

Vereinfachte landschaftspflegerische Bewertung zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dannenberg“.

Die Aufgabe der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung ist es, gem. dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 1, 2 und 8) sowie dem Landschaftsgesetz NRW (§§ 4 – 6) die durch eine planerische Änderung hervorgerufenen Eingriffe unter Berücksichtigung der Empfindlichkeit des Naturhaushaltes zu bewerten und landschaftspflegerische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, zur Erhaltung und Sicherung von Landschaftsteilen und –elementen, sowie zum Ausgleich oder Ersatz unvermeidbarer Eingriffe zu begründen und festzulegen.

Die landschaftspflegerische Bewertung erfolgt auf einer Vergleichsberechnung zwischen der Ist-Situation und der zukünftigen Inanspruchnahme. Für die vorliegende Planung wird die „Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen von Ludwig, Froelich + Sporbeck 1991“ herangezogen.

Vorbemerkung zur Eingriffsbilanzierung

Anlass zur 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 Dannenberg ist die Veräußerung des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses und der Straße „Am Brandteich“ durch die Gemeinde Marienheide.

Der neue Eigentümer möchte das Gebäude entfernen und das Grundstück zur ursprünglichen Nutzung (Dorfteich) wieder herrichten. Die z. Z. rechtskräftige Fassung des Bebauungsplanes setzt auf diesem Grundstück Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr fest. Um die Anlegung eines Dorfteiches realisieren zu können ist es erforderlich dort eine Wasserfläche auszuweisen. Da die Straße „Am Brandteich“ ausschließlich der Erschließung des oben angeführten Grundstückseigentümers dient, soll die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche entfallen.

Um ein bestehendes Gebäude planungsrechtlich zu sichern und kleinere Anbaumöglichkeiten zu schaffen, soll in der 16. Änderung auch eine überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert werden. Ferner soll der Teilbereich des Grundstückes Flur 26, Flurstück Nr. 56 eine überbaubare Grundstücksfläche erhalten. (Festsetzung als Dorfgebiet) In der z. Z. gültigen Fassung des Bebauungsplanes ist diese Fläche als öffentliches Grün festgesetzt, befindet sich jedoch in Privatbesitz und wird nicht öffentlich genutzt.

Für die notwendige Bilanzierung der vereinfachten landschaftspflegerischen Bewertung wird der Geltungsbereich der 16. Änderung in vier Teilabschnitte untergliedert. (Nummerierung siehe nachfolgende Anlagekarte)

- | | |
|------------------|---|
| Teilabschnitt 1: | Auf der 1155 m ² großen Fläche wird keine weitere Versiegelungsmöglichkeit geschaffen. Somit wird dieses Areal nicht weiter untersucht. |
| Teilabschnitt 2: | Auf der 690 m ² großen Fläche wird die überbaubare Grundstücksfläche geringfügig erweitert. Jedoch ist dieser Bereich als Bestand schon versiegelt. Somit wird dieses Areal ebenso nicht untersucht. |
| Teilabschnitt 3: | Eine 454 m ² große Fläche soll von „öffentlicher Grünfläche“ in „Dorfgebiet“ umgewandelt werden. (Bewertung siehe unten) |
| Teilabschnitt 4: | Eine 72 m ² große Fläche soll von „Fläche für Gemeinbedarf/Feuerwehr“ in „Wasserfläche“ umgewandelt werden. (Bewertung siehe unten) |

Bewertungskriterien

N	Natürlichkeit
W	Wiederherstellbarkeit
G	Gefährdungsgrad
M	Maturität
SAV	Struktur und Artenvielfalt
H	Häufigkeit
V	Vollkommenheit
ÖW	ökologischer Wert
S	Summe

Teilabschnitt 3:

Bestand

Nr.	Biotoptyp	N	W	G	M	SAV	H	V	S	m ²	ÖW
3	Öffentliche Grünfläche	1	1	1	1	1	1	-	6	454	2724
ÖW des Bestandes											2724

Planung

Die Geschossflächenzahl wird (angepasst an den Bestand) mit 0,8 festgesetzt. Somit ergibt sich rein rechnerisch eine 363 m² große Fläche die einer Bebauung zugeführt werden könnte. Da jedoch aus Erfahrungswerten die Festsetzung von 0,8 Geschossflächenzahl im ländlichen Bereich nicht in Anspruch genommen wird, ist zur weiteren Bewertung eine versiegelte Fläche von 250 m² veranschlagt.

Nr.	Biotoptyp	N	W	G	M	SAV	H	V	S	m ²	ÖW
3	Dorfgebiet	-	-	-	-	-	-	-	-	250	-
3	Gärten mit mittlerem Gehölzbestand	1	1	1	2	2	1	-	8	204	1632
ÖW der Planung											1632

Teilabschnitt 4:

Bestand

Nr.	Biotoptyp	N	W	G	M	SAV	H	V	S	m ²	ÖW
1	Feuerwehrgerätehaus	-	-	-	-	-	-	-	-	72	-
ÖW des Bestandes											-

Planung

Nr.	Biotoptyp	N	W	G	M	SAV	H	V	S	m ²	ÖW
1	Dorfteich	3	2	1	2	2	2	-	12	72	864
ÖW der Planung											864

Bei der Durchführung der oben angeführten Planungsabsichten entsteht ein Defizit von 228 Ökopunkten.

Ausgleichsmaßnahmen

Um die gewünschte Vollkompensation zu erlangen, wird in dem Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 auf dem Teilgrundstück Flur 26 Flurstück Nr. 56 eine Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 u. Abs. 6 BauGB festgesetzt (Zweckbestimmung: Anpflanzung von vier altbewährten einheimischen Obstbäumen)

Die Ausgleichsverpflichtung für den Eingriff in das Bodenpotential sowie den Ausgleich der entstandenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch das Anlegen eines durchschnittlichen Gartens mit mittlerem Gehölzbestand und einer zusätzlichen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen geschaffen.

Bedingt durch die Aufgabe des Standortes der freiwilligen Feuerwehr und die Einbeziehung einer öffentlichen Verkehrsstraße werden sich die Immissionswerte im Geltungsbereich der 16. Änderung wesentlich verbessern.

Es erfolgt eine Vollkompensation.

Da die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der 16. Änderung des B. Planes Nr. 39 festgesetzt sind, wird auf eine vertragliche Regelung über deren Kosten, Pflege und Unterhaltung verzichtet.

Zusammenfassung

Der neue Eigentümer des ehemaligen Feuerwehrgerätehauses in der Ortslage Dannenberg möchte das Gebäude entfernen und das Grundstück zur ursprünglichen Nutzung (Dorfteich) wieder herrichten.

Da die Straße „Am Brandteich“ ausschließlich der Erschließung eines Anliegers dient, soll die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche entfallen.

Ein bestehendes Gebäude soll durch eine geringfügige Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche planungsrechtlich gesichert werden.

Eine Fläche die in der z. Z. gültigen Fassung des B. Planes Nr. 39 als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, soll, da sie sich in privatem Besitztum befindet und nicht öffentlich genutzt wird eine überbaubare Grundstücksfläche erhalten. (Festsetzung als Dorfgebiet)

Um den o. a. Gegebenheiten gerecht zu werden ist es erforderlich eine erneute Änderung für den Bebauungsplan Nr. 39 „Dannenberg“ durchzuführen.

Mit dieser Änderung ergeben sich Ausgleichserfordernisse. Diese notwendigen Ausgleichsmaßnahmen sind im Geltungsbereich der 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Dannenberg“ festgesetzt, so dass auf eine vertragliche Regelung über deren Kosten, Pflege und Unterhaltung verzichtet wird.

Es entsteht eine Vollkompensation.

Gemeinde Marienheide

**Anlagekarte zur
16. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 39**

Maßstab 1 : 500

