Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Stadtplanung und Verkehr

Begründung

zum Bebauungsplan

Nr. 808 „Neuenhofer Straße“

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der Siedlungsfläche Lüdenscheids. Es ist etwa 1,3 km Luftlinie von der Lüdenscheider Innenstadt entfernt und bildet den Übergang des Siedlungsraumes zur freien Landschaft. Der Plangeltungsbereich wird

im Norden	durch die rückwärtige Erschließungsstraße mit Böschung der Freien Christlichen Schule an der Straße Am Schäferland,
im Osten	durch die Neuenhofer Straße, wobei diese innerhalb des Geltungsbereiches liegt,
im Süden	durch das Regenrückhaltebecken an der Neuenhofer Straße und
im Westen	durch Wiesenflächen sowie das Gehöft am Ende der Straße Am Hüttenfeld

begrenzt und umfasst somit eine Größe von ca. 12.000 qm.

2. Anlass und Ziele der Planung

Im Stadtgebiet Lüdenscheid finden sich derzeit relativ wenige größere Grundstücke, die in aufgelockerter Bauweise mit Einfamilienwohnhäusern bebaut werden können. An der Neuenhofer Straße bietet sich eine solche verkehrlich bereits erschlossene Bebauungsmöglichkeit an, welche im Innenbereich nicht vorhanden ist. Der Siedlungsrand kann geringfügig verschoben und der Ortsrand neu ausgebildet werden. So können fünf großzügig bemessene Baugrundstücke erschlossen werden. Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen einer bedarfsgerechten und geordneten städtebaulichen Entwicklung lässt es sich in Lüdenscheid nicht gänzlich vermeiden, auch Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist u. a. ein Wohnflächenkonzept erarbeitet worden. Aufgrund der künftigen demografischen Entwicklung sind umfangreiche Wohnbauflächen aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen worden. Für den verbleibenden absehbaren Bedarf bis zum Jahr 2020 von 40 ha (im Wesentlichen Flächen für Ein- und Zweifamilienhäuser) – vorhandene Baulücken sind hierbei bereits berücksichtigt – ist als Leitsatz die Sicherung eines Spektrums an qualifizierten Wohnbauflächenpotenzialen mit differenzierter Angebotspalette formuliert worden. Für eine nachhaltige Entwicklung sollen nach dem Leitsatz zudem künftig überschaubare Quartiere mit Anbindung an bestehende Infrastruktureinrichtungen realisiert werden. Eben diesem Leitsatz wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 808 „Neuenhofer Straße“ gefolgt. Es gibt in Lüdenscheid einen Bedarf an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser. Nach Auskunft des

Fachdienstes Projektsteuerung, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften vom 05.01.2015 sind zurzeit überwiegend Erbbaurechtsgrundstücke am Vogelberg am Markt. Kaufgrundstücke sind derzeit nur wenige im Angebot. Insbesondere in der hier geplanten Größenordnung mit Grundstücksgrößen von mehr als 1.100 qm fehlen entsprechende Kaufgrundstücke. Derart große Grundstücke in der hier gegebenen bevorzugten Lage stellen einen Sonderfall dar. Dieses Spektrum des Grundstücksmarktes wird in Lüdenscheid nahezu nicht angeboten. Daher trägt das Baugebiet zur Befriedigung der gegebenen Nachfrage in diesem Sektor bei. Es wird als wichtig erachtet, neben größeren, bereits bebauten Grundstücken in guter Lage auch freie Kaufgrundstücke anbieten zu können, um das entsprechende Klientel in Lüdenscheid bedienen zu können.

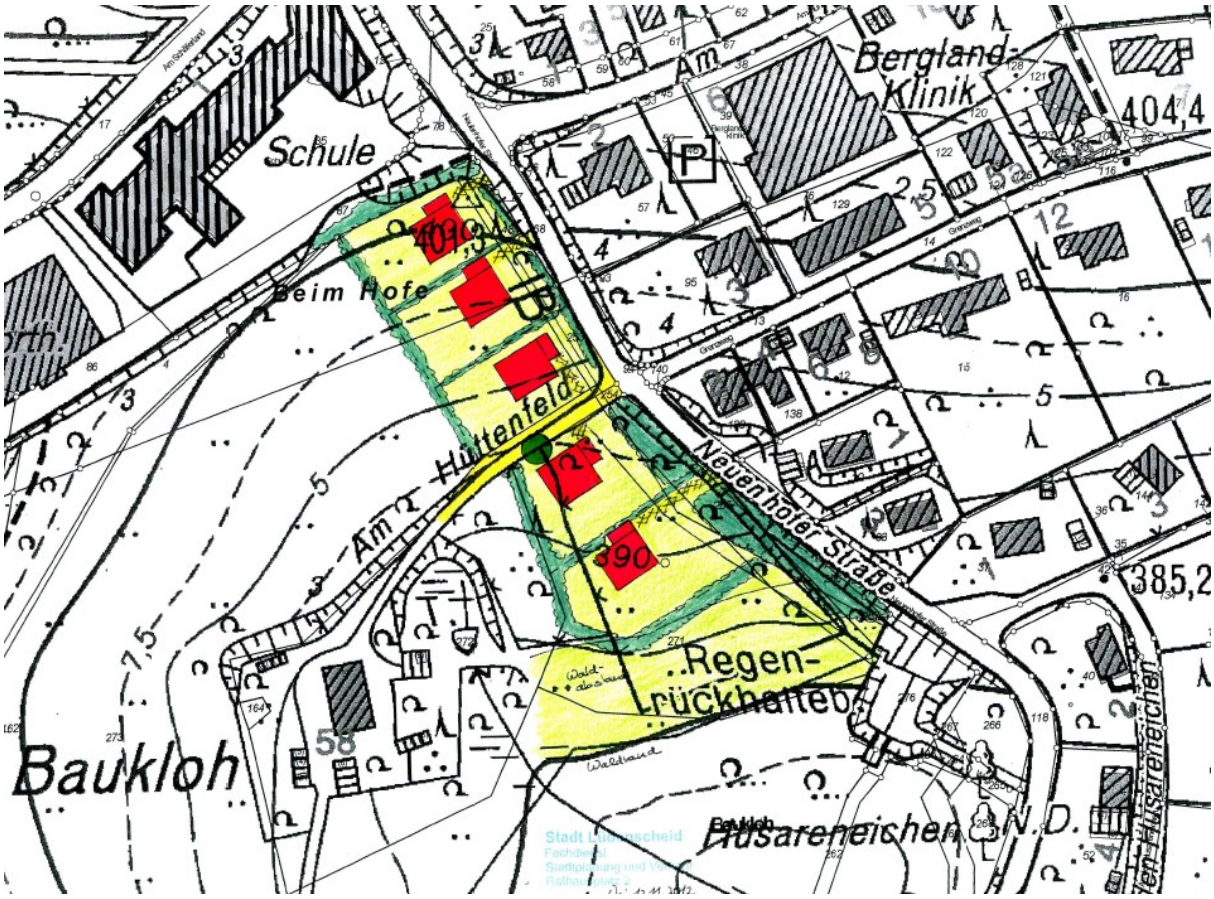
3. Städtebauliche Konzeption

Die Wohnbebauung ist straßenbegleitend zur Neuenhofer Straße angeordnet. Dies ist wesentliches Entwurfsprinzip, da die Bebauung in nur einer Bautiefe der planerischen Vorgabe entspricht. Insgesamt sind die maximal zweigeschossigen Wohngebäude mit ihren Aufenthaltsräumen konsequent nach Südwesten ausgerichtet. Dadurch werden energetisch günstige Bedingungen geschaffen sowie die Erzeugung von Solarenergie ermöglicht. Im nördlichen Teilbereich rücken die Gebäude dicht an die Neuenhofer Straße, so dass die Gärten nach Westen orientiert sind und sich somit eine hervorragende Besonnungs- und Belichtungssituation sowie ein durch die Gebäude abgeschirmter privater Raum ergeben. Südlich der Straße Am Hüttenfeld sind die Gebäude aufgrund einer parallel zur Neuenhofer Straße verlaufenden Leitungstrasse, die nicht überbaut werden soll, und der vorhandenen, prächtigen Grünkulisse mit mehreren eingewachsenen Bäumen, die überwiegend erhalten wird, von der Neuenhofer Straße abgerückt. Die Gärten orientieren sich dadurch stärker nach Süden. Durch die Größe der Grundstücke verbleiben vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Auch hier stellen sich die Besonnungs- und Belichtungssituation sowie die Möglichkeiten der Erzeugung von Solarenergie besonders günstig dar.

Im Süden des Plangebietes hält die Bebauung Abstand vom südlich angrenzenden Wald. Aufgrund des hier relativ steil abfallenden Geländes, das in den Waldabstand mündet, ist die Fortführung einer Bebauung nicht sinnvoll.

Der Ortsrand wird durch die Anlage von Hecken an den westlichen Grundstücksgrenzen neu ausgebildet.

Die Erschließung erfolgt überwiegend durch direkte Grundstückszufahrten von der Neuenhofer Straße aus; die zwei Grundstücke, die gleichfalls an der Straße Am Hüttenfeld liegen, werden über diese erschlossen.



4. Planinhalt

Das Plangebiet wird westlich der Neuenhofer Straße überwiegend als reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig, da sie zusätzlichen Verkehr in das Baugebiet lenken würden, wodurch die Wohnruhe beeinträchtigt würde. Darüber hinaus entspräche dies nicht der Zielsetzung des Bebauungsplanes, eben größere Wohngrundstücke zur Verfügung zu stellen.[1]

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), durch die Festsetzung einer maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie durch eine Festsetzung maximaler Gebäudehöhen determiniert. Das Baugebiet nördlich der Straße Am Hüttenfeld wird mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Dies erlaubt auf den vorgesehenen Grundstücksgrößen von mehr als 1.000 qm Wohnflächen von deutlich über 300 qm und ist somit ausreichend auch für gehobene Ansprüche. Südlich der Straße Am Hüttenfeld sind lediglich zwei Wohngebäude auf jeweils noch größeren Grundstücken geplant. Dadurch ist in diesem Bereich eine GRZ von 0,2 ausreichend. Durch die Größe der vorgesehenen Grundstücke ergeben sich weitgreifende bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten. Die Aussagen zum Versiegelungsgrad innerhalb des Umweltberichtes spiegeln allerdings eher theoretische Ausnutzbarkeiten wider, da diesbezüglich im Einfamilienhaussektor – auch bei gehobenen Ansprüchen – ein Sättigungsgrad erreicht und somit die Versiegelungsrate relativiert wird.

[1] vgl. Kapitel 2 Anlass und Ziele der Planung

Für das gesamte Plangebiet werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung wird durch maximale Gebäudehöhen, die dem Geländeverlauf entsprechend von 408,00 m über NN auf 399,00 m über NN gestaffelt sind, ergänzt. Die neu hinzukommende Bebauung nimmt somit in der Höhenentwicklung Rücksicht auf den baulichen Bestand östlich der Neuenhofer Straße. Durch die vorgesehenen gestaffelten Höhenfestsetzungen von maximalen Gebäudehöhen über NN sind im Mittel im nördlichen Baufenster maximale Gebäudehöhen von 8,00 m über Geländeoberkante, in den südlichen Baufenstern maximale Gebäudehöhen von 9,00 m über Geländeoberkante realisierbar. Dieser Berechnung liegt eine Mittelwertbildung der vorhandenen Ausgangshöhe innerhalb der Baufenster zugrunde, die als Gründungshöhe für die Neubauten angenommen wurde.

Der Planvorentwurf sah noch maximal ein Vollgeschoss zuzüglich ausgebauter Dachgeschosse unter Satteldächern vor. Diese Festsetzung harmonierte mit dem Gebäudebestand in der Umgebung, der im Wesentlichen gleichfalls eingeschossige Bauweise mit Satteldächern aufweist. Im weiteren Verlauf der Planung wurden die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Dachform überarbeitet. Im nördlichen Baufenster sind nunmehr maximal zweigeschossige Wohngebäude mit Flachdach, südlich der Straße Am Hüttenfeld gleichfalls maximal zweigeschossige Häuser ohne die Vorgabe einer Dachform festgesetzt. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dies (noch) vertretbar. Zur Vermeidung zu großer Gebäudehöhen wurden zusätzlich – der vorhandenen Topografie folgend – maximale absolute Gebäudehöhen über NN festgesetzt. Eine Einfügung in die Umgebungsbebauung ist noch gegeben, auch wenn durch die Festsetzungen zur Geschossigkeit und zur Dachform kein einheitliches Ortsbild erzielt wird. Die Höhenentwicklung zweigeschossiger Gebäude mit Flachdach bewegt sich in einer ähnlichen Größenordnung wie eingeschossige Gebäude mit einem Satteldach bei einer seinerzeit vorgesehenen Dachneigung zwischen 35 und 49 Grad; in der Regel werden Gebäude mit Satteldächern eher höher sein als zweigeschossige Gebäude mit Flachdach, d. h. der Spitzbodenbereich wird zwei Vollgeschosse mit Flachdach überragen. Die Kubatur eines zweigeschossigen Flachdachbaus wirkt allerdings voluminöser als sog. eineinhalbgeschossige Satteldachgebäude. Da das geplante Baugebiet durch die Neuenhofer Straße vom vorhandenen Gebäudebestand abgesetzt ist, kann dies aus städtebaulicher Sicht hingenommen werden. Die Höhe der zukünftigen Wohnhäuser und die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sprengen den Rahmen der Umgebungsbebauung nicht. Das Bestreben, in dem geplanten Baugebiet eine hochwertige Architektur realisieren zu können, wird durch die Flachdachfestsetzung begünstigt. Sie eröffnet Raum für eine abgesetzte, architektonisch anspruchsvolle Formensprache, ohne den Rahmen der Umgebungsbebauung strukturell zu sprengen.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. Es sind lediglich Einzelhäuser zulässig. Dies korrespondiert mit dem Bestand der Umgebungsbebauung. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Im nördlichen Baugebiet ist ein Baufenster mit einer Bebauungstiefe von 17,00 m festgesetzt, was die Errichtung auch größerer Einfamilienhäuser gestattet. In diesem Baufenster sind drei Wohnhäuser vorgesehen. Durch die Orientierung der überbaubaren Grundstücksflächen zur Neuenhofer Straße hin werden auf den westlichen Grundstücksteilen – von der Straße abgesetzt, durch die Wohngebäude geschützt und nach Südwesten ausgerichtet – private Räume gebildet, die durch eine besonders günstige Besonnungs- und Belichtungssituation eine hohe Qualität aufweisen. Auch die Möglichkeiten zur Nutzung von Solarenergie oder zur Errichtung von Niedrigenergiehäusern oder Energieplushäusern sind in besonderem Maße gegeben. Südlich der Straße Am Hüttenfeld werden für die geplanten zwei Wohngebäude jeweils Einzelbaufenster festgesetzt. Damit kann die Stellung der Häuser auf den hier vorgesehenen großen Grundstücken in der Weise gelenkt werden, dass auch hier eine energetische Optimierung der Planung erfolgt. Durch die Stellung der Gebäude jeweils auf den nördlichen Grundstücksteilen sind auch hier die Gärten nach Süden orientiert. Aufgrund der Größe der Grundstücke verbleiben zusätzliche Gestaltungsmöglichkeiten. Die Häuser sind gleichfalls nach Süden und Westen ausgerichtet, so dass auch hier sowohl die aktive als auch die passive Sonnenenergienutzung besonders begünstigt ist. Die Leitungstrasse, die nicht überbaut

werden darf, bedingt, dass diese zwei Baufenster etwas weiter von der Neuenhofer Straße abgesetzt sind.

5. Verkehr

Das Plangebiet wird über die Neuenhofer Straße, die als Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzt wird, erschlossen. Die Baugrundstücke nördlich der Straße Am Hüttenfeld können über direkte Grundstückszufahrten von der Neuenhofer Straße aus erschlossen werden; alternativ kann das südlichste dieser Baugrundstücke auch von der Straße Am Hüttenfeld aus angefahren werden. Die Straße Am Hüttenfeld ist gleichfalls als Verkehrsfläche in einer Breite von 5,50 m festgesetzt. Sie steht derzeit in privatem Eigentum. Eine Übernahme durch die Stadt Lüdenscheid ist nicht vorgesehen. Die Straße wird somit als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Für die Erschließung der südlich der Straße Am Hüttenfeld gelegenen Baugrundstücke trifft der Bebauungsplan dezidierte Festsetzungen. Dies wird aufgrund der vorhandenen Grünkulisse in diesem Bereich, die das Plangebiet maßgeblich prägt und daher so weit als möglich erhalten werden soll, erforderlich. Das nördliche der beiden festgesetzten Baufenster kann entweder über die Straße Am Hüttenfeld oder über die Neuenhofer Straße im Einmündungsbereich der Straße Am Hüttenfeld erreicht werden. Das südliche Baufenster wird durch eine 10,00 m breite Unterbrechung des gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt, durch den der Erhalt des Grünstreifens entlang der Neuenhofer Straße gewährleistet werden soll, verkehrlich erschlossen. Innerhalb dieses 10,00 m breiten Korridors kann die zur Erhaltung des Grünstreifens gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf einer Breite von maximal 6,00 m zum Zwecke einer Zufahrt unterbrochen werden. Alternativ kann das südliche Baugrundstück auch im Süden des Plangebietes – hier ist aufgrund des nicht mehr ökologisch wertvollen Zustandes des an dieser Stelle ohnehin lichter werdenden Gehölzbestandes kein Ein- und Ausfahrtverbot mehr festgesetzt – von der Neuenhofer Straße aus erschlossen werden, was allerdings eine längere private Zufahrt bedingt.

Die Festsetzungen zur Erschließung der Baugrundstücke beruhen auf einer Abwägung, die einerseits die ökologische Wertigkeit des Gehölzstreifens an der Neuenhofer Straße[2] sowie andererseits den Erschließungsaufwand im Hinblick auf eine wirtschaftliche Erschließung der Baugrundstücke berücksichtigt: Nach ökologischer Einschätzung des Fachdienstes Umweltschutz und Freiraum sind Zufahrten im äußersten Norden (bis 20,00 m südlich der Einmündung Am Hüttenfeld in die Neuenhofer Straße) sowie im Süden (Bäume zum großen Teil abgestorben und abgängig) des Gehölzstreifens unkritisch, während im mittleren Teil maximal eine Zufahrt tolerabel ist, die jedoch zum Verlust eines Großbaumes führen würde. Weitere Zufahrten würden den Verlust der Gesamtstruktur bedingen. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten gewährleistet der Bebauungsplan mit den getroffenen Festsetzungen eine wirtschaftliche Erschließung über vorhandene Straßen und begrenzt den Eingriff in die prägende Gehölzstruktur auf ein vertretbares bzw. notwendiges Maß.

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst vorzuhalten. Garagen sind auf den überbaubaren sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, müssen aber aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dadurch wird die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der Neuenhofer Straße sowie auf der Straße Am Hüttenfeld gewährleistet. Auf den festgesetzten mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind Garagen unzulässig.

[2] vgl. Kapitel 6 Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist mit der Haltestelle Schule Baukloh über die Linien

46 LÜD Baukloh – Nattenberg – Sauerfeld ZOB – Agentur für Arbeit – Bahnhof
56 LÜD Ahelle – Ostendorf Schule – Ostendorf – Brügge Schule – Wehberg Wendestelle
246 LÜD Sauerfeld ZOB – Schule Baukloh – Haus Schöneck

an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Die Busse der Linien 56 und 246 verkehren – überwiegend zum Schülertransport – nur an Schultagen, die Linie 46 verkehrt ganztägig an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Randbereich eines etwa 6.000 ha großen Landschaftsschutzgebietes. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes geht die Entlassung dieser Flächen aus dem Landschaftsschutz einher. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie ein Umweltbericht gem. § 2 a BauGB erarbeitet.

Im Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde vor der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche eine ökologische Ersteinschätzung vorgenommen. Demnach sind keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft zu erwarten. Das Plangebiet wird durch einen Gehölzstreifen an der Neuenhofer Straße und durch Grünland geprägt. Im näheren Umfeld befindet sich eine ehemalige Hoflage mit weiterem Grünland. Im Westen und Süden finden sich Waldflächen, im Norden, Osten und Südwesten Siedlungsflächen. Der Biotoptypenbestand im Plangebiet ist aufgrund der Straßennähe überwiegend von nachrangiger ökologischer Bedeutung; angrenzende Biotopstrukturen werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt.[3] Allenfalls der Gehölzstreifen an der Neuenhofer Straße verfügt über ein großes ökologisches Potenzial. Anlässlich einer Ortsbesichtigung am 19.09.2012 hat der Fachdienst Umweltschutz und Freiraum eine ökologische Einschätzung des Gehölzstreifens vorgenommen und ist dabei zu diesem Ergebnis gelangt. Der Grünstreifen verfügt demnach über eine von beiden Seiten geschlossene Strauchschicht, bildet eine lineare Einheit und stellt – auf einem Erdwall aufstehend – eine Seltenheit in Lüdenscheid dar. Die als Überhälter ausgebildeten Bäume sind etwa 70 bis 80 Jahre alt. In freier Landschaft könnte der Grünstreifen einen geschützten Landschaftsbestandteil nach Bundesnaturschutzgesetz darstellen. In Lüdenscheid existieren wenige Bereiche, in denen eine derart strukturierte Situation an der offenen Landschaft (Wiese) liegt, weshalb eine große Artenvielfalt (offenlandabhängige Arten, an den Siedlungsraum angepasste Arten, waldabhängige Arten), insbesondere im Hinblick auf Vögel, zu erwarten ist. Anlässlich einer Ortsbegehung wurden zudem Laubheuschrecken wie das Grüne Heupferd, aber auch Rösels Beißschrecke angetroffen.

Das Plangebiet besteht aus Braunerde mit mittlerer bis hoher Sorptionsfähigkeit und mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Die Bodenwertzahl beträgt 30-55, was einem mittleren Ertrag entspricht. Aufgrund seiner Fruchtbarkeit wird der Boden als schutzwürdig eingestuft. Mit der Planung wird somit unversiegelter Boden mittlerer Fruchtbarkeit in Anspruch genommen. Im Bereich der geplanten Baukörper kann von einer vollständigen Überformung des gewachsenen Bodens ausgegangen werden.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden; im Süden und Westen fließt der Bauklohbach. Eine Beeinträchtigung wird durch die Planung voraussichtlich aufgrund der Nutzungsart Wohnen nicht gegeben sein. Da der Boden im Plangebiet nicht versiegelt ist,

[3] vgl. Stadt Lüdenscheid: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Lüdenscheid, 2012, S. 33 f

besteht eine natürliche Grundwasserneubildungsrate. Das Grundwasser steht sehr tief an, es besteht eine geringe Grundwassergefährdung. Unter Berücksichtigung des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) werden mit den zu erwartenden Flächenversiegelungen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bewirkt.

Am vorhandenen Siedlungsrand herrscht ein Übergangsklima mit positiven klimatischen und lufthygienischen Wirkungen der freien Landschaft (Frisch- und Kaltluftproduktion). Mit der Planung wird der Bereich des Siedlungsklimas ausgedehnt, allerdings ist in Verbindung mit der festgesetzten relativ geringen Versiegelungsrate und den Gartenflächen keine über das Mikroklima hinaus gehende Veränderung der klimatischen Verhältnisse zu erwarten.[4]

Der Bebauungsplan trifft besondere Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft. So wird die vorhandene prächtige Grünkulisse entlang der Neuenhofer Straße fast vollständig mit einem Erhaltungsgebot belegt und gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Verluste sind zu ersetzen. Die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können innerhalb eines 10,00 m breiten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrtsverbot auf einer Breite von maximal 6,00 m zum Zwecke einer Zufahrt unterbrochen werden. Dadurch wird einerseits der überwiegende Erhalt der Grünkulisse gewährleistet, andererseits ist eine wirtschaftliche Erschließung des südlichsten Baugrundstückes von der Neuenhofer Straße aus gegeben. Durch die Festsetzung des 10,00 m breiten Korridors, in dem eine Zufahrt durch den Gehölzstreifen angelegt werden kann, wird der mögliche Eingriff so verortet, dass dadurch zwar ein Großbaum sowie weitere Gehölze nicht zu halten sind, aber im Rahmen einer Abwägung eine (noch) vertretbare Beschädigung der Gesamtstruktur vorgenommen wird. Im südlichen Verlauf der Neuenhofer Straße ist kein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Hier kann alternativ die Zufahrt zum südlichsten Baugrundstück hergerichtet werden, da die Bäume dort zum großen Teil abgestorben und abgängig sind. Dies bringt jedoch eine bedeutend längere private Zufahrt in topografisch bewegtem Gelände mit sich. Das nördliche Baufenster südlich der Straße Am Hüttenfeld kann über eben diese Straße erschlossen werden. Alternativ ist auch eine Zufahrt über den Einmündungsbereich Am Hüttenfeld in die Neuenhofer Straße möglich, da die ökologische Qualität des Grünstreifens auf den ersten Metern gering ist und der Bebauungsplan infolgedessen hier kein Erhaltungsgebot vorsieht. Das Erhaltungsgebot wird zudem teilweise von einer mit Leitungsrechten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zu belastenden Flächen überlagert. Unterhalb des Gehölzstreifens verläuft eine Regenwasserleitung. Für Wartungs- und Reparaturarbeiten an dieser Regenwasserleitung sowie den Hausanschluss an diese Regenwasserleitung kann behutsam in den Bestand eingegriffen werden. Für Pflanzenverluste sind vor Ort entsprechende Nachpflanzungen vorzunehmen.

Durch die Planung wird der Ortsrand insgesamt nach Westen verschoben. Im Westen der Baugrundstücke ist zur Ausbildung eines neuen Ortsrandes ein 7,50 m breiter Streifen mit einem Anpflanzgebot versehen und gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Auf diesen Flächen wird eine Hecke mit den Straucharten Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster (Ligustrum vulgare), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Hundsrose (Rosa canina), Holunder (Sambucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas) und Faulbaum (Frangula alnus) sowie fünf Ebereschen (Sorbus aucuparia) mit einem Stammumfang von 14/16 cm in gleichmäßiger Verteilung angepflanzt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; Verluste sind zu ersetzen.

Der südlich angrenzende Wald wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ein Waldschutzabstand von 30,00 m ist in jedem Fall gewährleistet. Am Waldrand ist gem. § 9 (1) Nr. 20 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Sie soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Dadurch

[4] vgl. Stadt Lüdenscheid: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan, Lüdenscheid, 2012, S. 34 f

kann der mit ca. 40 Jahren noch junge Wald einen Waldsaum aufbauen. Als Initialpflanzung sind die Straucharten Faulbaum (Frangus alnus), Hasel (Corylus avellana) und Schlehdorn (Prunus spinosa) anzupflanzen.

7. Ver- und Entsorgung

Zur abwassertechnischen Erschließung ist der vorhandene Regenwasserkanal nach Norden hin zu verlängern, so dass die Straßenentwässerung und die Abflüsse aus den befestigten Flächen auf den Grundstücken hieran angeschlossen werden können. Darüber hinaus wird ein neuer Schmutzwasserkanal erforderlich, der im Freispiegelgefälle an die vorhandene Pumpstation südlich des Plangebietes anzubinden ist. Von hier aus wird eine neue Druckleitung zum Mischsystem Talstraße geführt. Der Bebauungsplan setzt in etwa parallel zur Neuenhofer Straße hinter dem Gehölzstreifen eine entsprechende Leitungstrasse als mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB fest. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden. Auch ein Bodenauf- oder -abtrag ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

In der Neuenhofer Straße und der Straße Am Hüttenfeld befinden sich Leitungen für die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser. Das Baugebiet kann aus dem vorhandenen Leitungsnetz versorgt werden. Auch die erforderliche Löschwassermenge von 800 l / min. bzw. 48 m³ / h kann bereitgestellt werden. In unmittelbarer Nähe befinden sich zwei Hydranten, die etwa 140 m Luftlinie voneinander entfernt sind.

8. Örtliche Bauvorschriften

Gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW werden örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung und Begrünung des Baugebietes in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen bilden einerseits einen Gestaltungsrahmen, lassen den Bauherren jedoch auch Spielraum bei der Ausführung der Gebäude.

So sind im nördlichen Baufenster als Dachform für Hauptgebäude Flachdächer vorzusehen. Damit wird im Hinblick auf dieses wesentliche Gestaltungsmerkmal eine Einheitlichkeit erzielt. Südlich der Straße Am Hüttenfeld wird keine Dachform festgesetzt, da die Sicht auf diese Grundstücke weitgehend durch die Gehölzkulisse verstellt sein wird und daher den Bauherren eine größere Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden kann.

Südlich der Straße Am Hüttenfeld können die Dachflächen von Satteldächern von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten (jeweils maximal 5,0 m lang) durchbrochen werden, wenn ihre Gesamtlänge 2/3 der Länge der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreitet und die Bauteile einen seitlichen Abstand von mindestens 1,5 m von der darunterliegenden Gebäudeaußenkante einhalten. Im Spitzbodenbereich oberhalb eines Dachgeschosses sind Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachausschnitte unzulässig. Gelbe, blaue oder grüne Dacheindeckungen sind unzulässig. Drempel sind bis zu einer Höhe von maximal 0,60 m (gemessen an der Außenseite der Außenwand von der Oberkante Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt mit der Unterkante des Daches) zulässig.

Die Fassaden sind als Putzfassaden in der Grundfarbe weiß auszuführen.

Böschungen innerhalb der bebauten Grundstücke dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 angelegt werden. Sie sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

9. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Denkmalpflegerische Belange werden durch die Planung 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 Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und / oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW - DSchG NW -), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich – südlich des Regenrückhaltebeckens an der Neuenhofer Straße – zwei Stieleichen im Alter von 200-300 Jahren mit einem Stammumfang von etwa 3,50 m, die das Naturdenkmal 2.3.40 darstellen. Die Bäume werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

10. Störfallvorsorge

Die vorliegende Planung befindet sich außerhalb jeglicher Achtungsbereiche von Betrieben, die der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung – Störfallverordnung – bzw. der vom Rat der Europäischen Union erlassenen Richtlinie 96/82/EG unterfallen.

11. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Lüdenscheid und dem Grundstückseigentümer wird begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen, in dem weitere Einzelheiten, die Voraussetzung oder Folge der Planung sind, geregelt werden. U. a. verpflichtet sich der Grundstückseigentümer zur Eintragung der erforderlichen Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Träger der Ver- und Entsorgung. Des Weiteren werden in dem städtebaulichen Vertrag besondere Anforderungen an die energetische Ausgestaltung der Wohnhäuser gestellt sowie die maximal zwei Wohneinheiten als zulässig festgelegt.

12. Hinweis

Der Begriff „Einfamilienhaus“ ist nicht einheitlich definiert. Abweichend von Definitionsansätzen im Sinne des Bewertungsgesetzes (Wohngrundstück mit nur einer Wohneinheit; Wohnungen des Hauspersonals werden dabei nicht mitgerechnet) oder allgemeiner Natur (als Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus gebautes Haus für eine Familie) wird unter einem Einfamilienhaus ein Gebäude verstanden, in dem eine überschaubare Gruppe von Menschen (eben eine Familie, aber auch unverheiratete oder gleichgeschlechtliche Paare oder Menschen, die sich zu einer Wohngemeinschaft zusammengeschlossen haben) einen gemeinsamen Haushalt führen. Eine Reduzierung auf den Begriff der „Familie“ als wesentliches Charakteristikum des Einfamilienhauses würde die heute bestehenden gesellschaftlichen und sozialen Realitäten nicht in der Gesamtheit ihrer Bandbreite abbilden. Das Einfamilienhaus ist darüber hinaus dadurch gekennzeichnet, dass es vielfach über nur eine Wohneinheit verfügt. Gleichwohl ist auch eine zweite Wohneinheit als sogenannte „Einliegerwohnung“ in Einfamilienhäusern weitverbreitete gebaute Realität. Das Vorhandensein einer solchen (in der Regel untergeordneten) Einliegerwohnung führt nicht zum Verlust der

Eigenschaft als Einfamilienhaus. Die Einliegerwohnung dient in vielen Fällen dem Wohnen von Angehörigen der Besitzer des Einfamilienhauses wie z. B. (pflegebedürftigen) Großeltern oder (erwachsenen) Kindern. Auch an andere Personen vermietete zweite Wohneinheiten helfen den Eigentümern häufig, den erforderlichen Kredit für das Haus bedienen zu können. Eine definitorische Einengung der Begrifflichkeit „Einfamilienhaus“ im Wortsinn (also auf eine einzige Wohneinheit) erscheint daher – auch im bodenrechtlichen Sinn – nicht geboten. In diesem Sinne ist in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart worden, dass je Baugrundstück nur zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Lüdenscheid, den 08.06.2015

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Stadt Lüdenscheid
- Fachdienst Umweltschutz und Freiraum -

U m w e l t b e r i c h t

zum Bebauungsplan Nr. 808 „Neuenhofer Straße“

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Es ist beabsichtigt, entlang der Westseite der Neuenhofer Straße auf einer Länge von ca. 150 m fünf Baugrundstücke größeren Zuschnittes für großzügige Einzelhausbebauung auszuweisen, da dieses Wohnungsmarktsegment auf dem Lüdenscheider Wohnungsmarkt unterrepräsentiert ist. Es soll ein reines Wohngebiet festgesetzt werden.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für die Bebauungsplanung

Als Ziele des Umweltschutzes werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Technischen Anleitungen zu Grunde gelegt, die für die jeweiligen Schutzgüter in Bauleitplanverfahren anzuwenden sind. Die Ziele des Umweltschutzes werden zu den einzelnen Schutzgütern näher beschrieben.

Die Eingriffsregelung in den Naturhaushalt und in die Landschaft im Sinne des § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des § 4 des Landschaftsgesetzes NW (LG NW) wurde beachtet und angewendet.

Die einschlägigen Vorschriften des Forstrechtes zum Schutz und zum Erhalt des Waldes und die einschlägigen Vorschriften des Wasserrechtes zum Schutz des Grundwassers und zum Schutz vor Überschwemmungen (§ 51a LWG) wurden berücksichtigt.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Es entsteht erstmalig neuer Bedarf an Grund und Boden durch Wohnbebauung mit Nebenanlagen in einer Größenordnung von etwa 7.300 m².

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen / Eingriffsregelung

Die im nachfolgenden nicht aufgeführten Schutzgüter sind nach Ermittlung und Beurteilung der Stadt Lüdenscheid nicht betroffen.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Ziele des Umweltschutzes

DIN 4109 und 18005, Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), 16. und 18. BImSch-Verordnung, Technische Anleitung Lärm, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Voraussichtliche Auswirkungen

Verkehrsbelastungszahlen liegen für die Neuenhofer Straße nicht vor. Die verkehrliche Belastung der Straße kann jedoch als gering eingestuft werden. Mit wohnunverträglichen Lärmbelastungen ist auch unter Berücksichtigung von fünf hinzukommenden Einzelhäusern und dem daraus resultierenden zusätzlichen Verkehr nicht zu rechnen.

Bewertung

In einer 5-stufigen Skala werden die Auswirkungen als ‚sehr gering' einzustufen sein.

sehr gering	**gering**	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Maßnahmen zum Monitoring sind nicht erforderlich.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, ökologische Vielfalt

Ziele des Umweltschutzes

Eingriffsregelung im Baugesetzbuch (§ 1A), dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz NW, Artenschutzvorschriften, FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie VRL

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

1. Nutzungsbilanz

Durch die Planänderung verschieben sich die Flächenanteile der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen, wie folgt:

Nutzung	Bestand	Planung	Saldo
Straßen und Wege	1.360	1.683	+ 323
Gehölze	1.624	1.964	+ 340
Grünland, auch Brachen und Säume	8.290	775	- 7.575
Wald	498	498	0
Gärten	383	0	- 383
Wohnen	0	7.280	+ 7.280
Summen	12.155	12.155	0
alle Angaben in m²			
Summe Saldo			**0**

2. Biotoptypenbewertung

	vorher					*nachher*			
Nutzung	**Fläche in m²**	**WP je Hektar**	**Fläche in ha**	**Flächenwert**		**Fläche in m²**	**WP je Hektar**	**Fläche in ha**	**Flächenwert**
Mähwiese (5)		14							
Mähwiese (5) (6)	7.182	14	0,72	10,08					
Laubmischwald (9)	498	17	0,05	0,85		498	20	0,05	1,0
Feldhecke (4)	1.153	19	0,115	2.184		1.023	18	0,1	1,8
Feldhecke (10)	200	17	0,02	0,34					
Feldhecke (11)	380	17	0,04	0,68					
Grünlandsaum (3)	458	12	0,045	0,54					
Grünlandbrache (8)	650	15	0,065	0,975					
Dauerkleingarten (7)	383	10	0,04	0,4					
Straßenfläche (1)	1.252	0	0,125	0		1.638	0	0,165	0
Weg, unversiegelt (2)	108	2	0,01	0,02					
Wohngeb. m. Gärten (12)						7.280	6	0,727	4,362
Brache, neu (14)						775	13	0,08	1,04
Feldhecke neu						941	16	0,095	1,52
Summe	**12.155**		**1,215**	**15,814**		**12.155**		**1,215**	**9,722**

Flächenwert vorher = 15,814 WP
Flächenwert nachher = 9,722 WP

Wertverlust = 6,435 WP

Bezogen auf die rein flächenmäßigen Nutzungsveränderungen ergibt sich ein rechnerischer ökologischer Verlust von 6,435 Wertpunkten durch die Planung. Verlust in % des Ausgangswertes: 40,69 %.

Der Eingriff besteht im Wesentlichen in der Veränderung der vorhandenen Topografie und des natürlichen Bodengefüges durch bauliche Anlagen (Versiegelung) und Bodenbewegungen (Abgrabungen, Anfüllungen, Verdichtungen, Leitungsbau). Er findet zu Lasten der Biotoptypen ‚Grünland' und ‚Feldgehölze' statt.

3. Biotopvernetzung

Das Plangebiet ist randlicher Teil einer landwirtschaftlich genutzten Quellmulde und liegt im Übergangsbereich zu den benachbarten Siedlungsbereichen, von denen es durch die Neuenhofer Straße getrennt wird. Wanderbewegungen ubiquitärer Vögel und Keinsäuger werden durch die Besiedlung des Bereiches nicht nachhaltig unterbunden; für eventuell vorkommende Greifvögel oder Großsäuger kann die Besiedlung im Einzelfall eine Arealverkleinerung darstellen, nicht jedoch Wanderbewegungen, die bei diesen Arten zwischen Wohnbebauung und Freifläche nicht stattfinden, unterbinden. Insofern kann ein Eingriff in die Biotopvernetzung nicht erkannt werden.

4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

Zur Feststellung besonders geschützter Arten wurde von April bis Juli 2014 jeden Monat eine Geländebegehung durchgeführt. Dabei wurden die verschiedenen Vogelarten anhand ihrer Lautäußerungen oder durch Sichtbeobachtungen bestimmt. Die Fledermäuse sind mit Hilfe eines BAT-Detektors untersucht worden.

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Nahrungs-raum	Brut-raum	Art im U-Raum	RL NW	RL D
Säugetiere						
Haselmaus	Muscardinus avellanarius	Wald	Wald	tritt nicht auf	*	V
Braunes Langohr	Plecotus auritus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Fransenfledermaus	Myotis nattereri	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	3
Großer Abendsegler	Nyctalus noctula	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	I	3
Großes Mausohr	Myotis myotis	Wald	Gebäude	tritt nicht auf	2	3
Kleine Bartfledermaus	Myotis mystacinus	Gewässer	Gebäude	tritt nicht auf	3	3
Teichfledermaus	Myotis dasycneme	Gewässer	Gebäude	tritt nicht auf	I	G
Wasserfledermaus	Myotis daubentonii	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Zweifarbfledermaus	Vespertilio murinus	extens. Kulturland	Gebäude	tritt nicht auf	I	G
Zwergfledermaus	Pipistrellus pipistrellus	Siedlungen	Gebäude	Ggf. möglich	*	*
Vögel						
Eisvogel	Alcedo atthis	Gewässer	Ufer	tritt nicht auf	*	V
Gartenrotschwanz	Phoenicurus phoenicurus	Heidegebiete	Bäume	tritt nicht auf	2	V
Grauspecht	Picus canus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	2	V
Habicht	Accipiter gentilis	Waldrand	Bäume	tritt nicht auf	V	*
Kiebitz	Vanellus vanellus	Grünland	Grünland	tritt nicht auf	3	2
Kleinspecht	Dryobates minor	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Mäusebussard	Buteo buteo	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Mehlschwalbe	Delichon urbica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3	*
Neuntöter	Lanius collurio	extens. Kulturland	Büsche	tritt nicht auf	V	*
Rauchschwalbe	Hirundo rustica	Grünland	Gebäude	tritt nicht auf	3	V
Rotmilan	Milvus milvus	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	3	V
Schwarzspecht	Dryocopus martius	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Schwarzstorch	Ciconia nigra	Gewässer	Bäume	tritt nicht auf	2	3

Sperber	Accipiter nisus	strukt. Landschaft	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Turmfalke	Falco tinnunculus	strukt. Landschaft	Gebäude	tritt nicht auf	V	*
Waldkauz	Strix aluco	Wald	Bäume	tritt nicht auf	*	*
Waldohreule	Asio otus	Wald	Bäume	tritt nicht auf	3	*
Wiesenpieper	Anthus pratensis	extens. Kulturland	Grünland	tritt nicht auf	2	*
Amphibien						
Geburtshelferkröte	Alytes obstetricans	Industriebrachen	Gewässer	tritt nicht auf	V	3
Kammmolch	Triturus cristatus	Wald; Gewässer	Gewässer	tritt nicht auf	3	3
Reptilien						
Schlingnatter	Coronella austriaca	strukt. Landschaft	Erdlöcher	tritt nicht auf	2	2

Alle für das Messtischblatt 4711 (1:25.000) vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) angegebenen Arten werden bezüglich ihres potentiellen Vorkommens im Untersuchungsraum betrachtet.

Da für die meisten der oben aufgeführten, planungsrelevanten Arten geeignete Biotop- oder Habitatstrukturen fehlen, kann ein Vorkommen mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Nachfolgend wird aber für jede einzelne Art begründet, warum ein Auftreten im Untersuchungsgebiet nicht anzunehmen ist.

Gewässerabhängige Arten

Arten wie die Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Schwarzstorch, Eisvogel, Geburtshelferkröte und Kammmolch sind alle vom Vorkommen mehr oder weniger großer, offener Wasserflächen abhängig.

Da sich auf dem Vorhabengrundstück keine offenen Wasserflächen befinden, also keine geeigneten Biotopstrukturen vorhanden sind, um die artspezifischen Lebensraumansprüche zu befriedigen, ist ein Vorkommen von gewässerabhängigen Arten auszuschließen.

Waldabhängige Arten

Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Habicht, Waldkauz, Waldohreule, Grauspecht, Kleinspecht und der Schwarzspecht brüten und jagen in ausgedehnten Wäldern. Die vorgefundenen Strukturen reichen nicht aus, um den oben aufgeführten Arten ein Überleben zu ermöglichen.

Auch ein Vorkommen der Haselmaus - sie lebt bevorzugt in Laub- und Laubmischwäldern mit gebüschreichem Unterwuchs - erscheint unwahrscheinlich. Die sowohl für die Ernährung als auch für den Bau der kugelförmigen Schlaf- und Wurfnester notwendigen Sträucher wie Haselnuss, Himbeeren oder auch Holunder sind im Untersuchungsgebiet nicht im ausreichenden Maße vorhanden.

Ein Vorkommen einer der oben beschriebenen, waldabhängigen Arten ist somit nahezu auszuschließen.

Grünlandabhängige Arten

Mehlschwalbe, Rauchschwalbe und Kiebitz besiedeln ländliche Gebiete mit ausgedehnten Freiflächen. Sie benötigen zur Jagd strukturierte Grünland- oder Ackerflächen. Diese Strukturen sind in dem untersuchten Gebiet nicht vorhanden. Ein Vorkommen von grünlandabhängigen Arten auf dem Vorhabengrundstück ist somit auszuschließen.

Offenlandabhängige Arten

Greifvögel wie Mäusebussard, Rotmilan, Sperber und Turmfalke brauchen eine offene bis halboffene, gut strukturierte Kulturlandschaft, um ihren Nahrungsbedarf zu decken. Ihre Nistplätze befinden sich in der Regel in hohen Bäumen oder Gebäuden. Neuntöter, Gartenrotschwanz, Wiesenpieper und die Schlingnatter benötigen zum Überleben die offene Landschaft mit eingestreuten Feldgehölzen und Hecken.

Obwohl genügend Strukturen für offenlandabhängige Arten im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, werden offenbar an dieser Stelle die Lebensraumansprüche nicht erfüllt. Trotz intensiver Suche konnte kein Hinweis auf eine der oben beschrieben Arten gefunden werden. Ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ist damit auszuschließen.

Im Zuge von fünf Begehungen konnten folgende Arten festgestellt werden:

Brutvögel:	Amsel, Buchfink, Grünfink, Heckenbraunelle, Ringeltaube, Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilp Zalp;
Nahrungsgäste:	Blau- und Kohlmeise
Sichtbeobachtung:	Dompfaff, Dorngrasmücke, Singdrossel

Ein Nachweis von Fledermäusen gelang nicht.

Da die Feldgehölze und Bäume im Untersuchungsgebiet zum größten Teil über die Festsetzungen des Bebauungsplans geschützt und damit erhalten bleiben, ist mit negativen Auswirkungen auf den Tierbestand nicht zu rechnen.

5. Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 ‚Lüdenscheid' des Märkischen Kreises und ist dort als ‚Allgemeines Landschaftsschutzgebiet Typ A' festgesetzt. Die Schutzgebietsfestsetzung tritt außer Kraft, sobald die Stadt Lüdenscheid in einem Bebauungsplan andere Festsetzungen trifft und der Träger der Landschaftsplanung diesen im Verfahren nicht widerspricht. Träger der Landschaftsplanung ist der Kreistag; ein Widerspruch im Sinne des Gesetzes bedürfte eines entsprechenden Beschlusses des Kreistages.

Ziel des Landschaftsschutzes ist der Erhalt der typischen Sauerländer Landschaft, geprägt durch einen Wechsel von Freiflächen und Waldparzellen, hier in typischer Weilerlage in Quellmuldenlage mit bewirtschafteten Freiflächen in Hofnähe, hinsichtlich der Wasserversorgung im Bereich eines Gewässers resp. einer Quellmulde. Die Lage des noch vorhandenen Kleingartens sowie des brachgefallenen Gartenstückes (ggf. früher Obstwiese) geben bei dieser Siedlungsart die hausnahen Versorgungsbereiche (Obst, Gemüse, Kleintierhaltung) wieder. Die die Neuenhofer Straße beglei-

tenden Gehölze mögen dem Schutz der Straße als Verbindungsweg gedient haben, z. B. vor Schneeverwehungen. Die Gehölze entlang der Nordgrenze des Plangebietes zu den ehemaligen Gebäuden der Kaserne Baukloh (heute: Schule) sind jüngeren Datums und nicht landschaftstypisch.

Bewertung

Der Eingriff in die Biotopstruktur wird auf Grund des Punktverlustes von ca. 40 % des Ausgangswertes und der Inanspruchnahme von Grünlandflächen als in Lüdenscheid deutlich abnehmendem Biotoptyp als ‚mittel' bewertet. Gleiches gilt für den Eingriff in die Strukturen des Landschaftsschutzes, da auch hier die landwirtschaftlichen Freiflächen auf Grund des Siedlungsdruckes und Aufforstungsdruckes als abnehmend einzustufen sind,.

sehr gering	gering	**mittel**	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

1. Allgemeiner ökologischer Ausgleich

Der allgemeine ökologische Ausgleich erfolgt in Höhe von 6,435 Wertpunkten. Er kann durch Anlage von extensivem Grünland mit einer randlichen, wegebegleitenden Obstbaumreihe auf einer ehemals als Weihnachtsbaumkultur genutzten Fläche in der Nähe des Schlosses Neuenhof ausgeglichen werden; die Fläche ist in der Anlage dargestellt. Der Verlust an Heckenstrukturen wird am westlichen Rand des Plangebietes im Übergang des neuen Baugebietes zur freien Landschaft ausgeglichen, wobei die Bewertung in den Bewertungssaldo des Plangebietes bereits eingeflossen ist.

Die Heckenanpflanzung im Plangebiet erfolgt mit einheimischen Sträuchern und wenigen Überhältern, ebenfalls nur heimische Baumarten. Die Sukzessionsfläche wird initial mit einheimischen Sträuchern in Gruppen bepflanzt; eine Mahd ist nicht vorgesehen bzw. beschränkt sich auf einen ein Meter breiten Streifen entlang der zu schaffenden Grundstücksgrenzen.

Sämtliche Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Planbegünstigten und werden mit den einschlägigen Rechtsinstrumenten durchgeführt und abgesichert.

2. Ausgleich Biotopvernetzung

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3. Ausgleich geschützter Arten, artenbezogener Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich und Monitoringmaßnahmen sind unter Berücksichtigung der Erhebungsergebnisse nicht erforderlich

Trotz intensiver Nachsuche und Kartierungen sind im Plangebiet weder besonders streng geschützte Wildtiere, Amphibienarten oder europäischen Vogelarten, noch besonders geschützte Pflanzenarten gefunden worden.

Die Fällung der nicht geschützten Bäume und die Rodung der nicht geschützten Hecken haben außerhalb des Brutgeschäftes, also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, zu erfolgen.

Deshalb ist auch weder mit einer Verletzung oder Tötung planungsrelevanter Tier- und europäischen Vogelarten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) noch mit der Zerstörung von deren Nist- und Brutstätten zu rechen.

Bei Einhaltung der oben beschriebenen begleitenden Maßnahmen werden keine streng geschützten Wildtiere, Amphibienarten oder europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- oder Wanderzeiten erheblich gestört (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Da im Plangebiet nicht vorhanden, werden weder Fortpflanzungs- noch Ruhestätten besonders geschützter Tierarten entnommen, beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) noch besonders geschützte Pflanzenarten oder deren Entwicklungsformen aus der Natur entnommen oder deren Standorte beschädigt oder zerstört (§ 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG).

4. Ausgleich Schutzgebiete

Da die freie Landschaft in Lüdenscheid fast flächendeckend durch den Landschaftsplan Nr. 3 ‚Lüdenscheid' des Märkischen Kreises unter Schutz gestellt worden ist, ist ein flächenmäßiger Ausgleich nicht möglich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind im Hinblick auf die Punkte 2 – 4 nicht erforderlich. Die Maßnahmen nach Punkt 1 erfordern ein jährliches Monitoring bis zum Ablauf von 10 Jahren nach Durchführung der Maßnahmen, um den Anwuchserfolg sicherzustellen.

Schutzgut Luft und Klima

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesimmissionsschutzgesetz, Durchführungsverordnungen zum Bundesimmissionsschutzgesetz (z. B. 22. BImSchVO)

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Es handelt sich um einen Ortsrandbereich, der zu den klimatisch begünstigten Flächen Lüdenscheids zählt. Durch seine Süd- bis Süd-Süd-Ost-Exposition ist er sonnenbegünstigt. Die Öffnung zu den vorherrschenden Windrichtungen, Süd bis West und die Lage oberhalb der Talnebelobergrenze sorgt für eine gute Durchlüftung, ohne jedoch zu großen Heizwärmeverlusten zu führen, da es sich um eine Halbhöhenlage handelt. Das Gebiet ist für eine Wohnbebauung prädestiniert.

Mit dem geplanten Bauvorhaben ist nur eine unwesentliche Veränderung der mikroklimatischen Verhältnisse verbunden. In der bisherigen Flächenbeschaffenheit als Wiese dient dieser Hang als ein nächtliches Frischluftentstehungsgebiet. Da die benachbarten Siedlungsflächen jedoch oberhalb der besagten Fläche liegen, ist deren Frischluftversorgung kaum beeinträchtigt. Außerdem profitiert die ganze Gegend von den angrenzenden großen Waldflächen mit ihren positiven lufthygienischen und klimatologischen Eigenschaften.

Mit dem Vorhaben ist keine Nutzung verbunden, mit der lufthygienische Belastungen einhergehen. Erhebliche Eingriffe in das Klima und die Luft sind aus der Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

Bewertung:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Zu diesem Schutzgut wird auf die Aussagen unter *Schutzgut Tiere und Pflanzen*, Nr. 5 verwiesen.

Insgesamt wird in eine typische Landschaftsstruktur eingegriffen und diese optisch und von der Nutzungsstruktur erheblich verändert, insbesondere wird auch in die Lage des Hofensembles eingegriffen. Allerdings ist die Umgebung und frühere Landschaftsstruktur im Verlauf der Jahrzehnte bereits durch Wohnbebauung östlich der Neuenhofer Straße oder durch die Anlage der Kaserne Baukloh erheblich verändert worden. Unter diesem Gesichtspunkt und unter der Feststellung, dass im Süden Lüdenscheids noch verschiedene typische Siedlungsbereiche und Nutzungsstrukturen erhalten sind, wird der Eingriff als ‚gering' bewertet.

Bewertung:

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffes in einzelne Gehölzstrukturen sollen entlang des Westrandes der neu ausgewiesenen Siedlungsfläche Gehölzstreifen angelegt werden. Vorhandene Gehölzstreifen sollen durch Festsetzung soweit wie möglich erhalten bleiben.

Die ‚Verfüllung' des Freiraumes (der Feldflur) als optisch wirksamer Fläche mit Gebäuden und Gehölzen ist am Eingriffsort nicht ausgleichbar.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch § 1 a, Bundesnaturschutzgesetz, Bundesbodenschutzgesetz Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung, Landesbodenschutzgesetz, Kreislaufwirtschaftsgesetz

1. Auswirkungen des Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Es werden ca. 7.300 m² Freiraum für Wohnzwecke beansprucht, wobei Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und 0,2 festgesetzt werden sollen. Diese können in Verbindung mit § 19 (4) der Baunutzungsverordnung für Nebenanlagen um 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl überschritten werden, mithin also 45 resp. 30 % der Baugrundstücke versiegelt werden. Dies bedeutet im Mittel etwa 37,5 % versiegelbarer Fläche des Plangebietes, was in etwa 2.730 m² entspricht. Je Baugrundstück entspricht das einem Anteil von 2.730 m² / 5 = 546 m². Der Anteil versiegelter Straßenflächen steigt um knapp 400 m², so dass insgesamt die Planung eine zusätzliche Versiegelung von etwa 3.100 m² erlaubt. Unter den Umständen, dass nur 5 Baugrundstücke vorgesehen sind, muß der Eingriff als ‚hoch' bewertet werden.

Bewertung

sehr gering	**gering**	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**

Ausgleichsmaßnahmen

Als Maßnahme zur Vermeidung wäre eine Herabsetzung der Grundflächenzahl GRZ oder – sofern die Regeln des Baugesetzbuches dies erlauben – eine Versiegelungspauschale denkbar. Entsiegelungsmöglichkeiten werden nicht gesehen.

Maßnahmen zum Monitoring

sind aus der Natur des Gegenstandes nicht erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Bei dem Plangebiet handelt es sich um natürliches, bisher immer unbebautes Gelände. Die im Rahmen des Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit – erstellt durch das Büro Ahlenberg Ingenieure vom 24.03.2014 – vier niedergebrachten Rammkernsondierungen bestätigen einen ungestörten Bodenaufbau mit einer ca. 0,2 bis 0,3 m mächtigen Mutterbodenschicht und darunter liegenden Horizonten aus Hangsedimenten bzw. stark verwittertem Grundgebirge. Es liegen keine Hinweise einer Ablagerung nicht autochthoner Stoffe vor.

Die Aufstellung des Planes wird durch die nachfolgende Bautätigkeit eine lokale Zerstörung der natürlichen entstandenen Böden bedingen. Zudem wird die Versiegelung einen negativen Einfluss auf das Bodenleben und damit folglich auf die Bodenqualität haben.

Im Falle der Nullvariante (= Nichtvornahme der Planung) sind für die Bodenqualität keine Änderungen zu erwarten.

Bewertung

Im Hinblick auf die Bodenqualität ist ein sehr geringer Eingriff festzustellen.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Hinblick auf die Bodenqualität sind keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

1. Niederschlagswasserbeseitigung / Versickerung

Insgesamt werden durch die Planung ca. 7.300 m² Wohnbauflächen neu geschaffen. Bei einer durchschnittlichen Grundflächenzahl von GRZ = 0,375 können 37,5 % dieser Flächen = 2.730 m² erstmalig versiegelt werden. Hinzu kommen ca. 400 m² neue Straßenflächen. In der Summe sind also ca. 3.100 m² neu versiegelbar. Bei einem jährlichen Jahresmittel von 1.235 mm Niederschlag gehen dadurch im Falle der Ableitung über das Kanalnetz dem natürlichen Wasserkreislauf folgende Wassermengen verloren: 3.829 m³

Werden die genannten Wassermengen unter der Voraussetzung, daß noch freie Kanalkapazitäten vorhanden sind, in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet, so führt dies zu einer Verschärfung der Hochwassersituation im Falle von Extremniederschlägen, entweder durch Direkteinleitung im Falle eines Trennsystem, oder durch Indirekteinleitung über die Kläranlage. In jedem Fall verkürzt sich jedoch die Zeit des Direktzuflusses in das betroffene Gewässer – hier die Elspe – und damit das Gewässersystem der Volme.

Eine weitere negative Auswirkung ist die verringerte Wasserschüttung der oberhalb der Einleitungsstelle liegenden Quellen und Gewässerabschnitte. Diese sind im vorliegenden Fall allerdings bereits seit Jahrzehnten überformt, so daß der Nachweis der Betroffenheit der Gewässer nicht mehr zu führen ist, soweit diese Gewässer vor Ort überhaupt noch vorhanden sind.

Potentiell besteht die Gefahr der Grundwasserverunreinigung über Betriebsabläufe bzw. Betriebsmittel; diese können naturgemäß an dieser Stelle nicht konkret beschrieben werden.

Die nach § 51 a Landeswassergesetz nach Möglichkeit zu realisierende Versickerung des Niederschlagswassers stößt gutacherlich auf Schwierigkeiten, da auf Grund des

Gutachtens entweder die Bodenverhältnisse ungünstig beurteilt werden oder die Gefahr der Vernässung der späteren Unterlieger gesehen wird. Teilweise ist auch die Topografie für eine Versickerung ungeeignet. Daher muss das Niederschlagswasser über das Kanalnetz entsorgt werden, was technisch möglich ist. Einer Grundwasseranreicherung steht das Niederschlagswasser damit nicht zur Verfügung.

2. Stehende und fließende Gewässer

sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3. Trinkwasserschutzgebiete / Überschwemmungsgebiete

sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Der Eingriff wird als ‚mittel' bewertet.

sehr gering	gering	**mittel**	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht möglich bzw. im Hinblick auf die Unterpunkte 2 und 3 nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Kultur- und Sachgüter sind von dem Planungsvorhaben nicht betroffen.

Bewertung:

Ein Eingriff liegt nicht vor.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut forstwirtschaftliche Nutzungen

Ziele des Umweltschutzes

Bundeswaldgesetz, Landesforstgesetz, Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Forstflächen und sonstige forstliche Belange sind von dem Vorhaben nicht betroffen; ausreichende Waldabstände werden eingehalten.

Bewertung

Ein Eingriff findet nicht statt.

sehr gering	**gering**	**mittel**	**hoch**	**sehr hoch**

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut landwirtschaftliche Nutzungen / Schutzgut Jagd und Fischerei

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz, Bundesbodenschutzgesetz, Gülleverordnung, Bundes- und Landesjagdgesetz, Bundes- und Landesfischereigesetz, Wasserhaushaltsgesetz und Landeswassergesetz, Bundesartenschutzverordnung

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Da im Plangebiet keine stehenden oder fließenden Gewässer vorhanden sind, ist die Fischerei nicht betroffen.

Die überplanten Freiflächen unterliegen dem Jagdrecht, befinden sich aber in Randlage zur angrenzenden Siedlung und sind daher zahlreichen Störungen ausgesetzt, so dass der jagdliche Wert der Flächen sehr gering anzusetzen ist. In diesem Sinne findet zwar eine Minderung bejagdbarer Flächen statt; der Eingriff ist aber sehr gering.

Die Flächen des Plangebietes werden als Grünland – Mähwiese – landwirtschaftlich genutzt. Die örtliche Flächenminderung als Anteil der vor Ort bewirtschafteten Flächen ist nicht so groß, dass eine weitere Bewirtschaftung der verbleibenden Wiesenflächen nicht mehr wirtschaftlich wäre. Die absolute Größe der Umwandlung ist sehr gering. Der Eingriff in die landwirtschaftliche Struktur wird als ‚gering' bewertet.

Bewertung:

Der Gesamteingriff wird als ‚gering' bewertet.

sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

Ein Ausgleich fischereilicher Belange ist mangels Eingriff nicht erforderlich.

Ein Ausgleich jagdlicher Belange ist mangels Schwere des Eingriffes nicht erforderlich und – flächenbezogen – auch nicht möglich.

Ein Ausgleich des Verlustes landwirtschaflticher Fläche ist nicht möglich, da hierfür nur die Umwandlung von Siedlungsfläche oder Waldflächen in Frage kommt. Der Verlust landwirtschaftlicher Fläche stellt in der Regel den nicht kompensierbaren Teil eines derartigen Eingriffes dar.

Maßnahmen zum Monitoring

sind aus der Sache nicht erforderlich.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Eine Übersicht über die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung vermittelt die nachstehende Tabelle:

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen dem Boden und den von ihm getragenen regenerativen Funktionen (s. o.), hier besonders in der Funktion des Bodens als Vegetationsträger, Niederschlagswasserpuffer und -reiniger und dem Menschen als Teil der belebten, durch zunehmende Versiegelung verschwindenden natürlichen Verhältnisse. In diesem Sinne ist auch die Verknüpfung zwischen ‚Landschaft' und ‚Mensch' zu verstehen.

	Mensch	Tiere Pflanzen	Boden	Wasser	Klima Luft	Landschaft	Kulturgüter Sachgüter
Mensch		x	x	x	-	x	-
Tiere Pflanzen	x		x	x	-	-	-
Boden	x	x		x	-	-	-
Wasser	x	x			-	-	-
Klima Luft	-	-	-	-		-	-
Landschaft	x	-	-	-	-		-
Kulturgüter Sachgüter	-	-	-	-	-	-	

Bewertung

Aus der Summe der Verknüpfungen wird der Eingriff in das Wechselwirkungsgefüge als ‚gering' bezeichnet.

sehr gering	**gering**	mittel	hoch	sehr hoch

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Planung finden die vorgenannten Eingriffe nicht statt. Die vorhandenen Nutzungen bleiben erhalten.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Im Bereich des Schutzgutes Tiere / Pflanzen werden die potentiellen Auswirkungen des Vorhabens durch planinterne (Heckenanpflanzung) und planexterne Maßnahmen (Umwandlung einer Blaufichtenkultur in extensives Grünland) ausgeglichen. Spezielle Artenschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Bereich des Gewässerhaushaltes ist kein Ausgleich möglich, so dass die betreffenden Flächen an das Kanalnetz angeschlossen werden müssen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die oben erwähnte Heckenanpflanzung in Anlehnung an die vorgefundenen Strukturen neu gestaltet

Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche ist nicht ausgleichbar.

In allen anderen Funktionsbereichen sind keine Maßnahmen erforderlich, da hier nicht eingegriffen wird.

Die Maßnahmenflächen befinden sich als kartografische Anlage im Anhang.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Als anderweitige Nutzung bietet sich vor allem die Nullvariante an. Andere bauliche Nutzungsformen scheiden auf Grund der Lage, der Darstellungen des Flächennutzungsplanes oder der Topografie aus.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren waren bei der Erstellung der Untersuchung und Ausarbeitung bis auf ein Versickerungsgutachten nicht erforderlich.

3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Maßnahmen zur Überwachung werden vor allem im Hinblick auf die Kontrolle des Anwuchserfolges der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen erforderlich.

3.3 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

Waldfunktionskarte

eigene Begehungen zur Vegetation und Avifauna

Biotopkataster der Landesanstalt für Ökologie, Landschaftsentwicklung und Forstplanung Nordrhein-Westfalen (LÖLF) im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes Nr. 3 ‚Lüdenscheid' des Märkischen Kreises

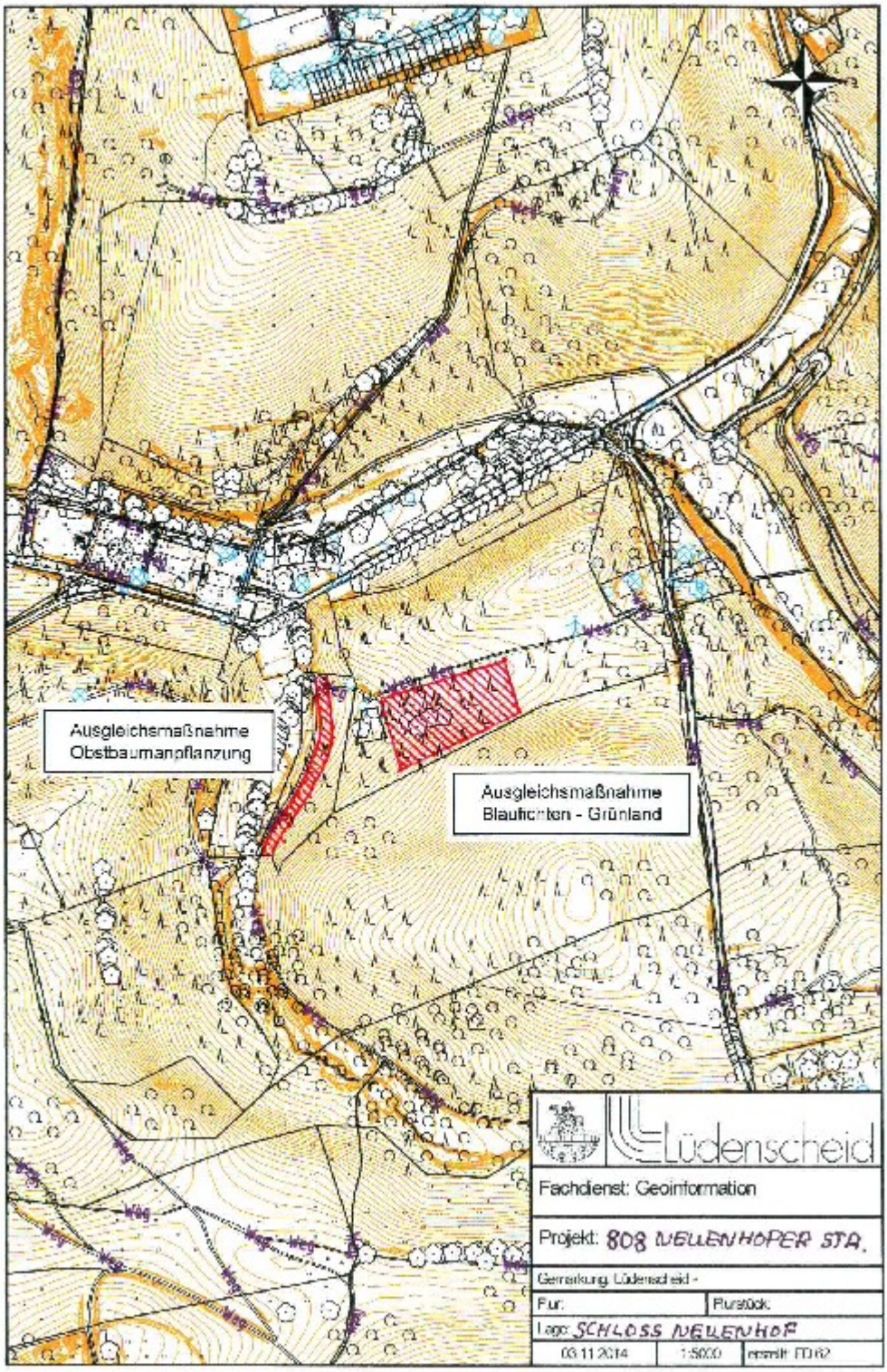
Landschaftsplan Nr. 3 ‚Lüdenscheid' des Märkischen Kreises

Versickerungsgutachten für das Bebauungsplangebiet Nr. 808 ‚Neuenhofer Straße', Ahlenberg Ingenieure, 24.03.2014

3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein reines Wohngebiet an der oberen Neuenhofer Straße, um dem Bedarf an großzügig zugeschnittenen Baugrundstücken nachzukommen. Das Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der in seinen wesentlichen Teilen ausgleichbar ist. Die Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend den gesetzlichen Vorschriften gesichert.

Lüdenscheid, den	30.04.2015	Lüdenscheid, den	04.05.2015
Der Bürgermeister Im Auftrag:		Der Berichtsverfasser	
Ammelt		Thomas Meilwes	


Ausgleichsmaßnahme
Obstbaumanpflanzung
Ausgleichsmaßnahme
Blaufichten - Grünland
Lüdenscheid
Fachdienst: Geoinformation
Projekt: 808 NEUENHOFER STR.
Gemarkung Lüdenscheid -
Flur:
Flurstück:
Lage: SCHLOSS NEUENHOF
03.11.2014
1:500
erstellt: FD 62