

Begründung

der 7. Änderung der Abgrenzungssatzung der Stadt Freudenberg gem. § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) im Stadtteil Büschergrund (Am Rain)

Allgemeines

Die Stadt Freudenberg hat in den 70er Jahren damit begonnen, eine Abgrenzungssatzung auf der Grundlage des damaligen Bundesbaugesetzes (BBauG) gem. § 34 BBauG für das gesamte Stadtgebiet aufzustellen. Am 21.04.1978 wurde diese Satzung gem. § 34 Abs. 2 BBauG vom damaligen Rat der Stadt Freudenberg beschlossen und am 05.12.1978 wurde sie mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Hierbei wurden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich für jeden einzelnen Stadtteil bestimmt.

Grundlage für die Entwicklung der Abgrenzungspläne bildeten die tatsächlich vorhandene Bebauung außerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne und der damals wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1974.

Im Laufe dieser Zeit hat sich nicht nur im Zentrum der Ortsteile, sondern insbesondere auch in den Randlagen der bebauten Ortslagen weitere Bebauung vollzogen. Hierbei wurden auch Bauvorhaben auf Außenbereichsgrundstücken zugelassen, die sich in den Randlagen der Abgrenzungssatzung befanden. Eine Voraussetzung hierfür ist und war jedoch, dass diese Grundstücke im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt bzw. aus dem Flächennutzungsplan als entwickelt anzusehen waren.

Die z. Z. gültigen Abgrenzungspläne entsprechen in ihrem Umfang und von der Grundlage her nicht mehr den heutigen Gegebenheiten.

Die Gemeinde kann durch Satzung gem. § 34 BauGB über die zur Abrundung eines Ortsteils hinaus einbezogenen Außenbereichsflächen mit einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des eingrenzenden Bereichs geprägt sind. Des Weiteren muss eine Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgen.

Ferner muss der Ortsteil eine organische Siedlungsstruktur aufweisen. Das heißt, es muss eine Bebauung vorhanden sein, die eine dem Siedlungscharakter angemessene Fortentwicklung zulässt. Eine einheitliche Bebauung muss nicht vorliegen. Auch muss die Bebauung nicht unbedingt einem bestimmten städtebaulichen Bild entsprechen. Deshalb verstößt auch eine bandartige oder einseitige Bebauung entlang einer Straße grundsätzlich nicht gegen das Erfordernis einer organischen Siedlungsstruktur.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat daraufhin in seiner Sitzung am 07.05.1997 beschlossen, eine Neufassung der Abgrenzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz aufzustellen, die mit der Bekanntmachung vom 11. und 19.09.1999 in den örtlichen Tageszeitungen als Satzung rechtsverbindlich wurde.

Die Neuaufstellung der Abgrenzungssatzung ist auf der Grundlage der Neufassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Freudenberg, der seit April 1997 wirksam ist, erfolgt.

Bei der Neuaufstellung der Abgrenzungssatzung wurden auch Bereiche untersucht, welche nach den heutigen Gesichtspunkten als bebaute Bereiche im Außenbereich gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB mit in den Innenbereich aufgenommen wurden.

Auch wurden gegenüber der Abgrenzungssatzung aus dem Jahre 1978 Flächen mit aufgenommen, welche nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB als Abrundungsflächen eingestuft werden.

Neben der Einleitung eines ergänzenden Verfahrens zur Neuaufstellung der Abgrenzungssatzung (1. Änderung) hat der Rat der Stadt Freudenberg weitere Verfahren zur Änderung der Abgrenzungssatzung eingeleitet, die größtenteils abgeschlossen sind. Die 1. Änderung wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung in den örtlichen Tageszeitungen am 13.08.2001 rechtsverbindlich.

Nunmehr soll in einem 7. Änderungsverfahren, das sich im nördlichen Teil des Stadtteils Büschergrund befindet, die Abgrenzungssatzung erneut geändert werden. Nähere Erläuterungen zu diesem Bereich sind unter Punkt „Änderungsbereich im Detail“ der Begründung beschrieben.

Bei der Abwasserbeseitigung des Niederschlagswassers ist der § 51 a LWG zu beachten. Hierbei ist Niederschlagswasser, soweit es nicht unter die Ausnahmeregelung gem. § 51 a Abs. 4 LWG fällt, vor Ort mittels Hausentwässerung oder über den Regenwasserkanal eines Trennsystems zur Versickerung, Verrieselung oder zur Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zu bringen.

Nach § 2 Abs. 1 WHG bedarf die Benutzung der Gewässer (Abwassereinleitung/Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser) grundsätzlich einer Erlaubnis gemäß § 7 WHG. Die Erlaubnis ist dann jeweils in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren einzuholen.

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

Für diesen Bereich gilt, dass die Erschließung und die Ver- und Entsorgung gesichert sind.

Für den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft - durch die planungsrechtliche Schaffung der Möglichkeit der Bebauung eines Einfamilienhauses auf dem Flurstück 271 - werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf dem nördlich angrenzenden Flurstück Nr. 272 teilweise festgesetzt. Nach § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz (LG NRW) ist jede Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, als Eingriff zu werten.

Eine Liste der als Ausgleich zu pflanzenden, einheimischen Gehölze und regionaltypischen Obstsorten ist dieser Begründung als Bestandteil der Satzung hinsichtlich der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Anlage 2 beigefügt.

Allgemeine Hinweise:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit)) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen –Lippe Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, Amt für Bodendenkmalpflege, (Tel.: 02761/9375-0, Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 einer Dauer von 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

Der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde sind im Änderungsbereich keine Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt.

Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial ist anzustreben (Massenausgleich). Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.

Änderungsbereich im Detail

Durch die Erweiterung der Abgrenzungssatzung soll im Bereich am Ende der Straße „Am Rain“ in Freudenberg-Büschergrund die dort heute bereits vorhandene talseitige Abgrenzungssatzung um eine Bautiefe nördlich um einen Bereich ausgeweitet werden, die als Fläche mit einer Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dargestellt ist. Hierdurch wird eine sinnvolle Ausnutzung der bestehenden Stadtstraße durch eine nunmehr beidseitige Bebauung mit einem weiteren Wohngebäuden ermöglicht.

Angrenzend an das neu geschaffene Baugrundstück wird auf einer Teilfläche des Flurstückes 272 eine Wendeanlage angelegt. Diese ist so dimensioniert, dass PWKs und kleinere Lieferfahrzeuge problemlos wenden können.

Die Erweiterung erfolgt auch im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB („sparsamer Umgang mit Grund und Boden“), da auf diese Weise auf einer nur unwesentlich größeren Fläche statt nur eines Bauplatzes zwei Bauplätze mit entsprechend kleineren überbaubaren Flächen entstehen können, wodurch andernorts ein möglicherweise umfangreicherer Eingriff vermieden wird.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße „Am Rain“ bereits vorhanden und werden von den Stadtwerken der Stadt Freudenberg unterhalten und sichergestellt. Der ebenfalls vorhandene Abwasserkanal ist an die zentrale Kläranlage der Stadt Freudenberg angeschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und wird in der Örtlichkeit als Wiese genutzt. Es handelt sich jedoch um eine Abrundungsfläche gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

Da der zurzeit gültige Flächennutzungsplan diese Fläche nicht als Wohnbaufläche darstellt, ist für die 7. Änderung der Abgrenzungssatzung gemäß § 34 Abs. 5 BauGB eine Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde einzuholen.

Durch die Errichtung weiterer Vorhaben, nach Inkrafttreten der Satzung, wird die Umweltsituation durch einen höheren Anteil an versiegelten Flächen beeinträchtigt.

Eingriffe in Natur und Landschaft durch Flächenversiegelung sind durch Anpflanzen von Hecken/Bäumen und/oder Sträuchern aus heimischen Arten (Laub- und Obstgehölzen) auf den Baugrundstücken oder unmittelbar angrenzend auszugleichen.

Um einen vollständigen Ausgleich zu erhalten, werden die noch vorhandenen Ausgleichsdefizite auf einer Teilfläche des nördlich angrenzenden Flurstückes Nr. 272 ausgeglichen. Daher wird dieser Teil des Flurstückes Nr. 272 Bestandteil der Satzung zur 7. Änderung der Abgrenzungssatzung. Hierzu werden Flächen zum Anpflanzen

von einheimischen Obstbäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Eine Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage 1 beigelegt.

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 Grundstücks zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Die vorhandenen Verhältnisse lassen eine Versickerung bzw. alternativ eine dezentral-flächige Einleitung des Niederschlagswassers in den südwestlich gelegenen Talgrund des Gerhardsseifens aus folgenden Gründen zu:

Die Biotopkarte des Landschaftsplans weist den engeren Talgrund als nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geschützten Biotop GB-5013-632 aus. Die Entwicklungskarte des Landschaftsplans stellt die Fläche außerhalb der geplanten Bebauung mit dem Entwicklungsziel 2.1 „Anreicherung von nicht bewaldeten Bereichen“ dar. Das nach § 30 BNatSchG geschützte Biotop stellt einen etwa 0,54 ha großen Streifen sauergrasreichen Feucht- und Nassgrünlands dar. Die im Maßstab 1 : 5000 erfolgte, naturgemäß verhältnismäßig grobe Erfassung dieses Biotoptyps betrifft mit rund 55 m² (Streifen von 20 x 2,75 m) den südwestlichen Rand des bebaubaren Teils des Flurstücks 272. Außerdem sind weniger als 5 m² der Ausgleichsfläche am westlichen Zipfel dieses Flurstücks als Biotop dargestellt.

Somit ist etwa 1 % der Biotopfläche von den Festsetzungen der Änderung der Abgrenzungssatzung betroffen. Zum einen ist dies ein unerhebliches Maß, da in dem Biotop keine Bebauung zulässig und vorgesehen ist. Zum anderen wird in der Baugenehmigung mit einer entsprechenden Auflage (z. B. Verbot von Ablagerung von Aushub auf den gekennzeichneten Biotopflächen, Belassen des Grünlands) der Schutz sichergestellt.

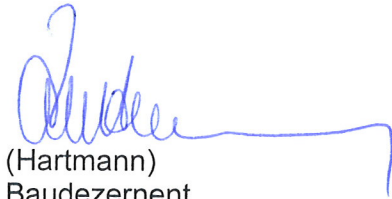
Der größere, nordwestliche Teil des Flurstücks 272 dient als Ausgleichsmaßnahme; diese Festsetzung sichert gleichzeitig auch den Erhalt, den Fortbestand und die weitere Entwicklung des Biotopes auf dem westlichen Rand dieses Flurstücks sowie der angrenzenden Flurstücke 77 und 138 und bewirkt eine den Landschaftsraum insgesamt aufwertende Vernetzung, so dass – selbst im Fall einer ggf. eintretenden, punktuellen Verschlechterung im südöstlichen Teil des Biotopes – die Funktion und der Wert des Naturraums im Grundsatz erhalten bleibt und sichergestellt wird.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser bzw. eine zusätzliche Vernässung entspricht den Zielen der Entwicklung von Natur und Landschaft, wie sie im Landschaftsplan für den vorstehend beschriebenen Bereich dargestellt worden sind.

Darüber hinaus werden die erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen für die zusätzlich ermöglichte Bebauung ebenfalls in dem Naturraum entsprechend den darin dargestellten Entwicklungszielen erbracht. Vorgesehen ist der Erhalt von drei Obstbäumen auf Flurstück Nr. 272 sowie das Anpflanzen von weiteren neun Obstbäumen auf demselben Flurstück und eine anschließende extensive Nutzung, um den Naturhaushalt und das

Landschaftsbild zu verbessern und mit weiteren Strukturen anzureichern. Insofern entsprechen die geplanten Maßnahmen den Zielen des Landschaftsplans der Stadt Freudenberg.

Freudenberg, den **13. FEB. 2014**
Der Bürgermeister
Im Auftrag



(Hartmann)
Baudezernent

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zur 7. Änderung der Abgrenzungssatzung der Stadt Freudenberg gem. § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) im Stadtteil Büschergrund

Wie in der Begründung zur o. a. Änderung der Abgrenzungssatzung dargelegt ist, enthält der Änderungsbereich im wesentlichen Teile der Feldflur, die unmittelbar an die Wohnbebauung der Straße „Am Rain“ Nr. 21 und 23 angrenzt. Die hier errichteten Gebäude und Anlagen wurden bereits genehmigt und müssen daher in der ökologischen Bilanzierung zu der Änderung nicht berücksichtigt werden.

Die Änderungsfläche umfasst den bislang noch nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB gelegenen Teil des Flurstücks 271 sowie einen Teil des Flurstücks 272, auf welchem eine Wendemöglichkeit hergestellt werden soll. Hierzu muss ein Obstbaum (Zwetschge) entfernt werden, außerdem wird zur Zeit als Grünland genutztes Gelände beansprucht. Um einen ortsnah gelegenen und adäquaten Ausgleich herzustellen, wird ein großer Teil des Flurstücks 272 in die Änderungsfläche einbezogen.

Die vorbeschriebenen Teilflächen umfassen insgesamt 1100 m² und werden größtenteils intensiv als Mähwiese bewirtschaftet. Lediglich entlang des Wirtschaftsweges (Flurstück 100) befinden sich drei Obstbäume, von welchen der o. a. Zwetschgenbaum entfernt werden muß. Auf den Grünlandflächen herrschen aufgrund regelmäßiger Düngung Kleearten sowie die auf den Wiesen der Region verbreiteten Arten der Obergräser vor. Erst an der südwestlichen Parzellengrenze treten zunehmend Feuchtezeiger auf. Der Talgrund des Gerhardseifens ist auf dem dort angrenzenden Flurstück 138 ein gesetzlich geschütztes Biotop (GB 5013-632) mit binsen- und seggenreichem Naßgrünland. Diese Strukturen werden von den durch die 7. Änderung verursachten Auswirkungen jedoch nicht betroffen.

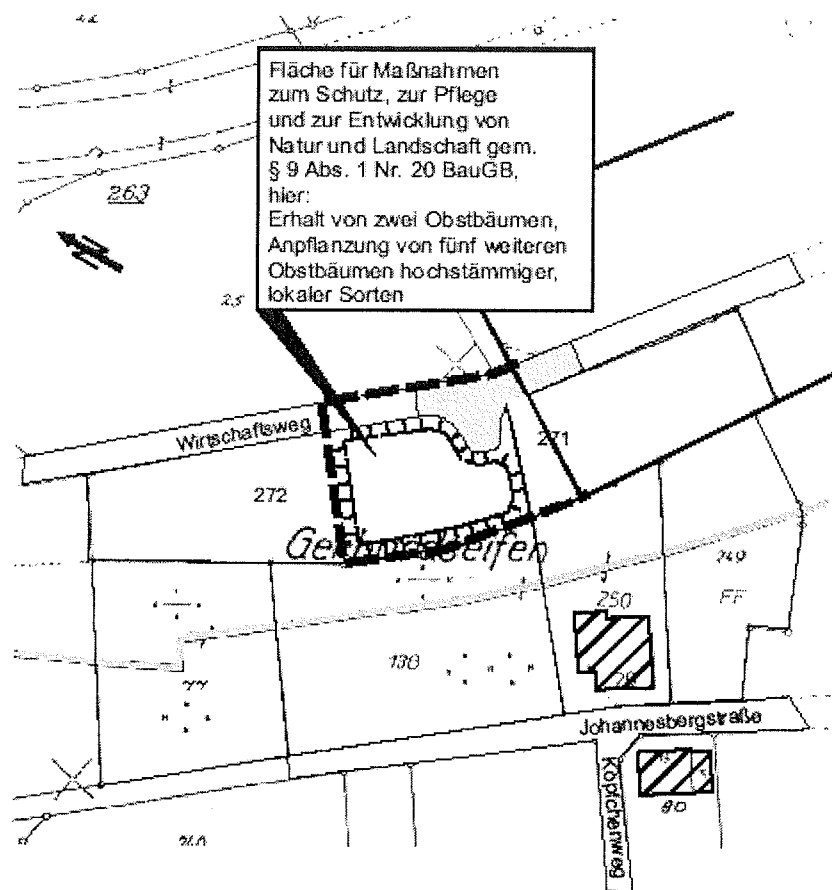
Eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I kann aufgrund der sehr überschaubaren, örtlichen Verhältnisse in summarischer Weise erfolgen:

Es sind keine Wochenstuben heimischer Fledermäuse und Brutstätten heimischer Vögel betroffen. Auch im Bereich des zu entfernenden Zwetschgenbaums sind weder Nester noch Höhlen zu erkennen, die auf eine entsprechende Besiedlung hinweisen könnten. Die intensive Bewirtschaftung der Wiesenfläche schließt Vorkommen von bodenbrütenden Vögeln aus. Auch als Nahrungs- und Jagdhabitat für diese Artengruppen ist der ortsnah gelegenen Bereich nur sehr eingeschränkt geeignet, da hier häufige Störungen aufgrund der unmittelbar angrenzenden sowie der südwestlich entlang der Johannesbergstraße befindlichen Bebauung auftreten. Für Reptilien, Amphibien und Insekten (hier insbesondere Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) sind die beanspruchten Flächen ebenfalls nur sehr bedingt als Lebensraum geeignet, sie sind hier daher nicht zu erwarten. Erst im Talraum im Bereich des gesetzlich geschützten Biotops sind z. B. für Froschlurche und Ringelnattern geeignete Lebensräume vorhanden, werden jedoch nicht verändert. Daher sind aus artenschutzrechtlicher Sicht keine unzulässigen Störungen des Bereiches zu erwarten.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden entstehen durch Überbauung von 40 % (ca. 60 m²) auf weiteren 150 m² des Flurstücks 271 sowie durch die Herstellung einer Wendemöglichkeit auf Flurstück 272 mit Wegfall eines Zwetschgenbaumes.

In der Anlage zu diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag sind die Flächen nach Art und Lage dargestellt, außerdem ist darin eine ökologische Bilanzierung aufgeführt.

Darin wird ein geringer ökologischer Überschuss von 220 Wertpunkten ermittelt, welcher mit der Herstellung und dem Erhalt von Obstbäumen auf Flurstück 272 auf insgesamt 700 m² erreicht wird. Die Eingriffe werden damit vollständig ausgeglichen.



Freudenberg- Büschgrund

Flur 3, Flurstücke 100, 271 und 272, jeweils anteilig sowie Flur 5, Flurstück 107 anteilig ca. 1100 m²

intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland WZ 4	ca. 700 m ²	2800 Wertpunkte
ältere Obstwiese (Apfel und Zwetschge) WZ 7	ca. 300 m ²	2100 Wertpunkte
Feldweg, wassergebundene Decke WZ 1	ca. 100 m ²	100 Wertpunkte
		5000 Wertpunkte

Geplanter Zustand:

Bebauung (GRZ 0,4) WZ 0	60 m ²	0 Wertpunkte
Strukturreicher Nutz- und Ziergarten, WZ 3	90 m ²	270 Wertpunkte
Feldweg mit Wendeanlage, wassergebundene Decke, WZ 1	150 m ²	150 Wertpunkte
grasbewachsene Böschungsfäche der Wendeanlage, WZ 4	100 m ²	400 Wertpunkte
Neuanlage Obstwiese, 5 hochstämmige Bäume, WZ 8	500 m ²	3000 Wertpunkte
Erhalt ältere Obstwiese, WZ 7	200 m ²	1400 Wertpunkte
		5220 Wertpunkte
Überschuss:		220 Wertpunkte

Der Eingriff ist vollständig ausgeglichen. Es sind keine externen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.