

Begründung

zur Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für den Bereich Hohenheide „In den Wächelten“

1. Rechtsgrundlagen

§ 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 466). Die Aufstellung erfolgte im vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.

2. Planbereich

Die für die Ergänzungssatzung vorgesehene Fläche liegt im Ortsteil Fröndenberg-Mitte südlich der Straße „Hohenheide“ und westlich und am Ende der ausgebauten Straße „In den Wächelten“. Sie ist 20,0 m breit und 40,0 m tief.

3. Anlass und Inhalt der Planung

Eine bereits seit Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes der Stadt Fröndenberg ausgewiesene Wohnbaufläche, die sich bislang im Außenbereich gemäß § 35 BauGB befindet, soll in die angrenzende Ortslagensatzung „Hohenheide“ einbezogen werden.

Die Erweiterung des Satzungsbereiches ist mit dem Erlass einer Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 möglich. Diese ermöglicht der Gemeinde, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Voraussetzung ist, dass diese Flächen an die im Zusammenhang bebauten Ortsteile angrenzen und auch durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche geprägt sind. Darüber hinaus muss die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Diese Aspekte sind zutreffend für das o. g. Grundstück:

- Die rechtskräftige Ortslagensatzung „Hohenheide“ vom 31.07.1981 grenzt direkt an. Ein Teil des Flurstücks 85 ist bereits mit einem Einfamilienhaus bebaut worden.
- Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg wird die o. g. Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- Die Erschließung ist durch die Straße „In den Wächelten“ gewährleistet.

Ursache für die Ausklammerung von Bereichen des Flurstücks 85 aus der Ortslagensatzung „Hohenheide“, trotz Ausweisung als Wohnbaufläche, war die Lage unmittelbar an das südlich angrenzende Waldstück. Eine Bebauung aus Gründen der Verkehrssicherheit und die damit

verbundenen Haftungsfolgen der vom Wald ausgehenden möglichen Schädigungen (Windbruch, Brand etc.) und der unter Umständen beeinträchtigten forstwirtschaftlichen Nutzung konnte daher nicht zugelassen werden. Mit den damals festgesetzten Grenzen der Ortslagensatzung wurde ein Abstand zwischen Bebauung und Wald eingehalten. Da der Antragsteller ebenfalls Eigentümer des o. g. Waldgrundstücks ist und die Problematik der Haftungsfrage damit nicht relevant ist, kann eine Bebauung mit einem geringeren Abstand zum Wald zugelassen werden. Allerdings ist bei der Genehmigung von Bauvorhaben die zuständige Forstbehörde zu hören.

4. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch den Anschluss an das Netz der Stadtwerke Fröndenberg GmbH gewährleistet. Das anfallende Abwasser wird im Trennsystem abgeführt. Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Vorschriften des § 8 a BNatSchG sind auch bei der Ergänzungssatzung zu beachten. Mit der Umsetzung der Planung erfolgen Eingriffe im Sinne von § 4 Abs. 2 LG NW. Aufgrund der oben beschriebenen Zielsetzung sind Bodenversiegelungen unvermeidbar. Dies führt zu einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes. Da der Bereich der Ergänzungssatzung zur Zeit aus Ziergarten sowie Weg- und Parkplatzflächen, die einem Reitplatz vorgelagert sind besteht, sind die Beeinträchtigungen allerdings eher geringfügig.

Trotzdem muss ein Ausgleich für weitere Flächenversiegelung durch die Leistungssteigerung des Naturhaushaltes außerhalb des Satzungsgebietes ermöglicht werden. Dieser erfolgt durch Zahlung einer bestimmten Summe, die sich aus der Eingriffsbilanzierung ergibt. Da mit der Satzung weder Anzahl noch Standort der Wohngebäude bestimmbar sind und im Umfeld, welches als allgemeines Wohngebiet zu bewerten ist, eine lockere Einzelhausbebauung vorwiegt, wird für die Bewertung eine GRZ von 0,4 bestimmt.

4.1 Eingriffsbilanzierung

1	2	3	4	5	6
A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums (IST- Zustand)					
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert	Einzelflächenwert
1	1.2	Wassergebundene Decke	300	0,1	30
2	4.1	Ziergarten strukturarm	500	0,2	100
Gesamtfläche			800		
				Gesamtflächenwert A	130

1	2	3	4	5	6
B. Zustand des Untersuchungsraums gemäß den Festsetzungen der Ergänzungssatzung (SOLL-Zustand)					
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m²)	Grundwert	Einzelflächenwert
1		WA (GRZ 0,4)	800		
	1.1	Gebäude 40 %	320	0	0
	4.1	Zier- u. Nutzgarten 60%	480	0,2	96
		Gesamtfläche	800		
				Gesamtflächenwert B	96
C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)					- 34

Für den Ausgleich ist ein Ersatzgeldbetrag in Höhe von 476,-- € (errechnet aus: 34 Punkte x 14,-- €/Punkt) an die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Unna spätestens vier Wochen nach Erteilung der Baugenehmigung durch den Vorhabenträger zu zahlen (s. § 3 dieser Satzung).

I.A.:

Ransmann-Klemp