

BEGRÜNDUNG

zur

Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB der Stadt Erwitte im Ortsteil Ebbinghausen Abschnitt an der „Schmiedestraße“

Soest, im November 2005



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

1. Bereich

Der Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB mit einer Fläche von ca. 1,08 ha liegt am südwestlichen Ortsrand von Ebbinghausen.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:1000 ersichtlich.

2. Ursachen und Ziele der Planung

Ebbinghausen wird durch ein aufgelockertes Nebeneinander von wenigen Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden geprägt. Baulücken im inneren Bereich sind kaum vorhanden und können durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben nicht bebaut werden. Größere Freiflächen sind im Innenbereich nicht erkennbar.

Einige wenige im Außenbereich liegende Flächen verlieren durch den Rückgang der Hofstellen ihre Bedeutung und eignen sich für eine Umnutzung, die besonders den heranwachsenden Kindern der ansässigen Bevölkerung Baumöglichkeiten eröffnen sollen.

Zu diesen Flächen gehört auch der o. g. Bereich, der an einer innerörtlichen Straße (Schmiedestraße) liegt, an der bereits in überwiegenden Teilen eine Bebauung vorhanden ist. Die gegenüberliegende Hofstelle wurde aufgegeben, so dass sich hier eine Verdichtung des Ortsrandes anbietet.

Dieser Entwicklung soll mit dem Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB stattgegeben werden, wobei auf eine Abgrenzung der Ortschaft Ebbinghausen nach § 34 (4), Nr. 1 BauGB verzichtet wird, da auch jetzt schon der Innenbereich klar erkennbar und bauordnungsrechtlich eindeutig zu beurteilen ist. Um diese sinnvolle städtebauliche Entwicklung jedoch planerisch einleiten zu können, soll mit dem erweiterten Satzungsbereich gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB die Grundlage für eine Bebaubarkeit geschaffen werden. Innerhalb des Erweiterungsbereichs sollen die Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB gelten.

Damit es jedoch nicht zu Dorf untypischen Auswüchsen im Bereich der Wohngebäude kommt und die gewachsene und prägende bauliche Struktur von Ebbinghausen erhalten bleibt, die durch ein aufgelockertes Nebeneinander von wenigen Wohn- und Landwirtschaftsgebäuden geprägt wird, soll diese Charakteristik auch im Satzungsbereich gewahrt bleiben und eine unerwünschte Verdichtung unterbunden werden. Mit der Begrenzung der Wohnungen für Einzelhäuser auf zwei und für Doppelhäuser auf eine pro Doppelhaushälfte gem. § 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB (s. Plan) soll dieses Ziel erreicht werden.

Ergänzungen für den Frei- und Naturraum sollen durch die Festsetzung eines Pflanzgebots gem. § 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB erreicht werden, die notwendig sind, um bestehende Natur- und Landschaftsstrukturen auszugleichen und um eine Ortsrandeingrünung zu gewährleisten.

3. Eingriffsregelung und

Der erweiterte Satzungsbereich ist durch Restriktionen gem. §

Auswirkungen

1 Abs. 6, Nr. 7 Buchstabe b nicht betroffen, so dass seine Zulässigkeit gegeben ist. Die geplante Satzung nimmt jedoch landwirtschaftlich genutzte Flächen des derzeitigen Außenbereichs in Anspruch, womit ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet wird, der gem. § 1a BauGB ermittelt und kompensiert werden muss. Dem entsprechend wurde für den o. g. Plan eine Kompensationsermittlung durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist.

Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen. Sämtliche Flächen des Bestandes und der Planung wurden analysiert und mit einem Faktor versehen.

Als Ergebnis dieser Bewertung bleibt festzuhalten, dass eine Kompensation im Erweiterungsbereich mit einem Plus von 2050 erreicht wird, so dass weitere Maßnahmen nicht durchzuführen sind (s. Bilanzierung Arbeitshilfe NRW). Der Überschuss kann bei weiteren Planungen angerechnet werden.

4. Wasserwirtschaft

Trink- und Brauchwasser

Die Versorgung des Gebietes erfolgt über den Ausbau und Anschluss des vorhandenen Wassernetzes der Lörmecke Wasserwerke im Ortsteil Ebbinghausen.

Regen- und Abwasser

Der Ortsteil Ebbinghausen verfügt über ein gut funktionierendes Mischwassersystem, an das die bestehenden Gebäude angeschlossen sind und das für die geplanten neuen Baurechte ausreichend dimensioniert ist.

Anhang

Kreis Soest Flächenbilanz/Bauleitplanung Eingriffsbilanzierung gem. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft; Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen

Zur Satzung Ebbinghausen

Stand: Nov. 2005

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan Ausgangssituation)	Code (Lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (qm)	Grundwert A (Lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
	3.1	Ackerfläche	10100	2		2	20200
	8	Bäume, Gehölzgruppen	700	8		8	5600
Gesamtflächenwert A			10800				25800

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (S. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)	Code (Lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (Lt. Biotoptypenliste)	Fläche		Grundwert (Lt. Biotoptypenliste)	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 5 x Sp 6)	Einzelflächenwert (Sp 4 x Sp 7)
			qm	%				
	1.1	Überbaubare Fläche GRZ - Anteil 0,6 von 7055 m ²	4235		0		0	0
	4.1	Private Gärten	2885		2		2	5770
	8.1	Anpflanzungen	3680		6		6	22080
Gesamtflächenwert B			10800					27850

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)**+ 2050**