STADT LENNESTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 66 II OEDINGEN "OBER DER KIRCHE II"
UND 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 66 I "OBER DER KIRCHE"

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlaß

Aufgrund des Defizits an verfügbaren Wohnbauflächen im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Lennestadt die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ober der Kirche II" im Ortsteil Oedingen beschlossen.

Das Potential an Wohnbauflächen ist in Oedingen weitgehend erschöpft, so daß der Eigenbedarf an Baugrundstücken nicht mehr gedeckt werden kann. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vordringlich die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau von ca. 37 Einfamilienhäusern geschaffen werden.

2. Abgrenzung des Plangebietes und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet liegt im Süden des Siedlungsbereichs Oedingen, Flur 9, Gemarkung Oedingen, und umfaßt eine Fläche von ca. 30.150 qm. Das Plangebiet schließt mit seinen nördlichen und östlichen Grenzen an die vorhandene Bebauung an und öffnet sich nach Süden bzw. Westen zum Landschaftsraum mit Grünlandbereichen und den daran anschließenden Waldflächen. Das Gelände in Nordwesthanglage (ca. 13% Gefälle) wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Grünlandbereiche werden nur vereinzelt durch wenige Bäume und Strauchgruppen gegliedert. Im östlichen Teilbereich, eingebunden in die vorhandene Bebauung befindet sich eine Obstwiese.

3. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet in seinen nordwestlichen, an die Bundesstraße angrenzenden Teilen als Mischgebiet, in den verbleibenden Teilbereichen als Wohnbaufläche und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

vielhaber ·stadtplanung · städtebau, Hauptstraße 5, 59755 Arnsberg

4. Überlagerung mit dem Bebauungsplan Nr. 66 I "Ober der Kirche"

Das Plangebiet bindet im Südosten an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Ober der Kirche" an und überlagert ihn in seinem westlichen Teilbereich sowie im Verlauf des Lilienweges. Der Bebauungsplan Nr. 66 II setzt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 I für diese Bereiche außer Kraft.

Um einen direkten Anschluß an die vorhandene Bebauung zu erreichen, wird die im westlichen Randbereich des Bebauungsplanes "Ober der Kirche" festgesetzte "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" (hier: Obstwiese, ca. 900 qm) überplant. Sie wird, räumlich verlagert, in vollem Umfang (1015 qm) und in ihren inhaltlichen Regelungen in den Bebauungsplan "Ober der Kirche II" übernommen. Eine Bepflanzung der Fläche war bisher noch nicht erfolgt. Überplant wird auch die Erschließungsstraße "Lilienweg", so daß sie in Verlängerung der Haupterschließungsstraße eine durchgängige Breite von 7,00 m (einschließlich einseitigem Gehweg) erhält. Die im Bebauungsplan "Ober der Kirche" festgesetzte Wendeanlage wird überflüssig und ebenfalls überplant. Das nördlich angrenzende und bereits bebaute Grundstück wird mit seinen Festsetzungen und leicht verändertem Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksfläche in den Bebauungsplan übernommen. Am Kastanienweg ist im Bebauungsplan "Ober der Kirche" ein Spielplatz vorgesehen. Diese Fläche – gegenüber dem Friedhof – wird als Fläche für den ruhenden Verkehr festgesetzt. Der an dieser Stelle geplante und noch nicht realisierte Spielplatz wird inmitten der Wohnbauflächen in fußläufig gut erreichbarer Lage in eine Grünanlage integriert.

5. Städtebauliches Konzept - Festsetzungen im Bebauungsplan

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt den dörflichen Charakter Oedingens und die besondere Lage des Plangebietes in unmittelbarer Ortskernnähe. Bei einer Bebauung überwiegend mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und bei Grundstücksgrößen von 400 - 600 qm ermöglicht er die Schaffung von ca. 37 Baugrundstücken. Die Stellung der Baukörper schafft zusammen mit dem Straßenraum Erlebnis- und Aufenthaltsbereiche.

Ein Teilbereich im Südwesten des Plangebietes wird als Mischgebiet festgesetzt. Hier wird einem bisher im unmittelbaren Ortskern ansässigen Betrieb die Möglichkeit der Auslagerung und Erweiterung und damit der Standortsicherung gegeben.

5.1. Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil der Bauflächen des Plangebietes wird gem. § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 (3) Nr.2-5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet soll vordringlich der Dekkung des Wohnbauflächenbedarfs dienen. Die aufgeführten Nutzungsarten gehen dagegen mit erhöhtem Flächenverbrauch und Beeinträchtigungen der Wohnruhe einher.

Das durch eine Firma für Landmaschinenhandel und -reparatur genutzte Grundstück an der B 55 im Westen des Plangebietes wird veräußert. Einem derzeit in sehr beengten Verhältnissen wirtschaftenden, ortsansässigen Bäckereibetrieb bietet sich dadurch die Möglichkeit der Auslagerung aus dem unmittelbaren Ortskernbereich. Das zum Verkauf stehende Betriebsgrundstück (Flurstück 382) wird zusammen mit der südlich angrenzenden Fläche im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt. Die Nutzungsarten Vergnügungsstätte i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 und Tankstelle werden im Mischgebiet gem. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Sie beeinträchtigen die Wohnqualität und stehen im Widerspruch zur genannten Zielsetzung, ortsansässigen Betrieben Auslagerungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird in Anlehnung an die angrenzenden Baukörper und mit Blick auf die Ortsrandlage gem. § 16 (3) Nr. 2 BauNVO für die Wohnbauflächen (WA) eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Das Maß der baulichen Nutzung wird darüber hinaus durch die Grundflächenzahl 0,4 festgesetzt.

Im Mischgebiet bestimmt sich das Maß der baulichen Nutzung aus der Grundflächenzahl 0,6 und den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen über NN. Im nördlichen Teilbereich sind Traufhöhen von 7,0 m und Firsthöhen von 13,0 m über Straßenniveau (B 55) möglich. Da das Gelände nach Süden zum Landschaftsraum und zur Wohnbebauung hin ansteigt, erfolgt eine Zweiteilung der Mischgebietsfläche. Für den südlichen Teilbereich werden die zulässigen Trauf- und Firsthöhen um 7,0 m angehoben. Die Betriebsgebäude müssen sich durch diese Festsetzung in die Topographie einfügen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- oder Landschaftsbildes werden vermieden.

Die Grundflächenzahlen 0,4 bzw. 0,6 entsprechen im Sinne einer angemessenen Grundstücksausnutzung den für allgemeine Wohngebiete bzw. Mischgebiete zulässigen Höchstmaßen gem. § 17 (1) BauNVO.

5.3. Bauweise, Baugrenzen

Unter Berücksichtigung des ländlichen Charakters des Ortsteils Oedingen und der somit zu erwartenden Nachfrage werden mit dem Bebauungsplan in den Bereichen der Nutzungsart "allgemeines Wohngebiet" vordringlich die Voraussetzungen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geschaffen. Im gesamten Plangebiet wird gem. § 22 (1) BauNVO eine offene Bauweise fest-

gesetzt. Dabei sind im nördlichen Teilbereich ausschließlich Einzel- bzw. Doppelhäuser nach § 22 (2) BauNVO zulässig. Die geringen Grundstückstiefen verbunden mit der relativ ungünstigen Ausrichtung der Grundstücke - Erschließung von Süden - lassen in diesem Teilbereich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sinnvoll erscheinen. Auf den anderen Bauflächen ist eine Bebauung auch mit Hausgruppen durchaus denkbar und städtebaulich wünschenswert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen markiert. Rückwärtige Baugrenzen sichern zusammenhängende Gartenbereiche mit einheitlichen Mindesttiefen und verhindern das Entstehen von sehr tiefen und aus städtebaulicher Sicht nicht erwünschten Baukörpern.

5.4. Erschließung, ruhender Verkehr

Haupterschließung:

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt durch eine Haupterschliessung, die über eine freie Parzelle die direkte Verbindung mit der B 55 herstellt. Die Haupterschließungsstraße kann in eine Fahrbahn von 5,50 m Breite und einen einseitigen Gehweg von 1,50 m Breite geteilt werden. Sie bindet im Süden an den Lilienweg und damit im weiteren Verlauf auch an den Kastanienweg an und kann somit von Schulbussen in Anspruch genommen werden. Die derzeit unbefriedigende Situation der Busanfahrt über die Brachter Straße und den Kastanienweg (Gefährdung der Fußgänger - insbesondere der Schulkinder - an Engstellen) kann dadurch verbessert werden.

Stichstraße:

Die nördlichen Teilflächen des Bebauungsplangebietes werden durch eine Stichstraße (Mischverkehrsfläche) erschlossen. Das zu erwartende geringe Verkehrsaufkommen ermöglicht eine Reduzierung der Straßenbreite auf 4,75 m. Im mittleren Bereich der Stichstraße wird eine Wendeanlage ausgebildet, da hier die geplante Stichstraße ihr vorläufiges Ende findet. Die Fläche dieses Wendehammers dient auch als Aufenthaltsbereich und Treffpunkt und markiert den Zugang zur Grünanlage mit dem Spielplatz. Der östlich anschließende Bereich wird erst zu einem späteren Zeitpunkt erschlossen und bebaut. Die Stichstraße endet dort mit einer weiteren Wendeanlage. Ein Fußweg führt in Verlängerung der Stichstraße zum Kastanienweg und stellt wegen der geringen Entfernungen eine attraktive Verbindung zum Ortskern dar.

Kastanienweg:

Der Kastanienweg ist vom Erschließungs- und Durchgangsverkehr weitestgehend freizuhalten. Aufgrund seiner Dimensionierung, der Steigungsverhältnisse und der unübersichtlichen Ecksituation eignet er sich nicht zur Anbindung eines Wohngebietes dieser Größenordnung. Lediglich die im östlichen Plangebiet gele-

gene Hausgruppe wird durch den Kastanienweg erschlossen. Der Kastanienweg soll in Zukunft in erster Linie einer sicheren fußläufigen Verbindung zwischen Schule bzw. Friedhof, Wohngebiet und Ortskern dienen und lediglich für den Anliegerverkehr offen bleiben. Aus diesem Grund wird er in dem Bereich zwischen der o.g. Einmündung und der Einmündung Lilienweg verkehrsberuhigt ausgebaut. In Höhe des Friedhofs werden Besucherparkplätze angelegt. Der Einmündungsbereich Kastanienweg / Lilienweg dient als Wendeanlage für Lkw.

Ruhender Verkehr:

Private Stellplätze sind auf den Grundstücken nachzuweisen. Der Bedarf an Besucherparkplätzen kann im öffentlichen Straßenraum, insbesondere auf den im Plan gekennzeichneten Flächen gedeckt werden.

5.5. Anschluß von Grundstücken an die Verkehrsfläche

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt, daß das Mischgebiet nicht von der Haupterschließungsstraße, sondern lediglich von der Bundesstraße aus erschlossen werden darf. Dadurch wird das möglicherweise entstehende Verkehrsaufkommen (Lieferverkehr) mit den damit einhergehenden Emissionen vom geplanten Wohngebiet weitestgehend ferngehalten.

5.6. Grünflächen, Pflanzgebote, Pflanzbindung

Bezüglich der Pflanzgebote wird durch die Artenliste eine Bepflanzung mit heimischer Vegetation festgesetzt, um eine Eigenentwicklung der Grünbereiche zu Biotopstrukturen zu fördern, die sich hinsichtlich ihrer Flora und Fauna in den Landschaftsraum einpassen und diesen positiv beeinflussen.

5.6.1. Begrünung der Baugrundstücke im allgemeinen Wohngebiet

Pflanzstreifen:

Im rückwärtigen Bereich aller Baugrundstücke werden auf den Grundstücken Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese Festsetzung sichert einerseits die geschlossene Eingrünung des Plangebietes und die Einbettung des Siedlungsbereiches in den Landschaftsraum. Durch die Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen können sich andererseits auch innerhalb des Plangebietes ohne aufwendige Pflegemaßnahmen gut strukturierte, zusammenhängende Grünzüge ausbilden.

Erhaltung von Bäumen:

Es wird angestrebt, die bestehenden Obstbäume der alten Obstwiese im östlichen Teil des Plangebietes soweit möglich zu erhalten. Der Bebauungsplan setzt zu diesem Zweck gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB gezielt die Erhaltung von Bäumen fest, die nicht im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen liegen.

Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken:

Entlang der Erschließungsstraßen sind Baumpflanzungen in regelmäßigen Abständen aus städtebaulichen und ästhetischen Gründen wünschenswert. Die geplanten Verkehrsflächen sind jedoch in ihren Abmessungen auf ein Mindestmaß reduziert, so daß diese Möglichkeit im Straßenraum nur in sehr begrenztem Umfang gegeben ist. Der Bebauungsplan setzt daher in den Vorgartenbereichen der Grundstücke Standorte für das Anpflanzen von Bäumen fest. Neben den bereits genannten Gründen sorgen entsprechende Baumpflanzungen für eine Beschattung der Verkehrsflächen - insbesondere der Gehwegbereiche - in den Sommermonaten. Um ungewollte Härten zu vermeiden (Ein- und Ausfahrten, Straßenraumgestaltung), wird zudem festgesetzt, daß die ausgewiesenen Baumstandorte variabel sind.

Für jedes Baugrundstück im allgemeinen Wohngebiet wird darüber hinaus festgesetzt, daß je angefangenen 100 qm überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum nachzuweisen ist und ggf. Obstbäume anzupflanzen sind. Durch diese Festsetzung wird eine Durchgrünung des Plangebietes mit Laubbäumen - insbesondere mit den dorftypischen Obstbäumen - gesichert.

5.6.2. Begrünung des Baugrundstückes im Mischgebiet

Um das Mischgebiet mit seiner Bebauung einerseits in den Landschaftsraum einzubetten und andererseits von der Wohnbebauung abzugrenzen, werden in den Randbereichen "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzt. Diese variieren in ihrer Breite zwischen 10,00 m zur im Osten unmittelbar sich anschließenden Wohnbebauung und zum Landschaftsraum, während zwischen Mischgebiet und Wohnbauflächen bzw. Straßenraum die Festsetzung eines Grünstreifens von 5 m Breite aus ästhetischen und städtebaulichen Gründen ausreichend ist. Diese Grünflächen sind als Sichtschutzpflanzungen auszugestalten, d.h. hier werden bezüglich der Bepflanzung Festsetzungen getroffen, die dazu führen sollen, daß sich eine geschlossene Kulisse aus standortgerechten, heimischen Baum- und Strauchartenentwickelt.
Sowohl entlang der Bundesstraße als auch entlang der geplanten Haupterschließung werden darüber hinaus aus städtebaulichen Gründen Standorte für Baumpflanzungen festgesetzt.

5.6.3. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Obstwiese

Im Bereich südlich des Mischgebietes setzt der Bebauungsplan das Anlegen einer Obstwiese fest. Der Bereich schließt – getrennt nur durch die Erschließungsstraße - an die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz an, und stellt somit eine Fortsetzung dieses Aufenthalts- und Spielbereiches dar. Mit Festsetzung der Obstwiese werden die im Bebauungsplan Nr. 66 I getroffenen und durch die Überplanung außer Kraft gesetzten Festsetzungen zum Anlegen einer Obstwiese in vollem Umfang räumlich verlagert in den Bebauungsplan Nr. 66 II übernommen (s.a. Gliederungspunkt 4 dieser Begründung).

5.6.4. Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz

Innerhalb des Plangebietes wird gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB ein zentraler, von allen Bauflächen fußläufig gut erreichbarer Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Die Bepflanzung dieser Fläche sollte in Abstimmung mit der Organisation der Spielflächen erfolgen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden daher keine konkreten Festsetzungen zur Begrünung getroffen.

6. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen:

Entsprechend der ortstypischen Bauform werden Satteldächer mit einer Neigung von 36° - 48° festgesetzt. Ein Ausbau und eine Nutzung der Dachgeschosse ist damit möglich.

Neben der Dachform wird als regionaltypische und historisch aufgrund der verfügbaren Materialien (Schiefer) bedingte Dachfarbe anthrazit festgesetzt. Dachlandschaften und damit das Erscheinungsbild eines Ortes werden in entscheidendem Maße durch die Dachfarbe bestimmt. Die Festsetzung einer einheitlichen Dachfarbe sichert ein homogenes und an den Ortskern angepaßtes Erscheinungsbild des neuen Baugebietes.

Ausgeschlossen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Blockhäuser und Blockhauselemente. Diese können in empfindlicher Weise das harmonische Erscheinungsbild des Baugebietes stören. Aus städtebaulichen Gründen ist besonders in einem Plangebiet, das den alten Ortskern tangiert, eine Orientierung an regionaltypischen Materialien und Bauweisen geboten.

Gestaltung der Stellplätze:

Um den Versiegelungsgrad auf den Grundstücken zu begrenzen und die Versikkerungsmöglichkeiten des Regenwassers vor Ort zu verbessern, sind die Stellplätze in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

7. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet ist die Entwässerung im Trennsystem vorgesehen. Die Übernahme des aus dem Plangebiet anfallenden Schmutzwassers in die vorhandene Kanalisation ist wegen des geringen Umfangs unproblematisch.

Das auf den überbaubaren Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser wird ortsnah in das nördlich der Bundesstraße verlaufende Gewässer eingeleitet. Das Plangebiet liegt im natürlichen Einzugsbereich dieses Gewässers.

8. Belange des Naturschutzes / ökologische Belange

Der Bebauungsplan sieht die Nutzung einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche als Wohnbaufläche bzw. in geringeren Anteilen als Mischgebiet vor. Es handelt sich somit um einen Eingriff gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz, der grundsätzlich in die Abwägung einzubeziehen ist.

Als Anlage ist dieser Begründung die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung beigefügt. Daraus geht hervor, daß trotz der Festsetzungen zur Minderung des Eingriffs innerhalb des Plangebietes keine Kompensation erreicht werden kann.

Daher wird angestrebt, mittels öffentlich-rechtlicher Verträge eine Kompensation des Eingriffs zu sichern. Beabsichtigt ist die Umwandlung von Sonderkulturen in Grünland bzw. die Überführung von intensiv genutztem Grünland in extensiv genutzte Flächen überwiegend in der Gemarkung Oedingen.

9. Bodenordnung

Die Stadt ist Eigentümer der meisten Grundstücksflächen; insoweit ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

10. Planstatistik

Nettowohnbaufläche	18 550 qm
Mischgebiet	4 700 qm
Verkehrsfläche	4 560 qm
öffentliche Grünfläche	2 340 qm
Gesamtfläche	30 150 qm

Stadt Lennestadt - Bebauungsplan Nr. 66 II

Anlage zur Begründung

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gem. § 8/8a BNatSchG
Eingriffsbilanzierung

Der Bebauungsplan sieht die Nutzung einer bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche als Wohnbaufläche bzw. in geringeren Anteilen als Mischgebiet vor. Es handelt sich somit um einen Eingriff gemäß § 8 Bundesnaturschutzgesetz.

Von der Stadt Lennestadt wurde ein Katalog zur Bewertung der einzelnen Biotoptypen erarbeitet. In Anlehnung an dieses Bewertungsschema erfolgt in einem ersten Schritt eine Einordnung der im Plangebiet relevanten Biotoptypen einerseits im Bestand, und andererseits unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 66 I, der durch diesen Bebauungsplan Nr. 66 II in Teilen überlagert und außer Kraft gesetzt wird, werden bei der Bewertung als Bestand betrachtet. Bei der Bewertung unberücksichigt bleiben die Flächen entlang des Kastanienweges, die bereits nach § 34 BauGB bebaubar sind (≅ 1 000 qm).

Im Anschluß an die Katalogisierung der Biotoptypen kann unter Berücksichtigung des jeweiligen Flächenfaktors eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten des Plangebietes vor und nach der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 66 II erfolgen.

Die Bilanzierung ist Grundlage für die Ermittlung des Umfangs der notwendigen Ersatzmaßnahmen.

Wertigkeiten der einzelnen Biotoptypen:

Biotoptypen im Bestand:

1. **Grünlandbereiche, landwirtschaftlich genutzte Fläche:**
   Den weitaus größten Flächenanteil machen im Bestand landwirtschaftlich genutzte Flächen aus. Diese zusammenhängenden, offenen Grünlandbereiche müssen v.a. unter Berücksichtigung der lokalen Situation relativ hoch bewertet werden. Sie gehen in die Berechnungen mit einer Wertigkeit von fünf Punkten ein.

2. **Obstwiese, alt:**
   Es handelt sich um eine traditionelle Obstwiese mit altem, heimischem Baumbestand. Für diesen Bereich im östlichen Teilgebiet am Kastanienweg wird ein Wert von acht Punkten angesetzt.

3. **Sonderkultur:**
   Im nördlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes, angrenzend an die bestehende Obstwiese, werden Fichten angebaut. Da es sich hier jedoch um eine Nutzung in relativ geringem Umfang handelt, die zudem eingebunden ist in den Obstwiesen- und Heckenbereich, wird die Fläche als extensive Sonderkultur mit vier Punkten bewertet.

4. **Gewerblich genutztes Grundstück / Garagennutzung:**
Im Westen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befindet sich eine gewerblich genutzte Fläche. Diese Fläche ist nahezu vollständig versiegelt und wird daher mit null Punkten bewertet.
Unter diesen Gliederungspunkt fällt auch eine im Osten des Geltungsbereich am Kastanienweg liegende kleinere Fläche, die ebenfalls versiegelt ist (Garagennutzung).

Durch den Bebauungsplan Nr. 66 II überlagerte Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 66 I:

5. **Obstwiese, neu (in Planung):**
Der Bebauungsplan überplant in Teilen den Bebauungsplan Nr. 66 I. Dabei wird eine Fläche von ca. 900 qm überlagert, für die dort das Anpflanzen von Obstbäumen festgesetzt wurde. Dieser Bereich wird entsprechend des durch die Stadt Lennestadt erarbeiteten Bewertungsrasters mit sechs Punkten bewertet.

6. **Baugrundstück / Wohnbaufläche (in Planung):**
Für die durch den Bebauungsplan überlagerten Baugrundstücke wird entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 davon ausgegangen, daß maximal 40% der Grundstücksflächen überbaut werden, während 60% der Flächen offen bleiben bzw. begrünt werden. Ein Anteil von 40% der Fläche hat demnach keinen ökologischen Wert (null Punkte) während 60% der Grundstücksfläche mit einer durchschnittlichen Wertigkeit von vier Punkten belegt wird.

7. **Verkehrsfläche (in Planung):**
Die im Bebauungsplan Nr. 66 I dargestellten Verkehrsflächen gehen mit null Punkten in die Berechnung ein.

8. **Grünfläche (in Planung):**
Die im Bebauungsplan Nr. 66 I dargestellte Grünfläche ohne besondere Festsetzungen zur Bepflanzung geht mit drei Punkten in die Bewertung ein. Sie wurde als Reservefläche für die nun im Bebauungsplan Nr. 66 II notwendige Fortführung des Lilienwegs nach Südwesten hin vorgehalten.

9. **Spielplatz (in Planung):**
Im Bereich des Kastanienweges sieht der Bebauungsplan Nr. 66 I eine Fläche für einen Spielplatz vor. Aufgrund der geringen Größe der Fläche ist davon auszugehen, daß für ökologisch wertvolle Begrünungsmaßnahmen wenig Raum verbleiben und der Spielplatz flächendeckend stark beansprucht würde. Die Fläche wird daher lediglich mit zwei Punkten bewertet.

Durch den Bebauungsplan Nr. 66 II festgesetzte Biotoptypen / Planung:

10. Obstwiese, neu:

Der Bebauungsplan Nr. 66 II sieht im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs eine Fläche zum Anpflanzen von Obstbäumen vor. Die als "Obstwiese" im Plan gekennzeichnete, öffentliche Grünfläche wird mit sechs Punkten bewertet.

11. Baugrundstücke, Wohnbaufläche bzw. Mischgebiet:

Der Bebauungsplan stellt hohe qualitative Anforderungen an die Begrünung der einzelnen Baugrundstücke, sowohl im Bereich der Wohnbauflächen als auch im Bereich des Mischgebietes. Er sieht zudem die Vernetzung der begrünten privaten Grundstücksflächen vor. Aufgrund dieser überdurchschnittlich hohen Anforderungen wird der Anteil der Grundstücksflächen, der nicht überbaubar ist, mit einem Durchschnittswert von vier Punkten belegt. Dies bedeutet, daß 60% der Fläche der Baugrundstücke im Wohngebiet und 40% der Fläche der Baugrundstücke im Mischgebiet mit vier Punkten bewertet werden, während der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen mit null Punkten in die Bewertung eingeht.

12. Aufenthaltsgrün / Grünverbindungen:

Im zentralen Bereich des Bebauungsplangebietes ist ein Grünzug geplant, der gleichzeitig Spielanlagen aufnehmen soll. Vorgesehen ist demnach nicht ein reiner Spielplatz, sondern in erster Linie eine Grünanlage, in die lediglich Spielgeräte / Spielgelegenheiten eingestreut werden. Aufgrund der geringen Größe dieses Bereichs und der durchaus gewünschten "Beanspruchung" durch spielende Kinder kann die geplante Grünanlage lediglich mit drei Punkten bewertet werden.

Mit drei Punkten werden ebenfalls die zum Landschaftsraum führenden, schmalen Grünverbindungen bewertet, sowie die entlang der Erschließungsstraße festgesetzte öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Plangebietes.

13. Verkehrsflächen:

Unterstellt wird die Ausführung der öffentlichen Stellplätze in offenfugiger Pflasterung bzw. in anderen versickerungsfähigen Belägen. Diese Verkehrsflächen werden in der Berechnung mit einem Punkt bewertet. Der überwiegende Teil der öffentlichen Verkehrsfläche wird jedoch als Asphaltdecke ausgeführt werden und geht daher mit null Punkten in die Bewertung ein.

Berechnung der ökologischen Wertigkeiten des Plangebietes:

Ökologische Wertigkeiten im Bestand:

Nr	Biotoptyp	Wertfaktor (Punkte)	Fläche (qm)	Wert (Pkt. x qm)
1	Grünland	5	16 980	84 900
2	Obstwiese, alt	8	3 200	25 600
3	Sonderkultur	4	1 590	6 360
4	gewerblich genutztes Grundstück, Garagennutzung	0 0	2 140 480	0 0
5	Obstwiese, neu	6	900	5 400
6	Baugrundstücke, Wohnbaufläche davon: 40% überbaubar 60% nicht überbaubar	 0 4	(ges.:2230) 892 1 338	 0 5 352
7	Verkehrsfläche	0	1 100	0
8	Grünfläche	3	250	750
9	Spielplatz	2	280	560
	Summe		**29 150**	**128 922**

Ökologische Wertigkeiten entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Nr	Biotoptyp	Wertfaktor (Punkte)	Fläche (qm)	Wert (Pkt. x qm)
10	Obstwiese, neu	6	1 015	6 090
11	Baugrundstücke: Wohnbaufläche davon: 40% überbaubar 60% nicht überbaubar Mischgebiet davon: 60% überbaubar 40% nicht überbaubar	 0 4 0 4	 (ges.: 17 620) 7 048 10 572 (ges.: 4 700) 2 820 1 880	 0 42 288 0 7 520
12	Öffentliche Grünflächen	3	1 325	3 975
13	Verkehrsflächen davon: Asphaltdecke, versiegelt offenporiger Belag	 0 1	(ges.: 4 490) 3 490 1 000	 0 1 000
	Summe		**29 150**	**54 783**

Bilanz:

Die vorgelegte Berechnung zeigt, daß trotz der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffenen Anstrengungen zur Minimierung des Eingriffs in den Landschaftsraum eine erhebliche Beeinträchtigung des ökologischen Wertes des Plangebietes festzustellen ist. Die Differenz beträgt insgesamt **74 139** Punkte.

STADT LENNESTADT
Der Bürgermeister
USB

Lennestadt, 25.05.1998

Bereich 61

im H a u s e

Eingriffsregelung für das Baugebiet "Ober der Kirche II", Oedingen

hier: Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

In der durch das Ingenieurbüro Vielhaber erstellten Eingriffsermittlung für das Baugebiet " Ober der Kirche" ergibt sich ein verbleibendes Defizit an Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 74.139 Punkten. Dieses Defizit ist außerhalb des Plangebietes, jedoch in räumlich-funktionellem Zusammenhang, abzudecken. Hierfür stehen mehrere Flächen in der Gemarkung Oedingen zur Verfügung. Methodisch wird entsprechend der Eingriffsberechnung die zu Beginn der Planung in Lennestadt verwendete Bewertung eingesetzt.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind im einzelnen:

1. Eine Fläche von 10.810 m² wurde bisher als Sonderkultur genutzt, sie ist inzwischen mit Gras eingesät worden. Die nähere Umgebung besteht aus Grünland und Laub- bzw. Mischwald. Ein Waldrand ist zum Teil schmal ausgebildet (Geißblatt, Hasel u. a.).

   Die Fläche wird in Zukunft als Grünland extensiv bewirtschaftet nach den Grundsätzen des Mittelgebirgsprogramms des Landes Nordrhein-Westfalen (Glatthafer- bzw. Goldhaferwiese; alternativ auch Beweidung mit max. zwei GVE / ha). Die bestehenden Gehölze am Rand der Wirtschaftsfläche sowie der Waldrand sind zu erhalten. Zusätzlich sind fünf hochstämmige Obstbäume anzupflanzen.

2. Die Fläche 2 besteht aus zwei Nutzungsparzellen:

   2.1 Das vorhandene Grünland wird z. Zt. normal bis extensiv als Wiese bzw. Weide genutzt. Am Unterhang existiert eine kleine, quellige Teilfläche mit standortgerechter Vegetation (u. a. Sumpfdotterblume, Mädesüß, Schachtelhalm, Binsen). Am oberen Rand erstreckt sich an der Straße ein schmaler Saum aus Hochstauden und Gehölzen (Weißdorn, Holunder, Rosen u. a.).

   Die Umgebung wird als Grünland, daneben als Sonderkultur, genutzt, zum Teil existieren einzelne Gehölze. Im Norden grenzt eine botanisch wertvolle Naßwiese an (Orchideen, Wollgras, Sumpfried, Kleinseggen u. a.).

   2.2 Eine bisher bestehende extensiv genutzte Sonderkultur ist gefräst und gedüngt worden. Gehölze existieren nicht, die übrige Situation entspricht der unter Punkt 2.1 beschriebenen.

SI012205.98

Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche 2 sind:

A) Anpflanzen von je zwei Stück schwarzer Holunder, Wildkirsche, Eberesche und Weißdorn,

B) extensive Nutzung der gesamten Fläche nach den Grundsätzen des Mittelgebirgsprogramms Nordrhein-Westfalen (Goldhaferwiese, alternativ auch Beweidung mit max. zwei GVE / ha). Der jeweilige Ausgangszustand der Teilflächen sowie die notwendige Entwicklungsdauer zum extensiven Grünland werden berücksichtigt.

3. Eine direkt angrenzende Weide existiert rechtlich bereits als extensiv genutzte Ausgleichsfläche. Sie wird in die Ausgleichsmaßnahmen miteinbezogen:

Ein Streifen von 15 m Breite auf dieser Fläche sowie den oben aufgeführten Teilflächen 2.1 und 2.2 an der Grenze zu den nördlich gelegenen Naßwiesen wird völlig von Düngung ausgespart. Dies gilt ggfls. auch für sumpfige Bereiche auf der übrigen Fläche. Hierdurch ergeben sich positive Auswirkungen auf den Nährstoffhaushalt und Standortfaktoren der Naßwiese. In der Bewertung werden die Auswirkungen pauschal durch eine Anhebung der Wertigkeit um 0,5 Stufen berücksichtigt.

Durch diese flächenbezogenen Maßnahmen ergibt sich insgesamt noch kein vollständiger Ausgleich (vgl. Anlage). Die positiven Auswirkungen auf die wertvollen Nachbarflächen können jedoch kaum sinnvoll quantitativ angeben werden. Die Wirkung einer Pufferzone sowie die Vernetzungsfunktion, insbesondere über die Wasserqualität, läßt einen Ausgleich in Höhe des verbliebenen Defizits als gegeben erscheinen.

Der Eingriff wird daher als insgesamt ausgeglichen betrachtet.

Im Auftrag

Dr. Arnte

USB/tab012505.98

Eingriffsregelung Baugebiet "Ober der Kirche II" Oedingen
hier: Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, 74.139 Einheiten

Ort	Fläche / Biotop	ökologische Funktionserfüllung		Maßnahmen / Funktion	Eingriff / Kompensation (Fläche x Wertänderung)
		Ist	zukünftig anrechenbar		
1.	10.810 m² Sonderkultur, extensiv	4	7	Umwandlung zu extensivem Grünland	32.430
2.1.	12.088 m² Grünland, normal / extensiv	6 - 7	8	"	18.132
2.2.	5.370 m² Sonderkultur, extensiv	4	7	"	16.110
3.	1.875 m² ext. Grünland 1.080 " (2.1.) 585 " (2.2.)	8 8 7	8,5 8,5 7,5	keine Düngung, Puffer- und Vernetzungsfunktion für benachbartes Naßgrünland, qualitativer Ausgleich für den Rest der Eingriffswirkung **Summe:**	1.770 68.442

Entwurfsbeschluß, öffentliche Auslegung (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

Entwurfsbeschluß (Plan und Begründung) am 17.06.1998

Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung

- Westfalenpost am 20.06.1998

- Westfälische Rundschau am 20.06.1998

Auslegung vom 01.07.1998 bis 31.07.1998 (einschließlich)

Gesamtabwägung durch Beschluß vom 16.09.1998

Lennestadt, den 03.02.1999

STADT 17 LENNESTADT

.....
Der Bürgermeister

Satzungsbeschluß (gem. § 10 BauGB)

Der Rat der Stadt Lennestadt hat den Bebauungsplan am 16.09.1998 gem. § 10 BauGB beschlossen.
Desweiteren wurde über die nach § 9 (8) BauGB beizufügende Begründung beschlossen.

Lennestadt, den 03.02.1999

STADT 17 LENNESTADT

.....
Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplanes einschließlich der Begründung sowie von Ort und Zeit der öffentlichen Darlegung erfolgte gem. § 15 der Hauptsatzung:

- Westfalenpost am 13.02.1999

- Westfälische Rundschau am 13.02.1999

Tag des Inkrafttretens nach § 10 (3) BauGB am 15.02.1999

Lennestadt, den 16.02.1999

STADT 17 LENNESTADT

.....
Der Bürgermeister