

Erläuterungsbericht

zur 5. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Schmallenberg, Stadtteil Westernbödefeld:

Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“

1. Planungsanlass und –zielsetzung // Lage und Beschaffenheit des Plangebietes

Die Stadtvertretung Schmallenberg hat am 11.07.2002 den Einleitungsbeschluss für die 5. Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt gefasst.

Zielsetzung der Änderung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundvoraussetzung für die Aufstellung und den Erlass einer Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur geltenden Abrundungssatzung für den Ortsteil Westernbödefeld vom 04.07.1997.

Im Rahmen der 5. FNP-Änderung soll ein ca. 0,45 ha großes Areal südlich der bislang lediglich einseitig angebauten Straße „Zur Krummel“ zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Die derzeitige Darstellung lautet auf „Fläche für die Landwirtschaft“.

Auf Grund eines über Jahre aufgelaufenen Nachfrageüberhanges nach Wohnbaugrundstücken hatte der im nördlichen Bereich des Stadtgebietes gelegene Ortsteil Westernbödefeld nach dem Erlass einer am 04.07.1997 rechtskräftig gewordenen Abrundungssatzung eine sehr rege Neubautätigkeit zu verzeichnen. Bei den betreffenden Bauherren handelte es sich fast ausnahmslos um bereits vorher Ortsansässige.

Die über die Satzung planungsrechtlich eröffneten Baumöglichkeiten sind heute, nach 5 Jahren, bis auf diejenigen, für die i.d.R. wg. Eigenbedarf auch langfristig keine Verkaufsbereitschaft zu erwarten steht, nahezu ausgeschöpft.

Vor diesem Hintergrund wurde nun von weiteren ortsansässigen Bauwilligen der dringende Wunsch an die Stadt herangetragen, zusätzliche Baumöglichkeiten zu schaffen, um ansonsten unvermeidliche Abwanderungen vorwiegend junger Familien zu vermeiden.

Im Sinne der Erhaltung einer gesunden, lebensfähigen und zukunftsweisenden Altersstruktur im Ort war das vorgetragene Begehren städtischerseits zu unterstützen.

Unter Anlegung folgender Hauptkriterien

- harmonisches Einfügen in die bestehende Ortsstruktur
- topografische Eignung // Besonnungslage
- Vermeidung zusätzlicher - bzw. Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen
- landschaftsökologische Unbedenklichkeit und insbesondere
- tatsächliche Verfügbarkeit // bestehende Verkaufsbereitschaft

wurde eine Fläche im westlichen Ortsrandbereich lokalisiert, die für eine Nutzung zu Wohnbauzwecken prädestiniert erscheint.

Südlich unterhalb der bislang nur an der Nordseite (mit „reinen“ Wohngebäuden) angebauten Ortseinfallsstraße „Zur Krummel“ bietet sich eine beidseitige Bebauung durch Heranlegung einer südlichen Bauzeile an.

Die sinnvolle Baugrundstücktiefe liegt bei 25 m. Bei einer Anbaulänge von ca. 180 m ergibt sich somit ein Bebauungsareal von ca. 4.500 m², auf dem ca. 7 Bauplätze in ortsüblicher Dimensionierung zu realisieren sind.

Zur westlich gelegenen Landesstraße 740 hält das Plangebiet einen Mindestabstand von 40 m, so dass verkehrlich bedingte Immissionsprobleme ausgeschlossen sein sollten.

Naturräumlich stellt sich das Gelände als flachgeneigte, mit der Erschließung im Norden optimal bebaubare Südhanglage dar, die bislang intensiv landwirtschaftlich als Grün- und Weideland genutzt wird und von daher auch keine übermäßige ökologische Wertigkeit besitzt.

2. Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation und Änderungsabsicht

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schmallebenberg ist das in Rede stehende, planungsrechtlich derzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzurechnende Areal als „Fläche für die Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Im Hinblick auf die geplante wohnbauliche Nutzung der Fläche ist als Änderungsdarstellung die Darstellung einer „Wohnbaufläche“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung vorgesehen.

Die verbindliche planungsrechtliche Eingliederung des Geländes in den satzungsmäßig abgegrenzten Innenbereich des Ortes ist über eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB vorgesehen, deren Erarbeitung zeitlich parallel zum FNP-Änderungsverfahren erfolgt.

3. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Vereinbarkeit des Planungsvorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde seitens der Bezirksregierung Arnsberg mit Verfügung Az. 62.1.8.1-7.10/1/2/02 vom 19.04.2002 bestätigt.

4. Natur- und Landschaftsschutz

Da es im Ortsteil Westernbödefeld keine sonstigen brachgefallenen innerörtlichen Flächen gibt, die – auch unter Beachtung städtebaulicher Ansprüche (Dorfcharakteristik bedingt auch Freiflächen) – im Hinblick auf die bodenschützenden Bestimmungen des § 1a BauGB einer Wieder- bzw. Baulandnutzung hätten zugeführt werden können, musste die Standortsuche für Bauerweiterungsflächen unter Inkaufnahme eines Eingriffs in Natur und Landschaft zwangsläufig auf die Siedlungsrandzonen des Ortes ausgedehnt werden.

Wie oben ausgeführt, handelt es sich beim jetzigen Areal um eine bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, deren ökologische Wertigkeit erfahrungsgemäß nicht übermäßig hoch ausfällt und deren Inanspruchnahme somit im Zuge der Detailregelungen der angesprochenen Ergänzungssatzung ausgleichbar erscheint.

Dabei wird die Satzung dem Umstand Rechnung tragen, dass entlang der Südseite der Straße „Zur Krummel“ eine sehr prägnante Baumreihe großer Linden besteht, deren Erhaltung festgesetzt werden soll.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet sind bis jetzt keine schutzwürdigen Objekte bekannt. Es wird jedoch auf Folgendes hingewiesen:

„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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).“

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasser-/Löschwasserversorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Westernbödefeld.

Die quantitative wie qualitative Sicherstellung der Wasserversorgung einschl. Löschwasserversorgung wird in einem wasserwirtschaftlichen Erläuterungsbericht nachgewiesen.

6.2 Niederschlags-/Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen.

Konform zu den Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz soll das unverschmutzte Niederschlagswasser in geeigneter Form ortsnah dem Gewässer „Gellinghauser Bach“ zugeführt werden.

Die Detailplanungen zur beabsichtigten Niederschlagswasserableitung erfolgen unter frühzeitiger Einbindung des Staatlichen Umweltamtes Lippstadt und der Unteren Wasserbehörde des HSK.

Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und an den Schmutzwassersammler Brabecke-Ramsbeck mit Vorflut an der Ruhrverbands-Kläranlage Velmede-Bestwig abgeschlagen.

6.3 Energieversorgung

Die Energieversorgung (Strom und Gas) wird durch die zuständige RWE sichergestellt. Die RWE wird in ggfs. erforderliche werdende Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

6.4 Telekommunikation

Die Deutsche Telekom AG, Dortmund, wird in etwaig erforderlich werdende Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

6.5 Abfallbeseitigung

Aufgrund der abfallrechtlichen Vorschriften wird der in der Stadt Schmalleberg anfallende Abfall getrennt nach den einzelnen Abfallfraktionen erfaßt und im Rahmen des Dualen Systems einer Wiederverwertung zugeführt. Die organischen Abfälle werden eingesammelt und der Kompostieranlage in Brilon (Betreiber: Fa. Städtereinigung Stratmann, Bestwig) zugeführt. Der anfallende Schrott wird ebenfalls separat eingesammelt und wiederverwertet. Kühlgeräte und Sonderabfälle werden fachgerecht und umweltschonend entsorgt. Die nicht verwertbaren Reststoffe werden von der Stadt Schmalleberg zur Umladestation des Hochsauerlandkreises und anschließend durch den Hochsauerlandkreis zur zentralen Abfalldeponie bzw. einer verfügbaren Müllverbrennungsanlage gebracht. Bauschutt und Bodenaushub werden unter Beachtung der

einschlägigen Bestimmungen zum Thema „Altlasten“ der Bauschutt- und Bodendeponie des Hochsauerlandkreises in Schmallenberg (Betreiber: Fa. Feldhaus) zugeführt. Soweit möglich werden die anfallenden Bodenmassen jedoch zu Profilierung von Bodenflächen im Plangebiet benutzt.

Schmallenberg, den 25.07.2003



Halbe
Bürgermeister