurbüro Beyer aus Wenden. Die Erschließung erfolgt über den Theimicker Weg, der beginnend mit seinem Einmündungsbereich in die Benolper Straße (K 36) bis zum westlichen Rand des geplanten Baugebietes Bestandteil des Plangebietes wird. Der Theimicker Weg muss zur Erfüllung seiner Erschließungsfunktion für das geplante Baugebiet ausgebaut werden. Es ist vorgesehen, dass die Straße im Regelquerschnitt eine Breite der niveaugleich ausgebauten Mischverkehrsfläche von 4,10 Metern aufweist und einen Aufweitungsbereich von ca. 5 Metern Breite erhält, an dem Begegnungsverkehr problemlos stattfinden kann. Dieser Straßenausbau ist bis zur Anbindung des am weitesten westlich gelegenen Baugrundstückes Nr.4 erforderlich.

Die Tiefenerschließung des Baugebietes erfolgt durch zwei kurze befahrbare Stichwege, die annähernd rechtwinklig vom Theimicker Weg nach Norden abzweigen und die dort angeordneten Baugrundstücke 1 bis 3 erschließen. Während die Haupteerschließung eine öffentliche Straßenverkehrsfläche darstellt, ist bei den beiden Stichwegen noch nicht abschließend geklärt, ob sie als Wohnwege in Privateigentum verbleiben und damit der Verkehrssicherungspflicht der Anwohner und Eigentümer überlassen sind oder, ob die Flächen in die öffentliche Trägerschaft der Stadt Drolshagen übergehen sollen.

Die Leitungserschließung aller Versorgungsmedien des Plangebietes erfolgt in den Verkehrsflächen. Vorhandene Leitungstrassen außerhalb werden über Leitungsrechte und Grunddienstbarkeiten geregelt.



Mit der Erarbeitung des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages, der Prüfung der Umweltbelange und des Artenschutzes sowie der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ist das Landschaftsplanungsbüro Backfisch aus Netphen beauftragt. In diesem Zusammenhang wird die Begrünung des Plangebietes, der erforderliche Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft sowie auch die endgültige Festlegung der Plangebietsgrenze gegenüber dem südlich angrenzenden Naturraum geregelt.

4.2 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung hat zum Ziel, auf der vorhandenen Nutzungsbrache durch eine der Umgebung angepasste siedlungsgerechte Neubebauung, innerstädtischen Wohnraum zu schaffen und damit noch innerhalb der Kernstadt Drolshagen in verkehrsgünstiger Lage zur Abrundung des Siedlungsbildes der Drolshagener Weststadt beizutragen.

Die Planung hat die schwierige Aufgabe zu bewältigen, einerseits dem Ortsbild der Drolshagener Weststadt, das durch die harmonische Wohnbebauung an den benachbarten Wohnstraßen geprägt ist, in hinreichendem Maße Rechnung zu tragen und andererseits auf den ökonomischen Zwang angemessen zu reagieren, neuzeitliche Wohnhäuser zu bezahlbaren Preisen anbieten zu können.

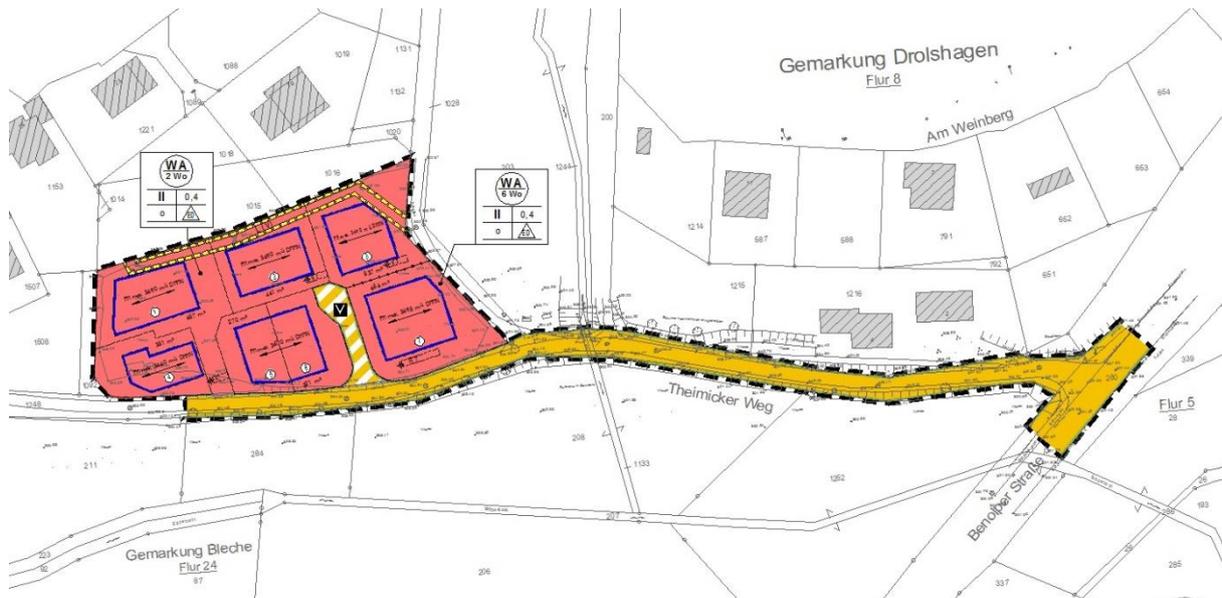
Vor dem Hintergrund einer entsprechend aufwändigen Erschließung durch die erforderliche Ertüchtigung des Theimicker Weges bedarf es am Standort einer geschickt austarierten städtebaulichen Verdichtung, die das Plangebiet nicht als Störung des Siedlungsgefüges wahrnehmbar macht aber gleichwohl eine Anzahl an Wohneinheiten schafft, die marktgerechte Gesamtkosten erzielen lässt.

Ein wichtiger Aspekt der Planung ist die Schaffung einer klaren Begrenzung zum Frei- und Naturraum, der sich südlich und westlich an das neue Wohngebiet anschließt. Der Theimicker Weg stellt die klare Grenze zwischen Siedlungsraum und Freiraum her. Die Straßenausbauplanung darf dabei nicht in den geschützten Naturraum entlang des Gipperbaches eingreifen.

Der Standort des Plangebietes verfügt mit seiner südexponierten Hanglage über hervorragende Voraussetzungen für ein ansprechendes Wohngebiet. Dieser Vorteil soll nicht nur der Nachfrage von Einfamilienhausinteressenten zu Gute kommen, sondern auch dem Angebot von Miet- oder Eigentumswohnungen in begrenztem Umfang nutzen. Insofern ist beabsichtigt die Planung, neben Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücken auch an der dafür geeigneten Stelle ein Grundstück für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu schaffen.

4.3. Städtebauliche Grunddaten

| | |
|---------------------------------------|----------|
| Fläche des Plangebietes : | 4.961 qm |
| ----- | |
| davon : Nettobauland WA : | 3.253 qm |
| Verkehrsfläche (Theimicker Weg / K36) | 1.568 qm |
| Verkehrsfläche (befahrbarer Wohnweg) | 140 qm |
| ----- | |



5 PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Grundstücke

5.1.1. Art der baulichen Nutzung / Anzahl der Wohneinheiten

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet weist im WA-Gebiet, analog zur Gebäudevorplanung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers 7 Baufelder auf. In jedem dieser inselartig zugeschnittenen überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung eines Wohngebäudes geplant. Das mit der Ziffer 7 bezeichnete Baufeld soll der Errichtung des Mehrfamilienhauses dienen, während die Baufelder 1 bis 4 zur Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen sind. Das Baufeld 5/6 soll die Errichtung eines Doppelhauses ermöglichen.

Zusätzlich wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude eingeschränkt, um einem zu hohen Verdichtungsgrad im Plangebiet dauerhaft vorzubeugen. Auf den Grundstücken der Baufelder 1 bis 6 dürfen die hier zu errichtenden Wohngebäude jeweils maximal 2 abgeschlossene Wohnungen enthalten. Auf dem Grundstück des Baufeldes 7 dürfen in dem hier zulässigen Mehrfamilienhaus maximal 6 abgeschlossene Wohneinheiten geschaffen werden.

Im Hinblick auf die allgemeine Festsetzung des Baugebiets "WA" wird ferner festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gesamtgebiet einheitlich eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Innerhalb dieses Rahmens ist der Bebauungsentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans umsetzbar (vgl. GRZ von 0,20 in Baufeld 3 bis 0,37 in Baufeld 6).

Die Wohngebäude dürfen im gesamten Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse aufweisen. Topografiebedingt werden talseitig die Untergeschosse im Einzelfall ganz oder teilweise aus dem Boden herausragen. Sie dürfen jedoch die Schwelle zum Vollgeschoss nicht überschreiten, so dass sie immer als untergeordnetes Geschoss erkennbar bleiben.

Um die Höhe der baulichen Anlagen individuell zu begrenzen, was das Gebot zum harmonischen Einfügen in den baulichen Kontext der bergseitigen Nachbarbebauung zwingend fordert, werden die Gebäudehöhen aufgrund der bestehenden Topografie für jedes Baufeld separat festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich auf die Firsthöhe eines jeden geplanten Wohngebäudes und ist referenziert auf die DHHN-Höhe.

Die festgesetzten Höhenkoten FH für jedes Baufeld stellen sicher, dass der First keines der geplanten Wohngebäude mehr als 7,00 Meter über die Geländehöhe am bergseitigen Rand des Plangebietes hinausragen kann. Somit dürften Beeinträchtigungen der Nachbarbebauung und der Nachbargrundstücke (Besonnung, Belüftung, Sichteinschränkung) auf ein unerhebliches Maß reduziert sein.

Als Firsthöhe gilt das Maß des Schnittpunktes der Oberkante Dachhaut mit dem aufgehenden Mauerwerk der höheren Außenwand jeweils, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudeabschnitts.

5.1.3 Bauweise

Als Bauweise wird folgerichtig „offene Bauweise“ festgesetzt. Die kleinteilig strukturierten Baufelder lassen in jedem Fall keine Gebäudelängen über 50 m zu.

Zusätzlich wird die Festsetzung dadurch präzisiert, dass im gesamten Plangebiet ausschließlich Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig sind.

5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder 1 bis 7 werden durchgängig mit Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich relativ eng am Bauentwurf des Vorhabens und gestatten nur einen geringen weiteren Gestaltungsspielraum bzw. Platzierungsspielraum.

Dies ergibt sich bereits aus der engen Anlehnung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans an den Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

5.1.5 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird darauf verzichtet, gesonderte gestaltungsrechtliche Festsetzungen zu treffen. Das bereits vorhandene Ortsrecht, hier die Gestaltungssatzung Drolshagen-Weststadt in der Fassung vom 30.07.2012 ist zum einen bindend auch für den Geltungsbereich des VBP 32 und zum anderen völlig ausreichend, um den stadtgestalterischen Rahmen auch für die Bebauung innerhalb dieses Plangebietes zu setzen. Weitergehende Vorschriften sind nicht erforderlich.

Als einzige rahmensetzende Vorschrift, die in die Gestaltung der Baukörper eingreift, wird die Hauptfirstrichtung vorgeschrieben, die parallel zu den Höhenschichtlinien des Geländes festgesetzt werden. Durch diese Vorschrift soll eine harmonische Dachlandschaft entstehen, die sich in das übrige Ortsbild der näheren Umgebung nahtlos einfügt.

5.2 Verkehr

Der Theimicker Weg als Träger der Erschließungslast für das Plangebiet wird auf der Grundlage eines verkehrstechnischen Straßenentwurfs von seiner Einmündung in die Benolper Straße bis zum entferntesten geplanten Baugrundstück des Bebauungsplans ausgebaut. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt die Gesamtbreite und die Gesamtlänge der Ausbauplanung als öffentliche Straßenverkehrsfläche fest und zwar einschließlich aller Angleichungsflächen und der Flächen des Straßenbegleitgrüns soweit diese sich innerhalb der Wegeparzelle Gemarkung Drolshagen, Flur 5, Flurstück 1248 befinden.

Es ist beabsichtigt, die Fahrbahn des Theimicker Weges als Mischverkehrsfläche auszubilden mit einer Regelfahrbahnbreite von 4,10 m.

Diese Breite ist aufgrund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens durchaus gerechtfertigt, vor allem auch um den Aspekten Kostenminimierung, Flächenschonung und Schutz des angrenzenden Naturraums Rechnung zu tragen.

Im seltenen Begegnungsfall (Lkw-Pkw) können Fahrzeuge aufgrund der gewählten seitlichen Abgrenzungen der Fahrbahn auch den unbefestigten Seitenstreifen mitbenutzen bzw den Bereich im Straßenverlauf, der mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m als Ausweichstelle zur Abwicklung von Fahrzeug-Begegnungsfällen geeignet ist.

Die gewählte Breite ist auch deshalb als ausreichend einzuschätzen, weil auch auf lange Sicht von Seiten der Stadt Drolshagen nicht die Absicht besteht, den Ausbau des Theimicker Weges in Richtung Westen über den Rand des Plangebietes hinaus zu führen.

Ver- und Entsorgungsfahrzeuge befahren den Theimicker Weg in seiner alten Form seit jeher. Auch nach dem geplanten Ausbau wird dies unverändert möglich sein. Im Plangebiet muss keine gesonderte Wendeanlage vorgesehen werden, weil alle Fahrzeuge (auch das örtlich eingesetzte Müllfahrzeug jeweils durch kurzes Zurückstechen in den abzweigenden befahrbaren Wohnweg des Plangebietes reibungslos wenden können.

Die Tiefenerschließung für die bergseitig gelegenen Baugrundstücke erfolgt über ein kurze Stichstraßen (23 m lang), die als befahrbare Wohnwege mit einer niveaugleichen Mischverkehrsfläche ausgebaut werden sollen. Diese, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Stichstraße wird in die öffentliche Trägerschaft der Stadt Drolshagen übergehen und damit auch in deren Straßenbaulast und Sicherungspflicht.

Anders sieht dies mit der Erschließung des Hauses Nr.1 aus. Auch dieser Stichweg war ursprünglich als öffentlicher Wohnweg vorgesehen. Im Verlauf des Planverfahrens wurde dieser Stichweg aber als zukünftiges separates Wegegrundstück aufgegeben. Nunmehr ist vorgesehen, dass es dem Baugrundstück des Hauses Nr.1 zugeschlagen wird, womit das Baugrundstück jetzt unmittelbar am Theimicker Weg anliegt und keiner zusätzlichen öffentlichen Erschließung mehr bedarf.

Um das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die geplante Neubebauung zu erwarten ist, abzuschätzen, wird eine überschlägige Berechnung auf der Grundlage des gültigen tech-

nischen Regelwerkes „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen angestellt und wie folgt wiedergegeben:

Abschätzung des durch den VBP Nr.32 verursachten zusätzlichen Verkehrsaufkommens:

| | |
|---|----------------------|
| WA-Gebiete 1 bis 7, Nettobauland, gesamt: | 3.253 m ² |
| Anzahl der Baugrundstücke: | 7 |
| Maximale Anzahl der Wohneinheiten: | 18 |

Im Plangebiet sind ausschließlich Wohnungen geplant, so dass verkehrstechnisch keine sonstigen Nutzungen berücksichtigt werden müssen.

Die durchschnittliche Belegung der Haushalte in Drolshagen beträgt 2,3 Personen je Haushalt. Dies zugrunde gelegt, errechnet sich eine zukünftige Einwohnerzahl im Plangebiet von ca. 40 Personen. Geht man davon aus, dass jeder Haushalt 2 Pkw besitzt, dann ist von einem maximalen Pkw-Besatz von 36 Fahrzeugen auszugehen.

Für die Benutzung der Erschließungsstraße „Theimicker Weg“ ist der entsprechend anzunehmende Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet entscheidend.

Das Quellverkehrsaufkommen ergibt sich im Wesentlichen aus der Anzahl der Haushalte, der durchschnittlichen Wohnungsbelegung und der Anzahl der Personen, die in den beiden morgendlichen Spitzenstunden (7.00 bis 9.00 Uhr) die Wohnung verlassen.

Im vorliegenden Fall des VBP Nr.32 kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verkehr ganz überwiegend als Kfz-Verkehr darstellen wird, weil andere Verkehrsarten (ÖPNV, Fahrrad, etc.) nur eine marginale Rolle spielen dürften.

Pkw-Verkehr in der morgendlichen Spitzenstunde: $0,35 \times \text{Pkw-Bestand} = 12,6 \text{ Pkw}$

Die Spitzenstunde tritt täglich 2 x auf:

Der übrige Tageszeitraum wird mit der Spitzenstunde x 0,5 angesetzt.

Der Nachtzeitraum wird mit 20% der Spitzenstunde angesetzt.

Daraus ergibt sich die folgende Berechnung

$$(2 \times 12,6) + (10 \times 6,3) + (12 \times 2,5) = 118,2 \text{ Kfz/24h}$$

Dementsprechend muss, durch das Plangebiet verursacht, von einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 120 Fahrzeugbewegungen pro Tag gerechnet werden.

Fazit:

Das vorhandene Straßennetz sowie der Theimicker Weg als Träger der Haupteerschließungslast in der auszubauen beabsichtigten Form sind in jedem Fall in der Lage, den erwartbaren Verkehr aufzunehmen und problemlos abzuwickeln. Zum Vergleich: Das zitierte Regelwerk RAST 06 sieht bei einer vergleichbaren Wohnstraße / Wohnweg Verkehrsstärken allein für die Spitzenstunde von bis zu 150 Kfz/h vor.

5.3 Natur und Umwelt

Im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird dargelegt, dass durch die Planung veranlasste Auswirkungen auf Natur und Umwelt verursacht werden, die im Plangebiet nicht ausgeglichen werden können (Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung):

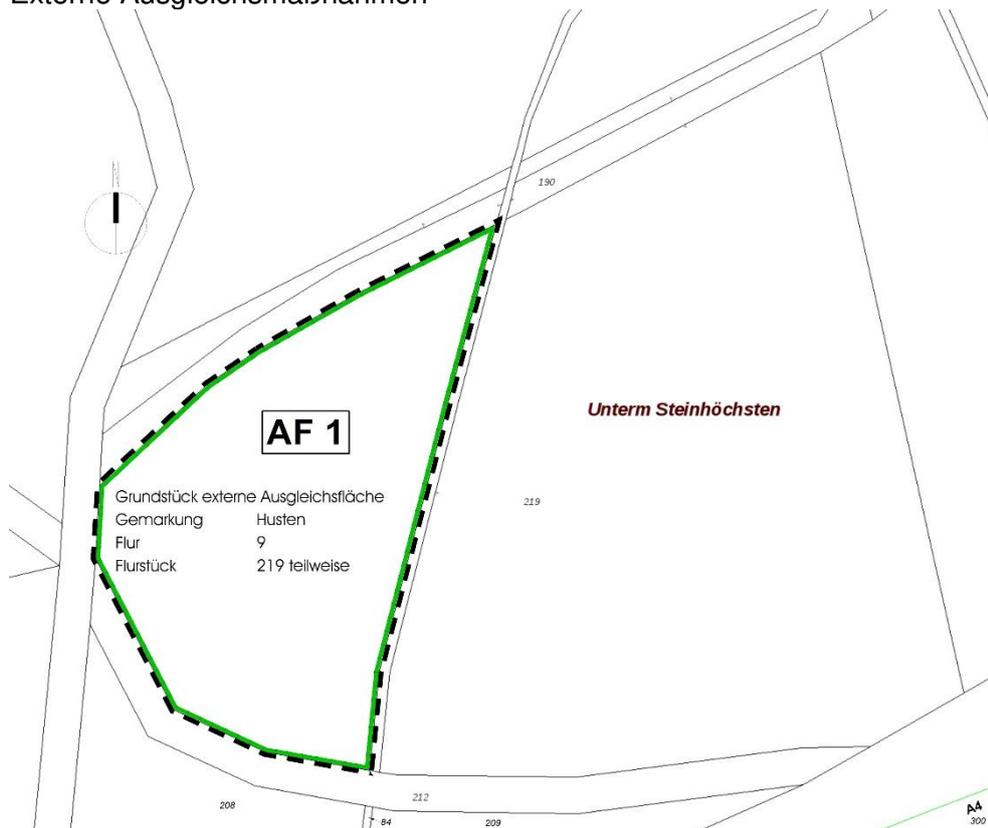
| | |
|--|-------------------|
| Ökologischer Wert des Ausgangsgebietes: | 14.380 Wertpunkte |
| Ökologischer Wert nach Durchführung der Planung: | 6.159 Wertpunkte |
| Ökologisches Defizit | 8.221 Wertpunkte |

Das verbleibende Defizit von 8.221 Wertpunkten muss dementsprechend außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Stadt Drolshagen stellt für diese Zwecke aus Ihrem Ausgleichsflächenpool eine Fläche zur Verfügung, auf der die folgenden Maßnahmen durchgeführt werden:

Dazu wird die folgende Festsetzung getroffen und auf der Planurkunde verankert:

Ausgleichsmaßnahme AF1:

Externe Ausgleichsmaßnahmen



Auf dem Flurstück Gemarkung Husten, Flur 9, Flurstück 219 wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Größe von 4.400 m² festgesetzt. Auf dieser Fläche sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

- Ab dem Jahre 2020 (Ende der Bindefrist forstwirtschaftlicher Fördermittel) werden auf der Fläche von 4.400 m² die noch verbliebenen Stieleichen sowie der bisherige Anflug von Birken und vereinzelt Fichten entfernt. Die Entwässerungseinrichtungen werden wieder verschlossen, um die Fläche wieder stärker zu vernässen. Damit soll die Entwicklung eines Quellmoorkomplexes gefördert werden.

Mit diesen Maßnahmen wird die vorgenannte Fläche um 2 Wertpunkte je Quadratmeter aufgewertet und damit 8.800 Wertpunkte erzielt. Das ermittelte Defizit wird damit vollständig ausgeglichen und es verbleibt ein geringer Überschuss.

Abschließend kommt der Umweltbericht entsprechend zu dem Ergebnis, dass nach Erfüllen der Ausgleichsverpflichtung die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.30 „Theimicker Weg“ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu erwarten sind.

5.4 Artenschutz

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (siehe Anlage 2 der Planbegründung) wurde geprüft, welche planungsrelevanten Tierarten in erheblicher, das heißt relevanter Weise betroffen sein können. Die Überprüfung hat ergeben, dass einige der betrachteten Arten überhaupt nicht betroffen sein werden, da sie hier aufgrund ihrer Lebensraumsprüche nicht vorkommen. 18 Arten der Liste können in allerdings unerheblichem Maße betroffen sein. Geringfügig betroffen sein können solche Arten, die die beanspruchten Flächen ganz oder teilweise als Jagdhabitat oder sonstigen Teillebensraum nutzen. Im Umfeld der Ortslage von Drolshagen mit Bebauung in der Tallage und auf den Talhängen sowie land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf den Hängen und Kuppen der näheren und weiteren Umgebung sind aber sehr viele –teilweise auch besser geeignete- Jagdhabitats für eventuell betroffene Arten vorhanden, daher können die aufgeführten Beeinträchtigungen zugelassen werden.

Außerdem wird im Zuge des neu herzustellenden Durchlasses unter dem Theimicker Weg ein Rohr (DN 600) mit durchwanderbaren Bermen und Sohlsubstrat hergestellt, um künftig möglicherweise hier vorkommenden Amphibien und anderen Kleinlebewesen eine gefahrlose Querung der Straße zu ermöglichen und darüber hinaus das namenlose Gewässer durchwanderbar zu gestalten.

Ansonsten sind jedoch keine artenspezifischen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Vorgenannte Feststellungen gelten jedoch nur, wenn begleitend auch die vertretbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen der Planung ergriffen werden. Solche Auswirkungen können im Wesentlichen durch eine Verlagerung der Bautätigkeiten auf die Monate August bis März eines Jahres minimiert bzw. ganz vermieden werden, da dieses Zeitfenster außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tiere liegen. Sofern die Bautätigkeit trotz dieser Empfehlung vorwiegend im Sommerhalbjahr stattfinden wird, können hieraus ggfs. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, wenn parallel zu den Baumaßnahmen eine fachliche Umweltbegleitung durchgeführt wird.

Diese Maßnahmen müssten im Rahmen der jeweils zu beantragenden Baugenehmigungen als Auflagen vorgeschrieben werden. Es handelt sich hierbei um eine Angelegenheit des auf das Bauleitplanverfahren folgenden Baugenehmigungsverfahren. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erübrigt sich daher. Es wird jedoch ein entsprechender Hinweis auf dem Plandokument angefügt.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Da das Plangebiet selbst bisher eine Nutzungsbrache darstellt und lediglich als Pferdekoppel genutzt wird, entfaltet die Planung Wirkungen auf den Naturhaushalt und ggfs. auf die Pferdehaltung. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und sofern erforderlich ausgeglichen.

Beachtenswerte Auswirkungen auf die benachbarten Wohngrundstücke sind nicht zu erwarten, denn weder Besonnung noch Belichtung oder Belüftung der angrenzenden Grundstücke sind durch das Vorhaben in einer erkennbaren Weise berührt. Auch der Verkehr, den die hinzutretenden Hauseinheiten verursachen, wird keine Störungen für die Nachbarbebauung mit sich bringen, da die einzige Zufahrt der Theimicker Weg ist und keine Berührung zum

überwiegenden Teil der bergseitig gelegenen Nachbarbebauung hat. Alle sonstigen Auswirkungen der Planung –auch gegenüber der vorhandenen Bebauung im vorderen Teil des Theimicker Weges– bewegen sich im üblichen Rahmen dessen, was in Wohngebieten allgemein zu erwarten und zu tolerieren ist.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten, werden aufgrund ihrer geringen Dimension nicht dazu führen, dass öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Stadt Drolshagen ihre bisherigen Kapazitäten überschreiten.

6.3 Verkehr

Nach Durchführung der Planung ist allenfalls mit einer minimalen Zunahme von Pkw-Verkehr zu rechnen.

Die Kreuzung „Theimicker Weg / Benolper Straße“ ist ohne weiteres in der Lage, den neu entstehenden Verkehr aufzunehmen. Auch der Ziel- und Quellverkehr, der sich aus den wenigen Nutzungen westlich des Plangebietes am Theimicker Weg ergibt, erfährt durch den neu induzierten Verkehr des Plangebietes keinen nennenswerte Beeinträchtigung.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsträger werden durch Netzergänzungen den Anschluss des Vorhabens an die vorhandene Leitungsinfrastruktur sicherstellen. Dies gilt für alle Leitungsmedien.

Auch die Anbindung an das städtische Abwasserkanalleitungssystem (Mischsystem) führt nicht zu zusätzlichen Aufwendungen für die Allgemeinheit. Gleiches gilt für die Regenentwässerung und die Abfallbeseitigung.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 32 „Theimicker Weg“ in Drolshagen werden Relief, Boden und Flora auf Teilflächen des untersuchten Gebietes dauerhaft verändert.

Unabhängig von der durch den Flächennutzungsplan vorgezeichneten Bestimmung des Plangebietes als Wohnbaufläche werden dort keine besonders schützenswerten Strukturen bzw. planungsrelevante Arten in erheblichem Maße betroffen.

Mit dem Schutz des angrenzenden Natur- und Freiraums südlich des Plangebietes entlang des Gipperbaches und dem Erhalt der dortigen naturnahen Strukturen, sowie der Planung von der benachbarten Bebauung in Dimension, Form- und Farbgebung angepassten Wohnhäusern wird den bestehenden Verhältnissen in möglichst weitgehendem Maße Rechnung getragen.

Außerdem wurden speziell die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG im Plangebiet untersucht. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten

Schutzgüter der natürlichen Umwelt sowie auf die menschbezogenen Wohlfahrtfunktionen und Nutzungsansprüche haben.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt der Vorhabenträger. Die Höhe der Kosten beschränkt sich auf die reinen Planungskosten (Vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, Städtebauliche und Landschaftsplanerische Leistungen zur Schaffung des angepassten Baurechts) sowie sämtliche im Verfahren ggf. erforderlich werdende zusätzliche Gutachten, Expertisen oder fachgutachterliche Stellungnahmen.

Außerdem trägt der Vorhabenträger die Erschließungskosten einschließlich der des Straßenausbaus zur Ertüchtigung des Theimicker Weges. Der Vorhabenträger wird mit der Stadt Drolshagen einen Erschließungsdurchführungsvertrag abschließen, in welchem die Kostentragungspflicht im Detail bindend festgelegt wird.

Der Vorhabenträger bringt die erforderlichen Finanzmittel durch eigene Mittel, eigene Leistungen sowie durch eine ergänzende Bankenfinanzierung auf und führt hierüber den Nachweis gegenüber der Stadt Drolshagen.

7. VERFAHREN

Die Stadt Drolshagen hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Drolshagen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 30.11.2017 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.32 gefasst. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die Stadt Drolshagen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und ihnen in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß 4 Abs.1 BauGB

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Sinne des § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und aufgefordert, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans mit Stand ** wurde vom ** bis zum ** öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum gingen ... Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Stadtverwaltung ein.

- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand aufgefordert. Bis zum..... gingen.... Behördenstimmungen bei der Stadtverwaltung ein.

- Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs.3 BauGB

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Rat der Stadt Drolshagen in öffentlicher Sitzung am behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung vom in Kraft getreten.

8. RECHTSGRUNDLAGEN

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, (BGBl. I, S. 3786)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15.12.2016 (GV.NRW. Nr.45, S. 1161)
- Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
in der Fassung des Gesetzes vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S.2771)

Stadt Drolshagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 32
„Theimicker Weg“
Gemarkung Drolshagen
Flur 8

Umweltbericht

Stand: Satzungsbeschluss



Ingenieurbüro für Landschaftsplanung

Rainer Backfisch

Breitestraße 25, 57250 Netphen

Tel. 02738-3139007

eMail: rbackfisch@arcor.de

Inhalt

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

1.2 Art des Vorhabens mit städtebaulichen Festsetzungen, Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

1.3 Allgemeine Umweltschutzziele in Gesetzen und Fachplanungen sowie Berücksichtigung dieser Ziele in der Bauleitplanung

1.4 Rechtliche und inhaltliche Grundlagen eines Umweltberichtes

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäss Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1

2.1 Bestandsbeschreibung

2.1.1 Natürliche Grundlagen

2.1.1.1 Schutzgut Pflanzen

2.1.1.2 Schutzgut Tier

2.1.1.3 Schutzgut Fläche

2.1.1.4 Schutzgut Boden

2.1.1.5 Schutzgut Wasser

2.1.1.6 Schutzgut Luft

2.1.1.7 Schutzgut Klima

2.1.1.8 Wirkungsgefüge der natürlichen Grundlagen

2.1.2 Mensch- und gesellschaftsbezogene Schutzgüter

2.1.2.1 Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

2.1.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und nationale Schutzgebiete

2.1.2.3 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.1.2.4 Schutzgüter Land- und Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei

2.1.2.5. Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Mensch, Kultur- und Sachgütern, Land- und Forstwirtschaft

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

2.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

2.3.1 Auswirkungen durch Herstellung und Nutzung des Baugebiets

2.3.2 Auswirkungen durch Nutzung von Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

2.3.3 Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

2.3.4 Auswirkungen durch entstehende Abfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung

2.3.5 Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

2.3.6 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete auf die betrachteten Schutzgüter

2.3.7 Auswirkungen auf das Klima, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

2.3.8 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich unvermeidbarer Auswirkungen

2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

2.4.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

2.5 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

2.5.1 Nullvariante

2.5.2 Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

2.5.3 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

2.6 Beschreibung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange der in den Abschnitten 2.1.1 und 2.1.2 aufgeführten Schutzgüter

- 3 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind
- 4 Effiziente Überwachung und Sicherstellung von Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt
- 5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts
- 6 Quellenangabe

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Theimicker Weg“ wird aufgestellt, um die dringende Nachfrage nach Bauplätzen für Wohnbebauung in Drolshagen zu befriedigen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete, städtebauliche Entwicklung im südwestlichen Stadtgebiet geschaffen. Weitere, detaillierte Erläuterungen zum Inhalt und zu den Zielen der Planung befinden sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

1.2 Art des Vorhabens mit städtebaulichen Festsetzungen, Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Theimicker Weg“ weist im wesentlichen Flächen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ aus. Er wird durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen geprägt:

- WA („Allgemeines Wohngebiet“)
- Private Verkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsbegleitgrün

Als Maß der baulichen Nutzung werden entsprechend der Zielrichtung des Bebauungsplanes die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Firsthöhe als Festsetzungen aufgenommen. Im Plangebiet werden insgesamt sechs einzelne Baufenster festgesetzt.

Die innere Erschließung erfolgt von der im südlichen Plangebiet verlaufenden kommunalen „Theimicker Weg“ aus, von welcher die geplanten Anwesen direkt erreichbar sein werden. Diese Straße muss zur besseren Erreichbarkeit der Gebäude in maßvollem Umfang ausgebaut werden und wird daher in das Plangebiet mit einbezogen. Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße 36 „Benolper Straße“, die rund 1 km östlich in die Hagener Straße (B 54) einmündet.

Wesentlicher Planinhalt des Bebauungsplans Nr. 32 „Theimicker Weg“ ist die Ausweisung von Flächen für ein allgemeines Wohngebiet.

Weitere, detaillierte Erläuterungen zur Art des Vorhabens befinden sich in der Begründung des Bebauungsplans.

Da es sich um eine bauliche Nutzung einer bisher unversiegelten Grünlandfläche handelt, besteht für alle aufgelisteten Flächen, die künftig zusätzlich versiegelbar sein werden, eine Ausgleichspflicht. Nähere Aussagen hierzu enthält die Begründung zum Bebauungsplan.

Das Plangebiet ist am südwestlichen Rand der Stadt Drolshagen gelegen. Es besteht zur Zeit aus Grünland, welches im Sommerhalbjahr als Pferdeweide genutzt wird. Auf diesem Flurstück befinden sich noch Unterstände für die Tiere sowie ein Feldgehölz. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen ist das Plangebiet als Wohngebietsfläche dargestellt, daher bedarf dieses Planwerk keiner Änderung.

Die gesamte Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,5 ha. Innerhalb dieses Gebietes werden maximal 0,17 ha **zusätzlicher Bedarf an Grund und Boden** entstehen, der sich durch die

geplanten Gebäudeflächen, Nebenanlagen und Zuwegungen ergibt. Die Veränderungen auf diesen Teilflächen sind kompensationspflichtig. Die bereits vorhandenen, versiegelten Flächen des Plangebietes (Theimicker Weg und Benolper Straße) umfassen knapp 0,1 ha.

Weitere Flächen, auch außerhalb des Plangebietes, werden nicht in Anspruch genommen. Die tatsächlich zu erwartenden Auswirkungen werden hinsichtlich ihres quantitativen Umfangs in einer ökologischen Bilanzierung (s. Anhang) beschrieben. Da es sich um eine Versiegelung von Grünlandflächen handelt, besteht für diese Flächen eine Ausgleichspflicht. Sofern Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entstehen, werden diese hinsichtlich ihres quantitativen Umfangs oder qualitativ beschrieben. Außerdem werden Maßnahmen entwickelt, mit welchen diese Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können.

1.3 Allgemeine Umweltschutzziele in Gesetzen und Fachplanungen sowie Berücksichtigung dieser Ziele in der Bauleitplanung

Innerhalb der einschlägigen Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die grundsätzlich im Zuge der Umweltprüfung auf der Grundlage dieses Umweltberichtes berücksichtigt werden müssen. So sollen besonders solche Ausprägungen und Strukturen der Schutzgüter hervorgehoben werden, die aufgrund ihrer in den Fachgesetzen definierten Bedeutungen wichtige Funktionen übernehmen (z. B. mikroklimatische Verhältnisse, immissionsschutzrelevante Sachverhalte und Aspekte des Bodenschutzes). Die Funktionsfähigkeit dieser Schutzgüter ist unter Beachtung der gesetzlichen Zielvorgaben zu schützen, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Relevant sind die in der folgenden Tabelle genannten Zielaussagen:

Tabelle 1: Umweltschutzziele aus übergeordneten Vorgaben

| Schutzgut | Quelle | Zielaussage |
|-----------|--|--|
| Mensch | TA Lärm, Blmschg u. VO DIN 18005 | Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge Voraussetzung gesunder Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll |
| Boden | Bodenschutz- gesetz | Ziele des Bodenschutzgesetzes sind u. a. der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte sowie für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weitere Ziele sind der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegenüber dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und die Förderung der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten. |

| | | |
|--------------------|---|---|
| | Baugesetzbuch | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden |
| Wasser | Wasserhaushaltsgesetz | Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen |
| | Landeswassergesetz | Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit |
| Tiere und Pflanzen | Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz NRW | Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für kommende Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerations- und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. |
| | Baugesetzbuch | Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. |
| Luft und Klima | Bundesimmissionsschutzgesetz | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung bzgl. des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen) |
| | TA Luft | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt |
| | Landschaftsgesetz NRW | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage seiner Erholung |

| | | |
|--------------------------|--|--|
| Landschaft | Bundesnatur- schutzgesetz und Landschafts- gesetz NRW | Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfls. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft |
| Kultur- und Sachgüter | Baugesetzbuch | Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen. |
| | Denkmal- schutzgesetz | Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden. |

Das Plangebiet befindet sich knapp außerhalb des im Landschaftsplan Wenden-Drolshagen festgesetzten Landschaftsschutzgebiets Typ A. Unmittelbar südlich des Theimicker Wegs erstreckt sich im Talgrund des Gipperbachs das Naturschutzgebiet OE-020 „Gipperbachtal und Grauwackesteinbruch Stüpperhof“, außerdem befindet sich am Böschungsfuß dieses Weges das gesetzlich geschützte Biotop GB 4912-120 (natürliche Fließgewässerbereiche mit Nass- und Feuchtgrünland). Für das engere Plangebiet existieren keine sonstigen, relevanten Ziele von naturschutzrechtlichen Fachplänen.

Bei der folgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen stellen die hier beschriebenen Ziele der Fachgesetze gleichzeitig einen Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So erfüllen z. B. Böden mit bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt in besonderer Weise die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes, d. h. in diesem Fall existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad. Grundsätzlich gilt: Je höher die auf ein Schutzgut wirkende Eingriffsintensität ist, umso geringer wird die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Parallel dazu steigt gleichzeitig die Erheblichkeit der Beeinträchtigung.

Durch die weiter unten aufgeführte Matrix zu den schutzgutbezogenen Wirkungen (Tabelle 2) wird deutlich, dass mehrere Schutzgüter in unterschiedlich ausgeprägter Weise betroffen sein können. Somit sind ihre Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit zu ermitteln. Eine entsprechende Abgrenzung des jeweiligen Untersuchungsraums bleibt aufgrund der begrenzten Veränderungen innerhalb des Plangebiets auf dieses beschränkt.

1.4 Rechtliche und inhaltliche Grundlagen eines Umweltberichtes

Mit dem am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Mit Ausnahme der Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren wird die Umweltprüfung damit grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren erforderlich, deren formeller Aufstellungsbeschluss nach dem 20. Juli 2004 gefasst worden ist. Gemäß der aktuellen Rechtslage ist entsprechend auch in diesem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung zu erarbeiten. Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen.

Eine umfassende Beschreibung und Bewertung der Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgt innerhalb eines Umweltberichtes gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Im Rahmen dieses Berichtes sind keine ins Einzelne gehenden Untersuchungen oder Gutachten zugrunde zu legen. Gleichwohl wird auf Untersuchungen zurückgegriffen, die für

das Vorhaben vorliegen bzw. hierfür erstellt wurden (Bestandsaufnahme der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie Untersuchung zu den standortbezogenen geotechnischen und hydrogeologischen Gegebenheiten incl. Untersuchungen des Bleigehalts im Boden). Aus diesen Unterlagen sind bereits wesentliche Hinweise insbesondere zu eventuellen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen in die Bauleitplanung eingeflossen. Aufbauend auf diese Untersuchungen werden konkrete Maßnahmen entwickelt, die geeignet sind, unvermeidbare Auswirkungen des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Der folgende Umweltbericht stellt das umweltrelevante Abwägungsmaterial für das Planverfahren zusammen und bereitet es für die abschließende Abwägung der Umweltbelange mit den vom Vorhaben veranlassten Belangen auf. Er dokumentiert, in welcher Weise die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen des Planvorhabens im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt worden ist. Dies schließt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung und die Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit ein.

Damit ist gewährleistet, dass die Abwägung der umweltrelevanten Belange mit den vom Vorhaben veranlassten Belangen in der Planbegründung transparenter gemacht wird.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen gemäss Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1

2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im zentralen Rheinischen Schiefergebirge am nördlichen Hangfuß des Gipperbaches, welcher unmittelbar östlich in die Wormicke mündet. Hier befindet sich der westliche Teil der sogenannten „Olper Senke“, die hier ohne scharf ausgeprägte naturräumliche Grenze in das Lister-Bigge-Bergland übergeht. Der Talraum südlich des Plangebietes beim Übergang Gipperbach/Wormicke ist als Sohlen-Auental mit einer knapp 100 m breiten Talsohle ausgeprägt. Der Talraum wird größtenteils als Grünland genutzt und ist weitgehend frei von Bebauung, wie auch die südlich gelegenen Hang- und Kuppenlagen. Lediglich die nördlich angrenzenden Hanglagen werden von der Bebauung des westlichen Stadtgebietes von Drolshagen eingenommen.

Die Fläche liegt auf einer Höhe von 351 m bis 363 m ü. NN. Das Gelände steigt von Süden (Theimicker Weg) nach Norden auf durchschnittlich 40 m Plangebietsbreite um annähernd 8 m an und ist daher mit rund 1:5 geneigt. Die angrenzenden Erhebungen des Berglands erreichen von rund 450 bis 480 m ü. NN, erst ca. 4 km nördlich des Plangebiets werden mit dem Wahlert bei Wegeringhausen 500 m ü. NN erreicht.

Laut den Untersuchungsergebnissen zu den standortbezogenen geotechnischen und hydrogeologischen Gegebenheiten der Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieurgesellschaft mbH von Februar 2018 bestehen die Böden des Plangebiets vorwiegend aus den in der Region weit verbreiteten Braunerdeböden, die auf diesem deutlich geneigten Standort tief- bis mittelgründig ausgeprägt sind. Unter einer bis zu 0,3 m mächtigen Oberbodenschicht folgen rund 1,5 m mächtige Hanglehme sowie Hangschuttpartien. Der Bereich ist durchweg potenzieller Wuchsort eines natürlichen Buchenwaldes der submontanen Höhenstufe. Die Hänge und Höhen der weiteren Umgebung sind teils bewaldet, vielfach jedoch landwirtschaftlich genutzt.

Das Klima ist atlantisch-submontan geprägt und somit regenfeucht mit niederschlagsreichen, mäßig warmen Sommern und mäßig kalten, teils schneereichen Wintern. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Das Plangebiet ist bereits über den Theimicker Weg erschlossen, der für eine weitere Bebauung an der geplanten Stelle einer weiteren Verbreiterung in geringfügigem Umfang bedarf. Das Gebiet besteht größtenteils aus Weideland. Randlich sind einige Hochstauden und Krautfluren vorhanden, im Südwesten hat sich ein Feldgehölz aus Schwarzem Holunder und Schlehen entwickelt.

2.1.1 Natürliche Grundlagen

In der nachfolgenden Aufstellung werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes (unabhängig von Nutzungsansprüchen des Menschen) dargestellt.

2.1.1.1 Schutzgut Pflanzen

Die im Plangebiet vorkommende Vegetation/Flächennutzung wurde im Rahmen mehrerer Begehungen von August bis Ende Oktober 2017 erfasst.

Das als Wohngebiet überplante Flurstück 1017 (3394 m²) besteht aus intensiv als Pferdeweide genutztem Grünland mit artenarmer Zusammensetzung. Lediglich im südwestlichen Teil des Flurstücks hat sich entlang des Theimicker Wegs ein Feldgehölz entwickelt, an dessen Rand ein Unterstand für die Tiere errichtet worden ist. Das Feldgehölz

enthält Schlehe, Schwarzen Holunder, Salweide und an der südwestlichen Ecke des Flurstücks eine hochstämmige Rotbuche. Nördlich grenzt die Bebauung der Fontanestraße an das Plangebiet – hier befindet sich auf den Flurstücken 1015 und 1018 noch ein freier Bauplatz. Westlich sind weitere Freiflächen mit anschließender Bebauung gelegen. Südlich des Theimicker Weges ist dessen Böschung zum Talgrund des Gipperbaches teils mit Gehölzgruppen, teils mit einzelnen hochstämmigen Laubgehölzen bewachsen. Der Talgrund selbst bis zum Bachlauf wird extensiv als Weideland genutzt, aufgrund der grundwassernahen Böden sind hier verbreitet Sauergräser entwickelt. Dieser Bereich besitzt Biotopqualität. Östlich grenzen eine Wegeparzelle sowie brachliegendes Grünland an, welches von einem namenlosen Zufluss des Gipperbachs durchflossen wird und ebenfalls reich an nässeanzeigenden Hochstauden ist.

Der Theimicker Weg führt bis zur Benolper Straße im Osten weiter entlang des nässegeprägten Grünlandstreifens im Taltiefsten, bergseits befinden sich Bebauung mit teils unversiegelten Zufahrten sowie lockere Gehölzbestände über hochstaudenbewachsenem Brachland. Diese Strukturen bleiben bis auf sehr schmale, hochstaudenbewachsene Bereiche erhalten, vereinzelt müssen aufgrund der erforderlichen Verbreiterung der äußeren Erschließung einzelne Laubgehölze entfernt werden.

Hochwertige Biotoptypen oder nach § 62 LG NRW bzw. § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind im engeren Plangebiet nicht vorhanden. Die Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet ergeben sich nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV Recklinghausen, September 2008) folgendermaßen: Lebensraumtypische Gehölzarten 90 bis 100 %, Stammdurchmesser von 0,1 bis 0,3 m und sonstige Gehölzstrukturen aus lebensraumtypischen Arten (7 Wertpunkte), Hochstaudensäume (5 Wertpunkte), sehr intensiv genutztes Weideland (3 Wertpunkte) und versiegelte Wegeflächen (0 Wertpunkte)

Die festgestellten Biotoptypen sind nach Art, Flächengrößen und ökologischer Wertigkeit in einem gesonderten, landschaftspflegerischen Fachbeitrag in den Tabellen A und B (Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) tabellarisch aufgeführt.

2.1.1.2 Schutzgut Tier

Die vorhandene Tierwelt ist während der Begehungen von August bis Oktober 2017 mituntersucht worden, aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit jedoch nicht nach faunistischen Erfassungsmethoden (z. B. Linientaxationen), sondern nach jeweils tatsächlich angetroffenen Individuen sowie über die Einschätzung einer Habitategnung des untersuchten Geländes für die Artengruppen. Aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung und der von Erholungssuchenden stark frequentierten Verkehrsflächen sind im Plangebiet vorwiegend Ubiquisten („Allerweltsarten“) zu erwarten. Die sehr häufigen akustischen und optischen Störungen z. B. durch vereinzelt Fahrzeug-, vor allem aber durch den Fußgängerverkehr auf dem Theimicker Weg, die die Fluchtdistanzen sehr vieler Arten überschreiten, lassen insbesondere keine empfindlichen bzw. seltenen, darunter auch schützenswerte bzw. geschützte Arten höherer Wirbeltiere im Plangebiet in nennenswerter Anzahl erwarten.

Wildlebende Großsäuger sind in dem Bereich kaum zu erwarten, da er unmittelbar an Bebauung und Verkehrswege angrenzt und die Grünlandflächen eingezäunt sind. Allerdings ist mit gelegentlichen Vorkommen von bodenbewohnenden Kleinsäugetieren (u. a. Mäusen und Igel) in vergleichbarer Populationsdichte wie in der benachbarten Umgebung zu rechnen.

Grundsätzlich stellen Gehölzbestände für Vögel, insbesondere Hecken- Baum- und Höhlenbrüter, geeignete Brut- und Nahrungshabitate dar. Bei den Begehungen sind allerdings über die vermuteten Ubiquisten (Buchfink, Amsel, Meisenarten, Rotkehlchen) hinaus im Plangebiet keine weiteren, insbesondere keine planungsrelevanten Arten

festgestellt worden. Niststandorte in der Kraut- und Strauchschicht des Feldgehölzes waren nicht erkennbar. Nester bzw. Horste z. B. von Taggreifvögeln in den hochstämmigen Bäumen waren ebenfalls nicht erkennbar und aufgrund der deutlichen Störwirkungen der Wohnbebauung im Norden nicht zu erwarten. Höhlen wurden nicht festgestellt, da es in den meist jungen Gehölzen mit weniger als 0,3 m Durchmesser noch nicht zu hierfür erforderlichen Totholzbildungen gekommen ist.

Als Lebensraum für Reptilien und Amphibien ist das Plangebiet aufgrund seiner isolierten Lage zwischen Bebauung und Theimicker Weg nur bedingt geeignet. Diese Tiergruppen sind dort daher im Grunde nicht zu erwarten. Sie finden in Freiflächen z. B. in den Tälern südwestlich der Ortslage von Drolshagen bessere Bedingungen vor. Bekannt ist das Vorkommen einer Population der Geburtshelferkröte im westlich gelegenen Steinbruch Stupperhof. Da diese Bereiche von der Planung nicht berührt werden, bleiben die Strukturen erhalten, die diesen Faunengruppen Lebensmöglichkeiten bieten.

Im Übrigen wird in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ASP Stufe I) nochmals detailliert auf die gesetzlich geschützten Arten eingegangen.

2.1.1.3 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet besteht nahezu vollständig aus bisher unberührten Freiflächen. Lediglich im südwestlichen Teil befindet sich ein Unterstand für die hier weidenden Pferde. Allerdings besitzen diese noch nicht bebauten Flächen weder eine herausragende Bedeutung für das Landschaftsbild noch für das Mikroklima, z. B für Bildung und Transport von Frischluft (vgl. Abschnitt 2.1.1.7). Veränderungen werden durch einen nicht unbeträchtlichen Wegfall bisher unversiegelten Weidelands und die – wenn auch aufgelockerte – Bebauung entstehen. Dies kann gleichzeitig mit den Maßnahmen für Eingriffe in andere Schutzgüter, insbesondere Pflanzen, Boden und Landschaftsbild, kompensiert werden.

2.1.1.4 Schutzgut Boden

Im Plangebiet befinden sich auf den mäßig stark geneigten Flächen vorwiegend tief- bis mittelgründige, mäßig nährstoffhaltige, jedoch kalkarme Braunerdeböden. Der Theimicker Weg verläuft am nördlichen Hangfuß des Gipperbachtals mit einer kleinen, aber relativen steilen Böschung, die mit Hochstauden und einzelnen Gehölzen bewachsen ist.

Geologisch liegt das Gebiet mitten im silikatischen Grundgebirge mit Schichten des Devon, der in der Region mit Sand- und Schiefergesteinen den Untergrund prägt. Die benachbarte Talauen des Gipperbaches und der Wormicke sind allerdings mit wesentlich jüngeren Ablagerungen des Quartärs bzw. des Holozäns aufgeschottert worden. Von Veränderungen durch Verkehrswege wie Benolper Straße und Theimicker Weg abgesehen, sind diese Bodenschichten noch vielfach unverändert erhalten geblieben.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse zu den standortbezogenen geotechnischen und hydrogeologischen Gegebenheiten der Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieurgesellschaft mbH von Februar 2018 kann das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser über in diesem Gutachten vorgeschlagene Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage erfolgen.

Soweit die Flächen des Plangebiets noch nicht entsprechend verändert worden sind, wird die beabsichtigte Nutzung diesen Zustand durch eine Zunahme der versiegelten Fläche um rund 1700 m² deutlich verändern.

Eine zunächst von der Kreisverwaltung Olpe vermutete Belastung der Böden des Plangebiets mit Blei hat sich aufgrund der Untersuchungen des o. a. Gutachtens nicht bestätigt. Der Grenzwert wird deutlich unterschritten.

Die detaillierten, boden- und gründungsmechanischen Untersuchungen des o. a. Gutachtens sind geeignet, um für die Bauphase ggf. notwendige Leistungen kalkulieren zu können.

2.1.1.5 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Plangebiet liegt auf einer nach Süden hin geneigten Unterhanglage des Gipperbachtals. Oberflächliche Fließgewässer sind im engeren Plangebiet nicht vorhanden. Der Theimicker Weg wird östlich der geplanten Bebauung von einem namenlosen Gewässer unterquert, welches dem Gipperbach zufließt.

Die anfallende Regenwassermenge kann nach der Herstellung der geplanten Gebäude und Nebenanlagen nur teilweise vor Ort versickert werden. Die nicht versickerbaren Anteile des Niederschlags werden den kommunalen Abwasserleitungen zugeführt. Bezüglich des Grundwassers wird auf die im vorstehenden Abschnitt aufgeführten Empfehlungen verwiesen.

2.1.1.6 Schutzgut Luft

Konkrete Immissionsmessungen stehen zur Auswertung nicht zur Verfügung. Die Werte der gegebenenfalls relevanten Parameter SO₂, NO, NO₂, CO und Schwebstaub, die durch die geplanten Wohnhäuser künftig erzeugt werden, sind sehr gering und liegen damit deutlich unter den Grenzwerten der IW1 der TA Luft. Die Zunahme der Emissionen im Vergleich zu den in der Nachbarschaft vorhandenen, ebenfalls emittierenden Wohngebäuden wird sehr gering sein. Die entsprechenden Grenzwerte werden daher voraussichtlich nicht überschritten.

Aufgrund der zusätzlichen Geräuschimmissionen aus dem künftig zu erwartenden Fahrzeugverkehr zu den zusätzlichen Gebäuden, die keine Überschreitung der für allgemeine Wohngebiete festgelegten, maximal zulässigen Schallpegel erwarten lassen, werden keine verschärften schallschutztechnischen Auflagen erforderlich sein.

2.1.1.7 Schutzgut Klima

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet entsprechen den verbreitet entwickelten Merkmalen des niederschlagsreichen Süderberglandes. Das Plangebiet liegt naturräumlich in der westlichen Olper Senke und damit im Regenschatten (Lee) des Bergischen Landes, welches als Wetteraufgleitfläche auf ähnlichen Höhenlagen Niederschlagsmengen von über 1300 mm im Jahr erreicht. Das Hauptmaximum der Niederschläge liegt im Dezember, das Minimum des Jahresniederschlags liegt im April. In den Höhenlagen von knapp über 350 m ü. NN beträgt der jährliche Niederschlag im langjährigen Mittel etwas über 1150 mm.

Aus der Auswertung der klimabedingt unterschiedlichen Blüh-, Ernte- und Aussaattermine geht hervor, dass es sich um ein Gebiet mit mäßig günstigen Vegetationsbedingungen handelt, wie es für Hang- und Tallagen des Süderberglandes im submontanen Bereich typisch ist. Aufgrund dieser Lage ist an bis zu 60 Tagen im Jahr mit Nebel zu rechnen.

Lokalklimatisch besitzt das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe keine wesentliche Bedeutung als Fläche für Entstehung und Transport von Kalt- und Frischluft für die Umgebung. Die für diese Klimafunktion bedeutsamen Tal- und Hangflächen der näheren Umgebung nördlich des Plangebiets sind allerdings bereits durchweg bebaut.

Das Mikroklima im Plangebiet ist durch die Freiflächen und die angrenzende Bebauung wesentlich geprägt. Mit der vorgesehenen Nutzungserweiterung sind hier kleinräumig deutliche Veränderungen zu erwarten.

2.1.1.8 Wirkungsgefüge der natürlichen Grundlagen

Die vorbeschriebenen, natürlichen Grundlagen im Plangebiet sind in unterschiedlichem Maße miteinander verzahnt und bedingen teilweise einander. Im folgenden werden die bedeutendsten dieser Wechselwirkungen kurz beschrieben.

Relief, Boden und Klima sind die Grundlage für eine walddreiche Mittelgebirgslandschaft. Kleinräumig tritt eine gute Wasserversorgung auf tiefgründigen, grundwassernahen oder verdichteten Flächen hinzu und ermöglicht unterschiedliche Waldausprägungen – Buchenwald auf den noch frischen Standorten mit zunehmendem Anteilen von Eichen, Eschen und Erlen mit zunehmender Annäherung an das Taltiefste, bei guter Nährstoffversorgung auch mit Bergahorn und anderen Edellaubhölzern.

Der als Pferdeweide genutzte Bereich bietet nur wenigen angepassten Pflanzenarten sowie einer geringen Anzahl von Tierarten geeignete Lebensräume. Aufgrund der Lage zwischen einem bestehenden Wohngebiet und einem innerörtlichen, mäßig frequentierten Verkehrsweg besitzt die Grünlandfläche keine sehr hohe Bedeutung als Lebensraum und Wanderkorridor, während die unmittelbar außerhalb des Gebietes gelegene Gewässerachse des Gipperbachs sowie die weiter südlich angrenzenden, teils bewaldeten Tal- und Höhenlagen für die Fauna zumindest von mittlerer, teilweise auch von hoher Bedeutung sind.

Die beabsichtigte Nutzung als Wohngebiet wird die vorwiegend schwach ausgeprägten, natürlichen Wechselbeziehungen im engeren Plangebiet zwar weiter verschlechtern, die für Wechselbeziehungen bedeutungsvolleren Strukturen aber nicht beeinflussen. Die künftig entfallenden Strukturen sind von vorwiegend unterdurchschnittlichem ökologischem Wert und können vollständig kompensiert werden. Außerdem bleiben südlich des Plangebiets umfangreiche Strukturen von ähnlicher, häufig auch besserer Qualität erhalten. Die vorhandenen Vernetzungsstrukturen werden sich an diesen verbleibenden Freiflächen orientieren und bieten der vorhandenen, an die Störungen der Umgebung angepassten Fauna weiterhin ortsnahe geeignete Lebensräume.

2.1.2 Mensch- und gesellschaftsbezogene Schutzgüter

In der nachfolgenden Aufstellung werden diejenigen Schutzgüter dargestellt, die zum einen aus den Nutzungsansprüchen der Bevölkerung resultieren bzw. durch anthropogene Wahrnehmungen werthaltige Inhalte bekommen und auf diese Weise erst zum Schutzgut im Sinne des UVPG werden.

2.1.2.1 Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird vor allem durch die vorhandene Topographie und die heutige Nutzung bestimmt. So sind die Talräume des Gipperbachs und der Wormicke südwestlich des Stadtkerns der Stadt Drolshagen geprägt von Grünland im Talgrund und auf den angrenzenden Talhängen. Sie sind von Gehölzflächen unterschiedlicher Breite und Ausprägung durchsetzt und werden von diesen in vielfältiger Weise gegliedert.

Das Plangebiet stellt in seinem derzeitigen Zustand eine gering strukturierte Grünlandfläche südlich geschlossener Wohnbebauung dar. Am südlichen Rand des Gebietes verläuft der Theimicker Weg, im Talgrund befinden sich häufig extensiv genutzte Grünlandflächen. Diese Nutzungen ergeben in ihrer Gesamtheit einen deutlichen landschaftsästhetischen Wert. Während seine Umgebung in südlicher Richtung höherwertig ausgestattet ist, weist das Plangebiet selbst aus landschaftsästhetischer Sicht allenfalls durchschnittliche Qualitäten und ist ausgestattet und entsprechend zu bewerten.

Die vorgesehene Nutzung wird diesen Zustand angemessen berücksichtigen. Die Bebauung wird von Gartenflächen gegliedert. Diese Maßnahmen sind geeignet, die geplante, zusätzliche Bebauung angemessen in das vorhandene Landschaftsensemble einzubinden.

2.1.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und nationale Schutzgebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt ca. 7 km nördlich von Drolshagen (DE 4812-301 „Ebbemoore“). Das nächstgelegene Naturschutzgebiet grenzt unmittelbar südlich an den Theimicker Weg (NSG OE-020, „Gipperbachtal und Grauwackesteinbruch Stupperhof“). Dieses Naturschutzgebiet umfasst hier gleichzeitig nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope (GB 4912-120, natürliche Fließgewässerbereiche mit angrenzendem Nass- und Feuchtgrünland). Das eigentliche Baugebiet liegt deutlich außerhalb dieser Strukturen. Die Verbreiterung der Erschließung (Theimicker Weg) auf mindestens 4 m wird so angeordnet, dass nur in sehr geringfügiger Weise talseitig Anschüttungen erfolgen. Die Grenze der naturschutzrechtlich geschützten Bereiche liegt am Hangfuß der Straßenböschung und wird von der Baumaßnahme nicht berührt.

2.1.2.3 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nachzeitigem Wissensstand im Plangebiet nicht vorhanden.

2.1.2.4 Schutzgut Land- und Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei

Die aktuell praktizierte Nutzung im Plangebiet (Grünland/Pferdeweide) wird vollständig wegfallen. Die Aufgabe dieser Nutzung auf weniger als 0,4 ha wird allerdings keine existenzgefährdende Einschränkung für den bisherigen Eigentümer oder Landwirte zur Folge haben.

Die Fischerei wird nicht betroffen, weil das unter dem Theimicker Weg verlaufende, namenlose Gewässer bis zur Einmündung in den Gipperbach verrohrt ist und daher keiner fischereilichen Nutzung unterliegt. Eine jagdliche Nutzung findet im Plangebiet ebenfalls nicht statt, da die Fläche unmittelbar an Wohnbebauung angrenzt.

2.1.2.5 Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Mensch, Kultur- und Sachgütern, Land- und Forstwirtschaft

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um diejenigen Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der zur Zeit vorhandenen, wahrnehmbaren bzw. messbaren Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von den derzeitigen Nutzungs- und Biotopstrukturen aus, da durch die aktuelle Nutzung bereits heute sowohl diese Nutzung in sich als auch andere Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

- Schutzgut Mensch: Zugänglichkeit des Geländes über den Theimicker Weg, jedoch nicht über das Weideland → mäßige bis gute Erholungseignung
- Schutzgut Pflanze: Nutzung als Grünland, intensive Beweidung mit Pferden, randlich Feldgehölz → vorwiegend artenarme Pflanzendecke → Ausbildung daran angepasster Tierartengruppen, vorwiegend Allerweltsarten (Ubiquisten)
- Schutzgut Tier: mäßige Lebens-, Brut und Wandermöglichkeiten durch kaum ausgeprägte Vernetzungswirkungen → geringe bis mäßige Beweglichkeit der Arten, obwohl im Feldgehölz bedingt geeignete Habitatstrukturen vorhanden
- Schutzgut Fläche : Pferdeweide auf überwiegend ungestörten Böden, offenes Gelände zwischen Theimicker Weg und vorhandener Bebauung → geringe bis mäßige Bedeutung für die Offenlandstrukturen im Talraum des Gipperbachs
- Schutzgut Boden: örtlich geringe Störungen der natürlichen Bodenschicht, mittlere Mächtigkeit des Solums → Pufferfunktionen des Bodens insgesamt mittel ausgeprägt → Speicherung von gelösten Stoffen im Boden, Verhinderung von deren Auswaschung ins Grundwasser
- Schutzgut Wasser: verlangsamte Versickerung des Regenwassers, kein direkter Ablauf und Einleitung in den Vorfluter → geringer Einfluss der Bodennutzung auf das Grundwasser
- Schutzgut Klima: offene Fläche mit randlichem Feldgehölz → kleinräumig guter Austausch von Kalt- und Frischluft → aufgrund der geringen Ausdehnung nur mäßige Bedeutung für das lokale Klima
- Schutzgut Luft: offene Fläche ohne nennenswerte Abschirmeffekte → gute Ventilationswirkung
- Schutzgut Landschaft: Allgemeine Zugänglichkeit des Plangebiets nur auf den Straßen- und Wegeflächen (Theimicker Weg und Feldwege) vorhanden → gering eingeschränkte Erlebbarkeit der Landschaft → aufgrund der nördlich angrenzenden Bebauung mäßiger Eigenartsverlust der Landschaft

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die zur Zeit bestehende Nutzung der untersuchten Flächen fortgesetzt werden, ist keine wesentliche Änderung des bestehenden ökologischen Wertes zu erwarten. Die Weidenutzung durch private Pferdehalter würde fortgesetzt, eine Entwicklung zu höherwertigen Biotoptypen unterbliebe. Überdies ist das Plangebiet weiterhin im Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt, so dass zu späteren Zeiten dennoch eine Bebauung hier vorgesehen werden wird.

Um den bestehenden Wert nicht nur zu sichern, sondern noch anzuheben, wäre die Weidenutzung in eine extensive Wiesennutzung umzuwandeln, ggf. könnte ein Teil der Fläche mit hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten bepflanzt werden, um hier eine Streuobstwiese zu etablieren.

2.3 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Im folgenden Abschnitt werden diejenigen Maßnahmen ermittelt, die die Umwelt in relevanter Weise beeinträchtigen können. Weiterhin werden die Möglichkeiten der Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen aufgezeigt. Unvermeidbare Auswirkungen werden ermittelt und bilanziert, um die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln.

Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht eine Versiegelung von Boden im Bereich der zu errichtenden Gebäude, Nebenanlagen und Verkehrsflächen. Hiervon werden etwa 0,17 ha betroffen. Das Plangebiet wird nach seiner Bebauung durch Ziergärten, Hecken und einzelne Bäume gegliedert.

Die von der Aufstellung des Bebauungsplans ausgelösten Veränderungen sind in den nachfolgenden Tabellen differenziert dargestellt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Theimicker Weg“ definieren diejenigen planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies ist insbesondere die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen und teilweise Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter. Für eine erste Ermittlung dieser zu erwartenden Wirkungen wird die folgende Matrix herangezogen, die gleichzeitig die untersuchungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenen vorgibt.

Das nachstehende Verursacher-Wirkungs-Betroffenen-Gefüge ist ein erster Arbeitsschritt innerhalb der Wirkungsanalyse, die hier nachfolgend durch die Kurzbeschreibung der schutzgutrelevanten Auswirkungen weiter vervollständigt wird.

Tabelle 2: Gefüge zwischen Verursacher-Wirkung-Betroffenem

| Schutzgüter | Schutzgutbezogene Faktoren | Zu erwartende Wirkungen | | | | | | | |
|------------------|----------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|-------------------------|--------------------------|------|--------|----------|
| | | Überbauung | Versiegelung | Freiflächenverlust | Veränderung des Reliefs | Gas- u. staubf. Emission | Lärm | Abfall | Abwasser |
| Mensch | Wohnen | | | X | X | | X | | |
| | Erholung/ Freizeit | | | X | | | X | | |
| | Landwirtschaft | | X | | | | | | |
| | Forstwirtschaft | | | | | | | | |
| | Wasserwirtschaft | | | | | | | | |
| | Rohstoff-Gewinnung | | | | | | | | |
| Pflanze | | X | X | X | | | | | |
| Tier | | X | X | X | | | | | |
| Fläche | | X | X | X | | | | | |
| Boden | | X | X | | | | | | |
| Wasser | | X | X | | | | | | |
| Klima | | | | | | | | | |
| Luft | | | | | | | | | |
| Landschaft | | X | | X | | | | | |
| Kulturgüter | | | | | | | | | |
| Sachgüter | | | | | | | | | |
| Wechselwirkungen | | | X | | | | X | | |

Im Vorfeld soll eine knappe Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen über die einzelnen Konflikte informieren, so dass im Rahmen der nachträglichen Beschreibung der Maßnahmen auf diesen Sachzusammenhang Bezug genommen werden kann (s. dazu Nummerierung der Auswirkungen). Gleichzeitig wird deutlich, für welche Auswirkungen keine oder nur unzureichend geeignete Maßnahmen entwickelt werden können. Diese werden im Anschluß zusammenfassend aufgeführt.

Schon mit Beginn der Bauarbeiten (Rodung des Feldgehölzes und Aushubarbeiten auf den geplanten Bauplätzen) wird eine Reihe von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sein, die sich nach Fertigstellung der Bebauung als dauerhafte Auswirkungen manifestieren. Die Ursachen für derartige Beeinträchtigungen sind dabei durch die Veränderungen der physikalisch-energetischen sowie stofflichen Prozesse mit Sekundär- und Wechselwirkungen im Bereich aller Naturfaktoren begründet. Darüber hinaus sind durch die zukünftige Nutzung weitere Wirkungen in Form von Emissionen durch Fahrzeugverkehr und Hausbrand zu erwarten.

Eine stark vereinfachte Darstellung über diese Auswirkungen liefert die folgende Tabelle:

Tabelle 3: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

| | |
|------------------------|--|
| Mensch: | ➤ Geringfügige Störung der benachbarten Wohngebiete durch Lärm und insbesondere während der Bauphase durch Staub und Unruhe, später durch zusätzlichen Lärm (1) |
| Pflanze: | ➤ Zerstörung der Vegetationsdecke (2) ➤ Biotopverlust (3) |
| Tier: | ➤ Verlust von Lebens- und Teillebensräumen (z. B. Nahrungsraum) (4) |
| Fläche: | ➤ Wegfall von ca. 0,3 ha Freifläche (5) |
| Boden: | ➤ Auf rund 53 % des Plangebiets vollständiger Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung, Versiegelung und Anschüttung (6) |
| Wasser: | ➤ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (7) ➤ Beschleunigung des Gebietsabflusses (8) |
| Klima: | ➤ Geringfügige Ausweitung der örtlichen Wärmeinsel (9) |
| Luft: | ➤ Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen/befristet, innerbetrieblicher Verkehr) (10) |
| Landschaft: | ➤ Verlust von Freiraum (11) |
| Kultur- /Sachgüter: | ➤ Keine Auswirkungen auf Kulturgüter, da nicht vorhanden (12) ➤ Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche (13) |
| Wechsel- wirkungen: | ➤ Verschiebung von Artengemeinschaften (14) ➤ Veränderung des Wasserhaushalts (15) |

Die räumlichen Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen dürften in der Regel auf das Plangebiet und dessen unmittelbare Randbereiche beschränkt bleiben. Das benachbarte Naturschutzgebiet bleibt aufgrund wirksamer Minimierungsmaßnahmen (nur sehr geringfügige Verbreiterung des Theimicker Weges) unberührt erhalten.

2.3.1 Auswirkungen durch Herstellung und Nutzung des Baugebiets

Die Herstellung eines Baugebiets wird zumindest örtlich erhebliche Auswirkungen auf zahlreiche Schutzgüter des Naturhaushalts sowie auf die Funktionen Wohnen (der benachbart bereits bestehenden Wohnbebauung) sowie auf Landwirtschaft haben. Mit der folgenden Nutzung durch Wohnen bleiben diese Auswirkungen dauerhaft bestehen.

2.3.2 Auswirkungen durch Nutzung von Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es werden spürbare Auswirkungen der Nutzung auf die natürlichen Schutzgüter entstehen, die kompensiert werden müssen. Der erforderliche Umfang dieser Kompensation wird in einem gesonderten landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelt.

2.3.3 Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen

Auswirkungen durch Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung werden voraussichtlich so gering sein, dass sie keine Grenzwerte erreichen oder überschreiten. Auch eine vorübergehende Belästigung der angrenzend vorhandenen Wohnbebauung durch die Herstellung des Baugebiets ist nicht erheblich.

2.3.4 Auswirkungen durch entstehende Abfälle sowie deren Beseitigung und Verwertung

Da im neuen Baugebiet entstehende Abfälle ordnungsgemäß beseitigt und ggf. verwertet werden, sind deren Auswirkungen marginal.

2.3.5 Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit und das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen der Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen sind durch die Herstellung eines Wohngebiets ebenfalls nicht zu besorgen.

2.3.6 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete auf die betrachteten Schutzgüter

Das Plangebiet schließt eine Lücke, die im Flächennutzungsplan als künftig bebaubar dargestellt ist und daher eine sinnvolle Maßnahme umfasst. Daher ist eine etwaige Kumulierung mit benachbarten Plangebieten bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung betrachtet worden. Nachteilige Auswirkungen können hier ausgeschlossen werden.

2.3.7 Auswirkungen auf das Klima, Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auswirkungen sowohl auf das Klima im engeren Plangebiet als auch eine gesteigerte Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels sind aufgrund der geringen Dimensionierung der geplanten Bebauung sehr gering bzw. nicht messbar.

2.3.8 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auswirkungen infolge der bei der Herstellung des Baugebiets eingesetzten Techniken und Stoffe sind nicht zu erwarten.

2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich unvermeidbarer Auswirkungen

2.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Ein Unterlassen des Vorhabens würde zumindest mittelfristig zu einer Verlagerung der Bauplätze nachfragenden Interessenten auf andere mögliche Plangebiete in Drolshagen führen. Da hier jedoch nur in sehr begrenztem Umfang freie Bauplätze angeboten werden, ist mit einer Abwanderung in andere Stadtteile von Drolshagen oder in andere Kommunen zu rechnen. Auch in diesen Fällen würden meist bisher gänzlich unberührte Flächen beansprucht werden, während das Plangebiet im Norden an bestehende Bebauung, im Süden an den dort verlaufenden Theimicker Weg angrenzt. Es handelt sich hierbei nicht um eine bloße Erweiterung, sondern um eine Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur. Außerdem wird der Theimicker Weg zur Erschließung genutzt und wird geringfügig verbreitert – es bedarf keiner völlig neuen Erschließungsstrasse.

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich, wie vorstehend angedeutet, durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Aufgrund der oft schwierigen Topographie gibt es jedoch kaum noch potenzielle Standorte für weitere Wohngebiete in Drolshagen. Daher stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 eine Optimierung des Zuschnitts der Ortslage aus städtebaulicher Sicht und – mit Einschränkungen – auch aus naturschutzrechtlicher Sicht dar.

Die deutlich bewegte Topographie des Plangebietes erlaubt innerhalb von dessen Geltungsbereich kaum Vermeidungsmaßnahmen. Ein Erhalt der wenigen Feldgehölzstrukturen würde die innere Erschließung erheblich erschweren. Da im Talraum des Gipperbachs sowohl in unmittelbarer Nähe als auch in weiterer Entfernung zahlreiche ähnliche Strukturen erhalten bleiben, stellt die Inanspruchnahme von rund 200 m² Gehölzfläche keine für hier ggf. vorkommende Arten existenzbedrohende Maßnahme dar.

Die dauerhafte Überbauung/Versiegelung eines erheblichen Teils des Plangebietes stellt zweifelsohne einen vollständig auszugleichenden Eingriff dar. Durch die Verdichtung der Ortslage von Drolshagen (sechs Wohngebäude mit sieben Wohneinheiten) wird der Flächenbedarf auf den tatsächlich notwendigen Umfang beschränkt und damit ein wirtschaftlicher Umgang mit dem knappen Gut Grund und Boden sichergestellt – auch dies ist ein Vermeidungsaspekt.

2.4.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Eine zumindest teilweise Verminderung der Eingriffe im Plangebiet wird erreicht, indem auf mindestens 60 % der Baugrundstücke Gärten angelegt werden. Der Schutzeffekt für die eventuell betroffenen Schutzgüter Bodenökologie (6) und wasserhaushaltliche Funktionen (7 und 8) ist allerdings eher gering, da diese Bereiche als intensiv genutzte Gartenflächen (Ziergehölze, Beete und Rasen, ggf. auch Terrassen und Wege) genutzt werden. Aufgrund der Raumverhältnisse kann die Versiegelung im Plangebiet nicht weiter minimiert werden. Eine wesentliche Minimierung der Auswirkungen der Versiegelung stellt die Versickerung des Niederschlagswassers über eine Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage dar.

Beeinträchtigungen während der Bauphase (1,10) auf den noch nicht versiegelten Flächen des Grundstücks können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch die strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden.

Für die Menschen bestehen grundsätzlich zwar Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen; die Orientierungswerte der TA Lärm werden in dem benachbarten allgemeinen Wohngebiet nicht überschritten werden.

2.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der vorstehend beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Inanspruchnahme von Biotoptypen mit geringem ökologischen Wert werden immer noch erhebliche Auswirkungen verbleiben, die im eigentlichen Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden können. In der ökologischen Bilanzierung des nachfolgenden, integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte ein Ausgleichsdefizit ermittelt worden, welches nur außerhalb des Plangebiets annähernd vollständig kompensiert werden kann.

Die erforderliche Kompensation für die Eingriffe in die Biotopstruktur und das Landschaftsbild [Zerstörung der Vegetationsdecke (teilweise) (2), Biotopverlust (3), Verlust von Lebens- und Teillebensräumen (z. B. Nahrungsraum) (4), auf Teilflächen Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung, Versiegelung und Anschüttung (6), Verlust von Freiraum (5 und 11)] erfolgt auf einem in der Gemarkung Husten gelegenen Grundstück der Stadt Drolshagen (Ausgleichsbebauungsplan) knapp 5 km südlich des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes.

5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung der Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen in einigen Fällen nur bedingt oder nicht vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Der Wegfall der Biotoptypen auf den Bauflächen (2), (3) und der Verlust von Lebens- und Teillebensräumen der vorhandenen Tierwelt (4) ist eine erhebliche Auswirkung, die in die Bilanzierung des vorstehenden Abschnitts eingeht und entsprechend kompensiert werden muss. Gleiches gilt für die Verluste (6) der bodenökologischen Funktionen in einem großen Teil des Plangebietes.

Die zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (7) und die Beschleunigung des Gebietsabflusses durch zusätzliche Versiegelungen (8) sind aufgrund ihrer punktuellen Wirkung zwar örtlich erheblich, diese Auswirkung wird jedoch relativiert, indem das auf Teilen der privaten Flächen oberflächlich anfallende Niederschlagswasser über eine Rohr-Rigolen-Versickerungsanlage zeitverzögert den grundwasserführenden Schichten zugeführt wird. Das Niederschlagswasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen (Theimicker Weg) wird weiterhin, wie bisher, dezentral über die talseitige Böschungsschulter in das dort befindliche Grünland gelangen.

Die durch die später mögliche, zusätzliche Versiegelung entstehende Ausweitung der städtischen Wärmeinsel (9) ist aufgrund des geringen Umfangs kaum messbar. Daher ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder langandauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten werden als bisher schon. Die südlich angrenzende, am Bachlauf mit Gehölzen bewachsene Grünlandfläche im Natuschutzgebiet sowie die eher aufgelockert bebauten Wohn- und Mischgebiete nördlich des Plangebiets bewirken sowohl heute als auch zukünftig einen wichtigen klimatischen Ausgleich.

Der durch das voraussichtlich sehr geringfügig erhöhte Aufkommen des Anliegerverkehrs erzeugte Lärm bleibt unerheblich, da er die Grenzwerte der TA Lärm deutlich unterschreitet.

In diesem Zusammenhang ist nochmals auf mögliche Störungen der nördlich benachbarten Wohn- und Mischgebiete durch Lärm, Staub und Unruhe (1) während der allerdings sehr kurzen Bauphase zu nennen. Diese lässt sich durch die bereits erwähnten Maßnahmen nur in gewissem Umfang vermindern, ist allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden, auch unter Berücksichtigung solcher Beeinträchtigungen für die für diejenigen Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden können.

2.5 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Untersuchung des Vorhabens auf seine Umweltverträglichkeit ist darzulegen, inwiefern es entweder ganz vermieden oder zumindest auf alternativen Standorten umgesetzt werden kann.

2.5.1 Nullvariante

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes und ein Belassen der Fläche in ihrem jetzigen Zustand hätte vordergründig zwar die Vermeidung aller vorstehend aufgeführter Auswirkungen zur Folge, der bestehende Nachfragedruck nach geeignetem, hochwertigem Immobilien im Stadtgebiet von Drolshagen würde jedoch bestehen bleiben. Mittelfristig würden die vermiedenen Eingriffe entweder auf teilweise ebenso schwierig zu erschließenden Grundstücken an anderen Stellen in der Ortslage von Drolshagen oder in anderen Stadtteilen auf möglicherweise weniger geeigneten Standorten stattfinden. Dies ist nicht im Sinne einer geordneten, an die heutigen Erfordernisse angepassten städtebaulichen Entwicklung und gleichzeitig des Allgemeinwohls der Stadt Drolshagen.

2.5.2 Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Theimicker Weg“ in Drolshagen werden die folgenden Ziele verfolgt:

Der beplante Bereich wird aufgrund eines aktuellen Nachfragedrucks in Drolshagen nach Wohnbauflächen einer geordneten, an die heutigen Erfordernisse angepassten Entwicklung zugeführt.

Unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhäuser in Drolshagen befinden sich am nordwestlichen Ortsrand, z. B. an der Norbert-Scheele-Straße, der Grimmestraße, der Hellinghausstraße und dem Elsterweg. Auch im Nordosten des Stadtgebietes gibt es an der Weißdornstraße und „Am Gielenstein“ noch freie Bauplätze. Selbst unmittelbar nördlich des Plangebiets wären die Flurstücke 1015 und 1018 von der Fontanestraße aus erschlossen und somit bebaubar. Zum einen sind diese meist in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke nicht zeitnah verfügbar, zum anderen sind sie zerstreut gelegen und nicht in allen Fällen mit Doppelhäusern bebaubar. Trotz der teils schwierigen Topographie und Erschließung können die geplanten Ein- und Mehrfamilienhäuser relativ konfliktarm auf dem Gelände nördlich des Theimicker Weges errichtet werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Die Fläche des Bebauungsplans Nr. 32 „Theimicker Weg“ in Drolshagen stellt aufgrund ihrer speziellen Lage eine gute Standortalternative zu andernorts in der Ortslage vorhandenen Wohnbauflächen dar. Außerdem ist der Standort über den Theimicker Weg bereits erschlossen bzw. die Erschließung bedarf nur mehr geringfügiger Optimierungen.

Weitere Wohngebiete könnten zwar in benachbarten Stadtteilen der Stadt Drolshagen sowie im eigentlichen Stadtgebiet selbst ausgewiesen werden; zum einen decken sie aber nicht die spezielle Nachfrage in Drolshagen selbst, zum anderen bedürfen sie häufig eines höheren Erschließungsaufwands. Sie werden daher zumindest in kurz- bis mittelfristigen Zeiträumen nicht bebaut werden. Vielfach sind dort zuvor Flächennutzungsplanänderungen erforderlich.

Daher stellt die vorliegende Planung die beste Lösung von mehreren grundsätzlich möglichen Varianten dar, die hier nicht im einzelnen dargestellt werden.

2.5.3 Alternative Baukonzepte und Begründungen zur Auswahl

Angesichts dieser Vorgaben ist klar, dass es für das Plangebiet keine konkreten Standortalternativen im klassischen Sinne einer Standortsuche gibt, sondern lediglich verschiedene Möglichkeiten der Anordnung der Bebauung. Selbst die Erschließung ist durch die bereits vorhandene kommunale Straße bereits weitgehend vorgegeben.

Mit der Fortentwicklung der gesamten Konzeption des Bebauungsplanes wurde eine sinnvolle Anordnung der möglichen Bebauung aufgezeigt, welche unter anderem auch aufgrund ökologischer Belange (s. o.) mehrfach optimiert worden ist. Insbesondere die Erschließung wird auf ein unbedingt notwendiges Maß reduziert, um Beeinträchtigungen des südlich angrenzenden Naturschutzgebietes zu vermeiden. Die vorgesehene Versiegelung im Plangebiet kann nicht weiter reduziert werden, ohne eine sinnvolle Ausnutzung der Plangebietsfläche in Frage zu stellen. Sie stünde auch in keinem Verhältnis zu den dann reduzierten Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild und würde auch die externen Ausgleichsmaßnahmen nicht überflüssig machen.

2.6 Beschreibung von erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange der in den Abschnitten 2.1.1 und 2.1.2 aufgeführten Schutzgüter

Bei der Festsetzung eines relativ kleinen Wohngebiets in unmittelbarer Nachbarschaft bestehender Wohnbebauung handelt es sich nicht um ein Vorhaben, welches ggf. schwere Unfälle oder Katastrophen auslösen kann, die für die Schutzgüter des Naturhaushalts erhebliche Auswirkungen zur Folge haben können. Dies wären z. B. Industriegebiete, in welchen Produktionsprozesse mit gesundheitsgefährdenden Stoffen wie petrochemische Produkte zulässig sind, oder auch Kernkraftwerke. Daher werden hier keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter auftreten.

3 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als dass die Beschreibungen nicht vollständig aus einer umfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie üblicherweise bei projektbezogenen UVU in Form einer UVS vorliegen, abgeleitet werden konnten und somit auch nicht deren Aussagegenauigkeit und Umfang entsprechen können. Allerdings ist bei der Erfassung der Biotoptypen und der Fauna im Spätsommer und Herbst 2017 eine Reihe von umweltrelevanten Informationen erhoben worden, die in diesen Umweltbericht einfließen.

Viele der weiteren Angaben beruhen auf Erfahrungswerten und Abschätzungen. Insofern haben die oben ermittelten Auswirkungen größtenteils rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Daher konnten bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig determiniert werden. So können beispielsweise mögliche Auswirkungen wie etwa Beeinträchtigungen der vorhandenen Tierwelt durchaus als potenzielle Beeinträchtigungen identifiziert werden, nicht aber exakt beziffert werden, da entsprechende Detailuntersuchungen fehlen. Während der mehrmaligen Begehungen des Geländes hat sich kein Befund planungsrelevanter Arten ergeben, es wurden auch keine potenzielle Lebensräume wie z. B. Nisthabitate in Baumhöhlen oder Nester in Bäumen und Sträuchern festgestellt. Aus diesen Gründen kann von weiteren, vertiefenden Untersuchungen abgesehen werden. Der Aufwand für derartige Spezialgutachten ist im Verhältnis zu den dabei für das Plangebiet zu gewinnenden Ergebnissen unverhältnismäßig hoch, so dass derartige mehr grundsätzliche Fragestellungen aus dem ökologischen Bereich nicht an dieses Planvorhaben gebunden werden sollten. Potenzielle Auswirkungen z. B. auf die im Plangebiet lebende Vogelwelt können vermieden werden, indem eine Rodung des Gehölzbestands außerhalb der üblichen Brutzeiten im Winterhalbjahr, d. h. zwischen Ende September und Ende Februar, spätestens jedoch Ende März erfolgt.

Dennoch liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. So machen die Ausführungen die Umwelterheblichkeit der Planung deutlich und könnten, sofern sie zu Beginn der Bebauungsplanung zum Einsatz kommen, wichtige Weichenstellungen zur Erzielung eines möglichst umweltverträglichen Ergebnisses vornehmen.

4 Effiziente Überwachung und Sicherstellung von Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

In vielen Vorhaben der Bauleitplanung und auch anderer Vorhaben wurden in der Vergangenheit die zu erwartenden, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die mit der Umsetzung der Planung verbunden waren, nicht in dem Maße vermieden oder minimiert, wie es in den landschaftspflegerischen Festsetzungen bestimmt worden war. Auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere diejenigen auf privaten Flächen in den Plangebieten, wurden nur unzureichend, verspätet, nicht dauerhaft oder überhaupt nicht umgesetzt.

Nachfolgend wird erläutert, wie dieser bislang unbefriedigende Zustand in der nunmehr behandelten Bebauungsplan Nr. 32 „Theimicker Weg“ in Drolshagen von vornherein vermieden werden soll. Dies wird erreicht, indem im Plangebiet selbst keine konkreten Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden und das infolgedessen entstehende, höhere ökologische Defizit auf externen Flächen mit solchen Maßnahmen kompensiert wird, die zum einen eine wirksame Aufwertung sicherstellen, zum anderen aufgrund ihrer kompakten Lage

und übersichtlichen Anordnung (Ökokonto der Stadt Drolshagen) jederzeit rasch und einfach auf ihre Wirksamkeit überprüft werden können, was sich in der Vergangenheit bei Maßnahmen auf den eigentlichen Baugrundstücken (interner Ausgleich) häufig als problematisch herausgestellt hat. Eine Überprüfung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt spätestens 10 Jahre nach Satzungsbeschluss bzw. im Zuge der fortlaufenden Pflege und Ergänzung des kommunalen Ökokontos.

Im Übrigen wird das Monitoring im Grundsatz über die bereits gegebenen behördlichen Überwachungsmaßnahmen sichergestellt. Hierbei ist insbesondere auf § 4 Abs. 3 des BauGB hinzuweisen. Demnach sind die beteiligten Behörden aufgefordert – auch nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens – die Kommunen über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu unterrichten.

Die Stadt Drolshagen geht allen Hinweisen nach, die in der Sache gemäß § 4 Abs. 3 BauGB von Seiten der Behörden an die Stadt gerichtet werden oder die aus der Bevölkerung kommen und auf erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen im Zuge der Plandurchführung hindeuten (z. B. Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen, Schäden an angrenzenden Gehölzbeständen oder nachteilige Auswirkungen auf den unter Naturschutz stehenden Talraum). Sollten Umweltauswirkungen festgestellt werden, welche einen Handlungsbedarf auslösen oder sich die Hinweise auf das Vorhandensein solcher Auswirkungen verdichten, wird die Stadt Drolshagen die zuständigen Behörden informieren, um die notwendigen Untersuchungen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu veranlassen oder sie wird diese Untersuchungen bzw. Maßnahmen im Rahmen ihrer hoheitlichen Befugnisse selbst durchführen.

Mit den vorstehenden Abläufen werden nicht nur die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten, sondern auch die dauerhafte und wirksame Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe garantiert. Nichteinhaltungen der Auflagen auf den privat bebauten Grundstücken werden dokumentiert und mit unwiderruflichen Fristsetzungen ihre wirksame Nachbesserung eingefordert und nachgeprüft.

5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Theimicker Weg“ in Drolshagen umfasst rund 0,5 ha, von denen rund 0,1 ha bereits versiegelt sind und weitere 0,17 ha dauerhaft versiegelt werden. Die restliche Fläche wird auf den privaten Grundstücken als Gartenland angelegt.

Der extern erforderliche Ausgleich von rund 8400 ökologischen Wertpunkten wird auf einem in der Gemarkung Husten gelegenen Grundstück der Stadt Drolshagen (Ausgleichsbebauungsplan) knapp 5 km südlich des Geltungsbereichs des Eingriffsbebauungsplans erbracht.

Die voraussichtlichen Auswirkungen werden sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränken. Die Anlieger der angrenzenden Wohnbebauung werden lediglich bauzeitlich betroffen, von der zusätzlichen Bebauung ausgehende Emissionen bleiben unerheblich.

Die dauerhaften Auswirkungen des Vorhabens betreffen hauptsächlich die Tier- und Pflanzenwelt sowie den Boden. Bezogen auf die aktuelle, tatsächliche Nutzung der Flächen wird dort eine landwirtschaftliche Nutzung fortan nicht mehr möglich sein. Im Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen ist das Plangebiet jedoch bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Zur Zeit besteht das Plangebiet im wesentlichen aus einer intensiv genutzten Pferdeweide und der rund drei Meter breiten, bituminös befestigten Fahrbahn des Theimicker Weges. In untergeordnetem Umfang kommen noch Feldgehölze und Hochstauden vor.

Dieser von der Stadt Drolshagen vorgelegte Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in den meisten Fällen entweder überhaupt keine oder nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Das wird erreicht, indem die Auswirkungen entweder vermieden oder möglichst klein gehalten werden. Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und auf den Boden durch Versiegelung sind unvermeidbar und werden mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen und in ihrer Funktion innerhalb des Stadtgebietes von Drolshagen ganz oder größtenteils wiederhergestellt. Die nicht vollständig ausgleichbaren Auswirkungen sind ihrem Umfang und ihrer Bedeutung nach unerheblich.

Das zusammenfassende Ergebnis des vorgelegten Umweltberichtes lautet, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Theimicker Weg“ in Drolshagen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

6 Quellenangaben

Tim-Online Umwelt- und Katasterdaten

Landschaftsplan Drolshagen – Wenden, Entwicklungs- und Festsetzungskarte

Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Theimicker Weg“

Untersuchungsergebnisse zu den standortbezogenen geotechnischen und hydrogeologischen Gegebenheiten der Reißner Geotechnik und Umwelt Ingenieurgesellschaft mbH incl. Bleiuntersuchungen von Bodenproben