

## **B e g r ü n d u n g**

zur 6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes  
der Stadt Lennestadt Nr. 22 Altenhudem „Vogelwarte“

### Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.8.2001 (Bundesgesetzblatt I Seite 1950)

#### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den Bereich nordöstlich der Enden der Straßen Timmerschlade und Timmerbruch und dem in ca. 50 bis 90 Meter angrenzenden Hochwald. Im Nordwesten wird das Baugebiet ebenfalls durch den Hochwald begrenzt. Die südöstliche Abgrenzung erfolgt durch den Steilhang zur Bundesstraße.

Der Änderungsbereich befindet sich wesentlich südwestlich des Siepens an der südwestlichen Plangebietsgrenze, der Erweiterungsbereich nordöstlich davon (wobei große Teile des „Erweiterungsbereiches“ im rechtskräftigen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind).  
Größe des Plangebietes ca. 1,0 ha.

#### 2. Einführung in die vorbereitende Bauleitplanung

Die Planänderung und Erweiterung ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 3. Planungserfordernis, Zielsetzung

Nach Scheitern der Entwicklungsmaßnahme Lendel ist im Siedlungsschwerpunkt Altenhudem ein hoher Bedarf an Wohnbaufläche entstanden. Dieser Bedarf soll mittelfristig durch die neue Entwicklungsmaßnahme „Zwischen den Förden“ gedeckt werden. Zur Deckung des kurzfristigen Bedarfes sollen größere Baulücken aktiviert und Arrondierungsflächen erschlossen werden.

Der Erweiterungsbereich bietet sich als Arrondierungsfläche zu dem in den letzten zwanzig Jahren entstandenen Wohngebiet Vogelwarte an. Eine natürliche Begrenzung ist durch die Topographie (Hochwald, steile Abhänge) gegeben. Die Erweiterungsfläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan zum großen Teil als öffentliche Grünfläche dargestellt ist, wird derzeit als Weihnachtsbaumkultur genutzt. Das Erschließungskonzept beinhaltet lediglich eine Verlängerung der bestehenden Straßen Timmerbruch und Timmerschlade.

Die Grundstücke befinden sich größtenteils in städtischem Eigentum, so dass einer kurzfristigen Umsetzung des Baugebietes nichts im Wege steht.

Die Änderungen im Bereich der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete beschränken sich auf kleine Anpassungen im Bereich der Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsflächen.

#### 4. Städtebauliches Konzept, Inhalt der Änderung

Die Festsetzungen bezüglich Art und Maß der Nutzung im Änderungs- und Erweiterungsbereich entsprechen weitgehend denen des rechtskräftigen Planes. Lediglich die Höhe der Gebäude wird zusätzlich zu Festsetzung der Geschossigkeit durch maximale Wandhöhenfestsetzungen geregelt. Bei einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern können dort, je nach Verdichtung 12 bis 15 Wohneinheiten entstehen. Das städtebauliche Konzept entspricht dem des Bebauungsplangebietes Vogelwarte – allerdings wurde aufgrund der Kleinteiligkeit der von den beiden Stichstraßen erschlossenen Flächen und der Topographie auf die zwingende Festsetzung verdichteter Bauweisen (wie z. B. Kettenhäuser) verzichtet. Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches am Ende des Baugebietes, der Kleinteiligkeit des Erschließungskonzeptes und der Topographie sind lediglich Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Die vorgesehenen Grundstücksgrößen liegen bei etwa 400 bis 500 qm, die Umsetzung ist wegen der Vergabe der meisten Grundstücke durch die Stadt gewährleistet.

Der vorhandene Bachlauf bleibt innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Abstand von 5 m zur Baugrenze erhalten.

Die Lärmimmissionen von der Bundesstraße im südlichen Bereich des Baugebietes (WA 1) werden durch entsprechende Festsetzungen bewältigt.

Größe WA 0,95 ha.

#### 5. Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird im Norden durch die Verlängerung der Straße Timmerschlade um ca. 60 Meter, im Süden durch Verlängerung der Straße Timberbruch um ca. 50 Meter erschlossen. Die Straßen sind als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen mit im Norden PKW -, im Süden LKW-tauglichen Wendehammer vorgesehen.

Im Plangebiet werden nach erfolgter Bebauung bei ca. 15 bis 20 notwendigen Stellplätzen ca. 3 bis 4 öffentliche Parkplätze erforderlich. Diese werden im Bebauungsplan nicht gesondert festgesetzt, da sie innerhalb der verkehrsberuhigten Zone problemlos nachgewiesen werden können.

Größe Verkehrsflächen 0,06 ha.

#### 6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Energie ist durch die vorhandenen Netze gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die städtische Kanalisation mit Einleitung in die Ruhrverbands-Kläranlage Maumke. Die Entsorgung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das Niederschlagswasser im Erweiterungsbereich wird in den vorhandenen Bach eingeleitet. Im Bereich des Lärmschutzwalles bzw. der Lärmschutzwand erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung durch eine Rigole mit Überlauf in den vorhanden Bach.

Das Einsammeln und Abfahren der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Stadt Lenne-stadt, die Deponierung durch den Kreis Olpe. Im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße wird durch eine Aufweitung der Straße innerhalb der öffentlichen Ver-

kehrfläche im Bereich der Parkplätze ein Stellplatz für Mülleimer vorgesehen (aufgrund des nicht ausreichend dimensionierten Wendehammers).

#### 7. Grünflächen, Spielplätze

Im Plangebiet sind Grünflächen und Spielplätze nicht festgesetzt. Ein Spielplatz für den nördlichen Bereich ist unmittelbar am Wendehammer vorhanden, ein Spielplatz für den südlichen Bereich befindet sich an der Dr.-Arnoldi-Straße in ca. 250 Meter Entfernung.

#### 8. Landschaftsschutz, Wald, Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Der Erweiterungsbe- reich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan großenteils als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Festsetzung wurde nie realisiert, vielmehr wird die Fläche durch eine Weihnachtsbaumkultur genutzt.

Die Böschung zur Bundesstraße ist innerhalb des Plangebietes hauptsächlich mit Laubgehölzen bewachsen. Dieser Bewuchs wird mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Zur Eingrünung des Baugebietes und der Einfügung des Baugebietes in die Land- schaft ist an den Außenseiten des Lärmschutzwalles bzw. der Lärmschutzwand ein Pflanzgebot mit heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Des weiteren wird die innere Eingrünung durch die Festsetzung von einigen Straßenbäumen sowie die Pflanzung eines Obstbaumes pro Baugrundstück und die ausschließliche Zulässigkeit von Laubgehölzen (Hecken) an den Grundstücksgrenzen gewährleistet.

An der nordwestlichen und nordöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich Fichten- hochwald. Dieser wird zur Regelung des erforderlichen Waldabstandes entfernt und statt dessen ein stufig angeordneter Waldrand mit Laubgehölzen aufgebaut. Aus Windbruchgründen erfolgt die Maßnahme sukzessive im Laufe von 10 Jahren. Sie wird durch öffentlichen-rechtlichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt. Durch den Aufbau dieses ökologisch wertvollen Waldrandes wird gleichzeitig ein we- sentlicher Teil des erforderlichen Ausgleichs für den Eingriff geregelt.

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze und deren Verlängerung nach Norden befindet sich ein kleines Gewässer. Der Verlauf ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die Baugrenzen sind in entsprechendem Abstand festgesetzt. Ei- ne gesonderte Festsetzung für das Gewässer als wasserwirtschaftliche Fläche erfolgt nicht. Es kann in die Gartenanlagen integriert werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb Schutzzone III des fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebietes „Lendel“. Eine Beeinträchtigung der Wasserschutzzone durch die geplante bauliche Nutzung entsteht nicht.

#### 9. Immissionsschutz

Das Gebiet WA 1 liegt im Einzugsbereich der südöstlich davon verlaufenden B 236. Die „gutachtliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 22 „Vogelwarte“ der Stadt Lennestadt“ vom 21.09.1999 vom Büro Accon Köln GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass ohne Schallschutzmaßnah- men ein ausreichender Immissionsschutz gegen Verkehrslärm für Teile des Wohnge- bietes nicht gewährleistet werden kann. Der Gutachter empfiehlt für den Bereich WA

1 einen Lärmschutzwall entlang der Böschungskante an der B 236 in einer Höhe von 2,00 Meter über vorhandenem Gelände. Dieser Wall, der an der Bundesstraßenseite in Fortführung der Böschung festgesetzt ist, wird auf der Wohngebietseite dem leicht hängigen Baugrundstück angeglichen und schützt die Erdgeschosse und Freibereiche der dahinter liegenden Wohnbebauung in ausreichendem Maße. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 können eingehalten werden. Im südwestlichen Teilbereich ist anstelle eines Walles eine Lärmschutzwand in gleicher Höhe festgesetzt.

In den Obergeschossen im Gebiet WA 1 stellt der Gutachter Überschreitungen der Orientierungswerte um 3 dB(A) zur Nachtzeit fest. Da aus topographischen, städtebaulichen, landschaftsästhetischen und auch aus Kostengründen eine entsprechende Wall- bzw. Wanderhöhung nicht vertretbar erscheint, wird Immissionsschutz durch die Festsetzung getroffen, die Fenster von Schlafräumen zur bundesstraßenabgewandten Seite hin zu orientieren. Sollte dies nicht möglich sein, sind an der lärmzugewandten Gebäudeseite Fenster mit Zwangslüftungen anzubringen, die den Vorgaben der DIN 4109 – Tabelle 8, Lärmpegelbereich II, entsprechen.

Im Rahmen der Abwägung ist zu klären, inwieweit in lärmbelastenden Gebieten Bauleitplanung für Wohnbebauung vorgenommen werden kann. Dabei sollte passiver Lärmschutz nur in Betracht gezogen werden, wenn aktive Lärmschutzmaßnahmen aus technischen, kosten- oder sonstigen Gründen nicht durchführbar sind. Im konkreten Fall wird aktiver Lärmschutz für die Erdgeschosse durch den Wall gewährleistet. Eine Erhöhung des Walls zum Schutz der Obergeschosse verbietet sich aus städtebaulichen, landschaftsästhetischen, topographischen und Kostengründen, ein Verzicht auf die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise ist aufgrund der Hangneigung nicht sinnvoll.

Ein Verzicht auf Wohnbebauung in den Bereichen WA 1 und WA 2 aus Immissionsschutzgründen ist, in Anbetracht der dargelegten Immissionsschutzmöglichkeiten aus Gründen des Wohnbedarfes im Siedlungsschwerpunkt Altenhudem, aus Gründen einer wirtschaftlichen Ausnutzung der Erschließung und letztendlich auch aus Gründen der Verfügbarkeit der Grundstücke nicht sinnvoll. Durch die passiven Immissionsschutzmaßnahmen (Fenster, ggf. mit Zwangslüftung) entstehen für die einzelnen Häuser Mehrkosten nur in geringfügigem Ausmaß. Die durch Festsetzung an der lärmzugewandten Seite geforderten Bauschalldämm-Maße der Fenster werden bereits von üblichen Fenstern mit Doppelverglasung, wie sie aus Gründen des Wärmeschutzes ohnehin erforderlich sind, erreicht. Die für Schlafräume geforderten Zwangslüftungen bedeuten Mehrkosten von ca. 500,00 DM pro Fenster. Mehrkosten durch die geforderte Grundrissanordnung (Schlafräume möglichst zur lärmabgewandten Gebäudeseite) sind nirgendwo ersichtlich. Im Ergebnis sind die Mehrkosten für den passiven Immissionsschutz im Verhältnis zur Bausumme der Gebäude bedeutungslos.

Das Immissionsgutachten ist als Anlage Nr. 1 Bestandteil dieser Begründung.

#### 10. Eingriff / Ausgleich

Im Änderungsbereich (südwestlich der festgesetzten Grünfläche) sind die Änderungen nur geringfügig (Anpassungen) und bezüglich des Eingriffs nicht relevant.

Im Erweiterungsbereich bzw. im Bereich der im rechtskräftigen Plan festgesetzten Grünfläche entsteht ein Eingriff gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans bzw., außerhalb der Abgrenzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in eine Sonderkultur mit Weihnachtsbäumen. Der Ausgleich für diesen Eingriff

erfolgt auf der Basis eines öffentlich-rechtlichen Vertrages innerhalb der Waldabstandsfläche durch deren ökologische Aufwertung. Weiterer Ausgleich erfolgt durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet. Damit wird der Eingriff vollständig ausgeglichen.

Die Eingriffs-/Ausgleichsflächenermittlung ist als Anlage Nr. 2 Bestandteil dieser Begründung.

11. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt. Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

12. Umweltauswirkungen / Altlasten

Negative Einwirkungen auf die Planung erfolgen durch die Lärmimmissionen von der B 236. Die erforderlichen Immissionsschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt und unter Ziffer 9 dieser Begründung dargestellt.

Der Eingriff in die Landschaft durch den Erweiterungsbereich ist aufgrund des Bedarfes nicht zu vermeiden (siehe Punkt Planungserfordernis). Der Eingriff wird vollständig ausgeglichen (siehe Anlage Nr. 2).

Hinweise auf Altlasten bestehen nicht.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Plangebiet nicht erforderlich.

Weitere negative Ein- bzw. Auswirkungen auf bzw. von dem Gebiet sind nicht feststellbar.

13. Örtliche Bauvorschriften-Gestaltungssatzung

Für den Änderungsbereich wird mit (geringen) Korrekturen, die für den rechtskräftigen Bebauungsplan „Vogelwarte“ bestehende Gestaltungssatzung übernommen. Die Korrekturen beziehen sich auf im gesamten Baugebiet bislang von den Bauherren nicht wahrgenommene Optionen bezüglich der Dachform (Mansarddach) und der Dachneigung (28° bis 36°). Weitere in der Gestaltungssatzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes getroffene Regelungen (Einfriedigungen entlang der Fußwege und Dachneigungen bei Kettenhäusern) entfallen aufgrund mangelndem Festsetzungsbedarfes. Für den Erweiterungsbereich wird die (aktualisierte) Gestaltungssatzung übernommen.

14. Hinweise

Belange der Denkmalpflege sind nicht berührt.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich

anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ( §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung für bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen ( § 16 Abs. 4 DSchG NW).

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen auf den Baugrundstücken soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken gespeichert (Regenwassernutzung für Gartenbewässerung) werden. Eine größerflächige Versickerung scheidet aus Gründen der Geologie aus. Grundsätzlich wird die Niederschlagswasserbeseitigung im Gebiet durch Sammelleitungen dem Bachlauf im Südwesten des Änderungs- und Erweiterungsgebietes zugeleitet.

---

Aufgestellt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 BauGB) vom 30.10.2001.

Lennestadt, den 10.04.2003



Der Bürgermeister

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat gemeinsam mit der Begründung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2003 bis 05.02.2003 öffentlich ausgelegen.

Lennestadt, den 10.04.2003



Der Bürgermeister

Im Rahmen des Satzungsbeschlusses zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes (§ 10 Abs. 1 BauGB) hat der Rat der Stadt Lennestadt diese Begründung am 09.04.2003 beschlossen.

Lennestadt, den 10.04.2003



Der Bürgermeister

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat mit der Schlussbekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 17.04.2003 Rechtskraft erlangt. Diese Begründung ist dem Bebauungsplan nach § 9 Absatz 8 BauGB beizufügen.

Lennestadt, den 22.04.2003

Der Bürgermeister

**Anlage Nr. 1 zur Begründung****5 Beurteilung der Ergebnisse und Zusammenfassung**

Im Rahmen des Abwägungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 22 „Vogelwarte“ der Stadt Lennestadt wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen im Plangebiet durch die Lennestraße berechnet. Der vorliegende Bericht ergänzt die im Jahre 1992 erstellte schalltechnische Untersuchung bezüglich der aktuellen Planung.

Bezüglich der im südlichen Planbereich ausgewiesenen Wohnflächen ergibt sich nur eine marginale Pegelerhöhung der Immissionspegel von  $< 0,5$  dB(A), bedingt durch ein zwischenzeitlich von 9.000 auf 10.000 Kfz/d erhöht anzusetzendes Verkehrsaufkommen.

An der östlichen Plangebietsgrenze im nördlich erweiterten Plangebiet ist mit Immissionspegeln zu rechnen, die insbesondere nachts die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 um mehr als 5 dB(A) überschreiten.

Zur Verbesserung der Situation wurde daher die zulässige Baugrenze in diesem Bereich etwa 14 m von der Böschung zurückverlegt. Zusätzlich soll ein Lärmschutzwall von 2 m Höhe errichtet werden.

Auf diese Weise sind Lärmpegeln zu erwarten, die an den Erdgeschossen tags deutlich unter, nachts in der Größenordnung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 liegen (tags 55 dB(A), nachts 45 dB(A)). An den 1. OG muß jedoch noch mit Überschreitungen der Orientierungswerte nachts um ca. 3 dB(A) gerechnet werden.

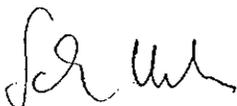
Werden die unterschiedlichen Belange gegeneinander abgewogen, insbesondere der Verzicht auf Bauland wie auch eine städtebaulich noch vertretbare Höhe des Walles von 2 m, kann diese Überschreitung hingenommen werden. In der Entscheidung des BVerwG vom 18.12.1990, Az. 4 N 6.88, wird festgestellt, daß eine Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann.

Insgesamt sind die auftretenden Pegel jedoch so gering, daß keine über die übliche Bauausführung hinausgehenden Anforderungen an die Bauausführung zu stellen sind. Da die schalldämmende Wirkung von Fenstern jedoch den geschlossenen Zustand voraussetzt, kann zur ausreichenden Belüftung möglicherweise nach Osten bzw. Südosten weisender Schlafräume in der ersten Bauzeile der Einbau von Fenstersystemen mit integrierten schallgedämpften Lüftungen in Betracht gezogen werden.

Köln, den 21.09.1999

ACCON Köln GmbH

Der Sachverständige



Dipl.-Ing. Gregor Schmitz-Herkenrath

**ACCON Köln GmbH**  
Ingenieurbüro für Schall- und  
Schwingungstechnik

Eupener Str. 150  
50933 Köln-Braunsfeld  
Tel.: 0221 - 947 23 65/66

3. Änd.

6. Änd.

Stadt Lennestadt  
Der Bürgermeister  
- USB -  
AZ: 1561

Lennestadt, den 15.06.2001

Bereich 61

über

Herrn BM Heimes

im Hause

*Sei. 19/6. 01*

**Bebauungsplan Nr. 22, 6. Änderung, Vogelwarte**

hier: Eingriffsregelung

1. Situation

Am Ortsrand des Ortsteils Altenhundem soll die vorhandene Bebauung im Gebiet Vogelwarte erweitert werden. Das gesamte Plangebiet umfasst ca. 1 ha, davon werden ca. 0,8 ha erstmalig als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Gebiet an einem Südhang ist hier am Unterhang überwiegend steil nach SW geneigt. Es wird von einem kleinen, zeitweise austrocknendem Bach durchflossen, der gleichzeitig z. T. die Westgrenze der Planfläche bildet. Während im Westen Wohnbebauung insbes. mit Ein- bis Zweifamilienhäusern anschließt, ist die nähere Umgebung mit Fichtenwald bestockt. Wenig südlich verläuft die B 326 unterhalb eines Steilhangs. Die reale Nutzung des Plangebiets besteht im NW aus Brache, sonst überwiegend aus Sonderkultur.

Planungsrechtlich ist entscheidend, dass die Fläche bis auf ein Dreieck im SO im B-plan Vogelwarte als öffentliche Parkanlage, im NW auch als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Im weiteren wird daher die jeweilige Änderung gegenüber den Festsetzungen des bestehenden B-Plans bzw. im SO gegenüber der heutigen Nutzung berücksichtigt. Hierdurch ergeben sich folgende Teilflächen:

1. Wohnbaufläche im NW (0,224 ha); Durch die Planung entsteht eine geringe Veränderung, jedoch ist kein höherer Eingriff zu erwarten.
2. Parkfläche mit Gewässer, Umwandlung zu Wohnbauland. Der ökologische Planungswert 3 wird hier unter Berücksichtigung der Gehölze (Wert 6 für junge Anpflanzungen) mit 4,5 festgesetzt. Eine Aufwertung erfolgt wegen Lage und der Funktion als Waldrand um den Faktor 1,2.
3. Sonderkultur, Umwandlung zu Wohnbauland, Wertstufe 3.
4. Gebüsch im Süden, Erhalt bzw. Herstellung als Laubgehölz, ggf. Entfernung einzelner Fichten, Wertstufe 7.
5. Fichtenwald, wird zu Wohnbauland, Wertstufe 4.

Die Fläche wird erschlossen durch zwei kurze Stichstraßen und eine parallel zum Bach verlaufende Kanalisation. Als Immissionsschutz wird im Süden zur B 236 hin ein Lärmschutzwall bzw. eine Lärmschutzwand installiert.

## 2. Eingriffswirkung

Geplant sind 15 Häuser sowie ca. 650 m<sup>2</sup> Straße. Die Eingriffswirkungen entstehen insbes. durch die Versiegelung von Flächen (Gebäude, Verkehrsflächen), Umwandlung in Gärten und den daraus resultierenden Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Bodenfunktionen, Wasserhaushalt/Abflussverhalten). Die Hanglage wird weiterhin erhebliche Abgrabungen erforderlich machen, die den Wasserhaushalt des Gebiets weiter verändern. Der Kanalbau am Bach wird zusätzliche negative Auswirkungen auf das Oberflächengewässer haben (Wasserführung).

## 3. Eingriffsvermeidung und -minimierung

Eine Eingriffsvermeidung ist nicht möglich; eine geringe Eingriffsminimierung erfolgt durch den Erhalt des Gehölzbestandes an der Hangkante im Süden. Das Niederschlagswasser wird ganz überwiegend in den Bach eingeleitet, in geringem Umfang wird es in einer geplanten Rigole versickern.

## 4. Ausgleich innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Plangebiets ist nur ein geringer Ausgleich möglich durch Bepflanzung des Lärmschutzwalls und z. T. des Abhangs im Süden mit einheimischen Laubgehölzen. Die Gartenflächen werden jeweils aufgrund der vorgesehenen Bepflanzungen - Hecken aus einheimischen Sträuchern an den Grundstücksgrenzen und Obstbäume je Grundstücksfläche - und der Waldrandlage aufgewertet.

## 5. Ausgleich außerhalb des Plangebiets

Gemarkung Altenhudem, Flur 4, Nr. 77 und 78:

Angrenzend an das Plangebiet ist zum Wald hin ein Waldabstand notwendig; auf dieser Fläche wird der vorhandene Fichtenwald in einen waldrandartigen Gürtel mit Laubgehölzen umgewandelt. Anzupflanzen sind

- a) auf der Fläche bis ca. 15 m Abstand von der überbaubaren Grundstücksfläche Hasel, Weißdorn, Salweide, Heckenrose und Waldgeißblatt.
- b) im übrigen Traubeneiche, Eberesche, Hainbuche, Zitterpappel, Birke und Vogelkirsche.

Die Gehölze sind zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen; die Bäume alle 35 – 40 Jahre auf den Stock zu setzen.

Waldabstand und Durchführung der Ausgleichsmaßnahme werden vertraglich mit den Eigentümern geregelt.

Im Auftrag



**Eingriffsregelung zum Bebauungsplan Vogelwarte  
6. Änderung**

**A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes**

1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Flächen-Nr.</b> (s. Plan Ausgangssituation)	<b>Code</b> (lt. Biotoptypenwertliste)	<b>Biotoptyp</b> (lt. Biotoptypen-liste)	<b>Fläche</b> (m <sup>2</sup> )	<b>Grundwert A</b> (lt. Biotoptypenliste)	<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>	<b>Gesamtwert</b> (SP 5 x SP 6)	<b>Einzelflächenwert</b> (Sp 4 x Sp 7)
1.1	1.1	versiegelt	1.000	0	1	0	0
1.2	4.1	Garten	1.240	2	1	2	2.480
2.	4.5 / 7.2	Park / Gehölze	4.930	3 / 6	1,2	5,4	26.622
3.	3.11	Sonderkultur	2.460	3	1	3	7.380
4.	7.1	Gebüsch	350	7	1	7	2.450
5.	5.1	Nadelwald	150	4	1	4	600
6.	5.1	Nadelwald	10.200	4	1	4	40.800
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp 8)						+	80.332

**B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen**

1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Flächen-Nr.</b> (s. Plan gemäß Festsetzungen)	<b>Code</b> (lt. Biotoptypenwertliste)	<b>Biotoptyp</b> (lt. Biotoptypen-liste)	<b>Fläche</b> (m <sup>2</sup> )	<b>Grundwert P</b> (lt. Biotoptypenliste)	<b>Gesamtkorrekturfaktor</b>	<b>Gesamtwert</b> (SP 5 x SP 6)	<b>Einzelflächenwert</b> (Sp 4 x Sp 7)
1.1	1.1	versiegelt	3.000	0	1	0	0
1.1	1.1	Straße, versiegelt	650	0	1	0	0
1.2	4.1	Garten	5.650	2	1,21	2,42	13.673
2.	7.1	Laubgehölze	480	6	1	6	2.880
4.	7.1	Laubgehölze	350	7	1	7	2.450
6.	5.3	Laubwald	10.200	6	1	6	61.200
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp 8)						+	80.203

**C. Gesamtbilanz**

(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

-

**129**



FLUR 4

78

79

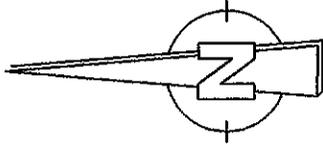
A A A A  
C C C C

A A A A  
A A A A

Flur 4

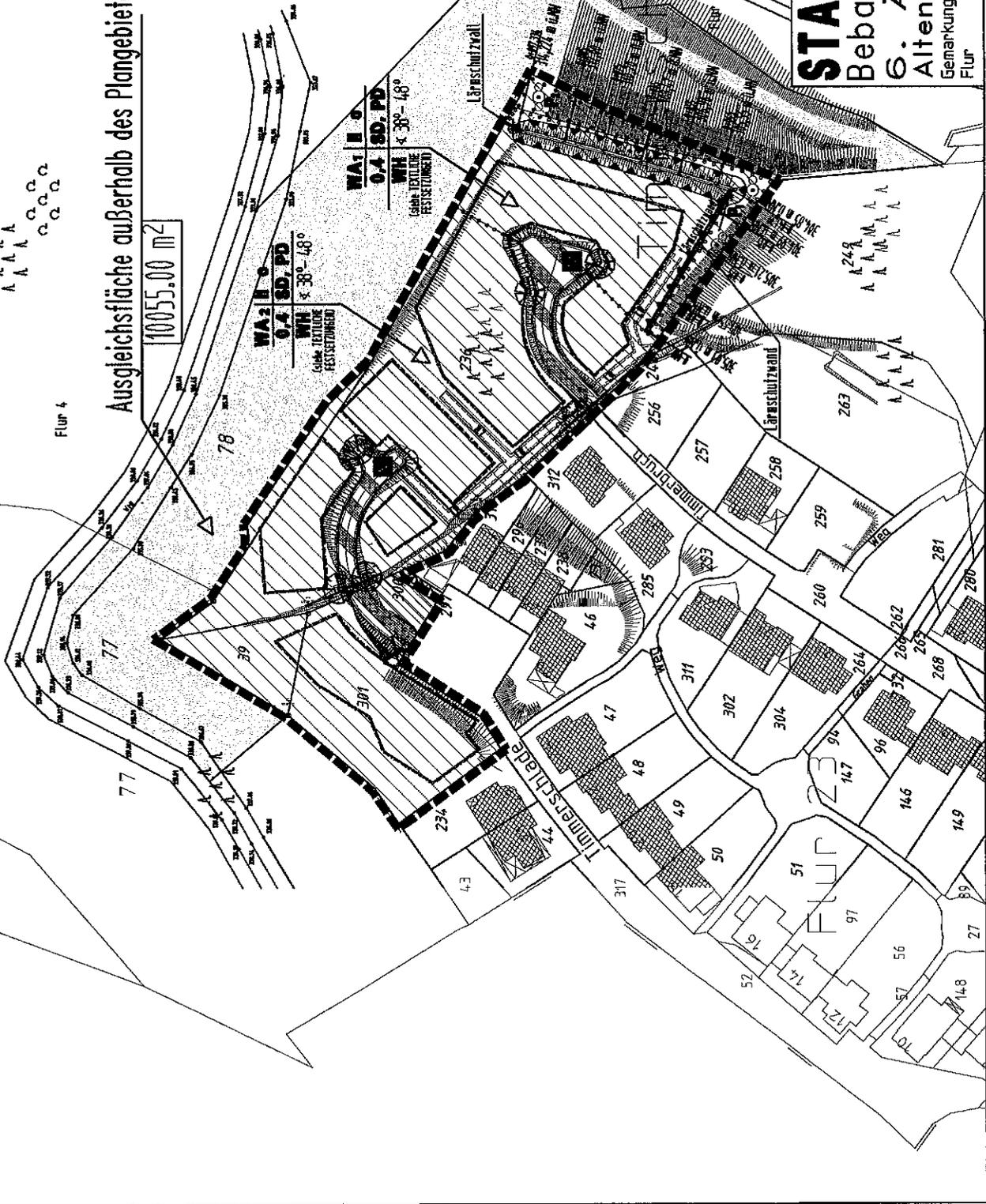
Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes

10055,00 m<sup>2</sup>



WA 2 H 0  
0,4 SD, PD  
WH <math>\leq 30^\circ - 48^\circ</math>  
Glatte TEXTILE  
FESTSTÜHNUNG

WA 1 H 0  
0,4 SD, PD  
WH <math>\leq 30^\circ - 48^\circ</math>  
Glatte TEXTILE  
FESTSTÜHNUNG



**STADT LENNESTADT**  
Bebauungsplanes Nr. 22  
6. Änderung des  
Altenhundem "Vogelwarte"  
Gemarkung : Altenhundem  
Flur : 23, 4  
M.- 1 : 1500