

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 38 "Ihne" der Stadt Meinerzhagen

I. Anlaß der Bebauungsplanaufstellung/Planerfordernis

Die im Plangebiet ansässigen Gewerbe- bzw. Industriebetriebe haben einen baulichen Erweiterungsbedarf bei der Stadt Meinerzhagen angemeldet, der aufgrund der derzeitigen planungsrechtlichen Situation nicht in geeigneter Weise umgesetzt werden kann. Um die Entwicklungsbedingungen dieser Betriebe zu verbessern und damit den Erhalt der Arbeitsplätze langfristig zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage erforderlich.

II. Lage und Abgrenzung des Plangebietes (Räumlicher Geltungsbereich)

Das Plangebiet liegt südöstlich von Valbert an der von Valbert nach Attendorn führenden Landstraße L 539, über die auch eine Verbindung zu Meinerzhagen und zur Autobahn A 45 gegeben ist. Im Westen bildet z. T. die Landstraße L 707 die Grenze. Im Nordwesten grenzt es an die kleine Ortslage Wormgermühle an und schließt dort die Betriebsflächen der Firma Burgwächter ein. Die nördliche Grenze bildet die L 539. Im Osten umfaßt es die Ortschaft "Ihne". Die nordöstliche, östliche und ein Teil der südlichen Grenze des Plangebietes wird dementsprechend vom Übergang dieses bebauten Bereiches zur freien Landschaft gebildet. Dies entspricht in etwa der Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Ebbegebirge". Die südliche Grenze bildet im übrigen die schmale Gemeindestraße zwischen der L 707 und Ihne, die ebenfalls zugleich Grenze des Landschaftsschutzgebietes ist.

Insgesamt umfaßt das Plangebiet eine Fläche in einer Größenordnung von ca. 30 ha. Im einzelnen sind folgende Flurstücke betroffen:

Gemarkung Valbert, Flur 9, Flurstücks-Nrn. 37 (tlw.), 80, 81, 117, 118, 122, 123, 125, 126, 129, 130, 148 (tlw.), 156, 157, 165, 166, 167, 168, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 529, 551, 555, 558, 577, 579, 585, 654, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 688, 689, 690, 691, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 722, 723, 724, 730, 733, 737, 738, 816, 817, 818, 819, 820, 824, 858, 862, 865, 866, 867, 870 (tlw.) 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 1052, 1063, 1070, 1086, 1088, 1180, 1181, 1182, 1244, 1277, 1279, 1280, 1282, 1283, 1284, 1368,

1369, 1370, 1371, 1373, 1380, 1381, 1382, 1383, 1390, 1391, 1395 (tlw.), 1396 (tlw.), 1398, 1399, 1400, 1401, 1402, 1403, 1405, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413 (tlw.), 1415, 1416, 1417, 1418, 1419 (tlw.), 1446 (tlw.), 1448 (tlw.), 1449, 1450 (tlw.), 1451, 1459, 1460, 1467 und Gemarkung Valbert, Flur 44, Flurstücks-Nrn. 2, 5, 15, 36, 37, 38, 39, 40, 42, 44, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 61, 62, 63, 64 tlw., 65, 66 (tlw.), 67, 68 (tlw.), 69 (Stand: Dezember 1995).

III. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der seit 14.07.1978 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meinerzhagen, der unter Berücksichtigung der landesplanerischen Zielsetzungen aufgestellt wurde, stellt für das Bebauungsplangebiet größtenteils eine gewerbliche Baufläche (GE-Gewerbegebiet) dar. Außerdem werden landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die darin eingeschlossene Ortslage Ihne als Dorfgebiet dargestellt.

In Anpassung an veränderte städtebauliche Zielsetzungen hinsichtlich der Entwicklung der ansässigen Betriebe und des Natur- und Landschaftsschutzes wurde parallel zur Bebauungsplanaufstellung ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet.

Gemäß der 16. Flächennutzungsplanänderung werden im wesentlichen nunmehr für das Bebauungsplangebiet sowohl GI- als auch GE-Gebiete neben der als MD-Gebiet dargestellten Ortslage Ihne ausgewiesen. Daneben erfolgt vermehrt die Darstellung von Grünflächen und außerdem von landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Diese Flächennutzungsplanänderung ist seit dem 06.01.1996 rechtswirksam.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 38 "Ihne" ist daraus entwickelt.

IV. Ziel und Zweck der Planung

Vorrangiges Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, den im Gebiet ansässigen Unternehmen ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten durch die Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Grundlagen zu sichern. Zugleich sollen Flächen für die Ansiedlung kleinerer Gewerbebetriebe vorrangig aus dem Valberter Raum, die an ihren derzeitigen Standort ebenfalls keine ausreichenden Ent-

wicklungsmöglichkeiten mehr haben, in angemessenem Umfang bereitgestellt werden. Damit wird zur Verbesserung der aus städtebaulicher Sicht unbefriedigenden Situation der zahlreichen, zerstreut in den ländlichen Ortslagen und Wohngebieten Valberts vorhandenen Gewerbebetriebe beigetragen werden können.

Mittels des Bebauungsplanes soll außerdem die bauliche Entwicklung der Ortschaft Ihne unter Wahrung des dörflichen Charakters und der noch in geringem Maße vorhandenen landwirtschaftlichen Strukturen gesteuert werden.

Ein weiteres Planungsziel ist es, den aus ökologischer Sicht erforderlichen Erhalt der im Plangebiet liegenden Talaue des Ihnebaches als wertvoller Lebensraum zahlreicher Tier- und Pflanzenarten planungsrechtlich zu sichern und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Daneben soll gewährleistet werden, daß die geplanten gewerblichen Bauflächen durch geeignete grünordnerische Maßnahmen in die Landschaft eingebunden und die mit der baulichen Entwicklung einhergehenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert bzw. durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soweit wie möglich ausgeglichen werden.

V. Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist schwerpunktmäßig in drei Bereiche unterschiedlicher Nutzungen zu untergliedern:

Hauptsächlich im Westen befinden sich die industriell-gewerblich genutzten Flächen der hier ansässigen Betriebe (Fa. Burgwächter, Fa. Fernholz, Fa. Müschenborn). Dazu kommt die Betriebsfläche der Fa. Abel im unmittelbaren Anschluß an die Ortschaft Ihne - dem zweiten Schwerpunkt - im Osten des Plangebietes. Das übrige Plangebiet ist im wesentlichen geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung (Acker-, Wiesen- und Weideflächen). Dabei erstrecken sich die landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Bereich der Talaue des Ihnebaches im Norden und auf das nach Südwesten hin ansteigende Gelände im Süden und Südwesten des Plangebietes.

Im einzelnen wird dies aus den Darstellungen der in der Anlage 1 beigefügten Bestandskarte ersichtlich.

Die gewerblich genutzten Flächen umfassen ein Gebiet in der Größenordnung von ca. 7 ha. Der Betrieb der Fa. Burgwächter, der an die außerhalb des Plangebietes liegende Splittersiedlung Wormgermühle angrenzt, hat im Rahmen von Bau- und Immissionsschutzgenehmigungsverfahren bereits die immissionsschutzmäßige Unbedenklichkeit hinsichtlich der

Wohnungen in Wormgermühle nachgewiesen. Das direkt angrenzende Wohnhaus ist dem Betrieb zuzuordnen.

Die Betriebsflächen aller Betriebe werden - soweit sie nicht mit Gebäuden überstellt sind - weitestgehend als Lager-, Abstell-, Zufahrts-, Rangier- und KFZ-Stellflächen genutzt und sind dementsprechend größtenteils versiegelt (Asphalt-/Pflasterflächen). Mit Ausnahme von Gehölzstreifen am westlichen Rand der Betriebsfläche der Fa. Fernholz, südlich der Fa. Müschenborn und rings um Fa. Burgwächter sind keine Anpflanzungen auf diesen Grundstücken vorhanden, so daß eine landschaftsbildverträgliche Einbindung der Betriebsgebäude zum Teil fehlt.

Bei diesen handelt es sich hauptsächlich um ein- bis dreigeschossige Flachdachgebäude. Einige weisen auch die für Industriegebäude typischen Shed-Dächer auf.

Den Betriebsflächen zuzuordnen sind zwei gesondert errichtete PKW-Parkplätze in einer Gesamtgröße von ca. 4.750 qm, die mit einer wassergebundenen Decke (Schotterfläche) befestigt sind.

Bei der Ortschaft Ihne (Gesamtfläche von 3,16 ha) handelt es sich um eine ehemals rein landwirtschaftliche Ansiedlung mit ca. 70 Einwohnern. Die Landwirtschaft hat sich allerdings fast gänzlich aus dem Dorf zurückgezogen. Mit Ausnahme eines im Neben- bzw. Zuerwerb betriebenen Hofes sind die übrigen Betriebe stillgelegt. Dementsprechend ist der Ort heute im wesentlichen von der Wohnnutzung geprägt. Hinzu kommt eine Einrichtung für gemeinschaftliche und kirchliche Zwecke (Gemeindehaus) sowie Forsthaus und Umformerstation. Die ehemalige vorherrschende landwirtschaftliche Nutzung ist noch an der Bebauungsstruktur und im Ortsbild ablesbar. Bei einer baulichen Grundstücksausnutzung von bis z. T. 50 % prägen zweigeschossige Wohn- und (ehemalige) Wirtschaftsgebäude mit ununterbrochenen steilen Dächern dunkler Farbe ebenso wie die schmalen Straßen und großen Gärten den -dörflichen- Charakter und machen das typische Ortsbild aus. Mittelpunkt des Orts ist eine alte Dorflinde, die als Naturdenkmal eingetragen ist. Diese Linde und einige weitere markante alte Bäume (Eschen, Bergahorn, Linden) sind ebenfalls prägende Bestandteile des Ortsbildes.

Der Anteil der landwirtschaftlichen Nutzflächen im Plangebiet liegt bei einer Größenordnung von ca. 16,3 ha, aufgeteilt in Wiesenflächen (ca. 5,3 ha) und Weideflächen (ca. 7,5 ha) mit einer mittleren Nutzungsintensität sowie intensiv bewirtschaftete Ackerflächen (ca. 3,5 ha).

Die Wiesenflächen befinden sich hauptsächlich in der Talaue beiderseits des Ihnebachs, der sich hier noch als weitgehend naturnahes Fließgewässer mit durchgängigem Gehölzsaum (Erlen, Eschen, Weiden) darstellt. Ein Teilbereich der Fläche zwischen Bach und der L 539, der für landwirtschaftliche Fahrzeuge schwer zugänglich ist, liegt brach (Staudenflur) und ist sumpfig (Feuchtbrache).

Im ökologischen Fachbeitrag zum im Entwurf befindlichen Landschaftsplan Meinerzhagen wird das Tal der Ihne als wertvoller Lebensraum zahlreicher, z. T. gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und damit als schutzwürdiges Biotop beschrieben, das allerdings durch Gewässerausbau (z. B. im Bereich der Fa. Burgwächter), relativ intensive Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen (Düngung, Trittschäden), gewässernahe Bebauung (Versiegelung) und Anpflanzung von nicht einheimischen Gehölzen wie z. B. Weihnachtsbaumkulturen z. T. stark beeinträchtigt bzw. gefährdet wird.

Neben einem kleineren als Weidefläche genutzten Bereich in der Talaue bzw. südlich einer daran anschließenden etwas erhöht liegenden Geländeterrasse sowie in der südwestlichsten "Ecke" des Plangebietes liegen die Weiden, ebenso wie die Ackerflächen, im südlichen Teil. Die Landschaft ist hier weitgehend ausgeräumt. Lediglich südlich der Fa. Burgwächter befinden sich noch größere zusammenhängende Laubgehölzstreifen mit z. T. heimischen Arten (Ebereschen, Eschen, Hainbuchen, Vogelkirschen, Weiden, Stieleichen, Espen, Roter Hartriegel, Haselnuß, Hundsrose u. a.). Dort befinden sich auch eine mit Fichten bestockte Parzelle in einer Größe von ca. 0,2 ha und zwei kleine Fischteiche neben einem kleinen, naturnahen, mit Erlen gesäumten Bach, der in eine Verrohrung unter den Betriebsflächen der Fa. Burgwächter fließt. Als landschaftsbildbelebendes Element innerhalb der übrigen landwirtschaftlichen Nutzflächen ist eine alte Hecke (Haselnuß, Weißdorn, Hundsrose, Eberesche) an der im Süden gelegenen Gemeindestraße westlich von Ihne zu nennen, die auch als Lebensraum für zahlreiche Tierarten ökologisch bedeutsam und daher erhaltenswert ist. Eine weitere Laubgehölzfläche (Eschen, Stieleichen, Bergahorn, Hainbuche, Eberesche u. a.) befindet sich auf der für den Straßenkörper der L 539 hergestellten Böschung. Dieser Gehölzstreifen schirmt das Plangebiet von der Landstraße ab.

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Straßen - neben den innerörtlichen Anliegerstraßen der Ortslage "Ihne" die Landstraße L 707 und die Verbindungsstraße zwischen Ihne und L 707 - sind fertig ausgebaut und dementsprechend weitgehend versiegelt. Dies gilt auch für ein bereits vorhandenes Teilstück einer Erschließungsstraße von ca. 140 m Länge nördlich von Fa. Fernholz und den daran anschließenden Verbindungsweg zur Ortslage Ihne.

Insgesamt gesehen ist das Plangebiet weitgehend anthropogen überformt. Mit Ausnahme der Bachaue, einzelner Gehölzstreifen und der Feuchtbrache gibt es keine besonders schutzwürdigen Bereiche.

Auch bezüglich der Erholungseignung für die ländliche Bevölkerung kommt dem Gebiet selbst keine besondere Bedeutung zu.

Hinsichtlich ihrer ökologischen Wertigkeit (Bedeutung für den Naturhaushalt) sind die verschiedenen Flächen unterschiedlich zu beurteilen. Im einzelnen ist dies der tabellarischen Übersicht der in Anlage 2 enthaltenen "Eingriffs- und Kompensationsbilanz" zu entnehmen, aus der im Zusammenhang mit der Bestandskarte (Anlage 1) die Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft hervorgeht. Sie stellt die Grundlage für die Planung und Festsetzung auch von Maßnahmen zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe (Straße und Bauflächen) in Natur und Landschaft dar.

VI. Inhalt des Bebauungsplanes (Festsetzungen)

1. Bauliche Nutzung/Baugestaltung

Der größte Teil des Plangebietes (ca. 15,0 ha) ist zur baulichen Nutzung von Gewerbe- und Industriebetrieben vorgesehen und dementsprechend als Industriegebiet (GI) bzw. Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Dabei erfolgt die Festsetzung von GI im wesentlichen für den Bereich der dort ansässigen Betriebe (Fa. Burgwächter, Fa. Fernholz, Fa. Müschenborn) und für die von diesen Unternehmen benötigten Erweiterungsflächen (insgesamt ca. 10,8 ha) im Westen des Plangebietes, durch die den Betrieben die Möglichkeiten eröffnet werden sollen, die bisherige Produktion mit größeren Kapazitäten fortzuführen.

Der Bereich zwischen dem geplanten Industriegebiet und der Ortslage Ihne im Osten wird - in Abstufung im Hinblick auf den Immissionsschutz der Ortschaft - als Gewerbegebiet (ca. 4,2 ha) festgesetzt.

Für die Gewerbe- bzw. Industriegebiete werden - ebenfalls aus Gründen des Immissionsschutzes - auf Grundlage des sogenannten Abstandserlasses ¹⁾ Einschränkungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Betriebszweigen/baulichen Anlagen vorgesehen. Es erfolgt eine dementsprechende Gliederung der gewerblich-industriellen Bauflächen unter Berücksichtigung des Immissionsaufpunktes Ortslage Ihne, die als Dorfgebiet (MD) festgesetzt wird.

¹⁾ Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 21. März 1990: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung, MBl. NW. S. 504, zuletzt geändert durch gemeinsamen Runderlaß d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, d. Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales, d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie, d. Ministeriums für Bauen und Wohnen, d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, und d. Innenministeriums vom 22. September 1994, MBl. NW. S. 1330 ff.

In dem an die Ortslage Ihne anschließenden, als GE 1 festgesetzten Gewerbegebiet werden nur Betriebe aus der Abstandsklasse VII gemäß Abstandsliste des Abstandserlasses, mit der Ausnahme derer, die der Genehmigungspflicht nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, generell zugelassen. Im Wege der Ausnahme (gem. § 31 Abs. 1 BauGB) können hier bestimmte Betriebsarten zugelassen werden, wenn die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes für die Ortschaft Ihne nachgewiesen wird.

Im angrenzenden, als GE 2 festgesetzten Gewerbegebiet werden Betriebe aus der Abstandsklasse VI u. VII generell zugelassen, auch hier allerdings nur insoweit, als sie nicht der BImSchG-Genehmigungspflicht unterliegen. Als ausnahmsweise zulässig werden im Bebauungsplan diejenigen Anlagen festgesetzt, die in der Abstandsliste mit dem Zeichen (*) gekennzeichnet sind, sofern die Unbedenklichkeit hinsichtlich des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

Dabei bleibt die Ziffer 148 (Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen) unberücksichtigt, da typische Speditionen auf Nachtbetrieb angewiesen sind und insofern die an ausnahmsweise zulässigen Wohnungen in dem Gewerbegebiet anzusetzenden Lärmimmissionswerte, insbesondere bedingt durch LKW-Verkehr und Ladegeräusche, nicht eingehalten werden können.

Für das Industriegebiet wird die Zulässigkeit von Anlagen der Abstandsklasse I - IV ausgeschlossen. Als ausnahmsweise zulässig werden Betriebe der Abstandsklasse IV, die in der Abstandsliste mit dem Zeichen (*) gekennzeichnet sind, festgesetzt.

Dabei wurde die Ziffer 42 (Elektroinstallationsanlagen einschließlich der Schaltfelder mit einer Oberspannung von 220 kV oder mehr) nicht berücksichtigt, da bei den knappen zur Verfügung stehenden Industriegebieten dieses nicht angezeigt erscheint. Derartige Anlagen können im Außenbereich angesiedelt werden. Außerdem bleiben die Ziffern 81 (Autokinos) und 82 (Betriebshöfe für Straßenbahnen) unberücksichtigt, da durch diese Anlagen ein mit der Planung nicht beabsichtigtes hohes Verkehrsaufkommen, insbesondere zur Nachtzeit, verbunden wäre.

Die aktuelle Abstandsliste aus dem Anhang des oben genannten Abstandserlasses ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

- für die GI-Gebiete tlw. eine maximal III-geschossige Bauweise, außerdem wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) und eine Geschoßflächenzahl von 2,4 (GFZ) festgesetzt bzw. wird tlw. auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet, um die Bedürfnisse des vorhandenen Betriebes, für den das betroffene Gebiet eine Erweiterungsfläche darstellt, angemessen zu berücksichtigen;
- für die GE-Gebiete eine maximal II-geschossige Bebauung und eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 2,0.

Die festgesetzten Grund- und Geschoßflächenzahlen orientieren sich an den in der BauNVO festgelegten Obergrenzen und gewährleisten eine bestmögliche Grundstücksausnutzung. Um einer übergebührligen Höhenentwicklung der Gebäude und einer damit verbundenen Landschaftsbildbeeinträchtigung (z. B. durch Hochregallager) vorzubeugen, werden tlw. maximal zulässige Firsthöhen für die Industrie- und Gewerbegebiete festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für die GI- und GE-Gebiete nahezu flächendeckend, um für die künftigen Investoren - im Rahmen der zulässigen GRZ - einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

Bezüglich der Dachform und -neigung werden örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Zulässig sind demnach Flach- und Satteldächer mit einer Neigung von max. 10°.

Für den bebauten Bereich der Ortschaft Ihne sowie für angrenzende noch unbebaute Flächen in Abrundung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils in verhaltenem Maße werden die Festsetzungen "Dorfgebiet" (MD), II-geschossige, offene Bauweise, GRZ 0,4 und GFZ 0,8 getroffen. Dies erfolgt in Wahrung und zur Sicherung der Fortentwicklung der dörflichen Strukturen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise. Um auch hinsichtlich der Gebäudegestaltung den dörflichen Charakter zu bewahren und das charakteristische Ortsbild zu erhalten und fortzuentwickeln, werden - als örtliche Bauvorschriften - nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 50° als zulässig festgesetzt. Darüber hinaus erstrecken sich die Vorschriften auf die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich der Dachfarbe, des Einbaus von Dachgauben und Dachflächenfenstern und der Fassadengestaltung. Insbesondere die Vorschriften zur Gestaltung der Dächer werden auch aus Gründen der Sicherstellung einer landschaftsgerechten Einbindung des Dorfes in die Umgebung getroffen.

2. Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung sowohl der gewerblich-industriellen Bauflächen als auch des Dorfgebietes Ihne erfolgt durch die beiden Landstraßen L 707 (Anschluß an den Raum Drolshagen/Olpe) und L 539 (Anschluß an Meinerzhagen, Autobahn (BAB 45), Valbert, Raum Attendorn etc).

Die innere Erschließung der GI- und GE-Gebiete östlich der L 707 erfolgt durch die geplante ca. 600 m lange Erschließungsstraße (Planstraße) im Trennungsprinzip in Anbindung an die L 707. Der Regelquerschnitt der Straße beträgt 9,50 m, wobei eine Aufteilung in Fahrbahn (6,50 m Breite) und beiderseitige Gehwege (je 1,50 m Breite) vorgesehen ist. Die Fahrbahnbreite orientiert sich am Mindestmaß für den in einem Industrie- und Gewerbegebiet maßgeblichen Begegnungsfall Lastzug/Lastzug gemäß EAE 85. Am Ende der Straße ist eine ausreichend dimensionierte Wendefläche für Lastzüge (Typ 7 der EAE) geplant. Die innere Erschließung der GI-Flächen westlich der L 707 kann über - im Plan festgesetzte - Zufahrten, einmal an der L 539 und zum anderen an der L 707, erfolgen.

Die innere Erschließung des Dorfes Ihne erfolgt über die vorhandenen Anliegerstraßen, die eine - den dörflichen Strukturen mit geringem Verkehrsaufkommen angemessene - Ausbaubreite (festgesetzte Straßenverkehrsfläche) von max. 5,0 m aufweisen. Über Gemeindestraßen ist die Ortslage an die beiden oben erwähnten Landstraßen angebunden.

Um zu gewährleisten, daß alle Flurstücke für die im Bebauungsplan eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist, zur Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen erreicht werden können, sind zwischen Ortslage "Ihne" und Planstraße einerseits und zwischen Planstraße und landwirtschaftlichen Nutzflächen andererseits Wirtschaftswege geplant, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden.

3. Grünordnung/"Eingriffs- und Ausgleichsregelung"

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen vorbereitet. Danach ist ein Eingriff die Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Inanspruchnahme von Flächen; der Vollzug des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff im Sinne des Gesetzes

dar. Mit der Errichtung von baulichen Anlagen werden die betroffenen Flächen auf Dauer dem Naturhaushalt entzogen.

Der Eingriff ist - da das Planungsziel grundsätzlich nicht in Frage zu stellen ist - nicht vermeidbar.

Gemäß den Überlegungen zur "Grünordnung" im Plangebiet sollen allerdings die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes durch landschaftspflegerische Maßnahmen so weit wie möglich kompensiert werden. Im Bebauungsplan werden dementsprechend Festsetzungen, die hierzu geeignet sind, sowohl auf den Eingriffsflächen selbst, als auch im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, getroffen.

Zur Einbindung des östlich der L 707 gelegenen Industrie- und Gewerbegebietes in die Landschaft ist eine in der Intensität abgestufte Eingrünung geplant, die einen, den topographischen Verhältnissen angemessenen, "fließenden" Übergang zur freien Landschaft gewährleistet:

- Bei Annäherung über die L 707 aus südlicher Richtung soll künftig eine Baumreihe aus für die Landschaft standortgerechten Bergahorn-Hochstämmen entlang der Gemeindestraße nach Ihne und ein Stück weit entlang der Landstraße das Plangebiet abgrenzen. Hierzu erfolgt die Festsetzung eines 5 m breiten Straßenbegleitgrünstreifens ("Verkehrsgrün") innerhalb der Straßenverkehrsfläche mit einer Anpflanzungsverpflichtung gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB. Die einseitige Baumreihe dient auch der Schaffung eines visuellen Leitsystems entlang der Verbindungsstraße L 707 - Dorfgebiet "Ihne". Da angrenzend eine landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt wird, ist zur Entwicklung eines "Ackerrandstreifens" mit dafür typischer Flora und Fauna der Verkehrsgrünstreifen unter den Bäumen zunächst der Sukzession zuzuführen und anschließend extensiv zu pflegen. Hierzu erfolgt eine entsprechende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.
- Im Übergang zwischen der angrenzend festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzfläche und der gewerblich-industriellen Bauflächen östlich der L 707 ist die Anlage einer Obstwiese aus Hochstämmen, einem für die bäuerliche Kulturlandschaft typischen "Grünelement", auf einer relativ steilen Grünlandfläche vorgesehen. Sie soll durch einen bis zu 20 m breiten Gehölzstreifen im Anschluß an die oben genannte Baumreihe von der L 707 abgegrenzt werden. Die entsprechende Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 als Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Gleiches gilt für eine weitere, zur Nutzung als Obstwiese

vorgesehene Fläche im Grenzbereich GE-Gebiet/Dorfgebiet Ihne/landwirtschaftliche Nutzflächen, die die dort vorhandene wertvolle Hecke umfaßt, so daß deren Erhalt gesichert werden kann.

- Die unmittelbare Grenze zwischen GI- und GE-Gebiet einerseits und den Obstwiesen, den landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Dorfgebiet andererseits soll durch einen 5 m breiten Laubgehölzstreifen, bestehend aus heimischen standortgerechten Gehölzen, gebildet werden. Hierzu wird wiederum eine Anpflanzungsverpflichtung für dementsprechend geeignete Gehölzarten auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Der nordwestlich der L 707 gelegene Bereich des Industriegebietes soll zur freien Landschaft hin durch heimische Laubgehölzpflanzungen intensiv abgegrenzt werden. Dementsprechend wird dort ein i.M. ca. 20 m breiter Streifen als Fläche gemäß § 9 (1), Nr. 20 festgesetzt. Die Fläche schließt dabei die an der Plangebietsgrenze vorhandenen Laubholzanpflanzungen entlang des dortigen Baches und rings um die Fischteiche ein. Die für die Fläche textlich festgesetzten Maßnahmen umfassen den Schutz der Gehölze und die Entwicklung der Fischteiche zu ökologisch höherwertigeren Gewässern.

Entlang der L 707 sollen beidseitig Gehölzstreifen unter Einbeziehung der hier bereits teilweise vorhandenen Anpflanzungen angelegt werden, um einen "grünen Korridor" durch das Gebiet zu schaffen. Dies wird über die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Bindungen für den Erhalt von Gehölzen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich gesichert.

Die geplante Erschließungsstraße innerhalb der gewerblich-industriellen Bauflächen soll beiderseits von Baumreihen begleitet werden, um auch eine ansprechende Gestaltung des Gebietes zu erzielen. Damit eine einheitliche Alleewirkung erreicht werden kann, wird das Anpflanzen von Bergahorn-Hochstämmen straßenbegleitend auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Zur Entwicklung einer Pufferzone zwischen der wertvollen Bachaue im Norden und den intensiv genutzten gewerblich-industriellen Bauflächen ist die Anpflanzung eines Laubwaldes auf der im wesentlichen als Weide genutzten Geländeterrasse angrenzend an die Planstraße vorgesehen; hier außerdem verbleibende Reste eines nicht mehr genutzten Weges sind zu rekultivieren. Die Fläche wird als "Naturschutzfläche" gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Für alle geplanten Laubwaldanpflanzungen wird - entsprechend einer Empfehlung des Staatlichen Forstamtes - festgesetzt, daß die Waldflächen als Niederwald zu entwickeln und zu erhalten sind. Damit wird der im Falle einer Entwicklung zu Hochwald entstehenden Windwurfgefahr für solche Kleinbestände vorgebeugt.

Ergänzend zu den vg. Festsetzungen gemäß BauGB sollen auch örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Begrünung der nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke im Gewerbe- und Industriegebiet in den Bebauungsplan übernommen werden. Davon betroffen sind gemäß den Vorschriften des § 19 BauNVO über die zulässige Grundfläche und der festgesetzten GRZ von 0,8 mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksflächen.

Um großflächige Stellplatzanlagen ortsbildverträglich zu gestalten, werden außerdem örtliche Bauvorschriften bezüglich der Gestaltung von Stellplatzflächen festgesetzt. Diese sind demnach in einem bestimmten Verhältnis mit Laubbäumen zu überstellen.

Insgesamt gesehen sind die grünordnerischen Maßnahmen dazu geeignet

- das künftige Industrie- und Gewerbegebiet verträglich in die Landschaft einzubinden
- die betroffenen Flächen ökologisch aufzuwerten
- das Kleinklima zu verbessern.

Vergleichbares gilt für die "grünordnerischen" Festsetzungen (Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen) bzw. örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung und Begrünung der Grundstücke für das Dorfgebiet Ihne, soweit hier zusätzliche Bauflächen (Eingriffsgrundstücke) betroffen sind. Damit kann auch ein Beitrag zur Fortentwicklung des typischen Ortsbildes geleistet werden.

Um den Bereich der Bachaue der Ihne gemäß der Zielsetzung der Planung zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen, wird er als Fläche gemäß § 9 (1) Nr. 20 festgesetzt.

Entsprechend den Aussagen des ökologischen Fachbeitrages zum Landschaftsplan Meinerzhagen soll die Aue offengehalten und gleichzeitig die Nutzungsintensität verringert werden. Die festgesetzten Maßnahmen beziehen sich daher auf die Beseitigung der vorhandenen Fichtenmonokultur, den Erhalt der Feuchtbrache und der vorhandenen (bachbegleitenden) Gehölze und die Extensivierung der Grünlandflächen, außerdem auf die Anpflanzung von Gehölzen zwecks Abschirmung zur GI-Fläche.

Auf Grundlage der vorgenannten Festsetzungen werden die davon betroffenen - i.d.R. landwirtschaftlich genutzten - Flächen in ihrer ökologischen Wertigkeit eine Steigerung erfahren, so daß dadurch ein Ausgleich für die Inanspruchnahme von Freiflächen für eine bauliche Nutzung erzielt werden kann.

Bilanzierung Eingriff / Ausgleich:

Das Maß des durch die Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen erzielten Ausgleichs für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wird aus der in der Anlage 2 enthaltenen "Eingriffs- und Kompensationsbilanz" ersichtlich und nachvollziehbar.

Bei deren Erstellung wurde die nach ihrer ökologischen Wertigkeit bewertete Eingriffsfläche (Bestand) der ebenso bewerteten überplanten Fläche (Planung) gegenübergestellt.

Den Bewertungen wurde ein Schema zugrundegelegt, wonach - in Anlehnung an Adam/Nohl/Valentin 1) und in Anpassung an die spezifischen landschaftlichen Verhältnisse des südwestlichen Sauerlandes - die einzelnen Flächen nach Wertstufen einer Skala von 0 - 1 (Bewertungsfaktoren) eingestuft wurden und dafür abschließend jeweils eine Gesamtbewertungszahl ermittelt wurde.

Hierbei ist darauf hinzuweisen, daß bei der Bewertung diejenigen Grundstücke unberücksichtigt blieben, die bereits baulich genutzt sind, bzw. für die Baurechte nach § 34 BauGB bestehen (größtenteils versiegelte Betriebsflächen bzw. im Zusammenhang bebauter Ortsteil Ihne) und der Bebauungsplan auch keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet. Diese somit nicht als "Eingriffsflächen" einzustufenden Bereiche sind aus der Bewertung und der Eingriffs- und Kompensationsbilanz ausgenommen. Sie sind in der Bestandskarte (Anlage 1) entsprechend gekennzeichnet.

Aus der Gegenüberstellung der Berechnungen für "Bestand" und "Planung" (Gesamtbewertungszahlen 86.532 gegenüber 77.390) wird deutlich, daß für die auf Grundlage des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Kompensationsflächen und -maßnahmen rechnerisch ein Ausgleich von ca. 89 % erzielt werden kann.

Das verbleibende Defizit von ca. 11 % ist aufgrund der durch die Bebauungsplanaufstellung zu erwartenden positiven Effekte insbesondere im Hinblick auf die Sicherung der ansässigen Betriebe an ihrem Standort und damit der Vermeidung von größerer Flächeninanspruchnahme aufgrund etwaiger Verlagerung andernorts sowie im Hinblick auf die

Sicherstellung der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken in den MD-Gebieten durch entsprechende Festsetzungen (s. Punkt 4.) tolerierbar.

Zuordnung von Kompensationsflächen und -maßnahmen zu Eingriffsflächen:

Auf Grundlage des § 8 a Abs. 1 BNatSchG wird im Bebauungsplan von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Festsetzungen von Kompensationsflächen und -maßnahmen denjenigen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zuzuordnen. Dabei wird unterschieden nach den bisher noch unbebauten gewerblich-industriellen Bauflächen (GE- und GI-Gebiete) und der geplanten Erschließungsstraße als Eingriffsflächen.

Mit der Zuordnung der "Verkehrsgrünfläche" (Baumallee) und der "Laubgehölzanpflanzung" zwischen Talaue und Planstraße zur Eingriffsfläche der Planstraße kann hierfür ein Ausgleich in etwa in dem Maße, das der Gesamtbilanz entspricht, erreicht werden.

Die übrigen Kompensationsflächen und -maßnahmen außerhalb der Baugebiete aber im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden den Eingriffsflächen "GE- und GI-Gebiete" gesammelt zugeordnet, da die Eingriffsintensität für alle betroffenen Flächen vergleichbar groß ist.

Die zur Erweiterung der Ortslage Ihne als MD-Gebiet festgesetzten Flächen, die ebenfalls Eingriffsflächen darstellen, werden von einer Zuordnung der Sammelausgleichsmaßnahmen ausgenommen. Eine solche Zuordnung ist nicht erforderlich, da ein Ausgleich der Eingriffsfolgen (Versiegelung) bei einer festgesetzten GRZ von nur 0,4 einerseits und der Festsetzung von Anpflanzungsverpflichtungen andererseits nahezu vollständig auf den Grundstücken selbst (Hausgärten!) erreicht werden kann. Dies ist bei den GE- und GI-Gebieten - trotz festgesetzter Anpflanzungsverpflichtungen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. örtlicher Bauvorschriften zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücke - aufgrund der höheren Grundstücksausnutzbarkeit (GRZ von 0,8) nicht möglich.

Im Rahmen einer Grünordnungsplanung sind neben den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschaftspflege auch die Belange von Sport, Freizeit und Erholung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Dementsprechend sieht der Bebauungsplan auch die Anlage eines Kinderspielfeldes im Bereich der Ortslage Ihne vor. Damit soll der Wandlung des ehemals rein landwirtschaftlich geprägten Ortes zum "Wohndorf" Rechnung getragen werden. Aufgrund der bereits jetzt und erwartungsgemäß zukünftig vermehrt hier wohnenden Familien mit Kindern ist von einem entsprechenden Bedarf für eine solche Einrichtung auszugehen.

Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinder- und Kleinkinderspielfeld" festgesetzte Fläche hat eine Größe von ca. 650 qm Brutto und ist damit für die Nutzung als Spielfeld für einen Ort der Größenordnung Ihnes ausreichend bemessen.

Die Fläche soll über einen 2,5 m breiten Fuß-/Radweg von der Gemeindestraße im Süden des Plangebietes aus erschlossen werden. Sie ist aus einer Entfernung von maximal ca. 250 m aus allen Bereichen der Ortslage schnell erreichbar. Diese Wegelänge ist auch für Vorschulkinder zumutbar.

Zum Schutz des charakteristischen Ortsbildes werden im Bebauungsplan die ortsbildprägenden Bäume des Dorfes Ihne als "zu erhaltende Bäume" festgesetzt.

4. Behandlung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, unter bestimmten Umständen zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Gemäß Abs. 3 kann die Gemeinde im Bebauungsplan festsetzen, daß und in welcher Weise dies erfolgen muß.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden dementsprechende Festsetzungen für den Bereich der Ortslage Ihne und die angrenzenden Erweiterungsbereiche (MD-Gebiete) getroffen. Demnach ist dort das auf den Dachflächen und auf versiegelten Flächen der Grundstücke (Garagenzufahrten, sonstige befestigte Flächen) anfallende Niederschlagswasser zur Grundwasserneubildung auf den Grundstücken zu versickern oder zu verrieseln.

Daß dies aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse möglich ist, zeigt die Tatsache, daß seit jeher das im Ort anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken dem Grundwasser wieder zugeführt wird.

Das Dorf liegt im Bereich ausreichend wasserdurchlässigen Bodens, der eine Versickerung bzw. Verrieselung des Oberflächenwassers auf den einzelnen Grundstücken problemlos ermöglicht.

Dies wurde bei der abwassertechnischen Erschließung des Dorfes bereits berücksichtigt; hier sind reine Schmutzwasserkanäle verlegt worden, die lediglich das aus den Häusern abfließende Schmutzwasser aufnehmen.

Für die noch bebaubaren Grundstücke der MD-Gebiete ist absehbar, daß eine Versickerung bzw. Verrieselung von Oberflächenwasser ohne unverhältnismäßigen technischen oder wirtschaftlichen Aufwand möglich ist, da -entsprechend den planungsrechtlichen Vorgaben- eine Bebauung nach Art und Maß den Rahmen des bereits Bestehenden nicht überschreiten wird.

Im Bereich der GE- und GI-Gebiete ist die Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich ebenfalls möglich. Bei den zuletzt durchgeführten Baumaßnahmen der Fa. Fernholz konnte festgestellt werden, daß auch in diesem Bereich wasserdurchlässiger Boden ansteht.

Für diesen Bereich ist allerdings im einzelnen nicht absehbar, in welcher Größenordnung neue Gebäude erstellt werden und welche dementsprechenden Aufwendungen jeweils für eine Versickerung bzw. Verrieselung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken erforderlich sein werden.

Aufgrund der Gegebenheiten, daß hier bereits eine genehmigte Kanalisationsnetzplanung vorliegt (Ortsentwässerungsentwurf Ihne, genehmigt vom Regierungspräsidenten Arnsberg am 12.11.1984, AZ.: 54.2.7.962 036), die eine Abwasserbeseitigung im Mischsystem vorsieht und daß bereits einige Kanäle verlegt wurden und somit die Stadt Meinerzhagen Vorleistungen erbracht hat, ist es im Einzelfall möglich, daß eine Verpflichtung zur Versickerung bzw. Verrieselung des Niederschlagswassers von erstmals zu bebauenden Grundstücken gemäß § 51 a Abs. 4 LWG entfällt, weil u. U. der technische oder wirtschaftliche Aufwand, der erforderlich wäre, um dieser Verpflichtung nachzukommen, unverhältnismäßig sein wird.

Vor diesem Hintergrund werden entsprechende Festsetzungen für die GE- und GI-Gebiete nicht in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Zusammenhang mit anfallenden Niederschlagswasser ist - da sich im Plangebiet ein Fließgewässer, der Ihne-Bach befindet - an dieser Stelle auch auf die Belange des Hochwasserschutzes einzugehen.

Ein gesetzlich ausgewiesenes Überschwemmungsgebiet, das es zu berücksichtigen gilt, liegt nicht vor.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher so weit wie möglich der Erhalt des Überschwemmungsgebietes der Ihne als natürlicher Retentionsraum sichergestellt.

Durch entsprechende Festsetzung von Baugrenzen und von "Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind" gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB innerhalb derer die Errichtung von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO unzulässig ist im Bereich der MD-/ und GI-Gebiete wird weitgehend gewährleistet, daß mit jeglichen hochbaulichen Vorhaben ein Mindestabstand von 10 m - gemäß Empfehlungen der Unteren Wasserbehörde - ab Böschungsoberkante des Gewässers eingehalten werden muß. Soweit bereits der Gebäudebestand der im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebe näher an das Gewässer heranreicht, wurden allerdings die Baugrenzen entlang der dem Bach zugewandten Gebäudekanten festgesetzt, um evtl. betriebsbedingt erforderliche bauliche Veränderungen am Bestand gewährleisten zu können und so die Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten im Sinne der Arbeitsplatzsicherung nicht einzuschränken.

Der größte Teil des Gewässers im Plangebiet fließt durch die als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft" mit der Nr. 3 festgesetzten Fläche ("Talaue mit Extensivgrünland"). Die Errichtung hochbaulicher Anlagen ist hier ausgeschlossen, so daß diese gesamte Fläche in der Größe von ca. 2 ha als natürlicher Retentionsraum der Ihne erhalten bleibt. Der Abstand zwischen dem Gewässer und den festgesetzten Baugrenzen in den angrenzenden Baugebieten beträgt dabei bis zu ca. 70 m.

VII. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung der Bauflächen des Plangebietes wird durch die Stadtwerke Meinerzhagen sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Elektromark Hagen, die Versorgung mit Gas ebenfalls von den Stadtwerken Meinerzhagen sichergestellt. Im Plangebiet befinden sich Gasversorgungsleitungen der Westfälischen Ferngas AG, die nachrichtlich im Plan dargestellt sind.

Die Einleitung der anfallenden Abwässer (Schmutz- und tlw. evtl. Niederschlagswasser) kann in die östlich der Ortslage Ihne vorhandene Kläranlage erfolgen, die diese problemlos aufnehmen kann. Hierzu liegt bereits ein genehmigtes Abwasserbeseitigungskonzept vor (vgl. Pkt. VI. 4). Über ein auf dieser Grundlage auszubauendes bzw. z. T. bereits erstelltes Kanalnetz werden die Abwässer in den im Tal der Ihne bereits vorhandenen Hauptsammler (Mischwasserkanal) eingeleitet und darin der Kläranlage zugeführt.

Sollten bei Durchführung von Bauvorhaben Bodenmassen zur Beseitigung anfallen, weil sie nicht auf den Grundstücken verbleiben können, kann deren Unterbringung im Rahmen bereits

genehmigter landwirtschaftlicher Standortverbesserungsmaßnahmen nahe des Plangebietes erfolgen.

VIII. Bodenordnung

Der Bebauungsplan bildet, soweit erforderlich, die Grundlage für Maßnahmen der Bodenordnung und Enteignung. Angestrebt wird, die zur geordneten Erschließung und Bebauung der Grundstücke und Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Baugebiet erforderliche Neuordnung des Grund und Bodens auf freiwilliger Grundlage durchzuführen.

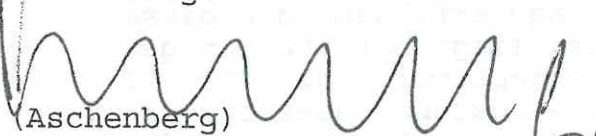
IX. Kosten

Mit dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Meinerzhagen Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen (Straße, Ausgleichsmaßnahmen für den Straßenbau, Kanal) für die sie in Vorleistung treten muß. Soweit Zuschüsse und Beiträge Dritter (auch Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 ff BauGB bzw. im Sinne des § 8 KAG) erlangt werden können, hat die Stadt im Endergebnis nur die um diese Beiträge verringerten Kosten zu tragen.

Die Durchführung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb der Baugebiete, aber im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes obliegt ebenfalls, soweit dies nicht anderweitig (z.B. durch Verträge) gesichert werden kann, der Stadt Meinerzhagen. Die dadurch entstehenden Kosten (einschließlich Flächenerwerb) können auf Grundlage der gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erlassenen Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen auf die eingriffsverursachenden Grundstückseigentümer gemäß Zuordnungsfestsetzung in den Baugebieten verteilt werden.

Meinerzhagen, den 29.08.1996

Der Stadtdirektor
Im Auftrage


(Aschenberg)
Städt. Baudirektor