

Begründung

zur 10. Änderung der Abgrenzungssatzung der Stadt Freudenberg gem. § 34 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) im Stadtteil Büschergrund

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 bildete 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 Ortsteile 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. Weiterhin musste eine Arrondierung zur vorhandenen Bebauung erkennbar sein.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1997 enthält in seiner Gesamtplanung wesentliche Grundentscheidungen, hat aber nur allgemeinen Aussagegehalt und beinhaltet somit ausfüllungsbedürftige Darstellungen. Er beschränkt sich auf die Forderung, dass Bebauungspläne sowie auch Abgrenzungssatzungen aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

Planungsziele, die aus heutiger Sicht nicht realisierbar sind, sind somit nicht mehr in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit eingeflossen. Das gleiche gilt auch für die Anpassung der Bauflächen an die bestehende Abgrenzungssatzung sowie die Abdeckung der vorhandenen Bebauung sowie der tatsächlichen Nutzung der Bauflächen.

Weil der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, erlaubt er damit von vornherein gewisse Überschreitungen seiner räumlichen Darstellungen, sofern hier nicht seine uneingeschränkte Einhaltung aus bestimmten Gründen unabdingbar ist.

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 die 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-Maßnahmegesetz aufzustellen, die mit der Bekanntmachung vom 19. und 11.09.1999 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.

Nunmehr soll in einem 10. Änderungsverfahren, das sich im nordöstlichen Teil des Stadtteils Büschergrund (Mühlenbergstraße) befindet, die Abgrenzungssatzung erneut geändert werden. Nähere Erläuterungen zu diesem Bereich sind unter Punkt „Änderungsbereich im Detail“ der Begründung beschrieben.

Gem. § 51 a Abs. 1 des Landeswassergesetzes (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Ausnahmereglungen bestehen gem. § 51 a LWG für Niederschlagswasser, das aufgrund einer nach bisherigen Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt wird oder werden soll. Dieses Niederschlagswasser ist von der Regelung des § 51 a Abs. 1 LWG ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig ist.

Nach § 2 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bedarf die Benutzung der Gewässer (Abwassereinleitung/Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser) grundsätzlich einer Erlaubnis nach dem 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 den entstehenden Eingriff in Natur und Landschaft werden aufgrund der eigentumsrechtlichen Verhältnisse auf den östlich angrenzenden Flurstücken die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen 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 ist dieser Begründung als Bestandteil der Satzung hinsichtlich der Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Anlage 2 beigefügt.

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 Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax 02761/2466) 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 Denkmalschutzgesetz NRW).

Änderungsbereich im Detail

Durch die Erweiterung der Abgrenzungssatzung soll am östlichen Ende der Stadtstraße „Mühlenbergstraße“ in Freudenberg- Büschergrund, die dort heute bereits vorhandene Bebauung, um eine weitere Bebauungsmöglichkeit mit maximal zwei Wohneinheiten erweitert werden. Hierdurch wird eine Arrondierung der bestehenden Bebauung mit einem weiteren Gebäude ermöglicht.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits vorhanden. Der ebenfalls vorhandene Abwasserkanal ist an die zentrale Kläranlage der Stadt Freudenberg angeschlossen. Das neu entstehende Gebäude wird über die auf dem Grundstück vorhandene Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Durch die Errichtung des weiteren Vorhabens, nach Inkrafttreten der Satzung, kann die Umweltsituation durch einen höheren Anteil an versiegelten Flächen beeinträchtigt werden.

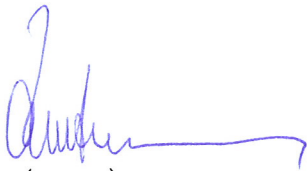
Eingriffe in Natur und Landschaft durch Flächenversiegelung sind durch Anpflanzen von Hecken/Bäumen und/oder Sträuchern aus heimischen Arten (struktureicher Nutz-/Ziergarten mit 2 Obstbäumen) auf den Baugrundstücken oder unmittelbar angrenzend auszugleichen.

Hierzu werden Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß §9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzt. Um einen vollständigen Ausgleich zu erhalten, werden die noch vorhandenen Ausgleichsdefizite auf dem nördlichen Grundstücksteil des Flurstückes 135, innerhalb des Änderungsbereiches, ausgeglichen. Der Ausgleich erfolgt in der Form, dass im Anschluss an das Baufeld ein stufig aufgebauter Waldrand mit Sträuchern und Hochstauden und Bäumen 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Eine Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

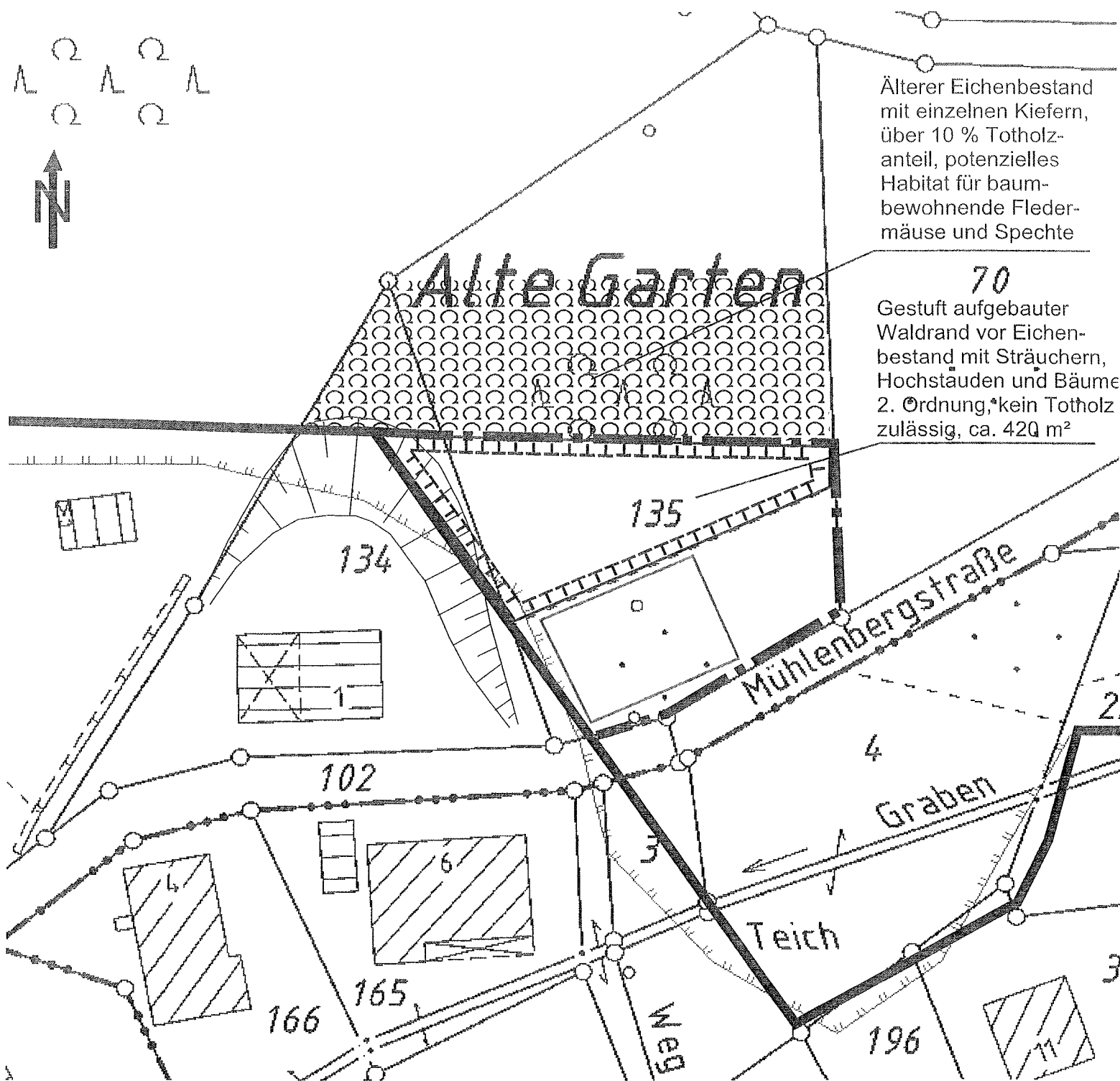
Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort von dem Nutzungsberechtigten des Grundstücks zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Von den vorhandenen Verhältnissen ausgehend ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den nicht überbaubaren Flächen nicht gegeben bzw. nicht ohne Gefährdung der unterliegenden Grundstücke möglich. Daher ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den Mischkanal erforderlich.

Freudenberg, den 01.12.2011
Der Bürgermeister
Im Auftrag

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hartmann', with a long horizontal flourish extending to the right.

(Hartmann)
Baudezernent



10. Änderung der Abgrenzungssatzung Büschergrund
 landschaftspflegerische Festsetzungen

M 1 : 500

Ökologische Bilanzierung Flurstück 135 (teilweise, Baufeld und nordöstlich angrenzende Flächen):

Bestand Nutzgartenland mit zahlreichen Wegen, Böschungen mit Pflanzringsteinen versehen x 1,8 Wertpunkte/m ² (10 % Abschlag aufgrund der enthaltenen, versiegelten Teilflächen)	350 m ²	630 Wertpunkte
Planung Bebauung x 0 Wertpunkte/m ²	152 m ²	0 Wertpunkte
Strukturreicher Zier-/Nutzgarten mit 2 Obstbäumen heimischer Sorten x 3 Wertpunkte/m ²	208 m ²	624 Wertpunkte
Defizit		6 Wertpunkte

Der Eingriff ist ausgeglichen.