Begründung zum Bebauungsplan Nr. 170 für den Bereich „Am Alten Pastorat“

Endstandsfassung vom 19.08.2002

In diese Begründung sind alle vom Rat der Stadt Marl am 04.07.2002 beschlossenen Änderungen und Ergänzungen eingearbeitet.

INHALT

1.	Allgemeine Planungsvoraussetzungen	2
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	2
1.2	Derzeitige Situation	2
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	2
1.4	Planungsanlass und Planungsziel	2
1.5	Städtebauliches Konzept	3
1.6	Umweltverträglichkeitsprüfung	3
2.	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	4
2.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.2.1	Geschossigkeit und Bauweise	4
2.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	4
2.2.3	Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen	4
2.3	Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen	5
3.	Erschließung	5
3.1	Straßenanbindung	5
3.2	Ruhender Verkehr	5
3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	6
3.4	Rad- und Fußwegenetz	6
4.	Belange des Freiraumes	6
4.1	Grünkonzept	6
4.2	Festsetzungen zur Freiraumgestaltung	7
4.2.1	Wald	7
4.2.2	Private und öffentliche Grünfläche	7
4.2.3	Bindung für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
4.3	Ergänzende Maßnahmen zur Grüngestaltung	7
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	8
4.5	Eingriffsregelung	8
5.	Ver- und Entsorgung	9
6.	Altlasten	10
7.	Immissionsschutz	10
8.	Denkmalschutz	11
9.	Belange des Bergbaus	11
10.	Bodenordnung	11
11.	Flächenbilanz	12

Anhang (Seite 1 - 6): Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Marl hat in seiner Sitzung am 27. Juni 2001 beschlossen, für eine teilweise noch landwirtschaftlich genutzte Fläche nordöstlich des Ortskerns des Stadtteiles Polsum, nördlich der Kolpingstraße, einen Bebauungsplan gem. ¤ 30 BauGB aufzustellen, um hier ein Angebot an Wohnbaugrundstücken zu schaffen.
Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Westen durch die Straße Brüggenpoth, die östliche Grenze des Kindergartengrundstückes sowie die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Straße Brüggenpoth (Flurstücke 424, 911, 913, 420, 418, 418, 292, 294). Einbezogen wird die Parzelle 852 als derzeit ungenutzte ehemalige Hofstelle
- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Strasse Kerkenkamp (Flurstücke 241,240).
- im Osten durch die östliche Grenze der Pastoratsallee, die vorhandene Waldkante im Nordosten sowie die südöstliche Grenze der Parzelle 830
- im Süden durch die Kolpingstraße und einen kleinen Teilbereich der Parzelle 907

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches werden im Aufstellungsbeschluss beschrieben und sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

1.2 Derzeitige Situation

Der Stadtteil Polsum liegt im Südwesten des Stadtgebietes von Marl. Prägend für die städtebauliche Situation des Ortes sind die im Halbrund um die Kirche als ehemaliger Dorfmittelpunkt angeordneten Gebäude. Die historische Ortsmitte sowie die noch verbliebenen Freiflächen westlich und nördlich des Ortskerns prägen den dörflichen Charakter von Polsum.
Das Plangebiet bildet zusammen mit den östlich anschließenden Grünstrukturen entlang der Pastoratsallee und der nördlich liegenden Waldfläche sowie der Ackerfläche an der Polsumer Straße eine zusammenhängende große Freifläche im bebauten Siedlungsgefüge von Polsum, direkt nördlich der historischen Ortsmitte.
Seit der Umsiedlung eines Gartenbaubetriebes liegen die Freiflächen im zentralen Bereich des Plangebietes brach. Mit der Grünlandnutzung im Süden und Norden des Plangebietes sowie der Ackerfläche an der Polsumer Straße besteht ein Rest landwirtschaftlicher Nutzung im Ortskern.
Der das Plangebiet querende Graben wird durch sukzessiv entstandene Gehölzgruppen sowie drei prägende Kopfweiden - von denen eine aufgrund mangelnder Pflege abgängig ist - begleitet. Im Norden wird das als Wohnhaus genutzte alte Pastorat mit den umgebenden Freiflächen und die brachliegende Hofstelle am Brüggenpoth in das Plangebiet einbezogen. Im Süden des Plangebietes liegt ein ehemaliger Bunker, der im Eigentum der Stadt Marl steht.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marl ist für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dargestellt. Somit wird der vorliegende Bebauungsplan mit seinen im folgenden erläuterten Festsetzungen aus dem FNP entwickelt.
Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 149 an, der im „Teilabschnitt Blatt 3“ die Kolpingstraße von der Einmündung Im Breil bis in den Mündungsbereich Brüggenpoth als öffentliche Verkehrsfläche festsetzt. Das Flurstück 829 ist als Fläche für „Parken von Fahrzeugen“ und als „öffentliche Verkehrsgrünfläche“ im Bebauungsplan Nr. 149 festgesetzt. Die Stadt beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 170 „Am Alten Pastorat“ im sogenannten Parallel-Verfahren den Bebauungsplan Nr. 149 im Bereich des betroffenen Flurstückes aufzuheben, um die im neuen Bebauungsplan formulierten Nutzungsziele zu sichern.

1.4 Planungsanlass und Planungsziel

Konkreter Anlass zur Planung ist die Bereitschaft der Grundstückseigentümer, die bisher landwirtschaftlich genutzte und brachliegende Fläche im Plangebiet für eine Wohnbauflächenentwicklung

im Sinne des Flächennutzungsplanes zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig soll mit der Neuanlage von 2 größeren Stellplatzflächen die mangelhafte Situation des ruhenden Verkehrs auf der Kolpingstraße geordnet werden.
Zur planungsrechtlichen Sicherung und städtebaulichen Einbeziehung in die Gesamtsituation wird das alte Pastorat im Nordosten und die brachliegende Hofstelle auf der Parzelle 426 im Westen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

1.5 Städtebauliches Konzept

Grundlage für den Inhalt des Bebauungsplanes ist das Dorfentwicklungskonzept*, das als Leitlinie für die Umgestaltung und Entwicklung von Polsum erarbeitet wurde.
Die zukünftige Entwicklung soll folgende städtebaulichen Vorgaben beachten:

- Trotz der ortskernnahen Lage des Plangebietes mit dem Versorgungsschwerpunkt an der Kolpingstraße sollen im Plangebiet der Nachfrage in Polsum entsprechend nur Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser angeboten werden, um der dörflichen Situation gerecht zu werden. Dabei verfolgt die katholische Kirchengemeinde St. Bartholomäus als eine Flächeneigentümerin im Plangebiet das Ziel, überwiegend jungen Familien die Baumöglichkeit auf förderfähigen Grundstücksgrößen gem. Förderrichtlinien des Landes Nordrhein-Westfalen von max. 400 qm zu geben. In den Randbereichen des Bebauungsplanes sollen entsprechend der Nachfrage aber auch größere Grundstücke entstehen.
- Städtebauliches Ziel der Planung ist die Wahrung des im Ortskern Polsums noch vorhandenen dörflichen kleinteiligen Erscheinungsbildes. Daher wird über die Festsetzung von First- und Traufhöhe eine überwiegend 1 ½ geschossige Baukörperhöhe gesichert.
- In der städtebaulich wichtigen Ecksituation zwischen Brüggenpoth und Kolpingstraße ist beabsichtigt, seniorengerechtes Wohnen mit ca. 40 - 50 Wohneinheiten einzurichten. Mit dem Kolpinghaus an der Kolpingstraße und dem Kindergarten am Brüggenpoth kann somit einer weiteren Gemeinbedarfseinrichtung ortskern- und versorgungsnah ein Standort geboten werden. Die zu treffenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und Ausrichtung der Baukörper orientieren sich vor allem an der wichtigen städtebaulichen Ecksituation mit Platzcharakter im Eingangsbereich zum alten Ortskern. Die Baukörperhöhe soll sich an der benachbarten überwiegend zweigeschossigen Bebauung orientieren.
- Das neue Wohnquartier soll, um weitere verkehrliche Belastungen für den Brüggenpoth mit dem anliegenden Kindergarten zu vermeiden, nur über eine Stichstraße von der Kolpingstraße aus erschlossen werden.
- Fußläufige Verbindungen zum Brüggenpoth entstehen südlich des Kindergartens und im mittleren Plangebiet.
- Mit der Pastoratsallee besteht eine wichtige Fuß- und Radwegeverbindung aus dem Ortskern in die nördlich anschließenden Wohngebiete.
- Abgesehen von ökologischen Zielen, die im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages Đ z.B. zu erhaltenswerten Grünstrukturen und erforderlichen externen Ausgleichsflächen Đ formuliert werden, wird im Rahmen der Freiraumplanung der Umgang mit dem vorhandenen Graben aus Sicht der Wasserwirtschaft geklärt.

1.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

Im zeitlichen Ablauf der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde am 27. Juli 2001 durch den Bundestag das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz beschlossen.
Unter Berücksichtigung der Richtlinie besteht für den Bebauungsplan keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. ¤ 3 a UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung), da die Prüf- bzw. Schwellenwerte der Anlage 1 zum UVPG nicht erreicht werden.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Die gem. § 4 Abs.3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind im Hinblick auf das genannte Nutzungsziel nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um auch eine subjektive Wohnqualität zu sichern.
Grundsätzlich werden jedoch die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO im „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässigen Nutzungen nicht ausgeschlossen, um zumindest aus planungsrechtlicher Sicht eine wohnverträgliche Nutzungsmischung nicht auszuschließen, falls diese Standortgunst hier sehen. Derartige Nutzungen sind insbesondere in der geplanten Bebauung für seniorengerechtes Wohnen am „Dorfplatz“ wünschenswert.
Zur Sicherung der sozialen Einrichtung des seniorengerechten Wohnens erfolgt die Festsetzung gem. ¤ 9 (1) Nr. 8 BauGB für Personengruppen mit besonderen Wohnbedarf.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Geschossigkeit und Bauweise

Die vorgesehene Bebauung im „Allgemeinen Wohngebiet“ soll entsprechend der konkreten Nachfrage ausschließlich Einzel- und/oder Doppelhäuser vorsehen.
Insgesamt werden ca. 30 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von 400 bis 600 qm - als Ausnahmen auch größere Randgrundstücke - angeboten.
Um städtebaulich negative Auswirkungen von nachträglichen Verdichtungen, - z. B. durch einen erhöhten Stellplatzbedarf in den reduziert auszubauenden Wohnstraßen - zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (Einzel- und/oder Doppelhaushälfte) - abgesehen von dem Komplex der geplanten Seniorenwohnungen - auf zwei Wohneinheiten begrenzt. Die Grundstücksgröße muss bei zwei Wohneinheiten dann jedoch mind. 350 qm betragen.
Für die Einzel- und/oder Doppelhausbebauung wird das 1 ½ geschossige Erscheinungsbild durch die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 4,5 m und einer Firsthöhe von max. 9,5 m bei einer Dachneigung von 38° - 45° gesichert.
Die Baukörperhöhe für die geplanten Seniorenwohnungen wird wegen der städtebaulich prägnanten Platzsituation und in Anlehnung an die benachbarten Gebäude durch die Festsetzung einer Traufhöhe von max. 7,5 m und einer Firsthöhe von max. 12 m bei einer Dachneigung von 38° - 45° gesichert.
Bezugshöhe ist die Höhe der fertigen Erschließungsanlage. Die Höhen sind bei Doppelhäusern auf die gemeinsame Grundstücksgrenze in der Mitte des gemeinsamen Baukörpers zu beziehen. Bei Einzelhäusern ist die Höhe auf die Mitte des Baukörpers zu beziehen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Marl angegeben.

2.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet wird entsprechend der Obergrenze gem. ¤ 17 BauNVO mit 0,4 festgesetzt.
Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da die Kombination von festgesetzter Grundflächenzahl und Geschossigkeit eine Überschreitung der zulässigen Obergrenze der Geschossflächenzahl lt. BauNVO ausschließt.

2.2.3 Überbaubare Flächen und Ausrichtung der Baustrukturen

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen erfolgt in Abwägung des städtebaulichen Ziels der räumlichen Fassung des Straßenraumes zur Gestaltung auf den privaten Grundstücksflächen. Aus städtebaulichen Gründen wird lediglich am künftigen „Dorfplatz“ zur Raumfassung eine Baulinie festgesetzt.
Die Baugrundstücke weisen überwiegend eine Süd- und Südwestausrichtung auf und bieten somit

auch optimale Voraussetzungen für die Nutzung passiv-solarenergetischer Gewinne. In der Abwägung mit dem sparsamen Baulandverbrauch (geringe Grundstückstiefen) und einer wirtschaftlichen Ausnutzung von Dachgeschossen kann der passive Solarenergieeintrag wegen teilweiser Verschattung nicht in allen Bereichen des Bebauungsplanes optimal sichergestellt werden, zumal die Nutzung der Baugrundstücke (Stellung der Gebäude auf den Grundstücken) nicht durch engste Baugrenzenfassung geregelt werden soll. Hier sind die verschiedenen Gesichtspunkte auch mit deutlichem Zielkonflikt untereinander abzuwägen.

2.3 Ortsbild und baugestalterische Festsetzungen

Für das Wohngebiet wird eine eigene Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW BauGB erlassen, um die Chance zu nutzen, ein dem örtlichen Umfeld Polsums angemessenes Wohnquartier mit gestalterischem Anspruch zu verwirklichen.
Die Gestaltungssatzung soll auch „nachbarschützenden“ Charakter haben, d. h. durch ein homogen gestaltetes Wohnquartier einen entsprechenden Imagewert sichern.
Als wesentliche baugestalterische Festsetzung werden aus städtebaulicher Sicht die Dachneigung und die Stellung der Gebäude (Hauptfirstrichtung) gesichert.
Als wichtiges städtebauliches Element werden zudem Aussagen zur Material- und Farbwahl von Außenwand und Dacheindeckung getroffen. Die Gestaltungsvorschriften sollen hier ein weites Feld dessen, was orts- und regionaltypisch ist, zugestehen, jedoch eine uneingeschränkte individuelle Freiheit für regional untypische Gestaltung ausschließen, wo diese in öffentliche und private nachbarliche Belange einwirkt, indem sie das Ortsbild negativ prägt.
Damit leisten gestalterische Vorschriften auch einen wichtigen Beitrag zum Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander.

3. Erschließung

Das Dorfentwicklungskonzept schlägt eine verkehrsberuhigende Umgestaltung der Polsumer Straße und der Kolpingstraße vor. Wenn sich auch die weiteren Vorschläge zur Änderung der Verkehrsführung im Ortskern (Verkehrsführung über die Straße Im Breil) nicht umsetzen lassen, so bietet sich mit der Umgestaltung der Kolpingstraße doch die wichtige Möglichkeit, vorhandene funktionale (Stellplätze, Geschwindigkeit) und gestalterische Mängel zu beseitigen und die Kolpingstraße für ungestörten Aufenthalt und Einkauf zurückzugewinnen. Die detaillierte Planung zur Umgestaltung der Kolpingstraße und Polsumer Straße wird zur Zeit erstellt. Diese beinhaltet im weiteren auch die Umgestaltung des Raumes zwischen Kolpingstraße und Brüggenpoth vor der geplanten Seniorenwohnanlage als Dorfplatz.

3.1 Straßenanbindung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt als Stichstraße von der Kolpingstraße südlich der Pastoratsallee. Von dieser zentralen Straße wird auch ein öffentlicher Stellplatz (s. Pkt. 3.2) erschlossen, so dass bei einer Gesamtbreite von 7,35 m hier im Eingangsbereich ein begleitender Fußweg gesichert wird.
Im weiteren Verlauf wird die Wohnstraße verkehrsberuhigt gestaltet mit einer Breite von 7,35 m festgesetzt, um alternierend noch Baumstandorte und Parkmöglichkeiten zu bieten.
Die den nordöstlichen Bereich des Plangebietes erschließenden beiden 5,35 m breiten Stichwege enden in Wendeflächen, die platzartig gestaltet werden sollen.
Eine vorhandene ca. 4,0 m breite Wegeparzelle vom Brüggenpoth wird bis zum neuen Wohngebiet weitergeführt, um später als Notüberfahrt für die sonst zu tiefe Stichstraßensituation zu dienen.
Im Bereich der zentralen Erschließungsstraße und in der Verlängerung der vorhandenen Wegeparzelle vom Brüggenpoth wird der geplante Graben durch die Verkehrsfläche gequert.

3.2 Ruhender Verkehr

Im Allgemeinen Wohngebiet sind für die ca. 30 Grundstücke pro Einzel- oder Doppelhaushälfte zwei unabhängig voneinander anzufahrende Stellplätze auf dem privaten Grundstück zu sichern. Für jede weitere Wohneinheit (z. B. Einliegerwohnung) ist ein weiterer Stellplatz zu schaffen.

Hinsichtlich der Anordnung erfolgt die Festsetzung, dass Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand in der Flucht der vorderen, straßenseitigen Baugrenze gem. BauO NRW und 3,0 m über die rückwärtige gartenseitige Flucht der Baugrenze zulässig sind, um ein gewisse Ordnung des Straßenbildes und die Freihaltung einer Mindestgartenzone zu gewährleisten. Auf Grundstücken mit vorhandenem Gebäudebestand sind in begründeten Fällen Ausnahmen zulässig. Wenn Garagen im seitlichen Grenzabstand (lt. BauO NRW) mit ihrer Längsseite zur öffentlichen Fläche angeordnet werden, muss durch einen Abstand von 0,5 m eine seitlich Eingrünung gewährleistet werden.
Zusätzlich werden max. 20 Stellplätze - d. h. pro 4 Wohneinheiten 1 öffentlicher Stellplatz - im verkehrsberuhigt gestalteten Straßenraum als öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung gestellt.
Für die Seniorenwohnanlage sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze (Eigenbedarf und Besucher) einzurichten. Somit würden aufgrund der geplanten Wohneinheiten ca. 68 Stellplätze benötigt, die auf dem Grundstück vorzusehen sind. Ebenfalls müssen für die gewünschten gewerblichen Nutzungen (Café, Dienstleistung o. ä.) die erforderlichen Stellplätze auf dem ausreichend großen Grundstück nachgewiesen werden.
Die Stadt Marl beabsichtigt, mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung zu schließen.
Im Rahmen der Umgestaltung der Kolpingstraße werden auch die derzeitig bestehenden Probleme des ruhenden Verkehrs geregelt. Da es aus städtebaulicher Sicht nicht vertretbar ist, die umzugestaltende Kolpingstraße beidseitig durch Stellplätze einzufassen, werden im Straßenverlauf nur auf der Nordseite zwischen der Straße Im Breil und der Einmündung Brüggenpoth ca. 24 Stellplätze angeboten.
Zur weiteren Entlastung der Stellplatzsituation auf der Kolpingstraße werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei größere Stellplatzflächen festgesetzt:

- Im direkten Bezug zum Ortskern entsteht westlich des Einmündungsbereiches der geplanten Wohngebietserschließung eine öffentliche Stellplatzanlage mit ca. 24 PKW-Stellplätzen. Die Grüneinbindung des Stellplatzes erfolgt durch eine Baumreihe nördlich der Stellplatzanlage und durch eine Baumreihe, die im Rahmen der Neugestaltung der Kolpingstraße südlich der Stellplatzanlage entsteht.
- Um den Kunden des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Kolpingstraße ausreichend Stellplätze zur Verfügung stellen zu können, werden im südöstlichen Teilbereich des Flurstückes 830 ca. 20 Stellplätze als private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung für Parken vorgesehen. Die Zufahrt zum Stellplatz erfolgt nach Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger von der L 798 Polsumer Straße unter der Voraussetzung, dass die bauliche Umgestaltung der Polsumer Str. und Kolpingstraße eine direkte Querung der Polsumer Straße für Fußgänger im Bereich der Zufahrt verhindert. Um das Ziel zu erreichen, werden gegenüberliegend Heckenpflanzungen entlang des Fuß- und Radweges vorgesehen. Die Fußgängerführung wird auf der nördlichen Seite der Kolpingstraße bis zur zentralen Querungsmöglichkeit im direkten Bereich des Lebensmittelmarktes erfolgen.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die an der Kolpingstraße südlich des Plangebietes vorhandene Bushaltestelle (- mit Anbindungen nach Recklinghausen, Marl und Gelsenkirchen -) wird in die Umgestaltung der Kolpingstraße eingebunden.

3.4 Rad- und Fußwegenetz

Mit der Schaffung einer Fuß- und Radwegeanbindung an die Pastoratsallee sowie der Möglichkeit, südlich des Kindergartens und über den kleinen Stichweg den Brüggenpoth zu erreichen, wird eine optimale Durchlässigkeit mit Fußwegeverbindungen geschaffen.

4. Belange des Freiraumes

4.1 Grünkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept basiert auf den Ergebnissen des landschaftspflegerischen Fachbei-

trages zum Bebauungsplan, der zur Berücksichtigung der Eingriffsregelung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erarbeitet wird.
Auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme und Bewertung der abiotischen und biotischen Schutzpotentiale (Geologie / Boden, Oberflächengewässer/Grundwasser, Klima / Lufthygiene, Biotoptypen / Vegetation, Fauna, Orts- und Landschaftsbild / Erholungsnutzung, Sach- und Kulturgüter) werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft erarbeitet, die planungsrechtlich über die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden.
Die prägende Pastoratsallee (Eichen) bildet eine der wesentlichen Grünstrukturen im Siedlungsgefüge Polsums, zusammen mit dem nördlich angrenzenden Wald als natürliche Grünbegrenzung des geplanten Wohngebietes im Osten. Aufgrund ihres Alters und ihrer Ausbildung fällt die Pastoratsallee unter die Baumschutzsatzung der Stadt Marl. Auch die drei Kopfweiden am Graben (s. Pkt. 4.3) im Zentrum des Plangebietes stehen im Schutz der Satzung.
Aufgrund mangelnder Pflege zeigt die westlichste Kopfweide so große Schädigungen, dass sie abgängig ist. Die zwei verbleibenden prägenden Kopfweiden werden als „zu erhalten“ im Bebauungsplan gesichert und tragen zukünftig zur Identitätsbildung in dem neuen Wohnquartier bei.
Der das Plangebiet querende Graben wird als offenes Gewässer erhalten. Allerdings erlaubt der derzeitige Verlauf quer durch das Plangebiet keine sinnvolle städtebauliche Struktur, so dass eine teilweise Verlegung an den westlichen Plangebietsrand erfolgt (s. Pkt. 4.4).

4.2 Festsetzungen zur Freiraumgestaltung

4.2.1 Wald

Im Nordosten grenzt ein alter Buchen-Eichen-Wald an das Plangebiet. In Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt wird zwischen der Waldkante und der überbaubaren Grundstücksfläche überwiegend ein Abstand von 35 m eingehalten. Eine teilweise Unterschreitung des Abstandes wird zur sinnvollen Bebauung einiger angrenzender Grundstücke erforderlich. Dabei wird in die Abwägung eingebracht, dass hinsichtlich der Windbruchgefahr eine günstige Himmelrichtung zur Hauptwindrichtung gegeben ist und die nördliche Bebauung am Kerkenkamp trotz ungünstigerer Himmelsrichtung den Abstand deutlich unterschreitet.

4.2.2 Private und öffentliche Grünflächen

Die Kronenbereiche der ökologisch und städtebaulich prägenden Eichenallee werden als private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Wiese“ im Bebauungsplan gesichert. Die Vorgaben der Baumschutzsatzung zur Sicherung und Pflege der geschützten Baumsubstanz sind zu beachten.
Der heute im nordöstlichen Wald gelegene Spielplatz wird aufgegeben und in den Bereich vor die westliche Waldkante verlegt. Die Fläche wird als öffentliche Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Parkanlage“ im Bebauungsplan festgesetzt. Die Herstellung der Spielflächen wird dabei den DIN-Normen der Planungsnorm DIN 18034, Ausführung der Spielgeräte DIN 1176, Nr. 1-7 und der Fallschutzflächen DIN 1177 entsprechen.

4.2.3 Bindung für Bepflanzung und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund der Vorgaben des landschaftspflegerischen Beitrages werden gem. ¤ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Marl zu erhaltenden zwei Kopfweiden und insbesondere die Pastoratsallee einschließlich der Kronenbereiche genauso als „zu erhalten“ festgesetzt, wie die Heckenstruktur entlang der L 798 Polsumer Straße.
Die detaillierten Vorgaben der Baumschutzsatzung sind zu beachten.

4.3 Ergänzende Maßnahmen zur Grüngestaltung

Zur Gestaltung, aber auch zur ökologischen Wertigkeit der Freiflächen innerhalb des Baugebietes sollen die folgenden textlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB beitragen:

- Im Verlauf der Haupterschließungsstraße mit einer Breite von 7,35 m ist ca. alle 25 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtli-

che Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

- Im Verlauf des Grabens westlich der Haupterschließung sind 12 Kopfweiden (Silberweide - Salix alba, Setzstangen, Durchmesser mind. 5 cm, Länge ca. 3 m) und gruppenweise Erlen (Alnus glutinosa, Sträucher, 2xv, 100-150) als Initialpflanzung zu pflanzen. Die genauen Standorte der Pflanzung werden mit dem zuständigen Wasser- und Bodenverband abgestimmt.
- Zur Grüngestaltung des Regenrückhaltebeckens und der nördlichen Muldenstruktur wird die Einsaat mit einem Sickerrasen festgesetzt.
- Die Detailplanung zur Gestaltung der privaten Stellplatzfläche sieht eine Flächenbefestigung mit wasserdurchlässigen Materialien vor.
- Für die private Stellplatzfläche an der Kolpingstraße bzw. Polsumer Straße sind nur wasserdurchlässige Ausführungen zulässig. Die befestigten Teil - z.B. Stellplätze, Zuwege - sind z. B. mit Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.
- Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Der das Plangebiet zur Zeit durchquerende naturferne Graben, der als Vorfluter die Wässer aus dem Plangebiet aber auch die Straßenwässer von der L 798 Polsumer Straße abführt, wird mit einem Teil seines Verlaufes aus zwingenden städtebaulichen Gründen - wie erwähnt - in den westlichen Randbereich des Geltungsbereiches in eine ausreichend breite Grünzone verlegt. Das notwendige Verfahren gem. § 31 WHG wurde mit der Genehmigung vom 31.10.2001 zur Verlegung und naturnahen Gestaltung des Grabens H abgeschlossen.
Auch die gem. WHG als Gewässer einzuordnende Muldenstruktur im nördlichen Grenzbereich des Plangebietes wird als Gewässer im Plangebiet gesichert.
Entlang der gesamten Grabenstruktur wird zudem ein mindestens 3 m breiter Streifen als Fläche für die Wasserwirtschaft planungsrechtlich gesichert. Entlang der „Uferstreifen“ der bestehenden Gewässer sind beidseitig in einem Abstand von 3 m, gemessen von der Böschungsoberkante, bauliche Anlage jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig. Zur Grüngestaltung des neuen Grabenverlaufes werden Kopfweiden entlang der Uferzonen gepflanzt (s. Pkt. 4.3).

4.5 Eingriffsregelung

Die weitere Inanspruchnahme des Freiraums ist in der Abwägung mit den Ansprüchen der Bevölkerung zur Deckung des Baulandbedarfs zu sehen. Zweifellos bedeutet eine Bebauung einen Eingriff in den Naturhaushalt, und das mit den bekannten negativen Auswirkungen (Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Versiegelung von Boden sowie Veränderung des Wasserhaushaltes und des Lokalklimas).
Flächenmäßig werden im Plangebiet ökologisch gering bis mittelwertige Biotoptypen (Grünland, Brachen, Graben, gartenbaulich genutzte Flächen, versiegelte Flächen, Gebäude usw.) in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen für die Wohnbauentwicklung stellen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, für den ein entsprechender Ausgleich im Sinne des § 8 a BNatSchG zu schaffen ist.
Durch die Anlage von Zier- und Nutzgärten wird für Flora und Fauna ein neuer, jedoch anders gearteter Lebensraum geschaffen. Mit der Festsetzung von Baumpflanzungen in den Gartenzonen und in den Verkehrsflächen wird eine ökologische Mindestqualität gesichert.
In der Abwägung mit dem Gebot des sparsamen Baulandverbrauches und im Sinne der wirtschaftlichen Erschließung können im Plangebiet Ð bis auf die genannten Ð keine weiteren Flächen mit Ausgleichseigenschaften zur Verfügung gestellt werden.
Da die Umsetzung der Planung durch unterschiedliche Planungsträger erfolgt, und nicht in allen Bereichen des Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, ergibt sich die folgende Differenzierung der eingriffsrelevanten Flächen
1) Aufgrund der bestehenden Versiegelungen oder der rein planungsrechtlichen Sicherung der

vorhandenen Situation werden die Flurstücke 735, 736,853, 738, 852 nicht in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz einbezogen.

2) Eingriffsrelevante Flächen: Private Stellplatzfläche im Südosten
3) Eingriffsrelevante Flächen: Wohnbauflächenentwicklung

Für die eingriffsrelevanten Flächen der Privaten Stellplatzanlage im Südosten verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 3.240 Biotopwertpunkten, das über geeignete Maßnahmen, außerhalb des Plangebietes ausgeglichen wird.
Für die Wohnbauflächenentwicklung verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 83.481 Biotopwertpunkten, das außerhalb des Plangebietes auszugleichen ist. Die notwendigen Flächen werden von der Katholischen Kirchengemeinde St. Bartholomäus in Polsum zur Verfügung gestellt.
Um den notwendigen Ausgleich zu gewährleisten, werden 3 Flächen nördlich von Polsum durch landschaftspflegerische Maßnahmen aufgewertet:

- Externe Ausgleichsfläche Nr. 1: Linnenkampstraße, Gemarkung Marl, Flur 200, Flurstück 688, Größe: 10.045 qm
  Maßnahme: Entwicklung einer Ackerfläche zu extensiven Grünland mit einer Blänke, Anlage eines Waldrandes, Pflanzung einer Baumreihe entlang der Linnenkampstraße
- Externe Ausgleichsfläche Nr. 2: Leusheiderweg, Gemarkung Marl, Flur 200, Flurstücke 44 und 60, Größe: 10.664 qm
  Maßnahme: Aufforstung eines naturnahen Laubwaldes und Waldrandgestaltung im Süden und Westen
- Externe Ausgleichsfläche Nr. 3: Hülsdauer Straße östlich der Buerer Straße, Gemarkung Marl, Flur 200, Flurstück 49, Größe: 5.787 qm
  Maßnahme: Entwicklung der Fläche als extensives Grünland einschließlich einer Blänke, Pflanzung von Baumgruppen, Anlage einer Hecke entlang der westlichen Grenze der Fläche

Die genaue Beschreibung der Maßnahmen und die Darstellung der Lage erfolgt im ökologischen Fachbeitrag.
Die Maßnahmen werden im Rahmen des Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan gesichert.

5. Ver- und Entsorgung

- Wasser-/Gas- und Stromversorgung

Die Strom- und Gasversorgung wird durch VEW Energie AG Dortmund sichergestellt.
Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gelsenwasser AG.
Eine ausreichende Versorgung des Plangebietes kann durch die Erweiterung der vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt werden.

- Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt im Trennverfahren. Das Schmutzwasser wird der bestehenden Schmutzwasserkanalisation im Brüggenpoth zugeleitet. Dazu wird ein grundbuchamtlich eingetragenes Leitungsrecht auf der Parzelle 913 erforderlich.

- Regenwasser

Gem. § 51 LWG NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.
Es wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass auf der Grundlage eines Bodengutachtens - Versickerung - Aussagen über die notwendigen Entwässerungsmaßnahmen trifft.
Entsprechend der Bodenuntersuchungen ist im Plangebiet mit einem Durchlässigkeitsbeiwert k_f von $8{,}87 \times 10^{-7}$ keine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich.
Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle der im nördlichen Plangebiet liegenden Mulde zugeführt. Hier wird das Regenwasser zurückgehalten und teilweise versickert, bevor es mit max. 20 l/s in den westlich verlaufenden Graben eingeleitet wird. Die Abflussmenge wird so gesteuert, dass sie dem natürlichen Abfluss aus dem Gebiet in den Graben ent-

spricht.
Zusätzlich wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine Fläche zur Anlage von Mulden festgesetzt, über die das anfallende Niederschlagswasser der anliegenden Grundstücke ebenfalls dem Gewässerlauf zugeleitet wird.
Die notwendigen Flächen werden als Flächen für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

- Grundwasser

Bei den Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit wurden gleichzeitig die Grundwasserstände im Plangebiet aufgenommen. Diese lagen zum Aufnahmezeitpunkt November 2000 im Plangbiet zwischen 0,8 m und 1,8 m unter Geländeoberfläche. Die Aussagen der Grundwassergleichenkarte von 1988 bestätigen die hohen Grundwasserstände unter Geländeoberfläche zwischen 0,2 m und 2,00 m unter Geländeoberfläche, so dass insgesamt mit einem hohen Grundwasserstand im Plangebiet zu rechnen ist.

- Abfallwirtschaft

Im Plangebiet sind für die Entsorgung von recyclingfähigen Materialien zwei Containerstandorte zu sichern. Diese werden im Zusammenhang mit der öffentlichen Stellplatzanlage im Süden umgesetzt.

Zur Sicherung der Entsorgung des privaten Mülls werden im Eingangsbereich der beiden nach Osten gerichteten Stichstraßen Standorte für Mülltonnen im öffentlichen Straßenraum gesichert, da die Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen nicht für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichen.

6. Altlasten

Altlasten im Sinne des § 28 Abfallgesetz sind im Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzung nicht bekannt.
Sonstige Verunreinigungen des Bodens sind ebenfalls nicht bekannt.
Eine im Plangebiet durchgeführte Testung hat keine Hinweise auf Kampfmitteleinwirkungen ergeben. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauvorhaben ist Vorsicht geboten. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

- Bunker

Der im Eckbereich Kolpingstraße / Brüggenpoth vorhandene Bunker, der im Eigentum der Stadt steht, wird im Rahmen der Realisierung der Planung zur künftigen Platzgestaltung entsorgt.

7. Immissionsschutz

- Verkehrliche Immissionen

Für das Plangebiet wurde die Immissionsbelastung, die von der Kolpingstraße ausgeht, gutachterlich untersucht. Die Immissionen wurden für die verkehrlichen Belastungen der bestehenden Verkehrsführung der L 798 und Kolpingstraße als auch im Hinblick auf die geplante Umgestaltung der Kolpingstraße (s. Pkt.3) und die damit verbundene Änderung der Verkehrsführung des Durchgangsverkehrs über die Straße Im Breil alternativ errechnet.
Die Ergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 nur im Randbereich des südlichen WA-Gebietes direkt an der Kolpingstraße überschritten werden. Die Lärmvorbelastung für die bestehende Verkehrsführung weist hier eine Überschreitung der Orientierungswerte bis 10 dB am Tag und 12 dB in der Nacht auf. Bei einer geänderten Verkehrsführung ist von einer Überschreitung von 4 dB am Tag und in der Nacht auszugehen.
Da eine Veränderung der Verkehrsführung langfristig nicht umsetzbar ist, werden die bislang im Plan bestehenden Hinweise zum Immissionsschutz für den Bebauungsplan festgesetzt.
Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes geht von einer verkehrsberuhigenden Umgestal-

tung der Kolpingstraße aus. Die notwendigen Planungen werden zur Zeit erstellt.
Um den Immissionsschutz für die neuen Wohngebäude entlang der Kolpingstraße zu gewährleisten, werden die folgenden Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für die Lärmschutzzone I und II getroffen:

- In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmschutzzone I wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die der Kolpingstraße zugewandt sind, ein bewertetes Luftschalldämm-Maß R‘w,res nach DIN 4109 ohne Berücksichtigung der Korrektur für das Verhältnis Wandaußenfläche zu Raumgrundfläche nach Tabelle 9, DIN 4109 Ausg. 89 von 40 dB aufweisen müssen. Die Fester von Schallräumen, die der Kolpingstraße zugewandt (Winkel zwischen Straßenachse und Gebäudefasse <=90¡) sind, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.
- In der im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmschutzzone II wird festgesetzt, dass zum Schutz vor Verkehrslärm die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen, die der Kolpingstraße zugewandt sind, ein bewertetes Luftschalldämm-Maß R‘w,res nach DIN 4109 ohne Berücksichtigung der Korrektur für das Verhältnis Wandaußenfläche zu Raumgrundfläche nach Tabelle 9, DIN 4109 Ausg. 89 von 35dB aufweisen müssen. Die Fenster von Schallräumen, die der Kolpingstraße zugewandt (Winkel zwischen Straßenachse und Gebäudefasse <=90°) sind, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Weitere Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

8. Denkmalschutz

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Wenn bei Erdarbeiten kultur-/erdgeschichtliche Bodenfunde - etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen und Fossilien - entdeckt werden ist nach § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.
Sonstige Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

9. Belange des Bergbaus

Das Plangebiet liegt im Anpassungsbereich gemäß § 110 BBergG. Unter dem Planbereich wird in Zukunft Bergbau umgehen. Bei den Bauvorhaben sind die Planungsgrundsätze der Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflussbereich des untertägigen Bergbaues zu beachten (MBl. NW 1963, S. 11725 Abs. 4.13).
Es erfolgt die Kennzeichnung des Plangebietes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als „Fläche, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind“.

10. Bodenordnung

Eine Bodenordnung (Umlegung gem. BauGB) ist nicht erforderlich. Grundstücksregelungen erfolgen - soweit erforderlich - auf privater Basis.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,63 ha	-	100 %
davon:			
• Allgemeines Wohngebiet	1,72 ha	-	47,4 %
• Allgemeines Wohngebiet für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf	0,50 ha	-	13,7 %
• private Grünflächen	0,16 ha	-	4,4 %
• öffentliche Grünflächen	0,16 ha	-	4,4 %
• Wasserfläche	0,11 ha	-	3,0 %
• Fläche für die Wasserwirtschaft	0,15 ha	-	4,2 %
• Fläche für Ver- und Entsorgung	0,12 ha	-	3,3 %
• öffentl. Verkehrsfläche	0,62 ha	-	17,1 %
• private Verkehrsfläche	0,09 ha	-	2,5 %

Marl, 19.08.2002
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

L. S. gez. Rath

Baudezernent

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz erfolgt mit Hilfe der empfohlenen Bewertungsmethode des Kreises Recklinghausen auf der Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan. Bei der Berechnung wird jedem Biotop- und Nutzungstyp ein Wert auf einer Skala von -2 (geringe ökologische Wertigkeit z. B. für Industriegebäude) bis 10 (hohe ökologische Wertigkeit) nach Biotopwertliste zugeordnet; Ausprägung, Alter, Lage etc. lassen innerhalb der Biotoptypen-Gruppen Ergänzungen und Differenzierungen sowie Modifizierungen der Wertfaktoren/-stufen zu.

Dieser Wertfaktor wird mit der betroffenen Flächengröße des Biotops multipliziert. Die Summe aller Biotopwerte ergibt den Gesamt-biotopwert. Das Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff und den Endzustand nach dem Eingriff durchgeführt. Die Differenz der beiden Gesamtbiotopwerte (Biotopwertdifferenz) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Eingriffsrelevante Flächen (siehe Lageplan)

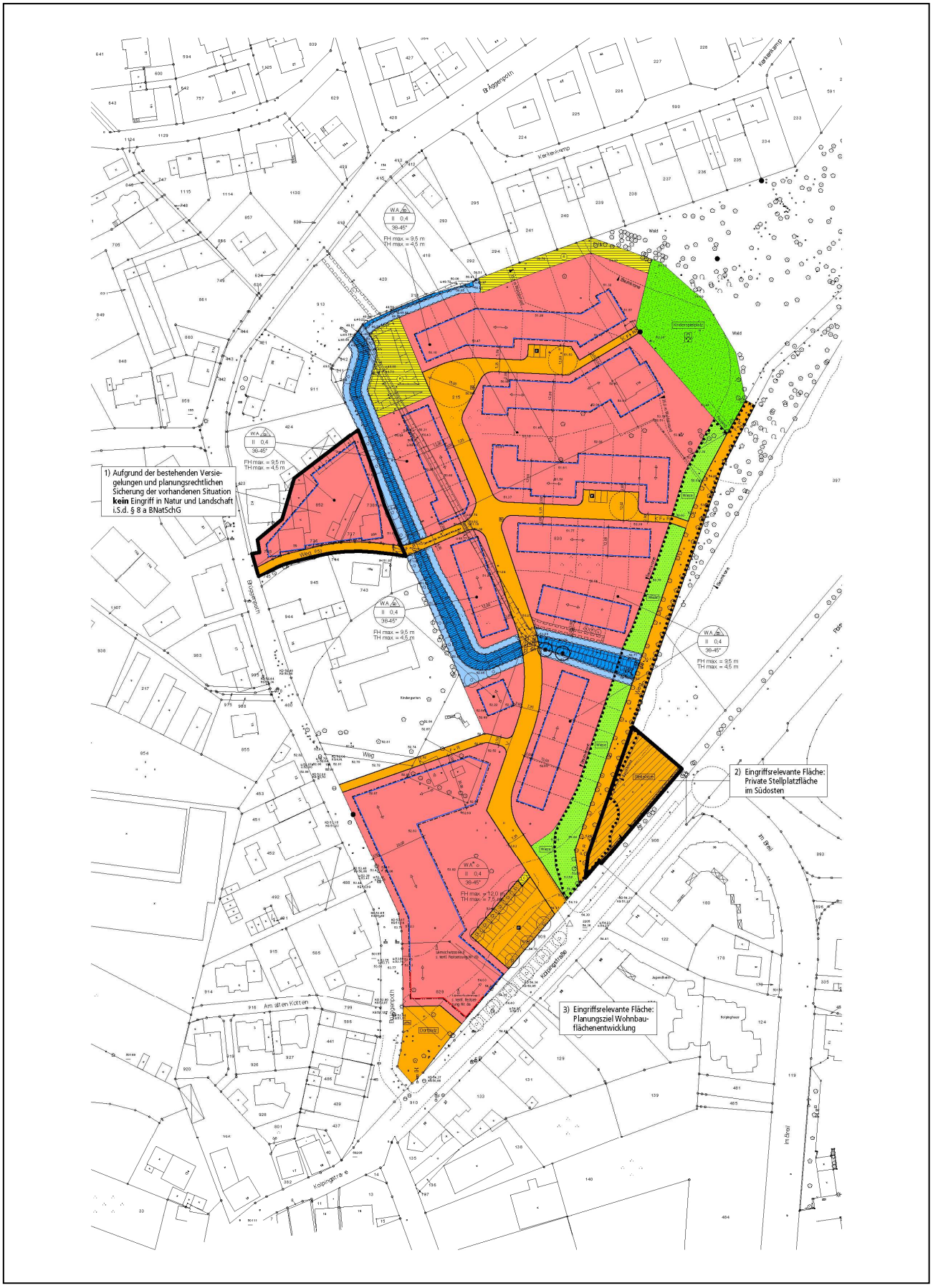
Plangebiet gesamt .... .36.327 qm

1) Aufgrund der bestehenden Versiegelungen oder der rein planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Situation werden die Flurstücke 735, 736,853, 738, 852 **nicht** in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz einbezogen..... ..... .1.9922 qm

2) Eingriffsrelevante Flächen: private Stellplatzfläche im Südosten (Tabelle 1 A / Tabelle 2 A / Tabelle 3 A) .... 909 qm

3) Eingriffsrelevante Flächen: Wohnbauflächenentwicklung (Tabelle 1 B /Tabelle 2 B / Tabelle 2 B)..... ..... 33.496 qm

Lageplan der eingriffsrelevanten Flächen



* Anmerkung: Die in den Tabellen verwendeten Biotopkürzel und Maßnahmenkürzel beziehen sich auf die Pläne 1 und 2 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

Tabelle 1 A: Bewertung der Biotoptypen - Bestand im Bereich der privaten Stellplatzfläche im Südosten

Biotop-Kürzel* s. Plan 1	Nutzungs-/ Biotoptyp	Wertfaktor	Flächenanteil (qm)	Biotopwert
BD0 / FN	Hecke und Graben entlang der L 798, beeinträchtigt durch verkehrliche Belastung: Reduzierung von 5 auf 4 Biotopwertpunkte	4,00	75	300
HW7	Brache der Ver- und Entsorgungsanlage: Ruderalflur mit Gehölzen, im Untergrund Versiegelungen durch Regenrückhaltebecken im Untergrund Reduzierung von 5 auf 4 Biotopwertpunkte	4,00	834	3.336
BH	Allee*	(7)	(174)	1.221
	Gesamtflächengröße		909	
Bioökologischer Wert des Bestandes				**4.857**

* Da es sich um einen baumüberstandenen Bereich handelt, wird die Fläche nicht in die Gesamtfläche eingebracht, jedoch wird die bioökologische Wertigkeit der überkronten Fläche zusätzlich in die Bewertung aufgenommen.

Tabelle 2 A: Bewertung der Biotoptypen - Planung im Bereich der privaten Stellplatzfläche im Südosten

Maßnahmen s. Plan 2	Nutzungs-/ Biotoptyp	Wertfaktor	Flächenanteil (qm)	Biotopwert
	Private Verkehrsfläche			
V2	Allee: Wertminderung aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung und der geplanten Nutzung als Stellplatzanlage von 7 auf 6*	(6)	(174)	1.044
M 7	Befestigung der Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Weise	0,20	664	133
	Anpflanzung bodenständiger Gehölze gem. Detailplanung	1,00	180	180
V 5	Hecke entlang der L 798, beeinträchtigt durch verkehrliche Belastung	4,00	65	260
	Gesamtflächengröße		**909**	
	bioökologischer Wert der Planung			**1.617**

* Da es sich um einen baumüberstandenen Bereich handelt, wird die Fläche nicht in die Gesamtfläche eingebracht, jedoch wird die bioökologische Wertigkeit der überkronten Fläche zusätzlich in die Bewertung aufgenommen.

Tabelle 3 A: Ermittlung der Biotopwertdifferenz

Ermittlung der Biotopwertdifferenz

bioökologischer Wert des Bestandes (I) s. Tabelle 1 A 4.857

bioökologischer Wert nach dem Eingriff (II) s. Tabelle 2 A 1.617

Biotopwertdifferenz 3.240

Tabelle 1 B: Bewertung der Biotoptypen - Bestand im verbleibenden Plangebiet

Biotop-Kürzel* s. Plan 1	Nutzungs-/ Biotoptyp	Wert-faktor	Flächen-anteil (qm)	Biotopwert
BB ta	Gehölzflächen im Übergang zum nördlichen Wald	7,00	682	4.774
BB	Gebüsch z. T. mit Ziergehölzen (Aufwertung um 0,5 Biotopwertpunkte - da freiwachsend)	2,50	140	350
BD0	Hecken	5,00	954	4.770
BE0	Ufergehölze	5,00	493	2.465
BF1	Baumreihe (Fichten) Abweichung der Bewertung: Reduzierung aufgrund der nicht heimischen Fichten von 7 auf 6	6,00	200	1.200
BF3	Einzelbaum (Obstgehölze)	(7)	(90)	630
BG1	Kopfbaumreihe * Abweichung der Bewertung: Reduzierung aufgrund der vorhandenen Schäden durch die fehlende Pflege von 7 auf 6	(6)	(120)	720
BH	Allee*	(7)	(2.993)	20.951
EB	Fettweide	2,00	11.601	23.202
EB ts	extensiv genutzte Fettweide	4,00	1.706	6.824
EE2	brachgefallene Fettweide	5,00	8.829	44.147
FN	Graben und Mulden im Norden	3,00	724	2.172
HCO	Rain mit Gehölzen 5,00 694 3.470			
HJ 1	Ziergarten	2,00	2.077	4.154
HJ 2	Nutzgarten	2,00	261	522
HJ4	Gartenbrachen - Hochstaudenreich, beeinträchtigt durch Bauschuttablagerungen: Reduzierung von 5 auf 4 Biotopwertpunkte	4,00	3.649	14.596
HM0	Grünanlage - Rasenplatz am Kindergarten	1,00	14	14
HM0	Verkehrsbegleitgrün im Eckbereich Kolpingstraße	0,40	230	92
HN	Gebäude (Wohnhaus Pastorat/Bunker)	-0,50	279	-140
me 1 / 2	versiegelte Flächen (Straßen, Wege, Plätze)	0,00	953	0
me 3	wassergebundene Decken	0,20	10	2

Gesamtflächengröße 33.496

Bioökologischer Wert des Bestandes 134.915

* Da es sich um einen baumüberstandenen Bereich handelt, wird die Fläche nicht in die Gesamtfläche eingebracht, jedoch wird die bioökologische Wertigkeit der überkronten Fläche zusätzlich in die Bewertung aufgenommen.

Tabelle 2 B: Bewertung der Biotoptypen - Planung im verbleibenden Plangebiet

Maßnahmen s. Plan 2	Nutzungs-/ Biotoptyp	Wertfaktor	Flächenanteil (qm)	Biotopwert
	Wohnbauflächen			
	Gesamtversiegelungen durch Gebäude, Stellplätze und Zufahrten gem. GRZ 0,4 zuzüglich der möglichen Überschreitung um 50 % bis zu einer Gesamtversiegelung von 60 % der Baugrundstücke: 12.986 qm			0
	Versiegelungen durch Gebäude (40 %/Punkte der 60 % Gesamtversiegelung)	-0,50	8.226	-4.113
	Versiegelungen durch Stellplätze, Zufahrten, Terrassen usw. (20 %/Punkte der 60 % Gesamtversiegelung)	0,00	4.113	0
M4	wasserdurchlässige Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen – Nutz- und Ziergärten	2,00	8.227	16.454
	Private Grünfläche			
M2	Wiese im Bereich der Kronentraufe der ..... Pastoratsallee – einzuordnen wie Zier- und Nutzgärten	2,00	1.645	3.290
	Öffentliche Grünfläche			
	Anlage des Kinderspielplatzes - Rasenfläche	1,00	1.614	1.614
	Fläche für die Wasserwirtschaft /Wasserfläche			
V4 / A1	Erhalt und Neuanlage des Grabens	3,00	1.112	3.336
M1	Fläche für die Wasserwirtschaft	3,00	1.475	4.425
M5	Anpflanzung von 12 Kopfweiden entlang des Grabens mit 20 qm Traufffläche*	(3)	(240)	720
V1	Erhalt der 2 Kopfweiden*	(6)	(80)	480
V3	Erhalt der Muldenfläche im Norden	3,00	48	144
	Fläche für Ver- und Entsorgung			
M3	Muldenanlage im Norden des Plangebietes	3,00	1.130	3.390
	Containerstandort	0,00	15	0
	Verkehrsfläche			
	Öffentliche Stellplatzfläche im Süden	0,00	521	0
	Verkehrsflächenbegleitgrün an der öffentlichen Stellplatzfläche	0,40	150	60
M8	Anpflanzung von 9 Bäumen im Begleitgrün mittelgroße Bäume 20 qm Traufffläche*	(2,5)	(180)	450
	Pastoratsallee: versiegelte Fläche	0,00	533	0
	Pastoratsallee: Rain mit Gehölzen: Wertminderung von 5 auf 4 aufgrund der angrenzenden Wohnbaunutzung	4,00	694	2.776
V2	Allee: Wertminderung aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung von 7 auf 6*	(6)	(2.993)	17.958
	Platzbereich im Süden - Dorfplatz -	0,00	515	0
	versiegelte Fläche im Bereich der Erschließungsstraßen	0,00	3.478	0
M6	Anpflanzung von 9 Bäumen im Straßenverlauf mittelgroße Bäume 20 qm Traufffläche*	(2,5)	(180)	450
	Gesamtflächengröße		**33.496**	
	bioökologischer Wert der Planung			**51.434**

* Da es sich um einen baumüberstandenen Bereich handelt, wird die Fläche nicht in die Gesamtfläche eingebracht, jedoch wird die bioökologische Wertigkeit der überkronten Fläche zusätzlich in die Bewertung aufgenommen.

Tabelle 3 B: Ermittlung der Biotopwertdifferenz

Ermittlung der Biotopwertdifferenz

bioökologischer Wert des Bestandes (I) s. Tabelle 1 B 134.915

bioökologischer Wert nach dem Eingriff (II) s. Tabelle 2 B 51.434

Biotopwertdifferenz..... .... 83.481