

des Bebauungsplanes Nr. 114 "Drehberg"
der Stadt Meschede

Verfahrensstand: Satzungsbeschluß

1. Vorbemerkung

In der Kernstadt Meschede grenzt im südöstlichen Stadtgebiet an das verdichtete Wohngebiet "Luisenstraße" mit zahlreichen Miethäusern östlich eine unbebaute Grünlandfläche an, um deren Bebauung sich die Stadt Meschede seit langem bemüht hat. Diese Fläche von ca. 2,4 ha Größe kann nun durch die Aachener Siedlungsgesellschaft- und Baugesellschaft m.b.H erworben, erschlossen und einer Bebauung zugeführt werden.

In seiner Sitzung am 29.06.1995 hat der Rat der Stadt Meschede die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Mit Hinweis auf den dringenden Wohnbedarf in Meschede wurde gem. § 2 Abs.2 BauGB-MaßnahmenG auf die vorgezogene Bürgerbeteiligung verzichtet, vielmehr wurden in einem Erörterungstermin am 14.11. 1995 die Träger öffentlicher Belange und in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 16.11.1995 die Bürger über die Planungsabsicht informiert.

2. Grund der Planaufstellung

In der Kernstadt Meschede besteht ein dringender Bedarf an Baugrundstücken für den Wohnungsbau, vor allem für Eigenheime. Reserven in Baulücken und bestehenden Bebauungsplangebieten stehen nicht mehr zur Verfügung. Daher soll zur Ergänzung des Miethausgebietes "Luisenstraße" und der allgemeinen Nachfrage folgend hier ein Baugebiet entstehen, in dem vorwiegend Einzelhäuser durch Einzelbauherren errichtet werden sollen. Zudem bietet sich durch die Planung die Möglichkeit, die Luisenstraße, die faktisch als Stichstraße endet, mit der hangaufwärts verlaufenden Straße "Drehberg" zu verbinden.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich; die Setzung von verbindlichem Planungsrecht ist daher eine Notwendigkeit. Da die Bebauung durch Einzelbauherren erfolgen soll, scheidet die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes aus.

3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs.3 BauGB.

4. Plangebiet

Das mit etwa 15 % nach Norden zum Ruhrtal abfallende Plangebiet in einer Größe von ca. 2,4 ha schließt östlich an die vorhandene Bebauung an. Im Norden ist ein Grasweg (Flur 11, Flurstück 63), der oberhalb einer Kleingartenanlage verläuft, die Plangebietsgrenze. Die Ostgrenze ist mit der Grenze des Flurstücks 61; im Süden ist die Straßenfläche des "Drehbergs", soweit diese Straße angebaut ist, in das Plangebiet einbezogen. Die westliche Plangebietsabgrenzung bilden die Westgrenzen der Flurstücke 61 und 62.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem Bedarf folgend sollen im Plangebiet Wohnhäuser errichtet werden. Die empfohlene Grundstücksaufteilung läßt etwa 39 Wohnhäuser zu. Als Nutzungsart wird daher, auch um auf lange Sicht für strukturelle Ergänzungen offen zu sein, ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Um andererseits flächenintensive bzw. städtebaulich unerwünschte, dem Stadtkern oder Gewerbegebieten vorbehaltene Nutzungen zu vermeiden, werden die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO nicht zugelassen.

Als Maß der baulichen Nutzung wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 bestimmt, um auch auf relativ kleinen Grundstücken eine intensive sowie Grund und Bodensparende Ausnutzung zu ermöglichen. Da die Ausnutzbarkeit durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschößzahl mitbestimmt wird, kann auf deren Begrenzung durch die Geschößflächenzahl verzichtet werden. In Zusammenhang mit der zulässigen Dachneigung von 38° - 48° kann das Dachgeschoß bauordnungsrechtlich zum Vollgeschoß werden. In Anlehnung an örtliche Bauformen sollen jedoch nur optisch als eingeschossig wirkende Häuser entstehen. Daher muß die maximal zulässige Geschößzahl zwar mit II bestimmt werden, aber die Traufhöhe muß so begrenzt

werden, daß auch in den Fällen, in denen das Dachgeschoß nicht als Vollgeschoß gilt, keine zu hohen Wandhöhen entstehen und nicht der optische Eindruck einer vollen Zweigeschossigkeit entsteht. Mit Rücksicht auf die Geländeneigung ist bei der Festlegung der Traufhöhen zu differenzieren. Daher wird bergseitig eine Traufhöhe von 4,50 m und talseitig eine Traufhöhe von 6,50 m als Höchstmaß zugelassen. Damit besteht für die Bauherren die Möglichkeit, die sich wegen der Topographie anbietet, im Untergeschoß talseitig auch natürlich belichtete Aufenthaltsräume zu schaffen. Dem gleichen Zweck dient auch die Zulassung von Dachaufbauten

Die Stellung der Gebäude und deren höhenmäßige Ausrichtung erfordern gestalterisch flexible Lösungen. Aus diesem Grunde wurde auf die Bestimmung der Höhenlage z.B. des Erdgeschosses verzichtet. In kritischen Bereichen wurden die Höhenlage der Erdgeschoßoberkante als Empfehlung in den Plan aufgenommen. Durch den Verzicht ist Bauherren und Architekten eine Vielzahl von Varianten ermöglicht.

Die interne und externe Erschließung des Plangebietes ist sparsam dimensioniert. Aus diesem Grunde und um im südöstlichen Stadtviertel eine Mischung von Wohnformen zu erreichen, wird die Höchstzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt. Als Bauweise werden in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, die als Ergänzung zu den Miethäusern an der Luisenstraße zu verstehen sind.

Im südöstlichen Stadtbereich besteht ein Bedarf an Kindergartenplätzen, der durch das neue Baugebiet zumindest temporär noch verschärft werden wird. Aus diesem Grunde soll durch die Festlegung einer entsprechenden überbaubaren Fläche in der Nordwestecke des Plangebietes die Möglichkeit eröffnet werden, hier einen Kindergarten mit zwei Gruppenräumen zu errichten. Die Ausweisung als WA-Gebiet läßt dies zu und ermöglicht auch die spätere Umnutzung zu Wohnzwecken. Lediglich in Dachform und -neigung - es sollen 22° - 48° und auch Pultdach zugelassen werden - wurden größere Gestaltungsspielräume für diesen besonderen Zweck vorgesehen. Südlich an diesen Standort anschließend wird ein Kinderspielplatz von 300 m^2 vorgesehen, der auch dem Gebiet an der Luisenstraße dienen kann. Mit dieser Einrichtung wird eine Zielvorstellung des Flächennutzungsplanes aufgegriffen.

Mit Rücksicht auf die Topographie sind teilweise Garagenstandorte als Empfehlung im Plan enthalten; eine Festsetzung würde die Freiheit der Gestaltung von Grundstücks-

zuschneiden und individuellen Grundrissen zu sehr einengen. Der grundstücksbezogene Nachweis der Stellplätze ist Sache des bauordnungsrechtlichen Verfahrens.

Die überbaubaren Flächen am Ostrand des Plangebietes werden unterbrochen, um die Möglichkeit für eine potentielle Erweiterung des Baugebietes zunächst einmal offen zu halten.

6. Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden vom Ostende der Straße "Drehberg", die in diesem Teilstück noch nicht endgültig ausgebaut ist, tangiert. In halber Höhe stößt die Luisenstraße auf die Westgrenze des Plangebiets. Zwischen beiden Straßen besteht nur eine als Garagenzufahrt genutzter steiler Verbindungsweg.

Die Erschließungsplanung verbindet in einer geschwungenen Linie die beiden Straßen und schließt damit eine Lücke im Straßennetz. Ein zusätzlicher schmaler Anliegerweg erschließt weitere innerhalb der Schleife liegende Grundstücke. Unter dem Vernetzungsaspekt wurde der verbindenden Linienführung gegenüber einem hangparallelen Erschließungssystem der Vorzug gegeben. Die Höhenunterschiede zwischen dem Drehberg und der Luisenstraße können mit vertretbaren Längsneigungen von maximal 10 % überwunden werden. Die Längsneigung ist angesichts der zu erwartenden Belastung aus dem Anliegerverkehr als ortsüblich und tolerabel zu bezeichnen. Auf- und Abträge halten sich in der Größenordnung bis zu 1,20 m in zumutbaren Grenzen. Auf die Festsetzung von Böschungsflächen als Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen wurde verzichtet, da diese nur theoretisch entstehen, wenn das zu bebauende Gelände unverändert bliebe. Tatsächlich wird wegen der höhenmäßig unterschiedlichen Anordnung der Wohnhäuser bzw. Garagen die Fläche zwischen Fahrbahn und Gebäuden an das Straßenniveau angepaßt, um z.B. einen stufenlosen Eingang zum Haus bzw. eine flache Zufahrt zur Garage zu erzielen. Dabei wäre eine planungsrechtlich festgesetzte öffentliche Böschung mehr als hinderlich. Im übrigen entspricht es bei derartig geringen Böschungen der ortsüblichen Handhabung, auf Böschungsfestsetzungen zu verzichten, zumal in diesem Fall der Erschließungsträger bei der Vergabe der Baugrundstücke ggfls. für die Gestaltung der Zwischenzone zwischen Fahrbahn und Gebäude vertragliche Regelungen treffen kann.

Die Haupterschließungsstraße einschließlich der Teilstrecke "Drehberg" erhält eine Gesamtbreite von 6,50 m, der Anliegerweg eine Gesamtbreite von 4,00 m. Beide Straßen werden verkehrsberuhigt als Mischfläche ausgebaut. Ausbaubreite und -art sind für den zu erwartenden Verkehr ausreichend. Wenn man von ca. 40 Wohngebäuden und damit Wohnungen ausgeht,- das entspricht den bisher erkennbaren Bauabsichten-, kann mit 80 Pkw gerechnet werden. Wenn jedes Fahrzeug einmal pro Tag für die Fahrt zur Arbeit bzw. zum Einkauf o.ä. genutzt wird, ergeben sich daraus ca. 160 Fahrten pro Tag; in der Spitzenstunde etwa 20 % davon = 32 Fahrten. Diese Belastung ist sowohl im Plangebiet als auch in den vorgelagerten Straßen tolerabel.

Um die oben genannte Garagenzufahrt möglichst wenig zu belasten, wird nur ein Anliegergrundstück über sie erschlossen, während zwei angrenzende Grundstücke mit einem Verbot von Ein- und Ausfahrten belegt werden.

Öffentliche Nahverkehrslinien bedienen die Briloner Straße, die über einen vorhandenen Fußweg schnell erreicht werden kann. Im Gebiet selbst und in den angrenzenden Gebieten werden keine Buslinien betrieben, sodaß die gewählten Fahrbahnbreiten ausreichen.

Die Langholzabfuhr über den Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße "Drehberg" soll weiterhin möglich sein. Untersuchungen am Entwurf haben das prinzipiell bestätigt. Bei der verkehrstechnischen Ausbauplanung für die Straße "Drehberg" ist dies zu berücksichtigen.

Die Entwässerung erfolgt durch Anschluß an das städtische Mischwasserkanalnetz, das in einer Teilstrecke an der Briloner Straße erneuert wird.

Seitens des Fachbereiches Tiefbau und Verwaltung wurden am 08.03.1996 im Planbereich vier Schürfe vorgenommen und folgendes festgestellt:

Der Flurabstand des Felshorizontes liegt zwischen 1,50 m und 2,60 m. Das Gebirge besteht aus Festgestein des Oberdevon, und zwar des Nuttlarer Schiefers, der als dunkler, kalkiger Tonschiefer mit einzelnen Flinzkalkbänken beschrieben wird.

Mit dem Streichen ist parallel zum Tal in Ost-West-Richtung zu rechnen. Die Schichten fallen überwiegend nach Süden, wobei die Neigung aufgrund der starken Faltung unterschiedlich sein kann. Die Deckschicht ist bindig bis gemischt körnig. Wie der Schurf IV zeigt, ist örtlich mit harten Sandsteinlagen sowie verlehnten Störungszonen zu rechnen.

Grundwasser als Schichtwasser trat nur beim Schurf III auf dem Felshorizont zutage, Die graue Färbung des darüber lagernden Verwitterungslehms läßt auf Stauwasser schließen.

Der Bereich der Deckschicht hat im günstigsten Fall einen Durchlässigkeitskoeffizienten von 10^{-3} , in der Regel dürfte er jedoch zwischen 10^{-4} und 10^{-6} liegen. Die Gebirgsdurchlässigkeit in der Auflockerungszone dürfte zwischen 10^{-6} und 10^{-8} liegen. Von einem homogenen Aquifer kann im vorliegenden Fall nicht ausgegangen werden, sodaß eine Versickerung des Oberflächenwassers in dem größten Teil des zukünftigen Baugebietes nicht durchführbar scheint.

Das Gebiet gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) im Trennverfahren zu entwässern, wirft sowohl technische als auch wirtschaftliche Probleme auf. Die gebietsinterne Entwässerung im Trennsystem ist technisch unproblematisch, führt allerdings nach einer Vorkalkulation des Fachbereiches Tiefbau und Verwaltung zu erheblich höheren Kosten und einem nicht vertretbaren wirtschaftlichen Aufwand.

Die Vorflut der Regenwasserkanäle könnte entweder der Obergraben der Honsel AG oder die Ruhr sein. Der Obergraben ist nach Aussage des HSK und der Honsel AG ohnehin überlastet und kann nur mit Mühe die Entlastung des Sammlers "Ittmecke" aufnehmen. Seine Inanspruchnahme verbietet sich somit auch aus Gründen der Wasserregulierung.

Bei einer Einleitung in die Ruhr würde diese oberhalb des Stauwehres der Honsel AG auf gleicher Höhe mit dem ufernahen Brunnen der geplanten Wassergewinnungsanlage "Meschede-Heinrichsthal" liegen. Dies wird aufgrund der bei einem eventuellen Schadensfall (Ölunfälle etc.) belasteten Oberflächenwässer eine nicht vertretbare Gefährdung der Trinkwasserversorgung und wird vom Wasserwerk Meschede und dem HSK abgelehnt.

Eine Einleitung in das Unterwasser der Ruhr ist nur möglich, indem der Obergraben der Honsel AG mit einem Kanal unterquert würde. Diese Lösung scheidet aufgrund des hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwandes (Böschung Briloner Straße - Ruhr-niveau ca. 12 m -15 m, bei einer Neigung von 1 : 1) aus.

Die Entwässerung im Trennsystem ist nicht vertretbar. Die Entwässerung im Mischsystem ist nach Berechnungen des Fachbereiches Tiefbau und Verwaltung in den

bestehenden Hauptsammlern unproblematisch möglich und würde keine Überlastungen bringen. Die Kläranlagenkapazität in Wildshausen ist ebenfalls ausreichend.

Trotz der Lage des Plangebietes in der beabsichtigten Schutzzone III der Wassergewinnungsanlage Mengesohl sind keine Bedenken erkennbar, da die Schmutzwässer dem Kanalnetz zugeleitet werden.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das städtische Wasserwerk. Die Stromversorgung wird durch das örtlich zuständige EVU, die VEW gewährleistet. Ebenso die Gasversorgung.

Die im Plangebiet anfallenden Boden- und Bauschuttmassen werden zur genehmigten Deponie verbracht, soweit nicht von den Unternehmern Kippen benutzt werden, die gem. § 4.2 Abfallbeseitigungsgesetz genehmigt sind. Soweit möglich, werden die anfallenden Bodenmassen zur Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet in Übereinstimmung mit der BauONW benutzt.

Altlasten sind nicht bekannt und werden auch nicht vermutet. Sollten auf Flächen innerhalb des Plangebietes Altlasten festgestellt werden, sind zum Zwecke der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig sind zur Gefährdungsabschätzung die Bezirksregierung in Arnsberg und das zuständige Staatliche Umweltamt Lippstadt unverzüglich zu benachrichtigen.

7. Grünordnung, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Das Plangebiet wird bis auf das einbezogene Straßenteilstück "Drehberg" als Grünland genutzt. An dieser Straße befinden sich 4 Einzelbäume, die im Plan als zu erhaltende Bäume gesichert werden. Wegen der dringenden Notwendigkeit Wohnbauland zu schaffen und der städtebaulichen Vorzüge gegenüber einem peripheren Baugebiet und angesichts der relativ geringen ökologischen Wertigkeiten wird der Ausweisung der Vorrang gegeben.

Zur Einbindung in die Landschaft wird das Plangebiet mit Grünstreifen umgeben, die als Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB mit heimischen Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen sind. Innerhalb des Baugebietes trägt ein Pflanzgebotsstreifen zur Gliederung bei. Auf den Baugrundstücken wird als interne Ausgleichsmaßnahme das Anpflanzen von je einem Laubbaum je angefangene 150 m² Grundstücksfläche

festgesetzt. Im südöstlichen Bereich wird eine Streuobstwiese, die Bauherren überlassen wird, angelegt. Die Realisierung kann rechtlich innerhalb der Grundstücksverträge und/oder durch Auflage in der Baugenehmigung abgesichert werden.

Da ohne Verlust wertvoller Bauplätze weitere realistische Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet nicht vertretbar erscheinen, wird eine Ersatzmaßnahme in Nähe des Plangebietes vorgesehen. Die beabsichtigte Umwandlung einer Ackerfläche in Laubwald, die im Rahmen der Dreifelderwirtschaft temporär eingesät ist (Gründüngung), wird durch Vertrag gesichert. Ferner wird hierzu eine Erstaufforstungsgenehmigung beantragt.

Die beabsichtigten Ausgleichsmaßnahmen werden unmittelbar Bestandteil der städtebaulichen Festsetzungen. Ein gesonderter Grünordnungsplan erscheint angesichts des wenig komplexen Bestandes und der künftigen Bebauungsformen nicht erforderlich.

8. Immissionsschutz

Eine Problematik aus der Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen bestehen nicht. Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die zur Landesstraße abgestufte frühere B 7 verläuft ohne Steigungen unterhalb des Plangebietes und wird durch eine hohe Böschung abgeschattet. Diese Lage und der vorhandene Bewuchs lassen Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich erscheinen. Auch Immissionen durch die Firma Honsel sind nicht zu erwarten, da im Bebauungsplangebiet Nr.102 "Industriegebiet Honsel" flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt sind, die sicherstellen, daß die für Wohngebiete vorgegebenen Richtwerte aufgrund der Entfernung nicht überschritten werden.

9. Schutzmaßnahmen

Zur Einhaltung des erforderlichen Waldabstandes von 35 m wurde für die Flächen südöstlich des Plangebietes in einer entsprechenden Tiefe durch den Eigentümer eine Waldumwandlungsgenehmigung beantragt, die lt. Auskunft des Forstamtes Meschede positiv beschieden wird. Die Flächen wurden geprägt durch randständige Fichten, die inzwischen beseitigt worden sind, mit dahinter liegendem Buschwerk.

Im Nordosten grenzt ein Grundstück mit Buschwerk und vereinzelt niedrigwüchsigen Bäumen an. Aufgrund dieser Gegebenheiten und der Tatsache, daß diese Flächen ca. 4 - 5 m tiefer unterhalb einer Abbruchkante liegen, ist eine Windwurfgefahr nahezu auszuschließen. Eine Verschattung findet aufgrund der Nordlage nicht statt. Eine Beseitigung des Aufwuchses verbietet sich aus landschaftlichen Gründen sowie wegen der optischen Abschirmwirkung gegenüber der Briloner Straße.

10. Bodenordnung

Die vorgesehenen Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum. Sie werden vom Erschließungsträger erworben und veräußert. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht beabsichtigt.

11 .Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale werden nicht vermutet; bei Erteilung von Baugenehmigungen in diesem Gebiet soll jedoch in den Bauschein folgender Hinweis aufgenommen werden:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.

Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW)."

12. Gestaltung

Die Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW haben das Ziel, die landschaftstypische Bauweise und Materialauswahl zu sichern. Vorherrschend soll die Farbgebung in "Schwarz / Weiß" sein. Dazu gehört vor allem die Dachlandschaft, die besonders am Ortsrand das Erscheinungsbild prägen wird, u.a. durch Firstrichtung, Dachneigung und -deckung. Hierbei wird angestrebt, das ortstypische Bild zu erhalten und fremdartige Materialien auszuschließen.

13. Eingeflossene Anregungen und Bedenken aus der Anhörung und der öffentlichen Auslegung

- Begründung zur Oberflächen- und Abwasserbeseitigung im Mischsystem
- Erläuterungen zur Fläche für Ersatzmaßnahme
- Erläuterungen zu Immissionen der Firma Honsel
- Berücksichtigung des 35 m - Waldabstandes
- Hinweis, daß gem. § 46 Landesforstgesetz Anlagen, mit denen die Errichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden sind, in einem Abstand von weniger als 100 m zum Waldrand genehmigungspflichtig sind
- Korrektur des landschaftspflegerischen Erläuterungsberichtes hinsichtlich von 5 Einzelbäumen, die nicht zur Verbesserung des bereits mit dem Faktor 4 bewerteten Kinderspielplatzes heranzuziehen sind.

Aufgestellt

Meschede, den 30.05.1996

Stadt Meschede

Der Stadtdirektor

Vertretung



(Hess)

Techn. Beigeordneter

Landschaftspflegerischer Erläuterungsbericht
zum Bebauungsplan Nr. 114 , " Drehberg", Stadtteil Meschede
- Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan -

1. Allgemeine Angaben

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan dargestellt als Fläche für die Landwirtschaft und Kleingärten.

- Darstellung bleibt
 Änderung in W-Fläche ist beabsichtigt.

Die Planung dient

- der Erschließung eines neuen Baugebietes
 vorrangig der planungsrechtlichen Absicherung vorhandener Substanz

Betroffene Schutzgebiete/-objekte

- keine NSG LSG ND LB
 Nr./Name / lt. Landschaftsplan (-entwurf)
Name lt. Verordnung des RP des HSK

2. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Eingriffsort

- Istzustand und Planungszustand unterscheiden sich nicht wesentlich; daher erscheint keine besondere Bewertung erforderlich
 Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes
 wurde/wird ein LPB aufgestellt, der alle weiteren Angaben enthält;
 wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen:

	A	B	C	D	E
1	Gemeinde:	Stadt Meschede	BPl. Nr.114 Drehberg		5/96
2		Istzustand			
3					
4	Listen-Nr.	vorh. Flächennutzung/Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Wert
5					
6	10	Grünland	2,3265	4	9,3060
7	1	Wegefläche (Drehberg)	0,0509	0	0,0000
8	2	Wirtschaftsweg	0,0120	1	0,0120
9	11	Straßenböschungen	0,0170	4	0,0680
10					
11		Gesamtfläche ohne Bäume:	2,4064	gesamt:	9,3860
12					
13	14	4 vorhandene Bäume x 30	0,0120	4	0,0480
14		Gesamtwert			9,4340
15		Planungszustand			
16					
17	Listen-Nr.	gepl. Flächennutzung/Biototyp	Fläche	Wertfaktor	Wert
18					
19	2	Straßenfläche, verkehrsberuhigt	0,2982	1	0,2982
20	5	Parkstreifen, Rasengittersteine oä.	0,0070	2	0,0140
21	31	Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr.25)	0,1676	5	0,8380
22	1	überbaubare Fläche mit Versickerung	0,7750	0	0,0000
23		Kinderspielplatz mit Randbegrünung	0,0300	4	0,1200
24	4	Hausgärten	0,9948	3	2,9844
25	17	Streuobstwiese	0,1338	6	0,8028
26					
27		Gesamtfläche ohne Bäume:	21,6576	gesamt:	5,0574
28					
29					
30	14	4 vorhandene Bäume x 30	0,0120	4	0,0480
31	14	79 Einzellaubbäume a` 30 m ²	0,2370	4	0,9480
32		(1 Laubbaum je 150 m ²)			
33				gesamt:	6,0534
34					
35		Differenz Ist- / Planungszustand:			3,3806
36					
37		Ersatzmaßnahme:			
38	7	Ackerland	0,4705	3	1,4115
39					
40	24	Laubwald	0,4705	7	<u>3,2935</u>
41					1,8820
42					
43		Gesamtdifferenz:			1,4986
44					
45		Ausgleichsgrad in %:	84,12		

Bei der Planung sind bereits folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft berücksichtigt:

Randeingrünung als Pflichtpflanzung nach § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB, Anlage einer Obstwiese sowie Pflanzgebot von je einem Laubbaum pro 150 m² Grundstücksfläche.

Es verbleiben folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können:

Differenz der PlG-Bewertung aus Istzustand / Planungszustand: 3,3806 Biotop-
punkte.

oder

Konkrete Beschreibung der Beeinträchtigungen:

Der Planungsanlaß geht nach Abwägung den Belangen von Natur und Landschaft
im Range vor.

Ersatzmaßnahmen werden dennoch nicht für erforderlich gehalten;

Begründung:

Es werden die unter 3. beschriebenen Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

3. Darstellung und Bewertung des Plangebietes am Ort der Ersatzmaßnahmen

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:

Umwandlung einer Ackerlandfläche in Laubwald

Die Flächen sind: im Eigentum der Gemeinde

zum Zeitpunkt der B-Plan-Realisierung verfügbar;

die Durchführung wird durch Vertrag gesichert.

noch nicht verfügbar

3.1 Istzustand

Bewertung s. S. 2

Listen-Nr.	vorh. Flächennutzung / Biotoptyp	Fläche (ha) x Wertfaktor	Wert
	gesamt (ohne Bäume):_	ha	gesamt:

3.2 Planungszustand

Listen-Nr.	gepl. Flächennutzung / Biotoptyp	Fläche (ha) x Wertfaktor	Wert
	gesamt (ohne Bäume):_	ha	gesamt:

Differenz Planungszustand / Istzustand: 1,4386 Biotoppunkte; damit ein Ausgleichsgrad von **84,12 %** erreicht.

() Der Gesamtwert des Planungszustandes übersteigt den des Istzustandes größenordnungsmäßig um das Defizit am Eingriffsort; die Gesamtbilanz ist daher ausgeglichen.

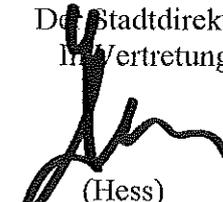
(x) Die geplanten Ersatzmaßnahmen werden für ausreichend gehalten, obwohl rechnerisch Defizite bleiben;

Begründung: Die Siedlungsmaßnahme verfolgt das Ziel, einem breiten Bauherrenkreis den Bau eines Eigenheimes zu ermöglichen. Die Grenzen der Belastbarkeit sind durch Grundstückspreis, Erschließungskosten und Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

4. Sonstiges (z.B. Verweis auf durchgeführte Abstimmungsgespräche; Hinweis zur Umsetzung der Planung o.ä.)

Meschede, den 30.05.1996.....

Stadt Meschede
 Der Stadtdirektor
 in Vertretung



(Hess)
 Techn. Beigeordneter