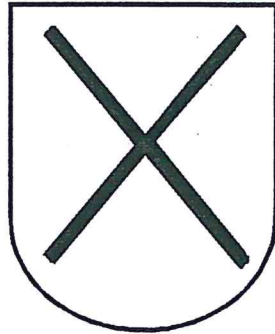




**GEMEINDE BESTWIG**



**Bebauungsplan Nr. 123**  
**„Im Westfeld“**

**BEGRÜNDUNG**

**10/97**

## INHALT

1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Planungskonzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung und ruhender Verkehr

---

8. Grünflächen
9. Baugestalterische Festsetzungen
10. Sonstige Belange
11. Ermittlung des Kompensationsumfangs
  - 11.1 Bewertungsmethodik
  - 11.2 Bestandsbewertung
  - 11.3 Bewertung der Plangebietssituation entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes
  - 11.4 Eingriffsbilanzierung „öffentlicher Erschließungsanlagen/private Bauflächen“
  - 11.5 Ergebnis der Eingriffsbilanzierung

## 1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

In der Gemeinde Bestwig stehen nur noch wenige erschlossene Wohnbaugrundstücke zur Verfügung. Mit der Erschließung des o.g. Baugebietes soll die anhaltende Nachfrage, insbesondere nach Baugrundstücken zu sozial orientierten Grundstückspreisen, befriedigt und damit gleichzeitig mittelfristig der Bedarf gesichert werden. Um die städtebauliche Entwicklung leiten zu können, hat folglich der Rat der Gemeinde Bestwig die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes gem. BauGB beschlossen.

## 2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand Bestwigs und wird im Norden durch das Schulzentrum sowie den nördlich gelegenen Fußweg „Grabweg“ und die Straße „Zum Bergkloster“ begrenzt. Im Westen bildet das Flurstück 340, das als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist und von den Einrichtungen des Bergklosters genutzt werden wird, die Grenze. Die südliche Grenze verläuft ca. 40 m nördlich des Wirtschaftsweges, der die z. Zt. landwirtschaftlich genutzte Fläche von dem sich nördlich anschließenden Waldgebiet trennt. Nach Osten, zum Ortsteil Ostwig hin, schließt sich eine Grünfläche an, die das Baugebiet von dem Siedlungsbereich Ostwigs trennt.

Das Plangebiet ist nach Nordosten und Nordwesten hin hängig und weist eine Größe von insgesamt ca. 14,0 ha auf. Im einzelnen gehören folgende Grundstücke zum Plangebiet:

Gemarkung Ostwig, Flur 6

Flurstücke 37, 209, 210, 211, 212, 330, 331, 335 und 341.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Der gem. § 8 BauGB im Parallelverfahren zu ändernde Flächennutzungsplan der Gemeinde Bestwig wird für diesen Bereich eine Wohnbaufläche darstellen.

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom 19.04.1996 bestätigt, daß diese 9. Änderung des FNP an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

Der Rat der Gemeinde Bestwig hat daher in seiner Sitzung am 19.09.1996 für die Fläche aus der o.g. Flächennutzungsplandarstellung den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 der Gemeinde Bestwig gefaßt.

Die für einen Teilbereich notwendige FNP-Änderung wurde in der gleichen Sitzung beraten und der Beschluß zur entsprechenden 9. Änderung gefaßt. Dabei soll die Fläche nicht mehr als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Gemeinbedarfsfläche, sondern als W-Fläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO festgesetzt werden.

### **4. Planungskonzept**

Das Planungskonzept für das Baugebiet hat folgende Inhalte:

Die Ausweisung des Wohngebietes am östlichen Siedlungsrand Bestwigs stellt momentan die einzige Möglichkeit dar, eine Fläche dieser Größenordnung in Bestwig einer Bebauung zuzuführen. Dabei ist dieses Areal aus städtebaulichen Gründen für eine Bebauung unbedingt zu befürworten, da dadurch eine Abrundung des bebauten Siedlungsteiles geschaffen wird und eine relativ nahe Verbindung zum Zentrum Bestwigs und zum Schulkomplex gegeben ist. Außerdem kann hier die bestehende Infrastruktur (Zufahrten, Erschließung) weitestgehend genutzt werden.

Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet soll für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie in einem Bereich für kleineren Mietwohnungsbau zur Verfügung stehen. Die vorgeschlagenen Grundstücksgrößen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung zielen sowohl auf einen möglichst sparsamen Umgang mit Grund und Boden als auch auf ein nachfrageorientiertes Angebot ab.

Im einzelnen gliedert es sich in zwei Bereiche:

1. Im nördlichen Bereich, in unmittelbarer Nähe des Schulzentrums (südwestlich des Komplexes) wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Dadurch wird zum einen ein Pendant zu der massiven Bebauung des Schulzentrums erreicht, zum anderen wird die Lage genutzt, um u. a. auch Mietwohnungsbau am Rande des Plangebietes vorzusehen, der sich in seiner gebäudehöhenmäßigen Erscheinung der Umgebung anpaßt.

Um keine „Mietskasernen“ entstehen zu lassen, die die städtebauliche Qualität und das Erscheinungsbild des Gebietes empfindlich stören würden, wird in diesem Bereich die Anzahl der Wohneinheiten/Wohngebäude auf max. 6 WE beschränkt.

2. In dem übrigen Allgemeinen Wohngebiet ist eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig. Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe über der Gradienten der fertiggestellten Erschließungsstraße für diese eingeschossige Bebauung soll erreicht werden, daß sich die Gebäude weitestgehend der Topographie des Geländes anpassen. Das Dachgeschoß kann aber unter Ausnutzung der weiteren Bebauungsplanfestsetzungen (Drempel, Dachneigung, Dachgauben) zu Wohnzwecken genutzt werden.

Aufgrund der Hängigkeit des Geländes kann gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise das Kellergeschoß als zweites Vollgeschoß zugelassen werden.

Da überdimensionierter Mietwohnungsbau in diesem Bereich unerwünscht ist, wird die Anzahl der Wohneinheiten/Wohngebäude auf max. 2 WE festgesetzt.

Die zwei Bereiche werden unter Berücksichtigung folgender Restriktionen und Zielsetzungen entwickelt:

- Das gesamte Gebiet soll unter der Prämisse einer „städtebaulich behutsamen Bebauung“ entwickelt werden. Durch eine stufenweise Erschließung wird gewährleistet, daß die noch zu bildenden einzelnen Erschließungsabschnitte sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen und letztendlich in das durch den Bebauungsplan manifestierte Gesamtkonzept passen.

- Die verkehrliche Erschließung soll sowohl von der bestehenden Straße im Norden (südwestlich des Schulzentrums), die im Norden auf die Bundesstraße 7 mündet, als auch über die bestehende Straße „Zum Bergkloster“ im Westen erfolgen.  
Aufgrund der Größe des Plangebietes und des zu erwartenden Verkehrsaufkommens ist aber außerdem eine weitere Zufahrt notwendig. Diese soll über den bestehenden Wirtschaftsweg Richtung Osten von der durch Ostwig verlaufenden Kreisstraße 15 erfolgen und über einen „Kreisverkehr“ an das Straßennetz im Plangebiet angeschlossen werden.  
Erste Gespräche bzgl. dieser Anbindung werden z. Zt. geführt, so daß diese Anbindung vor Satzungsbeschluß durch ein gesondertes Bebauungsplanverfahren manifestiert wird.  
Um keine Zeit bzgl. des Bebauungsplanverfahrens zu verlieren, läuft dieses gesonderte B-Plan-Verfahren parallel und unabhängig von diesem Bebauungsplan.
- Im Plangebiet sollen aufgrund der Nähe zu den bereits bebauten Bereichen und der vorhandenen Siedlungsstruktur überwiegend Einzel- und Doppelhäuser und Mietwohnungsbau in geringem Umfang realisiert werden. Dabei soll wegen dieser städtebaulichen Zielsetzung die zuvor beschriebenen Bereiche entstehen.
- Trotz der überwiegend aufgelockerten Baustruktur soll im Baugebiet durch die Erschließungsform eine deutlich ablesbare räumliche Situation entstehen.
- Die vorgefundene Vegetation und Bepflanzung soll erhalten werden.  
Für den unvermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft werden an geeigneter Stelle Ausgleichsmaßnahmen in ausreichender Form festgesetzt.
- Bedingt durch den bis in die 60er Jahre im westlichen Teil des Gebietes umgegangenen Dachschieferbergbau wird hier eine Fläche von Bebauung freigehalten und als großzügige Grünfläche mit integriertem Fußwegenetz und Kinderspielplatz festgesetzt. Dadurch wird einerseits auf die Belange des Bergbaus Rücksicht genommen, andererseits kann hier eine größere zusammenhängende Grünfläche in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert werden.
- Durch die Anlegung eines breiten Grünstreifens an der östlichen Plangebietsgrenze soll ein möglichst harmonischer Übergang zur freien Landschaft und zum Siedlungsbereich Ostwig geschaffen werden.

## 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes werden ausschließlich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt, um dem in der umgebenden Bebauung vorgeprägten Wohngebietscharakter Rechnung zu tragen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) BauNVO durch

- die Grundflächenzahl,
- die Geschößflächenzahl
- die Höhe der baulichen Anlagen und
- die Zahl der Vollgeschosse

bestimmt.

Aufgrund der angestrebten Grundstücksgrößen wird die Grundflächenzahl gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird bis auf den Teil südlich des Schulzentrums auf 1 Vollgeschoß festgesetzt.

In dem südlich des Schulzentrums für möglichen Mietwohnungsbau vorgesehenen Teil werden max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

Zur Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen wird eine maximale Sockelhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe beträgt für den Großteil des Gebietes maximal 3,50 m bei talwärts der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken und 4,25 m bei bergwärts der Erschließungsstraße gelegenen Grundstücken. Für das mit einer maximalen Zweigeschossigkeit festgesetzte Gebiet gilt eine Traufhöhe von max. 6,00 m. Die Geschößflächenzahl (GFZ) wird mit 0,6 für den eingeschossigen Bereich und 0,8 für den zweigeschossigen Teil festgesetzt.

Mit der Festsetzung der GFZ auf 0,6 wird auch die Anforderung des Wohnungsbauprogramms 1996 beachtet, welches ab 1998 für eine Förderung zur Auflage macht, daß die GFZ in ländlichen Zonen mind. einen Wert von 0,6 erreichen muß.

## **6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend der Zielsetzung, das Plangebiet überwiegend als Einfamilienhausgebiet mit der Möglichkeit von Mietwohnungsbau in einem Randbereich zu entwickeln, sind gem. § 22 (2) Satz 3 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Um keine überdimensional großen Baukörper entstehen zu lassen, wird die Traufhöhe, wie bereits erwähnt, begrenzt. Hinzu kommt, daß für den max. zweigeschossigen Bereich die überbaubaren Grundstücksflächen für jedes Baugrundstück einzeln festgesetzt werden.

Im gesamten Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da sich diese den vorhandenen Strukturen der Umgebung anpaßt.

## **7. Erschließung und ruhender Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Baugebietes erfolgt von drei Seiten. Zum einen wird die vorhandene Straße südwestlich des Schulzentrums genutzt, um über einen Kreisverkehr in das Gebiet zu gelangen. Desweiteren erhält der in der Mitte des Plangebietes vorgesehene Erschließungsring eine Zufahrt über die bestehende Straße „Zum Bergkloster“ am nordwestlichen Rand des Plangebietes.

Diese beiden Zufahrten münden letztendlich in dem ausgebauten Einmündungsbereich zur Bundesstraße 7.

Um die entstehenden Verkehre nicht ausschließlich über diesen Knotenpunkt abfließen zu lassen, ist eine dritte Zufahrt am östlichen Plangebietsrand vorgesehen. Diese Straße soll über den vorhandenen Wirtschaftsweg verlaufend an die K 15 in Ostwig angebunden werden und für eine Entlastung des Bereiches Zum Bergkloster/B 7 führen.

Das für diese Trassierung notwendige Bebauungsplanverfahren wird parallel zu dieser Bauleitplanung erfolgen. Aus diesem Grunde wird die Straße nicht in den Bebauungsplan mit aufgenommen, sondern lediglich eine Fläche für ihren Anschluß an den nördlichen Kreisverkehr von Bebauung freigehalten.

Die innere Erschließung erfolgt im nördlichen Teil über einen verschwenkend verlaufenden Stichweg, der in seinem Wendebereich eine fußläufige Verbindung zum bestehenden Fußweg

„Grabweg“ bekommt. Die westlich dieser Stichstraße liegenden Grundstücke in Höhe des Schulzentrums werden durch einen kurzen Stich erschlossen.

Die Stichstraße führt nach Süden auf den nördlichen „Kreisverkehr“, der die Verkehrsverteilungsfunktion im Gebiet übernimmt. Von diesem „Kreisverkehr“ führt eine Wohnsammelstraße Richtung Süden zu einem zweiten (südlichen) „Kreisverkehr“. Von diesem verläuft eine erste Erschließungsschleife nach Westen und mündet auf das zwischen den beiden Kreisen liegende Teilstück. Durch diese Schleife werden die im mittleren Teil des Plangebietes gelegenen Grundstücke erschlossen.

Neben dem Anschluß an die Straße „Zum Bergkloster“ weist diese Ringerschließung im westlichen Abschnitt noch einen Stichweg auf, der die inmitten der Schleife liegenden Grundstücke erschließt. Die Wendeanlage dieses Stichweges ist mit der eigentlichen ringförmigen Erschließungsstraße über Fußwege verbunden, um eine möglichst kurze fußläufige Erschließung des Wohnsiedlungsbereiches zu gewährleisten.

Der südliche Bereich des Bebauungsplangebietes wird über zwei Ringstraßen erschlossen.

Dazu teilt eine Haupterschließungsstraße, die vom südlichen „Kreisverkehr“ nach Süden verläuft, diesen Siedlungsteil und verläuft südwestlich in einem Bogen Richtung Westen, um dann nördlich auf den ersten Erschließungsring zu treffen.

Die innerhalb dieser Schleife liegenden Baugrundstücke sind wiederum über einen kurzen Stichweg erreichbar, der eine fußläufige Verbindung zum westlichen Abschnitt der Ringstraße aufweist.

Im äußersten Südwesten des Plangebietes zweigt von dieser Schleife ein Stichweg ab, der die dort liegenden Grundstücke an das innere Verkehrsnetz anbindet.

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird ebenfalls von einer vom südlichen „Kreisverkehr“ fast parallel der östlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Straße angebunden, die auf die westliche Schleife trifft. Mehrere von ihr abzweigende Stichwege erschließen die Grundstücke im Innenbereich und in den Randgebieten.

Zwischen den einzelnen Straßenabschnitten, insbesondere zwischen den Stichwegen, werden Fußwege festgesetzt, die das Gebiet auch fußläufig über relativ kurze Wege erschließen und somit auch für den Fuß- und Radverkehr gut erreichbar machen. Außerdem weisen diese Fußwege auch Verbindungen zu dem bestehenden Fuß- und Wirtschaftswegenetz auf und machen die Grün- und Freiflächen sowie die beiden Kinderspielplätze schnell erreichbar.

Aufgrund der vorgesehenen Straßenraumbreite von max. 7,50 m ist es möglich, im öffentlichen Straßenraum punktuell zusätzliche Parkplatzmöglichkeiten anzubieten.

Desweiteren wird der Straßenraum so ausgeformt werden, daß auch weiterhin eine sporadische Abfuhr mit Holzfahrzeugen durch das Gebiet möglich ist.

Es ist vorgesehen, die Verkehrsflächen überwiegend als Mischverkehrsfläche auszubauen. Lediglich der Ausbau der Haupterschließungsstraßen wird nach dem Separationsprinzip erfolgen. Der genaue Ausbau und die Gestaltung sind nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenverkehrsfläche fest. Die eingetragenen Baumstandorte haben somit nur informellen Charakter; die genaue Platzierung bleibt dem späteren Ausbauentwurf vorbehalten.

## 8. Grünflächen

Um einerseits das Gebiet harmonisch in die Landschaft einzugliedern und andererseits für eine städtebaulich attraktive Durchgrünung zu sorgen, werden mehrere größere, zusammenhängende Grünflächen festgesetzt:

### – Grünfläche am westlichen Plangebietsrand

Die Festsetzung dieser Grünfläche dient zum einen zur Aufnahme eines Kinderspielplatzes und bildet gleichzeitig eine Abschirmung des Baugebietes zu den Anlagen des Bergklosters. Durch die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (vgl. Pkt. 11) wird zudem eine ökologisch wertvolle innerörtliche Grünfläche geschaffen, die als Biotopolelement nicht nur das Gebiet und den angrenzenden Siedlungsbereich gestalterisch auflockert, sondern auch eine Biotopfunktion übernimmt.

### – Grünfläche östlich des Schulzentrums

Um auch dem nördlichen Siedlungsbereich eine die Wohnqualität erhöhende Grünzone zu bieten, wird in diesem Bereich ebenfalls eine öffentliche Grünfläche mit integriertem Kinderspielplatz festgesetzt. Dadurch ist gewährleistet, daß die Einfamilienbebauung nicht zu nah an das Schulzentrum heranrückt und ein ausreichender Abstand zum Gelände des Schul-

zentrums verbleibt. Hier können die Freizeiteinrichtungen des Schulhofes mit der Grünfläche kombiniert werden.

– Grünzone am östlichen Plangebietsrand

Durch die Ausweisung dieser Grünfläche wird einerseits ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gewährleistet, andererseits eröffnet diese Grünfläche mit integriertem Fußweg auch die Möglichkeit einer Naherholung durch die Verbindung zu den südöstlich vorhandenen Wirtschaftswegen.

Gleichzeitig wird hier ein lineares Biotopolement geschaffen.

Eine weitere Durchgrünung des Gebietes wird durch die baulichen Festsetzungen erreicht, da durch diese Festsetzungen davon auszugehen ist, daß die Baugrundstücke intensiv begrünt werden.

Hinzu kommt, daß innerhalb des Straßenraumes großkronige Einzelbäume vorgesehen sind. Den genauen Standort wird allerdings der Straßenbauentwurf vorsehen.

Die im Gebiet bereits vorhandenen Grünelemente wie der Böschungsbewuchs südlich der bestehenden Straße und die Ahornbaumgruppe am östlichen Plangebietsrand werden durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert und erhalten.

## 9. Baugestalterische Festsetzungen

Die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Als wesentliche Gestaltungsprinzipien wurden festgesetzt:

- Die **Dachgestaltung** als wichtiges städtebauliches Element setzt einheitlich das Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 42° fest. Für Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile ist eine um  $\pm 5^\circ$  abweichende Dachneigung zulässig. Flachdächer (Dachneigung  $\leq 15^\circ$ ) sind nur auf Garagen und Nebengebäuden zulässig.
- Für die **Dacheindeckung** sind nur schwarze, dunkelgraue und anthrazitfarbene unglasierte Materialien zulässig.

- **Dachaufbauten** sind im gesamten Gebiet zulässig.

Die Summe der Einzelbreiten der Dachgauben darf 1/2 der Gesamttrauflänge des Hauptdaches nicht überschreiten. Sie sind nur als Schleppgauben oder Dachhäuschen mit mind. 20° Dachneigung zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten zum Ortgang muß mind. 2,00 m betragen.

- Die **Traufhöhe** wird entsprechend der Topografie des Gebäudes und der Zielsetzung, keine überdimensionalen Baukörper entstehen zu lassen, wie folgt festgesetzt:

Bei eingeschossiger Bebauung:

1. Für die bergseits der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude wird die Traufhöhe auf max. 4,25 m festgesetzt (gemessen in der Mitte des Gebäudes);
2. Für die talseits der Erschließungsstraße gelegenen Gebäude wird die Traufhöhe auf max. 3,50 m festgesetzt (gemessen in der Mitte des Gebäudes);
3. Die Traufhöhe bei bergseits und talseits gelegenen Gebäuden darf, gemessen in der Mitte des Gebäudes, rechtwinklig zur Gradienten der dazugehörigen Erschließungsstraße 4,00 m nicht überschreiten.

Bei zweigeschossiger Bebauung:

Hier wird die Traufhöhe bei sowohl bergseitig als auch talseitig der Erschließungsstraße gelegenen Gebäuden auf max. 6,00 m festgesetzt.

Bei giebelständigen Gebäuden gilt die gedachte Trauflinie der Gebäudeseiten.

Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen der Höhe der Gradienten der fertiggestellten Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt von Außenkante Mauerwerk und Oberfläche Dachhaut (gemessen im rechten Winkel zur Gradienten).

- vgl. Schnitte und Zeichnungsausschnitt im zeichnerischen Teil des B-Planes.

- Die **Firstrichtung** des Hauptgebäudes ist entweder parallel oder im rechten Winkel zur vorderen Baugrenze auszurichten.
- **Drempel** sind bei eingeschossiger Bauweise bis zu einer Höhe von 0,75 m zugelassen; bei zweigeschossiger Bauweise darf die Drempelhöhe max. 0,50 m betragen.  
Als Drempelhöhe gilt das Maß vom Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Sparren der Dachkonstruktion.
- Die **Sockelhöhe** darf bei bergseitig gelegenen Gebäuden max. 1,00 m über der Höhe der Gradiente der fertiggestellten Erschließungsstraße liegen.  
Bei talseitig gelegenen Gebäuden darf sie max. 0,25 m über der Höhe der Gradiente der fertiggestellten Erschließungsstraße liegen.

Die Sockelhöhe bei bergseits und talseits gelegenen Gebäuden darf in der Mitte des Gebäudes 0,75 m nicht überschreiten.

Als Sockelhöhe gilt das Maß von der Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses bis zur Höhe der Gradiente der fertiggestellten Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte des Gebäudes (vgl. Schnitte und Zeichnungsausschnitt im zeichnerischen Teil des B-Planes).

- Die **Außenhaut der Gebäude** ist entweder mit hellem Putz oder unglasiertem hellem Klinkermauerwerk zu versehen. Massive Holzhäuser und Holzfassaden sind zulässig. Die Fassaden von Doppelhäusern sind gestalterisch aufeinander abzustimmen.
- **Solarkollektoren bzw. Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen** sind auf den Dachflächen bzw. an den Außenfassaden der Gebäude grundsätzlich zulässig, wenn sie sich gestalterisch der übrigen Dachfläche bzw. Fassade unterordnen.
- **Einfriedungen** entlang der Straßenbegrenzungslinien dürfen max. 0,80 m hoch sein.

Die baugestalterischen Festsetzungen gewährleisten einen genügend großen Gestaltungsspielraum. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben.

## 10. Sonstige Belange

### – Denkmalschutz

Im Baugebiet befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. In den Bebauungsplan wird dennoch folgender Hinweis des Westfälischen Museums für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - aufgenommen:

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 - Außenstelle Olpe -(Tel.: 02761/1261, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

### – Immissionsschutz

Innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe sind emittierende Anlagen nicht vorhanden. Insofern werden keine besonderen Festsetzungen für notwendig gehalten.

### – Altlasten

Das gesamte Gelände ist bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt worden. Es handelt sich um eine natürliche Bodenformation. Altablagerungen sind nicht bekannt.

– Bergbau

Der westliche Teil des Plangebietes liegt über dem Abbaugelände des stillgelegten Dachschieferbergwerks Eva. Das Bergwerk hat in den Jahren von etwa 1914 bis 1966 die Gewinnung von Dachschiefer im oberflächennahen Bereich sowie im Tiefbau betrieben. Die Gewinnungstätigkeiten nähern sich der Tagesoberfläche bis auf eine seigere Entfernung von ca. 40 bis 150 m.

Da Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden können, wird der Bereich von Bebauung weitgehend freigehalten und als Fläche, unter der Bergbau umgegangen ist, gem. § 9 (5) BauGB festgesetzt.

– Verkehrsbelastung

Die mit der Besiedlung des Gebietes einhergehende Zunahme des Verkehrs wird sich auf die 3 Zufahrten konzentrieren. Ausgehend von einem Motorisierungsgrad von 1,5 PKW pro Wohneinheit ergeben sich für das neue Wohngebiet bei ca. 160 neuen, bebaubaren Grundstücken und einer angenommenen Anzahl Wohneinheiten von 200 eine max. Fahrzeugdichte von ca. 300 Fahrzeugen. Unter Zugrundelegung von 5 Fahrten pro Fahrzeug und Tag ist mit 1.500 zusätzlichen Fahrten zu rechnen. Damit ergibt sich eine durchschnittliche Belastung pro Stunde von 100 Fahrten, die zu keinen Problemen hinsichtlich der Verkehrsbelastung führen, da sie sich auf die zwei (drei) Anschlüsse verteilen werden, wobei der überwiegende Teil über die bestehende Straße am Schulzentrum und über die geplante östliche Anbindung an die K 15 auf die B7 abfließen wird.

– Ver- und Entsorgung

Das zukünftige Baugebiet wird an die Stromversorgung der VEW angeschlossen. Zur Versorgung des Gebietes ist eine Ortsnetzstation erforderlich, die entsprechend dem Vorschlag der VEW in der Mitte des Plangebietes als Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität, festgesetzt wird. Die Gasversorgung wird ebenfalls durch die VEW gewährleistet.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Gemeinde Bestwig.

Um eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung zu gewährleisten, werden an den Einmündungsbereichen der Stichwege Müllcontainersammelplätze festgesetzt.

Außerdem dient eine Fläche am nördlichen Plangebietsrand gegenüber des Schulzentrums zur Aufnahme von Glascontainern.

Es ist vorgesehen, das gesamte Baugebiet im Mischsystem über öffentliche Kanäle zu entwässern, da das gesamte Gebiet bereits im genehmigten Entwässerungsentwurf der Gemeinde Bestwig, Ortsteil Ostwig, „Hauptsammler zur Kläranlage Nuttlar“ vom Oktober 1979 berücksichtigt ist.

Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der geologischen Beschaffenheit des Bodens kann eine Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen werden.

Eine Beseitigung im Trennsystem würde auch einen unverhältnismäßig hohen technischen und finanziellen Aufwand bedeuten, da die bereits bestehenden Entwässerungsanlagen so dimensioniert wurden (vgl. genehmigter Entwurf), daß sie die anfallenden Abwässer aufnehmen können (z. B. vorhandener Stauraumkanal RA VI). Dieses wurde auch in mehreren Gesprächen mit Vertretern des StUA Lippstadt besprochen.

Nach einer Kartengegenüberstellung der unterschiedlichen Entwässerungssysteme ergeben sich nämlich folgende Kosten:

Mischsystem:

- DN 300; ca. 600 m	(500,00 DM/lfdm.) =	300.000,00 DM
- DN 400; ca. 700 m	(575,00 DM/lfdm.) =	402.500,00 DM
- DN 500; ca. 400 m	(650,00 DM/lfdm.) =	260.000,00 DM
- DN 600; ca. 400 m	(725,00 DM/lfdm.) =	290.000,00 DM
- DN 800; ca. 200 m	(960,00 DM/lfdm.) =	<u>192.000,00 DM</u>
gesamt netto		1.444.500,00 DM

Trennsystem:

Schmutzwasser

- DN 250; Stzg. ca. 2.300 m	(600,00 DM/lfdm.) =	1.380.000,00 DM
-----------------------------	---------------------	-----------------

Regenwasser:

- DN 300; ca. 600 m	(360,00 DM/lfdm.) =	216.000,00 DM
- DN 400; ca. 700 m	(420,00 DM/lfdm.) =	294.000,00 DM
- DN 500; ca. 400 m	(480,00 DM/lfdm.) =	192.000,00 DM
- DN 600; ca. 600 m	(540,00 DM/lfdm.) =	324.000,00 DM
- DN 800; ca. 200 m	(660,00 DM/lfdm.) =	<u>132.000,00 DM</u>
gesamt netto		2.538.000,00 DM

Das bedeutet, daß die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem rund 1.000.000,00 DM teurer würde als im Mischsystem.

Somit kommt § 51 a (4) des LWG NW zur Anwendung. Danach ist von der Verpflichtung nach § 51 a (1) LWG NW das Niederschlagswasser ausgenommen, das aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

– Kinderspielplatz

Im Bebauungsplangebiet werden zwei Spielplätze festgesetzt. Aufgrund ihrer zentralen Lage und Größe erfüllen sie sowohl für dieses als auch für die benachbarten Gebiete die ihr zugeordneten Funktionen und sind über kurze (fußläufige) Wege schnell und sicher erreichbar.

## 11. Ermittlung des Kompensationsumfangs

Der landschaftspflegerische Begleitplan (Anlage 1) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Aus diesem Grunde ist an dieser Stelle nur eine grobe Zusammenfassung aufgeführt, die zum einen die Vorgehensweise bei der Bewertung beinhaltet, zum anderen die Bewertung des Bestandes und der durch die Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen aufführt.

Detaillierte Aussagen sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Die im landschaftspflegerischen Begleitplan getroffenen Empfehlungen zur Minimierung des Eingriffs (vgl. S. 31 ff des LBP) sind als Festsetzungen in den Planteil des Bebauungsplanes übernommen.

Hinzuweisen ist abschließend noch auf die Tatsache, daß die Bewertungsmethodik und das vorliegende Ergebnis der Bilanzierung bereits mit der Unteren Landschaftsbehörde des HSK abgestimmt wurde.

## 11.1 Bewertungsmethodik

Die Eingriffsbewertung erfolgt gemäß eines vom Hochsauerlandkreis entwickelten Bewertungsverfahrens (i.F.: HSK-Modell; Stand: 15.02.1996). Dieses Verfahren ist methodisch so aufgebaut, daß bestimmten Biotoptypen eine Wertstufe auf einer Skala von 0 - 10 pauschal zugeordnet wird. Biotoptypen ohne landschaftsökologische Bedeutung (z. B. versiegelte Flächen) werden mit der Wertzahl - 0 - klassifiziert, während die Wertstufe 10 den Biotoptypen mit der höchsten landschaftsökologischen und landschaftsgestalterischen Bedeutung zugeordnet ist (z. B. natürlicher Wald mit Altholz). Da eine pauschale Bewertung der konkreten Situation im Einzelfall nicht immer gerecht werden kann, sind zum einen im Bewertungsverfahren selbst bestimmten Biotoptypen mehrere Wertstufen zugeordnet. Zum anderen besteht die Möglichkeit, in begründeten Fällen (besondere Bedeutung im Biotopverbund, besondere faunistische Bedeutung, besondere Bedeutung für das Landschaftsbild etc.) von den vorgegebenen Wertstufen um max. eine Einheit zu einer geringeren bzw. höheren Wertigkeit abzuweichen. Eine solche Vorgehensweise ist verbal zu begründen. Die jeweiligen Wertstufen werden mit der Fläche des Biotoptypen multipliziert und zu einem Gesamtwert addiert. Nach dieser Vorgehensweise läßt sich sowohl die bestehende Biotopstruktur als auch die geplante Nutzungs- und Biotopstruktur mit einer Gesamtwertzahl erfassen. Ist die Gesamtwertzahl des Bestandes höher als die Gesamtwertzahl des geplanten Zustandes, ist also die Bilanz negativ, ist der Eingriff nicht ausgeglichen. Sofern eine vollständige Kompensation angestrebt wird, ist entweder die Vorhabensplanung entsprechend zu ändern oder es sind zusätzlich Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen.

Neben dem zugrundegelegten Bewertungsverfahren des Hochsauerlandkreises existieren eine Vielzahl weiterer Bewertungsansätze. Zu nennen ist hierbei insbesondere ein 1996 vom Land NRW veröffentlichtes Verfahren (Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport: Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung; Düsseldorf 1996). Methodisch entspricht dieses Verfahren dem HSK-Modell, inhaltlich ergeben sich graduelle Unterschiede z. B. in der Bewertung der einzelnen Biotoptypen als auch in Bezug auf den Zeitraum, der für die Entwicklung der Kompensationsmaßnahmen zugrundegelegt wird. Dieser Zeitraum beträgt nach dem HSK-Modell 20 Jahre, nach dem anderen Verfahren 30 Jahre. Nach dem HSK-Modell werden z. B. intensive Ackerflächen mit der Wertstufe - 3 -, nach dem anderen Verfahren mit der Wertstufe - 2 - klassifiziert. Nach beiden Verfahren wird

davon ausgegangen, daß über die Bewertung anhand der Biotopwertzahlen auch der Eingriff in das Landschaftsbild mit erfaßt wird, so daß eine separate Kompensationsflächen-ermittlung nach landschaftsästhetischen Kriterien nicht erforderlich ist.

## 11.2 Bestandsbewertung

Die Bestandsbewertung erfolgt auf der Grundlage der im Februar 1997 vorgenommenen Biotoptypenkartierung.

Die Biototyp - Ackerbrache - (HB) wird abweichend von der Biotoptypenwertliste des HSK-Modells mit der Wertzahl - 3 - eingestuft. Nach Vorgabe des Verfahrens sind in begründeten Fällen Abweichungen von den Biotopwertzahlen um eine Wertstufe zulässig. Folgende Aspekte sind maßgeblich für die Einstufung von Ackerbrachen mit der Wertzahl - 3 -:

In der Regel sind Brachflächen aus landschaftsästhetischer Sicht höher einzustufen als intensiv genutzte Ackerflächen. So weisen Brachflächen neben einer höheren Strukturvielfalt oft abwechslungsreiche, attraktive Blütenaspekte auf. Im vorliegenden Fall wirken sich die Stilllegungsflächen nach unserer Einschätzung allerdings eher negativ für das Landschaftsbild aus. Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme kann zum einen davon ausgegangen werden, daß sich hier eine eher hochwüchsige, von Gräsern dominierte Vegetationsstruktur entwickelt hat, wie sie typisch für nährstoffreiche Standorte ist. Der Anteil attraktiver Blütenpflanzen ist in diesem Vegetationstyp eher gering und wird mit zunehmender Zeitdauer noch abnehmen.

Hinzu kommt, daß faktisch der gesamte Hangbereich aus der ursprünglichen, ackerbaulichen Nutzung genommen worden ist. Allein aufgrund der Flächendimensionierung der Brachen ist der Landschaftscharakter dieses Raumes deutlich verändert worden. Änderungen der Landschaft in diesem Umfang sind aus landschaftsästhetischer Sicht negativ zu bewerten, da sie einen Eigenartsverlust darstellen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, daß sich diese Entwicklung - die Aufgabe einer landwirtschaftlichen Bewirtschaftung - nicht nur auf das Plangebiet konzentriert, sondern für den gesamten Raum um Bestwig gekennzeichnet ist. Dabei handelt es sich weniger um Stilllegungsflächen, sondern vielmehr um Weihnachtsbaum- und Baumschulkulturen. Gerade vor diesem Hintergrund ist die Aufgabe der traditionellen Landnutzung, zumindest wenn es sich um Flächengrößen wie im vorliegenden Fall handelt, negativ zu bewerten.

Der maßgebliche Aspekt, weshalb die Ackerbrache - wie intensiv genutzte Ackerflächen - mit der Wertzahl - 3 - klassifiziert wird, ist, daß es sich hier nicht um Sozialbrache handelt, sondern daß die Flächen im Rahmen der EG-Stillegungsverordnung aus der Nutzung genommen worden sind. Wenn, wie im vorliegenden Fall, auf diesen Stillegungsflächen eine andere Nutzungsform etabliert wird, müssen die Bewirtschafter entsprechend der ihnen obliegenden Stillegungsverpflichtung als Ersatz an anderer Stelle Ackerflächen aus der Nutzung nehmen.

Insgesamt ist die vorgenommene Einstufung mit der Wertzahl - 3- analog zu Ackerflächen begründet. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, daß nach dem HSK-Modell Ackerflächen um 50 % höher bewertet werden, als nach dem Verfahren, daß 1996 vom Ministerium für Stadtentwicklung , Kultur und Sport veröffentlicht worden ist.

Die Baumschulfläche (AL) wird auf analog der Biotoptypenwertliste des HSK-Modells mit der Wertzahl - 3 - klassifiziert. Der Wirtschaftsweg (WA) wird mit der Wertzahl 0,5 eingestuft. Da der Weg in die seitlichen Wegraine entwässert, wäre nach dem HSK-Modell auch die Bewertung mit - 1 - zulässig. Damit würde dieser Weg allerdings wie eine wassergebundene Fläche oder Dränpflaster klassifiziert, was aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zu rechtfertigen ist. So sind die letztgenannten Wegeflächen i.d.R. fragmentarisch mit entsprechend angepaßten Arten der Trittpflanzengesellschaften bewachsen, der Zerschneidungseffekt ist weniger ausgeprägt (geringe Oberflächentemperatur/Erwärmung als bei Asphaltdecken). Die nur schmalen wegbegleitenden Raine (HC) wie auch die Straßenböschung (HH) werden analog des HSK-Modells mit der Wertzahl - 4 - eingestuft. Das isoliert etwa im Zentrum des Plangebietes liegende Feldgehölz wird aufgrund der Fernwirkung mit der Wertzahl - 8 - klassifiziert. Die im Traufbereich liegende Ruderalflur (HP1) wird mit der Wertzahl - 5 - bewertet.

Insgesamt ergibt sich für die Bestandssituation des Plangebietes eine Gesamtwertzahl von 420.491 Punkten, bei einer Plangebietsgröße von 140.632 m<sup>2</sup> berechnet sich ein durchschnittlicher Punktwert je m<sup>2</sup> von ca. 2,98. Bei dieser Berechnung des durchschnittlichen Punktwertes je m<sup>2</sup> ist das Feldgehölz nicht miteinbezogen worden.

### 11.3 Bewertung der Plangebietssituation entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes

Als Beurteilungsgrundlage für das prognostizierte Maß der Neubebauung bzw. Neuversiegelung wird die im Bebauungsplan vorgesehene Grundflächenzahl von 0,4 herangezogen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, daß die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO u.a. durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden darf, sofern der Bebauungsplan keine abweichende Bestimmung trifft. Diese gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO max. zulässige Überschreitung der festgesetzten GRZ um 50 % ist dem Grundsatz nach in die Eingriffsbilanzierung mit einzubeziehen. Für die Gemeinde besteht allerdings keine zwingende Verpflichtung, in jedem Fall die bauplanungsrechtlich max. zulässige Nutzungsmöglichkeit in die Eingriffsbilanzierung einzubeziehen.

Diesbezüglich wird in Nr. 10.4.2. des Einführungserlasses zum Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz (SMBl. NV. 1994, S. 1426) folgende Aussage getroffen: „Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe kann die Gemeinde von ihren Erfahrungswerten ausgehen, in welchem Umfang Bauherren Festsetzungen in Bebauungsplänen tatsächlich durch Vorhaben ausnutzen.“

Mit Blick auf die angrenzende Baustruktur kann davon ausgegangen werden, daß im Durchschnitt der Überbauungs- bzw. Versiegelungsgrad das Maß der festgesetzten GRZ nicht übersteigen wird. Zudem ist die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 für ein Wohngebiet vergleichsweise hoch, so daß eher die Annahme gerechtfertigt ist, daß im Durchschnitt Versiegelung-/Bebauungsgrad der Baugrundstücke unter 40 % der Gesamtfläche liegt.

In dem vom Land NRW 1996 veröffentlichten Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung (Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung; Hrsg.: Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport; Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft; Ministerium für Bauen und Wohnen 1996) sind beispielhaft drei Bebauungspläne der Städte Hamm, Leverkusen und Kleve dargestellt. Auch in diesen Bebauungsplänen wird die GRZ als Grundlage der Eingriffsbewertung herangezogen, die potentiell gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % ist bei diesen „Modellbebauungsplänen“ ebenfalls berücksichtigt worden.

Die bebaubaren Flächen der Baugrundstücke werden entsprechend des HSK-Modells mit der Wertzahl - 0 - klassifiziert. Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers ist nicht vorgesehen, in diesem Fall hätten die überbaubaren/versiegelbaren Flächen mit der Wertzahl - 1 - klassifiziert werden können.

Die Hausgartenflächen werden ebenfalls analog des HSK-Modells mit der Wertzahl - 3 - bewertet.

Die entlang der südlichen und nordöstlichen/nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehenen Heckenstrukturen werden mit der Wertzahl - 5 - klassifiziert. Mit Blick auf die Bedeutung dieser durchgängigen linearen Strukturen für den Biotopverbund und deren herausgehobene landschaftsgestalterische Funktion ist diese Einstufung eher zu niedrig als zu hoch.

Die auf den einzelnen Baugrundstücken in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße zu pflanzenden Einzelbäume werden mit der Wertzahl - 4 - und einem Flächenumfang von je 30 m<sup>2</sup> in die Bewertung einbezogen. Nach der im Plan dargestellten Grundstücksaufteilung sind im Plangebiet insgesamt ca. 320 Einzelbäume auf den privaten Baugrundstücken zu pflanzen.

Die versiegelten Verkehrsflächen werden mit der Wertzahl - 0 - bewertet, die separat geführten Fußwege mit der Wertzahl - 1 -. Beide Einstufungen entsprechen den Vorgaben des HSK-Modells. Die im Straßenraum zu pflanzenden Einzelbäume werden analog zu den Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken mit - 4 - Wertpunkten und einem Flächenansatz von je 30 m<sup>2</sup> in die Bewertung eingestellt. In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf sind innerhalb des Straßenraumes insgesamt 51 Bäume nachrichtlich dargestellt.

Die Spielplätze werden abweichend von dem HSK-Modell (Wertzahl - 2 -) mit der Wertzahl - 3 - bewertet. Aufgrund der überdurchschnittlichen Flächengröße der Spielflächen kann eine extrem intensive Nutzung ausgeschlossen werden, so daß die vorliegende Einstufung gerechtfertigt ist. Die öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung werden mit der Wertzahl - 6 - eingestuft, die nur schmalen linearen Grünstreifen entlang der Fußwege mit der Wertzahl - 4 -.

Die Zuordnung der einzelnen Wertzahlen ist im Grundsatz mit der ULB des Hochsauerlandkreises abgestimmt worden. Insgesamt ergibt sich für die Planungssituation des Gebietes eine Gesamtwertzahl von 335.496 Punkten.

#### 11.4 Eingriffsbilanzierung „öffentliche Erschließungsanlagen/private Bauflächen“

Bei der Eingriffsbewertung ist zwischen den Eingriffen, die durch die Anlage der öffentlichen Verkehrswege sowie sonstiger Erschließungsanlagen hervorgerufen werden sowie zwischen den Beeinträchtigungen, die sich durch die Bebauung ergeben werden, zu differenzieren. Der Grund für diese differenzierte Eingriffsbewertung ist, daß hier unterschiedliche Regelungen in Bezug auf die Kostenverteilung bestehen. So erfolgt die Refinanzierung der Kompensationsmaßnahmen für die Erschließungsanlagen auf der Grundlage der §§ 127 ff. BauGB. Die Umlegung der Kosten, die sich durch die Durchführung von etwaigen Sammelkompensationsmaßnahmen ergeben, erfolgt auf der Grundlage des § 8 a BNatSchG (siehe auch: MESSER-SCHMIDT, Kommentar zum Bundesnaturschutzgesetz, C. F. Müller Verlag - Heidelberg, Loseblattsammlung, Stand: 25. Ergf. 1996). Entsprechend wird im folgenden separat für diese Flächen eine Bestandsbewertung vorgenommen.

Erschließungsanlagen i.S. der §§ 127 ff. BauGB sind:

1. Die öffentlichen, zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
2. Die öffentlichen, aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb des Baugebietes;
3. Sammelstraßen innerhalb des Baugebietes;
4. Parkflächen und Grünanlagen mit Ausnahme von Kinderspielplätzen, soweit sie Bestandteil der in den Nummern 1 - 3 genannten Verkehrsanlagen oder nach städtebaulichen Grundsätzen innerhalb der Baugebiete zu deren Erschließung notwendig sind;
5. Anlagen zum Schutz von Baugebieten gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, auch wenn sie nicht Bestandteil der Erschließungsanlagen sind.

Nach dieser Regelung sind die im Plangebiet vorgesehenen Verkehrsflächen eindeutig als Erschließungsanlagen zu klassifizieren, dies gilt auch für die nicht befahrbaren Fußwegverbindungen. Als Erschließungsanlagen können desweiteren die eingeplanten Bäume innerhalb des Straßenraumes sowie die schmalen Grünflächen klassifiziert werden.

Ob die größeren Grünflächen als Erschließungsanlagen zu klassifizieren sind, ist hingegen eher fraglich.

Im folgenden wird separat für die privaten Bauflächen, die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die öffentlichen Grünflächen die Eingriffsbewertung durchgeführt. Aus Praktikabilitätsgründen wird für die Berechnung der aktuellen Wertigkeit der Flächen, die von den jeweiligen Anlagen in Anspruch genommen werden, pauschal die für das gesamte Gebiet ermittelte durchschnittliche Wertzahl (WZ) von 2,98 zugrundegelegt. Dieser pragmatische Ansatz ist aus fachlicher Sicht im vorliegenden Fall zu vertreten, da das Plangebiet durch gleichförmige Nutzungsstrukturen gekennzeichnet ist.

Aus rechtlicher Sicht ist die Vorgehensweise ebenfalls zulässig. Diese Aussage läßt sich mittelbar aus den Regelungen des § 8 a Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG ableiten, wonach auch bei der Zuordnung von Sammelkompensationsmaßnahmen zu den einzelnen Baugrundstücken ein pauschalierter Zuteilungsmaßstab verwendet werden kann.

### 11.5 Ergebnis der Eingriffsbilanzierung

Wie die nachfolgende vergleichende Gegenüberstellung der Gesamtwertzahl für die Bestandssituation und die Gesamtwertzahl für die Planungssituation dokumentiert, wird der Eingriff in Natur und Landschaft, der sich durch die Bebauung und die Anlage der Verkehrsfläche ergibt, nicht vollständig kompensiert.

---

GESAMTWERTZAHL BESTAND	420.491
GESAMTWERTZAHL PLANUNG	335.496
<hr/>	
DIFFERENZ	- 84.995

---

Dieses Defizit würde beispielhaft ausgeglichen, wenn 2,1 ha Ackerfläche mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet würden.

Prozentual ergibt sich nach der vorliegenden Planung ein Kompensationsgrad von ca 80 %.

Wenn die Grundzüge der Planung nicht geändert werden, sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Gebietes nicht möglich bzw. mit der verfolgten städtebaulichen Zielsetzung nicht vereinbar. Nach einer überschlägigen Beurteilung ließe sich ein deutlich höherer Kompensationsgrad nur durch folgende Regelungen erzielen:

- Reduzierung der GRZ von 0,4 auf 0,3
- Durchführung der Kompensationsmaßnahmen für die öffentlichen Erschließungsanlagen außerhalb des Gebietes
- Zusätzliche Einbeziehung angrenzender Flächen in das Plangebiet.

Es ist an dieser Stelle deutlich darauf hinzuweisen, daß nach den Vorgaben des § 8 a BNatSchG eine vollständige, d. h. 100 % Kompensation gesetzlich nicht zwingend erforderlich ist. Die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung kann im Rahmen der ermessensfehlerfreien Abwägung auch einen geringeren Kompensationsgrad vorsehen. In diesem Zusammenhang ist zu berücksichtigen, daß sich im vorliegenden Fall durch die Anwendung des Bewertungsverfahrens des Hochsauerlandkreises im Vergleich zu anderen Verfahren für die Bestandssituation eine überdurchschnittlich hohe Gesamtwertzahl ergibt. Da die anteilmäßig im Plangebiet dominierenden Ackerbrachen aufgrund der EG-Stillegungsverpflichtung aus der Nutzung genommen worden sind, ist der Fläche nicht die Biotopwertzahl für „Brachen“, sondern für Ackerflächen zugeordnet worden. Nach der Biotoptypenliste des HSK-Modells sind Ackerflächen mit einer Wertzahl von - 3 - zu klassifizieren, während z.B. nach dem vom Land NRW veröffentlichten Verfahren Acker mit einer Wertzahl von - 2 - klassifiziert wird. Wenn die Flächen nicht mit der Wertzahl - 3 -, sondern mit der Wertzahl - 2 - eingestuft worden wären, wäre nach überschlägiger Berechnung die Eingriffsbilanz positiv.

Für die öffentlichen Erschließungsanlagen (Straßenverkehrsfläche, Fußwegeverbindungen) ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von - 48.615 Wertpunkten. In diese Bilanzierung sind die im Straßenraum zu pflanzenden Einzelbäume sowie die entlang der Fußwege verlaufenden schmalen, öffentlichen Grünflächen mit einbezogen.

Für die privaten Bauflächen ergibt sich ein Kompensationsdefizit in Höhe von -77.650 Wertpunkten. In die Bilanzierung sind dabei die Hausgartenflächen sowie die vorgesehenen Heckenpflanzungen in den Randbereichen mit einbezogen worden. Berücksichtigt worden ist ferner, daß auf den privaten Baugrundstücken insgesamt ca. 320 Einzelbäume zu pflanzen sind.

Durch die Anlage der öffentlichen Flächen mit Pflanzbindungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ergibt sich ein Kompensationsüberschuß in Höhe von 41.270 Wertpunkten.

Die Spielplätze sind dabei wertneutral.

Wenn die vorliegende Planung beibehalten wird, wird empfohlen, den öffentlichen Erschließungsanlagen die festgesetzten öffentlichen Grünflächen bzw. die öffentlichen Flächen mit Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Kompensationsmaßnahme zuzuordnen.

im Oktober 1997  
PRO PLAN GmbH  
Königlicher Wald 7  
33 142 Büren

BPL123.DOC

06.10.1997