

Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht

zum B-Plan Nr. 33 "In der Kalmecke" in Sundern

- Bestandteil der Begründung -

1. Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist im FNP dargestellt als Gewerbefläche. Die Trasse der L 519 (Hüstener Straße) ist als Verkehrsfläche dargestellt. Die Planung dient der planungsrechtlichen Absicherung und Erschließung eines Gewerbegebietes.

Der Planungsraum liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Stadt Sundern. Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgewiesen. Die im Planungsgebiet vorhandenen erhaltenswerten Vegetationsstrukturen (7 alte Obstbäume als Relikte einer ehemaligen Obstwiese) werden teilweise erhalten und im B-Plan festgesetzt. Darüber hinaus werden erhaltenswerte Laubbäume im Böschungsbereich der L 519 festgesetzt.

Die Realnutzung des B-Plangebietes ist wie folgt:

- ca. 0,9 ha bereits gewerblich genutzte Flächen westlich der Hüstener Straße (L 519),
- ca. 0,3 ha Verkehrsflächen der Hüstener Straße incl. Bankette,
- ca. 0,25 ha Nadelwaldforst an der Südgrenze des Plangebietes,
- ca. 0,3 ha Böschungen am Straßen- und Bahnkörper,
- ca. 3,7 ha - das sind 65 % des gesamten Planungsraumes - werden als Grünland genutzt.

2. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort

Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes wird eine Bewertung einschließlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen wie folgt vorgenommen:

2.1 Ist-Zustand - Flächenanteile vor der Bebauung

Listen- Nr.	Biotoptyp	- Örtliche Kennzeichnung	Fläche x Wert- (m ²) faktor	= Wert
1	Versiegelte Flächen	- Hüstener Straße L 519	1.800 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- Wohnhäuser, Gewerbebetriebe	3.850 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- Parkplätze, Hofflächen der Firmen Lübke & Vogt u. L&R Kältetechnik	5.700 x 0	= 0
2	Wassergebundene Flächen	- Bankette, Schotterflächen	1.300 x 1	= 1.300
4	Junge Ziergärten, Zierrasen, Parkflächen- eingrünung	- Haus Nr. 67, Parkplatz der Lübke	700 x 2	= 1.400
10	Grünland in intensiver Nutzung		36.600 x 4	= 146.400
11	Ruderalflora/Brachflächen	- Straßenböschung der L 519 Böschung zum Bahnkörper	3.000 x 4	= 12.000
18	Wälder aus nicht heimischen Gehölzarten	- Nadelwald an der B-Plan Südgrenze	2.350 x 6	= 14.100
19	Gering strukturierte Hecken/Feldgehölze	- punktuelle Relikte	200 x 6	= 1.200
20	Naturferne Gewässer	- B-Plan Südwestgrenze	50 x 6	= 300
23	Hohlwege	- Im Nadelwald des Pkt. 18	300 x 7	= 2.100
25	Ältere Obstwiesen	- 7 alte Obstbäume-Relikte einer ehem. Obstwiese	350 x 7	= 2.450
			<u>56.200</u>	<u>181.250</u>

2.2 Planungszustand (bei Voll-Ausnutzung der baulichen Festsetzungen)
Flächenanteile nach geplanter Bebauung (Eingriff)

Listen- Nr.	Biotoptyp	- örtliche Kennzeichnung	Fläche x Wert- (m ²) faktor	= Wert
1	Versiegelte Flächen	- Hüstener Straße L 519	2.250 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- vorhandene Wohnhäuser und Gewerbetriebe	3.850 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- vorhandene Parkplätze und Hofflächen der Firmen	5.700 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- Erschließungsstraße GE-Gebiet	1.700 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- Geh- und Radweg	700 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- überbaubare Grundstücksflächen der neuen Gewerbeflächen öst- lich und nordwestlich der L 519 unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ: 0,8) 23.500 m ² x 0,8 = 18.800 m ²	18.800 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- Von der Bebauung freizuhalten- de Fläche im forstwirtschaftlichen Sicherheitsabstand	3.800 x 0	= 0
2	Wassergebundene Flächen	- Bankette, Schotterflächen	1.300 x 1	= 1.300
4	Junge Ziergärten	- nicht überbaubare Grundstücks- flächen	4.700 x 2	= 9.400
bzw.	bzw.	der neuen Gewerbeflächen östlich und nordwestlich der L 519 unter Berücksichtigung der Grund- flächenzahl (GRZ: 0,8) 23.500 m ² - (23.500 m ² x 0,8) = 4.700		
5	Rasengittersteine, Schotter- rasen			
4	vorhandene junge Ziergärten, Zierrasen	- Haus Nr. 67, Parkplatz der Fa. Lübke & Vogt	700 x 2	= 1.400
10	Grünland in intensiver Nutzung	- nicht überbaubare Grundstücks- flächen	8.000 x 4	= 32.000
11	Ruderalflora/Brachflächen	- verlegte Straßenböschung der L 519, Böschung zum Bahnkörper Böschung der GE-Erschließungsstraße	4.500 x 4	= 18.000
20	Naturferne Gewässer	- Südwestgrenze des B-Plan Gebietes	50 x 6	= 300
25	Ältere Obstwiesen	- B-Planfestsetzung von 3 alten Obstbäumen	150 x 7	= 1.050
			<u>56.200</u>	<u>63.450</u>

2.3 Planungszustand (bei Voll-Ausnutzung der baulichen Festsetzungen)
Flächenanteile nach geplanter Bebauung (Eingriff) einschließlich
Kompensationsmaßnahmen

Listen- Nr.	Biotoptyp	- örtliche Kennzeichnung	Fläche x Wert- (m ²) faktor	= Wert
Planungszustand gemäß Bilanzierung Punkt 2.2:				
1	Versiegelte Flächen	- Hüstener Straße L 519 (Verlegung)	2.250 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- vorhandene Wohnhäuser und Gewerbebetriebe	3.850 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- vorhandene Parkplätze und Hofflächen der Firmen	5.700 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- Erschließungsstraße zum GE-Gebiet	1.700 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- Geh- und Radweg	700 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- überbaubare Grundstücks- flächen der neuen Gewerbe- flächen östlich und nord- westlich der L 519 unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ: 0,8) 23.500 m ² x 0,8 = 18.800 m ²	18.800 x 0	= 0
1	Versiegelte Flächen	- von der Bebauung freizuhaltende Fläche im forstwirtschaftlichen Sicherheitsabstand	3.800 x 0	= 0
2	Wassergebundene Flächen	- Bankette, Schotterflächen	1.300 x 1	= 1.300
4 bzw.	Junge Ziergärten bzw.	- nicht überbaubare Grundstücks- flächen der neuen Gewerbeflächen östlich und nordwestlich der L 519 unter Berücksichtigung der Grundflächenzahl (GRZ: 0,8) 23.500 m ² - (23.500 m ² x 0,8) = 4.700	4.700 x 2	= 9.400
5	Rasengittersteine, Schotterrasen			
4	Vorhandene junge Ziergärten, Zierrasen	- Haus Nr. 67, Parkplatz der Firma Lübke & Vogt	700 x 2	= 1.400
10	Grünland in intensiver Nutzung	- nicht überbaubare Grundstücksflächen	8.000 x 4	= 32.000
11	Ruderalflora/Brachflächen	- verlegte Straßenböschung der L 519, Böschung zum Bahnkörper Böschung der GE-Erschließungsstraße	4.500 x 4	= 18.000
20	Naturferne Gewässer	- Südwestgrenze des B-Plangebietes	50 x 6	= 300
25	Ältere Obstwiesen	- B-Planfestsetzung von 3 alten Obstbäumen	150 x 7	= 1.050
			<u>56.200</u>	<u>63.450</u>

Kompensation: (Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich
unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
- Ausgleichsmaßnahmen)

24 jüngere Laub- und Mischwälder und	- B-Planfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entlang der Südgrenze des B-Plangebietes	2.200 x (7-4) =	6.600
31 Gut strukturierte Hecken/Feldgehölze - Neuanlage -			
31 Gut strukturierte Hecken/Feldgehölze - Neuanlage -	- B-Planfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB entlang der Nordgrenze des B-Plangebietes	900 x (7-4) =	2.700
32 Gut strukturierte Waldsäume - Neuanlage -	- B-Planfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB entlang der Ostgrenze des B-Plangebietes	2.100 x (7-4) =	6.300
5 Rasengittersteine, Schotterrassen	- B-Planfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 im Osten des B-Plangebietes (forstlicher Sicherheitsabstand)	3.800 x (2-0) =	7.600
14 Alleen/Baumreihen/Baumgruppen mit relativ geringer Fernwirkung - Neuanlage -	- Auf je 250 m ² Grundstücksfläche im forstlichen Sicherheitsabstand ein Laubbaum (H. 4 x v. 20-25 cm) 3.800 : 250 = 15 Bäume x 50 m ² =	750 x (4) =	3.000
14 Alleen/Baumreihen/Baumgruppen mit relativ geringer Fernwirkung - Neuanlage -	- Auf je 250 m ² gewerblicher Grundstücksfläche ein Laubbaum (H. 4 x v. 20-25 cm) 18.800 : 250 = 75 Bäume x 50 m ² =	3.750 x (4) =	15.000
19 Gering strukturierte Hecken/Feldgehölze - Neuanlage -	- Auf je 250 m ² gewerblicher Grundstücksfläche drei heimische und standortgerechte Sträucher 18.800 : 250 = 75 x 3 = 225 Sträucher x 10 m ² =	2.250 x (5) =	11.500
30 Alleen/Baumreihen/Baumgruppen mit relativ hoher Fernwirkung - Neuanlage -	- 20 Bäume (H. 4 x v. 20-25 cm) im Straßenbereich der Gewerbeschließungsstraße an für den Betriebsablauf geeigneten Stellen 20 Bäume x 50 m ² =	1.000 x (7) =	7.000
30 Alleen/Baumreihen/Baumgruppen mit relativ hoher Fernwirkung - Neuanlage -	- 20 Bäume (H. 4 x v. 20-25 cm) entlang der westlichen Böschung der Hüstener Straße L 519 20 Bäume x 50 m ² =	1.000 x (7) =	7.000

**Kompensation: (Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich
unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft
- Ausgleichsmaßnahmen)**

Fortsetzung:

30 Alleen/Baumreihen/Baumgruppen mit relativ hoher Fernwirkung - Neuanlage -	- 10 Bäume - Flachwurzler, da Gastrasse - entlang der östlichen Böschung der Hüstener Straße L 519 10 Bäume x 50 m ² =	500 x (7) =	3.500
./-. Fassadenbegrünung/Dachbe- grünung der neuen Gewerbe- bauten	- Begrünung von 50 % der Fassaden- oder Dachflächen der neuen Gewerbe- bauten (Festsetzung im Bebauungsplan) Anrechnungsfaktor = 25 % der versie- gelbaren Fläche: 18.800 m ² x 25 % =	4.700 x 4*	= 18.800
	Kompensationswert	=	88.750
	+ Planungszustandswert	=	63.450
	Planungszustand incl. Kompensation	=	<u>152.200</u>

Die Differenz der Plangebietsbewertung zwischen dem Ist-Zustand (181.250)
und dem Planungszustand incl. Kompensation (152.200) beträgt: = 29.050

Anmerkung: * Bei der Berechnung wird jeweils $\frac{1}{4}$ = 25 % der überbaubaren (versiegelbaren) Grund-
stücksflächen in Anlehnung an die Verordnung zur Durchführung des LG vom 06.11.1993 in
Ansatz gebracht. Als Wertfaktor ist der Faktor 4 als analoger Biotoptyp gewählt.

2.4 Beeinträchtigungen und deren konkrete Beschreibung

Wie unter Punkt 2.3 bilanziert, verbleiben im Plangebiet auch unter Einbe-
ziehung der Maßnahmen zur Eingriffsminderung (Kompensation) unvermeidbare
Beeinträchtigungen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden
können, in Höhe von 29.050 Punkten.

Die Beeinträchtigungen werden schwerpunktmäßig durch den planungsrechtlich
abgesicherten Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl GRZ = 0,8) hervorgeru-
fen. Die GRZ von 0,8 ermöglicht eine 80 %ige Versiegelung der überbaubaren
Grundstücksflächen. Dieser hohe Versiegelungsgrad ist im Plangebiet nicht
in Gänze ausgleichbar. Gemäß Verfügung der Bezirksregierung vom 12.12.1994
wird auf Ersatzmaßnahmen (externe Maßnahmen - Gemarkung Sundern, Flur 1,
Flurstücke 75 u. 10 tlw.) verzichtet.

3. Bewertung des Planungsgebietes unter Berücksichtigung der Kompensationsmaßnahmen

Die beabsichtigte Nutzung als Gewerbegebiet mit einer maximal zulässigen Überdeckung mit baulichen Anlagen von 80 % (Grundflächenzahl GRZ 0,8) unmittelbar angrenzend an die Röhraue ist ein erheblicher und nachhaltiger Eingriff in Natur und Landschaft.

Wie aus der Bilanzierung unter Punkt 2.3 ersichtlich, verbleiben trotz umfangreicher Kompensationsmaßnahmen, unvermeidbare Beeinträchtigungen in einer Größenordnung von 29.050 Punkten, die nicht ausgeglichen werden können.

Kompensationsmaßnahmen in einer rechnerischen Größenordnung von 88.750 Punkten, bei einem Planungszustandswert von 63.450 Punkten ergeben einen Planungszustand incl. Kompensation von 152.200 Punkten.

Im Vergleich zum Ist- Zustand von 181.250 Punkten (vergl. Punkt 2.1) verbleibt ein rechnerisches Defizit von 29.050 Punkten oder 16 %.

Gemäß der Verfügung der Bezirksregierung vom 12.12.1994 wird auf zusätzliche Ersatzmaßnahmen verzichtet. Lediglich entlang der Südgrenze des B-Plangebietes wird durch die Erweiterung der Waldfläche (24 u. 31 = jüngere Laub- und Mischwälder u. Hecken/Feldgehölze) zusätzliches Kompensationspotential geschaffen.

Aufgrund der geringen Breite ist diese Forstfläche mit einer Zweckbindung bezüglich der Höhenentwicklung zu versehen. Die Höhe der Waldfläche ist auf 5 - 7 m zu begrenzen. Für diese Waldfläche sind neben den schwerpunktmäßig zu verwenden bestandsbildenden Baumarten Hainbuchen, Eberesche, Birke, Stieleiche und Feldahorn, die standortgerechten, heimischen Sträucher wie Hasel, Schlehe, Holunder und Hundsrose für die Bestockung vorzusehen.

Der Planungsanlaß geht nach Abwägung der Belange von Natur und Landschaft im Rang vor. Zusätzliche Ersatzmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten, da der verbleibende Naturpotential - Wertverlust des momentan mit sehr geringen gliedernden Vegetationsstrukturen geprägten Plangebietes durch eine qualitativ sehr hochwertige Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes zu einem überwiegendem Teil ausgeglichen wird.

Sundern, den 18.01.1995
Umwelt- und Bauverwaltungsamt

aufgestellt: 
(Leiser, Umweltschutzbeauftragter)
Telefon-Durchwahl: 02933/81-206)