

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 82 e „Brockhausen“

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

einschließlich

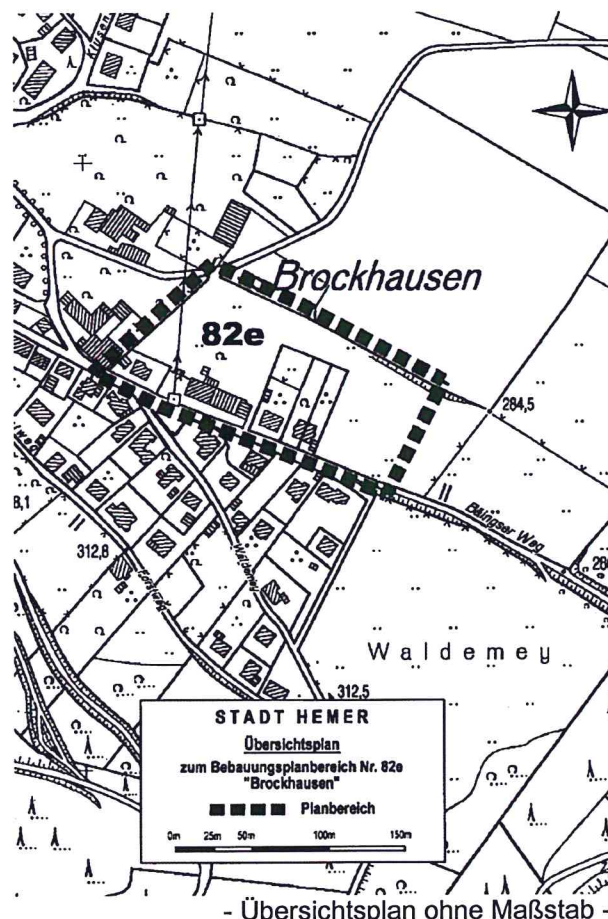
Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

Stand: November 2010

TEXTTEILE

TEIL 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL 2 BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



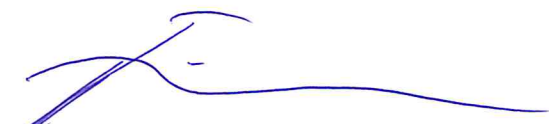
- Übersichtsplan ohne Maßstab -

Bearbeiter: Michael Karolije
Amt für Planen, Bauen und Verkehr

VERFAHRENSVERMERKE		
1.	Aufstellungsbeschluss	17.11.2009
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.11.2009
3.	Bekanntmachung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	24.02.2010
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	03.03.2010 - 19.03.2010
5.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	09.09.2010
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	15.09.2010
7.	Öffentliche Auslegung	23.09.2010- 25.10.2010
8.	Satzungsbeschluss	14.12.2010
9.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	05.01.2011

BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT

Hemer, 06.01.2011



Amtsleiter

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 14.12.2010 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Hemer, 17.01.2011



Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE		
1.	Aufstellungsbeschluss	17.11.2009
2.	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	25.11.2009
3.	Bekanntmachung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	24.02.2010
4.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	03.03.2010 - 19.03.2010
5.	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	09.09.2010
6.	Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	15.09.2010
7.	Öffentliche Auslegung	23.09.2010- 25.10.2010
8.	Satzungsbeschluss	
9.	Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit	
BESTÄTIGUNG DER RICHTIGKEIT Hemer, Amtsleiter		
AUSFERTIGUNG Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vomüberein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Hemer, Bürgermeister		

TEIL 1

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. RECHTSGRUNDLAGEN

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- I.4 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. Juni 2008 (GV. NRW S. 514), in Kraft getreten am 16. Juli 2008, in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

II. BAUPLANUNGSRECHTLICHER TEIL

II 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 5 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

Zulässig sind:

- 1. Wohngebäude,
- 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben,
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die entsprechend § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Dorfgebiet gem. § 5 (2) BauNVO

Zulässig sind:

- 1) Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazu gehörenden Wohnungen und Wohngebäude,
- 2) Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- 3) sonstige Wohngebäude,
- 4) Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,

5) Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die entsprechend § 5 (2) Nr. 6 – 9 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind die entsprechend § 5 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

II 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 und 19 BauNVO -als Obergrenze-

Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß §§ 17 und 20 BauNVO -als Obergrenze-

(Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der ihnen zugehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind).

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO -als Obergrenze-

II 3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Es wird die offene Bauweise (o) gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO sind durch Ausweisung von Baugrenzen festgesetzt.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zeichnerisch festgesetzt.

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzten Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Es sind nur Einzelhäuser (E) zulässig. Hierzu wird die textliche Festsetzung Nr. 1 festgesetzt.

II 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Es werden je Einzelhaus maximal 2 Wohnungen festgesetzt. Hierzu wird auch die textliche Festsetzung Nr. 1 getroffen.

II 5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

Die im Plangebiet verlaufende oberirdische Freileitung ist im Plangebiet dargestellt. Der freizuhaltende Sicherheitsabstand ist von Bebauung freizuhalten.

II 6. Flächen für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

Der Anteil der im Planbereich verbleibenden Fläche für die Landwirtschaft wird als Grünland: Weide / Wiese festgesetzt.

II 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird die Fläche, die als Kompensationsfläche vorgesehen ist und neu zu Bepflanzen ist, als Ausgleichsfläche zeichnerisch festgesetzt. Diese Fläche ist nicht

Bestandteil der für die Grund- und Geschossflächenzahl maßgebenden Grundstücksfläche. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB werden die Flächen, die als Kompensationsflächen zu erhalten bzw. durch Ergänzungspflanzungen aufgewertet werden, als Ausgleichsflächen zeichnerisch festgesetzt.

Alle Ausgleichsflächen im Planbereich werden durchnummeriert (eM 1 - eM 5) und sind in der textlichen Festsetzung Nr. 2 näher beschrieben.

Zu erhaltende Bäume werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Dieses gilt für die vorhandene Baugruppe vor dem Wohnhaus Nr. 89 am Bängser Weg.

II 8. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten der Erschließungsträger (Ver- und Entsorgungsträger) und Anlieger sind festgesetzt. Die Fläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Zur Unterscheidung der unterschiedlichen Nutzung wird zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Dorfgebiet (MD) die zeichnerische Signatur (Perlschnur) im Bebauungsplan verwendet.

Als weitere Planzeichen werden die Zuordnungsnummern der Baufelder zu den gleichnummerierten Kompensationsflächen zeichnerisch festgelegt.

III Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Gestaltungsvorschriften (§ 86 BauONW)

SD Satteldach

Firsthöhe, FH = 9,00 m

Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 9,00 m Firsthöhe begrenzt. Der untere Bezugspunkt ist die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss. Die Höhe des Fertigfußbodens über NN ist aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen mit der Stadt Hemer abzustimmen. Ein Sockel bzw. herausragendes Untergeschoss ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m, gemessen mittig von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage, zulässig.

20° - 45° Dachneigung

IV Textliche Festsetzungen gem. BauGB

1) Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird in den Einzelhäusern (E) mit maximal 2 Wohnungen festgesetzt, wobei die zweite Wohnung den Charakter einer Einliegerwohnung aufweisen muss und flächenmäßig der Hauptwohneinheit untergeordnet (max. 50 % der Wohnfläche der Hauptwohnung) ist. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2) Textliche Festsetzungen zu Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a+b BauGB

eM1:

Die Kompensationsfläche <1> ist dem Baufeld <1> zugeordnet.

Als Kompensationsmaßnahme (eM1) ist vom derzeitigen Grundstückseigentümer auf der Fläche eine Obstwiese/-weide zu entwickeln.

Die nachfolgende allgemeine textliche Festsetzung Nr. 3 für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen und die Pflanzliste sind zu beachten.

eM2:

Die Kompensationsfläche <2> ist dem Baufeld <2> zugeordnet.

Als Kompensationsmaßnahme (eM2) ist vom derzeitigen Grundstückseigentümer auf der Fläche eine Obstwiese/-weide zu entwickeln.

Die nachfolgende allgemeine textliche Festsetzung Nr. 3 für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen und die Pflanzliste sind zu beachten.

eM3:

Die Kompensationsfläche ist vom derzeitigen Grundstückseigentümer als Obstwiese/-weide zu entwickeln.

Die nachfolgende allgemeine textliche Festsetzung Nr. 3 für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen und die Pflanzliste sind zu beachten.

eM4:

Die Kompensationsfläche ist vom derzeitigen Grundstückseigentümer als Obstwiese/-weide zu entwickeln. Die nachfolgende allgemeine textliche Festsetzung Nr. 3 für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen und die Pflanzliste, sowie der nachrichtliche Hinweis Nr. 2 zur oberirdischen Freileitung sind zu beachten.

eM1 + eM2 + eM3 + eM4:

Die neu angelegten Obstwiesen/-weiden sind auf Dauer zu erhalten und nach folgenden Grundsätzen zu bewirtschaften, zu pflegen und zu entwickeln:

Das Grünland ist ungedüngt zu belassen. Die Verwendung von Bioziden ist nicht zulässig.

Bei Nutzung als Wiese ist die Mahdhäufigkeit auf max. 1 - 2 Schnitte pro Jahr zu beschränken.

Bei Nutzung als Weide oder Mähweide ist die Viehbesatzstärke im Jahresdurchschnitt auf max. 2.0 GVE/ha zu beschränken. Die folgende allgemeine Festsetzung für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen und die Pflanzliste sind zu beachten.

3) Allgemeine Festsetzungen für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen

Für die Bepflanzung sind Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste in den folgenden Größen und Qualitäten zu verwenden:

Je 100 m² ist ein Obsthochstammbaum zu pflanzen mit einem Stammumfang von 7 - 10 cm. Obstbäume sind in Abständen von 8 - 10 cm zueinander zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Je angefangene 200 m² Obstbaumbestand ist ein Strauch oder eine Strauchgruppe zu pflanzen. Angelegt werden 2-mal verpflanzte Sträucher in der Mindestgröße 100 - 125 cm. Die Sträucher sind einzeln oder in kleineren Gruppen von bis zu 3 Sträuchern je Gruppe in die Obstbaumbestände einzustreuen, wobei insgesamt mindestens 5 unterschiedliche Straucharten zu verwenden sind.

Auf den Flächen eM1, 2 und 3 sind jeweils 1 Schnittgut-/Reisighaufen, auf der Fläche eM4 mindestens 3 derartige Totholzhaufen anzulegen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Verjüngungsschnitte an den Sträuchern sind in Zeitabständen von 10 - 20 Jahren zulässig. Im Übrigen sind die Sträucher frei wachsend zu erhalten. Die Gehölze sind vor Schäden durch Vieh oder Wild zu schützen. Die Bäume sind durch Anbindung zu sichern.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung des 1. Bauvorhabens vom derzeitigen Grundstückseigentümer umzusetzen. Im Falle einer Grundstücksveräußerung verpflichtet sich der derzeitige Eigentümer, die Pflanzverpflichtungen vertraglich (Kaufvertrag) an seinen Rechtsnachfolger zu übertragen.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Aufgrund des vorhandenen Trennsystems ist es wirtschaftlich angeraten, einen Anschluss der Niederschlagswasserableitung an das vorhandene System vorzunehmen.

Einer Versickerung, Verrieselung oder Einleitung des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser in ein ortsnahe Gewässer steht nichts im Wege, wenn die Eignung der vorgesehenen Art und Weise der Beseitigung ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird. Einzelheiten werden im Bauantragsverfahren geregelt. Im Übrigen gilt die örtliche Abwassersatzung der Stadt Hemer.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Grünflächen sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird über die belebte Bodenzone unmittelbar dem Untergrund zugeführt.

Die Abwassersatzung der Stadt Hemer ist zu beachten.

V. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

In der Planzeichnung sind dargestellt:

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen, Flurgrenzen, Flurnummern, Flurstücksnummern, Eingemessene Höhenpunkte, Vorhandene Gebäude, vorhandene Zäune, Höhenlinien mit Meterangabe ü. NN und empfohlene Grundstücksgrenzen.

Bemerkung: Die im Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, den Zeichenvorschriften für vermessungstechnische Karten und Risse in Nordrhein-Westfalen.

VI Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

1) Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauern alte Gräben, Einzelfundamente 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 Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal

zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2) Telekommunikation, Ver- und Entsorgungsträger

Zur Sicherstellung der Koordinierung mit der Baumaßnahmen anderer Leitungsträger (Strom, Wasser, etc.) ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes, Beginn und Ablauf der Maßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Siegen, BBN, HA. Lütkenheiderstr. 6, 59099 Hagen, so früh wie möglich, mindestens jedoch 10 Monate vorher, schriftlich anzuzeigen.

3) Ausgleichsflächen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes kann das Kompensationsdefizit für den Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden. Der Eingriff auf den Baufeldern wird direkt innerhalb des Plangebietes auf zugeordneten Ausgleichsflächen kompensiert. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Durchführung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss getroffen.

4) Höhlen

Bei der Bauwerksgründung ist zu erkunden, ob im Untergrund Hohlräume vorhanden sind. Im Rahmen des Nachweises der Tragfähigkeit des Bodens ist dies besonders zu berücksichtigen. Sofern bei Ausschachtungsarbeiten Hohlräume entdeckt werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die weitere Vorgehensweise mit der Stadt abzustimmen.

5) Freileitungen

10-kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzstreifen von je 7,5 m: Der Betrieb der im westlichen Bebauungsplangebiet Nr. 82 e verlaufenden 10-kV-Freileitung mit einem Schutzstreifen von 7,5 m Breite beidseitig zur Leitungsachse muss gewährleistet sein. Im Schutzstreifenbereich der Leitung sind nur Anpflanzungsmaßnahmen zulässig, bei denen gewährleistet ist, dass der gemäß DIN VDE erforderliche Mindestabstand zu den Leiterseilen auch bei Erreichen der Endwuchshöhe von Bepflanzungen eingehalten wird. Bäume und Sträucher, auch wenn sie außerhalb des Schutzstreifens stehen und in den Schutzstreifenbereich hineinragen, müssen vom Veranlasser der Anpflanzungsmaßnahmen bzw. dem Grundstückseigentümer so niedrig gehalten, erforderlichenfalls auch entfernt werden, dass der gemäß DIN VDE erforderliche Mindestabstand zu den Leiterseilen jederzeit eingehalten wird. Sollte es erforderlich sein, bei der Durchführung von Unterhaltungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an der Leitung die Bepflanzung zurückzuschneiden oder zu entfernen, so ist dies ohne Ersatzleistung zu dulden.

6) Pflanzliste

Zusätzlich wird auf die Planlegende die Pflanzliste (Empfehlung des Märkischen Kreises) aufgeführt, die für die Art der Anpflanzungen der Ausgleichsflächen beachtet werden muss.

TEIL 1

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

- 1. Allgemeine Vorbemerkungen**
- 2. Planbereich**
 - 2.1. Lage und Abgrenzung
 - 2.2. Geltungsbereich
 - 2.3. Größe
 - 2.4 Alternative Lösung
- 3. Anlass und Ziele der Bebauungsplanung**
- 4. Örtliche Gegebenheiten**
- 5. Rahmenbedingungen**
 - 5.1. Bestehendes Planungsrecht
 - 5.2. Flächennutzungsplanung
 - 5.3. Denkmalschutz und -pflege
 - 5.4. Bodenbelastung, Altlasten
 - 5.5. Naturschutz- und Landschaftspflege
- 6. Städtebauliche Planung**
 - 6.1. Bauliche Festsetzungen
 - 6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 6.1.2 Bauweise und Baugrenzen
 - 6.2. Grünordnerische Festsetzungen
 - 6.3. Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung und ÖPNV
- 7. Ver- und Entsorgung**
 - 7.1. Niederschlagswasser
 - 7.2. Schmutzwasser
 - 7.3. Abfall
 - 7.4. Strom, Gas, Telekommunikation
 - 7.5. Löschwasser, Trinkwasser
 - 7.6. Leitungsrechte
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Städtebauliche Daten**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Abwägung**
- 12. Planrealisierung**
- 13. Kosten**

II. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

- 1. Bestand**

2. Planung

3. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

III: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

- 1.1.1 Angaben zum Standort
- 1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen
- 1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

- 1.2.1 Fachgesetze
- 1.2.2 Flächennutzungsplanung

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

- 2.1.1 Schutzgut Mensch
- 2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen
- 2.1.3 Schutzgut Boden
- 2.1.4 Schutzgut Wasser
- 2.1.5 Schutzgut Luft und Klima
- 2.1.6 Schutzgut Landschaft
- 2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
- 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
- 2.1.9 Artenschutzrechtliche Prüfung
- 2.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

- 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
- 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

I: Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Allgemeine Vorbemerkungen

Die Stadt Hemer mit rd. 38.000 Einwohnern liegt im Märkischen Kreis südöstlich des Ruhrgebietes und gehört zu einem stark industrialisierten Städteband, dessen Achse von Hagen über Iserlohn bis nach Menden reicht. Das gesamte Gebiet der Stadt ist gemäß Landesentwicklungsplan der Ballungsrandzone des Ruhrgebietes zugeordnet. Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist Hemer als Entwicklungsschwerpunkt mit der Funktion eines Mittelzentrums mit 25.000 – 50.000 Einwohnern im Mittelbereich an der Entwicklungsachse I. Ordnung eingestuft.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Hemer hat in seiner Sitzung am 17.11.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 e „Brockhausen“ beschlossen.

2. Planbereich

Der Planbereich umfasst im Wesentlichen den westlichen Teilbereich des Flurstückes 540 in der Gemarkung Deilinghofen, Flur 3. Vom Bebauungsplanbereich werden sowohl die bestehende einzeilige Wohnbebauung entlang des Bäumser Weges sowie der sich anschließende neu zu bebauende Bereich im Anschluss an das bestehende Wohngebäude Bäumser Weg Nr. 95 sowie die jeweils rückwärtigen Gartenbereiche erfasst.

2.1. Lage und Abgrenzung

Der Planbereich liegt im dörflich geprägten Ortsteil Brockhausen. Er liegt ca. 2,0 km im südwestlich des Stadtteils Deilinghofen und ca. 4,6 km südöstlich des Stadtkerns von Hemer. Begrenzt wird der Planbereich wie folgt:

Im Westen durch den angrenzenden Bebauungsplan Nr. 82 d „Brockhausen“ und im Norden durch die angrenzende landwirtschaftliche Fläche.

Im Osten, durch die Verlängerung des östlichen Siedlungsrandes von Brockhausen in nördliche Richtung in die landwirtschaftliche Fläche und im Süden durch den angrenzenden Bäumser Weg.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 539, 497, 405, 523, 552, 553 und teilw. 540 der Flur 3 in der Gemarkung Deilinghofen.

2.3. Größe

Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von rd. 1,4 ha.

2.4 Alternative Lösung

Eine Alternativlösung hinsichtlich eines anderen Standorts gibt es nicht, da es um eine städtebauliche Arrondierung des östlichen Dorfgebietes Brockhausens am östlichen Ende des Bäumser Weges handelt.

3. Anlass und Ziele der Bebauungsplanung

Planungsziel ist die Errichtung von maximal zwei Wohnhäusern am Ende des Bäumser Weges im Rahmen einer Dorfrandarrondierung. Die Abgrenzung des Plangebietes ist so gewählt, dass auf dem Grundstück innerhalb des Bebauungsplanbereiches auch der notwendige Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft realisiert werden kann.

4. Örtliche Gegebenheiten

Die Planung erfolgt auf privaten Grundstücken. Diese sind zum Teil schon überbaut. Die Nutzung des zurzeit unbebauten Geländes im Anschluss an das Wohnhaus Nr. 95 ist derzeit land-

wirtschaftliche Fläche (Ackerland / Grünland). Bis auf eine ehemalige Hofstelle stehen entlang des nördlichen Bäingser Weges bereits mehrere Einfamilienhäuser. Im westlichen Planbereich verläuft zwischen den Häusern Nr. 87 und Nr. 89 eine 10 kv-Freileitung. Die hinteren Grundstücksbereiche der Wohnhäuser werden hausgärtnerisch genutzt.

Das Plangelände befindet sich entlang des Bäingser Weges auf einer mittleren Höhe von rd. 294 ü. NN. An der tiefsten Stelle des Planbereiches in Norden beträgt die mittlere Höhe rd. 288 m ü. NN. Das Plangelände fällt parallel von der Straße zum nördlichen Plangebietsrand.

5. Rahmenbedingungen

5.1. Bestehendes Planungsrecht

Bereits im Jahre 2001 hat der zuständige Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr in seiner Sitzung am 19.06.2001 beschlossen, dass eine Bebauung der damalig vorgesehenen Ergänzungsbereiche im Ortsteil Brockhausen nur mittels qualifizierter Bebauungspläne durchzuführen ist. Darauf hin wurden die Bebauungspläne Nr. 82 a - d „Brockhausen“ aufgestellt und die entsprechenden Verfahren bereits abgeschlossen. Diese Verfahren regeln alle die Arrondierung des Dorfgebietes. Vereinzelt kleinere Grundstücksbereiche blieben damals unberücksichtigt. Zu diesen Flächen zählt dieser Bebauungsplanbereich Nr. 82 e „Brockhausen“. Es ist hier beabsichtigt die Wohnbebauung zu arrondieren.

Der Teil des Plangebietes, der bereits bebaut ist liegt im Innenbereich. Der zurzeit noch nicht bebaute Teil liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Aus städtebaulicher Sicht ist hier eine geordnete Planung zur Dorfrandarrondierung erforderlich.

5.2. Flächennutzungsplanung

Bei der geplanten Baulandausweisung handelt es sich um eine einzeilige Bebauungsmöglichkeit entlang des nordöstlichen Bäingser Weges die vom wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) abgedeckt ist. Im FNP ist Wohnbaufläche (**W**) bzw. Gemischte Baufläche (**M**) dargestellt. Der Bereich der zukünftigen Hausgärten bzw. Ausgleichsflächen liegt innerhalb der „Fläche für die Landwirtschaft.“ Somit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

5.3. Denkmalschutz und –pflege

Denkmalschutzbelange und baudenkmalpflegerische Belange werden im Planbereich nicht berührt. Sollten bei der Erstellung von Neubauten aufgrund von Erdarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Bodenfunde neu entdeckt werden, so ist die Stadt Hemer als Untere Denkmalbehörde und/oder das Westfälischen Museum für Archäologie - Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Planurkunde enthält einen entsprechenden Hinweis.

5.4. Bodenbelastung, Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind an diesem Standort nicht bekannt.

5.5. Natur- und Landschaftsschutz

Der Planbereich liegt weder in der aktuellen Landschaftsschutzgebietsabgrenzung des Märkischen Kreises noch in einem Schutzgebiet nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie. Direkt im Westen des Plangebietes grenzt der Bebauungsplanbereich Nr. 82 d „Brockhausen“ an. Er setzt im Bereich der Hochspannungsleitung Kompensationsflächen fest, die entsprechend in dem in Rede stehenden Bebauungsplanverfahren ergänzt bzw. fortgeführt werden sollen. Im zu erstellenden Umweltbericht werden die Umweltauswirkungen der Planung erfasst und bewertet. Der Umweltbericht mit Eingriffsregelung wird als Bestandteil der Begründung vor der Auslegung erarbeitet.

6. Städtebauliche Planung

6.1. Bauliche Festsetzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im vorliegenden Bebauungsplan können maximal zwei Baugrundstücke mit je einem Einfamilienhaus mit einer Größenordnung von je ca. 1.200 m² Grundstücksgröße untergebracht werden. Für diesen Teil des Bebauungsplangebietes wird **(WA)** allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

WA (allgemeines Wohngebiet):

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen sind allgemein zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausgeschlossenen Nutzungen (Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sollen hier nicht zugelassen werden, weil dieser Teil des B-Planareals als Wohnbereich entwickelt werden soll. Diese Nutzungen, die nach dem Gesetz ausnahmsweise zugelassen werden können, sind an diesem Standort atypisch. Aufgrund des Zuschnittes und der Größe des Plangebietes und der vorhandenen Erschließung würde die Errichtung dieser Einrichtungen zu einem städtebaulich unerwünschten Zustand führen. Auch ließen sich diese ausgeschlossenen Nutzungen allein schon aufgrund des flächenmäßig kleinen Bebauungsplanbereichs nicht oder nur sehr schwer verwirklichen.

MD (Dorfgebiet):

Die unter § 5 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO aufgezählten Nutzungen sind allgemein zulässig.

Die in § 5 Abs. 2 Nr. 6 bis 9 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen sind i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan nicht zulässig.

Diese ausgeschlossenen Nutzungen sind für die dörflich geprägte Struktur Brockhausens nicht typisch. Die Baugrundstücke sollten daher dem Wohnen vorbehalten bleiben.

Die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen sind i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Vergnügungsstätten sind nicht Dorftypisch und werden daher in Brockhausen ausgeschlossen.

Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (FH=9.00 m):

Sowohl im allgemeinen Wohngebiet **(WA)** wie im Dorfgebiet **(MD)** wird hinsichtlich der Höhe der baulichen Anlagen eine Festsetzung zur Baukörpergestaltung nach § 86 BauO NRW i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf maximal 9,00 m Firsthöhe begrenzt. Der untere Bezugspunkt ist die Fertigfußbodenhöhe im Erdgeschoss. Die Höhe des Fertigfußbodens über NN ist aufgrund der unterschiedlichen Geländehöhen mit der Stadt Hemer abzustimmen. Ein Sockel bzw. herausragendes Untergeschoss ist bis zu einer maximalen Höhe von 1 m, gemessen mittig von der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage zulässig.

6.1.2 Bauweise und Baugrenzen

Als Geschossfläche wird eine maximale zweigeschossige Bebauung **(II)** in offener Bauweise **(o)**, mit einer definierten Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt, so wie sie im Umfeld des Planbereichs

ches bereits vorhanden ist. Für maximal zwei neu zu errichtende Einzelhäuser werden im Bebauungsplan zwei Baufelder durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Bebauungsplanbereiches werden verschiedene Festsetzungen getroffen, die u.a. die Bepflanzungen der Kompensationsflächen regeln. Ziel der Festsetzungen ist es, möglichst weitestgehend die vorhandene Vegetation zu erhalten und den Abgang von Bäumen und Sträuchern durch Ersatzbepflanzungen auszugleichen und die für Brockhausen typischen Obstwiesen im Dorfrandbereich zu erhalten bzw. neu anzulegen. Die Textliche Festsetzung Nr. 2 regelt die Vegetation und Struktur der privaten ökologischen Ausgleichsflächen innerhalb des Planbereiches. Die einzelnen durchzuführenden Maßnahmen sind unter der textlichen Festsetzung Nr. 2 in den Absätzen eM1, eM2, eM3 und eM4 in der Planlegende festgesetzt. Unter der textlichen Festsetzung Nr. 3 sind die allgemeinen Festsetzungen für Pflanzung, Unterhaltung und Ersatz von Gehölzen festgelegt.

Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Durchführung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss getroffen.

6.3. Verkehrsflächen, verkehrliche Erschließung und ÖPNV

Die Erschließung der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung erfolgt direkt über den Bäingser Weg. Von der rückwärtigen Hofstelle Hs. Nr. 89 verläuft ein privater Wirtschaftsweg bis zu einem öffentlichen Weg (Verlängerung des Neuen Weges). Stellplätze und Besucherparkplätze sind auf den privaten Grundstücken anzulegen. Direkt am Plangebiet endet die Linie 2 der Märkischen Verkehrsgesellschaft (MVG) mit einem Haltepunkt. Durch diese Buslinie ist Brockhausen mit dem Ortsteil Deilinghofen und mit der Hemer-Mitte verbunden.

7. Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung sind durch Anschluss an das jeweils bestehende Netz sichergestellt. Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist mit allen Ver- und Entsorgungsträgern, einschließlich der Träger von Kommunikationsleitungen rechtzeitig Kontakt aufzunehmen, um die Baumaßnahmen aufeinander abzustimmen. Gegebenenfalls sind Leitungsumlegungen rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

7.1. Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten.

Einer Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein ortsnahe Gewässer steht nichts im Wege, wenn die Eignung der vorgesehenen Art und Weise der Beseitigung ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird. Erfahrungen vor Ort haben allerdings gezeigt, dass es u.a. aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der Topographie zu Problemen bei einer derartigen Niederschlagswasserbeseitigung kommen kann.

Aufgrund des im Bäingser Weg verlaufenden Regenwasserkanals wird das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen der geplanten Wohnhausbebauung an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen. Details sind im Zuge der Bauantragsstellung mit der Stadtentwässerung Hemer (SEH) abzustimmen. Das Niederschlagswasser auf den nichtüberbaubaren Flächen gelangt direkt über die oberste belebte Bodenzone zur Versickerung. Im Übrigen gilt die örtliche Abwassersatzung der Stadt Hemer.

7.2. Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Kanalisation (Trennsystem) abgelei-

tet. Der Anschluss erfolgt an das Schmutzwassersystem des Ortsteiles Brockhausen. Details sind mit der Stadtentwässerung Hemer (SEH) abzustimmen. Die Abwassersatzung der Stadt Hemer vom 02.07.1997, zuletzt geändert am 15.12.2009, ist dabei zu beachten.

7.3. Abfall

Die im Ortsteil Brockhausen anfallenden Müllanteile und Abfälle sind in der für das gesamte Stadtgebiet geltenden Weise gemäß Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Hemer vom 16.12.1998, zuletzt geändert am 23.07.2003, zu sammeln und zu recyceln bzw. zu entsorgen.

7.4. Strom, Gas, Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom (Netz der RWE-Energie-Aktiengesellschaft) und Telekommunikation ist durch Anschluss an das jeweilige vorhandene Netz möglich. Eine Gasversorgung ist im Ortsteil Brockhausen nicht gegeben.

7.5. Löschwasser, Trinkwasser

Für die Trink- und Löschwasserversorgung des Ortsteils Brockhausen ist die Wasserleitungsgesellschaft Brockhausen e. G. zuständig. Nach bereits erfolgter Ankopplung des neuen Hochbehälters an das Leitungsnetz und nach durchgeführter Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Leitungssystems durch entsprechende Druck- und Mengenmessungen (28.06.97 und 06.07.97) sind auch die für die künftigen Baumaßnahmen erforderlichen Löschwassermengen nachgewiesen.

7.6. Leitungsrechte

Die im westlichen Plangebiet verlaufende 10-kV Freileitung wird durch einen beidseitig vor Bebauung und Bepflanzung freizuhaltenden Schutzstreifen gesichert.

Die Trasse des Schmutzwasserkanals wird durch ein Leitungsrecht zugunsten des Entsorgers planungsrechtlich gesichert. Im Bebauungsplan ist die Trasse durch das entsprechende Planzeichen festgesetzt.

8. Immissionsschutz

Durch die mögliche Errichtung von maximal zwei neuen Wohngebäuden und den hierdurch bedingten geringen Mehrverkehr entsteht keine zusätzliche Lärmbelästigung durch Verkehrslärm. Die Höhe des Verkehrsaufkommens auf dem hier in Rede stehenden Straßenabschnitt des Bäuminger Weges durch die zukünftigen Kfz-Aktivitäten im Planbereich wird sich nicht wesentlich ändern. Da maximal nur zwei Einfamilienhäuser hinzukommen, wird auf eine genaue Ermittlung verkehrsbedingter Luftverunreinigungen verzichtet.

Auf einem noch aktiven landwirtschaftlichen Hof, der außerhalb des Plangebietes liegt, werden zurzeit ca. 15 Rinder und 20 Mastbullen gehalten. Nach Aussage des Landwirtes will sich dieser in absehbarer Zeit mehr auf Ackerbau verlegen und die Rinder und Bullenzahl reduzieren.

Die geplante Neubebauung weist einen Abstand von rd. 200 m zu der nächstgelegenen Hofstelle auf. Aufgrund der Entfernung ist festzuhalten, dass das Nebeneinander der Nutzungen auch weiterhin verträglich ist (siehe auch **Umweltbericht: Kapitel 2.1.5**).

9. Städtebauliche Daten

Vorhandene oder geplante Nutzung	Angabe in m²	Angabe in %
Versiegelung vorhanden (Gebäudeflächen) (WA) und (MD)	900	6,6
Versiegelung geplant, GRZ 0,25 in (WA)	400	3,0
Hausgartenbereiche vorhanden (incl. Baumstandorte) - privat -	3.500	25,9

Hausgartenbereiche geplant bei 2 Bau- grundstücken -privat -	1200	8,9
Ökologische Ausgleichsfläche insges. geplant - privat -	7500	55,56
Summe	13.500	100,0

10. Bodenordnung

Für die Realisierung der Bebauungsplanung muss kein Grunderwerb getätigt werden.

11. Abwägung

Hinsichtlich der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Abwägungsrelevante Anregungen weder schriftlich noch mündlich vorgetragen worden. Hinsichtlich der Abwägung eingegangener Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird auf die Sitzungsvorlage des Rates der Stadt Hemer zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 82 e „Brockhausen“ verwiesen. Die dort getroffenen Beschlüsse sind der entsprechenden Niederschrift der Ratssitzung zu entnehmen.

12. Planrealisierung

Ein konkreter Realisierungszeitraum kann nicht angegeben werden und ist nicht erforderlich. Nach Schaffung des Planungsrechtes kann die Realisierung der Wohnbebauung sukzessive, je nach den Bauwünschen und Bedarf der Grundstückseigentümer und deren Kinder, erfolgen.

13. Kosten

Die Mittel für die Veröffentlichung der Planverfahren und andere verfahrensbedingte Kosten stehen haushaltsmäßig bei der Haushaltsstelle „Bauleitplanung“ zur Verfügung.

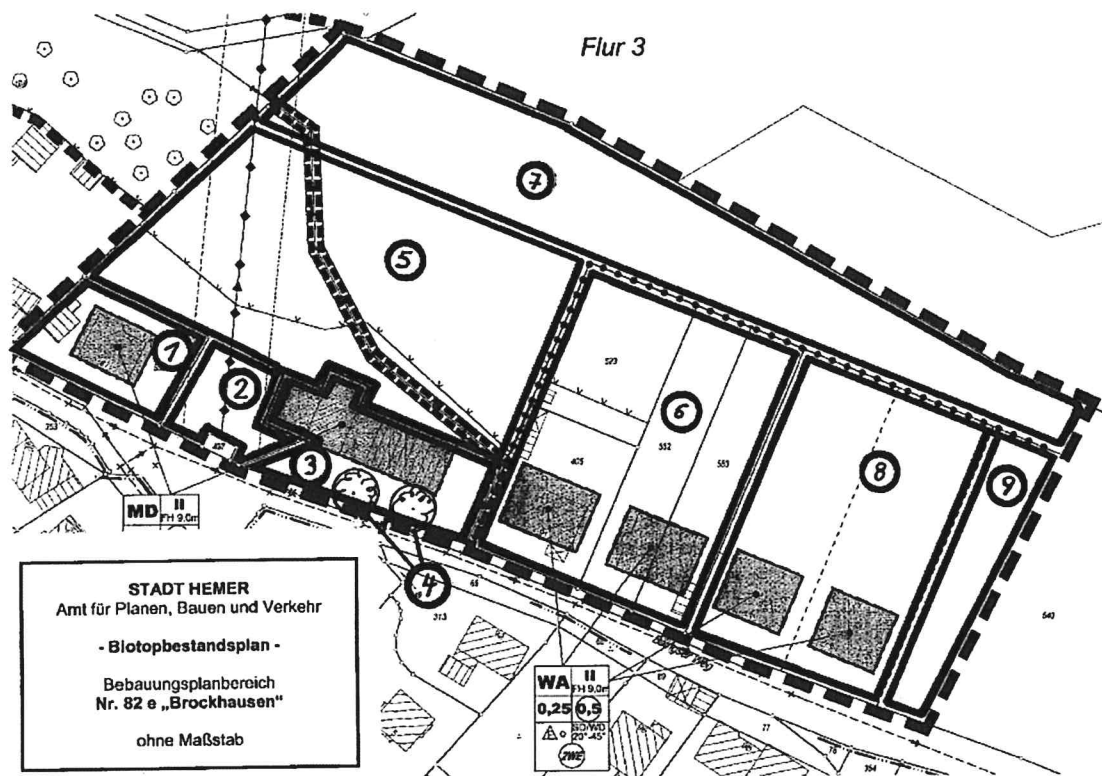
Im Bebauungsplanbereich Nr. 82 e „Brockhausen“ fallen keine Kosten für die Stadt im Rahmen von Ausbaumaßnahmen an. Da die Kanalisation bereits vorhanden ist, fallen diesbezüglich keine Kosten an. Grunderwerb ist nicht erforderlich.

II. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung

Für die Bearbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsproblematik dient als Grundlage die Ermittlung der Differenz zwischen der ökologischen Wertigkeit des Bestandes und der ökologischen Wertigkeit der städtebaulichen Planung.

1. Bestand

Die einzelnen Biotoptypen mit der entsprechenden Wertigkeit sind dem nachfolgenden Bestandsplan zu entnehmen. Die Bewertung der einzelnen Biotop-/Nutzungstypen der Bilanzierung der einzelnen Teilflächen entspricht der Nummerierung in der Bilanzierungstabelle unter Bestand.



Nr. 1. Hausgartenfläche

Der wenig strukturierte Ziergarten wird intensiv gepflegt. Die Fläche wird mit Faktor 2 bewertet. Der Anteil der Gebäudeflächen wird mit Faktor 0 bewertet. Die Teilfläche Nr. 1) wird weder im Bestand noch in der Planung verändert. Daher findet Sie in der Bilanzierung keine Berücksichtigung.

Nr. 2. Ziergarten

Der ebenfalls wenig strukturierte und intensiv gepflegte Ziergarten wird mit Faktor 2 bewertet. Die Teilfläche 2) wird weder im Bestand noch in der Planung verändert. Daher findet Sie in der Bilanzierung keine Berücksichtigung.

Nr. 3. Gebäude- und Hoffläche

Die Gebäude- und Hoffläche wird mit Faktor 0 bewertet. Die Teilfläche 3) wird weder im Bestand noch in der Planung verändert. Daher findet die Fläche in der Bilanzierung keine Berücksichtigung.

Nr. 4. Baumgruppe innerhalb der Hoffläche

Die ortsbild prägende Baumgruppe (1 Kastanie, 1 Esche) innerhalb der Hoffläche wird mit Faktor 8 bewertet. Da die Bäume unverändert bleiben, werden Sie nicht in der Bilanzierung berücksichtigt.

Nr. 5. Obstwiese (lückig)

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine ehemalige, aktuell jedoch weitgehend gehölzfreie Obstwiese. Der Düngemiteleinsatz (Mineraldünger) auf der Fettwiese ist durchschnittlich und beläuft sich nach Angabe des Landwirtes auf ca. 150 Kg N/ha. Biozide werden nicht eingesetzt. Die Bewirtschaftung ist gekennzeichnet durch 3-mal jährliche Mahd ab Mitte mai und damit als nur mäßig intensiv zu bezeichnen. Entsprechend ist der Krautanteil sehr hoch und das Pflanzenartenspektrum mit mehr als 25 Arten nur mäßig reduziert. Die Flächenanteilige Biotopausstattung besteht aus wenigen Obstbäumen sowie schmalen Brache- und Ruderalbereichen beläuft sich weniger als 10% und führt daher nicht zu einer Auf-

wertung des Grünlandes über den Faktor 5 hinaus. Die Fläche ist im Biotopkataster der LANUV unter der Kennung BK-4612-729 als Streuobstwiese verzeichnet.

Nr. 6. Gebäude- und Ziergartenfläche

Die Gebäudefläche wird mit dem Faktor 0 und die intensiv gepflegte Ziergartenfläche mit dem Faktor 2 bewertet. Da die zwei bebauten Grundstücke weder im Bestand noch in der Planung verändert werden, findet keine Berücksichtigung in der Bilanzierung statt.

Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 Wiese

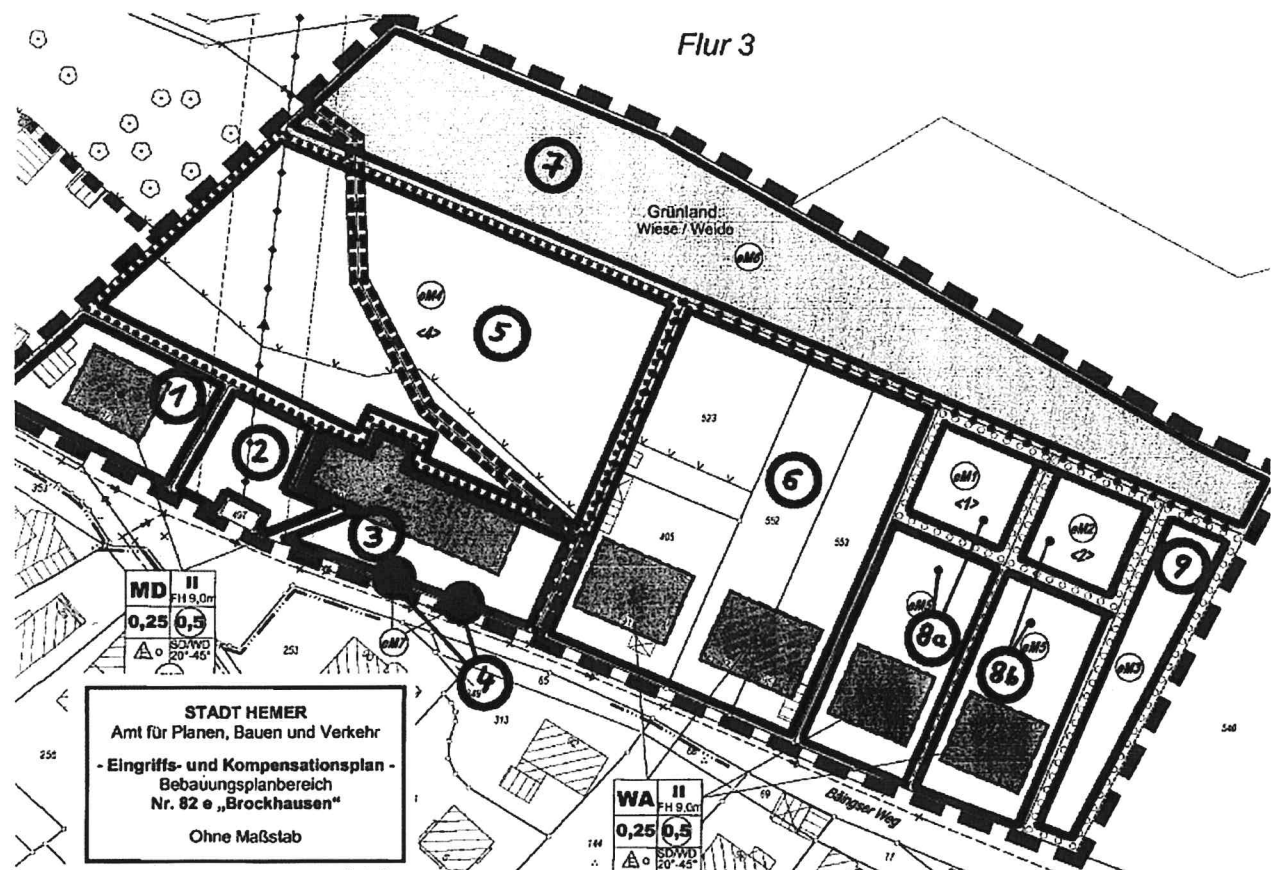
Die mit der v.g. Obstwiese im Verbund stehende Fettwiese wird wie diese bewirtschaftet. Entsprechend ausgebildet sind Krautanteil und Pflanzenartenspektrum.

Die flächenanteilige Biotopausstattung beläuft sich auch hier auf weniger als 10%. Dabei handelt es sich im nördlichen Randbereich um einen schmalen Krautsaum und im südlichen Randbereich in einer Geländeabsenkung um eine 2 - 4 Meter breite, zum Teil feuchte bis nasse Brache, die einen Schutzbereich insbesondere für Kleintiere darstellt und erhalten wird.

Die Bewertung erfolgt auch hier mit Faktor 5.

2. Planung (Die Nummerierung der einzelnen Teilflächen entspricht der Nummerierung in der Bilanzierungstabelle unter Planung).

Die einzelnen Biotoptypen mit der entsprechenden Wertigkeit sind dem Eingriffs- und Kompensationsplan mit den zukünftigen Nutzungen zu entnehmen. Nachfolgend die Bewertung der einzelnen geplanten Biotop-/Nutzungstypen der Bilanzierung (Die Nummerierung der einzelnen Teilflächen entspricht der Nummerierung in der Bilanzierungstabelle unter Planung).



Teilflächen Nr. 1) bis 9):

Nr. 1. Gebäude- und Ziergartenfläche

Teilfläche Nr. 1 bleibt unverändert.
(siehe Nr. 1 Bestand)

Nr. 2. Ziergarten (wie Nr. 2 Bestand)
Teilfläche Nr. 2 bleibt unverändert.
(siehe Nr. 2 Bestand)

Nr. 3. Gebäude- und Hoffläche
Teilfläche Nr. 3 bleibt unverändert.
(siehe Nr. 3 Bestand)

Nr. 4. Baumgruppe innerhalb der Hoffläche
Die Baumgruppe bleibt unverändert.
(siehe Nr. 4 Bestand)

Nr. 5. Obstweise (lückig)
Die ehemalige, derzeit nur noch rudimentär vorhandene Obstweise wird unter Verwendung traditioneller regionaltypischer Hochstammobstbäume neu angelegt, wobei die vorhandenen Obstbäume zu integrieren sind. Durch Einstreuen einzelner Strauchgruppen und Schnittgut-/Reisighaufen wird die Strukturvielfalt erhöht und die Obstweise ökologisch aufgewertet. In Verbindung mit einer extensiven Bewirtschaftung der Wiese/Weide hinsichtlich Düngung, Mahdhäufigkeit oder Beweidung kann die Fläche mit Faktor 7 bewertet werden. Die Entwicklungsziele werden in den textlichen Festsetzungen als Maßnahmen näher erläutert.

Nr. 6. Gebäude- und Ziergartenfläche
Die Flächen bleiben unverändert.
(siehe Nr. 6 Bestand)

Nr. 7. Wiese
(siehe Nr. 7 Bestand)

Nr. 8. Baugrundstücke / Hausgärten / Streuobstwiese

Teilfläche 8 a stellt eines der beiden Baugrundstücke mit dem Baufeld <1> dar.
Die maximale Versiegelung beträgt 200 m² (GRZ 0,25 von 800 m²)
Der Anteil wird mit Faktor 0 bewertet.
Der Haugartenanteil beträgt 600 m² und wird mit Faktor 2 bewertet.
Der Ausgleichsflächenanteil in einer Größenordnung von 400 m² wird entsprechend Nr. 5 (Planung) als Obstweise entwickelt und daher mit dem Faktor 7 bewertet (siehe hierzu auch textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3).

Teilfläche 8 b stellt das zweite Baugrundstück mit dem Baufeld <2> dar.
Die maximale Versiegelung beträgt 200 m² (GRZ 0,25 von 800 m² Gesamtgrundstücksfläche)
Der Anteil wird mit Faktor 0 bewertet.
Der Haugartenanteil beträgt 600 m² und wird mit Faktor 2 bewertet.
Der Ausgleichsflächenanteil in einer Größenordnung von 400 m² wird entsprechend Nr. 5 (Planung) als Obstweise entwickelt und daher mit dem Faktor 7 bewertet (siehe hierzu auch textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3).

Nr. 9 Streuobstwiese
Diese Fläche wird komplett in einer Größenordnung von rd. 710 m² entsprechend Nr. 5 (Planung) als Obstweise/-weide entwickelt und daher mit dem Faktor 7 bewertet (siehe hierzu auch textliche Festsetzungen Nr. 2 und 3)

3. Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich

Bei Umsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der auszugleichen ist. In nachfolgender Bilanzierung wird die maximale Baufenstergröße als maximale versiegelbare Fläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ 0,25) in Rechnung gestellt.

Eingriffs- und Kompensationsbilanzierung

Bestand

Nr.	Biotoptyp, Flächen-, Nutzungstyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächen-Wert
1	Gebäudefläche und Ziergarten (wenig strukturiert) - Fläche wird nicht verändert	-	-	-
2	Ziergarten (wenig strukturiert) - Fläche wird nicht verändert	-	-	-
3	Gebäude- und Hoffläche - Flächen werden nicht verändert	-	-	-
4	Baumgruppe innerhalb der Hoffläche - bleibt erhalten	-	-	-
5	Obstwiese rudimentär - wird in der Planung aufgewertet	2.520	5	12.600
6	Gebäude- und Ziergartenfläche - Flächen werden nicht verändert	-	-	-
7	Wiese - bleibt erhalten	-	-	-
8	Wiese - Flächen werden zukünftig Bauland (8 a + 8 b)	2.400	5	12.000
9	Wiese - Fläche wird zukünftig als Obstwiese aufgewertet	710	5	3.550
	Summe	5.950		29.750

Planung

Nr.	Biotoptyp-, Flächen-, Nutzungstyp	Fläche (m²)	Wertfaktor	Flächenwert
1	Gebäudefläche und Ziergarten (wenig strukturiert) - Fläche wird nicht überplant	-	-	-
2	Ziergarten (wenig strukturiert) - Fläche wird nicht überplant	-	-	-
3	Gebäude- u. Hoffläche - Flächen werden nicht überplant	-	-	-
4	Baumgruppe innerhalb der Hoffläche - Fläche wird nicht überplant	-	-	-
5	Obstwiese, Neuanlage (wird durch Planung ökologisch aufgewertet)	2.520	7	17.640
6	Gebäude- und Ziergartenfläche - Flächen werden nicht überplant	-	-	-
7	Wiese - Fläche wird nicht überplant	-	-	-
8 a	max. versiegelbar (GRZ 0,25 v. 800 m²) - Hausgartenanteil - Obstwiesenanteil (ökologische Ausgleichsfläche für Baufeld <1>)	200 600 400	0 2 7	0 1.200 2.800
8 b	max. versiegelbar (GRZ 0,25 v. 800 m²) - Hausgartenanteil - Obstwiesenanteil (ökologische Ausgleichsfläche für Baufeld <2>)	200 600 400	0 2 7	0 1.200 2.800
9	Obstwiese/-weide (ökologische Ausgleichsfläche)	710	7	4.970
	Summe	5.950		30.610

Summe Wertpunkte Planung minus Summe Wertpunkte Bestand:
(30.610 – 29.750) = + 860 Wertpunkte.

Die Gegenüberstellung der Planung mit dem Bestand zeigt, dass kein Kompensationsdefizit besteht. Es wird ein kleiner Überschuss an 860 Wertpunkten erzielt. Das durch private Vorhaben ausgelöste Ausgleichserfordernis wird durch Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück

durch den Veranlasser der Baumaßnahme ausgeglichen. Die Sicherstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag.

III: Umweltbericht

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 BauGB handelt, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB erforderlich, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung nach BauGB dient der europarechtlichen Vorgabe und stellt besondere verfahrensrechtliche Anforderungen an die Ermittlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials, deren Ergebnis in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen und dort zu berücksichtigen ist. Zentrale Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplans. Die Beschreibung und Bewertung erfolgt im Umweltbericht als gesondertem Teil der Planbegründung.

Gemäß § 3 a des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG 2001) hat die zuständige Behörde festzustellen, ob nach §§ 3 b bis f für das geplante Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Der Gesetzgeber unterscheidet Vorhaben, die generell UVP-pflichtig sind und Vorhaben, bei denen eine förmliche UVP nur durchzuführen ist, wenn eine allgemeine Prüfung des Einzelfalles ergibt, dass das Vorhaben erhebliche Umweltauswirkungen haben kann. Für beide Kategorien sind Schwellenwerte festgelegt, die in der Anlage 1 zum UVPG aufgelistet sind.

Der Bebauungsplan Nr. 82 e „Brockhausen“ ist als städtebauliches Projekt im Sinne der Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) zu werten. Die angeführten Größen- bzw. Prüfwerte der Kategorie 18.7 der Anlage 1 werden weder für UVP-pflichtige Vorhaben nach 18.7.1 n

noch für Vorhaben die einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles nach 18.7.2 unterliegen, überschritten.

Aufgrund der festgesetzten Baufenster im Bebauungsplan wird lediglich eine Gesamtsumme von rd. 400 m² (GRZ = 0,25) als neue zulässige bebaubare Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO erreicht. Das bedeutet, dass keine UVP und auch keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles durchzuführen ist. Somit ist auch die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2 a BauGB nicht unbedingt erforderlich. Weil aber durch die Bebauung ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, wird zur Zusammenstellung aller umweltrelevanten Daten eine transparente Darstellung mit Zusammenfassung der maßgeblichen Daten für die Abwägung in einem Umweltbericht gewählt.

Hinweise auf Planungsrelevante Arten nach dem aktuellen Handlungsrahmen des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV-NRW) für die Bauleitplanung liegen nach Angaben des Märkischen Kreises nicht vor. Jedoch haben mehrere Ortsbegehungen im Plangebiet im Rahmen der Biotoptypenkartierungen als planungsrelevante Art die Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) bestätigt und vermutlich könnte die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) in der näheren Umgebung anzutreffen sein (nähere Ausführungen siehe **Kapitel 2.1.9 Artenschutzrechtliche Prüfung**).

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1.1 Angaben zum Standort

Derzeit werden die Flächen im Plangebiet zur Teil als Wohnbebauung (Wohnhäuser mit Haus-

gärten), zum Teil als Landwirtschaftliche Fläche (Ackerland / Grünland) genutzt. Einige wenige Baumbestände befinden sich in unmittelbarer Nähe zu der ehemaligen Hofanlage (Bäingser Weg Hs. Nr. 89).

Der **Entwurf des ökologischen Fachbeitrages zum Vorentwurf des Landschaftsplanes Nr. 8** der ehem. LÖLF (heute LÖBF) liegt vor und zeigt, dass keinerlei Darstellungen und Festsetzungen im Landschaftsplan für den Bebauungsplanbereich vorgesehen wurden.

Über Altlasten im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor. Auch liegt das Plangebiet weder in einem Wasserschutzgebiet noch in der aktuellen Landschaftsschutzgebietsabgrenzung des Märkischen Kreises.

Der benachbarte **Landschaftsplan Nr. 2 Balve / Mittleres Hönnetal** vom 27.01.1989, dessen westliche Abgrenzung bis an den Siedlungsrand von Brockhausen reicht, überlagert nur einen kleinen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 e „Brockhausen“. In diesem Bereich sind keine speziellen Festsetzungen im Landschaftsplan getroffen worden.

Die beabsichtigten Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 82 e „Brockhausen“ stehen im Einklang mit dem von der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten des Landes NRW erstellten **Stadtökologischen Fachbeitrag** von November 2006. Dieser schlägt besondere Maßnahmen für die Ortsrandbegrünung, insbesondere die Förderung von Hochstammbäumen (vorzugsweise Obstbäume) sowie den Zugang zur freien Landschaft in Form einer Anlage einer Wegeverbindung vor. Die Umsetzung dieser Maßnahmen im Bebauungsplanbereich Nr. 82 e „Brockhausen“ erfolgt durch die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB. Die Regelung zu den Ausgleichsflächen und hier die Zuordnung der einzelnen Baufelder zu den anteiligen Ausgleichsflächen erfolgt über eine zeichnerische Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und über die textlichen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3. Es ist festgesetzt, eine Neuanlage von Obstwiesen herzustellen. Neue Zuwegungen zur freien Landschaft sind nicht anzulegen, da diese bereits vorhanden sind und durch die Planungen nicht verändert werden.

Wasserschutzgebiete und/oder Altlastenflächen liegen im Planbereich nicht vor.

1.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 82 e „Brockhausen“ lässt – entsprechend den städtebaulichen Leitziele Wohnbebauung zu. Vorgesehen sind:

- eine offene Bebauung mit max. zwei neu zu errichtenden Einzelhäusern, sowie
- eine der Wohnbebauung nach Norden hin vorgelagerte ökologische Ausgleichsfläche in Form einer Obstwiese.

Die Bebauung ist als allgemeine Wohnbebauung (**WA**) bzw. als Dorfbebauung (**MD**) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 vorgesehen. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt direkt vom südlich gelegenen Bäingser Weg.

1.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die gesamte Größe des Plangebietes beträgt rd. 13.500 m². Der Bedarf an Grund und Boden für die geplanten und beizubehaltenden Nutzungen im Bebauungsplanbereich wird in nachfolgender Tabelle aufgezeigt.

Vorhandene oder geplante Nutzung	Flächengröße in m²	Flächenanteil in %
Versiegelung vorhanden (Gebäudeflächen)	900	6,6
Versiegelung geplant, GRZ 0,25 in (WA)	400	3,0
Hausgartenbereiche vorhanden (incl. Baumstandorte)	3.500	25,9
Hausgartenbereiche geplant bei 2 Baugrundstücken	1200	8,9
Ökologische Ausgleichsfläche insges. Geplant	7500	55,56

Summe	13.500	100
-------	--------	-----

Aus den oben angegebenen Werten ergibt sich eine Flächengröße für die vorhandenen und geplanten Versiegelungen gegenüber dem gesamten Plangebiet von insgesamt rd. 1.300 m². Das entspricht ungefähr einen Anteil von ~10 %.

1.2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.2.1 Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 des Bundesnaturschutzgesetz (BauGB) beachtlich, auf die im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen in Bezug auf Ausgleichsmaßnahmen reagiert wird.

Dem Gebot des „Sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden“ gem. § 1a(2) BauGB wird im Rahmen der Planung durch die Nutzung und Aktivierung bestehender Infrastruktur Rechnung getragen.

1.2.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Alle Schutzgüter sind in mehr oder weniger ausgeprägter Weise betroffen und daher untersuchungsrelevant. Nachfolgen werden die einzelnen Schutzgüter in ihrer Bedeutung aufgezeigt.

2.1.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion, sowie die Aspekte Lärm und Landwirtschaft von Bedeutung.

Der Siedlungsbereich Brockhausen ist nicht ausschließlich durch Wohn- sondern auch durch ehemals landwirtschaftliche Gebäude und durch noch wirtschaftende Betriebe geprägt. Auch das gesamte räumliche Umfeld Brockhausens (bis auf den südlichen Bereich) wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen beeinflusst. Dieses gilt auch für den Bebauungsplanbereich Nr. 82 e an der Nahtstelle zwischen Siedlung und freier Landschaft. Der Ortsteil selbst weist ein größeres zusammenhängendes Wohngebiet mit Einzelhausbebauung, zum Teil mit ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden und einem hohem Freiflächen- bzw. Grünanteil aus.

Landschaftsbildprägende Strukturelemente wie z. B. Hecken, Einzelbäume, Baumreihen und Obstbäume sind vorhanden und bestimmen das Landschaftsbild bzw. die Erlebbarkeit der Landschaft für den Menschen. Die vorhandenen Aussichtsöglichkeiten vom Bängser Weg bis hin zur Hönnetalstraße sowie die Erlebbarkeit des gesamten Freiraumes mit seiner Topographie zeigen eine gewisse Attraktivität, die durch die geplante Bebauung im Bebauungsplanbereich keine Beeinträchtigung erfährt.

Durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten mit zwei Einfamilienhäusern und dem damit verbundenen geringem Einwohnerzuwachs entsteht ein geringfügig höheres Verkehrsaufkommen. Die Untersuchung der Verkehrslärmeinwirkungen kann daher vernachlässigt werden.

⇒ Insgesamt gesehen erfährt das Schutzgut „Mensch“ im Bebauungsplanbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Nach der Bestandsaufnahme befindet sich keine schützenswerte Flora im Bereich des geplanten Vorhabens. Eine schützenswerte Fauna hatte sich auf der Fläche bislang nicht angesiedelt, da diese Fläche ganzjährig überwiegend hausgärtnerisch und als Ackerland/Dauergrünland und

zu einem kleineren Teil als geschotterter Wirtschaftsweg genutzt wurde.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, Biotope, gesetzlich geschützte Biotope nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2010), besonders geschützte Arten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und Arten nach der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL) liegen im Plangebiet nicht vor und sind durch die Planung nicht betroffen.

Hinweise auf Planungsrelevante Arten nach dem aktuellen Handlungsrahmen des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV-NRW) für die Bauleitplanung liegen nach Mitteilung des Märkischen Kreises nicht vor. Allerdings ergaben sich Anzeichen bei Begehungen im Rahmen der Biotoptypenkartierungen für das mögliche Vorhandensein der Rauchschnalbe und der Zwergfledermaus. Daher wurde eine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (siehe Anhang: Artenschutzrechtliche Prüfung).

Es wird davon ausgegangen, dass wegen der anthropogenen Störung in den Randbereichen der Bebauung (spielende Kinder, Gartenaktivitäten auf den Nachbargrundstücken, weidendes Vieh, etc.) nur wenige geeignete Habitatbereiche für störempfindliche Arten gegeben sind.

Besondere Funktionen (z.B. Vernetzungsfunktionen von Heckenstrukturen) wurden im Rahmen der Biotopkartierung erfasst und werden - soweit möglich - in den festgesetzten Kompensationsflächen berücksichtigt.

⇒ Insgesamt gesehen erfährt das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ im Bebauungsplanbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gemäß §1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die Bodenversiegelung durch das zukünftige Vorhaben ist auf das notwendigste Maß beschränkt. Detaillierte Informationen zu den Böden, deren Ausgangsgestein und -schichtung sowie insbesondere deren Funktion zur Niederschlagsversickerung unter besonderer Berücksichtigung des geologischen Untergrundes liegen für den Bebauungsplanbereich nicht vor. Vereinzelt sind in Brockhausen bei neueren Bauvorhaben in den letzten Jahren hydrogeologische Gutachten zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in Auftrag gegeben worden. Diese Gutachten treffen nur sehr eng begrenzt zu den jeweiligen Bauvorhaben Aussagen und sind nicht auf den Bebauungsplanbereich Nr. 82 e übertragbar.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten und altlastverdächtigen Flächen sind nicht bekannt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten relativ eng gefassten Baufenster wird der Flächenverbrauch gering gehalten. Der Ausgleich der versiegelten Flächen wird durch entsprechende Anpflanzungen auf den Baugrundstücken selbst erreicht.

⇒ Insgesamt gesehen erfährt das Schutzgut „Boden“ im Bebauungsplanbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist in Grundwasser und Oberflächengewässer zu unterscheiden.

Über die Höhe des anstehenden Grundwassers können keine Angaben gemacht werden. Diese sind gegebenenfalls durch hydrologische Gutachten im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen zu ermitteln. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass in den topographisch höher gelegenen Bereichen erst in größerer Tiefe Grundwasser anzutreffen ist. Dieses gilt überwiegend für den südlichen Ortsteil von Brockhausen.

Da innerhalb des Bebauungsplanbereiches nur zwei Bauvorhaben zugelassen werden soll, kann davon ausgegangen werden, dass die Regeneration des Grundwassers nur unwesentlich

gestört wird, zumal die versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert werden (GRZ 0,25) und verhältnismäßig große Gartengrundstücke verbleiben.

Aufgrund des ausreichend bemessenen Trennsystems das in den Jahren 1992 bis 1994 in Brockhausen gebaut wurde, können die Bauvorhaben in den Bebauungsplangebieten direkt an die Kanalisation angeschlossen werden. Bestehen einzelne Bauherren darauf, Regenwasser der Dachflächen und anderer versiegelter Flächen auf den Grundstücken versickern zu lassen, so ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in jedem einzelnen Fall gutachterlich nachzuweisen. Im Übrigen gelten die Maßgaben der Abwassersatzung der Stadt Hemer.

⇒ Insgesamt gesehen erfährt das Schutzgut „Wasser“ im Bebauungsplanbereich keine erhebliche Beeinträchtigung.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Luft:

Immissionsmessungen für den Ortsteil Brockhausen liegen nicht vor. Die üblichen Immissionen, die durch Hausbrand und Verkehr erzeugt werden, können in Brockhausen vernachlässigt werden. Aufgrund der geringen Siedlungsgröße Brockhausens und der in Maßen hinzukommenden Neubebauung sind keine nennenswerten zusätzlichen Immissionsbelastungen zu erwarten, die im Hinblick auf die Grenzwerte der TA Luft zu untersuchungsrelevanten Situationen führen könnten.

Ein in unmittelbarer Ortsrandlage betriebene landwirtschaftliche Betrieb liegt außerhalb des Bebauungsplanbereiches Nr. 82 e. Der Abstand zur geplanten Wohnbebauung beträgt rd. 200 m. Innerhalb des Nahbereiches bis 100 m befinden sich derzeit mehrere Wohnhäuser. Mit einer gewissen Wahrnehmbarkeit des für diese Dorfgebietslage typischen „Stallgeruches“ mussten bisher die Anwohner rechnen, ohne dass daraus unzumutbare Beeinträchtigungen abgeleitet wurden. In Dorfgebieten und bei Wohnbebauung im Außenbereich können lt. VDI-Richtlinien die regulären Abstandswerte zum Ort geruchlicher Emission regelmäßig verkürzt werden, da hier auf den „Sicherheitszuschlag“ verzichtet werden kann.

Da der Landwirt zurzeit ca. 15 Rinder und 20 Mastbullen hält und sich in absehbarer Zeit mehr auf Ackerbau verlegen will, kann davon ausgegangen werden, dass sich das Nebeneinander der Nutzungen noch weiter begünstigen wird.

Klima:

Eine Beschreibung der klimatischen Verhältnisse mit Darstellung der durchschnittlichen Ausprägungen der wesentlichen Klimaparameter ist dem Klimagutachten der Stadt Hemer vom November 1997 zu entnehmen. Dort wird die Funktion der Freiflächen Brockhausens als mäßiges Kaltluftabflussgebiet vom Balver Wald in Richtung Norden beschrieben.

Im Klimagutachten sind im Vergleich zwischen dem Ist- und Sollzustand, im Sollzustand ist bereits eine bauliche Verdichtung Brockhausens berücksichtigt, keine Veränderung zu verzeichnen. Weder die lokalklimatischen Verhältnisse noch die Windgeschwindigkeit, sowie die Durchlüftungsverhältnisse verändern sich nicht nennenswert. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch das Einfügen von maßstäblich an die dörfliche Struktur angepassten Einzelgebäuden keine Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen erzeugt werden.

⇒ Insgesamt gesehen erfahren die Schutzgüter „Luft und Klima“ im Bebauungsplanbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschafts- und Ortsbild im Bebauungsplanbereiche Nr. 82 e wird vor allem durch die topographischen Geländebeziehungen und die heutige Nutzung bestimmt. Gliedernde und belebende Landschaftselemente wie Hecken, Einzelbäume, Baumgruppen bzw. Obstbäume sind in den Randbereichen Brockhausens und teilweise im Bebauungsplanbereich anzutreffen. Ledig-

lich Gärten, Hecken und Straßenbäume treten als Vegetationselemente auf, die eine optische Anreicherung und gleichzeitig eine gewisse Einbindung bzw. einen Übergang zwischen vorhandenem Siedlungskörper und den landwirtschaftlichen Flächen bewirken. Besonders hervorzuheben sind in diesem Zusammenhang die Baumgruppen, Hecken und ein größerer Obstbaumbestand im Umfeld des Bebauungsplanbereiches, die zum großen Teil in die Planungen des Bebauungsplans Nr. 82 e als Kompensationsflächen einbezogen werden. Das bisherige Landschaftsbild des Ortsteiles Brockhausen wird an dieser Stelle durch die neu hinzukommenden zwei Wohngebäude in seiner für den Siedlungskörper im ländlichen Raum typischen Vielfalt, Eigenart und Besonderheit nicht wesentlich verändert.

⇒ Insgesamt gesehen erfährt das Schutzgut „Landschaft“ im Bebauungsplanbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonische wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im Plangebiet befinden sich keine derartigen Bauten.

Im Bebauungsplanbereich Nr. 82 e wird durch die neu festgesetzten Baufenster kein bestehendes Gebäude in Anspruch genommen. Auch die Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche beschränkt sich auf kleine Bauflächen für die Neubauten. Die Fläche für die Überplanung mit Neubauten weist keinen unmittelbaren betriebswirtschaftlichen Nutzen für den landwirtschaftlichen Betrieb auf. Somit wird hier durch die Überplanung keine nennenswerte Vernichtung wirtschaftlicher Werte vorgenommen. Die neu entstehenden privaten Freiflächen sind relativ groß, da sie neben den eigentlichen Hausgärten auch die Kompensationsflächen aufnehmen. Ein wirtschaftlicher Verlust für den jeweiligen Grundstückseigentümer tritt nicht ein, denn durch die mögliche Bebauung wird eine finanzielle Aufwertung der Grundstücke erreicht. Sichtbeziehungen auf Kulturgüter existieren nicht und werden daher auch nicht beeinträchtigt.

⇒ Insgesamt gesehen erfährt das Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ im Bebauungsplanbereich keine erheblichen Beeinträchtigungen. Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ergeben sich durch die Planung nicht.

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie die Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und deren Zusammenhänge zu betrachten. Es handelt sich hier nicht um ein großes kompaktes Neubaugebiet auf der „Grünen Wiese“ mit aufwändiger Erschließung und unter Wechselwirkungen sind solche Wirkungen zu verstehen, durch die eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entsteht. Die Wechselwirkungen lassen sich jedoch nur schwer fassen und beschreiben.

Besonders im vorliegenden Bebauungsplanbereich ist eine genaue Darlegung dieser Wechselwirkungen aufgrund des kleinräumigen Planbereiches für nur zwei Neubauten kaum wahrnehm- und darstellbar, da konkret wenige bzw. geringe Konflikte bzw. Wechselwirkungen auftreten. Die Überbauung eines kleinen Teilbereiches führt zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion Boden an dieser Stelle. Auch die von den zukünftigen Aktivitäten ausgehenden Lärmimmissionen (gering steigender Kfz-Verkehr und Freizeitaktivitäten in den zwei neuen Hausgärten) sind wenig erheblich.

⇒ Eine Verstärkung der erheblichen Wechselwirkungen ist im Bebauungsplanbereich nicht zu erwarten.

2.1.9 Artenschutzrechtliche Prüfung

Artenschutzrechtliche Prüfung (Umweltamt Stadt Hemer, Stand: 05.08.2010)

Laut Fundortkataster des LANUV liegen für den Geltungsbereich des B-Planes keine Daten vor.

Während der Begehungen des Plangebietes im April, Mai und Juni dieses Jahres im Rahmen der Biotoptypkartierungen wurden Amphibien und Reptilien nicht gesichtet. Aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Grünland ist ein Vorkommen auch nicht sehr wahrscheinlich.

Säugetiere wurden ebenfalls nicht gesichtet. Denkbar ist allerdings das Vorkommen der planungsrelevanten Art Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die im Randbereich der Eingriffsfläche entlang von Gehölzstrukturen und Gebäuden geeignete Nahrungshabitate vorfindet. An planungsrelevanten Vogelarten wurde lediglich die Rauchschnalbe (*Hirundo rustica*) festgestellt.

Die Rauchschnalbe brütet in den Viehställen des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes und nutzt als Nahrungshabitat weitläufig die den Hof umgebenden Äcker, Wiesen, Weiden und Streuobstbestände einschließlich des überplanten Grünlandes. Das überplante Grünland stellt lediglich einen sehr geringen Teilraum des Nahrungshabitates dar, so dass in Folge des geplanten baulichen Eingriffs keine erhebliche Beeinträchtigung der lokalen Population zu erwarten ist. Auch die baubedingten und nutzungsbedingten Auswirkungen dürften bei der nur wenig störernpfindlichen Art nicht erheblich sein.

Der nur unerhebliche Habitatverlust wird zudem durch eine Aufwertung der unmittelbar angrenzenden Kompensationsflächen ausgeglichen. Durch die Neuanlage strukturreicher und extensiv bewirtschafteter Obstwiesen mit ihrem Blütenreichtum im Frühjahr und Fruchtreichtum im Herbst wird die Lebensraumqualität zahlreicher Tiere – auch Nahrungstiere der Rauchschnalben – verbessert.

Ähnlich wie bei der Rauchschnalbe sind die Auswirkungen des Eingriffs auf die potentiell vorkommende Zwergfledermaus zu beurteilen. Das Nahrungshabitat der nur wenig störernpfindlichen Art ist kaum beeinträchtigt. Auch hier wird die Aufwertung der Kompensationsflächen zu einer Verbesserung der Lebensraumqualität führen.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass weder für die festgestellte planungsrelevante Rauchschnalbe noch für die potentiell vorkommende Zwergfledermaus eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population oder ein Verlust der ökologischen Funktionen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten ist. Die nur unerhebliche Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten wird ausgeglichen.

Somit ist kein Konflikt mit den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten. Eine Unzulässigkeit des Vorhabens ist nicht gegeben.

2.1.10 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich bei Realisierung um die Errichtung von max. 2 Einzelhäusern.

Negative Umweltauswirkungen treten vor allem im Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch die Versiegelung und damit verbunden einem Oberflächenabfluss und einer verringerten Grundwasserneubildungsrate in Erscheinung. Aufgrund des eher geringen Einflusses der geplanten Bauvorhaben auf das Landschaftsbild, einem geringen Versiegelungsanteil und einer geringen Störung der Tier und Pflanzenwelt ist ebenfalls mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen.

2.2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Kapitel 2 ermittelten wenig bis nicht erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können durch die Kompensations-

maßnahmen die negativen Auswirkungen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, so dass sich die naturräumliche Situation insgesamt gesehen nicht wesentlich verändert.

2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als Grünland bzw. Ackerland genutzt. Die Streuobstwiesen blieben weiterhin unvollständig ohne einen geschlossenen Zusammenhang zu bilden.

2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das geplante Bauvorhaben zu ermitteln und zu bewerten. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechend Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Plangebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass von dem unter „Bestand“ erläuterten Vegetationsbestand (vergl. Begründung Teil II, Nr. 1 - Nr. 9, Bestand) durch die geplante Bebauung von den vorhandenen Biotoptypen relativ viel erhalten werden kann. Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten ökologischen Ausgleichsflächen Gehölze und Obstbäume neu anzupflanzen. Insgesamt gesehen gleichen die Maßnahmen den durch die geplanten Bauvorhaben vorgesehenen Eingriff in Natur und Landschaft aus.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen sind nicht untersucht worden, da quasi eine Ortsrandarrondierung hier an diesem östlichen Dorfrand von Brockhausen entwickelt werden soll. Entwicklungsziel der Gemeinde ist, hier eine gewisse Arrondierung des typischen ländlichen Orts- und Landschaftsbildes vorzunehmen bzw. die Erlebbarkeit der typischen Dorfstruktur zu erhalten. Zur Erreichung dieses Zieles stellt der wirksame Flächennutzungsplan den Planbereich als Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche dar.

Alternative Bebauungskonzepte mit unterschiedlichen Erschließungsvarianten sind für diesen relativen kleinen Planbereich nicht entwickelt worden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Als Grundlage der Bilanzierung wurde ein von der Stadt Hemer erarbeitetes Verfahren in Anlehnung an das Bewertungsverfahren des Märkischen Kreises gewählt, welches gegenüber der Methode nach Adam/Nohl/Valentin eine vereinfachte Arbeitsweise erlaubt. Dieses Verfahren ist mit dem Märkischen Kreis abgestimmt und vom Ausschuss für Umwelt und öffentliche Einrichtungen der Stadt Hemer am 27.02.96 gebilligt worden.

In der Flächenbilanz ist der Bestand des Plangebietes hinsichtlich seiner Nutzungs- und Biotoptypen erfasst und den zukünftigen Nutzungen gegenübergestellt worden. Diese ermittelten Flächen werden mit einem Wertfaktor multipliziert, der einer differenzierten Nutzungs-/Biotoptypenliste (siehe nachfolgende Liste) entnommen wurde. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben.

Wertigkeit von Biotop-/ Nutzungstypen im Rahmen der Eingriffsregelung zur Festlegung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Stand: Januar 1996)

Biotop-/Nutzungstypen	Biotop-/Nutzungstypen	Wertfaktor
intensiv genutzte Bereiche	überbaut, versiegelt, Asphalt, Beton	0
	wassergebundene Decke, Pflasterfläche ohne Vegetation	0 - 1
	Pflaster mit Vegetation, Schotterrasen, Rasengitter	1 - 3
	intensiv begrüntes Dach	3 - 4
landwirtschaftlich genutzte Flächen	Acker	1 - 5
	Grünland	2 - 7
	Baumschule, Obstplantage	2 - 4
	Streuobstweide / - wiese	5 - 8
Grünflächen	Feuchtwiese	7 - 10
	Magerrasen	7 - 10
	Zierrasen, Ziergarten	2 - 3
	Kleingarten, Hausgarten	3 - 5
	Grünanlage, Straßen- und Wege - Begleitgrün	2 - 6
	Parkanlage, Friedhof	5 - 8
Gehölzbestände	Nadelholz, Baumschulen, Sonderkulturen	2 - 4
	Nadelwald	4 - 5
	Nadel-, Laub-, Mischwald	6 - 9
	Laubwald	8 - 9
	Naturnaher Wald, Niederwald, Mittelwald	9 - 10
	Natürlicher Wald mit Altholz	10
	Waldmantel, Waldsaum	6 - 10
	Baumreihe, Allee, Baumgruppe	5 - 8
	Einzelbaum mit mehr als 50 % der Lebenserwartung	9 - 10
	Feldgehölz	6 - 10
	Hecke	6 - 8
Gewässer	Bäche	1 - 10
	Quelle gefasst / gestört	8
	Natürliche Quellbereiche, Quellaustritte	10
	Fischteich, Löschteich, Freizeit - Gewässer	2 - 6
	Quell- / Hangmoore	10
Brachen	Ruderalflur, Pionierbiozönosen	4 - 8
	Sukzessionsflächen (älter)	6 - 8
Sonderstandorte	Schledden, Hohlwege, Höhlen	7 - 10
	Trockenmauern	7 - 9
	Stillgelegte Tongruben , Kiesgruben und Steinbrüche, alte Bahntrassen	7 - 9
	20 c Biotope (nicht ausgleichbar)	10

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung / Monitoring

Die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf privaten Flächen durch die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. dessen Rechtsnachfolger. Die Kontrolle und Überprüfung der durchzuführenden Maßnahmen wird durch das zuständige Fachamt der Stadt Hemer durchgeführt und wird in der Regel in der ersten Pflanzperiode nach Errichtung des ersten Bauvorhabens begonnen.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Grundstücke im Bebauungsplanbereich befinden sich im Eigentum von mehreren privaten Grundstückseigentümern.

Da bereits im Vorfeld der konkreten Planungen abgeschätzt werden konnte, dass für den notwendigen Ausgleich, verursacht durch den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft auf den zwei Baugrundstücken eines Eigentümers, noch weitere Kompensationsflächen benötigt werden, wurde in der genauen ökologischen Ausgleichsbilanzierung das entstehende Defizit für die zwei Baugrundstücke ermittelt. Dieses Defizit kann jedoch auf dem Flurstück selbst innerhalb des Bebauungsplangebietes an anderer Stelle kompensiert werden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zur Durchführung und Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer vor Satzungsbeschluss abgeschlossen worden.

Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen untereinander, sowie die Auswirkungen der Planungen auf Natur und Landschaft haben in der Summe aufgezeigt, dass keine gravierenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Umsetzung der Bebauungsplanung auf Dauer bleiben. Dort wo Eingriffe in Natur und Landschaft durch Versiegelungen (Gebäudeflächen und Gebäudezugangsflächen) unvermeidbar sind, wird für entsprechenden Ausgleich an andere Stelle im Bebauungsplanbereich gesorgt. Die abschließende Bilanzierung der Eingriffe und der Ausgleichsmaßnahmen weist einen Überschuss von rd. 860 Punkten aus.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der Bebauungsplanung vorbereitet werden, sind der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit erhöhter Oberflächenabfluss und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate, anzusehen.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für die durch den Bebauungsplan auslösenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von einem relativ eng gesetzten Rahmen für die Versiegelung bis hin zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen (standortgerechte Ersatzbepflanzungen und Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen, sowie Neuanpflanzungen von Obstbäumen).

Auf die Beeinträchtigung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen wird im Bebauungsplan mittels Erhalt bzw. teilweiser Neuanpflanzung von Baum- und Strauchbepflanzung innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche reagiert.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde im Rahmen der Biotopkartierungen (mehrere Begehungen in monatlicher Folge) für die ökologische Bilanzierung durchgeführt. Diese Prüfung hat ergeben, dass kein Konflikt mit den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes zu erwarten ist.

Insgesamt wird sich die Erholungsfunktion im Plangebiet und über das Plangebiet hinaus verbessern. Die Vegetationsbestände sind durch textliche Festsetzungen (Pflanzfestsetzungen) im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25 b BauGB durch Bindung an die Durchführung der Bauvorhaben langfristig gesichert.

Das Monitoring wird durch das Umweltamt der Stadt Hemer in der ersten Pflanzperiode nach Erstellung des ersten Bauvorhabens durchgeführt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Ausgleich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Hemer, August 2010, ergänzt November 2010
61 26 04 / 82 e - 611 -


Stefan Szuggat
Amtsleiter