

B e g r ü n d u n g

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 587 „Verl. Höher Weg in der Fassung der 1. Änderung“

nach § 13 des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Anlass und Ziel der 2. Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 587 „Verl. Höher Weg in der Fassung der 1. Änderung“ wurde am 23.01.1982 rechtskräftig und setzt im Bereich der Grundstücke Höher Weg 38 – 42 eine überbaubare Grundstücksfläche eines Reinen Wohngebietes (WR) fest.

Aufgrund einer konisch verlaufenden Grundstücksgrenze ergibt sich auf dem bislang unbebauten Endgrundstück (Flurstück 181) eine relativ schmale überbaubare Grundstücksfläche, die sich derzeit nur sehr schwierig bebauen lässt. Zudem beträgt der Abstand zur festgesetzten Waldfläche nur 5,0 m und bleibt damit weit unter dem Abstandswert, der bei heutigen Neuplanungen anzusetzen wäre.

Um dort ein Einfamilienhaus mit einer Einliegerwohnung errichten zu können, dessen Grundriss den heutigen Wohnbedürfnissen entspricht, ist es notwendig, die seitliche Baugrenze um 5,0 zu verschieben, so dass sich die überbaubare Grundstücksfläche um einen 5,0 m breiten Streifen vergrößert (vormals Waldfläche). Gleichzeitig kann der fehlende Waldabstand planerisch durch die Festsetzung eines gestuften Waldrandes kompensiert werden.

Zur Sicherstellung der öffentlich-rechtlichen Erschließung dieses Baugrundstückes soll die Straßenfläche des Höher Weges im Anschluss an die dortige Wendeanlage um rund 33,0 m verlängert werden. Die Wegefläche ist in städtischem Eigentum. Die Ausbaukosten der Straßenverlängerung wird der Planungsbegünstigte tragen – Eigentümer der Parzelle 181 -. Die Stadt Lüdenscheid wird mit dem Planungsbegünstigten zu diesem Zweck einen Erschließungsvertrag schließen.

Um das dortige Baugrundstück sinnvoll mit einem Einfamilienwohnhaus bebauen zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 587 erforderlich.

2. Inhalt der Planänderung

Die bestehende Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht überplant. Hier sind die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 721/I „Bremecketal in der Fassung der 1. Änderung“ unverändert maßgebend und gültig. Diesbezüglich gelten bei Bauvorhaben weiterhin die entsprechenden, auf der Grundlage der Bau-nutzungsverordnung von 1977 basierenden Festsetzungen fort.

3. Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Da durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche um einen 5,0 m breiten Streifen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, soll die Planänderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die räumlichen Auswirkungen der Planänderung auf das Gesamtgebiet sind als gering anzusehen.

Durch die vereinfachte Planänderung wird ferner nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz oder nach Landesrecht UVP-pflichtig sind. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten. Insofern liegen alle Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vor.

3. Umweltprüfung / Umweltbericht - Eingriffsregelung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten von umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, abgesehen. Das Monitoring nach § 4c BauGB ist nicht anzuwenden, so dass keine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen erforderlich wird. Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist nicht notwendig.

Es bleibt allerdings bei der Beachtung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) in der Abwägung – Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz.

Durch die Ausweitung der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt der Eingriff in den Forstboden $5,0 \times 65,0 \text{ m} = 325 \text{ m}^2$. Zusätzlich wird nach Absprache mit der Forstbehörde ein 30 m breiter Waldstreifen aus Sicherheitsgründen in einen aus Sträuchern und niedrigwüchsigen Baumarten bestehenden Waldmantel umgewandelt.

Wegen der geringen Größe des Plangebietes bestehen kaum ökologische Wechselwirkungen über die Plangebietsgrenze hinaus. Ferner sind vor Ort keine seltenen Tier- und Pflanzenarten anzutreffen. Die ökologische Bewertung des Eingriffes ergibt folgendes Bild (Bewertung in Anlehnung an Ludwig):

Rodung Fichtenbestand 80-jährig (Bestand)	0,26 ha	- 2,34 WP	(9 WP/ha)
Wohnbebauung mit Garten (Planung)	0,03 ha	+ 0,27 WP	(9 WP/ha)
Aufbau eines gestuften Waldmantels	0,23 ha	+ 3,91 WP	(17 WP/ha)

Die Planung weist eine Überkompensation aus. Allerdings ist noch zu berücksichtigen, dass das ökologische Potential der geplanten Verlängerung der Verkehrsfläche und der neuen versiegelbaren Fläche auf dem Baugrundstück (rund 120 m^2) nicht in die Bilanzierung eingeflossen sind. Allerdings fallen beide Bewertungen ökologisch so geringfügig aus, dass sie mit der Überkompensation ebenfalls ausgeglichen sind.

Der Eingriff in die Waldbodenfläche von 325 m^2 ist nach Erfordernis und Stellungnahme der Forstbehörde mit einer Ersatzaufforstung im Flächenverhältnis 1 : 1 auszugleichen. Hierzu wird auf einer städtischen Fläche im Bereich Lüdenscheid-Brunscheid eine flächengleiche Aufforstung mit Laubwald vorgenommen (siehe kartographische Anlage im M. 1 : 5.000).

Es wird davon ausgegangen, dass das Niederschlagswasser vor Ort im Bereich des großen Wohngartens versickert werden kann. Im Übrigen liegt im Höher Weg ein Mischwasserkanal.

Durch diese Maßnahmen kann der ökologische Eingriff, der durch die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 587 hervorgerufen wird, vollständig ausgeglichen werden.

4. Wald / Waldabstand

Die geplante Baugrenzenverschiebung um 5,0 m hält zu dem südwestlich festgesetzten Wald nach wie vor einen Abstand von 5,0 m ein. Der nach dem Landesforstgesetz notwendige Waldabstand zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Waldrand von 35,0 m ließe sich nur einhalten, wenn man das Flurstück 181 zu einem Großteil roden würde. Aus städtebaulicher und forstlicher Sicht ist die Erhaltung des dortigen Waldbestandes allerdings sinnvoller. Um dennoch Sicherheitsrisiken durch umstürzende Bäume oder Waldbrände auszuschließen, wird in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Märkisches Sauerland auf dem Baugrundstück (Flurstück 181) ein 30 m breiter Streifen mit Maßnahmen zu einem Waldumbau (WUM) ausgewiesen. Innerhalb dieses Streifens sind ein stufiger Waldrandaufbau aus Sträuchern und Bäumen der II. Ordnung bzw. besondere Waldbewirtschaftungsformen vorzunehmen. Im Anschluss an den Waldumbastreifen schließt sich zusätzlich eine 5,0 m breite nicht überbaubare Grundstücksfläche an. Die für den Waldumbau erforderlichen Pflanzmaßnahmen wird der Eigentümer der Parzelle 181 zusammen mit dem Lüdenscheider Forstbetriebsbezirk durchführen, die Kosten dafür trägt der Planungsbegünstigte. Die verbleibenden Waldflächen werden weiterhin nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 b) des Baugesetzbuches planungsrechtlich als Flächen für Wald festgesetzt.

5. Altstandort

Der östliche Rand der festgesetzten Waldfläche reicht zu einem geringen Flächenanteil in die im Altlastenkataster des Märkischen Kreises dargestellte Altablagerung des ehemaligen „IKA-Geländes“. Bei dieser Altablagerung handelt es sich im Wesentlichen um verfüllte Grauwacken-Sandsteinbrüche. Im Bereich des Flurstückes 181 befinden sich Geländevertiefungen und Anschüttungen, die im Zusammenhang mit dem verzweigten Wegebau und mit dem Bau der benachbarten Wohngebäude vorgenommen wurden.

Da sich das Planänderungsgebiet im Randbereich der lediglich flächenhaft skizzierten Altablagerung befindet, ist nach fachlicher Einschätzung der Unteren Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises eine Kennzeichnung der überplanten Fläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB nicht erforderlich.

Aus Vorsorgegründen wird die Stadt Lüdenscheid die Untere Bodenschutzbehörde des Märkischen Kreises im Zuge des konkreten Baugenehmigungsverfahrens fachlich beteiligen. Falls erforderlich können dann im Zusammenhang mit der Baugenehmigung Vorsorge- oder Sicherungsmaßnahmen festgelegt werden.

5. Erschließung

Es ist vorgesehen, die festgesetzte Verkehrsfläche des Höher Weg auf dem städtischen Grundstück (Flurstück 550) um rund 33,0 m zu verlängern, um die öffentlich-

rechtliche Erschließung des dortigen Baugrundstückes sicherzustellen. Die Kosten für den Straßenendausbau auf diesem Teilstück übernimmt der Planungsbegünstigte (durch einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Lüdenscheid gesichert).

Die Baufläche kann an die im Höher Weg vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) angeschlossen werden. Das häusliche Schmutzwasser kann an den vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Das Niederschlagswasser kann entsprechend § 51a des Landeswassergesetzes (LGW) ortsnah im Gartenbereich des Baugrundstückes versickert werden.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

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 Untere Denkmalbehörde und dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

Anzeichen dafür, dass Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege betroffen sind, liegen der Stadt Lüdenscheid nicht vor.

7. Kosten

Für die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 587 entstehen der Stadt Lüdenscheid lediglich Verwaltungskosten.

Lüdenscheid, den 17.03.2008

Der Bürgermeister
In Vertretung:

gez. Theissen
Beigeordneter