Stadt Lüdenscheid
Fachdienst Stadtplanung und Verkehr

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 826

„Ortsrand Othlinghausen“



1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Westen Lüdenscheids, im Ortseil Othlinghausen. Es ist etwa drei Kilometer von der Innenstadt entfernt und bildet den Übergang des Siedlungsraumes zur freien Landschaft. Der Plangeltungsbereich wird

im Nordwesten	durch die nördlich gelegene Hecke des Grundstückes Mühlenweg 68 sowie deren gedachte Verlängerung,
im Nordosten	durch den rückwärtigen Garten des Grundstückes Zum Schierey 3,
im Osten	durch die Straße Zum Schierey,
im Süden	durch die Othlinghauser Straße und
im Südwesten	durch den Mühlenweg

begrenzt und umfasst somit eine Größe von ca. 6.800 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. Am Ortsrand Othlinghausen bietet sich eine solche Bebauungsmöglichkeit an. Die alte Dorflage kann städtebaulich sinnvoll arrondiert und der Ortsrand neu ausgebildet werden. So können durch eine Stichstraße sechs großzügig bemessene Baugrundstücke erschlossen werden. Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

3. Städtebauliche Konzeption

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebaulicher Entwurf aus dem Juni 2012 zugrunde, in dem das Plangebiet durch eine Stichstraße in einer Breite von 4,75 m erschlossen wird. Die Stichstraße mündet in eine für Pkw geeignete Wendeanlage, an der zusätzlich Parkplätze für den Besucherverkehr angelegt sind. Wesentliches Entwurfsprinzip für die Bebauung ist die Gruppierung von Einzelhäusern auf größeren Grundstücken um die Stichstraße herum. Die Wendeanlage, die zentral im Baugebiet liegt, fungiert als Eingangs- und Einfahrtsbereich zu den nördlichen Grundstücken und bildet so gleichzeitig durch Aufweitungen einen kleinen Platz, der als Treffpunkt, zum Kinderspiel sowie als identifikationsstiftender Mittelpunkt dienen kann.

Die Wohnhäuser sind konsequent nach Südwesten bzw. Südosten ausgerichtet, wodurch sich eine besonders günstige Besonnungssituation, insbesondere für die Gärten und die Außenwohnbereiche ergibt. Aufgrund der Gebäudestellung und der großen Abstände zwischen den Häusern wird eine Verschattung der Gebäude untereinander vermieden sowie günstige Voraussetzungen zur Nutzung von Sonnenenergie durch den Einbau von Sonnenkollektoren auf den vorgesehenen – in der Umgebung vorherrschenden und diese prägenden – Satteldächern geschaffen.

Der Ortsrand wird durch die Fortführung der vorhandenen Heckenstruktur unter Einsatz von mehreren Überhältern klar definiert und begradigt.

Abb. 1 zeigt – in verkleinerter Darstellung – den städtebaulichen Entwurf Othlinghausen.

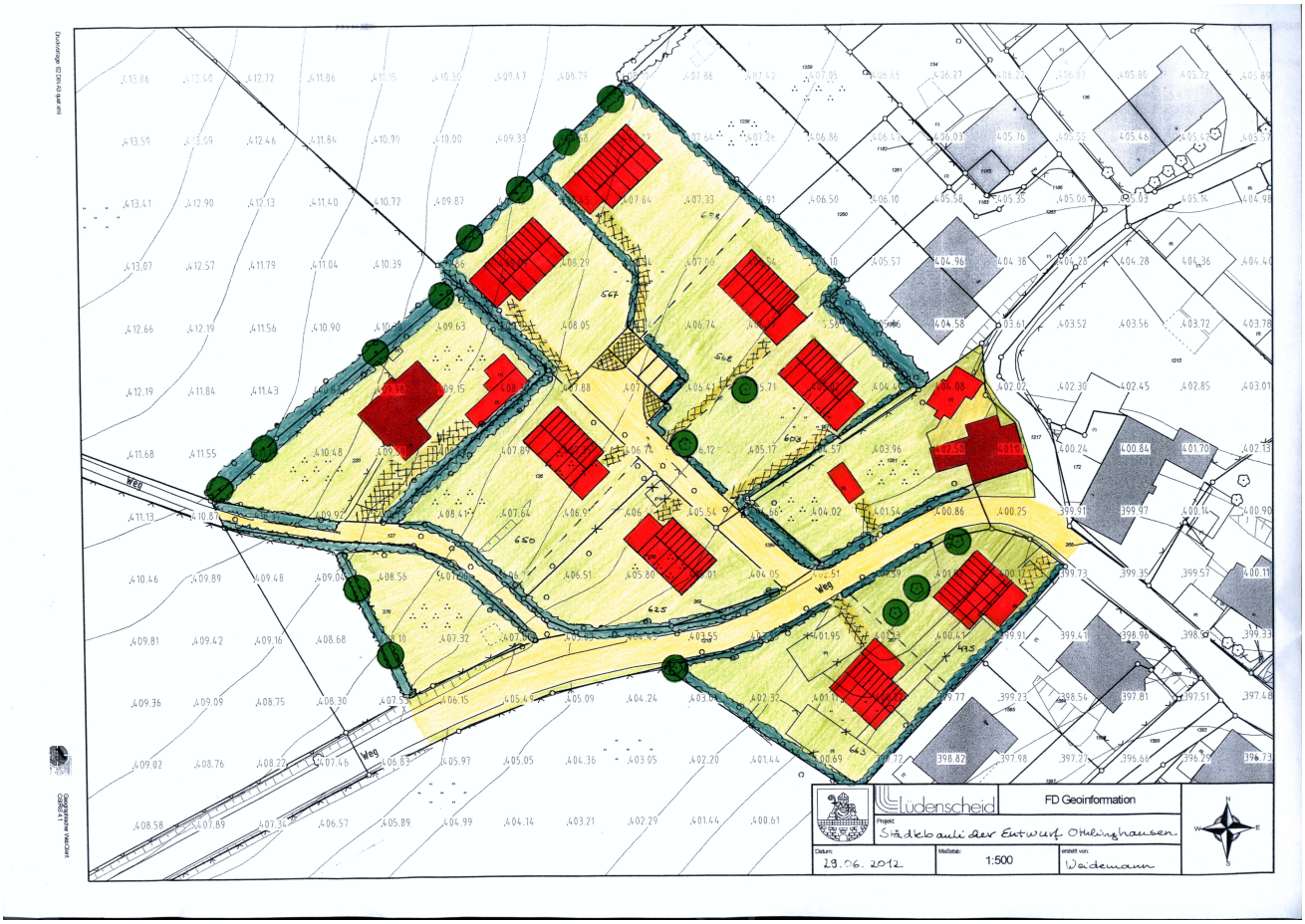


Abb.1: Städtebaulicher Entwurf Othlinghausen

4. Planinhalt

Das Baugebiet wird als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Als Art der baulichen Nutzung sind somit Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise können in Anwendung des § 1 BauNVO nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. Unzulässig sind in Anwendung des § 1 BauNVO Läden sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, da diese Nutzungen zu viel Verkehr in das Baugebiet ziehen würden. Dieser Gesichtspunkt ist auch bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit der o. g. Nutzungen besonders zu berücksichtigen; ggf. ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit nicht gegeben, wenn z. B. Art oder Umfang der Nutzung eine für ein reines Wohngebiet nicht adäquate Verkehrsbelastung erzeugt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie Festsetzungen zur Geschossigkeit und der maximalen Firsthöhe bestimmt. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt und ermöglicht eine großzügige Bebauung. Durch die Festsetzung von maximal einem zulässigen Vollgeschoss in Verbindung mit unterschiedlichen maximalen Firsthöhen wird dem topografisch bewegtem Gelände Rechnung getragen und die geplante Bebauung in der Höhenentwicklung und der Geschossigkeit an den unmittelbar angrenzenden Gebäudebestand angepasst. Die maßgeblichen, unmittelbar angrenzenden Bestandsgebäude Zum Schierey 1, 3 und 3a sowie Mühlenweg 68 sind gleichfalls eingeschossig und weisen ausgebaute Dachgeschosse unter ihren Satteldächern auf. Sie dienen als Orientierung für die neu hinzutretende Bebauung und sollen – unter Berücksichtigung der Topografie – in ihrer Höhenentwicklung nicht wesentlich überschritten

werden. Das Gelände steigt von Südosten nach Nordwesten deutlich an. Die Höhenschichtenlinien sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes verzeichnet. Um einen harmonischen Verlauf der Gebäudehöhenentwicklung zu gewährleisten, werden die maximal zulässigen Firsthöhen, dem Geländeverlauf folgend, unterschiedlich festgesetzt: Die Festsetzungen reichen von 411,00 m über NN am Tiefpunkt des Plangebietes bis 418,50 m über NN an der höchstgelegenen Stelle des Baugebietes. Ausnahmsweise kann das festgesetzte Maß der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern der höchste Punkt des Gebäudes maximal 9,00 m über der natürlichen Geländeoberkante liegt. Diese Ausnahmefestsetzung berücksichtigt mögliche unterschiedliche Gründungshöhen für den Erdgeschossfußboden und eröffnet insoweit hierfür einen Spielraum. Mit der getroffenen Begrenzung von 9,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche wird jedoch ein ausreichendes Maß zwischen Erdgeschossfußboden und First verbindlich festgelegt. Hohe Anschüttungen sind daher auf den Baugrundstücken nicht zu erwarten. Durch diese (vielfach) gestaffelten Höhenfestsetzungen wird eine größtmögliche Rücksicht auf die Nachbarbebauung genommen und ein harmonisches Ortsbild erzielt.

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die somit ausgeschlossenen Doppel- und Reihenhäuser entsprechen nicht der städtebaulichen Konzeption und würden zu einer hier nicht erwünschten baulichen Dichte führen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen determiniert. Sie sind so angeordnet, dass sich für die geplanten Häuser eine reizvolle Ausrichtung nach Südwesten bzw. Südosten ergibt. Für die Gärten und Außenwohnbereiche wird somit eine besonders gute Besonnungssituation erzielt. Im westlichen Teilbereich sind die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m von der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, wodurch die Anlage von Vorgärten, die zur Gestaltung und Durchgrünung des Baugebietes beitragen, gefördert wird. Im östlichen Teilbereich ist das Baufenster von der erschließenden Stichstraße abgesetzt angeordnet. Daraus resultieren der Straße zugewandte Hausgärten. Aufgrund der Größe der Grundstücke ist dies jedoch vertretbar, zumal sich dadurch die Exposition nach Südwesten ergibt. Durch die Tiefe der Baufenster von 14,00 m bzw. 15,00 m verbleibt ein Spielraum für die Stellung der Häuser auf den Grundstücken.

Garagen sind auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen aus verkehrlichen Gründen einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dadurch wird gleichzeitig sichergestellt, dass sich vor den Garagen jeweils ein zweiter Stellplatz ergibt und der öffentliche Straßenraum von parkenden Fahrzeugen entlastet wird. Sofern Garagen längs zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, müssen sie einen Mindestabstand von 2,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Dadurch verbleibt ausreichend Raum für eine Begrünung zwischen Straßenraum und Garage.

Für das Baugebiet wird eine Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass bei der Realisierung des Plans keine für die Ortslage untypischen Kleingrundstücke parzelliert werden und eine städtebaulich unerwünschte bauliche Dichte entsteht. Zielsetzung des Bebauungsplanes ist ausdrücklich die Bereitstellung von Bauland mit größeren Baugrundstücken, da dieses Marktsegment in Lüdenscheid unterrepräsentiert ist.

5. Verkehr

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Othlinghauser Straße, die innere Erschließung über einen Erschließungsstich mit Wendeanlage, der gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche festgesetzt wird und von der ursprünglichen Konzeption im städtebaulichen Entwurf abweicht. Der Erschließungsstich erhält eine Breite von 5,50 m und

wird als Mischverkehrsfläche ausgeführt. Die Wendeanlage ist nach den Richtlinien zur Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, mit einem Wendekreisradius von 6,00 m zuzüglich Überhangflächen für dreiachsige Müllfahrzeuge konzipiert. Im Einmündungsbereich der Stichstraße in die Othlinghauser Straße sind beidseitig Eckausrundungen vorgesehen, die die Einfahrt in die Stichstraße – auch für Feuerwehrfahrzeuge – erleichtern. Die Anforderungen der DIN 14090 – Flächen für die Feuerwehr – werden erfüllt.

Die Erschließung der bestehenden Gebäude Zum Schierey 1 und Mühlenweg 68 bleibt unverändert und erfolgt weiterhin über die Straße Zum Schierey bzw. den Mühlenweg.

Die entlang des Mühlenweges wachsende prachtvolle Hecke soll erhalten bleiben. Eine rückwärtige Erschließung der westlichen Baugrundstücke durch diese Hecke soll vermieden werden. Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplan entlang des Mühlenweges und abschnittsweise auch auf der Nordseite der Othlinghauser Straße einen Bereich ohne Zu- und Abfahrt fest. Ausgenommen hiervon ist die bereits vorhandene Zufahrt zum Haus Mühlenweg 68 auf einer Breite von 6,00 m. Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße können aufgrund des Erhaltes der Hecke die Sichtflächen nicht vollständig eingehalten werden. Insbesondere die Sicht in Richtung Westen ist für Verkehrsteilnehmer auf der geplanten Erschließungsstraße aufgrund des Erhalts der Hecke eingeschränkt. Aufgrund der dort geplanten Vorfahrtsregelung Rechts vor Links müssen Verkehrsteilnehmer daher vorsichtig und langsam in die Einmündung einfahren und dabei auf den Verkehr von außerorts achten. In Abwägung der unterschiedlichen Belange – der Erhalt der Hecke einerseits und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs andererseits – soll aufgrund der geringen Verkehrsbelastung auf der Othlinghauser Straße und der geplanten Stichstraße dem Erhalt der Hecke der Vorzug gegeben werden. Die Sicht kann ggf. durch Aufstellung eines Spiegels verbessert und die Situation somit entschärft werden.

Stellplätze sind auf den Baugrundstücken selbst vorzuhalten. Im öffentlichen Straßenraum können zudem bis zu drei Parkplätze in der neuen Stichstraße eingerichtet werden.

Das Plangebiet ist mit der Haltestelle Orffstraße über die Linie 40 Schubertstraße - Gymnasium Saarlandstraße an das Netz des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) angebunden. Die Busse verkehren überwiegend halbstündlich.

6. Eingriff in Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die nicht baulich genutzten Teile des Plangebietes stellen sich als Grünland (Fettwiese) oder anthropogene Biotope (Ziergärten) dar. Im Umfeld finden sich im Norden Grünland sowie weitläufige Nadel- und Laubwälder, im Osten Siedlungsbereiche, im Süden und Westen Grünland. Der Boden ist aufgrund seiner Fruchtbarkeit schutzwürdig. Im Übrigen weist das Plangebiet im Hinblick auf den Artenschutz im Zusammenhang mit den angrenzenden offenen Ackerflächen Lebensraumfunktion für Offenlandarten (z. B. Feldlerche) auf. Im Landschaftsbild stellt sich das Plangebiet als exponierte Fläche im Ortsrandbereich dar.

Im Umweltbericht zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde vor der Ausweisung des Plangebietes als Wohnbaufläche eine ökologische Ersteinschätzung vorgenommen. Demnach ist eine sinnvolle Abrundung der bestehenden Wohngebiete aufgrund der bestehenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft in den Randbereichen des Plangebietes vertretbar, „wenn eine qualitativ wertvolle Einbindung in das Landschaftsbild gesichert wird. Auf eine weitere Ausdehnung dieser Nutzung sollte aus landschaftlicher und bodenschützerischer Sicht verzichtet werden. Die Belange des Artenschutzes sind zu berücksichtigen.“

Die Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht gem. § 2 a BauGB als gesondertem Teil der Begründung ausführlich beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht enthält gleichfalls eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie Aussagen zu naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Auf diese Ausführungen wird verwiesen.

Der Bebauungsplan trifft besondere Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft. So werden die vorhandene Hecke entlang der Othlinghauser Straße und des Mühlenweges sowie die Hecke am Nordrand des Geltungsbereiches mit einem Erhaltungsgebot belegt und gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen – entlang der Othlinghauser Straße und des Mühlenweges auf einer Breite von 1,00 m, am Nordrand des Plangebietes auf einer Breite von 1,50 m – festgesetzt. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten, Verluste sind zu ersetzen. Ausnahmsweise können die festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die gleichzeitig als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind, auf einer Breite von maximal 2,00 m zum Zwecke eines Zuganges unterbrochen werden, sofern nicht bereits eine Zufahrt oder ein Zugang von derselben Erschließungsstraße besteht. Dadurch wird einerseits der Erhalt der Hecke gewährleistet, andererseits die Möglichkeit eines rückwärtigen Gartenzugangs zur Bewirtschaftung o. ä. eröffnet. Im Bereich des Mühlenweges und der Othlinghauser Straße wird das Erhaltungsgebot durch ein Anpflanzgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ergänzt: Lücken sind durch Neuanpflanzungen zu schließen. Hier ist die Hecke in einer Höhe von mindestens 2,50 m zu erhalten und entsprechend zu pflegen. Auf einem Teilabschnitt des Mühlenweges befindet sich die Hecke innerhalb der Straßenparzelle und nicht auf der entsprechenden Grundstücksgrenze. Sollte der Grundstückseigentümer des der Straße benachbarten Grundstückes eine Einfriedung seines Grundstückes vornehmen, entstünde auf diesen Teilabschnitt eine Engstelle. Hier müsste dann die Hecke entfernt und auf der Grundstücksgrenze bzw. auf dem angrenzenden Baugrundstück neu angepflanzt werden. Dies ist im Bebauungsplan durch das festgesetzte Anpflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB gedeckt.

Durch diese Heckenstrukturen wird im Norden und Westen des Plangebietes der Ortsrand Othlinghausen definiert. Daher ist ihre Erhaltung bzw. ihre Neupflanzung von besonderer Bedeutung. Die Fortführung dieser Strukturen nach Nordosten durch ein Pflanzgebot bedeutet die erstmalige Ausformung eines hier bislang nicht klar definierten Ortsrandes. Dieser wird nunmehr sowohl durch die arrondierende Bebauung und die dadurch verkürzte Grenze zwischen Siedlungsbereich und freier Landschaft als auch durch die auf einer Breite von 2,00 m festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bebepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB geschaffen. Auf diesen Flächen sind einheimische, standortgerechte Gehölze der Arten Rotbuche (Fagus silvatica), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Feldahorn (Acer campestre) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens drei Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen. Zusätzlich sind drei Bäume der Arten Eberesche (Sorbus aucuparia), Rotdorn (Crataegus oxacantha ´Paulii`) oder Wildbirne (Pyrus communis) als Überhälter – einzeln gesetzt – anzupflanzen und dauernd zu erhalten. Verluste sind zu ersetzen. Im Übrigen bildet eine solche Heckenstruktur auch südlich des Plangebietes den Ortsrand von Othlinghausen.

7. Ver- und Entsorgung

In der Othlinghauser Straße liegt ein Schmutzwasserkanal, an den das Baugebiet angeschlossen werden kann.

Die Beseitigung von Niederschlagswasser wurde bei der Novellierung des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) vom 07.03.1995 in § 51 a neu geregelt, indem die gesetzliche Grundpflicht zur ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung eingeführt worden ist. Danach ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation

angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dieses ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. § 51 a (3) LWG NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, im Bebauungsplan Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde durch das Büro Slach GmbH & Co. KG untersucht und im „Bodengutachten zu hydrogeologischen und geotechnischen Untersuchungen für die Erschließung von fünf Wohnbaugrundstücken in Lüdenscheid“ beschrieben. Der Gutachter empfiehlt, das anfallende Niederschlagswasser der bebauten Flächen an den Bohrstandorten seiner Sondierungen KRB 1 bis KRB 5 über Rigolen in den Untergrund abzuleiten, die 3,00 m in den Untergrund einbinden. Die Abflüsse der befestigten Flächen (Zuwegungen und dergleichen) sollten breitflächig über die belebte Bodenzone versickern. Eine Zuleitung dieser Abflüsse in die Rigolen wird nicht befürwortet. Der Bebauungsplan übernimmt diese Empfehlungen und trifft entsprechende Festsetzungen. Die ausreichende Dimensionierung der privaten Versickerungsanlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nach den anerkannten Regeln der Technik nachzuweisen. Das Gutachten trifft hierzu grundstücksbezogene Aussagen. Es darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes bzw. nur schwach belastetes Oberflächenwasser der Versickerung zugeführt werden. Zu den Nachbargrundstücken soll die Versickerungsanlage gem. Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 einen Grenzabstand von mindestens 2,00 m einhalten. Um eine langfristige Funktionstüchtigkeit der Rigole zu gewährleisten, sollte der Kieskörper der Rigole mit einem Geovlies abgedeckt werden. Auf diese Weise werden das Einschwemmen von Feinkornanteilen und eine damit verbundene Verminderung der Porosität vermieden. In den Rigolenkörper ist zusätzlich ein perforiertes Rohr (DN 150 mm) zu verlegen, um einen gleichmäßigen Einstau zu ermöglichen. Um einen Eintrag von Schmutzfracht in die Rigole zu vermeiden, ist ein Kontrollschacht mit Schlammfang vorzusehen.

Das Baugebiet kann an vorhandene Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Gas angeschlossen werden. Die Versorgung des Baugebietes mit einer Löschwassermenge von 800 l / Minute bzw. 48 m³ / Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden ist möglich. Eine Versorgung mit Gas ist jedoch nur bei Nachweis der konkreten Nachfrage und unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit der notwendigen Erschließungsinvestitionen gewährleistet.

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 als Dachform für Hauptgebäude Satteldächer zulässig. Die festgesetzten Satteldächer sind mit Dachneigungen zwischen 35 Grad und 48 Grad auszuführen. Die Dachflächen der Wohngebäude können von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dachausschnitten (jeweils maximal 6,0 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 0,75 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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe (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 ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).

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 den Grundstückseigentümern 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. Unter anderem werden Regelungen zur Erschließung – etwa zum Aufbau der Straße – und zum ökologischen Ausgleich – hier in monetärer Hinsicht – getroffen.

Lüdenscheid, den 19.01.2015

Im Auftrag

gez. Martin Bärwolf

Martin Bärwolf

Stadt Lüdenscheid
- Fachdienst Umweltschutz und Freiraum -

Entwurf
Stand: 05. 01.2015

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

zum Bebauungsplan Nr. „826 Ortsrand Othlinghausen“,

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Bauleitplanung

Es ist beabsichtigt, eine am nördlichen Ortsrand des Dorfes Lüdenscheid – Othlinghausen befindlich, teilweise von Bebauung umgebene, landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche einer Wohnbebauung, bestehend aus großzügigen Grundstücken, in ruhiger Stadtrandlage zuzuführen. Dieses Wohnbauflächensegment kann in Lüdenscheid zur Zeit nicht ausreichend angeboten werden.

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

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.

1..3 Bedarf an Grund und Boden

Durch die Planung entsteht erstmaliger Bedarf an Grund und Boden. Das Plangebiet umfasst nach Angaben der vorläufigen Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf eine Fläche von 6.800 m². Die beabsichtigte Grundflächenzahl beträgt GRZ = 0,4, was auch übliche Baudichten und damit eine angemessene Ausnutzung des neu erschlossenen Baugrundes erlaubt.

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

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), 16. und 18. BImSch-Verordnung, Baugesetzbuch (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Voraussichtliche Auswirkungen

Verkehrsbelastungszahlen liegen für die Othlinghauser Straße sowie die Straße Zum Schierey nicht vor. Die verkehrliche Belastung der Straßen kann jedoch als gering eingestuft werden. Mit wohnunverträglichen Lärmbelastungen ist auch unter Berücksichtigung von sechs 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

sind nicht erforderlich.

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	**vorher**	**Nachher**	**Saldo**
Landwirtschaftliche Fläche, Mähwiesen	7271	3.959	- 3.315
Landwirtschaftliche fläche, Bauerngarten	691	0	- 691
Wohngrundstücke mit Zier- und Nutzgärten	4558	8.635	+ 4.077
Ruderalflächen	450	0	- 450
Offene Wege mit Säumen, Säume	542	0	- 542
Straßen	475	1.393	+ 918
Summe Saldo	13.987	13.987	**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**
Versiegelung	1.830	0	0,185	0	5.003	0	0,535	0
Ziergarten	3.213	11	0,32	3,2	4.520	11	0,455	5,005
Mähwiese	7.101	14	0,71	9,94	4.265	14	0,425	5,95
Unland	50	4	0,005	0,02	0	0	0	0
Hecke	110	18	0,01	0,18	199	18	0,02	0,36
Bauerngarten	691	17	0,07	1,19	0	0	0	0
Ruderalfläche	450	8	0,045	0,36	0	0	0	0
Offene Wege	65	4	0,005	0,02	0	0	0	0
Säume	477	17	0,05	0,85	0	0	0	0
Summe	**13.987**		**1,4**	**15,76**	**13.987**		**1,4**	**11,315**

Flächenwert vorher = 15,76 Wertpunkte
Flächenwert nachher = 11,315 Wertpunkte

Wertverlust = 4,445 Wertpunkte

Bezogen auf die rein flächenmäßigen Nutzungsveränderungen ergibt sich ein rechnerischer ökologischer Verlust von 4,445 Wertpunkten durch die Planung. In Prozent des Ausgangswertes beträgt der Verlust 28,2 %.

Der Verlust des ökologischen Bodenpotentials (potentielle natürliche Vegetation als Hainsimsenbuchenwald, bewertet mit 23 Wertpunkten) entspricht der Differenz zwischen den Biotopwerten der betroffenen Biotoptypen und dem Wert des potentiellen Hainsimsenbuchenwalds. Dieser ist für 60 % der mit Bauland beplanten Flächen anzusetzen, da diese bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (30 % der Grundstücksflächen) in Verbindung mit § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung bis zu 45 % bebaut (= versiegelt) werden können.

Betroffen sind die Biotoptypen ‚Mähweise' und ‚Bauerngarten' mit 14 bzw. 17 Wertpunkten je Hektar. Da der Anteil der Mähwiese deutlich überwiegt, wird ein Flächenwert von 15 Wertpunkten in die Rechnung eingestellt; die Differenz zur potentiellen natürlichen Vegetation des Hainsimsenbuchenwaldes beträgt dann 8 Wertpunkte je Hektar. Da die Wohnbaufläche ausweislich der Nutzungsbilanz um 4.077 m² = 0,41 Hektar zunimmt, beträgt der Potentialverlust aus Versiegelung auf 45 % der Flächen demnach 0,41 * 0,45 * 8 WP = 1,476 Wertpunkte.

Der allgemeine ökologische Wertverlust und der Potentialverlust addieren sich zum Gesamtverlust:

Allgemeiner Wertverlust 4,83 Wertpunkte
Potentialverlust 1,476 Wertpunkte
Gesamtverlust 6,306 Wertpunkte

3. Biotopvernetzung

Das Gebiet übt keine Funktion in der überörtlichen Biotopvernetzung aus. Biotopvernetzende Funktion kommt im allenfalls für die örtliche Avifauna zu, im Wesentlichen als Nahrungshabitat.

4. Besonders (streng) geschützte Arten, planungsrelevante Arten

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

Da das Untersuchungsgebiet relativ klein ist und große Teile der bestehenden Vegetation durch den Bebauungsplan geschützt und somit erhalten bleibt, also nur mit einem geringen Eingriff zu rechnen ist, wurde auf eine spezielle faunistische Kartierung verzichtet.

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

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	jagend	*	*

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	jagend	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

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

Gebäudebewohnende Arten

Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Turmfalke und die meisten Fledermausarten besiedeln Gebäude auch innerhalb des Siedlungsraumes. Da das Grundstück nicht bebaut ist kann ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden. Allerdings nutzen mehrere Rauchschwalben und Zwergfledermäuse das Gelände als Nahrungsraum. Die Nester der Vögel sind in einer nahe gelegenen Scheune zu finden, die Quartiere der Zwergfledermäuse sind unbekannt. Die geplante Bebauung wird sich auf den Bestand nicht negativ auswirken.

Grünlandabhängige Arten

Kiebitze besiedeln ländliche Gebiete mit ausgedehnten Freiflächen. Sie benötigen zur Jagd gut strukturierte Grünland- oder Ackerflächen. Grünlandflächen sind zwar vorhanden haben aber sie haben nicht die erforderliche Größe um dieser Art den notwendigen Lebensraum zu bieten. Ein Vorkommen grünlandabhängiger Arten ist somit auszuschließen.

Offenlandabhängige Arten

Greifvögel wie Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke und Waldohreule brauchen eine offene bis halboffene gut strukturierte Kulturlandschaft, um ihren Nahrungsbedarf zu decken. Ihre Nistplätze befinden sich in der Regel in hohen Bäumen. Da auf dem Grundstück keine geeigneten Horstbäume vorhanden sind kann ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden.

Feldlärche, Neuntöter, Gartenrotschwanz, Wiesenpieper und die Schlingnatter benötigen zum Überleben die offene Landschaft mit großen Freiflächen und eingestreuten Feldgehölzen und Hecken oder ausgedehnte Waldränder. Da die Lebensraumansprüche der oben beschrieben Arten auf Grund der geringen Größe nicht erfüllt werden, ist ein Vorkommen auszuschließen.

Gewässerabhängige Arten

Arten wie die Kleine Bartfledermaus, Teichfledermaus, Wasserfledermaus, Schwarzstorch, Eisvogel, Geburtshelferkröte und Kammmolch sind mindestens in bestimmten Lebensabschnitten von mehr oder weniger großen, offenen Wasserflächen abhängig.

Da sich auf dem Vorhabengrundstück keine offenen Wasserflächen befinden, ist ein Vorkommen von gewässerabhängigen Arten auszuschließen.

Waldabhängige Arten

Braunes Langohr, Fransenfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Habicht, Waldkauz, Waldohreule, Grauspecht, Kleinspecht und der Schwarzspecht leben, brüten oder jagen, genau wie die Haselmaus in Wäldern. Da im Untersuchungsgebiet kein Wald vorhanden ist, ist ein Vorkommen dieser Arten auszuschließen.

Im Zuge von vier Begehungen konnten folgende nicht planungsrelevanten Arten festgestellt werden:

Brutvögel:	Amsel; Buchfink, Feldsperling (Nistkasten), Heckenbraunelle;
Nahrungsgäste:	Blau- und Kohlmeise, Goldammer; Haussperling;
Einmalige Beobachtung:	Hänfling, Rabenkrähe

Auf Grund der oben dargestellten Beobachtungen und der Nichteignung der angetroffenen Biotoptypen als Brut- oder Nistmöglichkeit der (streng) geschützten Arten nach § 44 BNatSchG kann die – auch versehentliche – Erfüllung der Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Auch das Vorkommen (streng) geschützter Pflanzenarten kann auf Grund der Begehungen und vorgefundenen Biotoptypen ausgeschlossen werden und damit auch die absichtliche oder versehentliche Beseitigung von Pflanzen wie Standorten.

5. Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 3 ‚Lüdenscheid' des Märkischen Kreises; von daher ist es nicht Teil eines Schutzgebietes. Besonders geschützte Biotoptypen nach Landschaftsgesetz sind nicht vorhanden. Das Gebiet ist nicht Teil eines FFH-Schutzgebietes oder eines Gebietes nach der Vogelschutzrichtlinie.

Bewertung

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

Ausgleichsmaßnahmen

1. Allgemeiner ökologischer Ausgleich

Der Gesamtverlust in Ökopunkten beträgt 6,306 Wertpunkte nach Ludwig.

Die Ausgleichsmaßnahme soll als Teil der Renaturierung des Munitionsdepots Stilleking I (hinter der ehemaligen Panzerwerkstatt) durchgeführt werden. Diese Maßnahme ist bereits durchgeführt, aber erst zur Hälfte ihres Ausgleichspotenzials zugeordnet worden. Das noch zu refinanzierende Volumen beträgt bei 30 Wertpunkten 42.500 €, je Wertpunkt demnach 42.500 € / 30 = 1.416,67 € je Wertpunkt.

Für den Ausgleich des Planes 826 ist demnach ein Kostenanteil von 1.416,67 € * 6,306 WP = 8.933,52 € erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die Realisierung der Zahlung in dieser Höhe sicherzustellen.

Das ehemalige Munitionsdepot wurde bereits vor Jahren zurückgebaut: 5 Munitionsbunker 8 * 10 m², ein Wachgebäude, ca. 100 m² Grundfläche, ein Wachgebäude, ca. 30 m² Grundfläche, eine Wagenremise (Blechgarage) von mehreren hundert Quadratmetern, zuzüglich des umgebenden Maschendrahtzaunes von über 1 km Länge und des aus Teer bestehenden Zuweges sowie weiterer Asphaltflächen.

Die Lage der Ausgleichsfläche ist in der Anlage dargestellt.

Innerhalb des Plangebietes werden vorhandene Hecken zur Erhaltung sowie ergänzend anzulegenden Hecken mit Pflanzgebot festgesetzt. Die Artenauswahl für die neu anzulegenden Pflanzen orientiert sich an den vorhandenen Hecken: Straucharten für Heckenpflanzen sind Buche, Hainbuche und Feldahorn, als Bäume (Überhälter) Eberesche, Wildbirne oder Rotdorn.

2. Ausgleich Biotopvernetzung

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

3. Ausgleich geschützte Arten, artenbezogener Ausgleich

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 bez. §19 Abs. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind die Hecken, die nicht durch den Bebauungsplan geschützt sind nur außerhalb des Brutgeschäftes in dem Zeitraum vom 01.10. bis zum 01.03. zu entfernen.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

Schutzgut Luft und Klima

Ziele des Umweltschutzes

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

Voraussichtliche Auswirkungen, Prognose Nullvariante

Die Fläche liegt auf einer Kuppe, oberhalb der Talnebelobergrenze und somit oberhalb der inversionsanfälligen Bereiche, die bei autochthonen Wetterlagen durch einen verminderten Luftaustausch und eine höhere Konzentration von Schadstoffen gekennzeichnet sind. Die Höhenlage garantiert gleichzeitig eine gute Besonnung und eine sehr gute Frischluftzufuhr. Im windigen und niederschlagreichen Lüdenscheid hat dies allerdings eine Kehrseite – energetische Verluste der Baukörper. Die Bebauung von windigen Kuppen sollte man daher - aus energetischen Gründen - eher meiden.

Abhilfe schaffen die sog. Windbrecher (dichte, gemischte Baumbepflanzung), die quer zur Windrichtung (60% der Winde in Lüdenscheid kommen aus Süd-West) platziert werden müssten. Zudem ist eine verbesserte Wärmedämmung zwingend notwendig.

Mit der geplanten Bebauung ist eine aus klimatischen Gesichtspunkten geringfügige zusätzliche Versiegelung der Flächen verbunden, aus der keine Verschärfung der bereits beeinträchtigen klimatischen Situation abzuleiten ist. Auch die lufthygienischen Belastungen bleiben unverändert. Es sollten jedoch Maßnahmen getroffen werden, die den starken, oft niederschlagbringenden Winden entgegenwirken.

Negative Auswirkungen auf die Umgebung entstehen daher nicht.

Bewertung:

Der Eingriff wird als ‚sehr gering' bewertet.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Ausreichend ist die Festsetzung der vorhandenen Hecke; allerdings sollte nach Möglichkeit eine Mindestschnitthöhe von 3,50 m festgesetzt werden.

Maßnahmen zum Monitoring

Sporadische Kontrollen wegen des Erhaltes der zu schützenden Heckenstruktur und Kontrolle der Einhaltung der Mindestwuchshöhe als Daueraufgabe.

Schutzgut Landschaft

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz NW, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Die Auswirkungen des Vorhabens in landschaftsästhetischer Hinsicht sind in starker Weise abhängig von der Art und Ausführung der beabsichtigten Bebauung.

Als ergänzender, randlicher Teil einer bereits vorhandenen Bebauung kann das Vorhaben nur wahrgenommen werden, wenn höhere Baukörper errichtet würden. Dies gilt sowohl für die Fernsicht (Halver, oberer Schierey) als auch für die Wahrnehmung aus der näheren Umgebung. Gebäude, die sich hinsichtlich ihrer Höhe einfügen, müssen sich an den Gebäudehöhen der Umgebung orientieren.

Als zweiter Aspekt des Einfügens in das Orts- und Landschaftsbild müssen die äußeren gestalterischen Elemente landschaftstypischer (hier: dörflicher) Bebauung beachtet werden, wie Dachneigung, Firstausrichtung und Fassadenmaterialien und –farben. In der Umgebung dominieren an älteren Gebäuden helle, zu 90 % weiße Fassadenfarben auf Putz und grau-braunen Dacheindeckungen, in Einzelfällen kombiniert mit Holzverschalungen der Giebeldreiecke. Die Dachneigungen liegen in der Regel bei etwa 45°. Die Bauweise der unmittelbar angrenzenden Häuser ist eingeschossig, die der weiteren Umgebung ebenfalls, mit einzelnen zweigeschossigen Ausnahmen.

Als drittes Element der gestalterischen Einbindung dienen Begrünungsmaßnahmen verschiedener Art.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der verschiedenen, möglichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird der Eingriff als ‚gering' bewertet.

sehr gering	**gering**	mittel	hoch	Sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

Gestalterische Festsetzungen mit folgenden Komponenten:

> Eingeschossige Bauweise
> Dachneigungen ca. 40 – 45 °
> Vorgeschriebene Fassadenfarbe weiß, Putz, keine Klinker
> Holzverschalungen der Giebeldreiecke und weiterer Fassadenteile bis 25 %
> Dacheindeckung grau-braun, nicht glänzend
> Erhalt und Ergänzung vorhandener Heckenstrukturen

> Festsetzung max. Giebelhöhen auf 7,50 m über Fußbodenniveau und – nach Höhenlage gestaffelt – auf max. 412,50 m – 416,50 m über NN.

Maßnahmen zum Monitoring

> Durchsetzung der gestalterischen Vorschriften des Bebauungsplanes im Rahmen der Bauantragsverfahren zu den zukünftigen Objekten;
> unregelmäßige Begehungen zur Beobachtung der Einhaltung von Erhaltungsvorschriften über den Heckenbestand;
> Beobachten des Anwuchserfolges der Pflanzgebote (Heckenanpflanzungen) und ggf. Wiederholung bei mangelndem Anwuchserfolg.

Schutzgut Boden

Ziele des Umweltschutzes

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

1. Auswirkungen d. Vorhabens auf den Bodenverbrauch, Prognose Nullvariante

Der Bodenverbrauch geht mit einer potentiellen Neuversiegelung von 4.077 m² Baufläche * 0,45 GRZ Grundflächenzahl = 1.834 m² einher. Hinzu kommt die Neuversiegelung für verbreiterte und neue Erschließungsstraßen

Bewertung

Bereits die Zielsetzung des Bebauungsplanverfahrens sieht keinen sparsamen Umgang mit Grund und Boden vor, indem nur eine geringe Bebauungsdichte vorgesehen ist. Dieses Problem wird durch die geringe Größe des Plangebietes etwas relativiert. Der Eingriff wird daher als ‚mittel' bewertet.

sehr gering	gering	**mittel**	Hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsmaßnahmen sind funktionsbezogen nur als Entsiegelung möglich, was in der Praxis nur selten zu realisieren ist. Ersatzweise kann das ökologische Potential des versiegelten Bodens über eine Umrechnung in Ökopunkte ausgeglichen werden. Hierzu wird auf das ‚Schutzgut Tiere und Pflanzen' verwiesen.

Maßnahmen zum Monitoring

sind nicht erforderlich.

2. Auswirkungen des Vorhabens auf die Bodenqualität, Prognose Nullvariante

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Im Vorhabengebiet sind keine Altstandorte, Altlasten oder Altablagerungen bekannt.

Bewertung

Ein Eingriff / eine Beeinträchtigung liegt nicht vor.

sehr gering	gering	mittel	Hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich.

Maßnahmen zum Monitoring

Im Rahmen der Bauvorhaben ist zur Sicherheit im üblichen Umfang auf nicht gewöhnliche Bodenverfärbungen und Gerüche zu achten.

Schutzgut Wasser

Gesetzliche Grundlagen

Wasserhaushaltsgesetz, Landeswassergesetz, Bundesnaturschutzgesetz, Landschaftsgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Grundwasser, Niederschlagswasserversickerung

Insgesamt werden durch die Planung 4.148 m² Wohnbauflächen neu geschaffen. Bei einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,3 können 45 % dieser Flächen = 1.866 m², erstmalig versiegelt werden. Bei einem jährlichen Jahresmittel von 1.235 mm Niederschlag gehen dadurch im Falle der Ableitung über das Kanalnetz dem natürlichen Wasserkreislauf folgende Wassermengen verloren: 3.073 m³/a.

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 Volme über den Lösenbach. .

Eine weitere negative Auswirkung ist die verringerte Wasserschüttung der unterhalb liegenden Quellen und Gewässerabschnitte, hier die der Brumecke. Othlinghausen liegt im Bereich ihrer Quellmulde, die für die Anlage des Othlinghauser Dorfteiches nutzbar gemacht wurde. Zusammen mit verschiedenen baulichen Erweiterungen der vergangenen Jahrzehnte in und um Othlinghausen dürfte die Quellschüttung zurückgegangen sein; allerdings gibt es darüber kein Monitoring.

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

Stehende Gewässer

Stehende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Fließende Gewässer

Fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung

Der messbare Effekt auf Belange des Gewässerhaushaltes wird als sehr gering beurteilt.

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

Ausgleichsmaßnahmen

Für das Plangebiet liegt ein Hydrogeologisches Fachgutachten über die Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes vor. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die Versickerung der auf den Baugrundstücken anfallenden Niederschlagsmengen auf denselben problemlos möglich ist. Daher setzt der Bebauungsplan die Versickerung als Pflicht fest. Nicht möglich ist dagegen mangels geeigneter Flächen die Versickerung des Niederschlagswassers, das auf den Verkehrsflächen anfällt. Dieses muß daher über die Kanalisation entsorgt werden.

Die oben geschilderten Probleme (Grundwasserneubildung, Minderung von Quellschüttungen, Erhöhung der Vorflut im Einleitungsgewässer) werden durch die Maßnahmen um ca. ¾ der in Frage stehenden Mengen gemildert.

Maßnahmen zum Monitoring

Begutachtung der Funktionsfähigkeit der angelegten Rigolen in 5-jährigem Turnus durch die zuständige Stelle.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch, Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz

Auswirkungen des Vorhabens, Prognose Nullvariante

Erhaltenswerte Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bewertung:

Ein Eingriff findet nicht statt.

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

Forstliche Nutzungen werden im Plangebiet nicht wahrgenommen. Der am westlichen Plangebietsrand verlaufende landwirtschaftliche Weg soll in eine öffentliche Verkehrsfläche umgewandelt werden und muß für den forstwirtschaftlichen Verkehr nutzbar bleiben.

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

Das Gebiet hat keine Bedeutung für die Jagd und die Fischerei.

Das Gebiet unterliegt teilweise der landwirtschaftlichen Nutzung als Mähwiese. Mit 7.100 m² Mähwiese, 690 m² Bauerngarten, 65 m² landwirtschaftlichen Weges, 477 m² Säumen und 450 m² Ruderalfläche unterliegen ca. 8.782 m² Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes landwirtschaftlicher Nutzung.

Die Flächen sind keinem privaten Betrieb in unmittelbarer Umgebung zuzuordnen, da hier keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr existieren. Teilweise werden die

Flächen bereits privat genutzt (Bauerngarten) und dienen nicht mehr der Zusatzversorgung der zugeordneten landwirtschaftlichen Betriebe.

Bewertung:

Der Eingriff in die landwirtschaftliche Struktur wird als gering bewertet.

sehr gering	**gering**	mittel	Hoch	sehr hoch

Ausgleichsmaßnahmen

sind nicht erforderlich. Im Übrigen können landwirtschaftliche Flächen als Ersatzflächen nur durch Umwandlung von Wald in landwirtschaftliche Nutzung neu gewonnen werden, was den Zielen des Bundes- und Landeswaldgesetzes widerspricht. Insofern handelt es sich um ein gesetzlich firmiertes Ausgleichsdefizit.

Maßnahmen zum Monitoring

sind 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:

	Mensch	**Tiere Pflanzen**	**Boden**	**Wasser**	**Klima Luft**	**Landschaft**	**Kulturgüter Sachgüter**
Mensch		---	X	X	---	X	--
Tiere Pflanzen	---		X	X	---	---	---
Boden	X	X		X	---	---	---
Wasser	X	X	X		---	---	---
Klima Luft	---	---	---	---		---	---
Landschaft	X	---	---	---	---		---
Kulturgüter Sachgüter	---	---	---	---	---	---	

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen dem Boden und den von ihm getragenen regenerativen Funktionen (s. o.). Hier ist der Verlust an natürlichem Lebensraum, an reproduktiver Fläche (Boden als Ernährungsgrundlage) oder die negative Beeinflussung des natürlichen Gewässerhaushaltes zu nennen. In Ortsrandlage ist vor allem auch die Beziehung zwischen Mensch und Freiraum (Landschaftserlebnis) durch weitere Bebauung beeinträchtigt. Beziehungen zwischen Klima und den anderen Landschaftsfaktoren sind bei der geringen Umfänglichkeit des Baugebietes nicht zu erwarten. Da Sach- und Kulturgüter im Plangebiet nicht vorhanden sind, scheidet auch die Betrachtung etwaiger Beziehungen zu anderen Umweltschutzgütern aus.

Bewertung

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.

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

Im Bereich des Schutzgutes Tiere / Pflanzen ist ein allgemeiner ökologischer Ausgleich von 6,822 Wertpunkten in Anlehnung an das Verfahren nach Ludwig erforderlich, der als Anteil an der bereits erfolgten Renaturierungsmaßnahme ‚Renaturierung des ehemaligen Munitionsdepots Stilleking I' realisiert werden soll.

Im Bereich des Orts- und Landschaftsbildes sollen Festsetzungen über die Baukörper, ihre Gestaltung und Eingrünungsmaßnahmen ein ansprechendes, landschaftsangepasstes Erscheinungsbild garantieren.

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

Die Maßnahmenflächen befinden sich als kartografische Anlage im Anhang bzw. finden sich als Festsetzung im Bebauungsplan.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planungsalternativen

Neben der Beibehaltung des Status quo bieten sich an baulichen Nutzungen keine anderen als allgemeines oder reines Wohngebiet an. Darüber hinaus bieten sich mehr oder minder naturnahe Nutzungsvarianten an, wie Streuobstwiese (als Ausgleichsfläche), Parkanlage oder Dauerkleingartenanlage resp. Grabeland. Die Fläche könnte auch mit Solaranlagen bestellt werden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Technische Verfahren waren bei der Erstellung der Untersuchung und Ausarbeitung nicht erforderlich.

3.2 Verwendete Grundlagen, Erhebungen

Waldfunktionskarte

eigene Begehungen zur Vegetation und Avifauna

Biotopkataster der LÖLF im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes Nr. 3 ‚Lüdenscheid' des Märkischen Kreises

Landschaftsplan Nr. 3 ‚Lüdenscheid' des Märkischen Kreises

Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen – Vorkommen, Erhaltungszustand, Gefährdungen, Maßnahmen; Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, undatiert

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Lüdenscheid beabsichtigt die Ausweisung eines kleinräumigen Siedlungsgebietes am Ortsrand von Othlinghausen für großzügige Wohngrundstücke. Durch eine angepasste Bauweise und Gestaltung gliedert sich das Baugebiet in die nähere und weitere Umgebung ein. Die durch das Vorhaben hervorgerufenen Eingriffe beschränken sich im Wesentlichen auf den Gewässerhaushalt und die allgemeine ökologische Substanz; im Bereich des speziellen Artenschutzes finden keine Beeinträchtigungen statt. Die ermittelten Eingriffe können an anderem Orte ausgeglichen werden.

Lüdenscheid, den 20.01.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Doris Ammelt

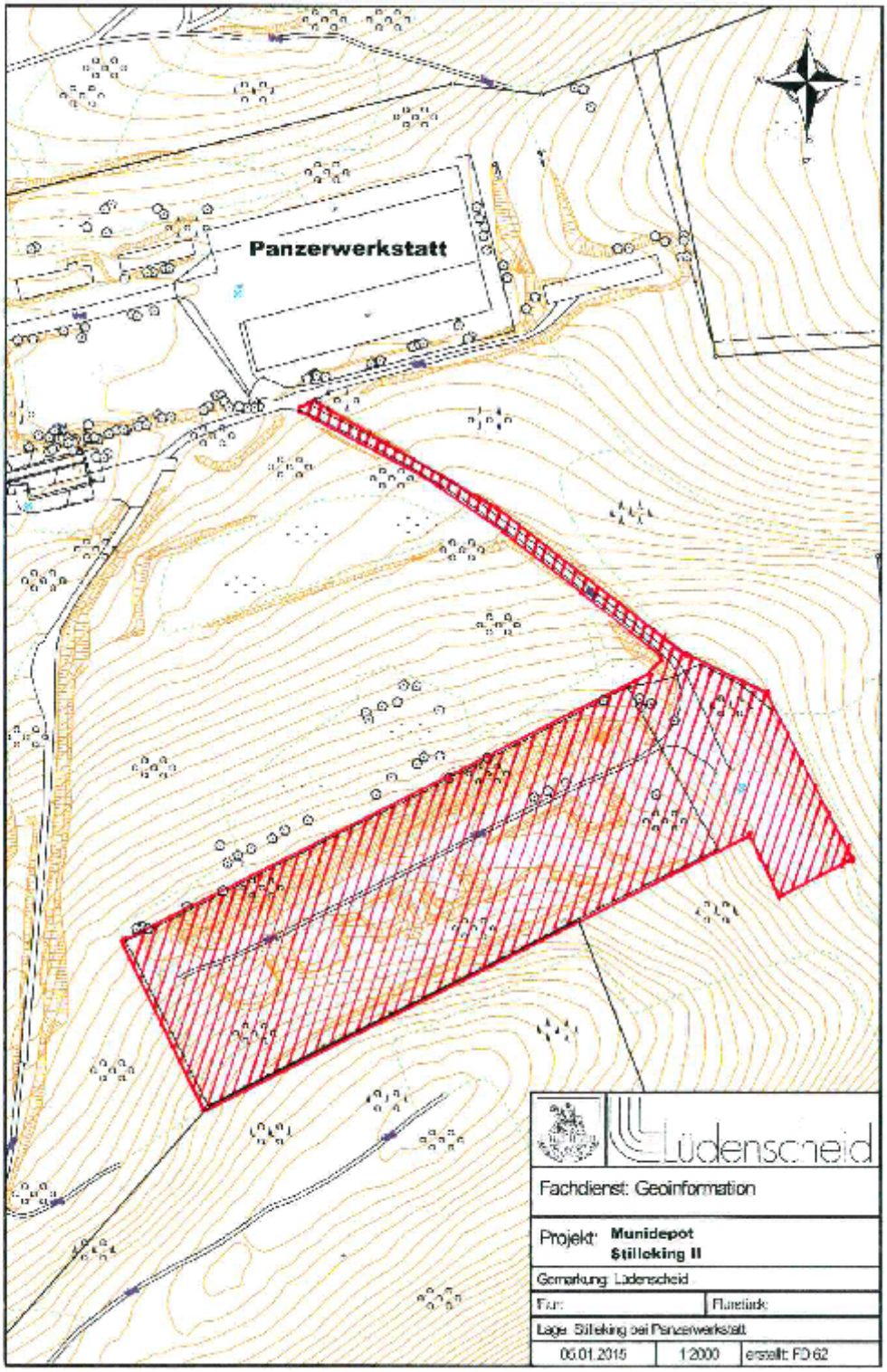
Doris Ammelt

Lüdenscheid, den 20.01.2015

Der Berichtsverfasser

gez. Thomas Meilwes

© GeoBasis-DE / BKG 2015



Lüdenscheid

Fachdienst: Geoinformation

Projekt:	**Munidepot Stilleking II**
Gemarkung: Lüdenscheid	
Flur:	Flurstück:
Lage: Stilleking bei Panzerwerkstatt	
06.01.2015	1:2000 erstellt: FD 62