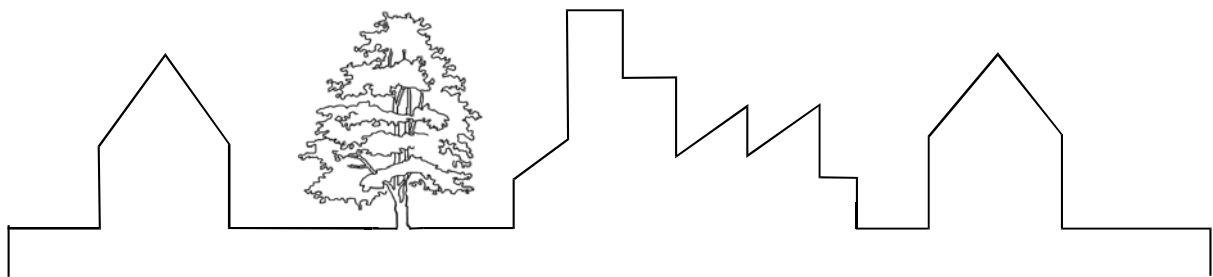


Bauleitplanung der

STADT  BAD BERLEBURG



Städtebauliche Satzungen nach § 34 Abs.4, Nr.1-3

**Ortschaften: Arfeld - Alertshausen - Aue – Wingshausen
Beddelhausen
Elsoff
Henschlar
Rinthe
Sassenhausen - Stünzel
Weidenhausen**

Begründung zur Aufstellung von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 – 3

Aufgestellt:

Bad Berleburg, 28.Juni 2004 , geändert: 26.11.2004

Planungs- und Hochbauamt

gez.

Dornseif

Dipl.-Ing.

1. Anlass und Allgemeines:

Entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung sollen sich geplante Bauflächenerweiterungen in den Stadtteilen vorwiegend im Bereich von Siedlungsschwerpunkten vollziehen. Mit den Satzungen für die vorgenannten Ortschaften werden:

- die Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile festgelegt,
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt und
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen.

Für die Ortschaften wird die Aufstellung der Satzungen in einem gemeinsamen Verfahren erarbeitet.

2. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzungen bzw. deren Änderungspunkte sind durch die Teilflächen gekennzeichnet. Auf Grund der räumlichen Größe der Satzungen wurde der zeichnerische Maßstab von M 1:5000 auf der Grundlage der DGK 5 gewählt.

Größe der Teilflächen:

Alertshausen

Im Rosengarten	=	6.525 m ²
Zum Katzensturz 1	=	2.630 m ²
Zum Katzensturz 2	=	7.280 m ²
Binsenschachseite	=	880 m ²
Gesamt	=	17.325 m ²

Arfeld

Am Bahndamm 1	=	5.018 m ²
Am Bahndamm 2	=	945 m ²
Am Bahndamm 3	=	3.510 m ²
Am Bahndamm 4	=	3.337 m ²
Stedenhof	=	9.900 m ²
Gesamt	=	22.710 m ²

Aue

Hinter der Laie	=	11.840 m ²
Zum Heilbach	=	89.200 m ²
Gesamt	=	101.040 m ²

Beddelhausen

Vor der Hardt 1	=	9.113 m ²
Vor der Hardt 2	=	5.355 m ²

<u>Am Thalacker</u>	= 12.825 m ²
Gesamt	= 27.293 m ²

<u>Elsoff</u>	
Unterm Steimel	= 22.680 m ²
Delle	= 14.320 m ²
Gesamt	= 37.000 m ²

<u>Hemschlar</u>	
Am Rundweg	= 3.600 m ²
K 45	= 2.960 m ²
Bruchwiese 1	= 2.600 m ²
Bruchwiese 2	= 4.480 m ²
Gesamt	= 13.640 m ²

<u>Rinthe</u>	
Rinther Str.	= 10.520 m ²
Ortskern	= 39.280 m ²
Im Dorf	= 16.920 m ²
Gesamt	= 66.730 m ²

<u>Sassenhausen</u>	
Untere Hainstraße	= 6.720 m ²
Hainstraße	= 2.120 m ²
Hofäcker 1	= 1.560 m ²
Eder-Lahn Straße	= 3.480 m ²
Hofäcker 2	= 5.560 m ²
Gesamt	= 19.440 m ²

<u>Stünzel</u>	
Zum Festplatz 1	= 4.163 m ²
Zum Festplatz 2	= 4.433 m ²
Gesamt	= 8.595 m ²

<u>Weidenhausen</u>	
In der Schlenke	= 30.825 m ²
In der Schlenke Erw.	= 3.263 m ²
Stockwiesenweg	= 4.995 m ²
Gesamt	= 39.083 m ²

<u>Aue -Wingeshausen</u>		
Silbach 1	=	1.400 m ²
Silbach 2	=	2.040 m ²
Steinsbach 1	=	1.160 m ²
Steinsbach 2	=	440 m ²
Steinböhl	=	4.840 m ²
In der Müsse	=	1.440 m ²
<u>Unter der Stehde</u>	=	<u>3.720 m²</u>
Gesamt	=	15.040 m ²

3. Rechtsgrundlagen

- Neufassung des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Kraft getreten durch Gesetz am 01.01.1998, zuletzt geändert durch Art. 3, Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- **Planzeichenverordnung** in der Fassung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), zuletzt geändert am 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

4. Bestandsdaten

4.1 Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanebene

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Berleburg wurde von der Bezirksregierung am 22. Mai 2003, Az.: 35.2.1-1.4-SI-2/03, genehmigt. Die Genehmigung wurde am 28. Mai 2003 öffentlich bekannt gemacht und der Flächennutzungsplan (Neuaufstellung) ist mit diesem Tage rechtswirksam.

Die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 – 3 wurden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Örtliche Bestandsstrukturen

Im Geltungsbereich der Satzungen bzw. deren Änderungspunkte befinden sich unterschiedlich genutzte Geländetypen. Der Großteil der Flächen sind Wiesenflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung.

Hinsichtlich möglicher Überflutungsflächen wird auf die Darstellung im Flächennutzungsplan sowie auf die Fachplanungen der Unteren Landschaftsbehörde verwiesen.

Teilbereiche der Satzungen befinden sich über inzwischen erloschenen Bergwerksfel

dem. Auskunft ob und in welchem Umfang Bergbau umgegangen ist, gibt die Abt. Bergbau der Bezirksregierung Arnsberg.

4.3 Erschließung (Verkehr, Energie, Ver- und Entsorgung)

Die Geltungsbereich der Satzungen bzw. deren Änderungspunkte liegen an vorhandenen Gemeindestraßen.

4.4 Grünordnung, Schutzgebiete

Im Geltungsbereich der Satzungen bzw. deren Änderungspunkte Im Geltungsbereich der Änderungsbereiche existieren keine schutzwürdigen Biotopbestände.

5. Planung

5.1 Entwicklungsziel (allgemein)

Mit der Aufstellung der Satzungen erfolgt eine eindeutige städtebauliche Zuordnung. Für die Teilflächen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 werden einzelne Außenbereichsflächen in die bebaute Ortslage integriert.

5.2 Städtebau

Die Bebauung innerhalb der Änderungsbereiche regelt sich nach § 34 Abs. 1. Art und Maß der baulichen Nutzung orientiert nach der Eigenart der näheren Umgebung.

5.3 Erschließung

Die Erschließung der Änderungsbereiche erfolgt über vorhandene Gemeindestraßen.

5.4 Energie

Die Stromversorgung der Änderungsbereiche wird durch den örtlichen Versorgungsträger RWE sichergestellt.

5.5 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Änderungsbereiche wird über eine Erweiterung des bestehenden Wasserversorgungsnetzes der Stadtwerke Bad Berleburg sichergestellt.

5.6 Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Abwassernetz.

5.7 Behandlung von Oberflächen- und Niederschlagswasser

Auf der Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft hinsichtlich der „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes“ besteht eine gesetzliche Grundpflicht zur Versickerung, Verrieselung vor Ort oder ortsnahe Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer. Das Oberflächen- und Niederschlagswasser wird entsprechend den Zielsetzungen des § 51 (a) LWG auf den Grundstücken der Versickerung bzw. einem Vorfluter zugeführt.

5.8 Abfallwirtschaft und Bodenschutz

Bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein liegen bezüglich des Plangebietes derzeit keine Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gemäß § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG) vor. Die Vermeidung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d. h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisgebietes zu beseitigen.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind keine schutzwürdigen Objekte bekannt. Es wird jedoch auf folgendes hingewiesen:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauer, 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 Bad Berleburg als Untere Denkmalbehörde und / oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761/1261, Telefax: 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden frei gegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

7. Naturschutz und Landschaftspflege

7.1 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Mit Aufstellung bzw. Änderung der Satzungen geht keine Veränderung des Landschaftsbildes oder eine Störung der landschaftlichen Eigenart einher.

8. Ausgleich / Kompensation

Durch die Änderung bzw. Aufstellung der Satzungen nach Abs. 4 Satz Nr. 3

werden Eingriffe ausgelöst:

Nr.	<u>Ortschaft</u>	Anzahl Bauvorhaben	Max. überbaute Fläche (m²)	Summe überbaute Fläche
1.	Aue-Wingeshausen	: 18 x	200 m ² =	3.600 m ²
2.	Alertshausen	: 8 x	200 m ² =	1.600 m ²
3.	Sassenhausen	: 11 x	200 m ² =	2.200 m ²
4.	Rinthe	: 15 x	200 m ² =	3.000 m ²
5.	Weidenhausen	: 13 x	200 m ² =	2.600 m ²
6.	Beddelhausen	: 6 x	200 m ² =	1.200 m ²
7.	Hemschlar	: 5 x	200 m ² =	1.000 m ²
8.	Stünzel	: 9 x	200 m ² =	1.800 m ²
9.	Arfeld	: 9 x	200 m ² =	1.800 m ²
10.	Elsoff	: 0 x	200 m ² =	0 m ²
<u>Summen</u>		94	<u>Summe =</u>	18.800 m²

Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe ist die Gemeinde von ihren Erfahrungswerten von $\leq 200 \text{ m}^2$ überbaute Fläche ausgegangen. Dies entspricht dem Umfang, in welchem Bauherren die Festsetzungen in Bebauungsplänen tatsächlich ausnutzen.

Durch die Satzungen nach § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 wird in den aufgeführten Ortschaften eine Gesamtfläche von 18.800 m^2 nachhaltig versiegelt. Dies führt zu nachstehendem Biotopwertausgleich:

Ausgangszustand : Biototyp = 3.2 Intensivgrünland
Grundwert A = 4

Planungszustand: Überplante Fläche = 18.800 m^2

Biotopwertdifferent zum Ausgangszustand:

- $18.800 \times 4 = \underline{75.200}$ Wertpunkte

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erfolgt der Ausgleich auf städtischen Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Grubengelände Hörre“, Gemarkung Raumland. Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Freistellung von Laubhölzern in 3 bis 4 Abschnitten in einem Zeitraum von 10 Jahren vorgesehen.

Mit der Ausgleichsmaßnahme werden:

- 15900 m^2 Laubhölzer freigestellt mit 4 Punkten /m² = 63.600 Wertpunkte
- 4800 m^2 Laubhölzer freigestellt mit 3.5 Punkten / m² = 16.800 Wertpunkte
- Summe der Wertpunkte = 80.400 Wertpunkte

erzielt. Der zu erwartende Eingriff ist somit kompensiert. Lage und Geltungsbereich der Ausgleichsflächen sind in der Anlage zur Begründung dargestellt.