Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
Bauamt

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 9.1 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 1. Abschnitt“ der Stadt Freudenberg im Stadtteil Alchen

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Plangebietsbeschreibung
2.1 Lage im Raum
2.2 Größe und Flächennutzung

3. Planungsgrundlagen
3.1 Landesplanung
3.2 Gebietsentwicklungsplan
3.3 Flächenutzungsplan
3.4 Bebauungsplan

4. Städtebauliche Zielsetzungen
4.1 Anlass der Planung und allgemeine Aussagen
4.2 Zielsetzungen der städtebaulichen Festsetzungen im Detail
4.2.1 - Erschließung
äußere Erschließung
innere Erschließung
4.2.2 - Bauflächen
Art und Maß der baulichen Nutzung
Gestaltungsvorschriften
4.2.3 - Natur und Landschaft
4.2.4 - Sonstiges

5. Ver- und Entsorgung

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

7. Bodenordnung

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

9. Kosten

.../2

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 05.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9.1 "Seelbacher Straße – 1.Abschnitt" gem. § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

2. Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteiles Alchen . Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- *im Norden* durch das Flurstück 445, Flur 8, Gemarkung Alchen,
- *im Osten* durch die Stadtstraße „Ansbacher Weg"
- *im Süden* durch das Flurstück 415, Flur 7, Gemarkung Alchen und
- *im Westen* durch die K6 (Seelbacher Straße).

Die Abgrenzung des Plangebietes im Detail ergibt sich aus dem beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1).

2.1 Lage im Raum

Topographisch handelt es sich um ein relativ ebenes Gelände im südlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung im Stadtteil Alchen. Durch das Plangebiet fließt in Nord/Süd- Richtung die Alche . Das Plangebiet liegt auf einer Höhenlage von rd. 300 m ü. NN.
Der nördliche Teil des Plangebietes überplant den rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 1 „ An der Alche"

2.2 Größe und Flächennutzung

Die Größe des Plangebietes beträgt 0,887 ha.
Die Einzelflächen des Bebauungsplanes gliedern sich wie folgt:

Wohnbauflächen	ca. 0,4800 ha
Mischbaufläche	ca. 0,4058 ha
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca. 0,0012 ha
Summe	ca. 0,8870 ha

3. Planungsgrundlagen

3.1 Landesplanung

Die Stadt Freudenberg ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 29.06.1995 als Grundzentrum mit 10 000 bis 25 000 Einwohnern ausgewiesen. Die Stadt Freudenberg liegt an den Entwicklungsachsen 1. Ordnung Hagen - Siegen (Autobahn A 45) und 2. Ordnung Siegen - Waldbröhl. Das Grundzentrum gehört zum Oberbereich Siegen.

Die Stadt besitzt Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

.../3

3.2 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen vom 10.10.1989 - stellt den Bereich des Stadtteiles Alchen als Agrarbereich dar, wobei inzwischen der Stadtteil Alchen aufgrund seiner Größe mit rd. 2000 Einwohnern als Siedlungsschwerpunkt angesehen werden kann.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg , wirksam seit dem 28.04.1997, stellt das Gebiet überwiegend als gemischte Baufläche und teilweise im nördlichen Teil als Wohnbaufläche dar.
Trotz der geänderten Festsetzung in dem verbindlichen Bauleitplan von gewerblicher Baufläche in Wohnbaufläche entsprechend der beabsichtigten Nutzung ist der Bebauungsplan Nr. 9.1 „ Seelbacher Straße – 1.Abschnitt" als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

3.4 Bebauungsplan

Der nördliche Teil des Plangebietes ist Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 1 „An der Alche" und soll nunmehr überplant werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 1 „An der Alche" sahen eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 vor. Somit ergeben sich durch die nun vorliegende Planung keine planungsrechtlichen Verschlechterungen für den Grundstückseigentümer.

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Anlass der Planung und allgemeine Aussagen

Im Bereich des Stadtteiles Alchen stehen derzeit kaum freie Bauflächen zur Verfügung. Dies gilt zum einen für Wohnbauflächen als auch für gemischt zu nutzende Bauflächen Um einen Teil des beschriebenen Bedarfs in diesem angehenden Nebenschwerpunkten abzudecken, sollen die nach dem Flächennutzungsplan vorhandenen Flächen erschlossen werden.
Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Mischbaufläche geschehen in Anlehnung an die beabsichtigte Nutzung. Durch die gewählte Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich sowohl Gewerbe wie Wohnnutzung und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs ansiedeln können. Nähere Regelungen hierzu trifft der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Freudenberg abgeschlossene städtebauliche Vertrag.

Um die zur Verfügung stehenden Flächen an der Seelbacher Straße möglichst effektiv auszunutzen, soll die überbaubare Grundstücksfläche möglichst groß und die privaten Verkehrsflächen so gering wie möglich gehalten werden.

Da bei der Berechnung der Grundflächen u. a. Stellplätze und Zufahrten zu berücksichtigen sind (§ 19 Abs. 4 BauNVO), setzt der Bebauungsplan für das Mischgebiet die Grundflächenzahl entsprechend den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO fest.

Bei der Geschossflächenzahl werden aufgrund der großzügig festgesetzten überbaubaren Flächen und um die geplante Nutzung nicht unnötig einzuschränken ebenfalls hier die zulässigen Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Nördlich und östlich wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung bildet einen Übergang von der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung zu den geplanten Nutzungen des Mischgebietes.

Bei der Herstellung der Erschließungsanlage und der Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Massenausgleich anzustreben.

4.2.1 Erschließung

Die Erschließung der östlich der Alche gelegenen Wohnbauflächen erfolgt über die Erschließungsanlage der Stadtstraße „Arnsbacher Weg". Diese einseitig bebaute Stadtstraße ist in der Lage den noch anfallenden Verkehr der drei beabsichtigten Gebäude aufzunehmen

Die Erschließung der westlich der Alche gelegenen Wohnbaufläche, die sich innerhalb der geschlossenen Ortslage befindet, erfolgt von der K6 (Seelbacher Straße) aus.
Die Zufahrtsregelung der privaten Erschließung an die klassifizierte Straße für die Mischbaufläche wird nur über eine Zu-/Ausfahrt geregelt. Um weitere Zu- und Abfahrten auszuschließen, wird für den übrigen Bereich an der Seelbacher Straße in Richtung Süden ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Lage dieser Zu-/Abfahrt wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW festgesetzt.

4.2.2 Bauflächen

Das Plangebiet grenzt nördlich an die vorhandene Wohnbebauung an.
Hier hat sich im unverplanten Innenbereich eine überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung entwickelt. Dieser Wohngebietscharakter soll auch im Plangebiet fortgesetzt werden. Im Planbereich wird daher für die nördlichen und östlichen Bauflächen eine allgemeine Wohnbebauung (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Für den östlich der Alche gelegenen Bereich wird aufgrund der vorhandenen Topographie die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse begrenzt.
Diese Geschossigkeit wird festgesetzt, da aufgrund der Geländeverhältnisse sichergestellt wird, dass sich das Baugebiet im Erscheinungsbild des Geländeverlaufes anpasst.
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 werden so gewählt, dass sich hier neben einer freistehenden Einfamilienhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung entwickeln kann.
Die Grundstücksgrößen sowie die überbaubaren Flächen sind so dimensioniert, dass sich im Plangebiet eine aufgelockerte Wohnhausbebauung vollziehen kann.
Für den westlich der Alche gelegenen Bereich wird aufgrund der beabsichtigten Nutzung im festgesetzten Mischgebiet und der vorhandenen Gebäude der Ortsrandlage Alchens die Gebäudehöhe auf max. 12 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche begrenzt.

Im Mischgebiet (MI) gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind die Betriebsarten der Nummern 1 – 7 allgemein zulässig. Die Nummer 8 des § 6 Abs. 2 und § 6 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO für nicht zulässig erklärt. Diese Betriebsarten sind für den Stadtteil Alchen untypisch und fügen sich nicht mit in den Zusammenhang des vorhandenen Gebietscharakters ein.
Aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Bereiches auch als Getränkegroßhandel soll die Gebäudehöhe auf maximal 12 m Höhe über der natürlichen Geländeoberfläche begrenzt werden.

4.2.3 Natur und Landschaft

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und den darin getroffenen Festsetzungen entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die nach § 8a BNatSchG auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind.
Grundsätzlich ist es Ziel der Bauleitplanung, alle planungsrelevanten Belange und Problemstellungen innerhalb des Plangebietes zu beachten und gegeneinander abzuwägen. Dies bedeutet, dass auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet durchgeführt werden sollen.

Der Bereich des Bebauungsplanes ist nach der Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg bereits seit den 70-iger Jahren einer Bebauung zuzuführen. Da der langjährige Vorbesitzer den Bereich seiner natürlichen Entwicklung überließ, hat sich in den Jahren ein Biotop entsprechend dem § 62 des Landschaftsgesetzes entwickelt. In Unkenntnis dieser Eigenschaft als § 62 – Biotop hat der Eigentümer einen Grünlandumbruch vorgenommen. Ein entsprechender Ausnahmeantrag wurde bei der Unteren Landschaftsbehörde gestellt und mit Bescheid vom 01.09.2003 beschieden.

Entsprechend den wasserrechtlichen Grundsätzen der §§ 1a, 25a Abs.1 WHG und § 100 LWG wird dem Gewässer zur Sicherung der ökologischen Entwicklung ein ca.5 m breiter Gewässerrandstreifen als Bestandteil des Gewässers bereitgestellt. Gewässerunverträgliche Nutzungen sind auf diesem Streifen untersagt.

Als Bestandteil dieser Begründung sind als Anlage 2 ein Umweltbericht und ein darauf aufbauender landschaftspflegerischer Begleitplan beigefügt.

4.2.4 Sonstiges

Das *natürliche* Gelände muss aufgrund der geplanten Nutzung nicht verändert oder terrassiert werden.

Da das Gebiet keiner baulichen oder sonstigen Nutzung (z. B. Lagerfläche etc.) unterlag und auch das Altlastenkataster des Kreises Siegen- Wittgenstein zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise über Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten bezüglich des Plangebietes enthält, sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten im Plangebiet zu erwarten.

Ein Massenausgleich hat Vorrang vor der Entsorgung von Bodenaushub hat. Sofern doch anfallender überschüssiger Bodenaushub anfällt, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassenen Deponie innerhalb des Kreisesgebietes zu beseitigen.

Ebenso liegen keine Erkenntnisse vor, dass in diesem Bereich der Bergbau umgegangen ist.

5. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Stromnetz des Elektrizitätswerkes Siegerland (EWS).

Anfallendes Abwasser wird im Mischsystem durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz der Stadt Freudenberg in Richtung Seelbach und weiter an das Kanalnetz der Stadt Siegen und damit an die zentrale Abwasserbeseitigung der Stadt Siegen zugeführt. Die Dimensionierung der bestehenden Anlagen (vorhandene Kanalleitungen) reicht aus, das in diesem Plangebiet anfallende zusätzliche Abwasser aufzunehmen.

Die Abfallbeseitigung - Abfalleinsammlung und Beförderung - wird durch die Stadt Freudenberg, die sich hierbei einem speziellen Entsorgungsunternehmen bedient, durchgeführt.

Es ist daher im Bebauungsplan festgesetzt, dass unverschmutzte Niederschlagswasser aus den bebauten und versiegelten Flächen gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) vor Ort von den Nutzungsberechtigten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

Durch die getroffenen Festsetzungen soll eine Minimierung des Versiegelungsgrades der unbebauten Flächen erreicht werden. Das Niederschlagswasser sowohl von dem Gebäude wie von den versiegelten Flächen kann dem Vorfluter, Alche, zugeführt werden.

Ein wasser- und abfallwirtschaftlicher Erläuterungsbericht ist dieser Begründung (Anlage 3) beigefügt.

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler.

Auch das Vorliegen von Bodendenkmälern ist nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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.: 02762/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

.... 6

7. *Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung*

Die Realisierung der Planung soll voraussichtlich in den nächsten zwei Jahren erfolgen. Da sich das Plangebiet in Privatbesitz befindet, ist für die Umsetzung der beabsichtigten Grundstücke zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich.

8. *Grundsätze für soziale Maßnahmen*

Durch die vorliegende Planung wird nicht in einen vorhandenen Baubestand eingegriffen, so dass Umsetzungs- bzw. Verlagerungsmaßnahmen nicht anstehend. Die Plandurchführung wirkt sich auch nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der angrenzenden Bewohner aus. Beeinträchtigungen in wirtschaftlicher als auch in sozialer Hinsicht sind daher nicht zu erwarten.

9. *Kosten- und Finanzierungsübersicht*

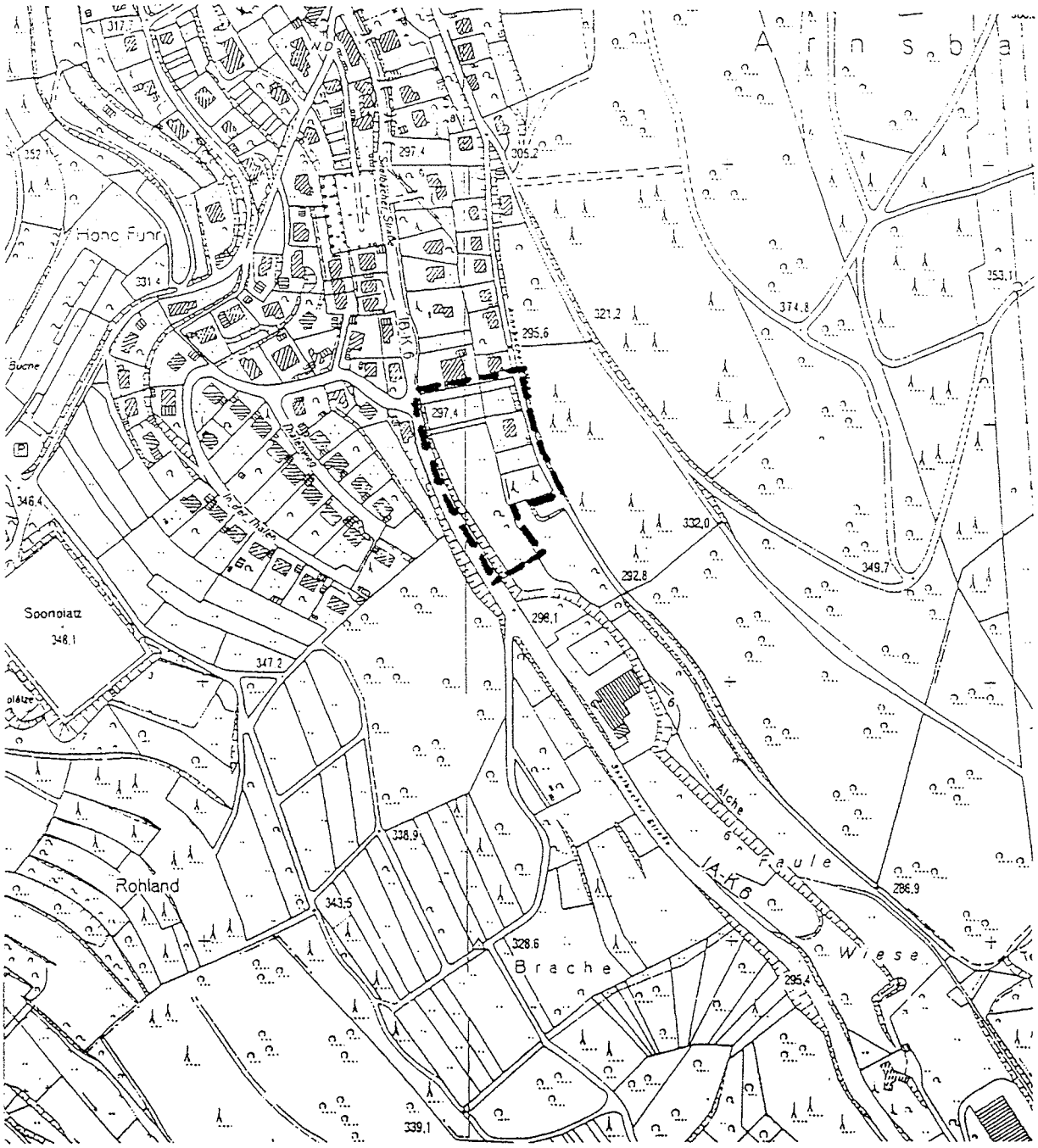
Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung entstehen, wurden überwiegend auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Begründung maßgeblichen Kostenansätze ermittelt.

Freudenberg, den 11.03.2004

Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Flächenbilanz

Wohnbaufläche	4800 m²
Gewerbefläche	4058
Grundflächenzahl	0,4
Straßenverkehrsfläche	0 m²
Fläche für Ver- u. Entsorgung	12 m²
Summe	8870 m²

Stadt Freudenberg

Bebauungsplan Nr. 91
„Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 1. Abschnitt“

Gemarkung Freudenberg-Alchen

Umweltbericht

mit integriertem

landschaftspflegerischen Fachbeitrag

Oktober 2003

1. Anlass und Zielsetzung

Der Getränkevertrieb Berg als Vorhabens- und Erschließungsträger beabsichtigt, eine etwa 0,9 ha große Fläche in der Gemarkung Freudenberg-Alchen am südlichen Ortsrand zwischen der Seelbacher Straße (K 6) und der Straße „Arnsbacher Weg" als Wohn- und Mischgebietsfläche auszuweisen. Diese Nutzungen sind teils aus bereits geltenden Bebauungsplänen bzw. aus der Abgrenzungssatzung der Stadt Freudenberg übernommen, teils aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg entwickelt, der in diesem Bereich Gewerbeflächen vorsieht. Das geplante Vorhaben beeinträchtigt den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Plangebiet.

Auf Grund des Geltungsbereiches von rund 0,9 ha Flächengröße ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. allgemeine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit entsprechend des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 für den Bebauungsplan erforderlich, da der untere Schwellenwert von 20.000 qm versiegelter Grundfläche der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erreicht wird. Auch eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung ist nicht erforderlich, da das nächstgelegene FFH-Gebiet, der ehemalige Standortübungsplatz nordöstlich von Alchen, mehr als 300 m von dem Plangebiet entfernt ist.

Um dennoch im Rahmen des Aufstellungsverfahrens darzulegen, welche ggf. betroffenen Schutzgüter ein Konfliktpotenzial enthalten und mit welchen Maßnahmen dem begegnet werden kann, wird der nachfolgende Umweltbericht vorgelegt.

Im Rahmen dieses Berichtes sind keine ins Einzelne gehenden Untersuchungen oder Gutachten zugrunde zu legen. Gleichwohl wird auf die bisherigen, für das Vorhaben vorliegenden Untersuchungen zurückgegriffen, aus denen bereits wesentliche Hinweise insbesondere zu eventuellen Massnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen ersichtlich sind. Aufbauend auf diese Untersuchungen sind ausserdem bereits konkrete Massnahmen entwickelt worden, die geeignet sind, unvermeidbare Auswirkungen des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Die Ausweisung des Bebauungsplanes ist unvermeidlich geworden, um den dringenden Bedarf an Versorgungseinrichtungen im Stadtteil Alchen (knapp 2000 Einwohner) sicherzustellen. Vorgesehen sind ein Getränkemarkt mit angegliederten Filialen einer Drogerie, einer Metzgerei und einer Bäckerei.

Die Zielsetzung des Umweltberichtes ist es, die Merkmale des Vorhabens aufzuzeigen, den Standort zu beschreiben und die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Vorhabens zu erfassen. Damit enthält der Umweltbericht auch wesentliche Inhalte einer allgemeinen Vorprüfung nach § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG.

2. Merkmale des Vorhabens

Die bebaute Ortslage von Alchen wird in südlicher Richtung um insgesamt ca. 0,89 ha erweitert. Auf etwa 0,48 ha werden Wohnhäuser errichtet, die von vielfältig gestalteten Gärten (private Grünflächen) umgeben sind; von dieser Fläche werden rund 0,19 ha mit Zufahrten, Terrassen sowie Gebäuden dauerhaft versiegelt. Auf etwa 0,41 ha wird ein Getränkemarkt mit weiteren Verkaufsstätten errichtet. Hier werden bis zu 0,24 ha versiegelt; die restlichen 0,17 ha werden als unterschiedlich gestaltete Grünflächen angelegt.

Das oberflächlich abfliessende Niederschlagswasser des anteiligen Wohngebietes entwässert über ein Mischsystem. Von der Mischgebietsfläche wird das Niederschlagswasser dezentral über einen breit angelegten Gewässerrandstreifen der unmittelbar angrenzenden Alche zugeführt.

Zwar wird das bestehende Natur- und Landschaftspotenzial aufgrund der vorgesehenen Nutzung als Wohn- und Mischgebiet verändert. Durch die lockere Anordnung der geplanten Bebauung sowie durch die vorgesehenen Begrünungsmassnahmen innerhalb des Baugebietes werden diese Auswirkungen aber spürbar minimiert.

Da ein großer Anteil der Mischgebietsfläche Biotoptypen umfaßt, die nach § 62 LG NRW geschützt sind, nehmen die nach einer entsprechenden Befreiung von dessen Vorschriften zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen für die verbleibenden, unvermeidbaren und nicht weiter zu minimierenden Eingriffsauswirkungen einen bedeutenden Umfang an. Es ist vorgesehen, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf Flächen in ähnlicher Lage im oberen Alchetal erheblich zu verbessern.

3. Standort des Vorhabens

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,89 ha, von denen 0,41 ha im Aussenbereich liegen. Im Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg ist das Gebiet bereits als Wohnbaufläche bzw. Gewerbefläche dargestellt. Im Nordosten und Südwesten grenzt das Plangebiet an Wald, im Südosten an die teilweise bereits angeschüttete und mit einem Gewerbebetrieb bebaute Talaue der Alche an. Im Westen und Norden befindet sich der derzeitige Ortsrand von Alchen. Die Fläche liegt durchweg in der Talaue der Alche. Entsprechend dieser Lage sind die Flächen nur geringfügig geneigt, nur zur südwestlich angrenzenden Straße sind steilere, aufgeschüttete Böschungen vorhanden. Die Höhenlage beträgt ca. 295 m ü. NN. Die höchsten Erhebungen der Umgebung werden westlich und östlich der Ortslage Alchen mit 350 bis 390 m ü. NN erreicht.

Auf den schwach geneigten Flächen sind gut entwickelte Braunerdeböden entstanden, die zur Alche hin zunehmend pseudovergleyt sind. Aufgrund der damit verbundenen Vernässung sind hier größere Naßwiesen entstanden. Alle betrachteten Flächen sind durchweg potenzielle Wuchsorte eines natürlichen Eschen-Erlenwaldes, der aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung im untersuchten Raum nicht mehr vorhanden ist.

Das Klima ist atlantisch geprägt und somit regenfeucht mit mässig warmen bis kühlen Sommern und milden Wintern. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen Richtungen.

Das Plangebiet wird als Grünland (Wiese) extensiv bewirtschaftet.

Erholungsnutzung findet in dem Gebiet im Grunde nicht statt, da es lediglich an klassifizierte und gemeindliche Straßen grenzt und keine Wirtschaftswege durch das Gebiet führen.

Der geplante Standort des Vorhabens weist eine vergleichbare Ausstattung mit natürlichen Schutzgütern auf, wie sie auch in der südlich angrenzenden Talaue der Alche verbreitet vorkommen. Mit dem Naßgrünland werden zwar schützenswerte Strukturen in Anspruch genommen. Von dem gesamten Bestand dieser Strukturen im Talraum werden anteilig etwa 10 % beansprucht, die zudem am nördlichen Rand des geschützten Biotoptyps liegen und hier bereits Störungen von der angrenzenden Bebauung und der Straße ausgesetzt sind. Sonstige im Sinne der Naturschutzgesetzgebung zu schützende Strukturen sind nicht betroffen.

Wasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete befinden sich ebenfalls nicht in dem Vorhabensraum. Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet der Alche wird durch die Ausweisung eines Gewässerrandstreifens berücksichtigt.

Das engere Planungsgebiet ist nicht als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft. Es gibt keine bekannten Bodendenkmale. Auch sonstige Denkmale bzw. Denkmalensembles sind nicht vorhanden.

4. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen des Vorhabens unterteilen sich in

- Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (unter anderem auf die Schutzgüter Vegetation, Fauna, Boden, Geologie, Wasser, Klima)

- Auswirkungen auf die Menschen bzw. anthropogen empfundene Wertinhalte (unter anderem Immissionsschutz/Gesundheitsvorsorge, Denkmalschutz, Landschaftsbild) und

- Auswirkungen auf Sachgüter (z. B. wegfallende Nutzungsvorteile der heute vorhandenen Land- und Forstwirtschaft)

Bei dieser Unterteilung kann man auch **zwischen naturbezogenen, menschbezogenen und wirtschaftsbezogenen Schutzgütern** unterscheiden. All diese Schutzgüter stehen in Wechselwirkungen zueinander. Daher haben direkte Auswirkungen eines Vorhabens auf ein bestimmtes Schutzgut sehr häufig indirekte Auswirkungen auf andere Schutzgüter zur Folge.

4.1 Merkmale der Auswirkungen auf die natürlichen Schutzgüter

Die natürlichen Schutzgüter umfassen die lebendigen und nicht lebendigen Faktoren des Naturhaushaltes, die vordergründig unabhängig von menschlichen Einflüssen betrachtet werden. In der heutigen Siegerländer Landschaft sind sie überall von der aktuellen menschlichen Nutzung geprägt. Sie stellen allerdings auch die Lebensgrundlage der Menschen dar, insofern ist eine Rückkopplung bzw. ein Beziehungsgeflecht zu den menschbezogenen und wirtschaftsbezogenen Schutzgütern stets gegeben.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die vorhandene **Vegetation** sind zunächst deutlich sichtbar, da die aktuell vorhandene Vegetation (Grünland und Gehölzstreifen) auf den Eingriffsflächen entfallen wird. Da solche Auswirkungen weder völlig vermieden noch weiter minimiert werden können, wird die Vegetation auf möglichst umfangreichen Flächen innerhalb des Gebietes erhalten oder aufgewertet, darüber hinaus wird die Vegetation auf entsprechend umfangreichen Flächen ausserhalb des Gebietes ebenfalls aufgewertet, indem Nadelwald auf hierfür wenig geeigneten Standorten der Talaue dauerhaft durch Laubmischwald ersetzt wird. Den Flächen mit dauerhafter Verschlechterung der Vegetationsstrukturen (d. h. meist Wegfall und Versiegelung) werden Flächen mit Verbesserung der Vegetationsstrukturen gegenübergestellt. Damit wird den Auswirkungen wirksam begegnet.

Entsprechendes gilt für die **Fauna**. Unvermeidliche Auswirkungen treten auf die Vogel- und Insektenfauna insbesondere entlang der straßenbegleitenden Gehölze und Hecken sowie auf den angrenzenden, freien Grünlandflächen auf. Allerdings werden diese Flächen von merklichen, akustischen und optischen Reizimpulsen betroffen, die von der angrenzenden Bebauung und den Verkehrswegen ausgehen, so daß hier keine empfindlichen Arten zu erwarten sind.

Mit der Inanspruchnahme von gehölzarmen Wiesenflächen und einer anschließenden, wirksamen Durchgrünung entlang eines freizuhaltenden Korridors an der Alche werden für die Fauna mäßig bedeutsame Strukturen entzogen und durch höherwertige Strukturen vor Ort ersetzt. Die vorgesehenen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes werten die faunistische Bedeutung der dort bisher befindlichen Nadelwaldbestände ebenfalls erheblich auf, so daß auch für die Fauna ein in der Summe der Maßnahmen annähernd vollständiger Ausgleich erzielt wird.

Direkte Auswirkungen auf **Oberflächengewässer** sind nicht zu erwarten, da die Alche im engeren Plangebiet in ihrem jetzigen Profil unverändert erhalten bleibt. Ein positiver Effekt ist von der Ausweisung eines Gewässerrandstreifens zu erwarten, dessen nässeliebende Vegetation durch die dezentrale Einleitung von oberflächlich ablaufendem Niederschlagswasser zusätzlich gefördert wird.

Der **Grundwasserhaushalt** wird durch die von der Bebauung ausgelösten Versiegelung direkt beeinflusst. Dieser Auswirkung wird begegnet, indem der verstärkte Oberflächenabfluss im Bereich der Wohnbebauung in das öffentliche Kanalsystem (Mischsystem) eingeleitet wird. Der vorhandene Untergrund ist dort voraussichtlich nicht geeignet, das anfallende Niederschlagswasser in nennenswertem Umfang zu versickern. Entsprechende hydrogeologische Untersuchungen sind noch zu erbringen. Im Bereich des geplanten Mischgebietes wird durch die dezentrale Einleitung des oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers in den Gewässerrandstreifen die Mengenbilanz des örtlichen Grundwasserhaushaltes wieder weitgehend natürlichen Verhältnissen angeglichen.

Die Versiegelung hat auch auf das Schutzgut **Boden** Auswirkungen, die unvermeidbar sind und allenfalls örtlich durch Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbefestigung etwas minimiert werden können. Der bei den geplanten Baumaßnahmen anfallende Aushub soll möglichst innerhalb des Gebietes umgelagert, d. h. in rechtlich zulässiger Weise verwertet werden. Die trotzdem anfallenden, überschüssigen Bodenmassen werden auf zugelassenen Bodendeponien im Kreisgebiet abgelagert. Mit Auswirkungen auf die **Geologie** als natürlich vorhandenes Schutzgut ist nicht zu rechnen.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima** sind nicht zu erwarten, da der betrachtete Talabschnitt nicht als Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiet für angrenzende Wohngebiete dient. Auch eine Zunahme der Nebelhäufigkeit oder weitere Klimaveränderungen sind durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

4.2 Merkmale der Auswirkungen auf die menschbezogenen Schutzgüter

Die menschbezogenen Schutzgüter umfassen diejenigen Faktoren, die die Lebensqualität der Bevölkerung beschreiben. Sie sind auch als Gesamtheit der Wohlfahrtsfunktionen aufzufassen. Daher unterliegen diese Schutzgüter häufig stark subjektiven Einschätzungen und sind nur in einigen Fällen, z. B. bei Immissionsschutzfragen, über Grenzwerte objektiv fassbar.

Anfangs werden besonders während der Bauzeiten Auswirkungen auf das **Landschaftsbild** trotz der vorhandenen Vorbelastung der angrenzenden Ortslage auftreten. Sie können jedoch zum einen durch die Begrenzung der Höhe der vorgesehenen Bebauung, zum einen durch eine wirksame Eingrünung der Bauwerke zu einem grossen Teil minimiert werden, so dass zwar eine restliche, aber unerhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bleibt. Aufgrund der topographischen Verhältnisse und der angrenzenden, bereits vorhandenen Bebauung wird die geplante Bebauung in kurzer Zeit in das bestehende Landschaftsbild integriert sein.

Die Auswirkungen auf die **Wohnnutzung** in der nahe des Gebietes gelegenen Ortslage von Freudenberg sind zumindest bauzeitlich gegeben, da in dieser Zeit die Baustellen sichtbar sind und zeitweise Baulärm auftreten wird. Mittel- bis langfristig heben sich diese Auswirkungen wegen der dann gleichartigen Nutzung auf bzw. sind nicht mehr als Auswirkungen zu bezeichnen. Die Schaffung von zur Zeit fehlenden Versorgungseinrichtungen einfachster Art ist eher geeignet, die Wohnfunktion in Alchen aufzuwerten.

Immissionen von anderen Verursachern können von vorhandenen Verkehrstrassen ausgehen. Die innerörtlichen Straßen sowie die K 6 Seelbach-Alchen, die am südwestlichen Rand des Baugebietes verläuft, lösen im Plangebiet keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase aus. Die K 6 ist durch einzelne Gehölze, die durch weitere Gehölzgruppen ergänzt werden sollen, von dem geplanten Baugebiet getrennt. Der voraussichtliche Geräuschpegel liegt aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens zur Tageszeit und zur Nachtzeit unterhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete. Daher sind Schallschutzmaßnahmen planerischer, aktiver oder passiver Art im Plangebiet nicht erforderlich.

Bau-, Kultur- und Bodendenkmäler sind nach heutigem Kenntnisstand im engeren Plangebiet nicht betroffen.

Die **Freizeit- und Erholungsnutzung** wird nicht beeinträchtigt, da sie auf der Fläche des Baugebietes keine nennenswerte Rolle spielt.

Die **Fischerei** wird von dem Vorhaben nicht betroffen, da die Alche im gesamten Plangebiet weiterhin für die Pächter voll zugänglich bleiben wird. Eine **jagdliche Nutzung** wird auf den neuen Wohnbau- und Marktflächen nicht mehr möglich sein. Diese Auswirkung ist zwar nicht minimierbar, aber nicht von erheblichem Belang; die Grünlandflächen sind aufgrund der Ortsnähe und der dem heimischen Wild wenig zusagenden Strukturen keine für die Jagd attraktiven Bereiche. Hingegen verbessern die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen im oberen Alchetal (Umwandlung von Nadelwald in standortgerechten, locker angeordneten Laubmischwald mit zusätzlichem Nahrungsangebot für Nieder- und Schalenwild) außerhalb des Gebietes die Strukturvielfalt im dortigen Jagdrevier, so daß ein teilweiser qualitativer Ausgleich der nicht mehr bejagdbaren Fläche erfolgt.

4.3 Merkmale der Auswirkungen auf die wirtschaftsbezogenen Schutzgüter

Die wirtschaftsbezogenen Schutzgüter umfassen die in volkswirtschaftlichem Sinne produktiven Faktoren einschliesslich den ihnen zugeordneten infrastrukturellen Einrichtungen. Sie beruhen vielfach sogar auf den natürlichen Schutzgütern (z. B. Boden/Vegetation als Grundlage für die Land- und Forstwirtschaft).

Daher wird es Auswirkungen des Vorhabens auf die **landwirtschaftliche Nutzung** des Gebietes geben, da fortan dort keine solche Nutzung mehr möglich sein wird und auch kein angemessener Ausgleich angeboten werden kann. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe der beanspruchten landwirtschaftlichen Fläche und der extensiven Nutzung wird der Wegfall dieser Nutzung keine Landwirte in ihrer Existenz gefährden.

Eine direkte Auswirkung auf die **Forstwirtschaft** wird von dem Vorhaben nicht ausgelöst. Allenfalls bedeuten die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen (Umwandlung von Nadel- in Laubmischwald mit teilweisem Nutzungsverzicht im Bereich einzelner Freiflächen) auf lange Sicht eine Ertragsminderung, da die Umtriebszeiten und Holzerlöse der vorgesehenen Laubhölzer ungünstiger sind als die der Nadelhölzer.

Nennenswerte Auswirkungen auf die **wasserwirtschaftliche Nutzung**, auf die **Energiewirtschaft** und auf den **Verkehr** sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf die **Wohnnutzung** im wirtschaftlichen Sinne sind erwartungsgemäß positiv, da das Vorhaben zum Zwecke deren weiterer Entwicklung und Verbesserung der Versorgungsqualität angestrengt wird.

Tabelle 1: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Pflanzen:	1) Entfallen der vorhandenen Pflanzenarten auf den Bau- und Verkehrsflächen 2) Biotopverlust
Tiere:	3) Verlust von Lebensräumen insbesondere für Vögel und Insekten
Grundwasser:	4) höherer Oberflächenabfluss statt Versickerung ins Grundwasser 5) Verringerung der Grundwasserneubildungsrate
Boden:	6) Völliger Verlust der bodenökologischen Funktionen auf versiegelten Flächen 7) Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen auf nicht versiegelten, aber von Baumaßnahmen betroffenen Flächen (z. B. Umlagerung, Verdichtung)
Klima:	8) keine nennenswerten Auswirkungen
Landschaft:	9) keine nennenswerten Auswirkungen
Wohnfunktion:	10) bauzeitlich Lärmimmissionen durch Baumaschinen, später geringfügig durch Verkehr
Erholungsfunktion:	11) keine nennenswerten Auswirkungen
Jagd:	12) sowohl bauzeitlich als auch später keine Jagd im Plangebiet möglich
Bau-, Kultur- und Bodendenkmäler:	13) keine Auswirkungen, da keine Denkmäler im engeren Gebiet vorhanden
Land- und Forstwirtschaft:	14) sowohl bauzeitlich als auch später keine Landwirtschaft im Plangebiet möglich, Forstwirtschaft auf den Ausgleichsflächen mit langfristig Geringeren Erträgen
Wechselwirkungen:	15) Veränderung von Artengemeinschaften der Pflanzen und Tiere 16) Veränderung des Wasserhaushalts

5. Zusammenfassende Darstellung zur Abschätzung der Erheblichkeit der Auswirkungen

Die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen beschränkt sich im wesentlichen auf das neue Wohn- und Mischgebiet selbst, außerdem wird hiervon zeitweise die Bevölkerung von Alchen betroffen, jedoch nur am südlichen Ortsrand. Kommunale Grenzen werden von den Auswirkungen nicht überschritten.

Die dauerhaften Auswirkungen betreffen hauptsächlich natürliche Schutzgüter und die daran gekoppelten wirtschaftsbezogenen Schutzgüter, insbesondere die Landwirtschaft.

In den meisten Fällen sind die Auswirkungen zu Beginn des Vorhabens am deutlichsten ausgeprägt und werden im Laufe der Zeit (u. a. durch wirksames Einwachsen des begrünten Geländes) auf ein vertretbares Maß reduziert oder verschwinden völlig.

Dauerhafte, unter heutigen Gesichtspunkten unumkehrbare Auswirkungen werden die Versiegelung von insgesamt bis zu 0,43 ha Bodenfläche sein. Das gesamte Gebiet entfällt auf Dauer für landwirtschaftliche Nutzung. Auch eine Jagd kann dort nicht mehr ausgeübt werden.

Die voraussichtliche Neuversiegelung innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 91 liegt weit unterhalb eines in der neueren Gesetzgebung festgelegten Schwellenwertes von 2 ha Versiegelung, ab welchem eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. zunächst eine Vorprüfung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens erfolgen muß.

Die Stadt Freudenberg legt dennoch diesen Umweltbericht freiwillig vor, um die möglichen Auswirkungen der Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie auf Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern darzustellen.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, daß die Festsetzungen auf die meisten Schutzgüter keine dauerhaften nachteiligen Auswirkungen haben werden. Entweder bleiben die Schutzgüter dank der Vermeidungs- und Minimimierungsmaßnahmen von vornherein unberührt oder werden im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen in ihrer Funktion wieder hergestellt. Wenn auch für einige wenige Schutzgüter kein vollständiger rechnerischer Ausgleich erzielt wird, so sind diese Defizite in ihrem Umfang unerheblich.

Insgesamt kann festgestellt werden, daß im Rahmen der Umsetzung der Planung einschließlich der umfangreichen externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Integrierter landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu dem Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 1. Abschnitt"

Der Ist-Zustand der Vegetation und Flächennutzung im Gebiet wird kurz beschrieben, anschließend werden den unterschiedlichen Biotoptypen in einer Tabelle Wertzahlen zugewiesen. Diese Bewertung beruht auf einem für das Gebiet der Stadt Freudenberg geltenden, zehnstufigen Bewertungsschema, bei welchem 10 den höchsten und 0 den niedrigsten ökologischen Wert repräsentiert. Für die gemäß des § 62 LG NRW geschützten Biotoptypen wird der maximale Wert von 10 im Gebiet angesetzt.

Das Plangebiet besteht westlich der Alche größtenteils aus extensiv genutztem Grünland (Wiese). Sofern dieses Grünland in nachweisbarer Stetigkeit Arten enthält, die es als Naßgrünland kennzeichnen, wird diesen Flächen die maximale Wertstufe 10 zuerkannt. Dies betrifft 1890 m² der untersuchten Fläche. Weitere 620 m² (Bachlauf der Alche mit angrenzendem Gewässerrandstreifen) sind dem Naßgrünland unmittelbar benachbart bzw. mit diesem verzahnt, so daß auch diese Struktur Wertstufe 10 erhält. Die übrigen Teilflächen westlich der Alche – das sonstige Grünland und die straßenbegleitenden Gehölze – entsprechen nicht dem Schutzstatus der vorgenannten Strukturen und werden mit Stufe 6 bewertet.

Östlich der Alche sind die Flächen entweder bereits auf der Grundlage des hier schon geltenden Rechts bebaut oder können sogleich bebaut werden. Sowohl eine häufiger gemähte Parzelle mit rasenähnlichem Bewuchs als auch eine sich daran anschließende, durchgewachsene Weihnachtsbaumkultur entsprechen in keiner Weise dem Schutzstatus nach § 62 LG NRW, obwohl sie laut Kartenwerk als entsprechender Biotop ausgewiesen sind. Daher und auch aufgrund ihrer Lage im Innenbereich nach § 34 BauGB brauchen diese Parzellen nicht mehr bei der Ermittlung von Eingriff und Ausgleich zu berücksichtigt zu werden. Der seinerzeit festgesetzte Ausgleich – ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen zur Alche hin – wird in den neuen Bebauungsplan übernommen. Dies gilt auch für eine Teilfläche westlich der Alche mit nicht nach § 62 LG NRW zu schützendem Grünland, die im Geltungsbereich eines älteren Bebauungsplans liegt. Insgesamt unterliegen bereits 4800 m² verbindlichem Baurecht. Aufgrund der vorstehend erläuterten Sachverhalte beschränkt sich die ökologische Bilanzierung auf eine 4070 m² große Restfläche außerhalb verbindlich geltenden Baurechts westlich der Alche.

Ökologische Bilanzierung

Tabelle 1: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp	Bewertungszahl
Naßgrünland (§ 62 LG NRW)	10
Bachlauf mit Gewässerrandstreifen (§ 62 LG NRW)	10
Grünland extensiv genutzt (Wiese)	6
Gehölzstreifen entlang der K 6	6

Aktueller Zustand/Wertigkeit in Wertstufen (WS) des Geländes

- Baugrundstücke auf Naßgrünland

1890 m² x WS 10 — 18.900 Wertpunkte

- Baugrundstücke auf Gewässerrandstreifen

620 m² x WS 10 — 6.200 Wertpunkte

- Baugrundstücke auf extensiv genutztem Grünland

490 m² x WS 6 — 2.940 Wertpunkte

- Baugrundstücke auf Gehölzstreifen mit Krautsaum

1070 m² x WS 6 — 6.420 Wertpunkte

gesamt — 34.460 Wertpunkte

Geplanter Zustand/Wertigkeit in Wertstufen (WS) des Geländes

Von 4070 m² m² können bei einer GRZ = 0,6 2442 m² versiegelt werden und erhalten Wertstufe 0. Von der nicht überbaubaren Restfläche werden 550 m² als Gewässerrandstreifen entlang der Alche sowohl von Bebauung als auch von jeder weiteren Nutzung freigehalten (Wertstufe 7). Die verbleibenden 1078 m² werden als private Grünflächen ohne nähere Festsetzung (Wertstufe 2) ausgewiesen.

Eine Zusammenstellung dieser Ermittlungen ergibt folgendes Bild:

überbaubar	2442 m² x WS 0	0 Wertpunkte
Gewässerrandstreifen	550 m² x WS 7	3850 Wertpunkte
Private Grünflächen	1078 m² x WS 2	2056 Wertpunkte
Gesamt, private Flächen		5906 Wertpunkte

Das Defizit wird ermittelt aus 34.460 Wertpunkten – 5906 Wertpunkte = 28.554 Wertpunkte

Gesamtdefizit: 28.554 Wertpunkte

Dieses Defizit wird auf zwei Ausgleichsflächen im oberen Alchetal auf 7013 m² Waldfläche sowie auf einer Waldparzelle ca. 500 m südöstlich des Plangebietes vollständig ausgeglichen. Auf diesen Ausgleichsflächen werden 28.052 (Alchetal) und 1.584 (Waldparzelle) Wertpunkte erzielt. Es entsteht ein Überschuß von 1082 Wertpunkten.

Gesamtbilanz:

Soll	34.460 Wertpunkte
Planung	5.906 Wertpunkte, d. h. Ausgleich intern zu 17,1 % erfolgt
Aufwertung extern	29.636 Wertpunkte
Erzielter Ausgleichswert	35.542 Wertpunkte, d. h. Ausgleich gesamt zu 103,1 % erfolgt

Nach Ausschöpfen aller Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen verbleiben einzelne Beeinträchtigungen von Schutzgütern, die nicht vollständig ausgeglichen werden können. Andererseits können aufgrund ihres teilweise schwer quantifizierbaren Charakters viele grundsätzlich mögliche Maßnahmen nicht in eine mathematische Gegenüberstellung von Eingriffen und Kompensationsmaßnahmen eingestellt werden, obwohl sie in ihrem ökologischen Ansatz eine Vorbildfunktion zum sparsamen und umweltschonenden Umgang mit den zur Verfügung stehenden Ressourcen darstellen.

Unter dem abwägungsrelevanten Gesichtspunkt der dringend notwendigen Bereitstellung von neuen Wohnbau- und Gewerbeflächen werden die Belange des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und des Schutzgutes „Mensch" in ausreichender Weise gewürdigt.

Die konkret entwickelten Ausgleichsmaßnahmen stehen in einem vernünftigen Verhältnis zur Baulandausweisung/ Versiegelung und sind naturschutzrechtlich und städtebaulich sinnvoll.

Abschließend kann festgestellt werden, dass nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen nach Realisierung der Planung verbleiben werden, auch unter Berücksichtigung solcher Beeinträchtigungen für die für diejenigen Schutzgüter, für die keine konkreten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden können.

Ermittlung des ökologischen Wertes der für den externen Ausgleich vorgesehenen Waldflächen in der Gemarkung Alchen (Fluren 2 und 7) über das Tabellenblatt „Ökomatrix"

Gemarkung Alchen, Flur 2, Flurstücke Nr. 188, 189, 190, 193, 334, 335, 477 und 478 mit ges. 7013 m²

Planung: Umwandlung des fehlbestockten Fichtenwaldes in der staunässebeeinflußten Alcheaue in einen standortheimischen, artenreichen Laubmischwald mit Roterle als Hauptbaumart sowie Esche und Traubenkirsche als Nebenbaumarten

Belassen von ca. 5 bis 8 m breiten, gehölzfreien Säumen entlang der Alche, um dort im Zuge der Sukzession die Entwicklung krautreicher Gewässerrandstreifen zu initiieren.

Zeile	Kriterien:	min.	max.	Ist	Plan
A	Bewertung von Sonderbeständen	4	16		
1	Grundwert Wald	5	5	4	5
2	Standortgerecht	0	2	0	2
3	Anzahl Baumarten (jeweils mindestens 5 %)	0	2	0	2
4	Anteil Laubholz	0	2	0	2
5	Altersspanne	0	1	0	0
6	Voranbau/Unterbau/Naturverjüngung	0	1	0	0
7	Typischer Unterwuchs	0	2	0	0
8	Alter Hauptbestand	0	1	0	0
9	Waldrand oder Sukzessionsstreifen	0	2	0	1
10	Weitere Zu- und Abschläge	-2	2	0	0
Z1	Zwischensumme	3	20	4	12
11	Baumartenmalus	-4	0	0	0
12	Anschüttungs-Abschlag	-4	0	0	0
13	Bei Nutzungsänderung: ökologisches Standortpotenzial	0	6	0	0
Z2	Zwischensumme (positiv oder 0)	0	26	4	12
Z3	Summe (max. 20)	0	20	4	12
H	Davon Hälfte = Wert (mind. 2)	2	10	2,0	6,0
W	Differenz:				
		(m²)	7013	Punkte:	28056

Gemarkung Alchen, Flur 7, Flurstück Nr. 309 mit 792 m²

Planung: Umwandlung des fehlbestockten Fichtenwaldes in einen standortheimischen, artenreichen Laubmischwald mit Rotbuche als Hauptbaumart analog zu ca. 50 m südöstlich dieser Parzelle bereits vorhandenen Bestand aus Rotbuchen

Die Fichten werden stark durchforstet und mit Rotbuchen 80/120 unterbaut.

Zeile	Kriterien:	min.	max.	Ist	Plan
A	Bewertung von Sonderbeständen	4	16		
1	Grundwert Wald	5	5	5	5
2	Standortgerecht	0	2	2	2
3	Anzahl Baumarten (jeweils mindestens 5 %)	0	2	0	1
4	Anteil Laubholz	0	2	0	2
5	Altersspanne	0	1	0	0
6	Voranbau/Unterbau/Naturverjüngung	0	1	0	1
7	Typischer Unterwuchs	0	2	0	0
8	Alter Hauptbestand	0	1	0	0
9	Waldrand oder Sukzessionsstreifen	0	2	0	0
10	Weitere Zu- und Abschläge	-2	2	0	0
Z1	Zwischensumme	3	20	7	11
11	Baumartenmalus	-4	0	0	0
12	Anschüttungs-Abschlag	-4	0	0	0
13	Bei Nutzungsänderung: ökologisches Standortpotenzial	0	6	0	0
Z2	Zwischensumme (positiv oder 0)	0	26	7	11
Z3	Summe (max. 20)	0	20	7	11
H	Davon Hälfte = Wert (mind. 2)	2	10	3,5	5,5
W	Differenz:			2,0	
		(m²)	792	Punkte:	1584

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts mit Darstellung der landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich von Eingriffen des Vorhabens

Der Bebauungsplan Nr. 91 „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 1. Abschnitt" am südlichen Ortsrand von Alchen umfaßt rund 0,89 ha, von denen rund 0,43 ha dauerhaft versiegelt werden, davon 0,24 ha im Außenbereich. Die restlichen Flächen werden als strukturreiche Ziergärten, Gewässerrandstreifen und sonstige private Grünanlagen angelegt.

Weitere, externe Ausgleichsmaßnahmen werden rund 2 km nordwestlich des engeren Plangebietes im oberen Alchetal durchgeführt, indem 0,7 ha fehlbestockter Nadelwald in Laubmischwald umgewandelt werden; eine weitere Ausgleichsmaßnahme befindet sich rund 0,5 km südöstlich des Plangebietes, wo 0,08 ha Nadelwald in Laubmischwald umgewandelt werden.

Die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens werden sich auf die Flächen des neuen Baugebietes beschränken. Die Anlieger der angrenzenden Bebauung werden von dem Vorhaben lediglich bauzeitlich betroffen.

Zu Beginn der Bautätigkeit werden die Auswirkungen des Vorhabens am deutlichsten ausgeprägt sein. In demselben Maße, wie sich das Baugebiet mit den vorgesehenen inneren und randlichen Begrünungen und Anpflanzungen entwickelt, werden sich die weitaus meisten Auswirkungen im Laufe der Zeit auf ein vertretbar geringes, unerhebliches Maß verkleinern oder völlig wegfallen.

Die dauerhaften Auswirkungen des Vorhabens betreffen hauptsächlich die Tier- und Pflanzenwelt sowie den Boden. Bezogen auf die aktuelle Nutzung der Flächen werden dort Land- und Forstwirtschaft und Jagd fortan nicht mehr möglich sein.

Zur Zeit ist das Planungsgebiet im Außenbereich als Grünland extensiv genutzt; rund 0,25 ha hiervon bestehen aus ökologisch höherwertigen Strukturen und unterliegen daher dem Schutz gemäß § 62 LG NRW.

Dieser von der Stadt Freudenberg freiwillig vorgelegte Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, daß die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter entweder überhaupt keine oder nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Das wird erreicht, indem die Auswirkungen entweder vermieden oder möglichst klein gehalten werden. Unvermeidbare Eingriffe, insbesondere bezüglich der Biotoptypen unter Schutz des § 62 LG NRW, werden mit geeigneten Maßnahmen vollständig ausgeglichen und werden damit in ihrer Funktion andernorts auf vergleichbaren Standorten wiederhergestellt. Die nicht vollständig ausgleichbaren Auswirkungen sind ihrem Umfang nach unerheblich.

Das zusammenfassende Ergebnis des vorgelegten Umweltberichtes lautet, daß bei der Umsetzung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Seelbacher Straße – 1. Abschnitt" keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Staatliches Umweltamt Siegen

Wasserwirtschaftlicher Erläuterungsbericht für die Belange bei der Bauleitplanung

- B e g l e i t b o g e n -

Stand: Januar 1999

Planungsträger - Gemeinde/Stadt: _____

Datum: _____

Der Begleitbogen besteht aus 6 Seiten zuzüglich Anlagen und ist mit den Planunterlagen zurückzusenden an:

Staatliches Umweltamt Siegen
Unteres Schloß
57072 Siegen

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren
2. Abwasseranfall / Abwasserableitung
3. Abwasserbehandlung
4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung, Grundwassergefährdungsgebiete
5. Altlasten
6. Oberirdische Gewässer (Abflußverhalten, Überschemmungsmungsgebiete, Talsperren / Hochwasserrückhaltebecken,)
7. Anlagen
   -Übersichtsplan M =-1:25.000
   (Auszug aus der Gewässerstationierungskarte - Land NRW)
   -Übersichtplan M.= 1:5.000

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren

1.1 Bebauungsplan Nr.: 94 Name: Gewerbegebiet Seelbacher Straße - 1. Abschnitt

1.2 Neuaufstellung, _____ Änderung*

1.3 Flächennutzungsplan-Neufassung, _____ Änderung*

1.4 Sonstige Planung: _____

Art des Planvorhabens: _____

1.5 Mit der Realisierung der geplanten Maßnahme wird voraussichtlich _____ begonnen.

* Nichtzutreffendes bitte streichen

2. Abwasseranfall / Abwasserableitung

2.1 Ist die Beseitigung anfallender Abwässer durch genehmigte Anlagen geregelt? ☒ ja ☐ nein

2.2 Entspricht die Niederschlagswasserbehandlung im betroffenen Teileinzugsgebiet den a.a.R.d.T. (lt. Erl. MURL-Erlaß v. 5.5.94)? ☒ ja ☐ nein

2.3 Sind die im Planvorhaben dargestellten Flächen im genehmigten Entwässerungsentwurf enthalten? ☒ ja ☐ nein

wenn ja: Genehmigung/Zustimmung gem. § 58 Abs. 1 LWG vom _____

2.4 Die Entwässerung erfolgt im: ☐ Trennsystem ☐ Mischsystem ☐ Modifiz. Entwässerungssystem

2.5 Die Kanalisation ist im ABK aufgenommen unter Nr.: _____
und soll gebaut/saniert werden im Jahre _____

2.6 Welche Fläche umfaßt das Plangebiet ? _____ ha

2.7 Welcher Versiegelungsgrad wurde für das Plangebiet ermittelt? _____ %

2.8 Die geplante Siedlungsdichte beträgt _____ Einw./ha

2.9 Wird das Niederschlagswasser gem. § 51a LWG vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet? ☒ ja ☐ nein

In welchem Verfahren wird die Umsetzung geregelt?

2.9.1 durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 51a Abs. 3 Satz 1 LWG (allg. komm. Satzung) ☐ ja ☐ nein

2.9.2 durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen im Bauleitplanverfahren gem. § 51a Abs. 3 Satz 2 und 3 LWG (Bebauungsplan) ☐ ja ☐ nein

2.9.3 durch Darlegung in der Begründung zum Bebauungsplan ☐ ja ☐ nein

3. Abwasserbehandlung

3.1 Welcher Kläranlage wird das Abwasser des Plangebietes zugeleitet? KA Siegen-Pfinsegen

3.2 Wer ist Betreiber der Kläranlage? ES.

3.3 Wieviel EW sind z.Z. an die Kläranlage angeschlossen? ca. 60.000 EW

3.4 Entspricht die Summe aller Drosselabflüsse der vorgeschalteten Entlastungsbauwerke dem Bemessungszufluß Qm zur Kläranlage *(i.d.R. 2·Qs+Qf, bzw. 2·Qt)* ? ☒ ja ☐ nein

3.5 Besteht ein Abschlag nach der Vorklärung ? ☐ ja ☒ nein

3.6 Werden die Anforderungen nach Anhang 1 der Abwasserverordnung (AbwV) vom 21.03.1997 eingehalten ? ☒ ja ☐ nein
Anmerkung: Wenn ja, dann erübrigen sich die Punkte 3.7 - 3.10

(Herr Finster ES.)

3.2 Werden wenigstens die Anforderungen der 1. Abwasser VwV vom 16.12.1982 eingehalten ? ☐ ja ☐ nein

3.3 Wird eine P - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

wenn nein: Wann ist lt. ABK eine P - Elimination vorgesehen ? _____ JG _____

3.3 Wird eine N - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

wenn nein: Wann ist lt. ABK eine N - Elimination vorgesehen ? _____ JG _____

3.10 Die 10% Regelung des MURL - Erlasses vom 03.01.1992 ist anhand der nachfolgenden Tabelle zu dokumentieren *(s. Pkt. 3 der Hinweise)*.

Nachweis der Einwohnerwerte aus Bebauungsplänen
Anschlußwert am Stichtag 01.01.1992: _____ EW
./. davon 10 %: _____ EW

1	2	3	4	5	6
Lfd. Nr.	Name	Nr.	Datum/Beschluß (EW)	Anschlußwert (EW)	Verbleibender Anschlußw. (EW)
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					

4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung, Grundwassergefährdungsgebiete

4.1 Liegt das Plangebiet in einem durch ordnungsbehördliche Verordnung (Amtsblatt) festgesetzten Wasserschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: In welcher Wasserschutzzone? _____

4.1.1 Ist die entsprechende Verordnung beachtet worden? ☐ ja ☐ nein

4.2 Liegt das Plangebiet in einem fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebiet bzw. im oberirdischen Einzugsgebiet von Trinkwassergewinnungsanlagen ☐ ja ☒ nein

4.3 Liegt das Plangebiet in einem Grundwassergefährdungsgebiet (lt. Landesentwicklungsplan, Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Arnsberg)? ☐ ja ☒ nein

5. Altlasten

5.1 Besteht bezüglich des Planungsgebietes ein Belastungsverdacht ? ☐ ja ☒ nein

5.2 Ist das Plangebiet auf Altlasten untersucht worden ? ☐ ja ☒ nein
Anmerkung: Wenn nein, dann erübrigen sich die Punkte 5.2.1 - 5.2.7

5.2.1 Sind Belastungen festgestellt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.2 Ist die zuständige Abfallbehörde über die konkrete Belastung bzw. über einen Belastungsverdacht informiert worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.3 Ist die Verdachtsfläche in das Kataster der zuständigen Behörde aufgenommen worden ? ☐ ja ☐ nein

Name:	Name:
Kataster-Nr. UAB:	Kataster-Nr. UAB:
ISAL-Nr.:	ISAL-Nr.:

5.2.4 Was ist belastet ?
- Boden ☐ ja ☐ nein
- Grundwasser ☐ ja ☐ nein
- Oberflächenwasser ☐ ja ☐ nein
- Luft ☐ ja ☐ nein
- Gebäude ☐ ja ☐ nein

5.2.5 Ist eine Erstbewertung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.6 Ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.7 Ist bereits eine Sanierung erfolgt bzw. noch im Gange oder in Planung ? ☐ ja ☐ nein

5.3 Können Altlasten mit Sicherheit ausgeschlossen werden ? ☒ ja ☐ nein
wenn ja, Begründung !
Ackerfläche, vorher keine industrielle Nutzung

6. Oberirdische Gewässer
(Abflußverhalten, Überschwemmungsgebiete, Talsperren / Hochwasserrückhaltebecken)

Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet der: ☐ Lenne ☒ Sieg ☐ Eder ☐ Lahn

6.1 Sind Gewässer im Planbereich betroffen? ☒ ja ☐ nein
wenn ja: welche Gewässer? Hche
sind die Gewässer im Plan dargestellt? ☒ ja ☐ nein

6.1.1 Ergeben sich aus Pkt. 2 (Abwasseranfall / Abwasserableitung) Änderungen an bestehenden Einleitungen (Ä) oder werden neue Einleitungen (N) in ein Gewässer erforderlich? ☐ ja ☐ nein

wenn ja: Name des Gewässers und Beschreibung des Einleitungsbereiches (bitte Bezeichnung des Gewässerabschnittes oder Angabe der Gebietskennzahl und Stationierung aus den Gewässerstationierungskarten)

(A / N) _____

(A / N) _____

(A / N) _____

6.1.2 Wird durch Maßnahmen nach Punkt 6.1.1 die natürliche hydraulische Leistungsfähigkeit der (des) Gewässer(s) und das natürliche Abflußverhalten negativ verändert? ☐ ja ☐ nein

wenn ja: an welchem Gewässer ? _____

6.1.3 Sind allgemein ökologische Verbesserungen an Gewässern im Planungsbereich vorgesehen? ☒ ja ☐ nein

wenn ja: welche Maßnahmen ?

Empfehlungen für standortspezifische Gehölze

6.2 Sind Überschwemmungsgebiete im Planbereich betroffen? ☒ ja ☐ nein

6.2.1 Sind Überschwemmungsgebiete im Plan dargestellt? ☐ ja ☒ nein

6.2.2 Sind Veränderungen (z. B. Nutzungsänderungen) im Überschwemmungsgebiet geplant? ? ☐ ja ☐ nein

wenn ja: welche ?

[redacted] Die Überschwemmungsgebiete [illegible] liegen hier nicht vor !

6.2.3 Muß das Überschwemmungsgebiet im Planbereich überarbeitet werden? s. 6.2.2 ☐ ja ☐ nein

6.3 Liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet / am Standort

6.3.1 einer (geplanten / vorhandenen) Talsperre bzw. einer Talsperrenbeileitung ☐ ja ☒ nein

6.3.2 eines (geplanten / vorhandenen) Hochwasserrückhaltebeckens ☐ ja ☒ nein

wenn ja: Name der Stauanlage _____

7. Anlagen

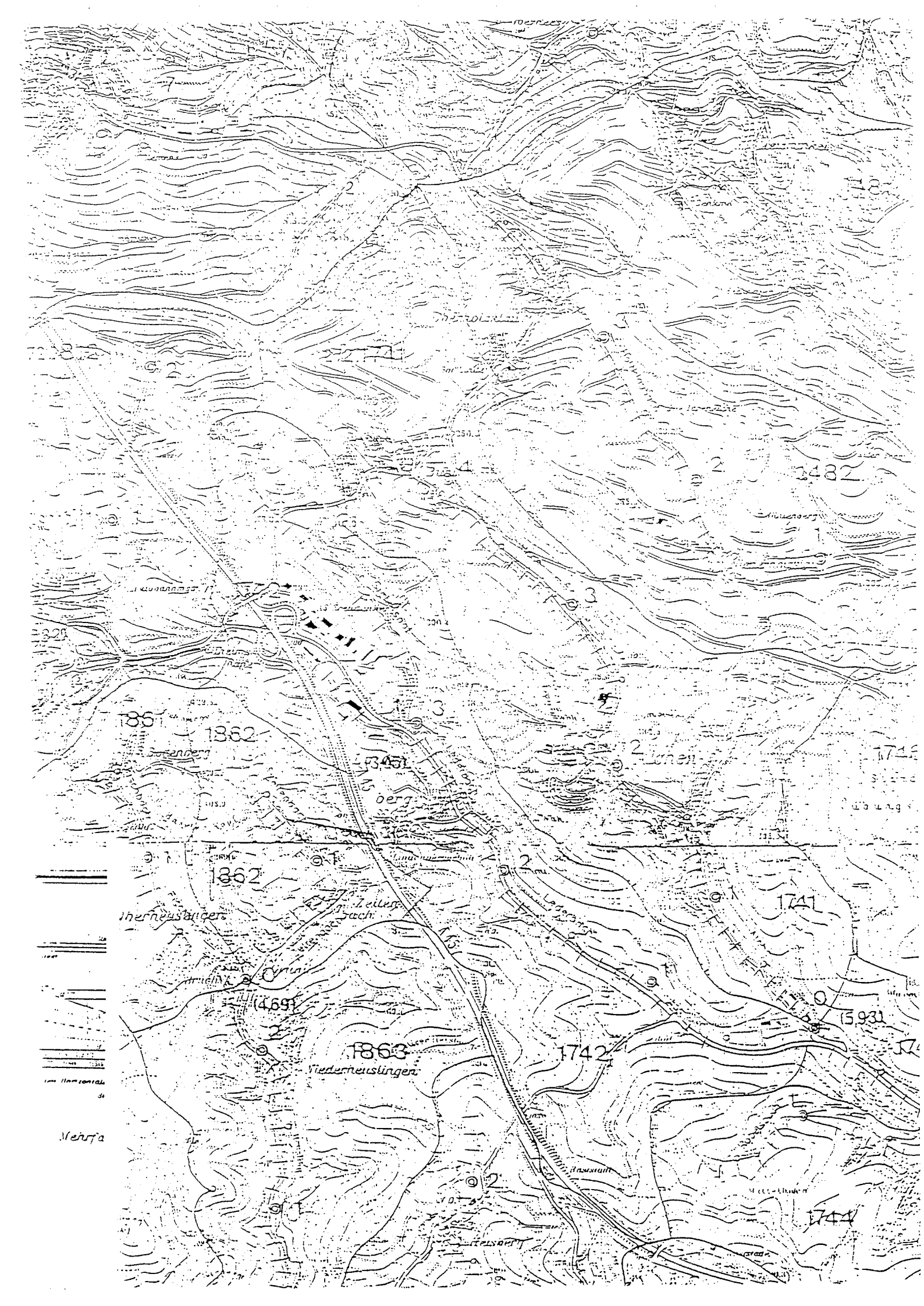
Folgende Übersichtspläne sind als Anlage zum Begleitbogen beigefügt:

☒ Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000
(Auszug aus der Gewässerstationierungskarte des Landes NRW)

☒ Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

_____ Stempel des Planungsträgers

_____ Unterschrift des verantwortlichen Planers


1862
1863
1742
1741
1744
Niedernenslingen
Obernenslingen
Sonnenberg
Zeiler Bach
Pfeffenhausen
Mehrfa

Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Freudenberg

Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 9.1 „Seelbacher Straße – 1. Abschnitt" - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Am 11.03.2004 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 9.1 „Seelbacher Straße - 1. Abschnitt" als Satzung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch das Flurstück 445, Flur 8, Gemarkung Alchen,
- im Osten durch die Stadtstraße „Arnsbacher Weg"
- im Süden durch das Flurstück 415, Flur 7, Gemarkung Alchen und
- im Westen durch die Seelbacher Straße (K6).

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 9.1 „Seelbacher Straße- 1. Abschnitt" liegt nebst Begründung von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstraße 7, 57258 Freudenberg, Zimmer B 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 11.03.2004 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise :

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden

a) eine Verletzung der in § 217 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und

b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen.

Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein- Westfalen nach § 7 Absatz 6 dieses Gesetzes kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn

a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,

b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,

c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder

d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 16.03.2004
Der Bürgermeister
Günther