Stadt Freudenberg
Bebauungsplan Nr. 122
„Obere Weide“
im Stadtteil Büschergrund

- Begründung -

Übersichtsplan

------ Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide“



Ingenieurbüro für Landschaftsplanung
Rainer Backfisch
Tannenwald 4 b, 57078 Siegen
Tel. 0271-3032838
eMail: rbackfisch@arcor.de

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Plangebietsbeschreibung

3. Übergeordnete Planung (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung) sowie vorbereitende Planung der Gemeinde und Planungen Dritter (Flächennutzungsplan, Rahmenplanung anderer Träger öffentlicher Belange)

4. Städtebauliche Zielsetzungen

    4.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen
    4.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzungen
    4.3 Zielsetzungen im Einzelnen
    4.4 Verkehrliche Erschließung
    4.5 Bestandsschutz
    4.6 Naturschutz und Landschaftsschutz
    4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

5. Umweltbericht

    5.1 Beschreibung des Planvorhabens
        5.1.1 Rechtliche und inhaltliche Grundlagen eines Umweltberichtes
        5.1.2 Planungsrechtliche Angaben zum Standort
        5.1.3 Art des Vorhabens mit städtebaulichen Festsetzungen
        5.1.4 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

    5.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege
        5.2.1 Bestandsbeschreibung
        5.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen
            5.2.2.1 Allgemeine Umweltschutzziele in Gesetzen und Fachplanungen
            5.2.2.2 Natürliche Grundlagen
                5.2.2.2.1 Schutzgut Pflanzen
                5.2.2.2.2 Schutzgut Tier
                5.2.2.2.3 Schutzgut Boden
                5.2.2.2.4 Schutzgut Wasser
                5.2.2.2.5 Schutzgut Luft
                5.2.2.2.6 Schutzgut Klima
                5.2.2.2.7 Wirkungsgefüge der natürlichen Grundlagen
            5.2.2.3 Mensch- und gesellschaftsbezogene Schutzgüter
                5.2.2.3.1 Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt
                5.2.2.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeindschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes
                5.2.2.3.3 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter
                5.2.2.3.4 Schutzgüter Land- und Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei
                5.2.2.3.5 Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Mensch, Kultur- und Sachgütern, Land- und Forstwirtschaft

5.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen
5.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens
5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen
5.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen
5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

5.4. Integrierter landschaftspflegerischer Fachbeitrag

5.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

5.6 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten
5.6.1 Nullvariante
5.6.2 Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl
5.6.3 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

5.7 Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

5.8 Effiziente Überwachung und Sicherstellung von Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

6. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlagen
- Landschaftspflegerische Fachbeitrag
- Abwassertechnische Erläuterungsbericht

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 19.03.2009 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide" im Stadtteil Büschergrund im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 02.09.2009 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Obere Weide" im Stadtteil Büschergrund gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 10.09.2009 den Beschluss gefasst, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide" im Stadtteil Büschergrund um einen Teilbereich des Wegeflurstückes Parzelle 253, Flur 9, Gemarkung Büschergrund zu erweitern.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2009 den Beschluss gefasst einen Teil des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide" im Stadtteil Büschergrund gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 15.04.2010 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide" im Stadtteil Büschergrund gefasst.

2. Plangebietsbeschreibung/Lage im Raum

2.1 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Büschergrund. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Büschergrund, Flur 9, die Flurstücke 83,113,143,144 und 253 tlw. und 275.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Übersichtsplan (s. Deckblatt).

... 5

2.2 Lage im Raum

Topographisch liegt der Planbereich an einem leicht geneigten Südhang. Das Plangebiet ist mit einem Wohnhaus bebaut. Der übrige Bereich des Plangebietes wird zurzeit als Grünfläche genutzt.

Das Plangebiet grenzt in Weiterführung an den bebauten Bereich der Stadtstraße „Obere Weide" an. Es fügt sich somit harmonisch zwischen den bebauten Innenbereich an der Stadtstraße „Kalte Höhe" und dem bebauten Plangebiet „Kalte Höhe" ein.
Der Kernbereich der Stadt Freudenberg mit einem Großteil der Infrastruktureinrichtungen liegt vom Plangebiet rd. 1,2 km Luftlinie entfernt. Weitere Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grund-, Haupt- und weiterführende Schulen sind im Stadtteil Büschergrund vorhanden.
Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind ebenfalls im Stadtteil Büschergund ausreichend vorhanden.

Die Fläche liegt auf einer Höhe von rund 340 m ü. NN und ist mit 5 bis 8 % Gefälle nur gering geneigt.

2.3 Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist rd. 0,55 ha groß.

Die vorgesehene Nutzungsaufteilung innerhalb des Plangebietes gliedert sich wie folgt:

Wohnbaufläche	0,45 ha	rd. 81,8 %
Verkehrsfläche	0,10 ha	rd. 18,2 %

3. Übergeordnete Planungen

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Raumordnungsgesetz, dem Bundesraumordnungsprogramm, dem Landesentwicklungsprogramm, dem Landesentwicklungsplänen und in Regionalplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

..... 6

3.1 Raumordnung

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 18.08.1997 (Bundesgesetzblatt Teil 1,S. 2102) und des Bundesraumordnungsprogrammes (BROP) vom 23.04.1975.

3.2 Landesplanung

Die Stadt Freudenberg ist im Landesentwicklungsplan (LEP)vom 15.03.1995 als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern ausgewiesen. Im Versorgungsbereich besitzt die Stadt Freudenberg Teilfunktionen eines Mittelzentrums. Für den Stadtteil Büschergrund stellt der LEP eine siedlungsräumliche Grundstruktur dar.
Die Stadt Freudenberg liegt an der Entwicklungsachse erster Ordnung Hagen - Siegen (A 45) und zweiter Ordnung Siegen – Waldbröl.

3.3 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen sieht für das Plangebiet einen Siedlungsbereich vor.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg, wirksam seit dem 28.04.1997, stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar, so dass der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide“ gem. § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen ist.

3.5 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die sich auf die gemeindliche Planung innerhalb des Plangebietes auswirken, sind, soweit der Gemeinde bekannt, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden.

4. Städtebauliche Zielsetzungen

4.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

... 7

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnzahl der Stadt Freudenberg		Einwohnerzahl im Stadtteil Büschergrund	
Stichtag 31.12.1994	18.170	Stichtag 31.12.1994 :	3224
Stichtag 30.06.2008	18.722	Stichtag 30.06.2008 :	3592
Zuwachs absolut	552	Abgang absolut	368
Zuwachs in %	3,04	Zuwachs in %	11,41

Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Büschergrund vollzog sich überdurchschnittlich zur Gesamtsituation der Stadt Freudenberg. Seit Jahren wächst der zweitgrößte Stadtteil stärker als andere Stadtteile von Freudenberg. Somit ist seit Jahren eine stete Nachfrage nach Möglichkeiten der Wohnbebauung zu erkennen.

4.2 Planungsanlass und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles Büschergrund hat sich neben der Schließung von Baulücken mit Wohnhäusern vor allem in den letzten Jahren durch die Erschließungsmaßnahme (Neubaugebiet) „Mühlenberg“ und „Eselsborn“ vollzogen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen steigt nicht nur in den Stadtteilen, sondern auch in den Siedlungsschwerpunkten weiter an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Obere Weide“ soll kurzfristig eine Deckung des Wohnraumbedarfs innerhalb der Stadt Freudenberg und insbesondere im Stadtteil Büschergrund ermöglicht werden.

Aufgrund der erschließungsmäßigen Gegebenheiten - das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Baugebiet „Kalte Höhe“ an und wird durch Fortführung der hier vorhandenen Erschließungsstraße erschlossen- bietet sich an dieser Stelle eine arrondierende Bebauung an. Ein Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, die hier in diesem Bereich vorhandene und prägende Einfamilienhausbebauung nachhaltig und ortsgerecht zu etablieren.

Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte sind so gewählt, dass nach Vollzug einer möglichen Bebauung eine insgesamt aufgelockerte durchgrünte Bebauung im Einfamilienhauscharakter im gesamten Plangebietes gewährleistet ist. Die geplanten Grundstücksgrößen sind auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner abgestellt, wo

... 8

auch der Trend zu Grundstücksgrößen > 500 qm deutlich ansteigt. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass hier überwiegend entsprechend der ortstypischen Bauweise, wie zuvor beschrieben, Einzel- und auch Doppelhäuser entstehen können und größtmögliche Freiheiten zur Stellung der Gebäude auf den Grundstücken zulässt.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Sportflugplatzes Wenden/Hünsborn. Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Bezirksregierung Münster als zuständige Luftfahrtbehörde anzuwendenden Kriterien zumutbar, soweit der Fluglärm durch den zulässigen Betrieb erzeugt wird.

4.3 Zielsetzungen im Einzelnen

Das Plangebiet grenzt an die bestehende Wohnbebauung des Bereiches der Stadtstraße „Obere Weide" an. In diesem Bereich hat sich aufgrund des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 115 „Kalte Höhe" eine Wohnbebauung mit einer Einfamilienhausbebauung in eingeschossiger Bauweise vollzogen. Diesem Wohncharakter sollen auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Obere Weide" entsprechen.

Im Plangebiet wird beidseitig der Erschließungsstraße und um den geplanten Wendehammer ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Für das übrige Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Ein Teil dieses Bereiches ist bereits bebaut und hat sich aus dem angrenzenden Siedlungsbereich entwickelt.

Es ist beabsichtigt, durch die Festsetzungen eine verdichtende Bebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung entgegenzuwirken.

Die Gliederungen zu den Gebietscharakteren sind den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen sind so gewählt, dass sich hier neben der freistehenden Einfamilienhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung entwickeln kann. Die Grundstücksgrößen sowie die überbaubaren Flächen sind, wie zuvor beschrieben, so dimensioniert, dass sich im Plangebiet eine aufgelockerte Wohnhausbebauung mit entsprechenden Freiräumen entwickeln kann.

Um im Plangebiet optimale Sichtverhältnisse und Besonnung aller Grundstücke sicherzustellen, wird eine maximale Pflanzhöhe an den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Hierdurch sollen auch die Nachbargrundstücke von übermäßigem Bewuchs entlang der Grenzen geschützt werden.

Aufgrund der topographischen Lage und der Einsehbarkeit des Plangebietes wird durch die geplanten Festsetzungen sichergestellt, dass sich das Baugebiet dem

... 9

Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung anpasst. Mit der städtebaulichen Planung soll das Plangebiet fließend in die vorhandene Bebauung integriert werden. Um diese Entwicklung zu festigen, werden weitere gestaltungsrechtliche Festsetzungen getroffen, die die Dachform, Dachneigung, Wand- und Firsthöhen festlegen.

Weiterhin werden über die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen auch Materialien und farbliche Gestaltung der Wand- bzw. Dachflächen vorgegeben. Hierdurch soll das Gebiet im Einklang mit den angrenzenden Wohnbereichen ein einheitliches Erscheinungsbild des gesamten Siedlungsbereiches erhalten.

Auf eine vorgegebene Hauptfirstrichtung sowie die Festsetzung einzelner Dachformen wird verzichtet, damit sich im Baugebiet zusammen mit den sonstigen gestaltungsrechtlichen Festsetzungen eine Gestaltungsvielfalt entwickeln kann.

Aufgrund der Lage des Baugebietes zum unbeplanten Außenbereich sind Freiräume zum Spielen für ältere Kinder ausreichend gegeben. Ein Kinderspielplatz für Kleinkinder befindet sich im Bereich der Osterbergschule an der Büscher Straße.

4.4 Verkehrliche Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt als Stichstraße in Verlängerung der Stadtstraße „Obere Weide". Diese Stadtstraße wird über die Wohnsammelstraße „Büscher Straße" an die Olper Straße (L 512) und somit an den überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Die Erschließungsstraße des Plangebietes wird so ausgebaut, dass ein Begegnungsverkehr PKW und Versorgungsfahrzeug verkehrsgerecht erfolgen kann.

An der südlichen Plangebietsgrenze wird, wie zuvor schon beschrieben, ein ca. 130m langer und ca. 5,00m breiter Wohnweg festgesetzt. Diese Verkehrsfläche grenzt an die vorhandene Stadtstrasse - Kalte Höhe – an.
Auch das im Plangebiet bereits bestehende Wohngebäude wird teilweise hierüber erschlossen. Dieser Wohnweg ist ca. bis zur Hälfte als rund 3.25m breiter geteerter Weg vorhanden.

Einem Teil der im Plangebiet liegenden Grundstücke wird durch den Wohnweg ein weiterer Zugang zu den Gartenbereichen ermöglicht. Auch die südlich außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke erhalten einen gesicherte Zuwegung zu ihren hinteren Grundstücksbereichen. Dies gilt insbesondere für die innerhalb der Abgrenzungssatzung nach § 34 BauGB liegende Parzelle Gemarkung Büschergrund, Flur 9, Nr. 280. Diese Parzelle erhält durch den festgesetzten Wohnweg ebenfalls eine gesicherte Erschließung.

... 10

Weitergehende Regelungen zu der Erschließung der Parzelle 280 werden durch einen mit der Stadt Freudenberg noch abzuschließenden Erschließungsvertrag getroffen. Dies gilt auch für die Nutzung der als Privatweg festgesetzten Parzelle 253, Flur 9, Gemarkung Büschergrund.

Alle Verkehrsflächen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut und als gemischt zu nutzende Verkehrsflächen für den fußläufigen und den Fahrverkehr gleichberechtigt zur Verfügung stehen.

4.5 Bestandschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine bauliche Anlage vorhanden, welche durch die vorhandene Stadtstraße „Kalte Höhe“ erschlossen wird.

4.6 Natur- und Landschaftsschutz

Die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen in verbindlichen Bauleitplänen stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Dementsprechend sind in diesem Bebauungsplangebiet für die festgesetzten überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen. Nach dem Bundesnaturschutz- und dem Landschaftsgesetz sollen Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff entstehen, möglichst innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Nähere Ausführungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind unter Punkt 5 „Umweltbericht“ der Begründung zu entnehmen.

4.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler.

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, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit)) 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.: 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16

... 11

Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde 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).

4.8 Sonstiges

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

Derzeit liegen bei der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Siegen – Wittgenstein keine Erkenntnisse vor, dass innerhalb des Änderungsbereiches Bodenverunreinigungen, Altlastenverdachtsflächen oder Altlasten gem. § 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorliegen.

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

Aufgrund der Lage des Bebauungsplangebietes zur freien Landschaft ist im Rahmen der Zulässigkeit von Wirtschaftsdüngern im Einzelfall mit Immissionen zu rechnen.

5. Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Planvorhabens

5.1.1 Rechtliche und inhaltliche Grundlagen eines Umweltberichtes

Mit dem am 20. Juli 2004 in Kraft getretenen Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für alle Bauleitplanverfahren eingeführt worden. Mit Ausnahme der Aufstellung von Bebauungsplänen im vereinfachten Verfahren wird die Umweltprüfung damit grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren erforderlich, deren formeller Aufstellungsbeschluss nach dem 20. Juli 2004 gefasst worden ist. Gemäß der aktuellen Rechtslage ist entsprechend auch in diesem Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung zu erarbeiten. Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen.

Eine umfassende Beschreibung und Bewertung der Ergebnisse der Umweltprüfung erfolgt innerhalb eines Umweltberichtes gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Im Rahmen dieses Berichtes sind keine ins Einzelne gehenden Untersuchungen oder Gutachten zugrunde zu legen. Gleichwohl wird auf Untersuchungen zurückgegriffen, die für das Vorhaben vorliegen bzw. hierfür erstellt wurden (Bestandsaufnahme der Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans). Aus diesen Unterlagen sind bereits wesentliche Hinweise insbesondere zu eventuellen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen in die Bauleitplanung eingeflossen. Aufbauend auf diese Untersuchungen werden konkrete Maßnahmen entwickelt, die geeignet sind, unvermeidbare Auswirkungen des Vorhabens im Sinne der Eingriffsregelung zu kompensieren.

Der folgende Umweltbericht stellt das umweltrelevante Abwägungsmaterial für das Planverfahren zusammen und bereitet es für die abschließende Abwägung der Umweltbelange mit den vom Vorhaben veranlassten Belangen auf. Er dokumentiert, in welcher Weise die Bewertung der ermittelten und beschriebenen Umweltauswirkungen des Planvorhabens im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt worden ist. Dies schließt die Berücksichtigung der Eingriffsregelung und die Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mit ein.

Damit ist gewährleistet, dass die Abwägung der umweltrelevanten Belange mit den vom Vorhaben veranlassten Belangen in der Planbegründung transparenter gemacht wird.

5.1.2 Planungsrechtliche Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst eine etwa 0,55 ha große Fläche nördlich bzw. östlich der Bebauung der Ortslage Büschergrund (Büschen). Sie besteht zur Zeit im aus intensiv genutztem Grünland (Weidenutzung) sowie einer bereits bebauten Parzelle mit weitläufigen Garten- und Rasenflächen.

Hintergrund dieser Planung ist es, in insgesamt sechs Baufenstern die Errichtung von Wohnhäusern zu ermöglichen. Hierfür ist eine öffentliche Erschließung mit Wendeanlage in Verlängerung der nordöstlich befindlichen Straße „Obere Weide" erforderlich. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere geordnete, städtebauliche Entwicklung des Gebietes geschaffen. Weitere, detaillierte Erläuterungen zum Anlass der Planung befinden sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

5.1.3 Art des Vorhabens mit städtebaulichen Festsetzungen

Wesentlicher Planinhalt des Bebauungsplans Nr. 122 „Obere Weide" ist die Ausweisung eines allgemeinen und eines reinen Wohngebietes. Drei der fünf zusätzlichen Baufenster wären aufgrund der angrenzend bestehenden Erschließungen auch durch Abrundung der zusammenhängend bebauten Ortslage nach § 34 BauGB realisierbar: die beiden mittleren Baufenster können jedoch nur über eine zusätzlich ausgewiesene öffentliche Verkehrsfläche erreicht werden. Daher ist für das Vorhaben ein qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen.

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der westlich verlaufenden Landstraße 512 (Olpe-Freudenberg) aus. Die innere Erschließung erfolgt größtenteils über die kommunale Straße „Obere Weide"; das bestehende Anwesen Kalte Höhe 12 sowie das nordwestliche angrenzende Baufenster werden von der kommunalen Straße „Kalte Höhe" aus erschlossen.

... 13

Weitere, detaillierte Erläuterungen zur Art des Vorhabens befinden sich in der Begründung.

5.1.4 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Die gesamte Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,55 ha. Hiervon werden durch zusätzliche Bebauung und öffentliche Verkehrsflächen ca. 0,10 ha zusätzlich versiegelt werden.

In der folgenden Tabelle wird der **zusätzliche Bedarf an Grund und Boden**, der sich durch die geplanten Maßnahmen ergibt, zusammengestellt. Zusätzlich ist dabei vermerkt, ob Teilflächen aufgrund ihrer besonderen Situation einer Kompensationspflicht unterliegen.

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden für die geplanten Nutzungen im Plangebiet, Angaben in m²

Geplante Nutzung	Bestand	Planung	Differenz	Ausgleichspflicht
Überbaubare Flächen	520	1942	1422	1422
Nicht überbaubare Flächen (Garten)	765	2913	2148	
Rasen	345	0	-345	
Grünland mit Obstbäumen	3550	0	-3550	
Wegeparzelle	345	345	0	
Öffentliche Verkehrsfläche, versiegelt	15	340	325	325
Summen	5540	5540		1747

Da es sich um eine bauliche Nutzung von bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche handelt, besteht für diese Flächen eine Ausgleichspflicht.

Weitere Flächen, auch außerhalb des Plangebietes, werden nicht in Anspruch genommen. Sofern Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild entstehen, werden diese hinsichtlich ihres quantitativen Umfangs oder qualitativ beschrieben. Außerdem werden Maßnahmen entwickelt, mit welchen diese Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können.

5.2 Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.2.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im zentralen Rheinischen Schiefergebirge auf einem südwestlich exponierten Riedel östlich der oberen Weibe in Büschergrund. Das Weibetal ist hier als Sohlenkerbtal mit steilen Unterhängen ausgeprägt, während die Oberhänge eine geringere Neigung besitzen. Das Gelände im Plangebiet gehört zu dem letztgenannten Bereich im Übergang von lockerer Bebauung zu eher intensiv genutzten Grünlandflächen.

Die Fläche liegt auf einer Höhe von rund 340 m ü. NN und ist mit 5 bis 8 % Gefälle nur gering geneigt. Die angrenzenden Erhebungen des Berglands erreichen 466 m ü. NN (Ischeroth im Nordosten) bzw. 457 m ü. NN (Löffelberg im Norden).

...14

Die Böden des Plangebietes bestehen auf noch nicht versiegelten Flächen vorwiegend aus den in der Region weit verbreiteten Braunerdeböden, die auf diesem Oberhangstandort mittel- bis flachgründig ausgeprägt sind. Der Bereich ist durchweg potenzieller Wuchsort eines natürlichen Buchenwaldes der submontanen Höhenstufe.

Die Hanglagen in Büschergrund sind häufig bebaut, sehr steile Lagen sind bewaldet. Die oberen Hänge und Höhen der weiteren Umgebung sind teils bewaldet oder landwirtschaftlich genutzt.

Das Klima ist atlantisch-submontan geprägt und somit regenfeucht mit niederschlagsreichen, mäßig warmen Sommern und mäßig kalten, teils schneereichen Wintern. Die Winde wehen überwiegend aus westlichen und südwestlichen Richtungen.

Das Plangebiet ist im Südwesten auf einem bebauten Grundstück (Kalte Höhe 12) bereits teilweise versiegelt. Der größere Teil des Gebietes besteht aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche mit einzelnen Obstbäumen. Im Osten sind einige Gehölze neu angepflanzt worden.

5.2.2 Untersuchungsrelevante Schutzgüter und ihre Funktionen

5.2.2.1 Allgemeine Umweltschutzziele in Gesetzen und Fachplanungen

Innerhalb der einschlägigen Fachgesetze sind für die Schutzgüter allgemeine Grundsätze und Ziele formuliert, die grundsätzlich im Zuge der Umweltprüfung auf der Grundlage dieses Umweltberichtes berücksichtigt werden müssen. So sollen besonders solche Ausprägungen und Strukturen der Schutzgüter hervorgehoben werden, die aufgrund ihrer in den

Fachgesetzen definierten Bedeutungen wichtige Funktionen übernehmen (z. B. mikroklimatische Verhältnisse, immissionsschutzrelevante Sachverhalte und Aspekte des Bodenschutzes). Die Funktionsfähigkeit dieser Schutzgüter ist unter Beachtung der gesetzlichen Zielvorgaben zu schützen, zu erhalten und weiterzuentwickeln. Relevant sind die in der folgenden Tabelle genannten Zielaussagen:

Tabelle 1: Umweltschutzziele aus übergeordneten Vorgaben

Schutzgut	**Quelle**	**Zielaussage**
Mensch	TA Lärm, BImschg u. VO	Schutz der Allgemeinheit und Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge
	DIN 18005	Voraussetzung gesunder Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärmminderung bewirkt werden soll
Boden	Bodenschutz-gesetz	Ziele des Bodenschutzgesetzes sind u. a. der langfristige Schutz des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere und Pflanzen, als Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, als Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), als Archiv der Kultur-

		und Naturgeschichte sowie für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen. Weitere Ziele sind der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorge gegenüber dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und die Förderung der Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten.
	Baugesetzbuch	Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden
Wasser	Wasser-haushalts-gesetz Landes-wasser-gesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit
Tiere und Pflanzen	Bundesnatur-schutzgesetz und Landschafts-gesetz NRW	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für kommende Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerations- und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.
Luft und Klima	Bundes-immissions-schutzgesetz TA Luft Landschafts-	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung bzgl. des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

	gesetz NRW	zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage seiner Erholung
Landschaft	Bundesnatur-schutzgesetz und Landschafts-gesetz NRW	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggfls. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu berücksichtigen.
	Denkmal-schutzgesetz	Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Das Plangebiet liegt zwar im Landschaftsschutzgebiet der Stadt Freudenberg, es ist in der Entwicklungskarte des Landschaftsplans jedoch unter lfd. Nr. 7 „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung" dargestellt. Dies bedeutet, daß auf den Flächen des Plangebietes im verbindlichen Flächennutzungsplan eine künftige Bebauung vorgesehen ist, die Flächen aber bis zur Rechtskraft eines daraus entwickelten Bebauungsplans Natur und Landschaft dort erhalten werden sollen. Es existieren keine sonstigen, für das Plangebiet relevanten Ziele von Fachplänen.

Bei der folgenden Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen stellen die hier beschriebenen Ziele der Fachgesetze gleichzeitig einen Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter dar. So erfüllen z. B. Böden mit bedeutungsvollen Funktionen für den Naturhaushalt in besonderer Weise die Vorgaben des Bodenschutzgesetzes, d. h. in diesem Fall existiert ein hoher Zielerfüllungsgrad. Grundsätzlich gilt: Je höher die auf ein Schutzgut wirkende Eingriffsintensität ist, umso geringer wird die Chance, die jeweiligen gesetzlichen Ziele zu erreichen. Parallel dazu steigt gleichzeitig die Erheblichkeit der Beeinträchtigung.

Durch die weiter unten aufgeführte Matrix zu den schutzgutbezogenen Wirkungen (Tabelle 3) wird deutlich, dass mehrere Schutzgüter in unterschiedlich ausgeprägter Weise betroffen sein können. Somit sind ihre Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit zu ermitteln. Eine entsprechende Abgrenzung des jeweiligen Untersuchungsraums bleibt aufgrund der begrenzten Veränderungen innerhalb des Plangebiets auf dieses beschränkt.

Die für die einzelnen Schutzgüter relevanten Aspekte und Funktionen, die durch die vorhabenbezogenen Wirkungen beeinträchtigt werden können, werden nachfolgend aufgezeigt.

5.2.2.2 Natürliche Grundlagen

In der nachfolgenden Aufstellung werden die Schutzgüter des Naturhaushaltes (unabhängig von Nutzungsansprüchen des Menschen) dargestellt.

5.2.2.2.1 Schutzgut Pflanzen

Die im Plangebiet vorkommende Vegetation/Flächennutzung wurde im Rahmen einer Begehung im April 2009 erfasst. Weit über die Hälfte des Plangebietes besteht aus intensiv genutztem Grünland (Weideland), auf welchem einzelne Obstbäume stehen. Die übrigen Flächen sind von Bebauung und daran orientierten Nutzungen (Gartenland, Rasenflächen, Zuwegungen) geprägt.

Tabelle 2: Bewertung der Biotoptypen im Plangebiet (Grundlagen: „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft", Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Düsseldorf 1996

Biotoptyp	**Wertpunktzahl**
versiegelte Gebäude- und Straßenflächen	0
Unversiegelte Wegeflächen	1
Rasen	2
Garten, strukturreich eingewachsen	3
Grünland, intensiv genutzt	4
Laubbaum, hochstämmig	6
Obstbaum	7

5.2.2.2.2 Schutzgut Tier

Die vorhandene Tierwelt ist nicht in gesonderten Begehungen bzw. nach faunistischen Erfassungsmethoden (z. B. Linientaxationen) erfasst worden. Aufgrund der vorgefundenen Strukturen der aktuellen Flächennutzung sind im Plangebiet vorwiegend Ubiquisten („Allerweltsarten") zu erwarten, die an die stark anthropogen vorbelastete Umwelt (von drei Seiten angrenzende Wohnbauflächen) angepasst sind. Die sehr häufigen akustischen und optischen Störungen, die die Fluchtdistanzen sehr vieler Arten überschreiten, lassen insbesondere keine empfindlichen bzw. seltenen, darunter auch schützenswerte bzw. geschützte Arten höherer Wirbeltiere im Plangebiet in nennenswerter Anzahl erwarten, so dass keine eingehenderen Untersuchungen hierzu erforderlich werden.

Wildlebende Großsäuger sind in dem Bereich nicht zu erwarten, da er von drei Seiten von Bebauung eingeschlossen und überdies eingezäunt ist. Allerdings ist mit gelegentlichen Vorkommen von bodenbewohnenden Kleinsäugern (u. a. Mäusen und Igel) in vergleichbarer Populationsdichte wie in der benachbarten, bebauten Umgebung zu rechnen – hier sind jedoch voraussichtlich keine besonders schützenswerten Arten vorhanden.

Die Vogelwelt wird keine nennenswerten Brut- und Nahrungshabitate im Plangebiet verlieren, da solche Strukturen allenfalls ansatzweise vorhanden sind.

Als Lebensraum für Reptilien und Amphibien ist das Plangebiet aufgrund seiner isolierten Lage und seiner Strukturarmut kaum geeignet. Diese Tiergruppen sind dort daher im Grunde nicht zu erwarten. Sie finden in Freiflächen z. B. im Weibetal und dessen Nebentälern nördlich und nordwestlich des Plangebietes bessere Bedingungen vor. Da diese Bereiche von der Planung nicht berührt werden, bleiben die Strukturen erhalten, die diesen Faunengruppen Lebensmöglichkeiten bieten.

.... 18

5.2.2.2.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet befinden sich auf den Grünlandflächen vorwiegend mittelgründige, mäßig nährstoffhaltige, jedoch kalkarme Braunerdeböden. Die übrigen Bereiche im Plangebiet und auch auf angrenzenden Flächen sind durch Verkehrswege und Bebauung bereits stark verändert bzw. umgelagert worden. Lediglich das nördlich angrenzende Grünland weist noch unberührte Böden auf.

Geologisch liegt das Gebiet mitten im silikatischen Grundgebirge mit Schichten des Devon, der in der Region mit Sand- und Schiefergesteinen den Untergrund prägt. Die benachbarte Talung der Weibe ist allerdings mit wesentlich jüngeren Ablagerungen des Quartärs bzw. des Holozäns aufgeschottert.

Aufgrund der vorgesehenen Versiegelung kann nur eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Soweit die Flächen des Plangebiets noch nicht entsprechend verändert worden sind, wird die beabsichtigte Nutzung diesen Zustand durch eine Zunahme der versiegelten Fläche deutlich verändern.

Detaillierte boden- und gründungsmechanische Untersuchungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgenommen; um für die Bauphase ggf. notwendige Leistungen kalkulieren zu können, wird empfohlen, im Vorfeld der Aushubarbeiten Gründigkeit und Beschaffenheit der Bodenschichten sowie den aktuellen Grundwasserspiegel zu sondieren.

5.2.2.2.4 Schutzgut Wasser

Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Das Plangebiet liegt auf einem mäßig nach Südwesten hin geneigten Riedel östlich des oberen Weibetals. Oberflächliche Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Da ein sehr großer Teil der Regenwassermenge nach der Parkplatzerweiterung nicht vor Ort versickert werden kann, wird vorgesehen, dieses Wasser über das vorhandene Kanalsystem dem natürlichen Vorfluter Weibe zuzuführen. Zusätzliche bauliche Anlagen zur Regenrückhaltung werden voraussichtlich nicht erforderlich.

Bezüglich des Grundwassers wird auf die im vorstehenden Abschnitt aufgeführten Empfehlungen verwiesen. Ansonsten sind nähere hydrogeologische Untersuchungen im Plangebiet nicht erforderlich.

5.2.2.2.5 Schutzgut Luft

Konkrete Immissionsmessungen stehen zur Auswertung nicht zur Verfügung. Die Werte der gegebenenfalls relevanten Parameter SO_2, NO, NO_2, CO und Schwebstaub, die durch die Erweiterung der Wohngebietsfläche künftig erzeugt werden, sind sehr gering und liegen damit deutlich unter den Grenzwerten der IW1 der TA Luft. Die Zunahme der Emissionen im Vergleich zu der in den Nachbarschaft vorhandenen, ebenfalls emittierenden Wohnbebauung wird sehr gering sein. Die entsprechenden Grenzwerte werden daher voraussichtlich nicht überschritten.

...19

Die zur Zeit vorhandenen Geräuschimmissionen werden sich mit der Umsetzung der B-Plan-Änderung nicht signifikant ändern; die Tages-Immissionsrichtwerte werden weiterhin sehr deutlich unterschritten werden. Aufgrund der Offenlegung des Seelbachs und des Abrisses des Hauses Kölner Straße 1 werden daher keine verschärften schallschutztechnischen Auflagen erforderlich sein.

5.2.2.2.6 Schutzgut Klima

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet entsprechen den verbreitet entwickelten Merkmalen des niederschlagsreichen Süderberglandes. Das Hauptmaximum der Niederschläge liegt in den Monaten Dezember und Januar mit Nebenmaxima in den Monaten Juli und August. Das Minimum des Jahresniederschlages liegt im Monat März.

Aufgrund seiner Höhenlage befindet sich das Plangebiet in einer topografisch bedingten, leichten Leelage mit einer möglichen Abweichung von der berechneten, höhenabhängigen Niederschlagsmenge in Höhe von wahrscheinlich rund - 5 %.

Aus der Auswertung der klimabedingt unterschiedlichen Blüh-, Ernte- und Aussaattermine geht hervor, dass es sich um ein Gebiet mit mäßig günstigen Vegetationsbedingungen handelt, wie es für Tal- und Hanglagen des Süderberglandes im Übergang vom collinen zum submontanen Bereich typisch ist. Aufgrund dieser Lage ist an bis zu 50 Tagen im Jahr mit Nebel zu rechnen.

Lokalklimatisch besitzt das Gebiet aufgrund seiner geringen Größe keine große Bedeutung als Fläche für Entstehung und Transport von Kalt- und Frischluft für die Umgebung. Die nördlich angrenzenden Freiflächen besitzen diese Funktion in weitaus stärkerem Maße. Die umgebende Bebauung bremst die Kalt- und Frischluftströme ohnehin bereits etwas ab, profitiert allerdings auch von diesen.

Das Mikroklima im Plangebiet ist durch die vorhandene Grünlandfläche und die bereits bestehende Bebauung im Südwesten mit umfangreichen Freiflächen wesentlich geprägt. Mit der vorgesehenen Erweiterung der überbaubaren Flächen, aber auch mit Gärten auf dem bestehenden Grünland, sind hier kleinräumig deutliche Veränderungen zu erwarten.

5.2.2.2.7 Wirkungsgefüge der natürlichen Grundlagen

Die vorbeschriebenen, natürlichen Grundlagen im Plangebiet sind in unterschiedlichem Maße miteinander verzahnt und bedingen teilweise einander. Im folgenden werden die bedeutendsten dieser Wechselwirkungen kurz beschrieben.

Relief, Boden und Klima sind die Grundlage für eine waldreiche Mittelgebirgslandschaft. Kleinräumig tritt eine gute Wasserversorgung hinzu und ermöglicht unterschiedliche Waldausprägungen – Buchenwald auf den noch frischen Standorten mit zunehmendem Anteilen von Eichen, Eschen und Erlen mit zunehmender Annäherung an das Taltiefste, bei guter Nährstoffversorgung auch mit Bergahorn und anderen Edellaubhölzern.

Die zur Zeit intensiv genutzte Grünlandfläche bietet nur wenigen angepassten Pflanzenarten sowie einer geringen Anzahl von Tierarten einen Lebensraum. Aufgrund der teilweise isolierten Lage am Rande von Wohnbebauung im Westen, Süden und Osten – nur nach

... 20

Norden erstreckt sich freie, offene Landschaft – besitzt die schwach strukturierte Freifläche keine nennenswerte Bedeutung als Lebensraum und Wanderkorridor, während die nördlich angrenzenden Grünlandflächen – vorbehaltlich der durch deren Einzäunung existierenden Hindernisse – sowohl für die Flora als auch für die Fauna von etwas größerer Bedeutung sind.

Die beabsichtigte Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird die vorwiegend schwach ausgeprägten, natürlichen Wechselbeziehungen im betrachteten Plangebiet zwar weiter verschlechtern, die für Wechselbeziehungen bedeutungsvolleren, nördlich angrenzenden Freiräume aber nicht beeinflussen. Damit wird sichergestellt, dass nur für den Naturhaushalt weniger bedeutende Strukturen dauerhaft entfallen werden und wertvollere Bereiche unverändert erhalten werden.

5.2.2.3 Mensch- und gesellschaftsbezogene Schutzgüter

In der nachfolgenden Aufstellung werden diejenigen Schutzgüter dargestellt, die zum einen aus den Nutzungsansprüchen der Bevölkerung resultieren bzw. durch anthropogene Wahrnehmungen werthaltige Inhalte bekommen und auf diese Weise erst zum Schutzgut im Sinne des UVPG werden.

5.2.2.3.1 Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird vor allem durch die vorhandene Topographie und die heutige Nutzung bestimmt. So sind die Anhöhen rund um Büschergrund geprägt von Gehölzbeständen mit angrenzenden Freiflächen, allerdings auch von gewerblicher Bebauung entlang den Verkehrswegen; eine Gliederung dieser Landschaft entsteht im wesentlichen durch die Gehölzbestände.

Das Plangebiet stellt in seinem derzeitigen Zustand eine überwiegend grasbewachsene Freifläche dar, die an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben wird und selbst teilweise, allerdings locker, bebaut ist und örtlich einige jüngere und ältere Obstbäume enthält. Da es isoliert zwischen vorhandener Wohnbebauung gelegen ist, kann es nur von diesen unmittelbar benachbart gelegenen Flächen aus eingesehen werden. Es führen keine öffentlichen Wege durch das Plangebiet hindurch, allerdings führt am südöstlichen Rand ein Wirtschaftsweg an dem Gebiet vorbei. Insofern handelt es sich bei den vorgefundenen Strukturen um einen Bereich ohne besondere, kleinräumig vielfältig ausgeprägte Landschaftselemente. Das Plangebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht unterdurchschnittlich ausgestattet und entsprechend zu bewerten.

Die vorgesehene Nutzung wird diesen Zustand angemessen berücksichtigen. Die geplante Bebauung erfolgt in mehreren Baufenstern. Die Größe der Bauplätze von ca. 550 bis über 800 m² ermöglicht eine Anreicherung mit heimischen Gehölzen auf den nicht überbaubaren Flächen zur besseren landschaftlichen Einbindung, wie in den Aussagen des Landschaftsplanes zu den Flächen mit der lfd. Nr. 7 der Entwicklungskarte „Erhaltung bis zur baulichen Nutzung“ vorgesehen.

5.2.2.3.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen. Sie liegen jeweils in einer Entfernung von ca. 2 km im Westen (Eulenbruchs Wald) und 5 km im Südosten (Trupbacher Heide)

5.2.2.3.3 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nach derzeitigem Wissensstand im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2.2.3.4 Schutzgut Land- und Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei

Die aktuell praktizierte landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet wird vollständig wegfallen. Es handelt sich um eine private Pferdehaltung. Daher werden weder Voll- noch Nebenerwerbslandwirte durch Reduzierung ihres Wirtschaftsgrünlandes existenziell betroffen. Forstwirtschaftliche Nutzung ist von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Fischerei wird nicht betroffen, weil sich kein Gewässer im Plangebiet befindet. Eine jagdliche Nutzung findet im Plangebiet ebenfalls nicht statt, da die Flächen eingezäunt sind.

5.2.2.3.5 Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Mensch, Kultur- und Sachgütern, Land- und Forstwirtschaft

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um diejenigen Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der zur Zeit vorhandenen, wahrnehmbaren bzw. messbaren Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von den derzeitigen Nutzungs- und Biotopstrukturen aus, da durch die aktuelle Nutzung bereits heute sowohl diese Nutzung in sich als auch andere Schutzgüter wie folgt beeinflusst werden:

- Schutzgut Mensch: eingeschränkte Zugänglichkeit des Geländes (nur für Nutzer des eingezäunten Weidelandes) bzw. für Anlieger Anwesen Kalte Höhe 12 zugänglich → sehr geringe Erholungseignung
- Schutzgut Pflanze: intensive landwirtschaftliche Nutzung als Weide bzw. schon bestehende Rasen- und Gartenflächen →artenarme bzw. fehlende Pflanzendecke → Ausbildung daran angepasster Tierartengruppen, vorwiegend Allerweltsarten (Ubiquisten)
- Schutzgut Tier: geringe Lebens-, Brut und Wandermöglichkeiten durch schwach ausgeprägte Vernetzungswirkungen → geringe Beweglichkeit der Arten, kaum Habitatstrukturen vorhanden

- Schutzgut Boden: Veränderungen der gewachsenen Bodenstrukturen im Südwesten des Plangebietes, im übrigen Plangebiet kaum Störungen der natürlichen Bodenschicht, mittlere Mächtigkeit des Solums → Pufferfunktionen des Bodens insgesamt gut ausgeprägt→ Speicherung von gelösten Stoffen im Boden, Verhinderung von deren Auswaschung ins Grundwasser

- Schutzgut Wasser: verlangsamte Versickerung des Regenwassers bis in grundwasserferne Schichten, → geringer Einfluss der Bodennutzung auf das Grundwasser

- Schutzgut Klima: annähernd gehölzfreie Fläche mit Weide, Rasen, Garten und bebauten Flächen → mäßiger Austausch von Kalt- und Frischluft aufgrund der benachbarten Gebäude- und Vegetationsstrukturen → geringe Bedeutung für das lokale Klima

- Schutzgut Luft: vorwiegend grasbewachsene Fläche,→ geringe bis mäßige Abschirmungseffekte, kaum Ventilationswirkung

- Schutzgut Landschaft: Allgemeine Zugänglichkeit des Plangebietes nur auf den randlichen Verkehrs- und Wegeflächen vorhanden → bereits heute stark eingeschränkte Erlebbarkeit der Landschaft → mäßiger Eigenartsverlust der Landschaft

5.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

Im folgenden Abschnitt werden diejenigen Maßnahmen ermittelt, die die Umwelt in relevanter Weise beeinträchtigen können. Weiterhin werden die Möglichkeiten der Vermeidung bzw. Minimierung von Auswirkungen aufgezeigt. Unvermeidbare Auswirkungen werden ermittelt und bilanziert, um die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entwickeln.

5.3.1 Zu erwartende Auswirkungen des Vorhabens

Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht im Plangebiet Versiegelung von Boden im Bereich der neu herzustellenden Verkehrs- und Wohnbauflächen. Hiervon wird zusätzlich zu den bereits bestehenden Versiegelungen etwas mehr als 0,17 ha betroffen. Die übrigen Flächen (knapp 0,3 ha) werden als strukturreiche Gärten angelegt, in welchen insgesamt 12 hochstämmige einheimische Laubgehölze (zwei je Baufenster) angepflanzt werden.

Die von der Aufstellung des Bebauungsplans ausgelösten Veränderungen sind in den nachfolgenden Tabellen differenziert dargestellt. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 122 „Obere Weide" definieren diejenigen planerischen Elemente, die als Verursacher umweltrelevanter Wirkungen zu charakterisieren sind. Dies ist insbesondere die vorgesehene Nutzung als allgemeines Wohngebiet auf bisherigem Grünland.

Diese vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen erzeugen wiederum unterschiedliche Auswirkungen und teilweise Folgewirkungen mit variabler Reichweite und Intensität auf die jeweiligen Schutzgüter. Für eine erste Ermittlung dieser zu erwartenden Wirkungen wird die folgende Matrix herangezogen, die gleichzeitig die untersuchungsrelevanten Wechselbeziehungen zwischen Verursacher, Wirkung und Betroffenem vorgibt

Tabelle 4: Gefüge zwischen Verursacher-Wirkung-Betroffenem

Schutzgüter	Schutzgut-bezogene Faktoren	Zu erwartende Wirkungen							
		Überbauung	Versiegelung	Freiflächenverlust	Veränderung des Reliefs	Gas- u. staubf. Emission	Lärm	Abfall	Abwasser
Mensch	Wohnen	X		X			X		
	Erholung/ Freizeit	X					X		
	Landwirtschaft	X	X	X					
	Forstwirtschaft								
	Wasserwirtschaft	X							X
	Rohstoff-Gewinnung								
Pflanze		X	X	X					
Tier		X	X	X					
Boden		X	X						
Wasser		X	X						X
Klima		X	X	X					
Luft									
Landschaft		X	X	X					
Kulturgüter									
Sachgüter									
Wechselwirkungen		X	X	X			X		

Das vorstehende Verursacher-Wirkungs-Betroffenen-Gefüge ist ein erster Arbeitsschritt innerhalb der Wirkungsanalyse, die hier nachfolgend durch die Kurzbeschreibung der schutzgutrelevanten Auswirkungen weiter vervollständigt wird.

Im Vorfeld soll eine knappe Zusammenfassung der zu erwartenden Auswirkungen über die einzelnen Konflikte informieren, so dass im Rahmen der nachträglichen Beschreibung der Maßnahmen auf diesen Sachzusammenhang Bezug genommen werden kann (s. dazu Nummerierung der Auswirkungen). Gleichzeitig wird deutlich, für welche Auswirkungen keine oder nur unzureichend geeignete Maßnahmen entwickelt werden können. Diese werden im Anschluß zusammenfassend aufgeführt.

Schon mit Beginn der Bauarbeiten (Herstellen einer Erschließung des Plangebiets) wird eine Reihe von Beeinträchtigungen für die Schutzgüter zu erwarten sein, die sich nach Fertigstellung der später folgenden Bebauung als dauerhafte Auswirkungen manifestieren. Die Ursachen für derartige Beeinträchtigungen sind dabei durch die Veränderungen der physikalisch-energetischen sowie stofflichen Prozesse mit Sekundär- und Wechselwirkungen im Bereich aller Naturfaktoren begründet. Darüber hinaus sind durch die zukünftige Nutzung weitere, allerdings sehr geringfügige Wirkungen in Form von Emissionen durch Hausbrand und Verkehr zu erwarten.

Eine stark vereinfachte Darstellung über diese Auswirkungen liefert die folgende Tabelle:

... 24

Tabelle 5: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Mensch:	➢ Geringfügige Störung der benachbarten Wohngebiete durch Lärm und insbesondere während der Bauphase durch Staub und Unruhe, später durch zusätzlichen Lärm (1)
Pflanze:	➢ Zerstörung der Vegetationsdecke (teilweise) (2) ➢ Biotopverlust (3)
Tier:	➢ Verlust von Lebens- und Teillebensräumen (z. B. Nahrungsraum) (4)
Boden:	➢ Auf rund 50 % des Plangebietes vollständiger Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung und Zuwegungen (5)
Wasser:	➢ Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (6) ➢ Beschleunigung des Gebietsabflusses (7)
Klima:	➢ Geringfügige Ausweitung der örtlichen Wärmeinsel (8)
Luft:	➢ Erzeugung von Emissionen (durch Baumaschinen/befristet, innerbetrieblicher Verkehr) (9)
Landschaft:	➢ Verlust von Freiraum (10)
Kultur-/Sachgüter:	➢ Keine Auswirkungen auf Kulturgüter, da nicht vorhanden (11) ➢ Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche (12)
Wechsel-wirkungen:	➢ Verschiebung von Artengemeinschaften (13) ➢ Veränderung des Wasserhaushalts (14)

Die räumlichen Auswirkungen dieser Beeinträchtigungen dürften in der Regel auf das Plangebiet und dessen unmittelbare Randbereiche beschränkt bleiben.

5.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Ein Unterlassen des Vorhabens würde zumindest mittelfristig zu einer Verlagerung der Bauplätze nachfragenden Interessenten auf andere mögliche Plangebiete im Bereich von Büschergrund oder zu einer Abwanderung in andere Stadtteile von Freudenberg oder in andere Kommunen führen. Auch in diesen Fällen würden meist bisher gänzlich unberührte Flächen beansprucht werden, während das Plangebiet zumindest randlich bereits an drei Seiten von bestehender Bebauung eingefaßt wird. Es handelt sich hierbei nicht um eine bloße Erweiterung, sondern um eine Anpassung an die vorhandene Siedlungsstruktur in einer Weise, die das Maß einer ggf. auch möglichen Abrundung Im Sinne des § 34 BauGB nur geringfügig überschreitet.

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich, wie vorstehend angedeutet, durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Im Vorfeld und parallel zu dem eingeleiteten Bauleitplanverfahren sind in diesem Sinne auch weitere Standortalternativen in der Gemarkung Büschergrund betrachtet worden. Zum einen handelt es sich dabei um unmittelbar nördlich des vor etwas über 10 Jahren erschlossenen Baugebietes „Kalte Höhe“ gelegene, größere Flächen, auf welchen im verbindlichen Flächennutzungsplan ebenfalls

eine künftige Bebauung vorgesehen ist. Zum anderen wären Flächen südlich des Bebauungsplans Nr. 28 „Mühlenberg“ aus demselben Grunde in diese Betrachtung einzubeziehen. Außerdem werden u. a. im Rahmen von Erweiterung des Innenbereiches nach § 34 BauGB, an mehreren Stellen in Büschergrund Bebauungen mit einem oder mehreren Einfamilienhäusern ermöglicht.

Zu diesen Alternativstandorten ist folgendes anzumerken:

Die beiden genannten, potenziellen Standorte weiterer Wohngebiete sind zwar seit längerem in dem verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Freudenberg als solche dargestellt, sie sollen in ihrem gesamten Umfang jedoch noch nicht erschlossen werden. Sie würden aufgrund ihrer zumindest partiell topografisch exponierten Lage wahrscheinlich erhebliche Eingriffe in das Landschaftsbild im nördlichen Stadtgebiet von Freudenberg verursachen, denn sie liegen auf exponierten Hängen und sind von weither einsehbar.

Andere potenzielle Wohngebietsflächen liegen am nördlichen Ortsrand von Büschergrund – hier sind in jüngster Vergangenheit über Erweiterungen der Abgrenzungssatzung einige Bauplätze entstanden. Weitergehende Bebauungen in diesem Bereich würden nachteilig für Naturhaushalt sowie Landschafts- und Ortsbild sein und eine im Landschaftsraum unerwünschte Zersiedlung in Gang setzen.

Die alternativen Standorte kommen somit nicht in Frage.

Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind dennoch beachtet worden, denn randliche, knapp außerhalb des Plangebiets befindlichen Gehölzbestände und –streifen entlang der Parzellengrenzen im Westen bleiben erhalten. Die dauerhafte Überbauung/Versiegelung eines erheblichen Teils des Plangebietes stellt zweifelsohne einen vollständig auszugleichenden Eingriff dar. Durch die behutsame Verdichtung der Ortslage von Büschergrund wird der Flächenbedarf auf den tatsächlich notwendigen Umfang beschränkt und damit ein wirtschaftlicher Umgang mit dem knappen Gut Grund und Boden sichergestellt – auch dies ist ein Vermeidungsaspekt.

5.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Eine zumindest teilweise Verminderung der Eingriffe im Plangebiet wird durch die Beschränkung der Bebauungsdichte auf eine Grundflächenzahl von 0,4 erreicht. Dank der geringeren Versiegelung werden die Schutzgüter Boden und Wasser entlastet. Aufgrund der Raumverhältnisse und der daran gebundenen Erschließungsmöglichkeiten kann die Versiegelung im Plangebiet nicht weiter minimiert werden.

Beeinträchtigungen während der Bauphase (1,10) auf den noch nicht bebauten Grundstücksflächen können durch ein optimiertes und diese Aspekte berücksichtigendes Baustellenmanagement sowie durch die strikte Beachtung entsprechender Vorschriften vermindert werden.

Für die Menschen bestehen grundsätzlich zwar Erfordernisse für Schallschutzmaßnahmen; da die Orientierungswerte der TA Lärm in den benachbarten Wohngebieten aber weder bauzeitlich noch während des Betriebs überschritten werden, ist dieser Sachverhalt nicht besonders zu berücksichtigen.

... 26

Die optische Wirkung der geplanten Bebauung wird durch höhenbegrenzende Festsetzungen und Zulässigkeit von bestimmten, dem Charakter der angrenzenden, vorhandenen Bebauung angeglichenen Fassaden- und Dachformen und -farben behutsam an diese Strukturen angeglichen.

5.3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Trotz der vorstehend beschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und der Inanspruchnahme von Biotoptypen mit vorwiegend geringem ökologischen Wert werden immer noch erhebliche Auswirkungen verbleiben, die im eigentlichen Plangebiet nur teilweise ausgeglichen werden können. So werden auf ca. 5 % der Flächen des Plangebietes Bepflanzungen mit hochstämmigen Laubgehölzen vorgesehen. In der ökologischen Bilanzierung des nachfolgenden, integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist unter Berücksichtigung dieser Sachverhalte ein Ausgleichsdefizit ermittelt worden, welches nur außerhalb des Plangebietes annähernd vollständig kompensiert werden kann.

Die Ausgleichsflächen für die Eingriffe in die Biotopstruktur und das Landschaftsbild [Zerstörung der Vegetationsdecke (teilweise) (2), Biotopverlust (3), Verlust von Lebens- und Teillebensräumen (z. B. Nahrungsraum) (4), auf Teilflächen Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für eine entsprechend angepasste Vegetation) im Bereich von Bebauung, Versiegelung und Anschüttung (5), Verlust von Freiraum (10)] mit rund 0,4 ha befinden sich daher außerhalb des Plangebietes in der Gemarkung Oberfischbach auf entsprechend aufwertungsfähigen Waldflächen auf einer nordwestexponierten Hanglage in ca. 5 km Entfernung in südlicher Richtung. Da es im Stadtgebiet von Freudenberg nicht nur sehr schwierig ist, alternativ gleichwertig geeignete Flächen für Wohnbaunutzung zu finden, sondern auch in nur begrenztem Umfang funktional vergleichbare Flächen für eine angemessene Kompensation gibt, wird das ermittelte ökologische Defizit auf Flächen kompensiert, die aus gleichermaßen ökologischer und landschaftsästhetischer Sicht aufwertungsbedürftig sind.

5.3.4.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die auf den entstehenden Baugrundstücken anzupflanzenden, hochstämmigen Gehölze dienen dem Ausgleich innerhalb des Plangebietes. Die Flächengrößen und Wertigkeiten sind in den Tabellen des nachfolgend im Umweltbericht integrierten landschaftspflegerischen Fachbeitrags dargestellt.

5.3.4.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Um das ökologische Defizit der Bebauungsplanfläche vollständig zu kompensieren, wird eine Maßnahme im Wald in der Gemarkung Oberfischbach vorgesehen. Sie wird aus dem nachfolgenden landschaftspflegerischen Fachbeitrag entwickelt und beschrieben.

5.4. Integrierter landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Der integrierte landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 122 „Obere Weide“ in Freudenberg-Büschergrund ist dieser Begründung als Anlage 1 beigefügt.

... 27

5.5 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die Beeinträchtigung der Funktionen der Schutzgüter kann durch die oben aufgezeigten Maßnahmen in einigen Fällen nur bedingt vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden.

Der Wegfall der Biotoptypen auf den Bauflächen (2), (3) und der Verlust von Lebens- und Teillebensräumen der vorhandenen Tierwelt (4) ist eine erhebliche Auswirkung, die in die Bilanzierung des vorstehenden Abschnitts eingeht und entsprechend kompensiert werden muß. Gleiches gilt für die Verluste (5) der bodenökologischen Funktionen in einem sehr großen Teil des Plangebietes.

Die zu erwartende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate (6) und die Beschleunigung des Gebietsabflusses durch zusätzliche Versiegelungen (7) sind aufgrund ihrer punktuellen Wirkung zwar örtlich erheblich, diese Auswirkung wird jedoch relativiert, indem das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser direkt in die örtliche Kanalisation eingeleitet wird, die diese geringfügige, zusätzliche Menge problemlos abführen kann.

Mit einer Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann aus verschiedenen, sowohl technisch als auch topografisch und pedologisch-geologisch beeinflussten Gründen keine ordnungsgemäße Entwässerung des Plangebiets sichergestellt werden. Daher werden die anfallenden Abflüsse, wie vorstehend beschrieben, der Kanalisation zugeführt, wie auch das entstehende Schmutzwasser.

Die durch die später mögliche, zusätzliche Versiegelung entstehende Ausweitung der städtischen Wärmeinsel (8) ist aufgrund des geringen Umfangs kaum messbar. Daher ist nicht zu erwarten, dass bei entsprechenden sommerlichen Strahlungswetterlagen nennenswerte stärkere oder langandauernde Belastungssituationen durch Hitze und Schwüle auftreten werden als bisher schon. Die anschließenden Freiflächen und aufgelockert bebauten Wohn- und Mischgebiete bewirken sowohl heute als auch zukünftig eine wichtigen klimatischen Ausgleich.

Der durch das voraussichtlich sehr geringfügig erhöhte Aufkommen des Anliegerverkehrs erzeugte Lärm bleibt unerheblich, da er die Grenzwerte der TA Lärm deutlich unterschreitet..

In diesem Zusammenhang ist nochmals auf mögliche Störungen der benachbarten Wohn- und Mischgebiete durch Lärm, Staub und Unruhe (1) während der allerdings sehr kurzen Bauphase zu nennen. Diese lässt sich durch die bereits erwähnten Maßnahmen nur in gewissem Umfang vermindern, ist allerdings hinnehmbar, da diese Auswirkungen zeitlich befristet sind.

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.

... 28

5.6 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Untersuchung des Vorhabens auf seine Umweltverträglichkeit ist darzulegen, inwiefern es entweder ganz vermieden oder zumindest auf alternativen Standorten umgesetzt werden kann.

5.6.1 Nullvariante

Ein Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes und ein Belassen der Fläche in ihrem jetzigen Zustand hätte vordergründig zwar die Vermeidung aller vorstehend aufgeführter Auswirkungen zur Folge; der bestehende Nachfragedruck nach geeignetem, hochwertigem Bauland im Stadtteil Büschergrund würde jedoch bestehen bleiben. Mittelfristig würden die vermiedenen Eingriffe in anderen Stadtteilen auf wahrscheinlich weniger geeigneten Standorten stattfinden. Dies ist nicht im Sinne einer geordneten, an die heutigen Erfordernisse angepaßten städtebaulichen Entwicklung und gleichzeitig des Allgemeinwohls der Stadt Freudenberg.

5.6.2 Standortalternativen und Begründungen zur Auswahl

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 122 „Obere Weide" werden die folgenden Ziele verfolgt:

Der beplante Bereich wird aufgrund eines aktuellen Nachfragedrucks in Büschergrund nach Wohnbauflächen einer geordneten, an die heutigen Erfordernisse angepassten Entwicklung zugeführt.

Konkrete Alternativen zu diesem speziellen Standort sind die Erschließung eines unmittelbar nördlich gelegenen Wohngebietes oder eines Wohngebietes südlich der Mühlenbergsiedlung, die jedoch unter anderem aus landschaftsästhetischen Gründen zurückgestellt worden ist. Grundsätzlich sind auch weitere Flächen im Stadtgebiet von Freudenberg für Wohnbaunutzung geeignet.

In sehr vielen Fällen sind hier jedoch zuvor Flächennutzungsplanänderungen erforderlich. Außerdem sind die Wertigkeiten des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds auf noch nicht beplanten Flächen häufig deutlich höher als im konkreten Plangebiet. Außerdem wird durch die konkrete Planung eine – verglichen mit den Alternativen – optimale Arrondierung der zusammenhängend bebauten Ortslage von Büschergrund geschaffen; alle Alternativen liefen auf periphere Erweiterungen der Ortslagen von Büschergrund oder anderer Stadtteile von Freudenberg hinaus.

Daher stellt die vorliegende Planung die beste Lösung von mehreren Varianten dar, die hier nicht im einzelnen dargestellt werden.

5.6.3 Alternative Bebauungskonzepte und Begründungen zur Auswahl

Angesichts dieser Vorgaben ist klar, dass es für das Plangebiet keine Standortalternativen im klassischen Sinne einer Standortsuche gibt, sondern lediglich verschiedene Möglichkeiten der inneren Anordnung der Erschließung und Bebauung.

Mit der Fortentwicklung der gesamten Konzeption des Bebauungsplans wurde eine sinnvolle Anordnung der Erschließung und Bebauung aufgezeigt, welche unter anderem auch aufgrund ökologischer Belange (s. o.) immer wieder optimiert worden ist. Die vorgesehene, zusätzliche Versiegelung im Plangebiet kann nicht weiter reduziert werden, ohne eine sinnvolle Ausnutzung der Plangebietsfläche in Frage zu stellen. Sie stünde auch in keinem Verhältnis zu den dann reduzierten Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild und würde auch die externen Ausgleichsmaßnahmen nicht überflüssig machen.

5.7 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als dass die Beschreibungen nicht vollständig aus einer umfassenden Untersuchung zur Umweltverträglichkeit, wie sie üblicherweise bei projektbezogenen UVU in Form einer UVS vorliegen, abgeleitet werden konnten und somit auch nicht deren Aussagegenauigkeit und Umfang entsprechen können. Allerdings ist bei der Erfassung der Biotoptypen im April 2009 eine Reihe von umweltrelevanten Informationen erhoben worden, die in diesen Umweltbericht einfließen.

Viele der weiteren Angaben beruhen auf Erfahrungswerten und Abschätzungen. Insofern haben die oben ermittelten Auswirkungen größtenteils rein beschreibenden Charakter, ohne auf konkreten Berechnungen oder Modellierungen zu basieren. Somit können bestimmte Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität nicht eindeutig determiniert werden. So können beispielsweise mögliche Auswirkungen wie etwa Beeinträchtigungen der vorhandenen Tierwelt und auch solche hydrogeologischer Art durchaus als potenzielle Beeinträchtigungen identifiziert werden, nicht aber exakt beziffert werden, da entsprechende Detailuntersuchungen fehlen. Der Aufwand für derartige Spezialgutachten ist im Verhältnis zu den dabei speziell für das Plangebiet zu gewinnenden Ergebnissen unverhältnismäßig hoch, so dass derartige mehr grundsätzliche Fragestellungen aus dem ökologischen Bereich nicht an dieses Planvorhaben gebunden werden sollten.

Andererseits liegen eine ganze Reihe wichtiger umweltbezogener und für das Vorhaben relevanter Informationen vor, die es erlauben, eine Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen vorzunehmen. So machen die Ausführungen die Umwelterheblichkeit der Planung deutlich und könnten, sofern sie zu Beginn der Bebauungsplanung zum Einsatz kommen, wichtige Weichenstellungen zur Erzielung eines möglichst umweltverträglichen Ergebnisses vornehmen.

5.8 Effiziente Überwachung und Sicherstellung von Vermeidung, Minimierung und Ausgleich/Ersatz von erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Gem. der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sind gem. Nr. 3b die geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung von Bauleitplänen anzugeben (Monitoring).

Die Federführung des Monitoring wird von der Stadtverwaltung der Stadt Freudenberg wahrgenommen. Von dieser werden unter fachlicher Beteiligung der entsprechenden Behörden, Verbänden und Privatpersonen sowie aufgrund eigener Erkenntnisse die

... 30

umweltrelevanten Informationen bez. des Baugebietes gesammelt, nach Erheblichkeit beurteilt und, wenn erforderlich und möglich, ggf. unter Beteiligung der jeweils zuständigen Behörden, entsprechende Maßnahmen sowie der zuständige Maßnahmenträger für die Umsetzung der Maßnahme vorgeschlagen.

In vielen Vorhaben der Bauleitplanung und auch anderer Vorhaben wurden in der Vergangenheit die zu erwartenden, erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt, die mit der Umsetzung der Planung verbunden waren, nicht in dem Maße vermieden oder minimiert, wie es in den landschaftspflegerischen Festsetzungen bestimmt worden war. Auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, insbesondere diejenigen auf privaten Flächen in den Plangebieten, wurden nur unzureichend, verspätet, nicht dauerhaft oder überhaupt nicht umgesetzt.

Nachfolgend wird erläutert, wie dieser bislang unbefriedigende Zustand in der nunmehr behandelten Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Obere Weide" in Freudenberg von vornherein vermieden werden soll. Dies wird erreicht, indem die Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet auf ein für die Anlieger akzeptierbares Maß beschränkt werden.

Überwachungsverfahren:

Erste Überprüfung
Die erste Überprüfung der Auswirkungen der Maßnahme wird 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgenommen. Die Überwachungsbeteiligten werden dann von der Monitoringstelle der Stadt hinsichtlich umweltrelevanter, zum Zeitpunkt der Planung nicht zu erwartender und erheblicher Auswirkungen der Maßnahme befragt. Dieses Ergebnis sowie eigene Erhebungen und ansonsten bekannt gewordene umweltrelevante Auswirkungen werden von der Monitoringstelle bewertet und ggf., soweit erforderlich und möglich, steuernd eingegriffen. Das Ergebnis der ersten Überprüfung wird dokumentiert.

Zweite Überprüfung
Die zweite Überprüfung erfolgt spätestens 10 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes. Das Überprüfungsverfahren und evtl. steuernde Maßnahmen werden wie bei der ersten Überprüfung abgewickelt. Das Ergebnis wird abschließend dokumentiert.

Mit den vorstehenden Abläufen werden nicht nur die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen eingehalten, sondern auch die dauerhafte und wirksame Umsetzung der plangebietsinternen und -externen Kompensationsmaßnahmen für die unvermeidbaren Eingriffe garantiert.

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 122 „Obere Weide" in Freudenberg-Büschergrund umfaßt rund 0,55 ha, von denen rund 0,17 ha dauerhaft versiegelt werden. Die restliche Fläche wird als strukturreiches Gartenland gestaltet und teilweise mit hochstämmigen, einheimischen Laubgehölzen bepflanzt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen werden rund 5 km südlich des Plangebietes in der Gemarkung Oberfischbach im Wald durchgeführt. Dort wird ein Teil eines Fichtenbestandes in einen Buchenbestand umgewandelt.

Die voraussichtlichen Auswirkungen werden sich auf die Plangebietsflächen des Bebauungsplanes beschränken. Die Anlieger der angrenzenden Wohnbebauung werden

... 31

lediglich bauzeitlich betroffen, von der geplanten Bebauung ausgehende Emissionen bleiben unerheblich.

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

Zur Zeit wird das Plangebiet teilweise bereits als Wohnbaufläche genutzt, zum größten Teil besteht es jedoch aus Grünland.

Dieser von der Stadt Freudenberg 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 in den meisten Fällen entweder überhaupt keine oder nur geringfügige Auswirkungen haben werden. Das wird erreicht, indem die Auswirkungen entweder vermieden oder möglichst klein gehalten werden. Die Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt und auf den Boden durch Versiegelung sind – auf die engere Örtlichkeit bezogen – zwar erheblich, sie sind aber unvermeidbar, werden mit geeigneten Maßnahmen ausgeglichen und werden damit in ihrer Funktion innerhalb des Stadtgebietes von Freudenberg ganz oder größtenteils wiederhergestellt. Die nicht vollständig ausgleichbaren Auswirkungen sind ihrem Umfang und ihrer Bedeutung nach unerheblich.

Das zusammenfassende Ergebnis des vorgelegten Umweltberichtes lautet, daß bei der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 122 „Obere Weide" in Freudenberg-Büschergrund keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

6. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)

Die elektrische Versorgung des Plangebietes wird durch die RWE AG betrieben. Entsprechende Festsetzungen für Versorgungsflächen sind im Plangebiet nach Aussagen der Versorgungsunternehmen nicht erforderlich.

Die Restabfallentsorgung und die Wertstofferfassung erfolgen im Rahmen der für die Stadt Freudenberg bestehenden abfallwirtschaftlichen Regelungen, wie diese durch Satzungsrecht und Maßnahmen des Dualen Systems festgelegt sind.

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.

Die für das Plangebiet aufgestellte Entwässerungsplanung wird in das Gesamtentwässerungskonzept einschließlich einer neuen Schmutzfrachtberechnung für den Stadtteil Oberholzklau durch die Stadtwerke der Stadt Freudenberg eingearbeitet.

Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist im Mischsystem vorgesehen. Durch Verlegung entsprechender Abwasserleitungen ist das Plangebiet an das öffentliche Kanalnetz und somit an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Freudenberg angeschlossen.

... 32

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort von dem Nutzungsberechtigten des Grundstückes zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Aufgrund der Topographie und der bisher bekannten Bodenbeschaffenheit ist ein Versickern des Niederschlagswassers in den Untergrund nicht möglich.

Ferner ist die Einleitung des unverschmutzten Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle oder ähnliche Anlagen in ein Gewässer nicht möglich. Im Plangebiet oder in unmittelbarer Nähe ist kein Gewässer vorhanden.
Für die Zuführung des Niederschlagswasser ist das nächstgelegene Gewässer wäre der technische und wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch.

Aufgrund der nicht möglichen Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer wird das anfallende Niederschlagswasser (unverschmutzte Oberflächenwasser) dem Mischwasserkanalsystem der Stadt Freudenberg zugeführt.

Ein abwassertechnischer Erläuterungsbericht ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

8. 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.

9. 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.

10. Kosten

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 15.04.2010
Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Anlage 1

Integrierte landschaftspflegerische Fachbeitrag

Integrierter landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 122 „Obere Weide“ in Freudenberg-Büschergrund

Aktueller Zustand/Wertigkeit in Wertstufen (WS) des Geländes

Tabelle 6: Flächenbilanz Plangebiet – Bestand –

Biotoptyp	m²	Wertzahl	Wertpunkte
Bebauung, versiegelt	520	0	0
Öffentliche Erschließung, versiegelt	15	0	0
Wohnweg, unversiegelt	345	1	345
Rasen	345	2	690
Garten	765	3	2295
Grünland, intensiv genutzte Weide	3275	4	13100
Obstbaum (9 Stück a 25 m²)	225	6	1359
Angepflanzte Linde (2 Stück a 25 m²)	50	7	350
Summe	**5540**		**18130**

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes von 5540 m² wird mit 18130 Wertpunkten ermittelt.

Geplanter Zustand/Wertigkeit in Wertstufen (WS) des Geländes

Die vorgesehene Nutzung als überbaubare Fläche beansprucht insgesamt 1942 m². Die öffentliche Verkehrsfläche umfaßt 340 m². Die strukturreichen, nicht überbaubare Gartenflächen werden 2613 m² einnehmen, weitere 300 m² werden von 12 einheimischen, hochstämmigen Laubgehölzen überwölbt. Der unversiegelte Wohnweg (345 m²) im Süden des Plangebiets bleibt unverändert erhalten.

Tabelle 7: Flächenbilanz Plangebiet – Planung –

Biotoptyp	m²	Wertzahl	Wertpunkte
WA,WR überbaubare Flächen, GRZ 0,4	1942	0	0
WA,WR nicht überbaubare, strukturreiche Gärten	2613	3	7839
Öffentliche Verkehrsfläche, versiegelt	340	0	0
Wohnweg, unversiegelt	345	1	345
12 einheimische, hochstämmige Laubgehölze	300	6	1800
Summe	**5540**		**9984**

Die ökologische Wertigkeit des Plangebietes von 5540 m² in vollständig hergestelltem Zustand wird mit 9984 Wertpunkten ermittelt. Das Defizit beträgt somit 18130 – 9984 = 8146 Wertpunkte.

Gesamtbilanz im Plangebiet nach Eingriff und internem Ausgleich:

Soll	18130 Wertpunkte
Planung	9984 Wertpunkte
Defizit	8146 Wertpunkte

Dieses Defizit wird extern mit einer Maßnahme auf Waldflächen der Gemarkung Oberfischbach, ca. 5 km südlich des Plangebiets, kompensiert. Die nachstehend beschriebene, externe Maßnahme bewirkt rechnerisch einen Vollausgleich der vorstehend ermittelten, unvermeidbaren Eingriffe.

Kompensationsmaßnahme K 1 in Freudenberg-Oberfischbach

Gemarkung Oberfischbach, Flur .., Flurstücke ..... (4100 m²), 5000 m südlich des Plangebietes

Ein Fichtenbestand wird folgendermaßen aufgewertet:

Der Bestand wird vollständig eingeschlagen. Die Fläche wird mit Rotbuche wieder aufgeforstet.

Bewertung der Fläche (Ist- Zustand):

4100 m² x 4,0 Wertpunkte = 16400 Wertpunkte

Bewertung der Fläche (Plan-Zustand):

4100 m² x 6,0 Wertpunkte = 24600 Wertpunkte

Erzielte Aufwertung: 24600 – 16400 Wertpunkte = 8200 Wertpunkte

Auf der Kompensationsfläche 1 erfolgt eine Aufwertung um 8200 Wertpunkte.

Gesamtbilanz im Plangebiet nach Eingriff und internem/externem Ausgleich:

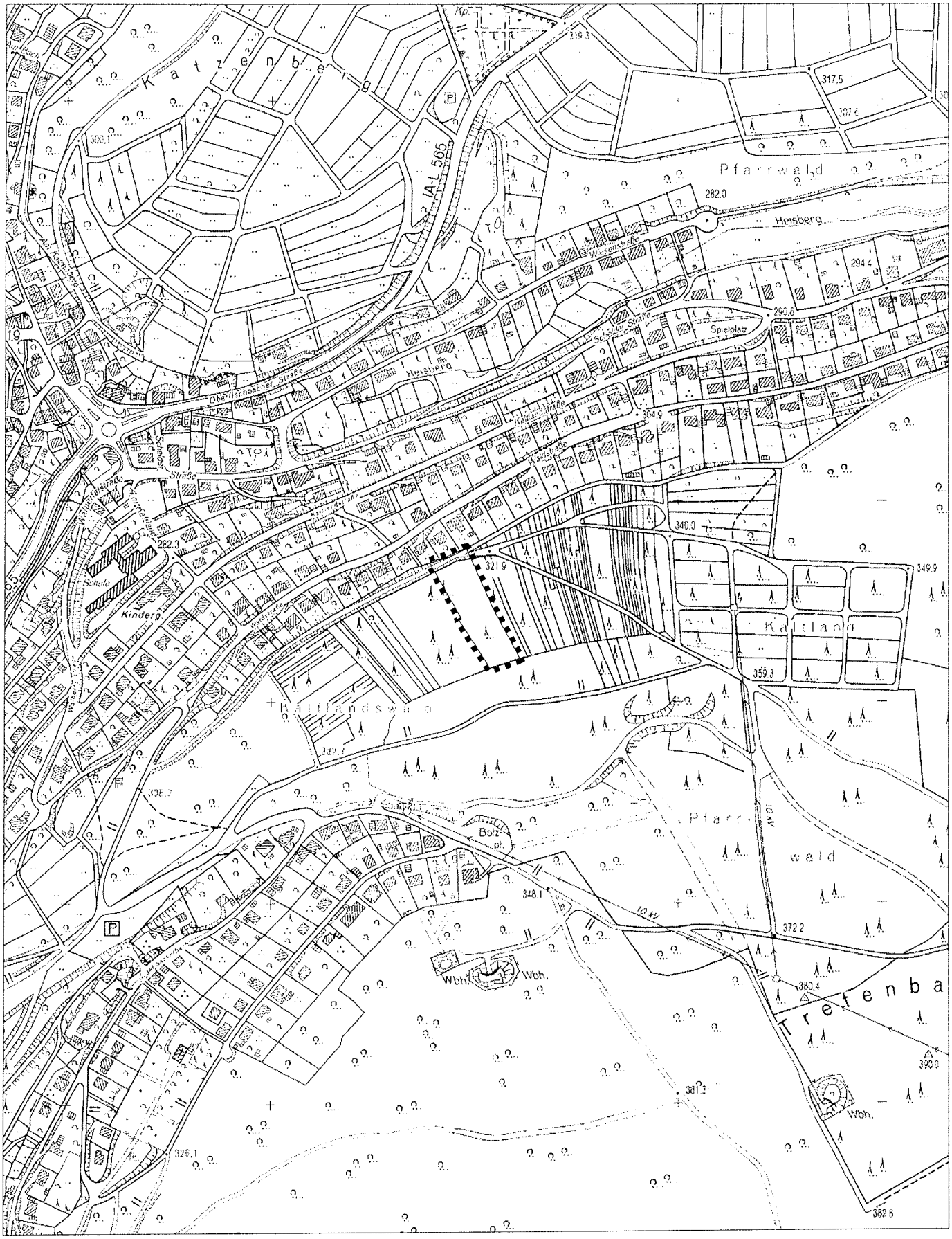
Soll	18130 Wertpunkte
Planung	9984 Wertpunkte intern
Externer Ausgleich K 1	8200 Wertpunkte extern
Gesamt	18184 Wertpunkte

d. h. Ausgleich gesamt zu 100,3 %

Verbleibender, rechnerischer Überschuß 54 Wertpunkte

Unter dem abwägungsrelevanten Gesichtspunkt der dringend notwendigen Bereitstellung zusätzlichen Wohnbauflächen werden die Belange des Naturhaushaltes, des Landschaftsbildes und der anthropogenen Schutzgüter in ausreichender Weise gewürdigt. Die Ausgleichsmaßnahmen stehen in einem angemessenen Verhältnis zur Ausweisung von Gewerbeflächen/Versiegelung und sind naturschutzrechtlich und städtebaulich sinnvoll.

Übersichtsplan
zu den Ausgleichsflächen des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg
Nr. 122 "Obere Weide"



Umgrenzung der Ausgleichsfläche

Weitergehende Erläuterungen zur Bauleitplanung

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeine Angaben
2. Abwasserbeseitigung
3. Wasserschutzgebiete
4. Oberirdische Gewässer

1. Allgemeine Angaben

1.1 Gemeinde / Stadt: Stadt Freudenberg

1.2 Bebauungsplan: Nr. 122 „Obere Weide"

1.3 Flächennutzungsplan:

1.4 Vorhaben- und Erschließungsplan

2. Abwasserbeseitigung

2.1 Welcher Kläranlage wird das Abwasser des Plangebietes zugeleitet? KA Freudenberg

2.2 Wieviel Einwohnerwerte sind z.Z. an die Kläranlage angeschlossen? 21.000 EW

2.3 Ist die Kanalisation im Abwasserbeseitigungskonzept aufgenommen? ☐ ja ☒ nein

2.4 Sind die im Plangebiet dargestellten Flächen im genehmigten Entwässerungsentwurf enthalten? ☒ ja ☐ nein

Wenn ja: Bezeichnung des Entwässerungsentwurfes: ZAP Einzugsgebiet KA Freudenberg

Datum der Genehmigung: 9. August 2006

2.5 Ist die Beseitigung anfallender Abwässer durch vorhandene Anlagen geregelt? ☒ ja ☐ nein

(gemeint ist die in Fließrichtung nächste Anlage, z. B.: Regenüberlauf, Regenüberlaufbecken, Stauraumkanal, Regenrückhaltebecken oder Regenklärbecken)

Wenn ja: Name des Bauwerks: RÜ 1148 Wendling

Wenn nein: Name des erforderl. Bauwerks

2.6 Welche Fläche umfasst das Plangebiet ? 0,55 ha

2.7 Welcher Versiegelungsgrad wurde für das Plangebiet ermittelt? 0,40 %

2.8 Die geplante Siedlungsdichte beträgt 50 Einw./ha

2.9 Die Entwässerung erfolgt im: ☐ Trennsystem ☐ Modifiz. Entwässerungsystem ☒ Mischsystem

2.9.1 Trennsystem / Modifiziertes Entwässerungssystem

* (Lt. RdErl. d. MUNLV vom 26.05.2004 wird das Niederschlagswasser in Abhängigkeit von den Herkunftsflächen in Belastungskategorien eingeteilt)

2.9.1.1 Handelt es sich um unbelastetes Niederschlagswasser der Kategorie I der Anlage 1?

Herkunftsbereich: _____

Flächengröße: _____ ha

2.9.1.2 Handelt es sich um schwach belastetes Niederschlagswasser der Kategorie II der Anlage 1?

Herkunftsbereich: _____

Flächengröße (ohne Verkehrsfläche): _____ ha

vorgesehene Behandlung falls erforderlich? _____

Verkehrsfläche: _____ ha

geschätztes Verkehrsaufkommen: _____ Fahrzeuge / Tag

vorgesehene Behandlung falls erforderlich? _____

2.9.1.3 Handelt es sich um stark belastetes Niederschlagswasser der Kategorie III der Anlage 1?

Herkunftsbereich: _____

Flächengröße (ohne Verkehrsfläche): _____ ha

vorgesehene Behandlung _____

Verkehrsfläche: _____ ha

geschätztes Verkehrsaufkommen: _____ Fahrzeuge / Tag

vorgesehene Behandlung: _____

2.9.2 Mischsystem

Begründung, warum Trennsystem / Modifiziertes Entwässerungssystem nicht möglich ist:

Bestehendes Entwässerungssystem

2.10	In welchem Verfahren wird die Umsetzung des § 51 a LWG NRW geregelt?		
2.10.1	durch Darlegung in der Begründung zum Bebauungsplan	☒ ja	☐ nein
2.10.2	durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen im Bauleitplanverfahren gem. § 51a Abs. 3 Satz 2 und 3 LWG (Bebauungsplan)	☐ ja	☐ nein
2.10.3	durch Zustimmung des StUA zu Festsetzungen zur Niederschlagswasser-beseitigung im Sinne des § 51a Abs. 3 Satz 1 LWG (allg. komm. Satzung)	☐ ja	☐ nein
2.11	Einleitung erfolgt ins oberirdische Gewässer	☐ ja	☐ nein
	Einleitung erfolgt ins Grundwasser	☐ ja	☐ nein

3. Wasserschutzgebiete

3.1	Liegt das Plangebiet in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet?	☐ ja	☒ nein
3.2	Liegt das Plangebiet in einem fachlich abgegrenzten Wasserschutzgebiet bzw. im Einzugsgebiet von Trinkwassergewinnungsanlagen?	☐ ja	☒ nein

4. Oberirdische Gewässer

4.1	Befinden sich Gewässer im Plangebiet?	☐ ja	☐ nein
	wenn ja: welche? _____		
4.2	Für welche Gewässer sind „Konzepte zur naturnahen Entwicklung (KNEF)" vorhanden oder in Aufstellung? _____		
	Werden für diese Gewässer die Entwicklungsziele des KNEF eingehalten?	☐ ja	☐ nein
4.3	Für welche Gewässer ist kein „Konzept zur naturnahen Entwicklung (KNEF)" vorhanden? _____		
	Sind für diese Gewässer ausreichende Uferstreifen zur Gewässerentwicklung vorhanden?	☐ ja	☐ nein
4.4	Befinden sich Überschwemmungsgebiete im Plangebiet?	☐ ja	☐ nein

Datum / Unterschrift des Planungsträgers _____

Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung -

Zusammenfassende Erklärung

der Stadt Freudenberg
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden

hier: Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide" im Stadtteil Büschergrund

1. Ziel des Bebauungsplanes

Die städtebauliche Entwicklung des Stadtteiles Büschergrund hat sich neben der Schließung von Baulücken mit Wohnhäusern vor allem in den letzten Jahren durch die Erschließungsmaßnahme (Neubaugebiet) „Mühlenberg" und „Eselsborn" vollzogen.

Der Bedarf an Wohnbauflächen steigt nicht nur in den Stadtteilen, sondern auch in den Siedlungsschwerpunkten weiter an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 „Obere Weide" soll kurzfristig eine Deckung des Wohnraumbedarfs innerhalb der Stadt Freudenberg und insbesondere im Stadtteil Büschergrund ermöglicht werden.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Büschergrund. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Büschergrund, Flur 9, die Flurstücke 83,113,143,144 und 253 tlw. und 275.

Aufgrund der erschließungsmäßigen Gegebenheiten - das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Baugebiet „Kalte Höhe" an und wird durch Fortführung der hier vorhandenen Erschließungsstraße erschlossen, bietet sich an dieser Stelle eine arrondierende Bebauung an. Ein Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, die hier in diesem Bereich vorhandene und prägende Einfamilienhausbebauung nachhaltig und ortsgerecht zu etablieren.

Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte sind so gewählt, dass nach Vollzug einer möglichen Bebauung eine insgesamt aufgelockerte durchgrünte Bebauung im Einfamilienhauscharakter im gesamten Plangebietes gewährleistet ist. Die geplanten Grundstücksgrößen sind auf die Bedürfnisse der künftigen Bewohner abgestellt, wo auch der Trend zu Grundstücksgrößen > 500 qm deutlich ansteigt. Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, dass hier überwie-

gend entsprechend der ortstypischen Bauweise, wie zuvor beschrieben, Einzel- und auch Doppelhäuser entstehen können und größtmögliche Freiheiten zur Stellung der Gebäude auf den Grundstücken zulässt.

2. Verfahrensablauf

Der Ablauf des Bebauungsplanverfahrens:

Verfahren	*Datum*	*Beteiligte*
Einleitungsbeschluss	18.03.2009 19.03.2009	Stadtentwicklungsausschuss Rat der Stadt Freudenberg
Veröffentlichung Einleitungsbeschluss	13.06.2009	Amtsblatt der Stadt Freudenberg
Frühzeitige Beteiligungsverfahren	23.06.2009 bis 25.06.2009 09.07.2009 25.03.2009 17.06.2009	Bürger Abgabemöglichkeit schriftlicher Anregungen Anschreiben Scoping- Verfahren Anschreiben an Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Beschluss öffentliche Auslegung	02.09.2009	Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg
Öffentliche Auslegung	13.10.2009 bis 13.11.2009 08.10.2009	Veröffentlichung Amtsblatt am 03.10.2009 Schreiben an Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung	10.12.2009	Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg
Erneute öffentliche Auslegung	19.01.2010 bis 02.02.2010 12.01.2010	Veröffentlichung im Amtsblatt am 09.01.2010 Schreiben an Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Ergebnis der Beteiligungsverfahren	11.03.2010	Stadtentwicklungsausschuss
Satzungsbeschluss	15.04.2010	Rat der Stadt Freudenberg

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide“ im Stadtteil Büschergrund kommt zu dem zusammenfassenden Ergebnis, dass bei der Umsetzung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide“ in Freudenberg-Büschergrund keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

In jedem Fall wird durch Monitoring von der Stadt Freudenberg zu prüfen sein, ob mittel- und langfristig doch Veränderungen eintreten, denen durch geeignete Maßnahmen dann entgegenzutreten ist.

4. Ergebnis der Beteiligungsverfahren

a) Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren ging seitens eines Bürgers Anregungen ein. Auch seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Anregungen ein.

Die Stellungnahme des **Kreises Siegen Wittgenstein** bezog sich seitens der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde auf Aussagen, die bereits Teil der Begründung gewesen sind.
Die Äußerung des Kreises Siegen – Wittgenstein als Untere Landschaftsbehörde bezog sich auf die fehlende Darstellung der Kompensationsflächen im Umweltbericht.
Die Anregungen des Kreises Siegen – Wittgenstein wurden zur Kenntnis genommen bei der öffentlichen Auslegung berücksichtigt.
Weitere Anregungen des Kreises Siegen- Wittgenstein als Wirtschaftsreferat und als Kommunalisierte Umweltverwaltung liegen nicht vor.

Die **Landwirtschaftskammer** Westfalen Lippe hat auf die möglichen Einschränkungen hinsichtlich des Wirtschaftsdüngens aufmerksam gemacht. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahmen vom **RWE** Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bezieht sich auf die notwendigen Abstimmungsgespräche vor Umsetzung der Planung. Diese Abstimmungsgespräche erfolgen in der üblichen Weise vor Beginn des Erschließungsmaßnahme.

Die Ausführungen des **Naturschutzbundes** beziehen sich überwiegend auf frühere Bauleitplanverfahren. Bei den Ausführungen zum Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide“ geht der Naturschutzbund auf die Ausweitung der Bebauung in die freie Landschaft als kritisch, wobei gleichzeitig bei der vorliegenden Planung die Arrondierung der vorhandenen Bebauung gesehen wird.

Seitens der **Anregung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung** wurde angeregt, den südlich des Plangebietes verlaufenden Wiesenweg zumindest teilweise als Wohnweg mit in die Planung einzubeziehen. Dieser Anregung wurde gefolgt.

b) Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde die Anregung der **Landwirtschaftskammer** erneut vorgetragen.

Die Stellungnahme der **Deutschen Telekom** als Versorgungsträger bezieht sich auf die notwendigen Abstimmungsgespräche vor Umsetzung der Planung. Diese Abstimmungsgespräche erfolgen in der üblichen Weise vor Beginn des Erschließungsmaßnahme.

Aus der **Öffentlichkeitsbeteiligung** wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung Anregungen zu dem nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung festgesetzten privaten Wohnweg vorgebracht. Inhaltlich wurde dabei auf die Notwenigkeit und die finanziellen Folgerungen nach dessen Umsetzung hinterfragt.

Außer den im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen ging ein weiteres Schreiben nach der öffentlichen Auslegung ein. Nach dem Baugesetzbuch müssen verspätet eingegangene Anregungen nicht abgewogen werden, wenn ein entsprechender Hinweis in der öffentlichen Bekanntmachung enthalten ist. Die Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide" enthält einen solchen Hinweis.

c) Erneute öffentliche Auslegung

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 10.12.2010 den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen. Anlass der erneuten öffentliche Auslegung sind die Änderungen im Hinblick auf die jeweils beiden Grundstücke oberhalb und unterhalb der geplanten Wendeanlage im Plangebiet. Dieser Bereich wird als reines Wohngebiet (WR-Gebiet) und nicht wie bisher geplant als allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) festgesetzt.

Im Rahmen der erneuten öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes wurde die Anregung des **Naturschutzbundes Deutschland, Kreisverband Siegen Wittgenstein** erneut vorgetragen. Inhaltlich bezieht sich die Äußerung des Naturschutzbundes nicht auf die Änderungen, die sich im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung ergeben haben.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der beplante Bereich wird aufgrund eines aktuellen Nachfragedrucks in Büschergrund nach Wohnbauflächen einer geordneten, an die heutigen Erfordernisse angepassten Entwicklung zugeführt.

Konkrete Alternativen zu diesem speziellen Standort sind die Erschließung eines unmittelbar nördlich gelegenen Wohngebietes oder eines Wohngebietes südlich der Mühlenbergsiedlung, die jedoch unter anderem aus landschaftsästhetischen Gründen zurückgestellt worden ist. Grundsätzlich sind auch weitere Flächen im Stadtgebiet von Freudenberg für Wohnbaunutzung geeignet.

In sehr vielen Fällen sind hier jedoch zuvor Flächennutzungsplanänderungen erforderlich. Außerdem sind die Wertigkeiten des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds auf noch nicht beplanten Flächen häufig deutlich höher als im konkreten Plangebiet. Außerdem wird durch die konkrete Planung eine – verglichen mit den Alternativen – optimale Arrondierung der zusammenhängend bebauten Ortslage von Büschergrund geschaffen; alle Alternativen liefen auf periphere Erweiterungen der Ortslagen von Büschergrund oder anderer Stadtteile von Freudenberg hinaus.

Daher stellt die vorliegende Planung die beste Lösung von mehreren Varianten dar.

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr.122 „Obere Weide“ im Stadtteil Büschergrund wurde vom Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 15.04.2010 beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die vorliegende fachliche Untersuchung zur Überleitung in ein Monitoring sowie die Potenzialkartierung planungsrelevanter Arten hierzu ist als Anlage in den Umweltbericht übernommen.

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Freudenberg, den 15.04.2010
Der Bürgermeister

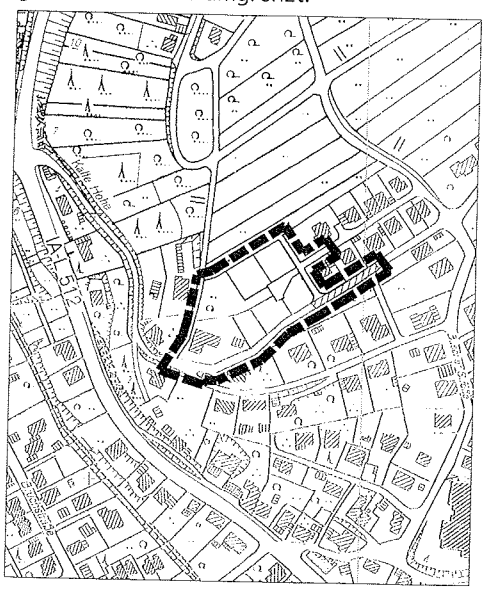


(Günther)

Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide“ im Stadtteil Büschergrund - Schlussbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Am 15.04.2010 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide“ im Stadtteil Büschergrund als Satzung. Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Büschergrund. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Büschergrund, Flur 9, die Flurstücke 83,113,143,144 und 253 tlw. und 275.

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



Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 122 „Obere Weide“ im Stadtteil Büschergrund liegt nebst Begründung und der zusammenfassenden Erklärung von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Mórer 1, 57258 Freudenberg, Dachgeschoss Zimmer B 305, während der Dienststunden zu jedermann Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der o. g. Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 15.04.2010 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden
a) eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres 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 der § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 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 Abs. 6 dieses Gesetzes kann gegen den Bebauungsplan nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn
a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
b) der Bebauungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorhergerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 23.04.2010
Der Bürgermeister
Günther