

Stadt Schmallenberg

Satzungsbegründung

zum

Bebauungsplan Nr. 126 „Auf dem Stadtfeld“, Stadtteil Bödefeld

1. Planungsanlass/Planungsziel

Zur Sicherstellung eines mittelfristig ausreichenden Wohnbaulandangebotes im Ortsteil Bödefeld wurde im aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 2001 im Bereich „Stadtfeld“ eine ca. 1,6 ha umfassende Wohnbaufläche neu dargestellt.

Da Bödefeld – belegt durch die Voruntersuchungsergebnisse im Rahmen der FNP-Neuaufstellung – keine brachgefallenen innerörtlichen Baulandflächen aufzuweisen hat, die im Hinblick auf die bodenschützenden Bestimmungen des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) einer Wiedernutzung hätten zugeführt werden können, war die Standortsuche für wohnbauliche Ergänzungsflächen unter Inkaufnahme eines Eingriffs in Natur und Landschaft zwangsläufig in die Siedlungsrandzonen des Ortes zu verlagern.

Insbs. unter den Aspekten topografische Eignung, Besonnungslage, räumliche Nähe zu ortszentralen Versorgungseinrichtungen und naturräumliche Unbedenklichkeit kam letztlich nur eine Siedlungserweiterung im Bereich „Stadtfeld“ in Betracht.

Angesichts der bisherigen Außenbereichszugehörigkeit des Plangebietes bedurfte es aus bauplanungsrechtlicher Sicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes, um verbindliches Baurecht zu schaffen.

Der Aufstellungsbeschluss für einen entsprechenden, gem. § 30 Abs. 1 BauGB qualifizierten B-Plan wurde vom Rat der Stadt am 27.05.2004 gefasst.

Das Planverfahren wird demgemäß nach den Bestimmungen des BauGB 1998 abgewickelt. Der B-Plan mit der lfd. Nr. 126 trägt in Anlehnung an die örtliche Flur- und Straßenbezeichnung den Titel „Auf dem Stadtfeld“.

Im Verlauf des frühzeitigen Abgleichs dieser Planungsvorstellung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Belangen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange auf Ebene des FNP haben sich keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Wohnbauflächenausweitung an dieser Stelle ergeben.

Im Vorgänger-FNP war das Areal zwar als Teil einer als „Parkanlage“ bezeichneten öffentlichen Grünfläche dargestellt, dies entspricht jedoch nicht der Realnutzung. Diese besteht vielmehr im gesamten Bereich aus einer mehr oder weniger intensiven privaten Grünlandnutzung.

Dennoch wurde im aktuellen FNP die „Grünflächen“-Darstellung für die nördliche bzw. westliche Randzone des Plangebietes beibehalten, um hier im Weiteren als Vorgabe für eine landschaftsgerechte und dem Ortsbild zuträglichke Grüneinfassung des zukünftigen Wohngebietes zu fungieren.

Im Zuge der sich konkretisierenden planerischen Betrachtung zeigte sich, dass zur Abrundung des Siedlungsbildes im westlichen Anschluss an das Gelände einer teilweise innerhalb des Plangebietes gelegenen Gärtnerei noch eine moderate Erweiterung des zukünftigen Bebauungsareals um etwa weitere 0,5 ha vorgenommen werden sollte. Diese Erweiterung wurde als noch aus der FNP-Darstellung entwickelt erachtet. Ausgleichend ergab sich im laufenden Verfahren, dass das Plangebiet im östlichen Bereich aus eigentumsrechtlichen und Immissionsschutzgründen in etwa gleicher Größenordnung reduziert wurde.

Vorrangiges Planungsziel ist die Deckung der Wohnbaulandnachfrage der ortsansässigen Bevölkerung.

Abgeleitet aus der Umgebungssituation und im Sinne der Offenhaltung gewisser orts- und umgebungsverträglicher Nutzungsoptionen ist die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beabsichtigt.

Im Plangebiet lassen sich für eine ortsgerechte, max. 2-geschossige, freistehende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung bis zu 28 Bauplätze in überwiegend gängiger Dimensionierung zwischen 500 und 700 m² Größe realisieren.

Zur Vermeidung von ortsuntypischen Mehrfamilienhausbauten wird die maximale Wohnungsanzahl je Gebäude auf 3 begrenzt.

Zur Wahrung der wesentlichen heimischen bzw. ortstypischen Gestaltungsmerkmale von Wohnhäusern wird für das Plangebiet der Erlass einer Gestaltungssatzung nach Landesbauordnung im Parallelverfahren betrieben.

Die wesentlichen Regelungsparagraphen und -inhalte sind auf der Planzeichnung wiedergegeben.

2. Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand von Bödefeld und wird begrenzt von der Ortsumgehungsstraße L 740 im Norden/Nordosten, der bestehenden Bebauung nebst Gärtnerei entlang der „Graf-Gottfried-Straße“ bzw. dem Abzweig „Auf dem Stadtfeld“ im Süden und von einem in Richtung Schützenhalle/„Mühlenweg“ abfallenden Geländebruch im Westen.

Trotz der Randlage des Plangebietes ist das Ortszentrum für die siedlungsmäßig langgestreckten Bödefelder Verhältnisse gut und schnell erreichbar.

Topografisch handelt es sich bis auf die nach Norden bzw. Westen flach bis mäßig geneigten Randbereiche um ein für hiesige Verhältnisse relativ ebenes Gelände, welches sich zwischen den Höhenordinaten 489 m über NN im Südosten und 473 m über NN im Nordwesten entwickelt.

In der Gesamtbetrachtung handelt es sich um eine geeignete Wohnlage mit sehr guten Besonnungsverhältnissen.

Die bisherige Realnutzung setzt sich im Grunde aus 3 Nutzungsarten zusammen:

Zum einen im „Zentralbereich“ aus dem Betriebsareal einer Gärtnerei.

Des weiteren am Westrand aus einem Böschungsbereich, der zum überwiegenden Teil mit heimischen Laubgehölzen bestanden ist und aufgrund seiner Hangneigung für eine bauliche Nutzung ausscheidet. Dieser bildet jedoch den Ansatz für einen größeren, zusammenhängenden Feldgehölzsaum, der das eigentliche Baugebiet zukünftig am West- und am Nordrand um- bzw. einfassen und parallel dazu auf umweltrechtlicher Seite auch ökologischen Ausgleichszwecken dienen soll. Weitergehende Erläuterungen hierzu finden sich unter Punkt „6.“.

Die 3. Nutzungsart stellt eine Mischung aus verschiedenartigen privaten Grünlandnutzungen dar. Diese reichen von extensiv genutzten Nadelholz-Sonderkulturen, über kleingärtnerische- oder einfache Grünland-/Wiesennutzung bis hin zu Baumschulkulturen. Weitere Angaben hierzu finden sich ebenfalls unter Punkt „6.“.

Wie oben angesprochen, liegt die geplante, immissionsempfindliche Wohnnutzung im Einwirkungsbereich einer Gärtnerei und der Landesstraße 740. Zusätzlich befindet sich westlich des Plangebietes die örtliche Schützenhalle.

Zwar gehen von Letzterer und der Gärtnerei, deren Freilandflächen sich innerhalb des Plangebietes befinden, keine erheblichen, mit der Planung unvereinbaren Belästigungen aus, dennoch müssen die zukünftigen Bewohner des Plangebietes mit gewissen Lärmimmissionen rechnen, so z.B. mit gelegentlichen Störungen in den frühen Morgenstunden durch einen abfahrenden Betriebs-LKW der Gärtnerei.

Massivere Auswirkungen sind mit der nördlich am Plangebiet entlang führenden L 740 verbunden. Hierauf wird im Kapitel „5. Immissionsschutz“ dezidiert eingegangen.

3. Bebauung - Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Abgeleitet aus der Umgebungssituation und entwickelt aus der entsprechenden Flächennutzungsplandarstellung ist – auch im Sinne der Offenhaltung gewisser orts- und umgebungsverträglicher Nutzungsoptionen – die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Folgendes Nutzungsspektrum wird festgesetzt:

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden in Anbetracht der Bedarfsdeckung durch bestehende Einrichtungen am Ort auf Grundlage von § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. Gartenbaubetriebe.
Die in einem WA-Gebiet ansonsten gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 3 u. 5 BauNVO ebenfalls ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen werden in Anbetracht der nutzungsspezifischen Lageungunst des Plangebietes auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Wie unter Punkt „1.“ Bereits angesprochen, sollen sich zukünftige Bauvorhaben im Plangebiet möglichst harmonisch in das Gesamtsiedlungsbild des Ortes einfügen und dieses insbs. auch angesichts der fernwirksamen Ortsrandlage des Plangebietes nicht durch untypische Baumerkmalsausprägungen beeinträchtigen.

Ebenso wie die Art der baulichen Nutzung orientiert sich daher auch das geplante Maß der baulichen Nutzung mit 2 zulässigen Vollgeschossen (bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4) sowie die zulässige Bauweise (überwiegend „abweichend“ - nur Einzelhäuser bis max. 17 m Länge zulässig (Nebenanlagen werden nicht angerechnet)) am bestehenden Siedlungsumfeld.

Nur für das Gärtnereiareal wird die „offene“ Bauweise zugelassen, um hier etwaigen betrieblichen Gebäuden genügend Spielraum zu lassen.

Um im Plangebiet einer im Hinblick auf die dörfliche Struktur des Ortes städtebaulich deplazierten Mehrfamilienhausbebauung so weit als möglich vorzubeugen - für die im Übrigen an anderer Stelle im Stadtgebiet geeignetere Lagen vorgehalten werden -, wird im Plangebiet die max. Wohnungsanzahl je Gebäude auf 3 begrenzt.

Von wesentlicher Bedeutung für das angestrebte „harmonische Einfügen“ der Neubebauung in das bestehende Siedlungsbild ist weiterhin die Begrenzung der zulässigen Höhenentwicklung der Gebäude – dies wiederum insbs. angesichts der relativ exponierten Randlage des Plangebietes. Diese Zielsetzung soll durch Vorgabe einer maximalen Traufhöhe talseits über derzeit vorhandenem Gelände erreicht werden: maximal 6,5 m in den etwas hängigeren

Randbereichen des geplanten Bebauungsbereiches, 6,0 m im nahezu ebenen mittleren Bereich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Planbereich über Baugrenzen definiert.

Im Hinblick auf eine ausreichende Flexibilität bei der späteren Grundstücksaufteilung werden entlang der Erschließungsstraßen überwiegend durchgehende Bauzonen ausgewiesen.

Zur späteren Grundstücksparzellierung enthält der Bebauungsplan einen unverbindlichen Aufteilungsvorschlag. Nach diesem können neben dem Gärtnereiareal (= 4 bis 6 Bauplätze) noch 24 weitere „normale“ Bauplätze realisiert werden, deren Größe zum weitaus überwiegenden Teil in der ortsüblichen Marge zwischen 500 bis 700 m² liegen würde.

Das städtebauliche Gesamtkonzept versucht im Übrigen, bestehende Eigentumsverhältnisse so weit als möglich zu berücksichtigen. D.h., obgleich der vorbeschriebene Parzellierungsvorschlag für verschiedene Grundstücke die derzeitigen Eigentumsverhältnisse überschreitet, wäre eine Bebauung des Plangebietes „notfalls“ auch nahezu komplett innerhalb der bestehenden Eigentumsverhältnisse möglich – vorbehaltlich des unumgänglichen vorherigen Abtretens der festgesetzten Erschließungs- und sonstigen öffentlich benötigten Flächen und unter Inkaufnahme von in einigen Fällen vielleicht nicht ganz optimalen Grundstückszuschnitten.

Dem gesamtstädtischen Bestreben, die für das Schmallenberger Sauerland typischen äußeren Baugestaltungsmerkmale auch im Zusammenhang mit Neubaugebieten nicht unberücksichtigt zu lassen, soll auch hier durch Erlass einer auf Grundlage des § 86 der Bauordnung für das Land NRW gesondert zu beschließenden Gestaltungssatzung Rechnung getragen werden.

Im Rahmen der Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung wird besonderer Wert auf die Verwendung von landschaftstypischen Formen und Materialien gelegt.

Die wesentlichen Regelungsparagraphen sind in der Legende zur Planzeichnung nachrichtlich aufgeführt.

4. Verkehrliche Erschließung

Entwickelt aus der räumlichen Lage des Plangebietes und im Hinblick auf eine problemlose Abwicklung des künftigen gebietsbedingten Verkehrs ist die verkehrstechnische Außerschließung über 2 Verknüpfungspunkte mit dem bestehenden Ortsstraßennetz vorgesehen.

Im Westen erfolgt ein Anschluss an den „Mühlenweg“. Dieser ist im Anstieg nach der Schützenhalle auf eine den Erfordernissen genügende Breite von 5,0 m leicht aufzuweiten. Aus diesem Grund wurde der betreffende Straßenabschnitt auch in das Plangebiet mit einbezogen. Ab dem neuen Abzweig ins eigentliche Baugebiet wird die Verkehrsfläche funktional und explizit als sogn. „Mischverkehrsfläche“ geführt und ausgebildet.

Der zweite Anschluss erfolgt über eine nördliche Fortführung der am Südrand auf das Plangebiet stoßenden Straße „Auf dem Stadtfeld“ – ebenfalls in 5,0 m Breite.

Die Innenererschließung des Plangebiets erfolgt – vom letztgenannten Anschlusspunkt aus betrachtet – prinzipiell über 2 sich nach Westen und Osten gabelnde, als „Mischverkehrsflächen“/„verkehrsberuhigte Bereiche“ konzipierte Stichstraßen mit 5 m Parzellen- und etwa 4,75 m Ausbaubreite. Die westliche Stichstraße endet in einer für 3-achsige Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ausgelegten Wendeplatte. Von dieser zweigt in südliche Richtung noch 1 kurzer Stichweg in 4 m Parzellenbreite ab, um 4 weitere Bauplätze zu erschließen.

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Entsorgung der ausschließlich über den Stichweg erschlossenen Grundstücke befindet sich im Bereich der Wendeplatte ein ausgewiesener Mülltonnenstandplatz, dessen bestimmungsgerechte Nutzung nur zu den jeweiligen Entsorgungszeiten zulässig ist.

Der östliche Stichweg endet auf Grund seiner kürzeren Erschließungslänge in einem PKW- und LKW-tauglichen (bis 8 m Fahrzeuglänge) Wendehammer.

Die Linienführung der Erschließungsanlagen orientiert sich so weit als möglich am natürlichen Geländeverlauf, ist dementsprechend nicht gradlinig/rechtwinklig, sondern organisch/fließend ausgebildet und soll den verkehrsberuhigten Charakter des Quartiers unterstützen, ohne sich künstlich wirkender Versätze, Einengungen etc. bedienen zu müssen.

Städtebaulich soll auf diesem Wege ein homogenes, ruhig, aber nicht eintönig sich darstellendes Straßenraumbild geschaffen werden, das interessante, abwechslungsreiche Perspektiven in sich birgt.

Aus gleicher Intention heraus ist auch die Positionierung einer kleinen öffentlichen Grünfläche („Parkanlage“) am westlichen Kreuzungspunkt zu sehen. Abhängig von der exakten Lage und der Höhe der späteren Bebauung ab hier in Richtung Ortsmitte gesehen, sollte von diesem Standort aus - der durch Sitzgelegenheiten und Bepflanzung eine gute Aufenthalts- und Kommunikationsqualität erhalten soll - der Blick in Richtung Ortsmitte/Kirchturm möglich bleiben.

Da das Gelände relativ eben ist bzw. nur überwiegend gemäßigt in nordwestliche Richtung hin abfällt, ergeben sich im Zuge der Innenerschließung kaum nennenswerte Steigungs-/Gefälleverhältnisse bzw. Böschungsflächen. Lediglich das Verbindungsstück zum „Mühlenweg“ weist ein gut 11%iges, damit aber immer noch unkritisches Gefälle auf, und die westliche Wendepalte bedingt bergseits einen etwas stärkeren Geländeeingriff.

Die sich voraussichtlich ergebenden Straßenböschungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und von den Angrenzern auf deren Grundstücken zu dulden; der B-Plan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

Örtlich werden die Verkehrsflächen vornehmlich aus gestalterischen Gründen von Straßenbegleitgrünflächen flankiert.

Insgs. 15 festgesetzte Einzelbaumstandorte, die mit einer hochstämmigen, standortgerechten heimischen Laubbaumart zu besetzen sind, dienen der Raumgliederung bzw. der Betonung besonderer räumlicher Situationen, z.B. von Kreuzungsbereichen, Fußwegeinmündungen oder öffentlichen Parkplatzflächen.

Zur Bedarfsdeckung der Ansprüche des ruhenden Verkehrs sind insgs. 8 öffentliche Parkstände im Plangebiet vorgesehen.

An verkehrstechnisch kritischen Stellen (bspw. in Kreuzungsbereichen) sieht der B-Plan Zufahrtsbeschränkungen von den Anliegergrundstücken aus vor.

Fußläufig greift das Erschließungskonzept den Verlauf eines vorhandenen Weges auf, der zur Zeit als nördliche Verlängerung der Straße „Auf dem Stadtfeld“ in Richtung der L 740 führt, zu dieser dann parallel nach Westen verläuft und dort schließlich auf den „Mühlenweg“ stößt und daran anbindet. Im Verein mit der zukünftigen Innenerschließung des Wohngebietes ergibt sich hieraus ein durchaus reizvoller Spazierrundweg für die quartiersnahe Kurzerholung. Um diesen Effekt weiter auszubauen, wird diese „Wegschleife“ in östliche Richtung – praktisch in spiegelbildlicher Form – um eine weitere derartige Schleife ergänzt.

5. Immissionsschutz

Die geplante, immissionsempfindliche Wohnnutzung liegt im Einwirkungsbereich einer Gärtnerei am südlichen Plangebietsrand, der Landesstraße 740 im Norden sowie der Schützenhalle im Westen.

Zwar gehen von der Schützenhalle und der Gärtnerei, deren Freilandflächen sich innerhalb des Plangebietes befinden, keine erheblichen, mit der Planung unvereinbaren Belästigungen aus, dennoch müssen die Bewohner des Plangebietes mit gewissen Lärmimmissionen rechnen, so z.B. mit gelegentlichen Störungen in den frühen Morgenstunden durch einen abfahrenden Betriebs-LKW der Gärtnerei.

Massivere Auswirkungen sind mit der nördlich am Plangebiet entlang führenden L 740 verbunden.

Zur Lärmimmissionsproblematik L 740 wurde eine gutachtliche Untersuchung in Form eines Schalltechnischen Berichtes durch das Ingenieurbüro für Akustik „Draeger Akustik“, Meschede erstellt.

Der Bericht liegt der Stadt vor und ist einsehbar; die wesentlichen Kapitel zu den Ergebnissen mit den planerischen und baulichen Konsequenzen sind der Begründung als Anlage 4 beigelegt.

Zusammenfassung „Schalltechnischer Bericht Nr. 06-10“:

Die Verkehrslärmimmission im Plangebiet durch die pegelbestimmende Straße L 740 wurde für das Prognosejahr 2020 mit einer Schallimmissionsprognose ermittelt.

- **Innenpegel:**

Im Ergebnis sind in einem Teil des Plangebietes zur Einhaltung der Orientierungswerte für Verkehrslärm in Allgemeinen Wohngebieten nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ sowohl aktive als auch ergänzende passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme sieht der Bebauungsplan in der überarbeiteten Form einen Lärmschutzwall entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vor. Flankierend ist auf der L 740 die Höchstgeschwindigkeit - analog der Begrenzung in den westlich bzw. östlich gelegenen Ortszufahrtsbereichen - auf 70 km/h zu begrenzen.

Lage und Höhe (3,5 m über vorhandenem Gelände) der Schirmoberkante des Lärmschuttwalls sind im Bebauungsplan festgesetzt. Zur Nordseite erhält der Wall eine Böschungsneigung von 1 : 1,5 und verläuft im Abstand von 5,25 m zum nördlich anschließenden Fußweg. Nach Süden hin ist der Böschungsverlauf bzw. deren Neigung den zur Verfügung stehenden Flächen entsprechend variierend fließend zu gestalten.

Als gleichzeitiger Bestandteil einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ wird die Walloberfläche als dicht geschlossener Feldgehölzsaum aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen ausgebildet und soll in dieser Form (u.a.) auch dem „subjektiven Lärmschutz“ dienen, denn nicht unmittelbar sichtbare Lärmquellen werden im Allgemeinen als weniger störend empfunden.

Diejenigen Bauflächen im Plangebiet, die selbst bei Verwirklichung dieser angenommenen aktiven Lärmschutzmaßnahme noch Orientierungswertüberschreitungen aufweisen, sind entsprechend der Richtlinie DIN 4109 den Lärmpegelbereichen II bis IV zuzuordnen. Die jeweilige Zugehörigkeit des einzelnen Baufeldes ist aus dem Beiplan auf der Planzeichnung bzw. aus der Anlage 4 zur Begründung zu ersehen.

Die daraus resultierend erforderlichen passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sind im Kap. 5.2 des Berichtes (siehe Anlage 4 zur Begründung) dokumentiert.

Bauübliche Außenbauteile aktueller Bauart erfüllen in aller Regel die Anforderungen des Lärmpegelbereiches II für Wohn- und Büroräume. Dies gilt entsprechend für die vollständig von der L 740 abgewandten Gebäudeseiten im Lärmpegelbereich III.

Bei üblichen Bauweisen, Raumgrundrissen und Fensterflächenanteilen sowie mit bauüblichen Isolierglasfenstern beschränken sich die notwendigen Maßnahmen in Teilen des Plangebietes (Lärmpegelbereiche $\leq$ II) somit in aller Regel auf Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen, die über kein zu öffnendes Fenster an einer von der L 740 vollständig abgewandten Gebäudeseite verfügen.

In den wallnäheren Bereichen mit höheren Lärmpegelbereichen sind Lüftungseinrichtungen in allen Schlafräumen erforderlich und es können sich zusätzlich höhere Anforderungen an die Schalldämm-Maße insbs. der Fenster ergeben.

Die höheren Anforderungen im Lärmpegelbereich III erfordern dabei allerdings im Regelfall nur bei großen Fenster- und Rollladenkastenflächen und gleichzeitig dazu relativ kleinen Raumgrundrissen Maßnahmen, die über den ohnehin bauüblichen Aufbau hinaus gehen (z.B. Lärmschutzfenster der Schallschutzklasse $\geq$ 3, und höherwertige bzw. schallgedämmte Rollladenkästen).

Grundsätzliche Informationen zu den aus der DIN 4109 resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile in den Lärmpegelbereichen II bis IV sind der Anlage 4 (Kap. 5.2.1) zu entnehmen.

- **Außenwohnbereiche:**

Mit den Änderungen der aktualisierten Planung wird im gesamten verbleibenden Bebauungsplangebiet auf den (Garten-) Außenwohnbereichen der Grenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV für Wohngebiete eingehalten.

In der vorherigen Planfassung wäre dies für die geländemäßig gegenüber der L 740 tieferliegenden Bauflächen im östlichen Bereich des Plangebietes trotz Lärmschutzwall nicht zu gewährleisten gewesen, so dass eine entsprechende Plangebietsreduzierung vorzunehmen war.

Zu den notwendigen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen finden sich entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

Deren Einhaltung gewährleistet im gesamten Plangebiet die lärmimmissionsrechtlichen Anforderungen an „gesundes Wohnen“ in einem Allgemeinen Wohngebiet.

Die praktischen Anforderungen an die Fassaden- und Dachbauteile hängen im konkreten Einzelfall vom Verhältnis der Grundfläche des Aufenthaltsraumes zur Fassadenfläche ab. Der detaillierte Nachweis des resultierenden Schalldämm-Maßes sollte daher zweckmäßigerweise – auf Grundlage der im Bebauungsplan angegebenen Lärmpegelbereiche, im Rahmen des Schallschutznachweises als Bestandteil der Bauvorlagen erfolgen.

Zusätzliche Unterstützung finden sollten die vorbeschriebenen Maßnahmen zur Lärmminde- rung durch eine entwurfsseitig in dieser Hinsicht durchdachte und verantwortungsbewußte Bauplanung und Grundrissgestaltung, die sich auch im Außenwohnbereich fortsetzt.

Begünstigt wird dies durch die Lage der Immissionsquelle nördlich zur Wohnbebauung. So können die Wohninnen- und -außenbereiche ohne Wohnqualitätseinbußen nach Süden hin ausgerichtet werden.

Eine Platzierung des Gebäudekörpers im Nordbereich des jeweiligen Grundstücks ermöglicht eine zusätzliche abschirmende Wirkung für den im Allgemeinen im südlichen Grund- stücksbereich zu positionierenden Außenwohnbereich.

6. Natur- und Landschaftsschutz

Aus den unter Punkt „1.“ oben dargelegten Gründen wird hier der baulichen Neuinanspruch- nahme von bislang unversiegelten Flächen - und damit einem Eingriff gem. § 1a BauGB - grundsätzlich ein gewisser Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft ein- geräumt.

In Auslegung der Bestimmungen des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der z.Zt. gültigen Fassung – speziell dem § 3a „Feststellung der UVP-Pflicht“ – ist für die gegenwärtige Planungsmaßnahme zu konstatieren, dass diese aufgrund ihrer geringen Flä- chengröße, speziell der weit unter dem Prüfwert liegenden Größenordnung der planerisch ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche, nicht UVP-vorprüfungs- oder gar – pflichtig ist.

Eine explizite Prüfung der Umweltverträglichkeit des Planungsvorhabens über das in der Bauleitplanung ohnehin gebotene Maß hinaus ist dementsprechend nicht durchzuführen.

Wie unter Punkt „2.“ oben angesprochen, stellt sich der weitaus überwiegende Teil des Pla- nungsareals naturräumlich derzeit als „Mischung“ aus verschiedenartigen Grünlandnutzun- gen dar.

Besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile finden sich weder innerhalb des Plan- gebietes noch in dessen unmittelbarer Umgebung.

Die ökologische Wertigkeit des Planbereiches ist somit insgesamt grundsätzlich als nicht übermäßig hoch anzusetzen.

Der o.g. Feldgehölzsaum sowie die am Nordrand außerhalb des Plangebietes zur L 740 hin anschließende, straßenbegleitende Bepflanzung sollen konzeptionell aufgegriffen und innerhalb des Plangebietes zu einem geschlossenen Feldgehölz-Randsaum weiterentwickelt werden.

Neben dem eigentlichen ökologischen Qualitätszuwachs soll dieser Grüngürtel aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen funktional der späteren Wohnbebauung einerseits einen Sichtschutz – und damit verbunden auch einen gewissen „subjektiven Lärmschutz“ – gegenüber der L 740 bieten und ihr andererseits zu anschließenden freien Landschaftsbereichen (nach Norden hin) bzw. tiefer gelegenen Siedlungsteilen (nach Westen hin) hin eine für die hiesige Region typische landschaftsgerechte Einfassung und Abgrenzung verschaffen.

Darüber hinaus soll dieser Grünsaum durch den bereits unter Punkt „4.“ beschriebenen, begleitenden Fußweg auch noch der quartiersnahen Erholung dienen können.

Im Hinblick auf das im Rahmen der Bauleitplanung bestehende ökologische Ausgleichserfordernis hat die Stadt Schmallenberg im März/April 2001 eine Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Maßnahmen für den Naturschutz (ökologische Ausgleichsmaßnahmen) gem. § 135 c BauGB erlassen, um zukünftig auf die Beaufschlagung der privaten Baugrundstücksflächen in B-Plan-Gebieten mit den z.T. erheblich einschränkenden – und nur selten tatsächlich umgesetzten – Maßgaben zur Grundstücksdurchgrünung zu Ausgleichszwecken weitestgehend verzichten zu können.

Statt dessen – und im Sinne des ursprünglichen Umweltschutzgedankens – führt die Stadt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des HSK geeignete Ausgleichsmaßnahmen überwiegend außerhalb der eigentlichen Planbereiche durch, so z.T. auch im Fall des vorliegenden Bebauungsplanes.

Da das Ausgleichserfordernis für Erschließungsanlagen gem. § 127 Abs. 2 BauGB nach geltendem Recht nicht über die o.g. Satzung, sondern über Erschließungsbeitrag abzurechnen ist, sind auch die jeweiligen Ausgleichserfordernisse, die einerseits durch die Errichtung von Erschließungsanlagen, andererseits durch die übrigen plangestützten Eingriffstatbestände bedingt sind, entsprechend zu differenzieren.

Dem gemäß findet sich nachfolgend das durch die „übrigen plangestützten Eingriffstatbestände bedingte Ausgleichserfordernis“ im Abschnitt „Bewertung des Planungszustandes“ unter „Ausgleichserfordernis „A“ “ und das durch die „plangestützte Errichtung von Erschließungsanlagen gem. § 127 Abs. 2 BauGB bedingte Ausgleichserfordernis“ unter „Ausgleichserfordernis „B“ “.

Den genannten Ausgleichserfordernissen „A“ und „B“ werden – soweit unten nicht anders dargelegt - die im Anhang zur Begründung näher konkretisierten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 a BauGB explizit zugeordnet (Sammelzuordnung) – dies ist im Bebauungsplan respektive in der zugehörigen Legende zur Planzeichnung unter „Textliche Festsetzungen“ („Eingriffs-/Ausgleichszuordnung“) entsprechend festgesetzt.

Ausgleichsbilanzierung

Plangebietsgröße insgesamt: 2,9 ha
Größe des Eingriffsgebietes: 2,215 ha

(Anm.: In der Aufsummierung des Eingriffsgebietes bleibt der planmäßig am West- und Nordrand des Plangebietes zu Ausgleichsflächenzwecken festgesetzte Feldgehölzsaum unberücksichtigt (gesamt 6.850 m²).)

Ist-Zustand

- Straßenfläche (Teer) - Biotoptypenliste (Btl.) : Nr. 1; Wertfaktor (WF) : 0 => 340 m ² x (Btl. Nr. 1) / WF 0 =	0 Biotoppunkte (BP)
- Gebäude- und Hofflächen (versiegelt) => 650 m ² x (Btl. Nr. 1) WF 0 =	0 BP
- Wegefläche (Schotter) => 660 m ² x (Btl. Nr. 2) WF 1 =	660 BP
- Private Grünfläche („Mixtur“ aus Garten-/Ackerland, Gärtnerei-/Baumschulflächen, Wiesenflächen, Nadelholz-sonderkulturen – durchgehend mit der Wertziffer „4“ anzusetzen) => 20.500 m ² x (Btl. Nr. 12 -16) WF 4 =	82.000 BP
Gesamtfläche: <u>2,215 ha</u>	Gesamtwertigkeit: <u>82.660 BP</u>

Planungs-Zustand**Ausgleichserfordernis „A“:**

- Baugrundstücksfläche (GRZ = 0,4) => 17.750 m ² x 0,4 (GRZ) x (Btl. Nr. 1) WF 0 =	0 BP
=> 17.750 m ² x 0,6 (Rest) x (Btl. Nr.16) WF 3 =	31.950 BP
- Öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Parkanlage) => 70 m ² x (Btl. Nr. 4) WF 2 =	140 BP
Gesamtfläche: <u>1,782 ha</u>	Gesamtwertigkeit: <u>32.090 BP</u>

Der flächenmäßige Anteil des Ausgleichserfordernisses „A“ an der Gesamteingriffsfläche liegt bei 80 %.

Damit sind für dieses Ausgleichserfordernis 80 % der Plangebiets-Gesamtwertigkeit – mithin 66.128 Biotoppunkte – als Ist-Zustands-Ausgangswert in Ansatz zu bringen.

Abzüglich der Wertigkeit von 32.090 Biotoppunkten im Planungszustand verbleibt ein

Ausgleichserfordernis „A“ von rund 34.000 Biotoppunkten.

Die Deckung des Ausgleichserfordernisses „A“ erfolgt durch externe Maßnahmen zu annähernd 100%.

Dem Erfordernis „A“ ist/sind die in der Anlage 1 zur Begründung aufgeführte(n) Aufwertungsmaßnahme(n) im Stadtforst zugeordnet.

Ausgleichserfordernis „B“:

- Straßenfläche (Teer) - Bestand => 340 m ² x (Btl. Nr. 1) / WF 0 =	0 BP
- (Misch-)Verkehrsfläche (Asphalt/versiegelt) - Neu => 2.350 m ² x (Btl. Nr.1) WF 0 =	0 BP
- Wegefläche (Schotter) - Bestand => 660 m ² x (Btl. Nr. 2) WF 1 =	660 BP

7. Ver- und Entsorgung/Altlasten

7.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die Wassergewinnungsanlagen Bödefeld.

Die quantitative wie qualitative Sicherstellung der Wasserversorgung ist im Wasserwirtschaftlichen Erläuterungsbericht – siehe Anlage 3 zur Begründung – nachgewiesen.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist über die 100 m³ umfassende Brandreserve des Hochbehälters Bödefeld gesichert.

7.2 Energieversorgung

Die Energieversorgung wird durch die zuständige RWE sichergestellt. Die RWE wird im Verfahren beteiligt und in die erforderlichen Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

Zur Sicherstellung einer technisch wie städtebaulich zeitgemäßen unterirdischen Verlegung von notwendigen Versorgungsleitungen enthält der Bebauungsplan unter „Textliche Festsetzungen“ in „Nr.1“ eine entsprechende Bestimmung auf Grundlage von § 9 Abs. 13 BauGB.

7.3 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG wird im Verfahren beteiligt und in die erforderlichen Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

Zur Sicherstellung einer technisch wie städtebaulich zeitgemäßen unterirdischen Verlegung von notwendigen Versorgungsleitungen enthält der Bebauungsplan unter „Textliche Festsetzungen“ in „Nr.1“ eine entsprechende Bestimmung auf Grundlage von § 9 Abs. 13 BauGB.

7.4 Niederschlags-/Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem über Anschluss an das vorhandene Kanalisationsnetz. Näheres dazu ist dem Wasserwirtschaftlichen Erläuterungsbericht zu entnehmen, der als Anlage 3 dieser Begründung beigelegt ist.

Konform zu den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz NW wird das unverschmutzte Oberflächenwasser ortsnahe dem westlich gelegenen Bachlauf der „Palme“ zugeführt, das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage Bestwig.

In Anbetracht des z.T. hängigen Geländes hält der Bebauungsplan zur Verbesserung der (privaten) Kanalanschlussmöglichkeiten am Westrand des Plangebietes ein Leitungsrecht für die optionale Errichtung eines privaten Abwasserkanals vor.

7.5 Abfallentsorgung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Schmallenberg anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfaßt und im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und der Kompostieranlage in Brilon (Betreiber: Fa. Städtereinigung Strätmann, Bestwig) zugeführt. Der anfallende Schrott wird ebenfalls separat eingesammelt und wiederverwertet. Kühlgeräte und Sonderabfälle werden fachgerecht und umweltschonend entsorgt. Die nicht verwertbaren Reststoffe werden von der Stadt Schmallenberg zur Umladestation des Hochsauerlandkreises und anschließend durch den Hochsauerlandkreis zur zentralen Abfalldeponie bzw. einer verfügbaren Müllverbrennungsanlage gebracht. Bauschutt und Bodenaushub werden der Bauschutt- und Bodendeponie des Hochsauerlandkreises in Schmallenberg (Betreiber: Fa. Feldhaus) zugeführt. Soweit möglich werden die anfallenden Bodenmassen jedoch zu Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet benutzt.

7.6 Altlasten

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Sollten jedoch Altlasten / Kontaminierungen festgestellt werden, so sind zum Zwecke der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig sind zur Gefährdungsabschätzung die

Bezirksregierung Arnsberg, das Staatl. Umweltamt in Lippstadt sowie die Untere Bodenschutzbehörde beim Hochsauerlandkreis unverzüglich zu benachrichtigen.

8. Denkmalschutz

Im Plangebiet sind bis jetzt keine schutzwürdigen Objekte bekannt. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:

"Bei Bodeneingriffen, insbs. großflächigen Erdarbeiten, können unbekannte 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.: 02761/93750) 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 wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Geplante Erdarbeiten im Rahmen von Zufahrts- bzw. Erschließungsstraße, vor allem der Mutterbodenabtrag, sollten unter archäologischer Begleitung eines Grabungstechnikers des og. Amtes erfolgen. Hierfür ist eine rechtzeitige vorherige Abstimmung notwendig. Der Oberboden muss mit einem Bagger mit Sandschaufel im rückwärtigen Verfahren abgetragen werden."

9. Bodenordnung

Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation im Plangebiet bietet sich die erforderliche bodenordnerische Neuordnung des Plangebietes im Rahmen eines amtlichen Umlegungsverfahrens an.

Schmallenberg, den 23.06.2006

Halbe
Bürgermeister

Anlage:

Anlage 1
Unterlagen zu den Ausgleichsmaßnahmen

Anlage 2
Merkblätter des Amtes für Agrarordnung Soest betr. „Dorfgerechte Gehölzarten“ und „Traditionelle Obstgehölze“

Anlage 3
Wasserwirtschaftlicher Erläuterungsbericht

Anlage 4
Auszüge aus dem Schalltechnischen Bericht zum Planungsvorhaben