

Stadt Fröndenberg
Der Stadtdirektor
Fachbereich: 3/Stadtplanung

Fröndenberg, 21.10.97
61 Kn/Sch

B e g r ü n d u n g

zur erweiterten Abrundungssatzung gemäß § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 34 Abs. 4 BauGB für den Bereich "Südlich der Straße Birkei" im Ortsteil Bausenhagen

1. Planbereich

Die zur Abrundung vorgesehene Fläche liegt in dem Ortsteil Bausenhagen südlich der Straße "Birkei". Die Tiefe beträgt ca. 23,00 m.

2. Anlaß und Inhalt der Planung

Mit dem am 01.05.1993 in Kraft getretenen Investitions- und Wohnbaulandgesetz ist ein neues Instrument, die sog. "erweiterte Abrundungssatzung" eingeführt worden, um vor allem in kleineren Gemeinden zusätzliches Wohnbauland zu schaffen.

Soll z. B. eine im Außenbereich gelegene Fläche am Ortsrand, die von einer Straße erschlossen wird, welche nur einseitig bebaut ist, einer neuen Wohnbebauung zugeführt werden, bedurfte es bislang der Planung. Hier greift jetzt das neue Instrument. Sofern die Umgebungsbebauung von Wohnnutzungen geprägt wird, dürfen mit Hilfe der erweiterten Abrundungssatzung auch Außenbereichsgrundstücke in die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB einbezogen werden, wenn hierdurch nicht nur der Grenzverlauf zwischen Innen- und Außenbereich begradigt wird, sondern darüber hinaus eine Siedlungserweiterung stattfindet.

Anwendung finden kann die erweiterte Abrundungssatzung nur, wenn die angrenzenden, bereits bebauten Flächen, prägende Wirkung entfalten, so daß eine Zulässigkeitsprüfung nach den Kriterien des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB möglich ist. Ferner darf auf den einbezogenen Flächen nur eine Wohnnutzung zugelassen werden; zur Sicherung dieser Anwendungsvoraussetzungen hat die Gemeinde in der Satzung festzusetzen, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Darüber hinaus muß die Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. In dieser Hinsicht können z. B. folgende Gesichtspunkte von Belang sein:

- Die Einbeziehung darf keine Spannungen erzeugen (z. B. das Heranrücken an emittierende Betriebe),

- die grundsätzliche Erschließbarkeit muß gewährleistet sein,
- die Einbeziehung darf keine Fortsetzung fingerartiger Zeilenbebauung in den Außenbereich hinein bewirken und
- die Einbeziehung darf nicht im Widerspruch zu Flächennutzungsplan-Darstellungen stehen, wie z. B. Grünfläche oder Gewerbegebiet. Die Darstellung einer Fläche für die Landwirtschaft steht der Einbeziehung nicht entgegen, weil diese Darstellung im Abgrenzungsbereich eine Art Auffangnutzung bildet.

Der Teilabschnitt südlich der Straße "Birkei" kann in die bestehende Ortslagensatzung für den Ortsteil Fröndenberg-Bausenhagen einbezogen werden, da die o. g. Anforderungskriterien als erfüllt angesehen werden können.

Die einbezogene Fläche ist durch die überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Östlich befinden sich die Wohngebäude "Birkei Nr. 2, 4, 6, 8 und 10" und nördlich die Wohngebäude Nr. 11, 13, 15 und 17, wobei diese Gebäude im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 78 "Ortskern Bausenhagen", der hier ein Dorfgebiet festsetzt, liegen. Die Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 BauNVO steht mit seiner Zweckbestimmung der geplanten Abrundung nicht entgegen. In der Satzung wird, wie bereits oben erläutert, festgesetzt, daß nur die Errichtung von Wohngebäuden zulässig ist. Damit ist der zur Abrundung vorgesehene Bereich mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da keine Konflikte oder Spannungen zwischen der vorhandenen und zukünftigen Nutzung zu erwarten sind.

Sowohl die verkehrliche, als auch die wasserwirtschaftliche Erschließung ist grundsätzlich gewährleistet. Die Straße "Birkei" ist im o. a. Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit einem Querschnitt von 3,75 m festgesetzt. Sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung der Abrundungsfläche geschaffen sind, könnte mit dem Endausbau der Straße begonnen werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der zur Abrundung vorgesehene Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung steht, wie bereits oben ausgeführt, einer Einbeziehung auch nicht entgegen.

Letztlich sieht das 1993 von der Gesellschaft für Landeskultur erarbeitete Dorfentwicklungskonzept für Bausenhagen diese Fläche zur Siedlungserweiterung vor und weist sie als mögliches Baugebiet aus.

Ziel der erweiterten Abrundung ist die Eigenbedarfsdeckung an Wohnbaugrundstücken. Das starke Wohnraumdefizit in Bausenhagen spiegelt sich in der Tatsache wieder, daß im gesamten Ortsteil nur wenige freie Bauplätze vorhanden sind. Diese stehen aus verschiedenen Gründen für eine Bebauung nicht oder nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. So werden sie zum Teil als Gartenland genutzt, für eigene Nachkommen freigehalten oder sind aus immisionsschutzrechtlichen oder topographischen Gründen nur bedingt bebaubar. Vor diesem Hintergrund und bei Betrachtung des Orts-

und Landschaftsbildes ist die vorgesehene Fläche besser geeignet dem Belang der Wohnbedarfsdeckung nachzukommen als andere Ortsrandlagen.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Satzungsgebietes mit Gas, Wasser und Strom ist durch Anschluß an das Netz der Stadtwerke Fröndenberg GmbH gewährleistet.

Das anfallende Abwasser wird im Trennsystem abgeführt, wobei das Schmutzwasser der Kläranlage in Fröndenberg und das Oberflächenwasser dem Vorfluter Rammach zugeführt wird.

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg. Die Wertstoffsammlung erfolgt im Hol-System (Wertstoffkisten).

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Vorschriften des § 8 a BNatSchG sind - wie bei einem Bebauungsplan - auch bei der erweiterten Abrundung zu beachten. In der Satzung ist abschließend über die erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe zu entscheiden.

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.

Der Erweiterungsbereich bzw. die Eingriffsfläche ist eine intensiv genutzte Ackerfläche und damit im Rahmen einer Biotop-/Nutzungstypbewertung als minderwertige Fläche einzustufen.

Ein Ausgleich für die Flächenversiegelung kann durch die Leistungssteigerung des Naturhaushaltes auf anderen Flächen im Satzungsgebiet ermöglicht werden. Da zum jetzigen Zeitpunkt die Anzahl und die Standorte der Wohngebäude nicht bestimmbar sind, wird in der Satzung textlich festgesetzt, daß der Ausgleich im Verhältnis 1:1 erfolgen muß, so daß für jeden Quadratmeter Neuversiegelung ein Quadratmeter angepflanzt werden muß. Ein großkroniger Laubbaum hat einen Verrechnungsmodus von 50 qm, ein kleinkroniger 25 qm und Sträucher jeweils 1 qm.

Die o. a. Vorgehensweise führt zu dem, daß die Ausgleichsmaßnahmenregelung Einfluß auf die Grundstücksteilungen im Satzungsgebiet nimmt, aber auch zu dem, daß der zukünftige Bauherr in seiner Freiflächengestaltung flexibler ist.

Um die Maßnahmenumsetzung eindeutig sicherzustellen wird weiterhin festgesetzt, daß die Herstellung der Bepflanzung bis zur abschließenden Fertigstellung des Wohngebäudes durchzuführen ist. Damit kann im Rahmen der Baugenehmigung von der Unteren Landschaftsbehörde der Zeitpunkt zur Durchführung genau bestimmt werden.

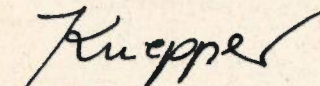
Da der Satzungsbereich innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes nach § 21 LG NW liegt, ist vorgesehen, aufgrund seiner geringen Größe, auf eine Änderung der Landschaftsschutzverordnung zu verzichten und stattdessen für die Bauvorhaben jeweils eine Befreiung nach § 69 LG NW zu erteilen.

Hinweise:

1. 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 Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls dieses nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
2. Sofern es die Bodenverhältnisse im Satzungsbereich zulassen, soll das Regenwasser von Dach- und Hofflächen durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. durch Versickerung, dem Grundwasser zugeführt werden.

Der Grundstückseigentümer hat hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Unna zu beantragen.

Im Auftrag:


Knepper