

Begründung
zur Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 BauGB über die Grenzen des im
Zusammenhang bebauten Ortsteils Selscheid

- Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Selscheid -

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ortsbeschreibung und bisheriger Rechtszustand; Entwicklung aus dem FNP	2
2. Übersichtsplan	2
3. Veranlassung und Planungsziel	2
4. Inhalt der Satzung	3
4.1 Geltungsbereich der Satzung	3
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	3
4.3 Erschließung	4
4.4 Grünflächen	4
4.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	4
4.6 Sonstige Festsetzungen	5
5. Örtliche Bauvorschriften	5
6. Nachrichtliche Darstellungen	5
7. Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
8. Ver- und Entsorgung	6
8.1 Versorgung	6
8.2 Entsorgung	6
9. Altlasten	6
10. Umweltschützende Belange nach dem § 1a BauGB	6
10.1 Landschaftsplan	6
10.2 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG	7
10.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	7
11. Durchführung	7

1. Ortsbeschreibung und bisheriger Rechtszustand; Entwicklung aus dem FNP

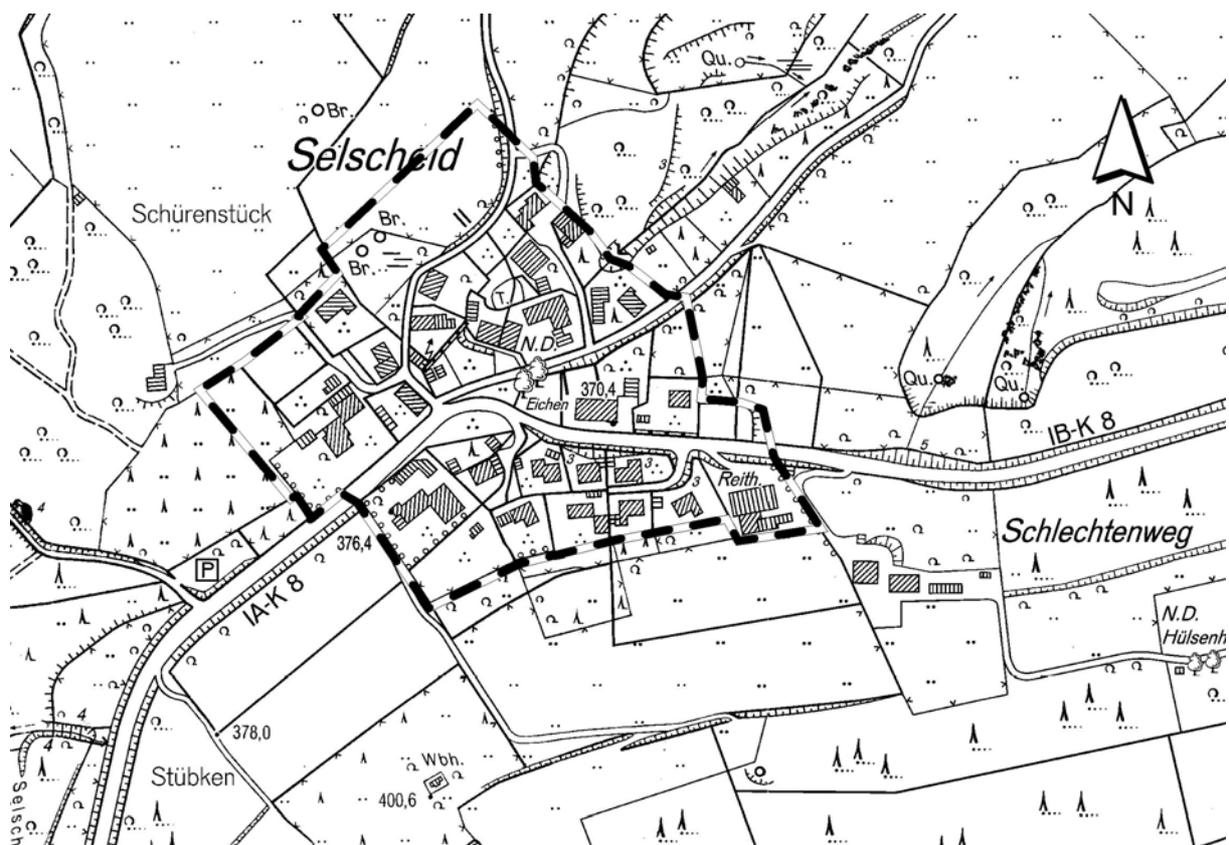
Der Ortsteil Selscheid liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtgebietes nahe der Stadtgrenze zu Werdohl. Die bebauten Flächen werden überwiegend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Die Bebauung besteht aus Wohnhäusern, z. T. ehemals landwirtschaftlich genutzt, einem landwirtschaftlichen Betrieb, einer Tischlerei und mehreren Dienstleistungsbetrieben.

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereiche Bochum und Hagen (GEP) stellt für das gesamte Plangebiet allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Teil der Ortslage als Dorfgebiet (MD) dar. Bebaute Bereiche im Nordosten und Südwesten sowie die geplanten Ergänzungsbereiche sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes beschränkt sich bei der Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen auf die allgemeine Art ihrer baulichen Nutzung. So wird der Ortsmittelpunkt und der Bereich des Reiterhofes am südöstlichen Ortseingang als gemischte Baufläche (M), die neuere angrenzende Bebauung sowie die für Wohnbauzwecke geplanten Erweiterungsflächen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Fläche der Feuerwehr ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung dargestellt.

2. Übersichtsplan



DGK 4712.19, 20, 24, 25

1:5000

3. Veranlassung und Planungsziel

Nach Abschluß der Baumaßnahmen für die Ortsentwässerung Selscheid war eine erhöhte Nachfrage nach Baugrundstücken festzustellen. 1999 lagen bereits drei Anträge für die Aufnahme von Flächen in eine Ergänzungssatzung vor. Auch in der Untersu-

chung zur Dorferneuerungsbedürftigkeit aus dem Jahre 1996, die von der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten / Landesamt für Agrarordnung NW in Auftrag gegeben wurde, ist nachzulesen, dass die Erhaltung eines attraktiven Wohnstandortes nicht nur durch die Bereitstellung von Wohnraum sondern auch durch das Angebot von Bauflächen für junge Familien, die gerne in Selscheid bleiben möchten, gesichert werden sollte.

Mit der Satzung werden die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt.

Die mit A bezeichneten Flächen sind Bestandteil einer Klarstellungssatzung. Ferner werden Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Diese Flächen - bezeichnet mit B - sind Bestandteil der Ergänzungssatzung mit dem Ziel, den im Zusammenhang bebauten Ortsteil durch bisher nicht bebaubare Außenbereichsflächen zu erweitern, um so den Eigenbedarf der Selscheider Einwohner an Bauflächen decken zu können. Die einbezogenen Flächen fügen sich in den prägenden Gebäudebestand ein und runden das Ortsbild ab.

Im Zuge der Vorprüfung teilte die Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 23.09.1999 mit, dass die zu fordernde bauliche Prägung der Ergänzungsbereiche nur bei der Fläche südlich Steinbrink gegeben sei. Am 05.02.2001 fand eine Dienstbesprechung in Plettenberg statt. Unter dem Tagesordnungspunkt 3 Ergänzungssatzung Selscheid wurde der Satzungsentwurf diskutiert. Ergebnis ist die nunmehr vorliegende Abgrenzung, die die Voraussetzungen für den Erlass einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 u. 3 BauGB erfüllt.

4. Inhalt der Satzung

4.1 Geltungsbereich

Die Grenze zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich ist so festgesetzt, daß eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet ist und die durch die Planung verursachten Probleme und Konflikte, die insbesondere durch die Einbeziehung der bisherigen Außenbereichsflächen entstehen, im Geltungsbereich der Satzung gelöst werden können.

Die einbezogenen Außenbereichsgrundstücke (8 Bauplätze) schließen sich unmittelbar an den bebauten Ortsteil an und ergänzen ihn sinnvoll.

Die westliche Ergänzungsfläche liegt im Einwirkungsbereich einer Schreinerei, die laut Gutachten den Immissionsrichtwert (IRW) von 60 dB (A) für Mischgebiete an allen vorhandenen Immissionsaufpunkten um min. 6 dB (A) unterschreitet. Genehmigungsfähige Neubauten unterschreiten die Abstandsfläche der untersuchten Immissionsaufpunkte nicht.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an die vorhandene Bebauung wird, um eine optimale harmonische Eingliederung der neuen Wohnbebauung in das umgebende Orts- und Landschaftsbild gewährleisten zu können, für die entsprechenden einbezogenen Außenbereichsflächen B festgesetzt, daß nur Gebäude mit einem Vollgeschoß und einer Wohnung zulässig sind. An den größeren zusammenhängenden Flächen nord- und südwestlich der vorhandenen Bebauung wurden aus dem vorgenannten Grund darüber hinaus mittels Baugrenzen überbaubare Flächen festgesetzt.

Die Baugrundstücke östlich und westlich des Quelltopfes wurden mit einem * gekennzeichnet. Bei Bauvorhaben auf diesen Grundstücken ist neben dem Bauantrag ein Wasserrechtsantrag nach § 99 Landeswassergesetz (LWG) zu stellen. Über das Antragsver-

fahren sollen in der Genehmigung die zum Schutz des Quellgebietes erforderlichen Maßnahmen sichergestellt werden (siehe auch Seite 4, Kap. 4.5, G1).

4.3 Erschließung

Der bauliche Zustand und die Verkehrsflächenbreite der Erschließungsstraße, abzweigend von der Kreisstraße 8 in Richtung Breitenfeld, ist ungenügend. Voraussetzung für die Genehmigung weiterer Vorhaben ist die Herstellung der festgesetzten Verkehrsfläche einschließlich Wendeanlage. Vorgesehen ist eine Fahrbahnbreite von 4,75 m mit beidseitigem Schrammbord von je 0,50 m.

4.4 Grünflächen

Im Plangebiet wurden auf noch unbebauten Grundstücken Flächen an der Grenze zur freien Landschaft als private Grünfläche festgesetzt. Für den überwiegenden Teil dieser Flächen wurden Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz festgesetzt. Die durchzuführenden Maßnahmen werden im Kapitel 4.5 näher erläutert. Dies trifft auch für die Grünflächen mit Bindungen für den Erhalt von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu.

Alle vorgenannten Flächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

4.5 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

G1 Die Fläche ist als Quellmulde anzusprechen und durch ein Gewässer geprägt. Der Bewuchs ist als Naß-/ Feuchtgrünland und Sumpfdotterblumenwiese zu charakterisieren und somit als besonders schutzwürdiger Biotop im Sinne von § 62 Abs. 1 Nr. 2 LG zu beurteilen. Maßnahmen und Handlungen, die zu einer Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung führen können, sind verboten.

Pflegemaßnahme: Um Gehölzaufwuchs zu unterbinden sowie zur umfassenden Erhaltung der Brache ist eine jährliche Mahd durchzuführen.

G2 Auf den noch nicht bebauten Grundstücken der Ergänzungsbereiche im Norden und Westen der Ortslage wurden als Abgrenzung des bebauten Bereichs zur freien Landschaft Pflanzstreifen aus heimischen Gehölzen festgesetzt.

Der Gehölzstreifen wird von der Stadt Plettenberg angelegt. Die Aufwuchspflege innerhalb der ersten drei Jahre erfolgt durch die Stadt. Nach Ablauf der drei Jahre wird der dauerhafte Erhalt und die Pflege auf die Grundstückseigentümer übertragen.

Pflegemaßnahmen: Der Gehölzsaum ist im Zeitraum von fünf bis acht Jahren auf den Stock zu setzen. Eine dauerhafte Entnahme oder der Rückschnitt in kürzeren Zeitabständen ist untersagt. Die Regelungen der Landes- und Bundesgesetze sind einzuhalten.

G3 Die südliche Böschung des Hohlweges, der nach Nordosten aus der Ortslage führt, ist mit Feldgehölzen und Einzelbäumen bestockt. Die topographische Ausbildung des Weges einschließlich des Feldgehölzes bilden einen schützenswürdigen Landschaftsbestandteil. Aus den vorgenannten Gründen wurde das Feldgehölz als zu erhaltend festgesetzt. Um die Erschließung der südlich angrenzenden Bauflächen zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass der Gehölzstreifen für die Anlegung einer Zufahrt mit einer max. Breite von 3,0 m unterbrochen werden kann. (siehe auch Kap. 4.6)

Pflegemaßnahmen: Der Gehölzsaum ist im Zeitraum von fünf bis acht Jahren auf den Stock zu setzen. Eine dauerhafte Entnahme oder der Rückschnitt in kürzeren Zeitab-

ständen ist untersagt. Die Regelungen der Landes- und Bundesgesetze sind einzuhalten.

G4 Die vorhandene Hecke soll als Abschluß zwischen bebauter Ortslage und der freien Landschaft bzw. der K 8 dauerhaft erhalten werden.
Pfleßmaßnahme: jährlicher Schnitt

4.6 Sonstige Festsetzungen

Zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke des Ergänzungsbereiches nordwestlich der Ortslage wurde abzweigend von der K 8 in nördlicher Richtung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Leitungsbetreiber festgesetzt. Auch für die Erschließung des südöstlichen Ergänzungsbereiches wird abzweigend vom sogenannten Hohlweg ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Leitungsbetreiber festgesetzt. Der dafür erforderliche Durchstich durch den bestehenden Gehölzstreifen soll auf das unbedingt notwendige Maß (max. Wegebreite 3,0m) beschränkt werden.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die baugestalterischen Festsetzungen für Gebäude, die überwiegend Wohnzwecken dienen, beschränken sich auf wenige aber dafür notwendige Rahmenfestsetzungen, die gewährleisten sollen, daß sich die neu zu errichtenden Gebäude in das vorhandene Ortsbild Selscheids einfügen.

In Anpassung an die vorhandene Dachlandschaft, die durch dunkel eingedeckte Dächer mit einer großen Palette verschiedenster geneigter Dächer geprägt ist und die topographiebedingt gut einsehbar ist, werden für die möglichen Dachformen eine Dachneigung zwischen 30° und 50° sowie die Farbe der Dacheindeckung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen ortstypischen Erscheinungsbildes wird für die Gestaltung der Außenfassaden ein Katalog über die zulässigen Materialien und die zulässige Farbgebung festgesetzt.

Zur Vermeidung ortsuntypischer Einfriedigungen, die dem dörflichen Charakter des Ortsbildes widersprechen würden, wird die Art der zulässigen Einfriedigung in Form von Staketenzäunen oder Laubholzhecken festgesetzt.

6. Nachrichtliche Darstellungen

Die ortsbildprägenden Bäume, die Bestandteil der Baumschutzsatzung der Stadt Plettenberg sind, werden dargestellt.

7. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand der unteren Denkmalbehörde werden denkmalpflegerische Belange nicht berührt. Für den Fall, daß bei Bodeneingriffen bisher nicht bekannte Bodendenkmäler neu entdeckt werden, wird in die Baugenehmigung ein Hinweis auf die §§ 15 und 16 DSchG aufgenommen. Ferner erfolgt die Angabe der Anschriften und Kommunikationsmöglichkeiten der Dienststellen, bei denen Funde anzuzeigen sind.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Plettenberg.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Mark E. Zur Versorgung von Neubauten sind Kabelneuverlegungen erforderlich. Zwecks Koordinierung von Sicherungsmaßnahmen sowie Neuverlegungen ist die frühzeitige Kontaktaufnahme mit der Bezirksstelle Lenne, Werdohl, Tel.: 02392/50790-0 wünschenswert.

Die Gasversorgung ist zur Zeit nicht gesichert.

Die Löschwasserversorgung für den Ortsteil Selscheid wird mittels eines Feuerlöschteiches sichergestellt, der ca. 700m südwestlich der Ortslage westlich der Kreisstraße 8 gelegen ist.

8.2 Entsorgung

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird im Trennsystem abgeleitet. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage des Ruhrverbandes in Plettenberg – Ohle zur Behandlung zugeleitet.

Das Niederschlagswasser wird dem Vorfluter (namenloses Siepen nordöstl. von Selscheid) zugeführt.

Abfälle, die dem Anschluß- und Benutzungszwang unterliegen (hausmüllähnliche Abfälle) werden durch den Zweckverband für Abfallbeseitigung entsorgt.

Zur Abfallverwertung sowie zur Entlastung der Hausmüllabfuhr ist auf der nördlichen Seite der Ortsausgangsstraße eine Fläche für die Sammlung von Wertstoffen festgesetzt worden. Dort stehen zur getrennten Erfassung von Glas, Papier und Grünabfällen Depotcontainer. Stoffe wie Weißblech, Kunststoffe und Verbundmaterialien werden gesondert gesammelt und dem Dualen System zugeführt.

Anfallender Bodenaushub und Bauschutt können auf der Boden- und Bauschuttdeponie Werdohl deponiert werden. Sofern möglich, sollte Bodenaushub jedoch im Zuge des Massenausgleichs auf dem Grundstück verbleiben.

9. Altlasten

Ein Vorhandensein von Altlasten im Plangebiet ist nicht bekannt.

10. Umweltschützende Belange nach dem § 1a BauGB

Bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a BauGB.

10.1 Landschaftsplan

Die einbezogenen Flächen liegen im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 1 Plettenberg - Herscheid – Neuenrade. Sie sind nicht Bestandteil eines festgesetzten Landschaftsschutzgebietes. Sie unterliegen ausschließlich der Festsetzung

Landschaft zu erhalten. Mit Inkrafttreten der Satzung sollen die Festsetzungen des Landschaftsplanes gem. § 29 Abs. 4 LG außer Kraft treten.

10.2 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Nach § 1a BauGB ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die von den vom Bauleitplan ermöglichten Eingriffen in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.

Im landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht, der Bestandteil dieser Begründung ist, wird der Eingriff in den Naturhaushalt näher erläutert, bilanziert und detaillierte Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt entsprechend der Zuordnungsfestsetzung. Da aufgrund der Kleinteiligkeit der Maßnahmen eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, wurde ein Ausgleichsgeld von ca. 1,55 € pro qm Bauland errechnet, die dem Öko-Konto gutgeschrieben werden. Die in der Satzung festgesetzten Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken werden dann von der Stadt Plettenberg ausgeführt. Dies trifft auch für die Aufwuchspflege innerhalb der ersten drei Jahre zu. Die dauerhafte Pflege in der Folgezeit obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Die Umsetzung soll durch Ablöseverträge mit den jeweiligen Bauherrn sichergestellt werden. Da ein vollständiger Ausgleich im Plangebiet jedoch nicht zu erreichen ist, wird das verbleibende rechnerische Defizit als Teil der Maßnahme "Umnutzung Bormecke" in Landemert ausgeglichen.

Der durch den Bau der Erschließungsanlage hervorgerufene Eingriff wird ebenfalls als Teil der Maßnahme "Umnutzung Bormecke" in Landemert ausgeglichen.

Weitere Aussagen zum Eingriffstatbestand sind dem landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht zu entnehmen.

10.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt, da diese Satzung nicht zur Zulässigkeit von Vorhaben nach Anlage 1 zum Gesetz über die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht führt. Es liegen ferner auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor.

Außenbereichssatzungen gemäß § 34 Abs. 4 sind zudem ausgenommen von der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung.

Die landschaftliche und ökologische Situation des Plangebietes ist im landschaftspflegerischen Begleitplan ausführlich dargelegt.

11. Durchführung

Die Verwirklichung der Planung auf den einbezogenen Außenbereichsflächen ist abhängig von den Finanzierungsmitteln, die den öffentlichen und privaten Bauherrn zur Verfügung stehen.