Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
Bauamt

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 117 "Eselsborn" der Stadt Freudenberg im Stadtteil Büschergrund

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Plangebietsbeschreibung

3. Übergeordnete Planung (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)

4. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter (Flächennutzungsplan, Rahmenplanung anderer Träger öffentlicher Belange)

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen
5.2 Planungsanlaß und allgemeine städtebauliche Zielsetzungen
5.3 Verkehrliche Erschließung
5.4 Bestandsschutz
5.5 Naturschutz und Landschaftspflege
5.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

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

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlagen

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 02.12.1999 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 117 "Eselsborn" im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

2. Plangebietsbeschreibung/Lage im Raum

2.1 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Stadtteiles Büschergrund. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

- *im Norden*	von der "Alten Kölner Straße"
- *im Osten*	von der Fortführung der "Eichener Straße"
- *im Süden*	überwiegend von der Wegeparzelle Gemarkung Büschergrund, Flur 7, Flurstück 116
- *im Südwesten*	von der Wegeparzelle Gemarkung Büschergrund, Flur 7, Flurstück 117
- *im Nordwesten*	von der Wegeparzelle Gemarkung Büschergrund, Flur 7, Flurstück 119

Die Abgrenzung des Plangebietes im Detail ergibt sich im weiteren aus dem als Anlage 1 der Begründung beigefügten Übersichtsplan.

2.2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Büschergrund, nordwestlich des vorhandenen Siedlungsbereiches "Fließenhardt". Es schließt sich in Fortführung der Eichener Straße an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 29 " Obere Fließenhardt " an.

Im Bereich des vorhandenen Wendehammers der - Eichener Straße - wird der Bebauungsplan "Obere Fließenhardt" durch das neue Plangebiet in einem Teil des Wendehammers überplant. Der lückenlose Anschluß der geplanten Erschließungsstraße an die vorhandene ausgebaute Eichener Straße wird somit gewährleistet.

Westlich, nördlich und östlich wird das Gelände durch landwirtschaftlich genutzte Flächen umgrenzt.

Der Planbereich liegt an einem Osthang und ist überwiegend leicht geneigt.

Der Kernbereich im Stadtteil Freudenberg liegt mit seinen Infrarstruktureinrichtungen rund 1,5 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt.

Weitere Infrarstruktureinrichtungen wie zum Beispiel Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind im Stadtteil Büschergrund teilweise in unmittelbarer Nähe vorhanden.

2.3 Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist rund 0,6 ha groß.
Die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gliedern sich folgt:

WR	reines Wohngebiet	- 0,5 ha	= 83,3 % der Gesamtfläche
	Verkehrsfläche	- 0,1 ha	= 16,7 % der Gesamtfläche

Der Höhenunterschied im Plangebiet liegt zwischen 330 m und 342 m über NN.

3. Übergeordnete Planungen

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

3.1 Raumordnung

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 28.04.1993 (Bundesgesetzblatt I, S. 630) 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 Teilfunktion eines Mittelzentrums. Die Stadt Freudenberg liegt an den Entwicklungsachsen erster Ordnung Hagen - Siegen (A 45) und zweiter Ordnung Siegen - Waldbröl.

3.3 Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen - vom 10.10.1989 - sieht für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich vor.

4. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg, wirksam seit dem 28.04.1997, stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt .

4.2 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.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

5.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnzahl der Stadt Freudenberg		Einwohnerzahl im Stadtteil Büschergrund	
Stichtag 31.12.1975	16.017	Stichtag 31.12.1975	2525
Stichtag 31.12.1999	18.350	Stichtag 31.12.1999	3426
Zuwachs absolut	2.333	Zuwachs absolut	901
Zuwachs in %	~ 14,6	Zuwachs in %	35,7

Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Büschergrund vollzog sich zwar stärker als sie sich in dem Maße für die Gesamtsituation der Stadt Freudenberg darstellt. Es besteht seit Jahren eine große Nachfrage an Baumöglichkeiten in diesem Stadtteil, der dem Kernbereich von Freudenberg zuzuordnen ist. Auch ist die Bevölkerungsentwicklung in der letzten Jahren steigend. Die Einwohnerzahl betrug am 31.12.1999 3426 Einwohner.

5.2 Planungsanlaß und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet grenzt nördlich an die vorhandenen Wohnbebauung an. Hier hat sich in verbindlichen Bebauungsplänen eine überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung entwickelt. Dieser Wohngebietscharakter soll auch im Plangebiet "Eselsborn" fortgesetzt werden. Im gesamten Plangebiet wird eine reine Wohnbebauung (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Bebauung im Siedlungsbereich - Fließenhardt - hat sich im Laufe der Zeit weitgehend vervollständigt. Die Nachfrage an bebaubaren Grundstücken ist insbesondere im Stadtteil Büschergrund vorhanden. Durch das Plangebiet soll ein Teil der Nachfrage gedeckt werden.

Die Geschossigkeit wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.
Diese Geschossigkeit wird festgesetzt, damit aufgrund der Einsehbarkeit des Plangebietes sichergestellt wird, daß sich das Baugebiet im Erscheinungsbild der Geländestruktur anpaßt.
Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 wird gewählt, damit sich hier neben einer freistehend Einfamilienhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung entwickeln kann.
Die Grundstücksgrößen sowie die überbaubaren Flächen sind so dimensioniert, daß sich im Plangebiet eine aufgelockerte Wohnhausbebauung vollziehen kann.

Durch den Vollzug dieser Zielsetzungen soll eine durchgrünte Bebauung in dem gesamten Siedlungsbereich gewährleistet werden. Mit der geplanten Bebauung soll auch ein landschaftsgerechter Übergang zur freien Landschaft geschaffen werden.

Um die zuvor genannten städtebaulichen Ziele zu festigen werden weitere gestaltungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Die Dachform, Dachneigung, Wand- und Firsthöhe werden festgelegt. Dadurch soll bei einer höheren Ausnutzung der Grund- und Geschossflächenzahl der Eindruck einer mehrgeschossigen Bebauung entgegengewirkt werden.

Ferner sind über die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen auch Materialien und Farben der Wand- bzw. Dachflächen nach der Farbskala RAL vorgegeben.
Neben dem Satteldach sind auch Walmdächer und Pultdächer zugelassen. Auf eine Hauptfirstrichtung wird verzichtet, damit sich im Baugebiet in Verbindung mit den gestaltungsrechtlichen Festsetzungen eine aufgelockerte Bebauung und Gestaltungsvielfalt entwickeln kann.

Auf die Anlegung eines öffentlichen Kinderspielplatzes kann im Plangebiet verzichtet werden. Im südlich angrenzenden Bebauungsplangebiet "Obere Fließenhardt" ist in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet "Eselsborn" ein großer Spielplatz errichtet worden.

Ansonsten sind aufgrund der Lage des Baugebietes zum ungeplanten Außenbereich Freiräume zum Spielen für ältere Kinder in ausreichendem Maße gegeben.

Die Wohneinheiten, die Wohngebäude werden auf maximal zwei Einheiten pro Einfamilienhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll einer Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet entgegengewirkt werden.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt zunächst über die Stadtstraße -Eichener Straße-, wodurch auch die innerörtliche Verkehrsanbindung gesichert ist. Die Planstraße ist so ausgelegt, dass die Weiterführung künftig mit Anschluß an die Stadtstraße "Alte Kölner Straße" erfolgen kann.

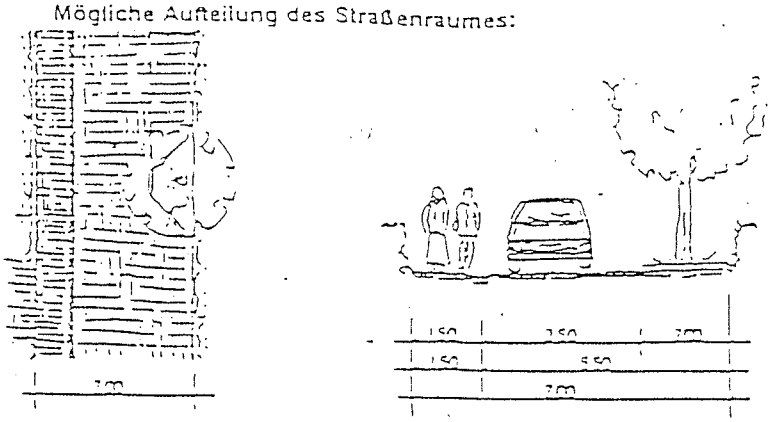
Die innere Erschließung erfolgt über eine ca. 130 m lange Stichstraße im Anschluß an den Wendehammer des ausgebauten Teiles der Eichener Straße. Die Erschließungsstraße mündet in einem nicht endgültig ausgebauten Seitenweg der Eichener Straße. Er verbindet die beiden Stadtstraßen Eichener Straße und Alte Kölner Straße. Ein Aus- und Einfahren in die Erschließungsstraße ist von diesem Weg aus möglich. Das Plangebiet kann somit von zwei Seiten her von Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen angefahren werden.

Die Verkehrsflächenbreiten dieser Erschließungsstraße betragen 5,5 m. Durch diese Dimensionierung wird sichergestellt, daß auch bei einer Erweiterung des Plangebietes in östlicher Richtung und mit der Möglichkeit eines Anschlusses an die "Alte Kölner Straße" noch ausreichend breite Verkehrsflächen zur Verfügung stehen. Die Verkehrsfläche teilt sich in eine 5,5 m breite Fahrbahn und einem 1,5 m breiten, talseits angelegten Gehweg auf. Der Gehweg dient zur sicheren Führung des fußläufigen Verkehres. Dies ist von besonderer Bedeutung, da davon auszugehen ist, dass diese Planstraße auch als Schulweg für das nahegelegene Schulzentrum genutzt wird.

Öffentliche Stellplätze sind nicht vorgesehen. Aufgrund der geplanten Grundstückszuschnitte kann der ruhende Verkehr fast vollständig auf den Grundstücken gedeckt werden. Durch kurzzeitig auf der Fahrbahn abgestellte Fahrzeuge kann die Geschwindigkeit des Fahrverkehrs in diesem Bereiche reduziert werden und sich daraus eine gewissen Verkehrsberuhigung im Plangebiet ergibt. Eine weitergehende verkehrsberuhigendeGestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes bleibt hiervon jedoch unberührt.

Eine mögliche Aufteilung des Straßenraumes ist im umseitigen Schaubild dargestellt:

Mögliche Aufteilung des Straßenraumes:



Durch entsprechende Anordnungen von Gestaltungselementen kann diese Planstraße neben der Verkehrs- auch eine gewisse Aufenthaltsfunktion erfüllen.

Da die Anordnung solcher Gestaltungselemente erst während der Bauphase konkretisiert werden kann, beschränkt sich der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen auf die Verkehrsfläche.

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt für den anfallenden Bodenaushub im Gebiet selbst weitgehend ein Massenausgleich. Sonstiger Bodenaushub wird, soweit spezielle gesetzliche Regelungen nichts anderes aussagen, den vom Kreis Siegen-Wittgenstein betriebenen Abfallbeseitigungsanlagen zugeführt.

5.4 Bestandschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine baulichenAnlagen vorhanden. Die vorhandene Nachbarbebauung wird durch diese Planungsmaßnahme in ihrem Bestand nicht negativ berührt.

5.6 Natur- und Landschaftsschutz

Die Festsetzung von Wohnbauflächen in verbindlichen Bauleitplänen stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar.
Dementsprechend sind in dem jeweiligen Bebauungsplangebiet für die festgesetzten (Verkehrs-flächen, überbaubare Fläche etc.) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sollen sämtliche Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff entstehen, innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Die hierfür notwendigen Flächen sollen möglichst innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.

Kann ein Vollausgleich für den geplanten Eingriff im Plangebiet nicht durchgeführt werden, müssen die weiteren Ersatzmaßnahmen auf externen Grundstücken durchgeführt werden.

Zur Kompensation der Ausgleichsmaßnahmen werden soweit wie möglich Heckenpflanzungen, Strauch- und Gehölzpflanzungen aus einheimischen Gehölzen vorgenommen.

Ein Vollausgleich kann im Plangebiet nicht durchgeführt werden. Die benötigten Ersatzmaßnahmen sollen daher auf privaten Grundstücksflächen durchgeführt werden. Die Lage der Flächen sind aus dem beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu ersehen.

Eine Eingriffs- und Ausfallsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.
Diese Bilanzierung stellt den Istzustand des Plangebietes sowie den Sollzustand nach der Planung dar.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olper (Tel. 02761/93750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

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

Die elektrische Versorgung des Plangebietes wird durch das Elektrizitätswerk Siegerland betrieben. Die elektrische Versorgung des Gebietes ist sichergestellt.

Die Restabfallentsorgung und 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, das entsprechend erweitert wird. Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes wird durch die Verlegung entsprechender Abwasserleitungen im Mischsystem an das öffentlich vorhandene Kanalnetz in Büschergrund und somit an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Freudenberg angeschlossen.

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.

Soweit Niederschlagswasser dem Mischwasserkanal zugeführt werden muss, ist die Entsorgung wasserwirtschaftlich durch die bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitung von Niederschlagswasser über die bestehenden bzw. noch geplanten Mischwasserkanäle sicherzustellen. Im Jahre 2000 wurde eine Überarbeitung der Schmutzfrachtberechnung in Auftrag gegeben (s. Anlage 4 zur Begründung)

Aufgrund der Topographie und der bisher bekannten Bodenbeschaffenheit ist ein völliges Versickern des Niederschlagswassers in den Untergrund nicht gewährleistet. Es besteht die Gefahr dass dieses Wasser nur oberflächlich versickert und weiter talseits auf den vorhandenen und bebauten Unterliegergrundstücken wieder austritt. Da, wo es von den Untergrundverhältnissen in Verbindung mit der zur Verfügung stehenden Versickerungsfläche her für den Unterlieger nicht schadlos möglich ist, wird die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet über entsprechende Regenwassernutzungs- bzw. Regenwasserversickerungsanlagen wie Zisternen oder Muldenrigolensysteme verzögert, bei Zisternen durch einen Überlauf, in das Kanalsystem bzw. den Untergrund abgegeben Beispiele der Regenwassernutzungs- und Regenwasserversickerungsanlagen sind im Bebauungsplan unter C 1 dargestellt. Bei der Errichtung der möglichen Versickerungsanlagen sind die Richtlinien gemäß dem AT Arbeitsblatt - A 138 - zu beachten.
Ein abwassertechnischer Erläuterungsbericht ist dieser Begründung als Anlage 4 beigefügt.

7. *Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung*

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

8. *Grundsätze für soziale Maßnahmen*

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

9. *Kosten- und Finanzierungsübersicht*

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

Hiernach entstehen überschläglich folgende Kosten:

a)	Erschließungsstraße einschl. Gehwege, Schrammbord	160.000,00 DM
b)	Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser)	75.000,00 DM
c)	Wasserversorgung	16.000,00 DM
d)	Planungskosten	20.000,00 DM
	Summe	271.000,00 DM

Freudenberg, den 31.08.2000
Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Anlage 1



Übersichtsplan M. 1: 5000

Bebauungsplan "Eselsborn" in Freudenberg-Büschergrund (Flur 7, Flurstück Nr. 6)

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Herr Johannes Klaas, Mühlenstrasse 36 in 57258 Freudenberg-Büschergrund beabsichtigt, das Flurstück Nr. 6 in Flur 7 der Gemarkung Büschergrund einer geordneten Bebauung zuzuführen. Diese Fläche grenzt im Südosten an bestehende Bebauung an, westlich und östlich sind mittel- bis langfristig weitere Baugebiete vorgesehen. Die bestehende Erschliessung reicht über eine Stichstrasse mit Wendehammer bereits unmittelbar an die Parzelle heran.

Die Parzelle wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Drei ältere Apfelbäume stehen etwa mittig auf der Fläche. Die angrenzenden, noch unbebauten Bereiche werden grösstenteils ebenfalls landwirtschaftlich genutzt, teils als Acker, teils als Grünland. Südöstlich der Parzelle ist ein kommunaler Kinderspielplatz ausgewiesen worden, unterhalb dessen sich die Quellmulde des Eicherseifens befindet. Diese Bereiche werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Notwendigkeit der Baumassnahme/Vermeidungskriterium

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um dringenden privaten Wohnbedarf im Ortsteil Freudenberg-Büschergrund zu decken und steht somit in allgemeinem öffentlichen Interesse. Die geplante Bebauung steht in Einklang mit der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Freudenberg.

Umfang der Bebauung/Minimierungskriterium

Erschliessung und Bebauung der Parzelle erfolgen möglichst platzsparend. Dabei werden durchweg gering- bis mittelwertige Biotoptypen überbaut. Die Art der Erschliessung und Anordnung der Bebauung reduziert die unumgänglichen Eingriffe auf ein städtebaulich sinnvolles Mindestmass. Besonders schützenswerte Strukturen werden von der Massnahme nicht betroffen.

Ökologische Bilanzierung des Entwurfes der geplanten Bebauung - Bestand

Folgende Biotoptypen (Fläche, Art und Wertzahl) werden überbaut:

Intensiv genutzte Wiesenfläche (WZ 4)	6304 m²	25212 Wertpunkte
3 alte Obstbäume a 20 m² (WZ 7)	60 m²	420 Wertpunkte
Gesamt, Bestand	6364 m²	25632 Wertpunkte

Ökologische Bilanzierung des Entwurfes der geplanten Bebauung - Planung

Öffentliche Zuwegung (versiegelte Strassenfläche, WZ 0)	ca. 650 m²	0 Wertpunkte
Öffentliches Grün, (einheimische Straucharten, WZ 5)	ca. 50 m²	250 Wertpunkte
Verbleibende Privatflächen	5664 m²	
überbaubare Privatflächen (bei einer Grundflächenzahl von 0,4 40 % von 5664 m²)	2266 m²	0 Wertpunkte
nicht überbaubare Privatflächen/strukturreiche Ziergärten (WZ 3)	3398 m²	10194 Wertpunkte
Gesamt, Planung	6364 m²	10444 Wertpunkte

Mit der Umsetzung der vorbeschriebenen Planung verbleibt ein Defizit von 15188 Wertpunkten, die auf ausserhalb gelegenen Flächen zu kompensieren sind.

Kompensation ausserhalb der Parzelle:

Die Kompensation wird mit kombinierten ökologischen Aufwertungsmassnahmen auf land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen im Eigentum des Vorhabensträgers in der Gemarkung Freudenberg-Büschergrund erzielt. Sie werden im folgenden aufgelistet:

1. Gemarkung Büschergrund, Flur 1, Flurstück 19 (Lage „Zogbraem")

   1428 m² Fichte (Stangenholz, WZ 3) roden, davon
   1028 m² mit Buchen wieder aufforsten und
   400 m² an die freie Feldflur angrenzenden Streifen (ca. 5 x 80 m) als mit Krautsaum gestuften, naturnahen Waldrand anlegen

   erzielte Aufwertung:
   1028 m² x 3 Wertpunkte = 3084 Wertpunkte
   400 m² x 4 Wertpunkte = 1600 Wertpunkte

2. Gemarkung Büschergrund, Flur 9, Flurstück 2 (Lage „Unten im Bockseifer Wald")
   2078 m², davon ca. 1500 m² Fichte, Rest vorwiegend Eiche

   1500 m² Fichte (mittleres Baumholz geringer bis mittlerer Bonität, WZ 4)
   stark durchforsten, Voranbau mit Buchen

   erzielte Aufwertung:
   1500 m² x 2 Wertpunkte = 3000 Wertpunkte

3. Gemarkung Büschergrund, Flur 10, Flurstück 58 (Lage "Hinterm Osterberg")
   950 m², davon 400 m² intensiv genutztes Grünland (WZ 4), 500 m² Fichte (Stangenholz, WZ 3) und ca. 50 m² überbaut/versiegelt (WZ 0)

3a. auf 400 m² Grünland 4 Obstbäume (1/100 m²) pflanzen

   erzielte Aufwertung:
   400 m² x 2 Wertpunkte = 800 Wertpunkte

3b. 500 m² Fichte (Stangenholz) roden und mit Vogelkirsche/Hainbuche wieder aufforsten, randlich mit einheimischen Sträuchern umpflanzen

   erzielte Aufwertung:
   500 m² x 3 Wertpunkte = 1500 Wertpunkte

4. Gemarkung Büschergrund, Flur 10, Flurstücke 54 (z.T.), 55 u. 56 (Lage "Hinterm Osterberg")
   2200 m² von insgesamt 4506 m² intensiv genutztem Grünland (WZ 4)

   auf 2200 m² Grünland 22 Obstbäume (1/100 m²) pflanzen

   erzielte Aufwertung:
   2200 m² x 2 Wertpunkte = 4400 Wertpunkte

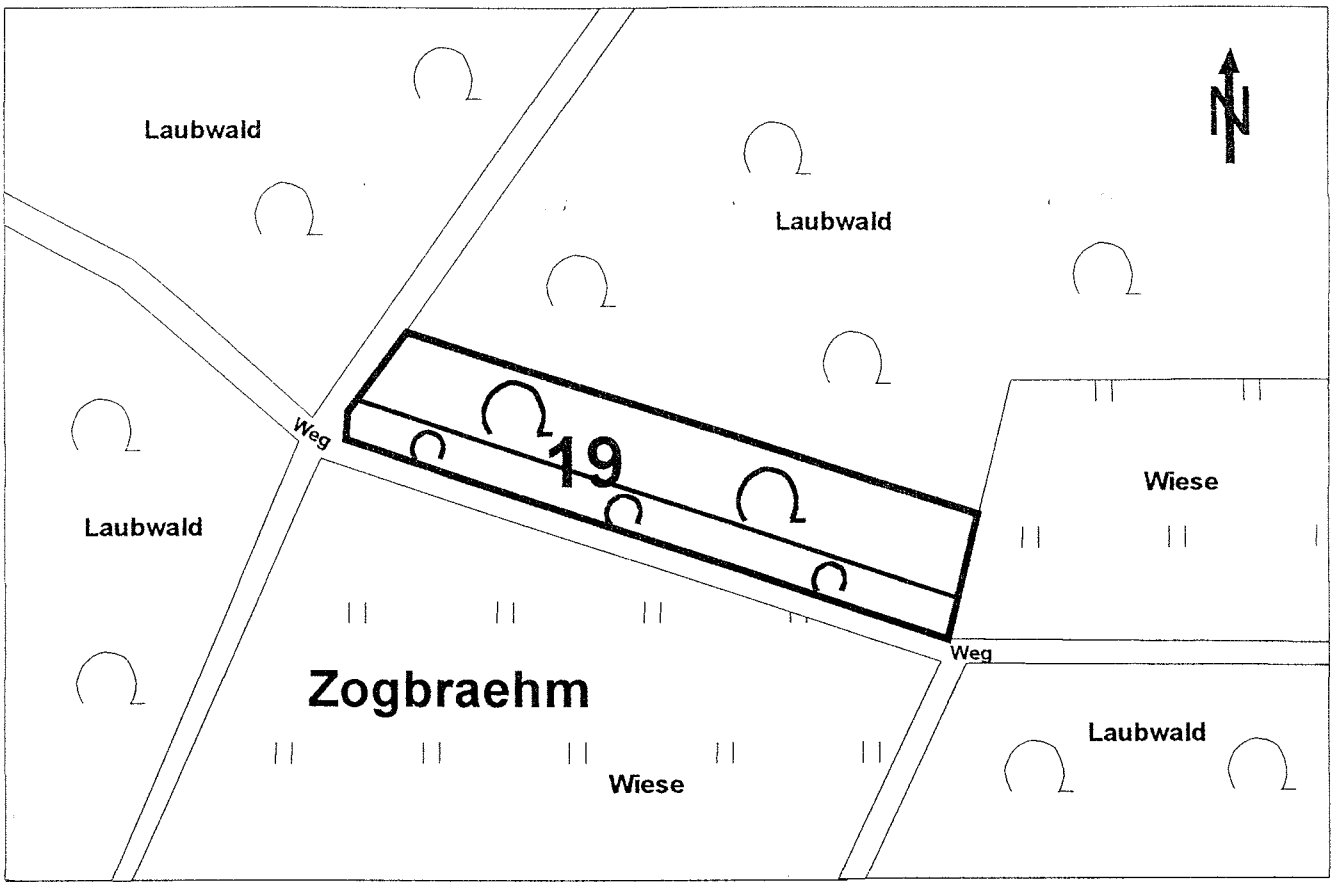
5. Gemarkung Büschergrund, Flur 11, Flurstück 19 (Lage "Oben in der Peimbach")
   885 m², davon ca. 800 m² mässig intensiv genutztes Grünland (WZ 5)

   auf 800 m² mässig intensiv genutztem Grünland 8 Obstbäume (1/100 m²) pflanzen

   erzielte Aufwertung:
   800 m² x 1 Wertpunkt = 800 Wertpunkte

Die Aufwertung beträgt insgesamt 15184 Wertpunkte, das Defizit von 15188 Wertpunkten ist damit kompensiert. Die Massnahmen werden vom Vorhabensträger durchgeführt.

Kompensationsmassnahme 1 (K1):



Erläuterungen:

Fichten roden, aufforsten mit Buchen

Fichten roden, gestuften Waldsaum anlegen mit

- 1,5 m breitem, wegseitigem Krautsaum

- 3,5 m breiter Gehölzpflanzung (Vogelkirsche im 3er- Verband, Pflanzabstand 2 m, darunter Strauchschicht mit Hasel, eingriffeligem Weissdorn, gemeinem Schneeball, schwarzem Holunder und rotem Holunder)

Johannes Klaas
Bebauungsplan "Eselsborn"
in Freudenberg-Büschergrund (Flur 7, Flurstück Nr. 6)

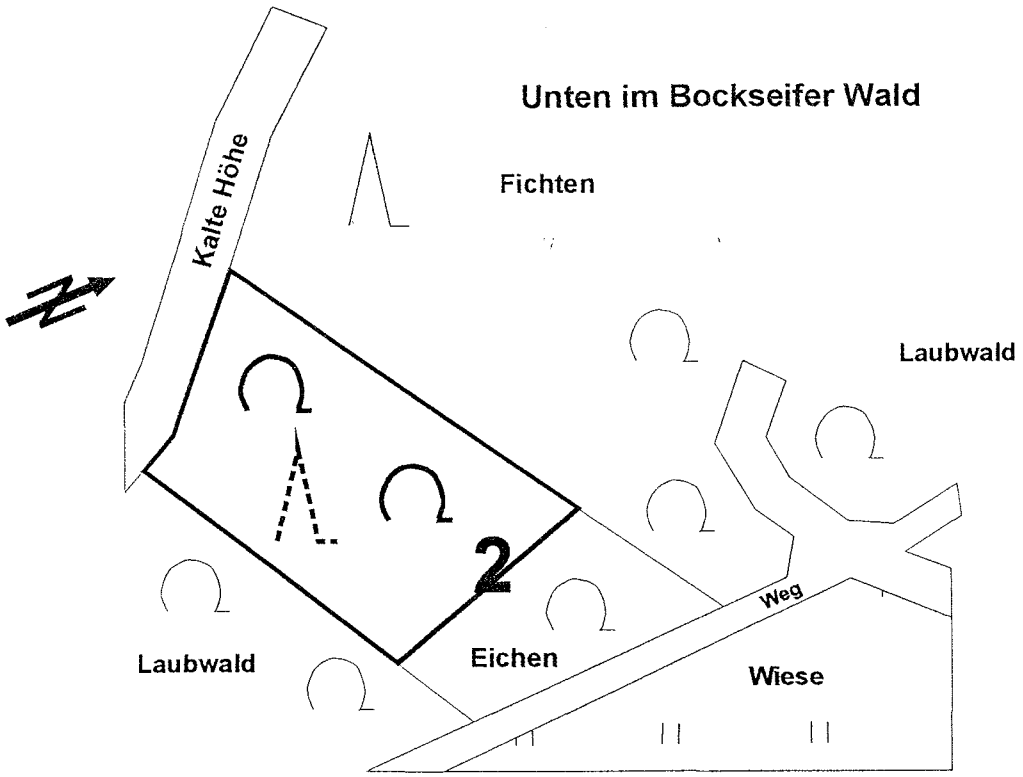
Kompensationsmassnahme K 1 in der
Gemarkung Freudenberg-Büschergrund, Lage "Zogbraehm"

M. ca. 1 : 1:1000
(Auszug aus der Forstbetriebskarte WG Büschergrund)

angefertigt:
Rainer Backfisch
Ingenieurbüro für
Landschaftsplanung

Januar 2000

Kompensationsmassnahme 2 (K2):



Erläuterungen:



Fichten stark durchforsten, unterpflanzen mit Buchen (Voranbau)

Johannes Klaas
Bebauungsplan "Eselsborn"
in Freudenberg-Büschergrund (Flur 7, Flurstück Nr. 6)

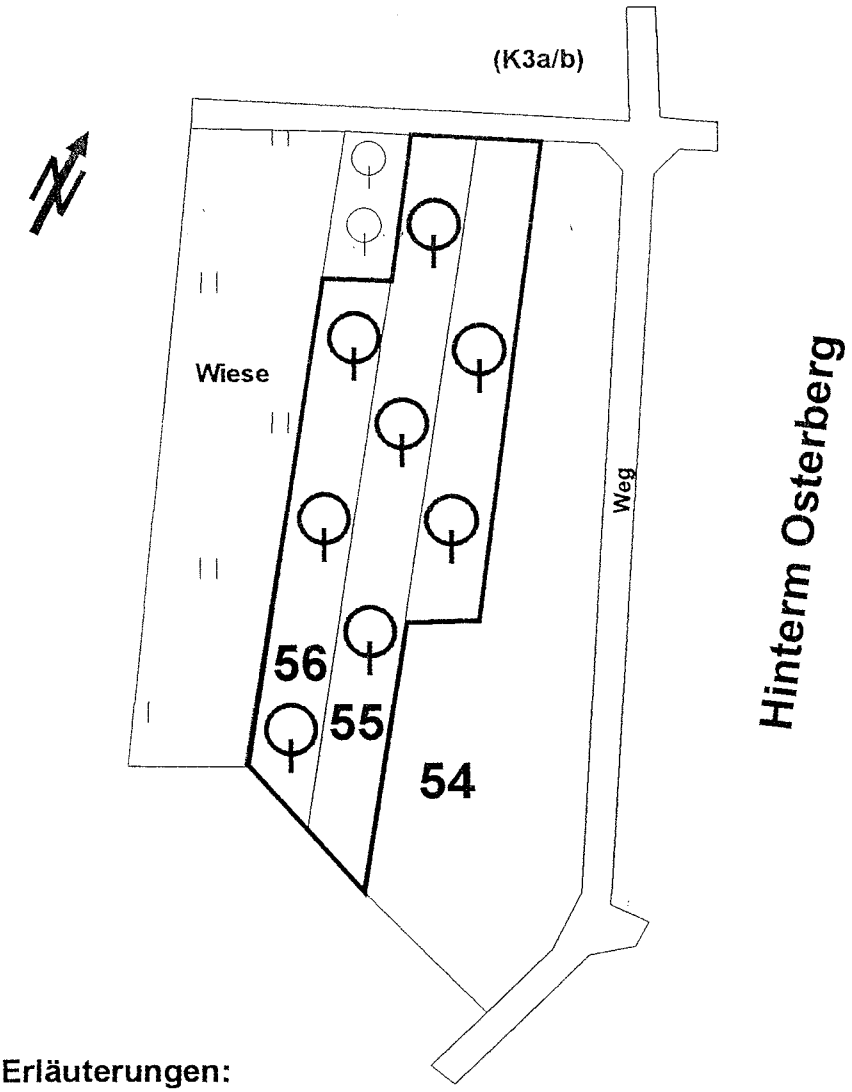
Kompensationsmassnahme K 2 in der
Gemarkung Freudenberg-Büschergrund,
Lage "Unten im Bockseifer Wald"

M. ca. 1 : 1:1000
(Auszug aus der Forstbetriebskarte WG Büschergrund)

angefertigt:
Rainer Backfisch
Ingenieurbüro für
Landschaftsplanung

Januar 2000

Kompensationsmassnahme 4 (K4):



Erläuterungen:

auf ca. 2200 m² Wiesenfläche (intensiv genutzt) 22 Obstbäume anpflanzen

bereits vorhandene Obstbäume

Johannes Klaas
Bebauungsplan "Eselsborn"
in Freudenberg-Büschergrund (Flur 7, Flurstück Nr. 6)

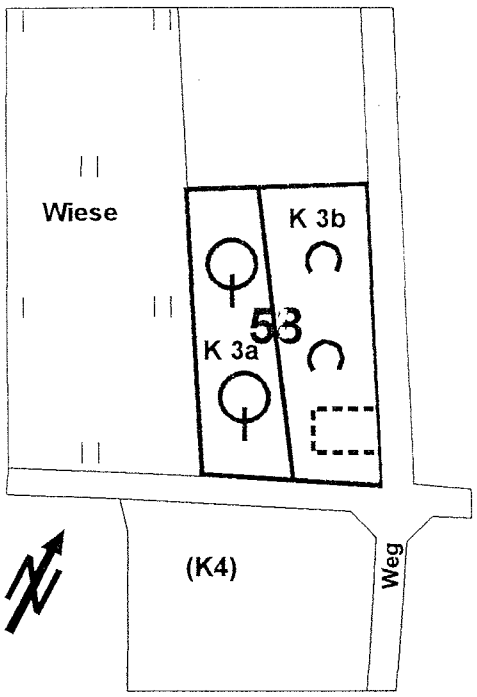
Kompensationsmassnahme K 4 in der
Gemarkung Freudenberg-Büschergrund,
Lage "Hinterm Osterberg"

M. ca. 1 : 1:1000

angefertigt:
Rainer Backfisch
Ingenieurbüro für
Landschaftsplanung

Januar 2000

Kompensationsmassnahmen 3a und 3b (K3a/K3b):



Erläuterungen:

K 3a: auf ca. 400 m² Wiesenfläche (intensiv genutzt) 4 Obstbäume anpflanzen

K 3b: Fichten roden, auf ca. 500 von 550 m² mit Vogelkirsche und Hainbuche wieder aufforsten, Randstreifen anpflanzen mit Hasel, eingriffeligem Weissdorn und schwarzem Holunder)

Johannes Klaas
Bebauungsplan "Eselsborn"
in Freudenberg-Büschergrund (Flur 7, Flurstück Nr. 6)

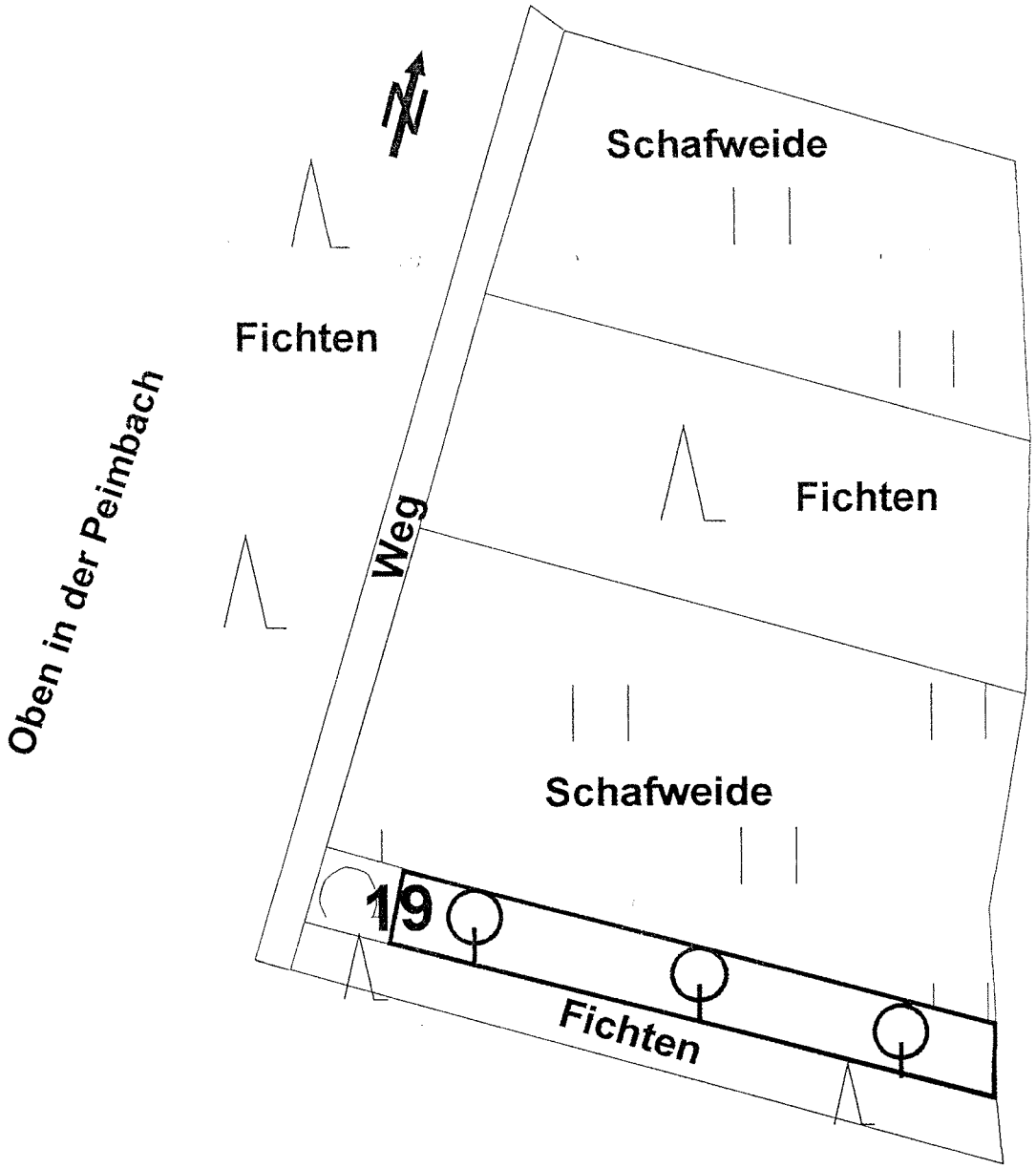
Kompensationsmassnahmen K 3a und K 3b in der
Gemarkung Freudenberg-Büschergrund,
Lage "Hinterm Osterberg"

M. ca. 1 : 1:1000

angefertigt:
Rainer Backfisch
Ingenieurbüro für
Landschaftsplanung

Januar 2000

Kompensationsmassnahme 5 (K5):



Erläuterungen:

auf ca. 800 m² Wiesenfläche (mässig intensiv genutzt) 8 Obstbäume anpflanzen

(restliche Parzelle Nr. 19 bereits mit Gehölzen bewachsen)

Johannes Klaas
Bebauungsplan "Eselsborn"
in Freudenberg-Büschergrund (Flur 7, Flurstück Nr. 6)

Kompensationsmassnahme K 5 in der
Gemarkung Freudenberg-Büschergrund,
Lage "Oben in der Peimbach"

M. ca. 1 : 1:1000

angefertigt:
Rainer Backfisch
Ingenieurbüro für
Landschaftsplanung

Januar 2000

Auswahlliste Obstbäume:

Apfelsorten

Robuste Lokalrassen:

Freudenberger Nützerling
Freudenberger Schloßrenette
Tulpenapfel (Schafsnase)
Winterglockenapfel
Grafensteiner
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Roter Winterrambour
Zuccalmaglio Renette
Rheinischer Bohnapfel (nicht für feuchte, schwere Böden)
Boikenapfel (nicht für austrocknende Böden)

Weitere, in den meisten Baumschulen erhältliche, robuste und geeignete Hochstamm-Sorten:

Ontario
James Grieve
Geheimrat Oldenburg
Goldparmäne
Ingrid Marie
Cox Orangenrenette
Jakob Lebel
Berlepsch
Roter Boskoop
Klarapfel
Schöner aus Nordhausen

Birnensorten

Williams Christbirne
Clapps Liebling
Köstliche von Charneu
Madame verte
Gellerts Butterbirne
Pastorenbirne
Alexander Lucas
Gute Luise
Doppelte Philippsbirne
Bosc´s Flaschenbirne

Pflaumen, Zwetschgen, Reneclauden, Mirabellen

Hauszwetschge (selbstbefruchtend)
„Zimmers" Zwetschge
Bühler Frühzwetschge
Ontario-Pflaume
Große Grüne Reneclaude
Graf Althans Reneclaude
Nancy-Mirabelle

Kirschensorten

Große schwarze Knorpelkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesen
Prinzessin-Kirsche

Staatliches Umweltamt Siegen

Wasserwirtschaftlicher Erläuterungsbericht
für die Belange bei der Bauleitplanung

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

Stand: Januar 1999

Planungsträger - Gemeinde/Stadt: _____

Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Bauamt -
Postfach 11 20
57251 Freudenberg

Datum: _____

Der Begleitbogen besteht aus 5 Seiten zuzüglich Anlagen
und ist mit den Planunterlagen zurückzusenden an:

Staatliches Umweltamt Siegen
Unteres Schloß
57072 Siegen

Inhaltsübersicht:

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

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren

1.1Bebauungsplan Nr.: 117 Name: „Eselsborn"

1.2Neuaufstellung,_____.Änderung*

1.3Flächennutzungsplan-Neufassung, _____.Änderung*

1.4Sonstige Planung: _____

Art des Planvorhabens: _____

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

* Nichtzutreffendes bitte streichen

2. Abwasseranfall / Abwasserableitung

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

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

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

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

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

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

2.6 Welche Fläche umfaßt das Plangebiet ? 0,60 ha

2.7 Welcher Versiegelungsgrad wurde für das Plangebiet ermittelt? _____ %

2.8 Die geplante Siedlungsdichte beträgt 30 Einw./ha

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

in welchem Verfahren wird die Umsetzung geregelt?

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

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

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

3. Abwasserbehandlung

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

3.2 Wer ist Betreiber der Kläranlage? Stadtwerke Freudenberg

3.3 Wieviel EW sind z.Z. an die Kläranlage angeschlossen? 16750 EW

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

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

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

* Die dargestellten Flächen sind in der beauftragten Überarbeitung der Schmutzfrachtberechnung enthalten.

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

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

wenn nein: Wann ist lt. ABK eine P - Elimination vorgesehen ? _____19____

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

wenn nein: Wann ist lt. ABK eine N - Elimination vorgesehen ? _____ 19____

3.10 Die 10% Regelung des MURL -Erlasses vom 08.01.1992 ist anhand der nachfolgenden Tabelle zu dokumentieren *(s. Pkt.3 der Hinweise)*.

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

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

4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung, Grundwassergefährdungsgebiete

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

wenn ja: In welcher Wasserschutzzone? _____

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

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

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

für die Punkte 2.1-2.4; 3. und 4.

8.03.2000 Klein-Beyer TWL

Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Stadtwerke -
Postfach 11 20
57251 Freudenberg

5. Altlasten

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

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

5.2.1 Sind Belastungen festgestellt worden ? ☐ ja ☐ nein

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

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

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

5.2.4 Was ist belastet ?

- Boden	☐ ja	☐ nein
- Grundwasser	☐ ja	☐ nein
- Oberflächenwasser	☐ ja	☐ nein
- Luft	☐ ja	☐ nein
- Gebäude	☐ ja	☐ nein

5.2.5 Ist eine Erstbewertung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.6 Ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

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

5.3 Können Altlasten mit Sicherheit ausgeschlossen werden ? ☒ ja ☐ nein
wenn ja, Begründung !
Keine eindeutige Nutzung in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzte Flächen

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

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

6.1 Sind Gewässer im Planbereich betroffen? ☐ ja ☒ nein

wenn ja: welche Gewässer? _____

sind die Gewässer im Plan dargestellt? ☐ ja ☐ nein

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

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

(Ä / N)_____

(Ä / N)_____

(Ä / N)_____

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

wenn ja: an welchem Gewässer ? _____

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

wenn ja: welche Maßnahmen ?

_____

_____

_____

6.2 Sind Überschwemmungsgebiete im Planbereich betroffen? ☐ ja ☒ nein

6.2.1 Sind Überschwemmungsgebiete im Plan dargestellt? ☐ ja ☒ nein

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

wenn ja: welche ?

_____

_____

6.2.3 Muß das Überschwemmungsgebiet im Planbereich überarbeitet werden? ☐ ja ☒ nein

6.3 Liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet / am Standort

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

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

wenn ja: Name der Stauanlage _____

7. Anlagen

Folgende Übersichtspläne sind als Anlage zum Begleitbogen beigefügt:

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

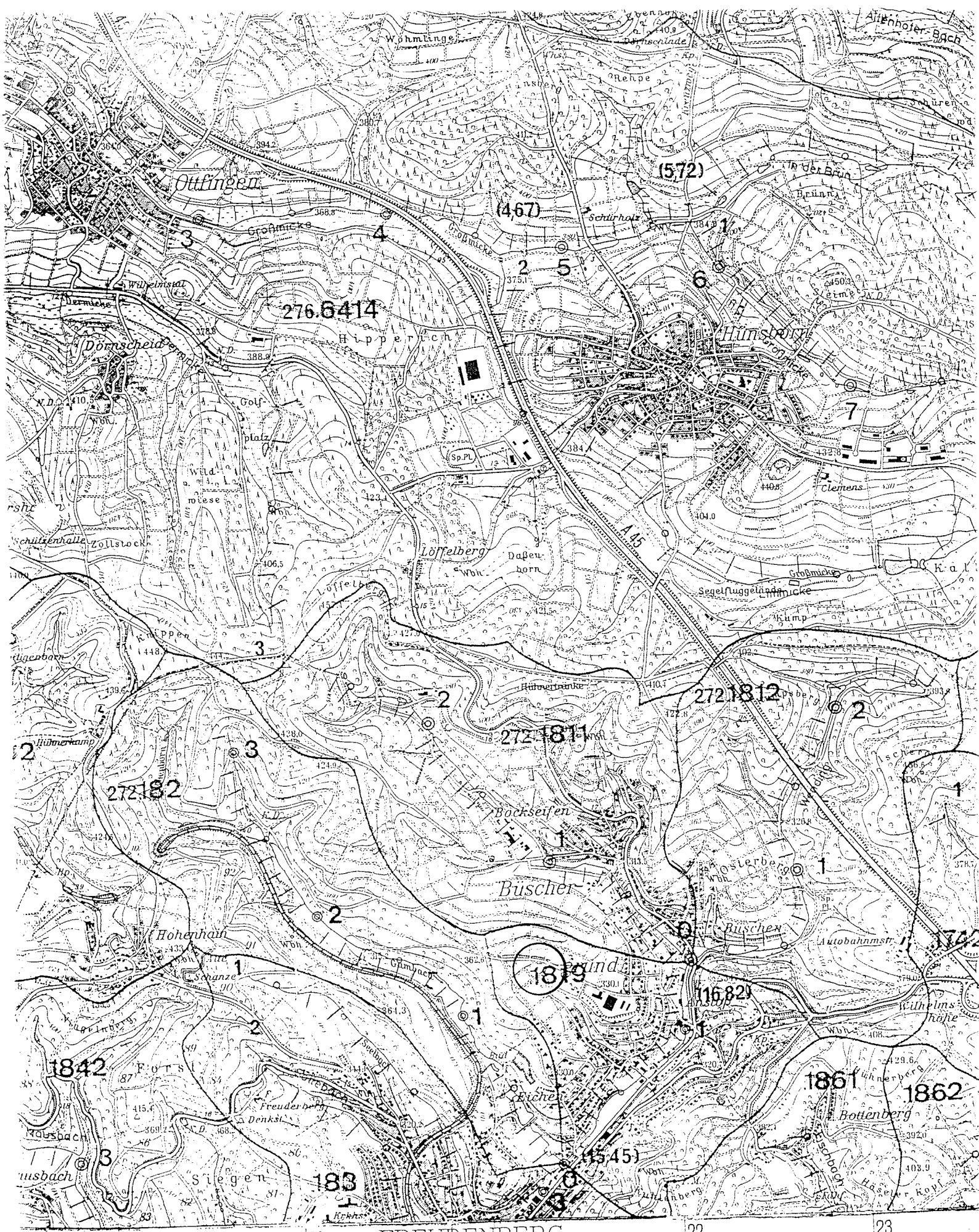
☐ Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Bauamt -
Postfach 11 20
57251 Freudenberg

_____
Stempel des Planungsträgers

i. A. Hartmann

_____
Unterschrift des verantwortlichen Planers



Grenzen

Nordrhein-Westfalen
Regierungsbezirk Arnsberg
Kreis Olpe

Grundlage

Fortführungsstand

Berichtigung 1979

Längenmaßstab 1:25

1000 500 0 1000 500 0 500