BEGRÜNDUNG

des Bebauungsplanes Nr. 98 "Heuslinger Hang" in Freudenberg-Oberheuslingen

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Plangebietsbeschreibung und Lage im Raum
3. Übergeordnete Planungen
4. Vorbereitende Planungen
5. Städtebauliche Zielsetzungen
6. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)
7. Sicherung und Bauleitung
8. Grundsätze für soziale Maßnahmen
9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Umweltbericht
Anlage 2a	Übersichtsplan mit geplanten externen Ausgleichsflächen AF 1-3
Anlage 2b	Übersichtsplan mit geplanter externer Ausgleichsfläche AF4
Anlage 2c	Gebietsinterne Pflanzgebotsflächen
Anlage 2d	Lageplan zum Ist-Zustand und Bewertung
Anlage 3	Verkehrsbericht
Anlage 4	Abwassertechnischer Erläuterungsbericht

Stand Januar 2004

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 10.04.2003 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (Bau GB) beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 98 "Heuslinger Hang" aufzustellen.

2. Plangebietsbeschreibung und Lage im Raum

2.1 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteils Oberheuslingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird insbesondere wie folgt begrenzt:

Im Norden	durch die Gemarkung Oberheuslingen, Flur 4, Flurstücke 97, 98, Teil aus 127 und 128
Im Westen	durch die Gemarkung Oberheuslingen, Flur 4, Flurstücke 129, Teil aus 130
Im Süden	durch die Gemarkung Oberheuslingen, Flur 4, Flurstücke 390, 396, Straße "Zum Berge"
Im Osten	durch die Gemarkung Oberheuslingen, Flur 4, Flurstücke 429, 430, 432, 433, 96

2.2 Lage im Raum

Topographisch liegt das Plangebiet auf einer weichen Bergkuppe, welche am nordwestlichen Ortsrand Oberheuslingens an die vorhandene Bebauung anschließt.

Das Plangebiet liegt vom Zentrum der Stadt Freudenberg mit einer Vielzahl an Infrastruktureinrichtungen ca. 3,5 km entfernt.
In Oberheuslingen selbst befindet sich ein Kindergarten, die nächste Grundschule liegt in Oberfischbach. In Oberheuslingen gibt es einen Getränkehandel, eine Gaststätte und einen Friseur.
Eine Anbindung an die A 45 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Das Plangebiet liegt im Mittel 338 m üNN, der Höhenunterschied im Plangebiet beträgt ca. 16 m.

2.3 Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist rund 1,63 ha groß und umfaßt ca. 29 Baugrundstücke.

Die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gliedern sich wie folgt:

überbaubare Flächen	ca. 8176 m²	→	50 % der Gesamtfläche
nicht überbaubare Flächen	ca. 5582 m²	→	34 % der Gesamtfläche
Verkehrsflächen	ca. 2502 m²	→	16 % der Gesamtfläche
davon			
private Grünflächen (Pflanzgebote)	ca. 940 m²	→	6 % der Gesamtfläche

3. Übergeordnete Planungen

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Raumordnungsgesetz, im Bundesraumordnungsprogramm, im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach §1 Abs. 4 Bau GB hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

3.1 Raumordnung

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (Bundesgesetzblatt Teil 1, S. 2102) und des Bundesraumordnungsprogrammes (BROP) vom 23.04.1975.

3.2 Landesplanung

Die Stadt Freudenberg ist im Landesentwicklungsplan (LEP) vom 15.03.1995 als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern ausgewiesen. Im Versorgungsbereich besitzt die Stadt Freudenberg Teilfunktion eines Mittelzentrums. Für den Stadtteil Oberheuslingen sieht der LEP keine besonderen Darstellungen für das Plangebiet vor. Die Stadt Freudenberg liegt an den Entwicklungsachsen erster Ordnung Hagen – Siegen (A 45) und zweiter Ordnung Siegen – Waldbröl.

3.3 Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom 10.10.1989 sieht für das Plangebiet einen Agrarbereich vor.

4. Vorbereitende Planungen

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg, wirksam seit dem 28.04.1997 stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die sich auf die gemeindliche Planung innerhalb des Plangebietes auswirken, sind, soweit der Gemeinde bekannt, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

Bevölkerungsentwicklung:

Einwohnerzahl der Stadt Freudenberg		Einwohnerzahl im Stadtteil Oberheuslingen	
Stichtag 31.12.1996:	18.331	Stichtag 31.12.1996:	877
Stichtag 31.12.2002:	18.497	Stichtag 31.12.2002:	876
Zuwachs absolut	166	Abgang absolut	1
Zuwachs in %	1,02	Abgang in %	0,11

Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Oberheuslingen vollzog sich nicht in dem Maße wie in dem gesamten Stadtgebiet. Man kann aufgrund der Bevölkerungszahlen von einer Stagnation der Bevölkerungsentwicklung reden. Hierin liegt auch der Grund, dass es seit Jahren eine Nachfrage an Baumöglichkeiten in diesem Stadtteil gibt.

5.2 Planungsanlaß und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Oberheuslingen hat sich in den letzten 20 Jahren durch die Schließung von Baulücken mit Wohnhäusern im Siedlungsbereich vollzogen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 98 "Heuslinger Hang" soll die Deckung des weiteren Wohnraumbedarfs an dieser Stelle vollzogen werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten bietet sich an dieser Stelle eine Einfamilienhausbebauung an. Ein Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, die hier vorhandene und den Bereich prägende Bebauung fortzuführen, welche mehrheitlich aus einer Einfamilienhausbebauung besteht.

Die Grundstücksgrößen und Zuschnitte sind so gewählt, dass nach Vollzug der möglichen Bebauung eine insgesamt aufgelockerte durchgrünte Bebauung des gesamten Plangebietes gewährleistet ist. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass hier überwiegend entsprechend der ortstypischen Bauweise wie zuvor beschrieben Einzel- und Doppelhäuser entstehen können. Die Größe der Baugrundstücke wurde so geplant, dass hier Bauland für junge Familien entsteht.

5.3 Zielsetzungen im Einzelnen

Das Plangebiet grenzt nordwestlich an die bestehende Wohnbebauung Oberheuslingens an. In diesem Wohnbereich hat sich überwiegend eine Ein- und teilweise auch Zweifamilienhausbebauung vollzogen.
Dieser vorhandene Wohncharakter soll auch für das Plangebiet "Heuslinger Hang" Rechnung tragen.
Im gesamten Planbereich wird daher eine reine Wohnbebauung (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,3, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,6 festgesetzt. Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sich hier neben der freistehenden Einfamilienhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung entwickeln kann. Die Grundstücksgrößen sowie die überbaubaren Flächen sind so dimensioniert, dass sich im Plangebiet eine aufgelockerte Wohnhausbebauung vollziehen kann. Hierdurch soll eine durchgrünte Bebauung des gesamten Bereiches gewährleistet werden. Je

Einzelhaus sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit.

Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes wird durch die vorgesehenen Festsetzungen sichergestellt, dass sich das Baugebiet dem Erscheinungsbild des Stadtteils Oberheuslingen anpasst. Mit der geplanten Bebauung wird auch ein landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Um diese Entwicklung zu festigen, werden weitere gestaltungsrechtliche Festsetzungen getroffen, welche die Dachformen, die Dachneigungen, Wand- und Firsthöhen festlegen. Weiterhin werden über die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen auch Materialien und Farben der Wand- und Dachflächen vorgegeben. Hierdurch soll das Gebiet im Einklang mit den angrenzenden Wohnbereichen ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Siedlungsbereiches erhalten. Neben dem Satteldach sollen auch Pultdächer als Dachform zugelassen werden. Auf eine vorgegebene Hauptfirstrichtung wird verzichtet, damit sich im Baugebiet trotz der sonstigen gestaltungsrechtlichen Festsetzungen eine Gestaltungsvielfalt entwickeln kann.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch Verlängerung der bestehenden Straße "Heuslinger Hang" erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit anschließender Ringstraße. Zusätzlich wird es zwei Stichwege besonderer Zweckbestimmung geben, um zum Einen in südöstlicher Richtung eine fußläufige Verbindung zur Straße "Zum Berge" zu schaffen und zum Anderen, um in nordwestlicher Richtung weiterhin eine Nutzung des Wirtschaftsweges zu gewährleisten. Diese Wege werden mit abschließbaren Pollern für die Durchfahrt mit Pkws gesperrt. Die Befahrbarkeit wird lediglich Forst- und landwirtschaftlichen Fahrzeugen ermöglicht.

Die Erschließungsstraße "Heuslinger Hang" wird im Endausbau 5,50 m breit sein zzgl. beidseitig 50 cm Schrammbord. Die Stichstraße als Verbindung zwischen dem "Heuslinger Hang" und der geplanten Ringstraße wird in einer Breite von 5,70 m ausgebaut mit einer Parkbucht mit zwei Stellplätzen. Die Ringstraße wird 4,90 m breit sein und zwei Ausweichen sowie einer Parkbucht mit zwei Stellplätzen haben. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden 3,50 m breit sein, in nordwestlicher Richtung schließt hieran der landwirtschaftlich genutzte Weg an (siehe hierzu auch die Anlage "Bebauungsplan"). Die Straßen sollen als gemischte Verkehrsflächen für den fußläufigen Verkehr und Fahrverkehr genutzt werden.

5.5 Bestandsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine baulichen Anlagen vorhanden.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Heuslinger Hang". Die vorhandene Bebauung wird durch diese Maßnahme in ihrem Bestand nicht negativ berührt.

5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, 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 Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde 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 den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW)

5.7 Naturschutz und Landschaftspflege

Auf Grund der Flächengröße des Bebauungsplanes (1,63 ha) ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit entsprechend des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 für den Bebauungsplan erforderlich, da der untere Schwellenwert von 20.000 qm versiegelter Grundfläche der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erreicht wird.
Um dennoch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens darzulegen, welche ggf. betroffenen Schutzgüter ein Konfliktpotential enthalten und mit welchen Maßnahmen dem begegnet wird, ist der Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB als Anlage beigefügt.

6. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)

Die elektrische Versorgung des Plangebietes wird durch das Elektrizitätswerk Siegerland betrieben.

Die Restabfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgen im Rahmen der für die Stadt Freudenberg bestehenden abfallwirtschaftlichen Regelungen, wie diese durch Satzungsrecht und Maßnahmen des Dualen Systems festgelegt sind.

Die Gasversorgung für das Plangebiet wird im Zuge der Anbindung von Oberheuslingen an das Leitungsnetz der Rhenag gewährleistet.

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.
Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes wird durch Verlegung entsprechender Abwasserleitungen im Mischsystem an das öffentlich vorhandene Kanalnetz in Oberheuslingen und somit an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Freudenberg angeschlossen. Das gesamte vorhandene Kanalnetz in Oberheuslingen, mit Ausnahme des Baugebietes „Rimberg", welches im Trennsystem entwässert wird, ist im Mischsystem ausgeführt. Die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Strasse

„Heuslinger Hang“ sowie in der Strasse „Zum Berge“ ist für zusätzliche Belastung ausreichend dimensioniert.
Für den Stadtteil Oberheuslingen ist der zu bebauende Bereich in der genehmigten Kanalnetzplanung enthalten.

Aufgrund von Prüfungen ist eine Verpflichtung gemäß §51a Abs.1 Landeswassergesetz (LWG) entsprechend §51a Abs.4 (LWG) nicht gegeben.
Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort von dem Nutzungsberechtigten des Grundstückes zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.
Bei dem zu erschließenden Gelände handelt es sich um eine Hanglage, die keinen direkten Vorfluter hat. Der Anschluss an einen Vorfluter hätte in diesem Fall auf Grund der Topographie in zwei Richtungen zu erfolgen.

Das Bebauungsplangebiet wurde bereits in der Entwässerungsplanung des gesamten Heuslingtales (Einzugsgebiet E4) als Mischsystem berücksichtigt. Sowohl das RÜ 4/64 in Oberheuslingen als auch das RÜB 4/36 in Niederndorf entsprechen der Genehmigung der Bezirksregierung Arnsberg vom 18.07.2000.

Das RÜB 4/36 wird, basierend auf der Schmutzwasserberechnung, derzeit erweitert und angepasst.

Soweit das Niederschlagswasser noch weiter genutzt werden soll, können Zisternen mit einem Überlauf errichtet werden, die das überschüssige Niederschlagswasser in den Abwasserkanal abgeben.
Ein abwassertechnischer Erläuterungsbericht ist der Begründung als Anlage 4 beigefügt.

Für den anfallenden Bodenaushub für die Herstellung der Erschließungsanlagen und der Gebäude erfolgt im Gebiet selbst weitestgehend ein Massenausgleich. Sonstiger Bodenaushub wird, soweit spezielle gesetzliche Regelungen nichts anderes aussagen, den vom Kreis Siegen-Wittgenstein betriebenen Abfallbeseitigungsanlagen zugeführt.

7. Sicherung und Bauleitplanung, Bodenordnung

Die Realisierung der Planung soll voraussichtlich ab dem Frühjahr 2004 erfolgen. Die Planung und Durchführung des Bebauungsplanes sowie die Erschließung wird einem privaten Erschließungsträger übertragen. Zur Verwirklichung schließt die Stadtverwaltung Freudenberg einen städtebaulichen- sowie Erschließungsvertrag ab. Ein Umlegungsverfahren findet nicht statt, da der Erschließungsträger die gesamte Fläche erwirbt.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die vorliegende Planung wird nicht in den vorhandenen Baubestand eingegriffen, so dass Umsetzungs- bzw. Verlagerungsmaßnahmen nicht anstehen.

Die Plandurchführung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzenden Bewohner aus. Beeinträchtigungen in wirtschaftlicher als auch in sozialer Hinsicht sind daher nicht zu erwarten.

Die vorhandene Vorfelderschließung der Straße "Heuslinger Hang" wurde örtlich aufgemessen und von einem Fachingenieur bezüglich der zusätzlichen Aufnahme des Fahrverkehrs des neuen Baugebietes in Verbindung mit einer Verkehrszählung untersucht. Falls notwendig, werden im Bereich des Kindergartens als Schwerpunkt der Verkehrsbelastung dementsprechende Maßnahmen erfolgen.

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung entstehen, wurden überwiegend auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung maßgeblichen Kostenansätze ermittelt.

Hiernach entstehen überschläglich folgende Kosten (alle Werte Netto zzgl. 16% MwSt.)

Erschließungsstraße einschl. Gehwege, Schrammbord, Straßenbeleuchtung	213.000 €
Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser)	105.000 €
Wasserversorgung	54.000 €
Grünflächen (Ausgleichsmaßnahmen)	37.500 €
Planungskosten und Versicherungen	64.000 €
Summe	473.500 €

Die Finanzierung dieser Kosten wird von dem Erschließungsträger gewährleistet. Die Herstellungskosten für den Kanalentwässerungsbereich werden von dem Erschließungsträger vorfinanziert und nach geprüfter Schlussabrechnung von der Stadt Freudenberg zurückerstattet. Gleiches gilt für die Trinkwasserversorgungsanlage.

Notwendige Maßnahmen im Bereich der Vorfelderschließung werden von der Stadt Freudenberg übernommen.

Kreuztal, den 23.01.2004 Der Erschließungsträger

Freudenberg, den 11.03.2004

Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Stadt Freudenberg

Bebauungsplan Nr. „Heuslinger Hang“

Gemarkung Oberheuslingen

Umweltbericht

mit integriertem

landschaftspflegerischen Fachbeitrag

September 2003

1. Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Freudenberg beabsichtigt, eine etwa 1,6 ha große Fläche in der Gemarkung Oberheuslingen unmittelbar nördlich der geschlossenen Bebauung als Wohnfläche auszuweisen. Diese Nutzung ist gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg dort vorgesehen.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Plangebiet.

Auf Grund des Geltungsbereiches von rund 1,6 ha Flächengröße ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit entsprechend des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 für den Bebauungsplan erforderlich, da der untere Schwellenwert von 20.000 qm versiegelter Grundfläche der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erreicht wird.

Um im Rahmen des Aufstellungsverfahrens darzulegen, welche ggf. betroffenen Schutzgüter ein Konfliktpotenzial enthalten und mit welchen Maßnahmen dem begegnet werden kann, wird der nachfolgende Umweltbericht vorgelegt.

Im Rahmen dieses Berichtes sind keine ins Einzelne gehenden Untersuchungen oder Gutachten zugrunde zu legen. Gleichwohl wird auf die bisherigen, für das Vorhaben vorliegenden Untersuchungen zurückgegriffen, aus denen bereits wesentliche Hinweise insbesondere zu eventuellen Massnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen ersichtlich sind. Aufbauend auf diese Untersuchungen sind ausserdem bereits konkrete Massnahmen entwickelt worden, die geeignet sind, unvermeidbare Auswirkungen des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Die Ausweisung des Wohngebietes ist unvermeidlich geworden, um den dringenden Bedarf an privatem Wohnraum in Oberheuslingen zu befriedigen und eine weitere geordnete Entwicklung der Bebauung im zusätzlich zu erschliessenden Aussenbereich sicherzustellen.

Die Zielsetzung des Umweltberichtes ist es, die Merkmale des Vorhabens aufzuzeigen, den Standort zu beschreiben und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens zu erfassen. Damit enthält der Umweltbericht auch wesentliche Inhalte einer allgemeinen Vorprüfung nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG.

2. Merkmale des Vorhabens

Die bebaute Ortslage von Oberheuslingen wird in nördlicher Richtung um insgesamt ca. 1,62 ha erweitert. Auf etwa 1,37 ha werden Wohnhäuser errichtet, die von vielfältig gestalteten Gärten (private Grünflächen) umgeben sind; von dieser Fläche werden rund 0,41 ha mit Zufahrten, Terrassen sowie Gebäuden dauerhaft versiegelt. Außerdem werden rund 0,26 ha von öffentlichen Verkehrswegen zusätzlich versiegelt.

Das oberflächlich abfliessende Niederschlagswasser entwässert über ein Mischsystem. Wegen ungeeigneter Untergründe (flachgründige Lage auf einem Riedel) ist voraussichtlich weder eine vollständige noch eine teilweise Versickerung möglich. Eine entsprechende Untersuchung hierüber wird nachgereicht.

Zwar wird das bestehende Natur- und Landschaftspotenzial aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohngebiet verändert. Durch die sehr lockere Anordnung der geplanten Bebauung (Grundflächenzahl 0,3) sowie durch die vorgesehenen Begrünungsmassnahmen innerhalb des Baugebietes werden diese Auswirkungen aber deutlich minimiert bzw. fast zu einem Drittel ausgeglichen. Höhere Ausgleichswerte innerhalb des Baugebietes sind nicht erreichbar, da der unterschiedlich stark ausgeprägte Magerwiesencharakter der Fläche im heutigen Zustand eine tendenziell überdurchschnittliche ökologische Wertigkeit aufweist, die auf später bebauten Parzellen nur teilweise wieder hergestellt werden kann.

Für die verbleibenden, unvermeidbaren und nicht weiter zu minimierenden Auswirkungen ist vorgesehen, über Kompensationsmassnahmen auf Waldflächen der Gemarkungen Nieder- und Oberheuslingen und Bühl den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erheblich zu verbessern.

3. Standort des Vorhabens

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha im Aussenbereich. Es ist im Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die südöstliche Grenze des Plangebietes entspricht dem heutigen Ortsrand von Oberheuslingen (Wohngebiet). Im Norden und Westen grenzt das Gebiet an weitere landwirtschaftlich genutzte Freiflächen, die stellenweise von einigen Feldgehölzen gegliedert sind. Die Fläche liegt auf einem nach Südosten exponierten, flach auslaufenden Unterhang eines Riedels, der vom ca. 700 m nördlich gelegenen Häseler Kopf ausstrahlt. Entsprechend dieser Lage besitzen die Flächen Hangneigungen von lediglich 4 bis 8 %, erst am Südrand des Gebietes werden 10 % Neigung erreicht. Für die Verhältnisse des Naturraums sind dies sehr niedrige Werte. Die Höhenlage reicht von 333 m ü. NN im Süden bis 342 m ü. NN im Nordwesten. Die höchsten Erhebungen in der näheren Umgebung übersteigen nur knapp 400 m ü. NN, die Talsohle der nach Süden entwässernden Häusling liegt auf ca. 310 m ü. NN.

Auf dem schwach geneigten Hang sind flach- bis mittelgründig entwickelte Braunerdeböden entstanden. Aufgrund der hohen, sonnenexponierten Lage sind sie vorwiegend mäßig trocken ausgeprägt. Alle betrachteten Flächen sind durchweg potenzielle Wuchsorte eines natürlichen Hainsimsen-Buchenwaldes, der in den tieferen Lagen bereits zunehmend mit Hainbuchen und Stieleichen durchsetzt sein könnte.

Das Klima ist atlantisch geprägt und somit regenfeucht mit mässig warmen bis kühlen Sommern und milden Wintern. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen.

Das Plangebiet wird als Grünland (Wiese) teils extensiv, teils mäßig intensiv bewirtschaftet. Die durch das Gebiet führenden Wirtschaftswege sind unversiegelt und teilweise mit Gras bewachsen.

Erholungsnutzung findet in dem Gebiet insofern statt, als die vorbeschriebenen Wirtschaftswege gelegentlich von Spaziergängern frequentiert werden; der nordöstliche der beiden Wege in Verlängerung der Straße „Heuslinger Hang" wird auch als fußläufige Zuwegung zum ca. 200 m nördlich gelegenen Friedhof benutzt.

Der geplante Standort des Vorhabens weist eine vergleichbare Ausstattung mit natürlichen Schutzgütern auf, wie sie in der näheren und weiteren Umgebung wiederholt vorkommen. Größtenteils handelt es sich um Grünland mit einem unterschiedlich hohen Anteil von Magerkeitszeigern, das sich daher zwar von dem reinen, intensiv genutzten Wirtschaftsgrünland deutlich unterscheidet, aufgrund der gleichwohl noch parzellenweise intensiven Bewirtschaftung und dem unstetigen Vorkommen dieser Zeigerarten noch keinen Schutzstatus als geschützter Biotop nach § 62 LG NRW besitzt. Lediglich die Teilfläche nordöstlich des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Straße „Heuslinger Hang" unterliegt aufgrund des zahlreichen, stetigen Vorkommens entsprechender Magerkeitszeigerarten eindeutig diesem Schutzstatus und ist entsprechend als geschützter Biotop ausgewiesen. Weitere naturschutzrechtliche Schutzvorschriften sind in dem Gebiet nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete und gesetzliche Überschwemmungsgebiete befinden sich ebenfalls nicht in dem Vorhabensraum.

Das engere Planungsgebiet ist nicht als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft. Es gibt keine bekannten Bodendenkmale. Auch sonstige Denkmale bzw. Denkmalensembles sind nicht vorhanden.

4. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens unterteilen sich in

- Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (unter anderem auf die Schutzgüter Vegetation, Fauna, Boden, Geologie, Wasser, Klima)

- Auswirkungen auf die Menschen bzw. anthropogen empfundene Wertinhalte (unter anderem Immissionsschutz/Gesundheitsvorsorge, Denkmalschutz, Landschaftsbild) und

- Auswirkungen auf Sachgüter (z. B. wegfallende Nutzungsvorteile der heute vorhandenen Land- und Forstwirtschaft)

Bei dieser Unterteilung kann man auch **zwischen naturbezogenen, menschbezogenen und wirtschaftsbezogenen Schutzgütern** unterscheiden. All diese Schutzgüter stehen in Wechselwirkungen zueinander. Daher haben direkte Auswirkungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut sehr häufig indirekte Auswirkungen auf andere Schutzgüter zur Folge.

4.1 Merkmale der Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter

Die natürlichen Schutzgüter umfassen die lebendigen und nicht lebendigen Faktoren des Naturhaushaltes, die vordergründig unabhängig von menschlichen Einflüssen betrachtet werden. In der heutigen Siegerländer Landschaft sind sie überall von der aktuellen menschlichen Nutzung geprägt. Sie stellen allerdings auch die Lebensgrundlage der Menschen dar, insofern ist eine Rückkopplung bzw. ein Beziehungsgeflecht zu den menschbezogenen und wirtschaftsbezogenen Schutzgütern stets gegeben.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene **Vegetation** sind zunächst deutlich sichtbar, da die aktuell vorhandene Vegetation (Grünland) auf den Eingriffsflächen entfallen wird. Da solche Auswirkungen weder völlig vermieden noch über die bereits niedrig gewählte Grundflächenzahl weiter minimiert werden können, wird die Vegetation auf allen Flächen innerhalb des Gebietes, wo dies möglich erscheint, erhalten oder aufgewertet, darüber hinaus wird die Vegetation auf entsprechend umfangreichen Flächen ausserhalb des Gebietes ebenfalls aufgewertet. Den Flächen mit dauerhafter Verschlechterung der Vegetationsstrukturen (d. h. meist Wegfall und Versiegelung) werden Flächen mit Verbesserung der Vegetationsstrukturen gegenübergestellt. Damit wird den Auswirkungen wirksam begegnet.

Entsprechendes gilt für die **Fauna**. Unvermeidliche Auswirkungen treten auf die Vogel- und Insektenfauna insbesondere im Bereich der Magerwiese im Nordosten sowie auf den übrigen Grünlandflächen auf. Diese Flächen werden allerdings bereits heute von den von der angrenzenden Wohnbebauung ausgehenden, merklichen akustischen und optischen Reizimpulsen betroffen, so daß hier keine empfindlichen Arten zu erwarten sind.

Um den Verlust besonders der Magerwiesen zu kompensieren, wird der unmittelbar nordwestlich angrenzende, teilweise fehlbestockte Fichtenbestand durch einen locker angeordneten Laubmischwald ersetzt. Zu den verbleibenden Magerwiesen hin wird ein besonders breiter, gestufter Waldrand mit ausgedehntem Krautsaum angeordnet, um der Fauna vor Ort neue, hochwertige Strukturen anzubieten. Die vorgesehenen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werten die faunistische Bedeutung der dortigen Nadelwaldbestände ebenfalls erheblich auf, so daß auch für die Fauna ein in der Summe der Maßnahmen annähernd vollständiger Ausgleich erzielt wird.

Auswirkungen auf **Oberflächengewässer** sind nicht zu erwarten, da im engeren Plangebiet keine solchen vorhanden sind und die Entwässerung über ein Mischsystem vorgesehen ist.

Der **Grundwasserhaushalt** wird durch die von der Bebauung ausgelösten Versiegelung direkt beeinflusst. Dieser Auswirkung wird begegnet, indem der verstärkte Oberflächenabfluss in das öffentliche Kanalsystem (Mischsystem) eingeleitet wird. Der vorhandene Untergrund ist voraussichtlich nicht geeignet, das anfallende Niederschlagswasser in nennenswertem Umfang zu versickern. Entsprechende hydrogeologische Untersuchungen sind noch zu erbringen.

Die Versiegelung hat auch auf das Schutzgut **Boden** Auswirkungen, die unvermeidbar sind und allenfalls örtlich durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung etwas minimiert werden können. Die flächensparende Anordnung der Erschliessung ohne Wendeanlagen und die vorgesehene Parzellierung des Gebietes wurde auch deshalb gewählt, um die Eingriffe in das Schutzgut Boden weiter zu minimieren; hierdurch werden grössere Einschnitte in das Gelände weitgehend vermieden und der anfallende Aushub möglichst innerhalb des Gebietes umgelagert, d. h. in rechtlich zulässiger Weise verwertet. Die trotzdem anfallenden, überschüssigen Bodenmassen werden auf zugelassenen Bodendeponien im Kreisgebiet abgelagert. Mit Auswirkungen auf die **Geologie** als natürlich vorhandenes Schutzgut ist nicht zu rechnen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** sind auf den ersten Blick erheblich, denn die freien Grünlandflächen nördlich der bestehenden Ortslage Oberheuslingen sind als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete für diese Bebauung bedeutsam. Sie werden jedoch nur auf einer kleinen Teilfläche wegfallen. Außerdem verbleiben zwischen dem neu entstehenden Ortsrand und dem Häseler Kopf genügend Freiflächen, die diese Funktion weiterhin ausüben werden. Eine Zunahme der Nebelhäufigkeit oder weitere Klimaveränderungen sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

4.2 Merkmale der Auswirkungen auf die menschbezogenen Schutzgüter

Die menschbezogenen Schutzgüter umfassen diejenigen Faktoren, die die Lebensqualität der Bevölkerung beschreiben. Sie sind auch als Gesamtheit der Wohlfahrtsfunktionen aufzufassen. Daher unterliegen diese Schutzgüter häufig stark subjektiven Einschätzungen und sind nur in einigen Fällen, z. B. bei Immissionsschutzfragen, über Grenzwerte objektiv fassbar.

Anfangs werden besonders während der Bauzeiten Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** trotz der vorhandenen Vorbelastung der angrenzenden Ortslage auftreten. Aufgrund der Lage des Baugebietes auf einem exponiert gelegenen Riedel wird es von vielen Flächen einsehbar sein. Diese Auswirkungen können jedoch zum einen durch die Begrenzung der Höhe der vorgesehenen Bebauung, zum einen durch eine wirksame Eingrünung der Bauwerke zu einem grossen Teil minimiert werden, so dass zwar eine restliche, aber unerhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bleibt. Daher wird die geplante Bebauung in kurzer Zeit ebenso wie die schon vorhandene Bebauung in das bestehende Landschaftsbild integriert sein.

Die Auswirkungen auf die **Wohnnutzung** in der südlich des Gebietes gelegenen, vorhandenen Ortslage von Oberheuslingen sind zumindest bauzeitlich gegeben, da in dieser Zeit die Baustellen sichtbar sind und zeitweise Baulärm auftreten wird. Mittel- bis langfristig heben sich diese Auswirkungen wegen der dann gleichartigen Nutzung auf bzw. sind nicht mehr als Auswirkungen zu bezeichnen. Die voraussichtliche Zunahme des Individualverkehrs von der K 19 über die innerörtliche Straße „Heuslinger Hang" kann durch Anpassung des Querschnitts dieser innerörtlichen Straße sowie durch verkehrsberuhigende Maßnahmen auf eine verträgliches Maß beschränkt werden.

Immissionen von anderen Verursachern können von vorhandenen Verkehrstrassen ausgehen. Die A 45 (Sauerlandlinie) verläuft ca. 900 m in nordöstlicher Richtung auf dem Höhenrücken zwischen Oberheuslingen und Lindenberg auf einem kurzen Abschnitt im Auftrag. Dieser Bereich ist teilweise von einem weiteren Riedel des Häseler Kopfes abgeschirmt. Mit einer deutlichen Geräuschkulisse muß daher allenfalls bei seltenen Ostwetterlagen gerechnet werden.
Die innerörtlichen Straßen sowie K 19 Lindenberg-Oberfischbach und die K 20 Büschergrund-Oberheuslingen, die im Talgrund südwestlich und südöstlich des Plangebietes verlaufen, lösen dort keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase aus. Der voraussichtliche Geräuschpegel liegt voraussichtlich zur Tageszeit und zur Nachtzeit unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für Reine Wohngebiete. Daher sind Schallschutzmaßnahmen planerischer, aktiver oder passiver Art im Plangebiet nicht erforderlich.

Bau-, Kultur- und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand im engeren Plangebiet nicht betroffen.

Die **Freizeit- und Erholungsnutzung** wird allenfalls bauzeitlich etwas beeinträchtigt, da die zur Zeit frequentierten Wirtschaftswege vorübergehend nur eingeschränkt nutzbar sein werden. Der nordöstliche Wirtschaftsweg wird im Zuge der Erschließung des Gebietes auf ca. 70 m Länge durch die neue Erschließungsstraße ersetzt. Nach erfolgter, wirksamer Eingrünung ist eine erholungsbezogene Wahrnehmung des nördlichen Ortsrandes von Oberheuslingen wiederhergestellt.

Während die **Fischerei** nicht betroffen wird, ist eine **jagdliche Nutzung** auf den neuen Wohnbauflächen nicht mehr möglich. Diese Auswirkung ist zwar nicht minimierbar, aber nicht von erheblichem Belang; die Grünlandflächen sind aufgrund der Ortsnähe und der dem heimischen Wild wenig zusagenden Strukturen keine für die Jagd attraktiven Bereiche. Hingegen verbessern die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Umwandlung von Nadelwald in artenreichen Laubmischwald mit zusätzlichem Nahrungsangebot für Nieder- und Schalenwild) außerhalb des Gebietes die Strukturvielfalt im dortigen Jagdrevier, so daß ein teilweiser qualitativer Ausgleich der nicht mehr bejagdbaren Fläche erfolgt.

4.3 Merkmale der Auswirkungen auf die wirtschaftsbezogenen Schutzgüter

Die wirtschaftsbezogenen Schutzgüter umfassen die in volkswirtschaftlichem Sinne produktiven Faktoren einschliesslich der ihnen zugeordneten infrastrukturellen Einrichtungen. Sie beruhen vielfach sogar auf den natürlichen Schutzgütern (z. B. Boden/Vegetation als Grundlage für die Land- und Forstwirtschaft).

Daher wird es Auswirkungen des Vorhabens auf die **landwirtschaftliche Nutzung** des Gebietes geben, da fortan dort keine solche Nutzung mehr möglich sein wird und auch kein angemessener Ausgleich angeboten werden kann. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe der beanspruchten landwirtschaftlichen Fläche und der bisherigen teilweise extensiven Nutzung wird deren Wegfall keine Landwirte in ihrer Existenz gefährden.

Auswirkungen auf die **Forstwirtschaft** werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Umwandlung von Nadel- in Laubmischwald mit teilweisem Nutzungsverzicht im Bereich des gestuften Waldsaumes) haben, da sie auf lange Sicht eine Ertragsminderung bedeuten, denn die Umtriebszeiten der vorgesehenen Laubhölzer sind deutlich länger sind als die der Nadelhölzer. Die Gebüsche der geplanten Waldsäume erbringen aus forstwirtschaftlicher Sicht überhaupt keine Erträge.

Nennenswerte Auswirkungen auf die **wasserwirtschaftliche Nutzung**, auf die **Energiewirtschaft** und auf den **Verkehr** sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf die **Wohnnutzung** im wirtschaftlichen Sinne sind erwartungsgemäß positiv, da das Vorhaben zum Zwecke deren weiterer Entwicklung angestrengt wird.

Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Pflanzen:	1) Entfallen der vorhandenen Pflanzenarten auf den Bau- und Verkehrsflächen 2) Biotopverlust
Tiere:	3) Verlust von Lebensräumen insbesondere für Vögel und Insekten
Grundwasser:	4) höherer Oberflächenabfluss statt Versickerung ins Grundwasser 5) Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
Boden:	6) völliger Verlust der bodenökologischen Funktionen auf versiegelten Flächen 7) Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen auf nicht versiegelten, aber von Baumaßnahmen betroffenen Flächen (z. B. Umlagerung, Verdichtung)
Klima:	8) keine nennenswerten Auswirkungen
Landschaft:	9) bauzeitlich Auswirkungen, entfallen später durch Begrünung
Wohnfunktion:	10) bauzeitlich Lärmimmissionen durch Baumaschinen, später durch Verkehr
Erholungsfunktion:	11) bauzeitlich Beeinträchtigung
Jagd:	12) sowohl bauzeitlich als auch später keine Jagd im Plangebiet möglich
Bau-, Kultur- und Bodendenkmäler:	13) keine Auswirkungen, da keine Denkmäler im engeren Gebiet zu erwarten
Land- und Forstwirtschaft:	14) sowohl bauzeitlich als auch später keine Landwirtschaft im Plangebiet möglich, Forstwirtschaft mit langfristig geringeren Erträgen
Wechselwirkungen:	15) Veränderung von Artengemeinschaften der Pflanzen und Tiere 16) Veränderung des Wasserhaushalts

5. Zusammenfassende Darstellung zur Abschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen

Die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen beschränkt sich im wesentlichen auf das neue Wohngebiet selbst, außerdem wird hiervon zeitweise die Bevölkerung von Oberheuslingen betroffen, jedoch nur am nördlichen Ortsrand. Kommunale Grenzen werden von den Auswirkungen nicht überschritten.

Die dauerhaften Auswirkungen betreffen hauptsächlich natürliche Schutzgüter und die daran gekoppelten wirtschaftsbezogenen Schutzgüter, insbesondere die der Land- und Forstwirtschaft.

In den meisten Fällen sind die Auswirkungen zu Beginn des Vorhabens am deutlichsten ausgeprägt und werden im Laufe der Zeit (u. a. durch wirksames Einwachsen des begrünten Geländes) auf ein vertretbares Maß reduziert oder verschwinden völlig. Weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen bewirken auf den entsprechenden Flächen eine nachhaltige Verbesserung der dortigen ökologischen Verhältnisse und ersetzen die nicht ausgleichbaren Auswirkungen im engeren Plangebiet nahezu vollständig.

Dauerhafte, unter heutigen Gesichtspunkten unumkehrbare Auswirkungen werden die Versiegelung von bis zu 0,67 ha Bodenfläche sein. Das gesamte Gebiet entfällt auf Dauer für land- und forstwirtschaftliche Nutzung. Auch eine Jagd kann dort nicht mehr ausgeübt werden.

Die voraussichtliche Neuversiegelung innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Heuslinger Hang" liegt sehr deutlich unterhalb eines in der neueren Gesetzgebung festgelegten Schwellenwertes von 2 ha Versiegelung, ab welchem eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zunächst eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens erfolgen muß.

Die Stadt Freudenberg legt diesen Umweltbericht vor, um die möglichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern darzustellen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, daß die Festsetzungen auf die meisten Schutzgüter keine dauerhaften nachteiligen Auswirkungen haben werden. Entweder bleiben die Schutzgüter dank der Vermeidungs- und Minimimierungsmaßnahmen von vornherein unberührt oder werden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen in einer der ursprünglichen vergleichbaren Funktion wieder hergestellt. Wenn auch für einige wenige Schutzgüter kein vollständiger, rechnerisch meßbarer Ausgleich erzielt wird, so sind diese Defizite in ihrem Umfang unerheblich.

Aufgrund der überdurchschnittlichen ökologischen Wertigkeit der Flächen, die sich auch aus der geplanten, teilweisen Inanspruchnahme eines nach § 62 LG NRW geschützten Biotoptyps ergibt, wird eine rechnerische Vollkompensation angestrebt.

Insgesamt kann festgestellt werden, daß im Rahmen der Umsetzung der beschriebenen Planung unter Einhaltung aller möglichen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen und der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Der Ist-Zustand der Vegetation und Flächennutzung im Gebiet wird kurz beschrieben, anschließend werden den unterschiedlichen Biotoptypen in einer Tabelle Wertzahlen zugewiesen. Diese Bewertung beruht auf einem für das Gebiet der Stadt Freudenberg geltenden, zehnstufigen Bewertungsschema, bei welchem 10 den höchsten und 0 den niedrigsten ökologischen Wert repräsentiert. Die Waldflächen der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen werden nach einer von dem Forstamt Siegen und der Unteren Landespflegebehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein einvernehmlich entwickelten „Ökomatrix“ bewertet, die ebenfalls auf einer zehnstufigen Werteskala beruht und in das Schema der Stadt Freudenberg integriert ist. Während der minimale Wert im Gebiet nicht angetroffen wird, erhält eine nach § 62 LG NRW geschützte Magerwiese im Gebiet die Wertzahl 10. Für die teilweise Inanspruchnahme dieser Fläche wird noch ein gesonderter Ausnahmeantrag gestellt.

Das Plangebiet besteht fast ausschließlich aus mäßig intensiv bis extensiv genutztem Grünland (Wiese, Wertstufen 5 bis 7). Den höheren der vorgenannten Werte erhalten diejenigen Bereiche, in denen mehrere Magerkeitszeiger flächig verbreitet sind, aber jeweils weniger als 1000 m² einnehmen und damit durch das Raster dieser Bagatellgrenze fallen. Ein geringer Teil des Gebietes besteht aus unversiegelten, teilweise mit Gras bewachsenen Wirtschaftswegen (Wertstufen 1 und 2). Hochstauden- und Feldgehölzstreifen (Wertstufen 5 und 6) nehmen im Gebiet nur wenig Raum ein. Ein Ackerstreifen (Wertstufe 2) im westlichen Plangebiet ist ebenfalls nur von geringem Umfang.

Ökologische Bilanzierung der von dem Vorhaben betroffenen Flächen

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp	**Bewertungszahl**
Grünland (extensiv genutzt, Magerwiese nach § 62 LG NRW)	10
Grünland (extensiv genutzt, sonstige Magerrasenflächen)	7
Grünland, mäßig intensiv genutzt, mit Ansätzen zu Magerwiese	6
Grünland, mäßig intensiv genutzt, vereinzelt Magerkeitszeiger	5
Hochstauden	5
Grasbewachsener Feldweg	2
Vegetationsfreier Feldweg	1
Ackerfläche	2
Feldgehölz	6
Obstbaum	6
Hochstämmiger Einzelbaum (Eberesche)	7

Aktueller Zustand/Wertigkeit in Wertstufen (WS) des Geländes

a. öffentliche Flächen (Erschließung mit Nebenflächen)

Planstraße	20 m² x WS 7 (sonstige Magerrasenfl.)	140 Wertpunkte
	585 m² x WS 6 (GL mit Ansätzen z. M.)	3510 Wertpunkte
	1330 m² x WS 5 (GL, vereinzelte M.-zeiger)	6650 Wertpunkte
	234 m² x WS 1 (veg.-freier Feldweg)	234 Wertpunkte
	276 m² x WS 2 (grasbew. Feldweg)	552 Wertpunkte
	140 m² x WS 5 (Hochstauden)	700 Wertpunkte
Gesamt, geplante öffentliche Fläche		11.786 Wertpunkte auf 2585 m²

b. private Flächen

- private Baugrundstücke

1755 m² x WS 10 (Magerwiese/§ 62 LG NRW)	17.550 Wertpunkte
305 m² x WS 7 (sonstige Magerrasenfl.)	2135 Wertpunkte
4624 m² x WS 6 (GL mit Ansätzen z. M.)	27.744 Wertpunkte
6153 m² x WS 5 (GL, vereinzelte M.-zeiger)	30.765 Wertpunkte
430 m³ x WS 5 (Hochstauden)	2150 Wertpunkte
319 m² x WS 2 (Acker)	638 Wertpunkte
30 m² x WS 7 (Eberesche)	210 Wertpunkte
25 m² x WS 6 (Obstbaum)	150 Wertpunkte
34 m² x WS 6 (Feldgehölz)	204 Wertpunkte
Gesamt, geplante private Flächen	81.546 Wertpunkte auf 13.675 m²

Gesamtes Gebiet 16.260 m² mit 93.332 Wertpunkten

Geplanter Zustand/Wertigkeit in Wertstufen (WS) des Geländes

Die Erschliessung über eine projektierte, ringförmige Planstrasse sowie eine maßvolle Verbreiterung des Wirtschaftsweges in Verlängerung der Straße „Heuslinger Hang" beansprucht 2585 m². Dies ist die gesamte öffentliche Fläche.

Von den verbleibenden, privaten 13.675 m² werden bei einer GRZ = 0,3 insgesamt 9572 m² als private Grünflächen ausgewiesen. Hiervon werden 940 m² festgesetzt für „das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Wertstufe 5). Die übrigen 8632 m² werden als strukturreiche Ziergärten (Wertstufe 3) gestaltet; d. h. auf mindestens 20 % dieser Flächen werden einheimische Bäume und Sträucher oder Obstbäume lokaler Zuchtsorten gepflanzt.

Die letztlich verbleibenden 4103 m² werden überbaut und als vollversiegelt mit Wertstufe 0 bilanziert.

Eine Zusammenstellung dieser Ermittlungen ergibt folgendes Bild:

a. öffentliche Flächen (Erschließung und Grünzug)

Planstraße	2585 m² x WS 0	0 Wertpunkte
Gesamt, geplante öffentliche Fläche		0 Wertpunkte auf 2585 m²

Das Defizit wird ermittelt aus 11.786 Wertpunkten – 0 Wertpunkte = 11.786 Wertpunkte

Dieses Defizit wird auf der „Ausgleichsfläche 1 (AF 1)" rund 700 m südlich des Plangebiets auf 4741 m² Waldfläche (Umwandlung von Nadelwald in Laubmischwald) ausgeglichen. Auf dieser Ausgleichsfläche werden 9.482 Wertpunkte erzielt. Das Defizit der öffentlichen Flächen wird dabei zu 80,5 % ausgeglichen. Es bleibt ein Restdefizit von 2304 Wertpunkten.

b. private Flächen

überbaubar (GRZ 0,3)	4103 m² x WS 0	0 Wertpunkte
private Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	940 m² x WS 5	4700 Wertpunkte
strukturreiche Gartenflächen	8632 m² x WS 3	25.896 Wertpunkte
Gesamt, private Flächen		30.596 Wertpunkte

Das Defizit wird ermittelt aus 81.546 Wertpunkten - 30.596 Wertpunkten = 50.950 Wertpunkte

Dieses Defizit wird auf den Ausgleichsflächen 2, 3 und4 (AF 2, AF 3 und AF 4) nördlich und südlich des Plangebietes auf jeweils 6531, 3882 und 4375 m² Waldfläche ausgeglichen. Auf diesen Ausgleichsflächen werden 53.946 Wertpunkte erzielt. Das Defizit der privaten Flächen wird dabei zu 105,8 % ausgeglichen.

Für die privaten Flächen entsteht ein Überschuß von 2996 Wertpunkten welcher mit dem Defizit der öffentlichen Flächen verrechnet werden kann, wobei ein geringfügiger Überschuß von insgesamt 692 Wertpunkten entsteht.

Gesamtbilanz:

Soll	93.332 Wertpunkte
Planung	30.596 Wertpunkte, d. h. Ausgleich intern zu 32,8 % erfolgt
Aufwertung AF 1 bis 4	63.428 Wertpunkte
Restliches Defizit	- 692 Wertpunkte, d. h. Ausgleich gesamt zu 100,7 % erfolgt

Unter dem abwägungsrelevanten Gesichtspunkt der dringend notwendigen Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen in Oberheuslingen werden die Belange des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und des Schutzgutes „Mensch" in ausreichender Weise gewürdigt.

Auch Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, die Verwendung von ökologischen Baustoffen und Solaranlagen sowie eine mögliche Regenwassernutzung liegen im Interesse der späteren Bauherren. Diese Maßnahmen können nicht in die mathematische Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen einbezogen werden, sind aber im ökologischen Ansatz eine Vorbildfunktion zum sparsamen und umweltschonenden Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen. Diese Wirkungen sind heute zwar nicht quantitativ erfaßbar, doch ihre positiven Effekte tragen zusätzlich zur Verminderung der von dem Baugebiet verursachten Auswirkungen bei.

Insgesamt stehen die Ausgleichsmaßnahmen in einem vernünftigen Verhältnis zur Baulandausweisung/ Versiegelung und sind sowohl naturschutzfachlich als auch städtebaulich sinnvoll.

Ermittlung des ökologischen Wertes der für das geplante Baugebiet „Heuslinger Hang“ als Ausgleich vorgesehenen Waldflächen über das Tabellenblatt „Ökomatrix“

Ausgleichsfläche 1 (AF 1)

Gemarkung Niederheuslingen, Flur 1, Flurstücke Nr. 9, 10 und 323 (4741 m² Gehölzfläche, Lärche)

Planung: Voranbau von Rotbuche unter stark durchforstetem Lärchenbestand

Zeile	Kriterien:	min.	max.	Ist	Plan
A	Bewertung von Sonderbeständen	4	16		
1	Grundwert Wald	5	5	5	5
2	Standortgerecht	0	2	2	2
3	Anzahl Baumarten (jeweils mindestens 5 %)	0	2	0	0
4	Anteil Laubholz	0	2	0	2
5	Altersspanne	0	1	0	0
6	Voranbau/Unterbau/Naturverjüngung	0	1	0	1
7	Typischer Unterwuchs	0	2	0	1
8	Alter Hauptbestand	0	1	0	0
9	Waldrand oder Sukzessionsstreifen	0	2	0	0
10	Weitere Zu- und Abschläge	-2	2	0	0
Z1	Zwischensumme	3	20	7	11
11	Baumartenmalus	-4	0	0	0
12	Anschüttungs-Abschlag	-4	0	0	0
13	Bei Nutzungsänderung: ökologisches Standortpotenzial	0	6	0	0
Z2	Zwischensumme (positiv oder 0)	0	26	7	11
Z3	Summe (max. 20)	0	20	7	11
H	Davon Hälfte = Wert (mind. 2)	2	10	3,5	5,5
W	Differenz:				
		(m²)	4741	Punkte:	9482

Ermittlung des ökologischen Wertes der für das geplante Baugebiet „Heuslinger Hang“ als Ausgleich vorgesehenen Waldflächen über das Tabellenblatt „Ökomatrix“

Ausgleichsfläche 2 (AF 2)

Gemarkung Oberheuslingen, Flur 4, Flurstücke Nr. 99, 100, 101,102 (6531 m² Gehölzfläche, Fichte)

Planung: Entfernen des fehlbestockten Fichtenbestandes im Talraum, Wiederaufforsten mit Schwarzerle und Esche (im Bereich des Bachlaufs) und Rotbuche. Die Gehölze werden auf ca. 75 % der Fläche gruppen- bzw. inselartig angeordnet, um eine lockere Gehölzstruktur mit Freiflächen zu erzielen, die der natürlichen Sukzession überlassen bleiben sollen. Auch am Bachlauf bleiben Teilstrecken gehölzfrei, um dort die Entwicklung von Naßstaudenfluren zu ermöglichen.

Anlegen eines 8 -10 m breiten Waldsaums mit 3 m breitem, gehölzfreien Streifen zur nördlichen und südlichen Parzellengrenze hin. Arten des Waldsaums: Hasel, Faulbaum, Roter und Schwarzer Holunder, am Bachlauf auch Strauchweidenarten und Wasserschneeball.

Besonders zur südlichen Parzellengrenze hin wird der Waldsaum mit großzügigen Ausbuchtungen versehen, um eine wirkungsvolle Vernetzung zu dem angrenzenden, nach § 62 LG NRW geschützten Feuchtgrünland und den Magerrasenflächen herzustellen.

Zeile	Kriterien:	min.	max.	Ist	Plan
A	Bewertung von Sonderbeständen	4	16	4	
1	Grundwert Wald	5	5	0	5
2	Standortgerecht	0	2	0	2
3	Anzahl Baumarten (jeweils mindestens 5 %)	0	2	0	2
4	Anteil Laubholz	0	2	0	2
5	Altersspanne	0	1	0	0
6	Voranbau/Unterbau/Naturverjüngung	0	1	0	0
7	Typischer Unterwuchs	0	2	0	0
8	Alter Hauptbestand	0	1	0	0
9	Waldrand oder Sukzessionsstreifen	0	2	0	0
10	Weitere Zu- und Abschläge	-2	2	0	0
Z1	Zwischensumme	3	20	4	11
11	Baumartenmalus	-4	0	0	0
12	Anschüttungs-Abschlag	-4	0	0	0
13	Bei Nutzungsänderung: ökologisches Standortpotenzial	0	6	0	0
Z2	Zwischensumme (positiv oder 0)	0	26	4	11
Z3	Summe (max. 20)	0	20	4	11
H	Davon Hälfte = Wert (mind. 2)	2	10	2	5,5
W	Differenz:			3,5	
		(m²)	6531	Punkte:	22859

Ermittlung des ökologischen Wertes der für das geplante Baugebiet „Heuslinger Hang" als Ausgleich vorgesehenen Waldflächen über das Tabellenblatt „Ökomatrix"

Ausgleichsfläche 3 (AF 3)

Gemarkung Niederheuslingen, Flur 1, Flurstück Nr. 48 (3882 m² Gehölzfläche, Fichte)

Planung: Starkes Durchforsten des Fichtenbestandes im Quellmuldenbereich eines Siepen, Voranbau mit Rotbuche 80/120, zu den geplanten Waldsäumen hin auf 10 % der Fläche zusätzlich mit Schwarzerle und Traubenkirsche (am Westrand) sowie Vogelkirsche und Eberesche (am Südostrand).

Anlegen 6 m breiter Waldsäume mit jeweils 2 m breitem, gehölzfreien Streifen zur westlichen und südöstlichen Parzellengrenze hin. Arten des Waldsaums: eingriffliger Weißdorn, Schlehe, Roter und Schwarzer Holunder, Wasserschneeball. Die Artenwahl umfaßt bewußt bevorzugt reichblühende, nektarreiche Gehölze, um für unmittelbar westlich der Fläche ansässige Bienenvölker zusätzliche Nahrungsquellen zu schaffen.

Zeile	Kriterien:	min.	max.	Ist	Plan
A	Bewertung von Sonderbeständen	4	16		
1	Grundwert Wald	5	5	5	5
2	Standortgerecht	0	2	2	2
3	Anzahl Baumarten (jeweils mindestens 5 %)	0	2	0	2
4	Anteil Laubholz	0	2	0	2
5	Altersspanne	0	1	0	0
6	Voranbau/Unterbau/Naturverjüngung	0	1	0	1
7	Typischer Unterwuchs	0	2	0	0
8	Alter Hauptbestand	0	1	0	0
9	Waldrand oder Sukzessionsstreifen	0	2	0	2
10	Weitere Zu- und Abschläge	-2	2	0	0
Z1	Zwischensumme	3	20	7	14
11	Baumartenmalus	-4	0	0	0
12	Anschüttungs-Abschlag	-4	0	0	0
13	Bei Nutzungsänderung: ökologisches Standortpotenzial	0	6	0	0
Z2	Zwischensumme (positiv oder 0)	0	26	7	14
Z3	Summe (max. 20)	0	20	7	14
H	Davon Hälfte = Wert (mind. 2)	2	10	3,5	7
W	Differenz:				
		(m²)	3882	Punkte:	13587

Ermittlung des ökologischen Wertes der für das geplante Baugebiet „Heuslinger Hang" als Ausgleich vorgesehenen Waldflächen über das Tabellenblatt „Ökomatrix"

Ausgleichsfläche 4 (AF 4)

Gemarkung Bühl, Flur 1, Flurstück 14, anteilig 4375 m² (im Südwesten) von 6125 m² mit ca. 30jährigen Fichten, 1 x durchforstet

Es ist geplant, die unterschiedlich dicht stehenden Fichten als Überhälter für einen Voranbau mit Rotbuchen zu belassen. Die Umwandlung in einen Mischwald mit einem überwiegenden Laubholzanteil orientiert sich sowohl an der landschaftsästhetischen Bedeutung des Standorts als auch an einer weiteren, ordnungsgemäßen forstwirtschaftlichen Nutzung der Parzelle mit hierfür relevanten Baumarten.

Entlang des nordwestlichen Parzellenrandes werden auf ca. 250 m² Vogelkirschen gepflanzt. Ein mindestens drei Meter breiter Streifen zu dem angrenzenden Wegrand hin wird von der Bepflanzung ausgespart, um hier einen artenreichen, gut belichteten Waldinnenrand mit einer artenreichen Krautflur zu etablieren. Hier ist damit zu rechnen, daß sich weitere Laubgehölzarten durch Anflug ansiedeln, insbesondere Eberesche, Faulbaum und Hasel.

Ermittlung der ökologischen Wertsteigerung über das Tabellenblatt „Ökomatrix"

Zeile	Kriterien:	min.	max.	Ist	Plan
A	Bewertung von Sonderbeständen	4	16		
1	Grundwert Wald	5	5	5	5
2	Standortgerecht	0	2	2	2
3	Anzahl Baumarten (jeweils mindestens 5 %)	0	2	0	2
4	Anteil Laubholz	0	2	0	2
5	Altersspanne	0	1	0	1
6	Voranbau/Unterbau/Naturverjüngung	0	1	0	1
7	Typischer Unterwuchs	0	2	1	1
8	Alter Hauptbestand	0	1	0	0
9	Waldrand oder Sukzessionsstreifen	0	2	0	2
10	Weitere Zu- und Abschläge	-2	2	0	0
Z1	Zwischensumme	3	20	8	16
11	Baumartenmalus	-4	0	0	0
12	Anschüttungs-Abschlag	-4	0	0	0
13	Bei Nutzungsänderung: ökologisches Standortpotenzial	0	6	0	0
Z2	Zwischensumme (positiv oder 0)	0	26	8	16
Z3	Summe (max. 20)	0	20	8	16
H	Davon Hälfte = Wert (mind. 2)	2	10	4	8
W	Differenz:			4	
		(m²)	4375	Punkte:	17500

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts mit Darstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen des Vorhabens

Der Bebauungsplan „Heuslinger Hang" am nördlichen Ortsrand von Oberheuslingen umfaßt rund 1,62 ha, von denen rund 0,67 ha dauerhaft versiegelt werden und rund 0,95 ha zu vielfältig angelegten Ziergärten gestaltet werden.

Weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen werden 100 m bis 3500 m nördlich sowie 700 bis 900 m südlich des engeren Plangebietes im Wald durchgeführt, indem 1,95 ha teilweise fehlbestockter Nadelwald in Laubmischwald mit örtlich naturnahen, gestuften Waldrändern umgewandelt wird.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens werden sich auf die Flächen des neuen Baugebietes beschränken. Die Anlieger der angrenzenden Bebauung werden von dem Vorhaben lediglich bauzeitlich betroffen, die spätere, geringfügige Zunahme des Verkehrs ist unerheblich.

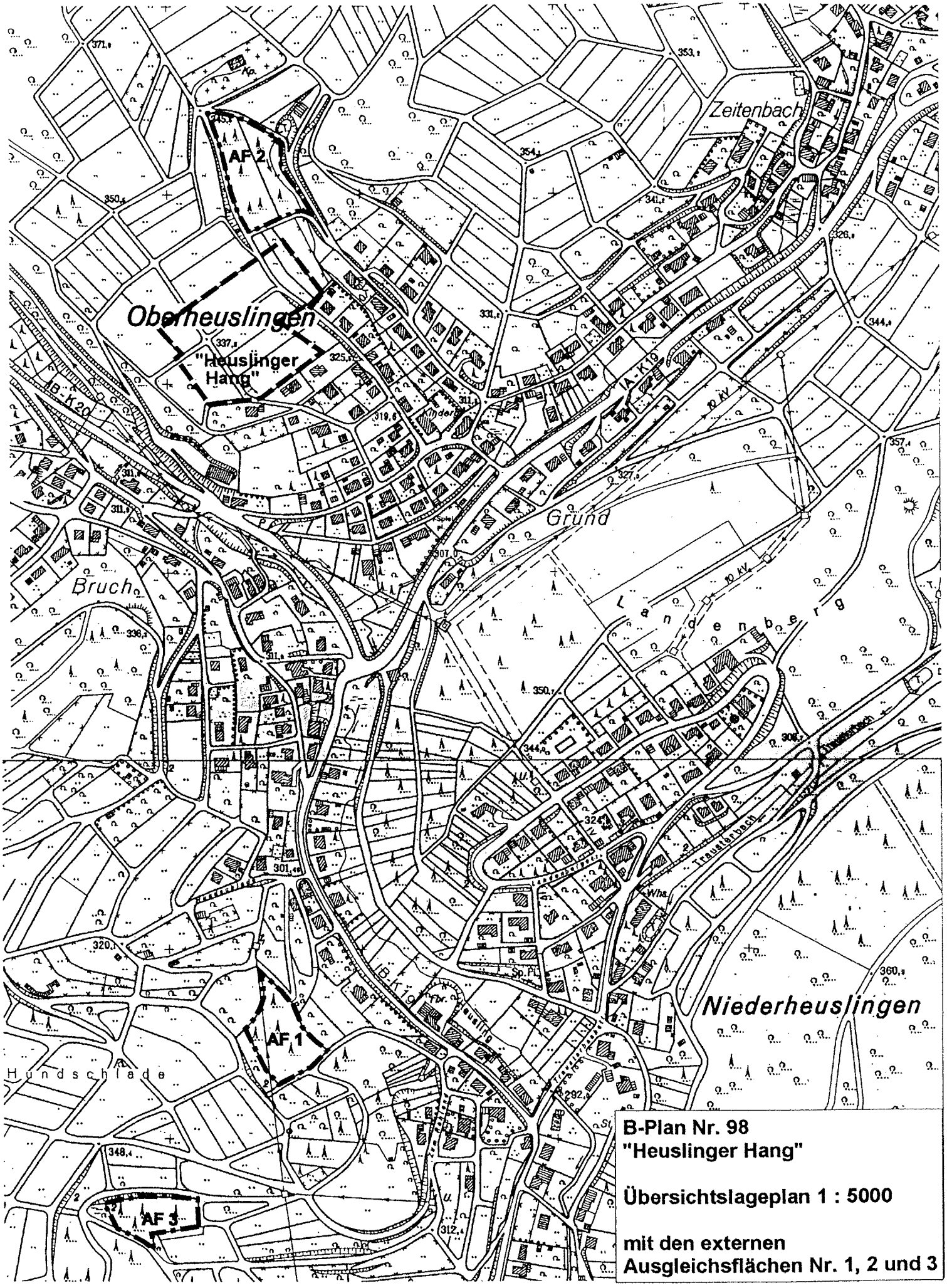
Zu Beginn der Bautätigkeit werden die Auswirkungen des Vorhabens am deutlichsten ausgeprägt sein. In demselben Maße, wie sich das Baugebiet mit den vorgesehenen inneren und randlichen Begrünungen und Anpflanzungen entwickelt, werden sich die weitaus meisten Auswirkungen im Laufe der Zeit auf ein vertretbar geringes, unerhebliches Maß verkleinern oder völlig wegfallen.

Die dauerhaften Auswirkungen des Vorhabens betreffen hauptsächlich die Tier- und Pflanzenwelt sowie den Boden. Bezogen auf die aktuelle Nutzung der Flächen werden dort Land- und Forstwirtschaft und Jagd fortan nicht mehr möglich sein.

Zur Zeit ist das Planungsgebiet als Grünland mäßig intensiv bis extensiv genutzt.

Dieser vorstehende Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter entweder überhaupt keine oder nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Das wird erreicht, indem die Auswirkungen entweder vermieden oder möglichst klein gehalten werden. Unvermeidbare, im Einzelfall auch erhebliche Eingriffe (auf Teilflächen, die gemäß § 62 LG NRW unter Schutz stehen) werden mit geeigneten Maßnahmen möglichst ortsnah vollständig ausgeglichen und damit in ihrer Funktion größtenteils wiederhergestellt. Die nicht vollständig ausgleichbaren Auswirkungen, z. B. bezüglich der entfallenden Jagdmöglichkeiten, sind ihrem Umfang nach unerheblich.

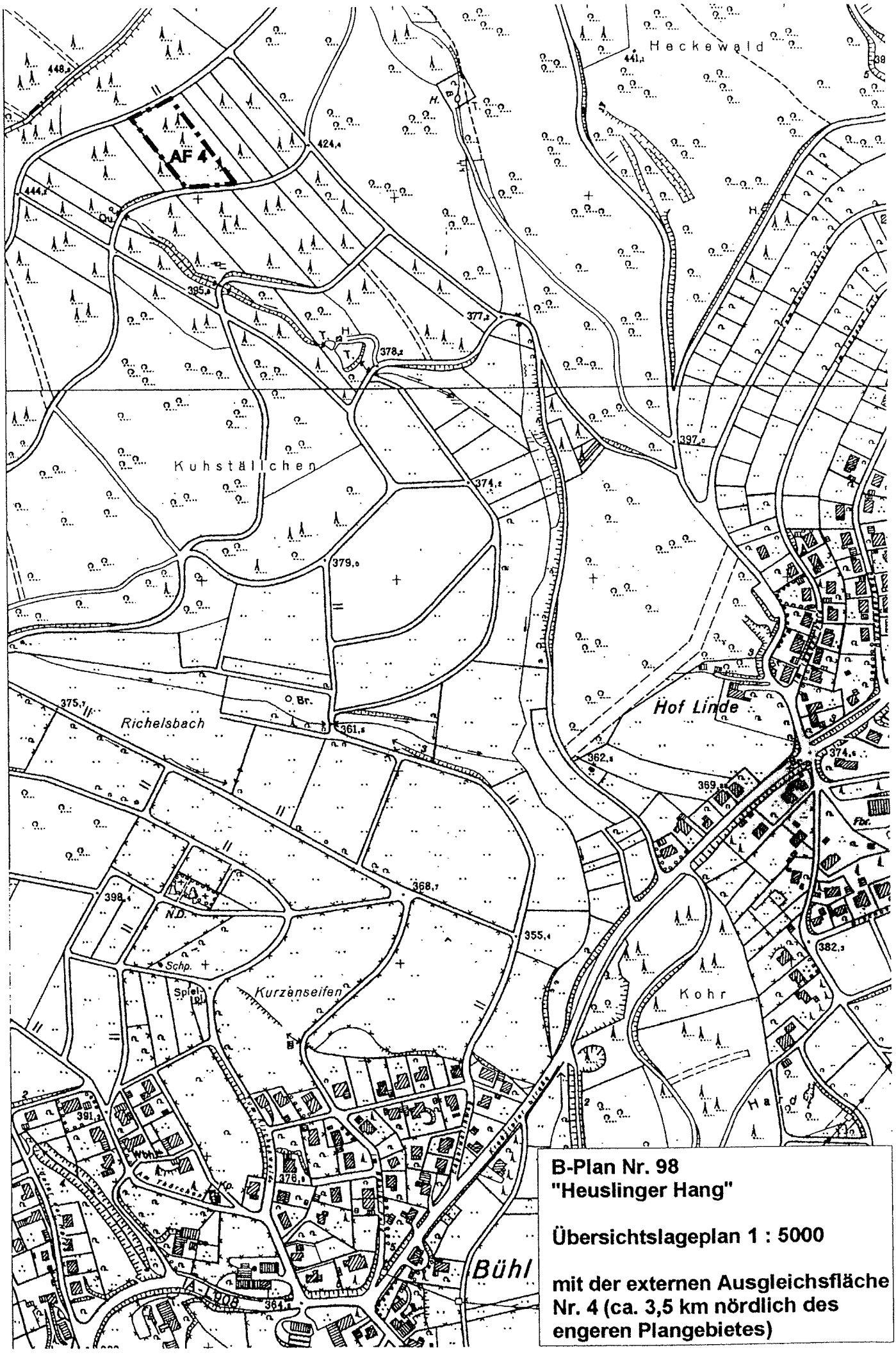
Das zusammenfassende Ergebnis des vorgelegten Umweltberichtes lautet, daß bei der Umsetzung des Bebauungsplanes „Heuslinger Hang" keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.



B-Plan Nr. 98
"Heuslinger Hang"

Übersichtslageplan 1 : 5000

mit den externen Ausgleichsflächen Nr. 1, 2 und 3



B-Plan Nr. 98
"Heuslinger Hang"

Übersichtslageplan 1 : 5000

mit der externen Ausgleichsfläche Nr. 4 (ca. 3,5 km nördlich des engeren Plangebietes)



Legende Ist-Zustand und Bewertung

- zusammenhängend bebaute Ortslage (o. Bewertung)
- vegetationsfreier Wirtschaftsweg (WS 1)
- grasbewachsener Wirtschaftsweg (WS 2)
- Ackerfläche (WS 2)
- mäßig intensiv genutztes Grünland mit vereinzelten Magerkeitszeigern (WS 5)
- mäßig intensiv genutztes Grünland mit Ansätzen zur Magerwiese (WS 6)
- Magerwiese (WS 7), bei Schutz nach § 62 LG NRW WS 10
- Hochstauden (WS 5)
- Feldgehölz (WS 6)
- Nadelwald, teilweise fehlbestockter Bestand (WS 2)
- Eberesche (Sorbus aucuparia, WS 7)
- Obstbaum (WS 6)

Index	Datum	Name	Änderungen
E			
D			
C			
B			
A			

Stadt Freudenberg

Bebauungsplan Nr. 98 "Heuslinger Hang"

Stadtteil Oberheuslingen

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Lageplan Biotoptypen - Bestand und Bewertung

Maßstab 1 : 500

Gefertigt:	Gesehen und anerkannt:	Plan-Nr.	Anlage
RB	Stadt Freudenberg Der Bürgermeister		
Siegen, den 24.09.2003	Freudenberg, den	Komm.-Nr.	

Rainer Backfisch
Ingenieurbüro für Landschaftsplanung
Welterstraße 57
57072 Siegen
Tel. 0271/3 03 28 38

Staatliches Umweltamt Siegen

Wasserwirtschaftlicher Erläuterungsbericht
für die Belange bei der Bauleitplanung

- B e g l e i t b o g e n -

Stand: Januar 1999

Planungsträger - Gemeinde/Stadt: Stadt Freudenberg

Datum: August 2003

Der Begleitbogen besteht aus 5 Seiten zuzüglich Anlagen
und ist mit den Planunterlagen zurückzusenden an:

Staatliches Umweltamt Siegen
Unteres Schloß
57072 Siegen

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren
2. Abwasseranfall / Abwasserableitung
3. Abwasserbehandlung
4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung, Grundwassergefährdungsgebiete
5. Altlasten
6. Oberirdische Gewässer (Abflußverhalten, Überschemmungsmungsgebiete, Talsperren / Hochwasserrückhaltebecken,)
7. Anlagen
   -Übersichtsplan M = 1:25.000
   (Auszug aus der Gewässerstationierungskarte - Land NRW)
   -Übersichtplan M = 1:5.000

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren

1.1 Bebauungsplan Nr.: 98 Name: Heuslingen / Hang

1.2 Neuaufstellung, _____. Änderung*

1.3 Flächennutzungsplan-Neufassung, ____. Änderung*

1.4 Sonstige Planung: _____

Art des Planvorhabens: _____

1.5 Mit der Realisierung der geplanten Maßnahme wird voraussichtlich _____ begonnen.

* Nichtzutreffendes bitte streichen

2. Abwasseranfall / Abwasserableitung

2.1 Ist die Beseitigung anfallender Abwässer durch genehmigte Anlagen geregelt? ☒ ja ☐ nein

2.2 Entspricht die Niederschlagswasserbehandlung im betroffenen Teileinzugsgebiet den a.a.R.d.T. (lt. Def. MURL-Erlaß v. 5.5.94)? ☒ ja ☐ nein

2.3 Sind die im Planvorhaben dargestellten Flächen im genehmigten Entwässerungsentwurf enthalten? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: Genehmigung/Zustimmung gem. § 58 Abs.1 LWG vom _____

2.4 Die Entwässerung erfolgt im: ☐ Trennsystem ☒ Mischsystem ☐ Modifiz. Entwässerungsystem

2.5 Die Kanalisation ist im ABK aufgenommen unter Nr.: —
und soll gebaut/saniert werden im Jahre _____

2.6 Welche Fläche umfaßt das Plangebiet ? 1,63 ha

2.7 Welcher Versiegelungsgrad wurde für das Plangebiet ermittelt? ca. 40 %

2.8 Die geplante Siedlungsdichte beträgt 75 Einw./ha

2.9 Wird das Niederschlagswasser gem. § 51a LWG vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet? ☐ ja ☐ nein

in welchem Verfahren wird die Umsetzung geregelt?

2.9.1 durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen zur Niederschlagswasser-beseitigung im Sinne des § 51a Abs. 3 Satz 1 LWG (allg. komm. Satzung) ☐ ja ☐ nein

2.9.2 durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen im Bauleitplanverfahren gem. § 51a Abs. 3 Satz 2 und 3 LWG (Bebauungsplan) ☐ ja ☐ nein

2.9.3 durch Darlegung in der Begründung zum Bebauungsplan ☐ ja ☐ nein

3. Abwasserbehandlung

3.1 Welcher Kläranlage wird das Abwasser des Plangebietes zugeleitet? KA Freudenberg

3.2 Wer ist Betreiber der Kläranlage? Stadtwerke Freudenberg

3.3 Wieviel EW sind z.Z. an die Kläranlage angeschlossen? 21.000 EW

3.4 Entspricht die Summe aller Drosselabflüsse der vorgeschalteten Entlastungsbauwerke dem Bemessungszufluß Qm zur Kläranlage *(i.d.R. 2·Qs+Qf, bzw. 2·Qt)* ? ☒ ja ☐ nein

3.5 Besteht ein Abschlag nach der Vorklärung ? ☐ ja ☒ nein

3.6 Werden die Anforderungen nach Anhang 1 der Abwasserverordnung (AbwV) vom 21.03.1997 eingehalten ? ☒ ja ☐ nein
Anmerkung: Wenn ja, dann erübrigen sich die Punkte 3.7 - 3.10

3.7 Werden wenigstens die Anforderungen der 1. Abwasser VwV vom 16.12.1982 eingehalten ? ☐ ja ☐ nein

3.8 Wird eine P - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

wenn nein: Wann ist lt. ABK eine P - Elimination vorgesehen ? _____19____

3.9 Wird eine N - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

wenn nein: Wann ist lt. ABK eine N - Elimination vorgesehen ? _____ 19____

3.10 Die 10% Regelung des MURL -Erlasses vom 08.01.1992 ist anhand der nachfolgenden Tabelle zu dokumentieren *(s. Pkt.3 der Hinweise)*.

Nachweis der Einwohnerwerte aus Bebauungsplänen
Anschlußwert am Stichtag 01.01.1992: _____ EW
./. davon 10 %: _____ EW

1	2	3	4	5	6
Lfd. Nr.	Name	Nr.	Datum/Beschluß (EW)	Anschlußwert (EW)	Verbleibender Anschlußw. (EW)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung, Grundwassergefährdungsgebiete

4.1 Liegt das Plangebiet in einem durch ordnungsbehördliche Verordnung (Amtsblatt) festgesetzten Wasserschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: In welcher Wasserschutzzone? _____

4.1.1 Ist die entsprechende Verordnung beachtet worden? ☐ ja ☐ nein

4.2 Liegt das Plangebiet in einem fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebiet bzw. im oberirdischen Einzugsgebiet von Trinkwassergewinnungsanlagen ☐ ja ☒ nein

4.3 Liegt das Plangebiet in einem Grundwassergefährdungsgebiet (lt. Landesentwicklungsplan, Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg)? ☐ ja ☒ nein

5. Altlasten

5.1 Besteht bezüglich des Planungsgebietes ein Belastungsverdacht ? ☐ ja ☒ nein

5.2 Ist das Plangebiet auf Altlasten untersucht worden ? ☐ ja ☒ nein
Anmerkung: Wenn nein, dann erübrigen sich die Punkte 5.2.1 - 5.2.7

5.2.1 Sind Belastungen festgestellt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.2 Ist die zuständige Abfallbehörde über die konkrete Belastung bzw. über einen Belastungsverdacht informiert worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.3 Ist die Verdachtsfläche in das Kataster der zuständigen Behörde aufgenommen worden ? ☐ ja ☐ nein

Name:	Name:
Kataster-Nr. UAB:	Kataster-Nr. UAB:
ISAL-Nr.:	ISAL-Nr.:

5.2.4 Was ist belastet ?

- Boden	☐ ja	☐ nein
- Grundwasser	☐ ja	☐ nein
- Oberflächenwasser	☐ ja	☐ nein
- Luft	☐ ja	☐ nein
- Gebäude	☐ ja	☐ nein

5.2.5 Ist eine Erstbewertung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.6 Ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.7 Ist bereits eine Sanierung erfolgt bzw. noch im Gange oder in Planung ? ☐ ja ☐ nein

5.3 Können Altlasten mit Sicherheit ausgeschlossen werden ? ☒ ja ☐ nein
wenn ja, Begründung !
Wiesengelände, lediglich landwirtschaftliche Nutzung

6. Oberirdische Gewässer
(Abflußverhalten, Überschwemmungsgebiete, Talsperren / Hochwasserrückhaltebecken)

Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet der: ☐ Lenne ☒ Sieg ☐ Eder ☐ Lahn

6.1 Sind Gewässer im Planbereich betroffen? ☐ ja ☐ nein

wenn ja: welche Gewässer? _____

sind die Gewässer im Plan dargestellt? ☐ ja ☒ nein

6.1.1 Ergeben sich aus Pkt. 2 (Abwasseranfall / Abwasserableitung) Änderungen an bestehenden Einleitungen (Ä) oder werden neue Einleitungen (N) in ein Gewässer erforderlich? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: Name des Gewässers und Beschreibung des Einleitungsbereiches (bitte Bezeichnung des Gewässerabschnittes oder Angabe der Gebietskennzahl und Stationierung aus den Gewässerstationierungskarten)

(Ä / N)_____

(Ä / N)_____

(Ä / N)_____

6.1.2 Wird durch Maßnahmen nach Punkt 6.1.1 die natürliche hydraulische Leistungsfähigkeit der (des) Gewässer(s) und das natürliche Abflußverhalten negativ verändert? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: an welchem Gewässer ? _____

6.1.3 Sind allgemein ökologische Verbesserungen an Gewässern im Planungsbereich vorgesehen? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: welche Maßnahmen ?

_____

_____

_____

6.2 Sind Überschwemmungsgebiete im Planbereich betroffen? ☐ ja ☒ nein

6.2.1 Sind Überschwemmungsgebiete im Plan dargestellt? ☐ ja ☒ nein

6.2.2 Sind Veränderungen (z. B. Nutzungsänderungen) im Überschwemmungsgebiet geplant? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: welche ?

_____

_____

6.2.3 Muß das Überschwemmungsgebiet im Planbereich überarbeitet werden? ☐ ja ☒ nein

6.3 Liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet / am Standort

6.3.1 einer (geplanten / vorhandenen) Talsperre bzw. einer Talsperrenbeileitung ☐ ja ☒ nein

6.3.2 eines (geplanten / vorhandenen) Hochwasserrückhaltebeckens ☐ ja ☒ nein

wenn ja: Name der Stauanlage _____

7. Anlagen

Folgende Übersichtspläne sind als Anlage zum Begleitbogen beigefügt:

- ☐ Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 (Auszug aus der Gewässerstationierungskarte des Landes NRW)
- ☐ Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

_____ _____

Stempel des Planungsträgers *Unterschrift des verantwortlichen Planers*

Bebauungsplan Nr. 98

in Freudenberg-Oberheuslingen

Antrag auf Befreiung von den naturschutzrechtlichen Bestimmungen einer nach § 62 Landschaftsgesetz NRW geschützten Fläche

November 2003

Der Vorhabensträger

H. Maginski

Architekt und Bauträger
Zitzenbachstraße 54
57223 Kreuztal

Der Ingenieur

Rainer Backfisch

Welterstraße 57
57072 Siegen

1. Anlaß und Zielsetzung

Der Vorhabensträger beabsichtigt, in der Feldflur unmittelbar nördlich des Ortsrands von Oberheuslingen für eine Fläche von ca. 16.260 m² einen Bebauungplan aufzustellen. Diese Fläche soll als reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg ist sie komplett als Fläche für Wohnbebauung festgesetzt. Sie soll zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs im Heuslingtal dienen. Zur Zeit ist diese Deckung nur über das hier behandelte Baugebiet möglich, sie steht daher im Interesse des Gemeinwohls.

Eine Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen im Mai 2003 hat ergeben, daß Teile des Plangebietes dem Schutz nach § 62 Landschaftsgesetz (LG) NRW unterliegen und in der Biotopkartierung der LÖBF als solche dargestellt sind. Es handelt sich dabei um geschütztes Magergrünland, welches als geschützter Biotop (GB 5113-038) erfaßt ist. Im Landschaftsplanentwurf der Stadt Freudenberg ist die besagte Teilfläche jedoch aus dem angrenzenden, geschützten Landschaftsbestandteil „LB 46" ausgespart. Um den Bebauungsplan in den beabsichtigten Nutzungsgrenzen aufstellen zu können, muß für diese Teilfläche aufgrund ihrer tatsächlich vorgefundenen ökologischen Wertigkeit – unabhängig von dem vorstehend beschriebenen Sachverhalt der räumlichen Aussparung – eine Befreiung von den Bestimmungen des § 62 LG NRW beantragt werden.

2. Beschreibung und Bewertung des heutigen Zustands

Bei der Bestandsaufnahme der Biotopstrukturen im Mai 2003 wurde festgestellt, daß es sich fast ausschließlich um Grünlandflächen unterschiedlicher Nutzungsintensität handelt. Die ausgedehnten Wiesenflächen im zentralen und westlichen Bereich des Plangebietes lassen noch eine gewisse Nutzungsintensität erkennen. Hier treten zwar mehrere Arten auf, die diesen Flächen örtlich den Charakter einer Magerwiese verleihen; sie sind jedoch nicht regelmäßig über die Flächen verteilt und kommen aufgrund der vorwiegend noch recht intensiven Nutzung mit gelegentlichen Düngergaben lediglich auf Teilflächen vor, die jeweils kleiner als 1000 m² sind und aus diesem Grund nicht dem Schutz nach § 62 Landschaftsgesetz NRW unterliegen. Gleichwohl ist dieser Sachverhalt insofern gewürdigt worden, daß diese Flächen je nach Beschaffenheit einen bis drei Wertpunkte Zuschlag zu dem Wert von Intensivgrünland (4) erhalten, für ihre Inanspruchnahme also umfangreichere Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind.

Eine Teilfläche von 1755 m² im Nordosten des Plangebietes gehört zu dem laut LÖBF-Kartierung geschützten Biotop (GB 5113-038), die jedoch nicht zu der Fläche Nr. LB 46 im Entwurf des Landschaftsplans der Stadt Freudenberg gehört. Dabei handelt es sich um einen ausgeprägten, artenreichen Magerrasen, der sich bis in die nördöstlich angrenzende Talaue hinzieht und dort in ebenfalls nach § 62 LG NRW geschütztes Feucht- und Naßgrünland übergeht. Im Nordwesten grenzt ein Fichtenbestand an die geschützten Flächen; im Südosten reicht die bestehende Bebauung bis an die geschützten Flächen heran.

Über die Bewertung mit einem zehnstufigen Bewertungssystem, bei welchem 0 den niedrigsten und 10 den höchsten Wert repräsentiert, erhalten die geschützten Flächen den höchstmöglichen Wert 10, während das übrige Grünland außerhalb des Biotops je nach Ausprägung die Werte 5, 6 oder 7 erhalten.

Der ökologische Wert der 1755 m² großen Teilfläche mit Magerrasen beträgt auf der vorstehenden Berechnungsgrundlage 17.550 Wertpunkte, die aufgrund des Schutzstatus im Falle ihrer Inanspruchnahme voll auszugleichen sind.

3. Beschreibung der Nutzungskonflikte und ihrer Lösung im Zuge der geplanten Bebauung

Die geplante Bebauung im nordöstlichen Teil des Plangebietes beansprucht etwa ein Drittel des nach § 62 LG NRW geschützten Grünlandes. Eine Vermeidung dieser Inanspruchnahme bedeutet eine Rücknahme der Bebauung der Erschließungsstraße des Plangebietes auf die südwestliche Straßenseite. Dieser Verzicht ist aus städtebaulichen Gründen abzulehnen, da ein wesentliches Merkmal der Bauleitplanung, nämlich ein wirtschaftlicher Umgang mit dem knappen Gut Grund und Boden, in diesem Bereich nicht erfüllt werden könnte. Außerdem ist die geplante Bebauung aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg von 1997 entwickelt und wird auch im Entwurf des Landschaftsplans – in der Entwicklungskarte – als sogenannte „7er-Fläche" entsprechend berücksichtigt (Erhalt der Fläche bis zur baulichen Nutzung).

Nächst der Vermeidung von Eingriffen ist ein weitestgehende Minimierung derselben anzustreben. Dieser Forderung wird entsprochen, indem die Grundflächenzahl trotz der verhältnismäßig klein geschnittenen Parzellen auf 0,3 reduziert und ein bis über 3 m breiter Pflanzstreifen zu dem nordöstlich verbleibenden Magergrünland angeordnet wird. Das bestehende Magergrünland wird jedoch auf der gesamten, direkt beanspruchten Fläche entfallen, so daß selbst Pflanzstreifen, die das restliche Grünland vor Einflüssen von der geplanten Bebauung abschirmen, eine Abwertung ihrer eigenen Fläche erfahren. Der Verlust an ökologischen Werten der Teilfläche wird in den folgenden Berechnungen verdeutlicht:

Die unvermeidbare Überbauung wird bei einer Grundflächenzahl von 0,3 auf den 1755 m² der Biotopfläche zu einer Versiegelung von bis zu 527 m² führen, die mit Wertstufe 0 zu bewerten sind. Weitere 220 m² werden als Pflanzstreifen angelegt (Wertstufe 5). Die verbleibenden 1008 m² werden als strukturreiche Ziergärten angelegt (Wertstufe 3).

Diese geplante Nutzung der Fläche ergibt eine Wertigkeit von 4124 Wertpunkten. Bezogen auf den Ausgangswert von 17.550 Wertpunkten entsteht ein Defizit von 13.426 Wertpunkten. Ein vollständig art- und wertgleicher Ausgleich dieses Defizites ist nur mit solchen Aufwertungsmaßnahmen möglich, die auf gleichartigen Flächen aus intensiv genutzten Grünlandflächen Magerrasen entwickeln.

Die dauerhafte Sicherstellung solcher Maßnahmen ist jedoch an eine entsprechende Bewirtschaftung des jeweiligen Grünlandes gebunden, die erfahrungsgemäß aufgrund der landwirtschaftlichen Strukturierung im Plangebiet nicht über einen unbegrenzten Zeitraum hin garantiert werden kann.

Stattdessen wird ortsnah eine in ihrer Wirkung artverwandte, ebenfalls sehr hochwertige Ausgleichsmaßnahme entwickelt. Darüber hinaus werden die Eingriffe im gesamten Plangebiet (rechnerisch) mit weiteren, externen Ausgleichsmaßnahmen zu über 100 % ausgeglichen. Hiermit wird dem speziellen Sachverhalt der mittel- bis hochwertigen, im Fall des kartierten Biotopes sehr hochwertigen Strukturen des Plangebietes erschöpfend Rechnung getragen.

Die vorgenannte, ortsnahe Ausgleichsmaßnahme wird auf der oben beschriebenen, zur Zeit mit Fichten bestandenen Fläche im Talraum nordwestlich des Biotopes umgesetzt. Es handelt sich dabei um die Flurstücke Nr. 99, 100, 101,102 (6531 m² Gehölzfläche, Fichte) in der Gemarkung Oberheuslingen, Flur 4. Der fehlbestockte Fichtenbestand im Talraum wird entfernt. Im Bereich des Bachlaufs wird mit Schwarzerlen und Eschen, auf den höhergelegenen Teilflächen mit Rotbuchen wieder aufgeforstet, jedoch nicht flächendeckend, sondern in gruppenartigen Strukturen auf maximal 75 % der Fläche. Auf diese Weise wird eine lockere Gehölzstruktur mit Freiflächen etabliert, die der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Besonders entlang des Bachlaufs und zu dem geschützten Magergrünland im Südosten hin bleiben großzügige, buchtenartig geformte Flächen frei von Gehölzen. Dort sollen sich Naßstaudenfluren (im Talraum) und wärmeliebende, krautreiche Gebüschkomplexe entwickeln. Punktuell wird diese Entwicklung initiiert, indem auf diesen bis zu 10 m breit ausgeprägten Säumen die Arten Hasel, Faulbaum, Roter und Schwarzer Holunder, am Bachlauf auch Strauchweidenarten und Wasserschneeball angepflanzt werden.

Diese Maßnahmen ermöglichen eine rasche und wirkungsvolle Vernetzung zu dem angrenzenden, nach § 62 LG NRW geschützten Feuchtgrünland und den verbleibenden Magerrasenflächen hin und werten den Landschaftsraum insgesamt trotz der von der neuen Bebauung ausgehenden Beeinträchtigungen spürbar auf.

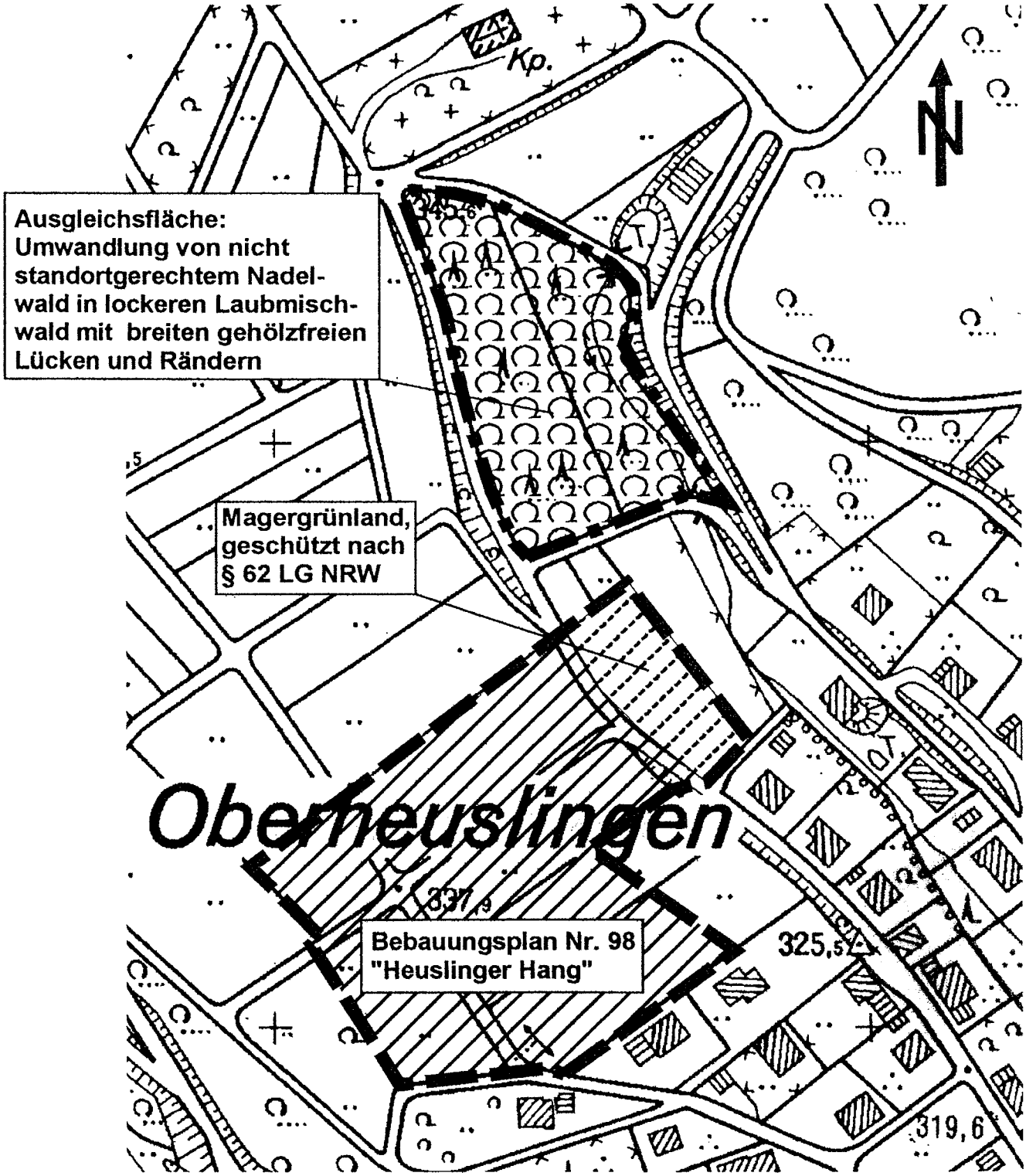
4. Begründung der geplanten Maßnahmen

Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erfolgen lediglich in einem Umfang, der aus städtebaulicher Sicht eine gerade noch sinnvolle Umsetzung des geplanten Vorhabens ermöglicht. Das verlorengehende Magergrünland ist kein isoliert in der Landschaft liegender Biotop, sondern unmittelbar nordöstlich des Plangebietes sind noch mehrere tausend m² dieser Struktur vorhanden, so daß für die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt ausreichende Rückzugsmöglichkeiten bestehen.

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe, jedoch außerhalb des engeren Plangebietes werten eine mehr als doppelt so große Fläche nachhaltig auf, als durch das Vorhaben beeinträchtigt werden bzw. verloren gehen. Die ökologische Bilanz dieser Maßnahmen weist hinsichtlich der Wertpunktzahlen einen vollständigen Ausgleich auf.

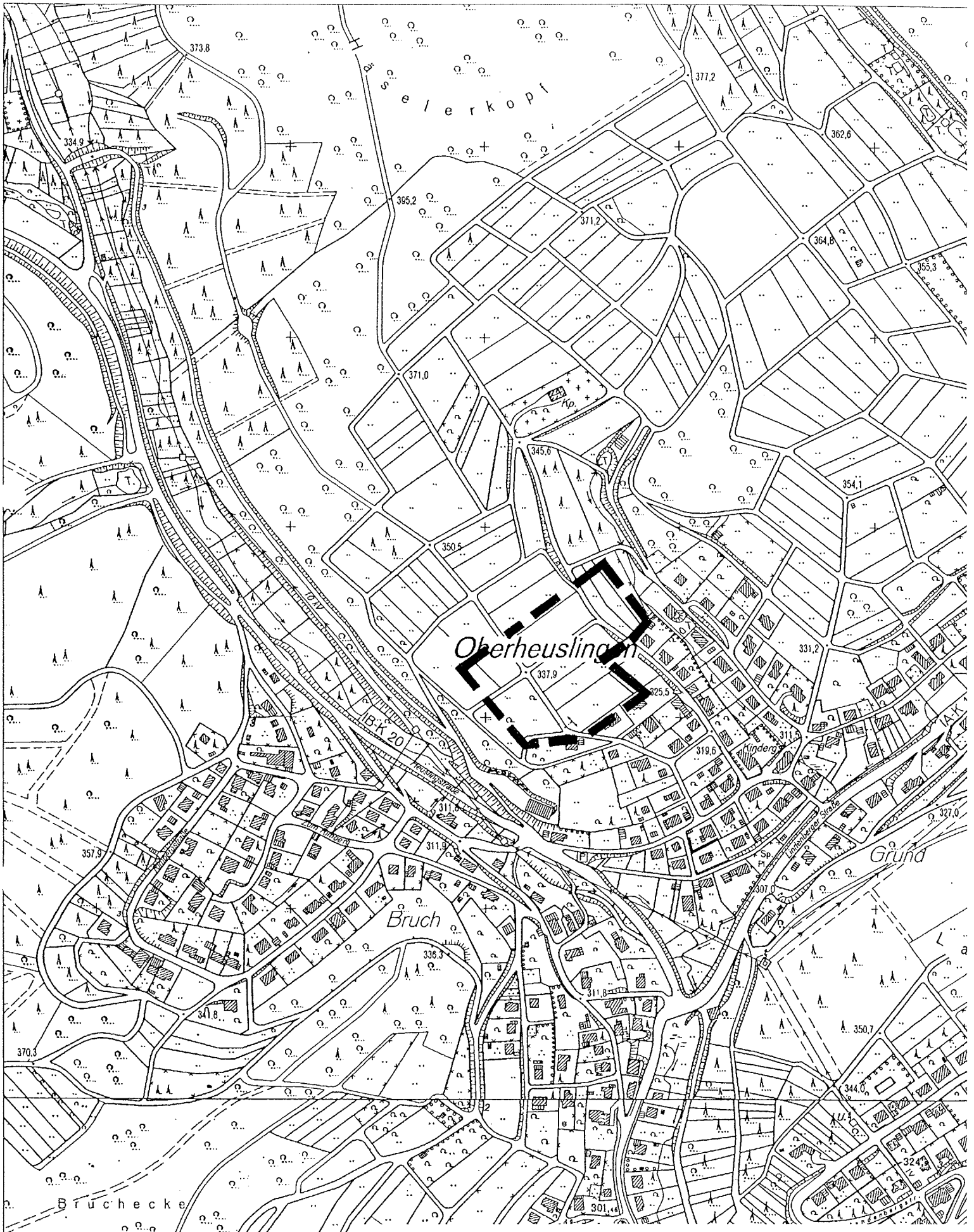
Daher wird hiermit beantragt, die für die teilweise Bebauung der Parzellen Nr. 97 und 98, Flur 4, Gemarkung Oberheuslingen benötigte Fläche von 1755 m² von den Bestimmungen des § 62 LG NRW zu befreien.

Aufgestellt:	Der Antragsteller:
.....	.....
(Rainer Backfisch)	H. Maginski
(Dipl.-Ing agr. der Fachrichtungen Umweltmanagement und Landentwicklung)	(Architekturbüro)
Siegen, den 03.11.2003	Kreuztal, den .11. 2003



Lageplan der beanspruchten, nach § 62 LG NRW geschützten Fläche und der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen

M 1 : 2000



Umgrenzung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 98
„Heuslinger Hang"
M. 1:5000

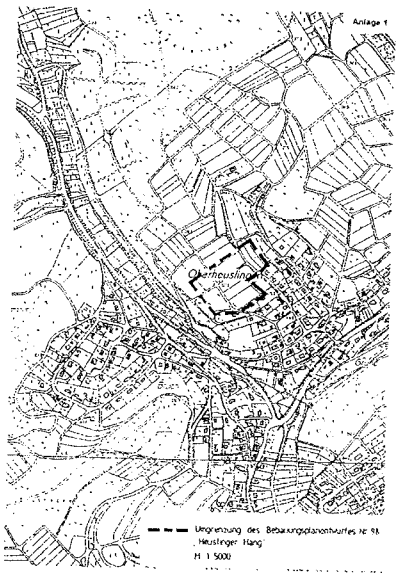
Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 98 „Heuslinger Hang" - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Am 11.03.2004 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 98 „Heuslinger Hang" als Satzung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Gemarkung Oberheuslingen, Flur 4, Flurstücke 97, 98, Teil aus 127 und 128,
- im Westen durch die Gemarkung Oberheuslingen, Flur 4, Flurstücke 129, Teil aus 130
- im Süden durch die Gemarkung Oberheuslingen, Flur 4, Flurstücke 390, 396, Straße „Zum Berge"
- im Osten durch die Gemarkung Oberheuslingen, Flur 4, Flurstücke 429, 430, 432, 433, 96.

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 98 „Heuslinger Hang" liegt nebst Begründung von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstraße 7, 57258 Freudenberg, Zimmer B 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 11.03.2004 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise :

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden

a) eine Verletzung der in § 217 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres , in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen nach § 7 Absatz 6 dieses Gesetzes kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die ve letzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 16.03.2004

Der Bürgermeister

Günther