

GEMEINDE ENSE

Bebauungsplan Nr. 87 „Bremer Straße“ Ortsteil Oberense

Begründung

Stand: Entwurf / Offenlegung (Juli 2002)

INHALT

1. Planungsanlass und Planungsziele	2
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	2
3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung / bestehendes Planungsrecht	3
4. Planinhalte und Festsetzungen	3
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	3
4.1.1 Bebauung	3
4.1.2 Erschließung	4
4.1.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen	5
4.2 Baugestalterische Festsetzungen	6
5. Auswirkungen der Planung / Ausgleich der mit den Bauvorhaben verbundenen Eingriffe	6
5.1 Immissionsschutz	6
5.2 Denkmalschutz	7
5.3 Altlasten, Kampfmittel	8
5.4 Auswirkungen auf andere Planungen	9
5.5 Mit den Bauvorhaben verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich	9
6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnende Maßnahmen	11
7. Kosten und Finanzierung	11
8. Flächenverteilung	11

1. Planungsanlass und Planungsziele

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am.....beschlossen, für den Bereich „Bremer Straße“ im Ortsteil Oberense einen qualifizierten Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

In der gleichen Sitzung wurde die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen, in der die bisherige Darstellung als landwirtschaftliche Fläche aufgegeben und statt dessen eine Wohnbaufläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt werden soll (43. Änderung).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Deckung eines Wohnbedarfes für die ortsansässige Bevölkerung.

Konzentriert sich auch die siedlungsstrukturelle Entwicklung der Flächengemeinde Ense mit ihren 14 Ortsteilen und rund 12.500 Einwohnern auf die Ortsteile Bremen, Höingen und Niederense, so ist es dennoch Ziel der Gemeinde, auch in kleineren Ortsteilen Baugrundstücke für einheimische Bewerber bereit zu stellen.

Eine entsprechende Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauplätzen besteht auch innerhalb des 300 Einwohner umfassenden Ortsteils Oberense. Bereits seit rund drei Jahren ist dort kein Baugrundstücke mehr verfügbar. Der Flächenengpass liegt begründet in der spezifischen Struktur Oberenses mit drei landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben in zentraler Ortslage und der unmittelbar östlich an den Ort angrenzenden Konzentrationszone für Windkraftanlagen und den damit einher gehenden Restriktionen für eine wohnbauliche Entwicklung insbesondere im Nordosten des Dorfes.

Ziel des Bebauungsplanes ist deshalb die Erschließung von 8 Baugrundstücken für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser nahe der „Bremer Straße“ im Bereich des südlichen Ortsausgangs nordwestlich der Bremer Straße.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bremer Straße“, Oberense, ist es außerdem, durch Aufnahme entsprechender planungs- bzw. bauordnungsrechtlicher Festsetzungen eine an die Umgebung angepasste ortsübliche, maßstäbliche bauliche Entwicklung des Gebietes zu unterstützen. Damit sollen die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes geschaffen werden. Außerdem sind die naturräumlichen Gegebenheiten im Bebauungsplan zu berücksichtigen und die mit der Planung einher gehenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst innerhalb des Bebauungsplanes auszugleichen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das rund 1,2 ha umfassende Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Siedlungsbereiches von Oberense. Es schließt sich westlich an die entlang der südlichen Bremer Straße bestehende Wohnbebauung an und wird im Süden begrenzt durch die Bremer Straße (K11) bzw. einen in die Bremer Straße einmündenden Wirtschaftsweg. Nach Osten und Norden schließen sich landwirtschaftlich-gartenbaulich genutzte Freiflächen an das Plangebiet an. In einem Abstand von rund 60 m zur nördlichen Plangeietsgrenze befindet sich die Oberenser Schützenhalle.

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil Bestandteil des Flurstücks 215, Flur 4, Gemarkung Oberense (Stand: Planaufstellung).

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird in der Planzeichnung,

Maßstab 1: 500, durch eine Signatur gemäß Planzeichenverordnung eindeutig festgelegt.

Das Plangebiet besitzt in Ost-West-Richtung eine maximale Breite von etwa 65 m, seine maximale Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 200 m. Es fällt nach Nordwesten hin mäßig ab von 207 m NN im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze auf rund 199 m NN an der nördlichen Plangebietsgrenze.

Das Plangebiet und die sich daran angrenzenden Bereiche werden derzeit gartenbaulich-landwirtschaftlich intensiv als gewerbliche Obstbauplantage genutzt.

3. Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung / bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense derzeit noch als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 dargestellt. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan entsprechend der geplanten Darstellung als „Wohnbaufläche“ wird parallel durchgeführt (§ 8 Abs. 3 BauGB). Die Anpassung der 43. Änderung des Flächennutzungsplanes an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz (LPIG NW) wurde durch ein Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg vom ..., Aktenzeichen ... bestätigt.

4. Planinhalte und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Bebauung

Art der baulichen Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Das gesamte Plangebiet wird als „allgemeines Wohngebiet“ (WA) im Sinne von § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind im Allgemeinen Wohngebiet ergänzende öffentliche und private Einrichtungen zulassungsfähig, die das Wohnen nicht stören: So sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, außerdem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Neben den im Allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen Nutzungen werden auch die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen. Die weiteren gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind aufgrund ihres Flächenbedarfes, des damit einher gehenden Verkehrsaufkommens und aus Gründen des Immissionsschutzes im Plangebiet unerwünscht und entsprechend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bremer Straße“ nicht zulässig.

Der Sicherung und Entwicklung der städtebaulichen Eigenart der durch kleinteilige Einfamilienhaus-Bebauung geprägten Umgebung des Plangebietes dient die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB). Sie wird

auf maximal zwei begrenzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie der §§ 16 – 21 a BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl maximal zulässiger Vollgeschosse bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude hinsichtlich der Höhenentwicklung.

Die festgesetzten Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeption.

Für das gesamte Baugebiet gilt eine **Grundflächenzahl** von 0,3; Obwohl damit die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 nicht ganz ausgeschöpft wird, ermöglicht diese Grundflächenzahl nach wie vor eine angemessene Ausnutzung von Grund und Boden. Gleichzeitig wird aber im Hinblick auf die angestrebte Wohnnutzung eine übermäßige Verdichtung vermieden.

Die **Geschossflächenzahl** wird innerhalb des Baugebietes mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung wurde gewählt, um die lockere Einzelhausbebauung der Umgebung aufzunehmen. Eine höhere Verdichtung ist städtebaulich nicht erwünscht.

Die Zahl maximal zulässiger **Vollgeschosse** wird entsprechend dieser Zielsetzung auf eins begrenzt.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet ist die Bauweise generell als offen festgesetzt. Hiermit und mit der ausschließlichen Zulässigkeit der Errichtung von Einzelhäusern soll der städtebaulichen Zielsetzung einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

4.1.2 Erschließung

Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt über die südlich des Plangebietes gelegene „Bremer Straße“ im Bereich der Einmündung des nach Südwesten abzweigenden Wirtschaftsweges. Von dort aus wird ein ca. 130 m langer Stichweg nach Norden in das Gebiet geführt, um die künftigen Baugrundstücke zu erschließen. Die Stichstraße endet in einem Wendehammer, der hinsichtlich seiner Dimensionierung für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist.

Die vorgesehene Straßenraumbreite beträgt 5,50 m. Die Straßenverkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche angelegt.

Das Anliegerparken soll primär auf den Baugrundstücken erfolgen. Festsetzungen für den ruhenden Verkehr werden entsprechend nicht getroffen.

Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet wird die Versorgung mit Wasser, Gas und Elektrizität durch die vorhandenen Netze sicher gestellt:

Das zukünftige Baugebiet wird an die Stromversorgung der RWE Net AG angeschlossen.

Die Wasserversorgung wird durch das Lörmecke Wasserwerk Erwitte sicher gestellt. Auch die Löschwasserversorgung ist gewährleistet. Nach Angabe des Wasserwerkes Lörmecke kann im Regelfall eine Löschwassermenge von 800 ltr/min über einen Zeitraum von 2 Stunden vorgehalten werden.

Die Schmutzwässer werden dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeleitet und der Kläranlage zugeführt. Oberense wird zur Zeit im Mischwassersystem entwässert. Trotz seiner gebietsmäßigen Zugehörigkeit zum Lippe-Verband werden die Abwässer der Kläranlage „Neheim II“ des Ruhrverbandes zugeleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser wird ebenfalls in diesen Mischwasserkanal geführt. Zwar legt § 51a Landeswassergesetz (LWG) vom 04.07.1979 (GV. NW. S. 488) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.07.1995 (GV. NW. S. 926) fest, dass eine grundsätzliche Verpflichtung besteht, für alle Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, die Niederschlagswasser ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Allerdings ist gemäß der gesetzlichen Zielsetzung, situationsangepasste Lösungen für den jeweiligen Fall anzuwenden, eine Versickerung, Verrieselung oder Einleitung in ein Gewässer im Plangebiet nicht bzw. nur schwer möglich. Dies ist das Ergebnis eines hydrogeologischen Gutachtens des Büros Kleegräfe – Büro für Baugrund- und Umweltanalytik, Lippstadt-Bad Waldliesborn. Eine Untersuchung des Versickerungspotenzials des Untergrundes ergab, dass nicht nur aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens innerhalb des Plangebietes, sondern auch durch das damit einher gehende Gefährdungspotenzial durch Rückstau und Oberflächenabfluss sowie durch eine Baugrundgüteverschlechterung von einer Versickerung abzu-sehen ist. Aufgrund des Nichtvorhandenseins eines Fließgewässers im unmittelbaren Nahbereich des Plangebietes kommt eine Vorflutereingabe nicht in Betracht. Das Gutachten kann bei der Gemeinde Ense angefordert werden.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch ein privates Abfallunternehmen im Auftrag der Gemeinde Ense. Der vorhandene Standort von Wertstoff-Sammelcontainern (Altglas, Altkleider) im Einmündungsbereich Bremer Straße wird als solcher planungsrechtlich gesichert.

Da eine Abwasserleitung (Druckleitung DIN 125) das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung quert, wird im östlichen Bereich des Plangebietes ein entsprechendes Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Ein weiteres Leitungsrecht wird entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt. Nach Aussagen der Stadtwerke Soest verläuft dort eine Hauptwasserleitung DN 500. Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im Gebiet wird zudem ein Leitungsrecht in Fortsetzung der Stichstraße nördlich an den Wendehammer anschließend fest gesetzt.

Innerhalb der Leitungsrechte sind keine tief wurzelnden Anpflanzungen vorzunehmen.

4.1.3 Grünordnerische und landschaftspflegerische Maßnahmen

Als gründordnerische und landschaftspflegerische Maßnahme wird eine etwa 960 qm große öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes mit Pflanzung einer dichten Feldhecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen als „Fläche für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Sie grenzt die Bebauung klar nach Norden ab und sichert damit gleichzeitig einen ausreichenden Abstand der Wohnbebauung zu dem von Schützenhalle und kleinen Handwerksbetrieben geprägten Dorfkern. Gleichzeitig kann sie zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft heran gezogen werden.

Gleichen Zwecken dienen zwei insgesamt rund 2.800 qm große, beidseitig des Einmündungsbereiches der das Wohngebiet erschließenden Straße gelegene „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB im Süden des Plangebietes. Zur Entwicklung eines flächenhaften Biotopes und zur Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur im Plangebiet sind sie als Obstwiese

anzulegen. Bedingt durch die Lage der Flächen im Süden des Plangebietes wird der erforderliche Abstand der Wohnbebauung zu mehreren etwa 300 m südlich und südöstlich des Plangebietes gelegenen Windenergieanlagen eingehalten.

Als ergänzende grünordnerische Maßnahme wird textlich festgesetzt, dass je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gepflanzt werden muss. Zur Gestaltung des Straßenraumes muss davon pro Grundstück mindestens ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum entlang der öffentlichen Verkehrsfläche im Abstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie gepflanzt werden.

4.2 Baugestalterische Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Aussagen werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB für die positive Gestaltung des Ortsbildes vorgegeben.

Sie beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll. Die folgenden wesentlichen Gestaltungsprinzipien wurden festgesetzt:

Die **Dachgestaltung** als wichtiges städtebauliches Element lässt im Plangebiet Sattel-, Walm- und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 45° zu. Lediglich für Nebengebäude und untergeordnete Gebäudeteile ist eine abweichende Dachneigung erlaubt. Für Hauptdächer ist nur das geneigte Dach zulässig. Flachdächer mit einer Neigung kleiner 15° sind nur auf Garagen und Nebengebäuden zulässig, wenn sie begrünt sind.

Auf die Festsetzung einer Firstrichtung wird zugunsten eines durch unterschiedliche Firstrichtungen geprägten dörflichen Charakters verzichtet.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Gesamtlänge $\frac{1}{2}$ der Dachlänge am First nicht überschreitet.

Drempel sind bei eingeschossiger Bauweise, gemessen vom Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Rohdecke des Dachgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren, bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig.

Die baugestalterischen Festsetzungen belassen dem Bauherrn bzw. dem Architekten bei der Bauausführung einen genügend großen Gestaltungsspielraum. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der privaten Belange ist hierdurch nicht gegeben.

5. Auswirkungen der Planung / Ausgleich der mit den Bauvorhaben verbundenen Eingriffe

5.1 Immissionsschutz

Insbesondere bedingt durch die Nähe zur Schützenhalle ist eine vollständige Abschirmung des Gebietes vor jeglicher Geräuscentwicklung nicht möglich. Allerdings sind durch den mit der Anlage der Grünfläche gesicherten Abstand der Bebauung zur Schützenhalle und zu den Handwerksbetrieben im Dorfkern (Mindestabstand der nördlichen Bebauung zur Schützenhalle: 75 m) immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten.

Aufgrund der etwa 300 m südlich bzw. südöstlich des Plangebietes gelegenen Windenergieanlagen wurde die RWTÜV Anlagentechnik GmbH von der Gemeinde Ense damit beauftragt, die Geräuschimmissionen im Plangebiet durch die Windenergieanlagen zu ermitteln und zu beurteilen.

Dazu wurden Geräuschmessungen an zwei Punkten innerhalb des Plangebietes durchgeführt: zum einen unmittelbar an der südlichen Plangebietsgrenze, zum anderen weiter nördlich in Höhe der bestehenden Bebauung an der Bremer Straße.

Während der dreistündigen Messungen am 11. September 2001 waren alle Windenergieanlagen im Umfeld des Plangebietes in Betrieb. Aufgrund der gemessenen Windgeschwindigkeit von 7-12 m/s in Bodennähe kann davon ausgegangen werden, dass die Windenergieanlagen mit voller Leistung betrieben wurden.

Die Messungen ergaben, dass der zugrunde gelegte Immissionsrichtwert am südlichen Messpunkt zwar deutlich überschritten wurde. Aufgrund der größeren Entfernung und der Geländetopographie ergab sich am nördlichen Messpunkt in Höhe der bestehenden Bebauung jedoch ein deutlich niedrigerer Immissionspegel. Dort wird der Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete Tag und Nacht eingehalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen, die den niedrigeren Nachtrichtwert um mehr als den zulässigen Umfang überschritten, traten nicht auf.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens gefolgt, die südliche Baugrenze im Plangebiet auf Höhe des nördlichen Messpunktes festzulegen. Durch die Festsetzung einer großflächigen Streuobstwiese im südlichen Plangebiet wurde außerdem der Abschluss von Baugrundstücken und Bebauung nach Süden eindeutig markiert.

Insgesamt liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlen, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, vor.

5.2 Denkmalschutz

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Objekte bekannt. Auch angrenzend an das Plangebiet werden keine Belange des Denkmalschutzes durch die Planung beeinträchtigt.

Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

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 (Tel. 02938/980-0, Fax 02938/4000) und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax. 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde frei gegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

5.3 Altlasten, Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht mit dem Vorhandensein von Altlasten und Kampfmitteln zu rechnen. Im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Soest ist dort keine Altlasten-Verdachtsfläche registriert. Auch mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln ist nicht zu rechnen.

Dennoch wird auf folgendes hingewiesen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bezirksregierung Arnsberg – Staatlicher Kampfmittelräumdienst - (Tel. 02931/82-2139, Fax 02931/82-2520) ist zu verständigen.

Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG). Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind als überlassungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

Mutter und Unterboden sind zu separieren und entsprechend der DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“ einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2,4, und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG).

Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden, u.a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG)

Seit 1995 besteht in Nordrhein-Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst unter www.alois-info.de ins Internet eingeben. Darüber hinaus besteht auch die Möglichkeit, über die Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG) (Tel. 02921-353102, Herr Ruthe) oder über die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest (Tel. 02921-302220, Herr Schulte), Angebote in die Boden- und Bauschuttbörse aufnehmen zu lassen.

Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 Abs. 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage im Sinne des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage gebracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht.

Sofern bauliche Anlagen abgebrochen werden, ist der Abbruchbeginn der Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen. Bei ehemals gewerblich genutzten baulichen Anlagen, ist vor Beginn der Rückbaumaßnahme zusätzlich ein Abbruch- und Materialentsorgungskonzept vorzulegen.

5.4 Auswirkungen auf andere Planungen

Andere Planungen werden durch die Planungen für das Bebauungsplangebiet Nr. 87 „Bremer Straße“ nicht berührt.

5.5 Mit den Bauvorhaben verbundene Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich

Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, sind gemäß § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz (LG) Nordrhein-Westfalen Eingriffe in Natur und Landschaft. Darüber hinaus stellt die Errichtung von baulichen Anlagen nach § 2 Abs. 1 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen gemäß § 4 Abs. 2 Ziffer 4 LG ebenfalls einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nach § 8 BNatSchG i.V.m. § 4 Abs. 4 LG ist der Verursacher eines Eingriffs zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es für die Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Über die Vermeidung und den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wird im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung entschieden (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Mit der Überplanung der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 „Bremer Straße“ einher gehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind als unvermeidbar anzusehen:

So schafft die Planung die Voraussetzung für die Beseitigung eines Flächenengpasses zur Deckung des Wohnbedarfes der ortsansässigen Bevölkerung, die aus genannten Gründen an anderem Standort im Dorf Oberense nicht möglich ist. Hinzu kommt, dass die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommene Fläche bedingt durch ihre intensive landwirtschaftliche Vornutzung als Obstbauplantage von geringem ökologischen Wert ist. Nach Abwägung aller Faktoren untereinander und gegeneinander werden die Belange von Natur und Landschaft deshalb als nachrangig eingestuft.

Entsprechend wird eine Kompensation unvermeidlicher Eingriffe durch die Festsetzung geeigneter Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Plangebiet erforderlich.

Um die mit der Realisierung der Planung einher gehenden Eingriffe und deren Kompensation zu beurteilen, wird im folgenden eine Bewertung, orientiert an der vom Hochsauerlandkreis zu diesem Zweck aufgestellten Biotop-Typen-Liste vom 15.02.1996, vorgenommen. Dabei wird der landschaftliche Istzustand des Plangebietes (Zustand vor Beginn des Eingriffs) dem Planungszustand gegenüber gestellt:

Landschaftlicher Istzustand (Zustand vor Beginn des Eingriffs)

Biotoptyp Listen-Nr.	vorhandene Flächennutzung / Biotoptyp	Fläche (ha)	x	Wertfaktor	=	Wert
	Straßen und Wege					
1	versiegelte Flächen	0,0332	x	0	=	0,0000
5	begrünte, intensiv gepflegte Straßenränder	0,0235	x	2	=	0,0470
	Landwirtschaftlich/gartenbaulich genutzte Fläche					
4 aufgewertet	intensiv genutzte, gewerbliche Obstplantage: junge Obstbäume auf intensiv gepflegtem Rasen	1,1364	x	3	=	3,4092
GESAMT		1,1931				3,4562

Planungszustand bei Voll-Ausnutzung der Festsetzungen

Biotoptyp Listen-Nr.	vorhandene Flächennutzung / Biotoptyp	Fläche (ha)	x	Wertfaktor	=	Wert
	Straßen und Wege					
1	Erschließungsstraße	0,1249	x	0	=	0
5	begrünte, intensiv gepflegte Straßenränder	0,0235	x	2	=	0,0470
	Flächen für Ver- und Entsorgung					
1	Fläche für Wertstoff-Sammelcontainer	0,0036	x	0	=	0
	Nettowohnbauland = Summe aller Baugrundstücke = 0,6454 ha					
1	Versiegelte Fläche durch Überbauung = 0,6454 ha x GRZ 0,3. ¹ = 0,1936 ha	0,1936	X	0	=	0
4 bzw. 16	nicht überbaute Grundstücksfläche / Gärten (Nettowohnbauland 0,6454 ha – versiegelte Fläche 0,1936 ha = 0,4518 ha)	0,4518	x	3	=	1,3554
	Ausgleichmaßnahmen					
22/26	Grünland in extensiver Nutzung / Obstwiese (Hochstämme, Pflanzabstand 10 m x 10 m)	0,2993	x	6	=	1,7958
36	gut strukturierte Hecken / Feldgehölze	0,0964	x	7	=	0,6748
18	Pflanzung von Einzelbäumen je angefangene 250 qm Grundstücksfläche: Anzahl der Bäume = Nettowohnbauland: 250 = 25 Bäume, Traufbereich je Baum: 0,003 ha	(0,075)	x	4	=	0,3000
GESAMT		1,1931				4,173

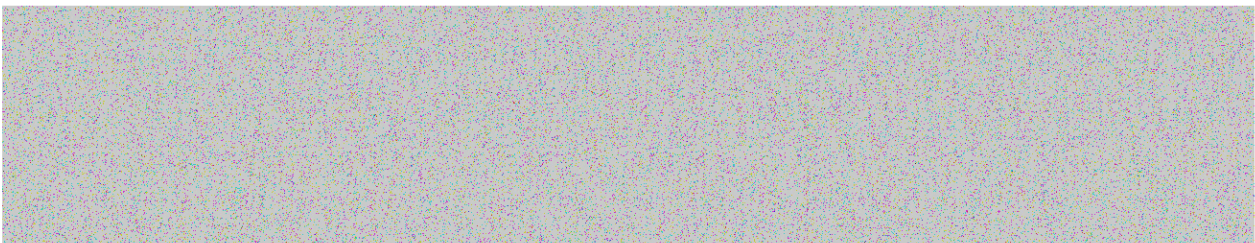
¹ Mit Blick auf die angrenzende Baustruktur und angesichts der groß geschnittenen Grundstücke ist davon auszugehen, dass die Grundflächenzahl (GRZ) nicht um die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige Überschreitung von 50 % für die Realisierung von Garagen und Stellplätzen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, erhöht wird. Vielmehr wird im Gegenteil davon ausgegangen, dass Überbauung und Versiegelungsgrad das Maß der festgesetzten GRZ unterschreiten werden.

Unter Einbeziehung der in Kap. 4.1.3 erläuterten landschaftspflegerischen Maßnahmen wird mit einer im Planungszustand erreichten Wertigkeit von 4,173 Biotoppunkten gegenüber vorher 3,4562 Punkten ein prozentualer Ausgleich von 120,54 % erreicht.

Die Kompensation der mit den geplanten Bauvorhaben einher gehenden Eingriffen wird damit komplett im Plangebiet abgewickelt. Externe Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind deshalb nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung / Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich bzw. werden auf privatrechtlicher Basis abgewickelt.



8. Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,193 ha mit folgender Unterteilung:

Allgemeines Wohngebiet:	0,645 ha
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,148 ha
Öffentliche Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:	0,096 ha
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	0,300 ha
Flächen für Ver- und Entsorgung (Wertstoff-Sammelcontainer):	0,004 ha

Aufstellung:

Meschede, Juli 2002



**Ingenieurgesellschaft
Gierse-Klauke mbH
Stiftscenter
59872 Meschede**

i.A.

Dipl.-Ing. Christina Sondermann