

BEGRÜNDUNG
ZUR
Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB
der Stadt Erwitte im Ortsteil Ebbinghausen

Soest, im Oktober 2000



HELLWEG
...Region im Herzen Westfalens

1. Bereich

Die Satzungsgebiete gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB mit einer Fläche von ca. 0,82 ha liegen am nördlichen Ortsrand von Ebbinghausen.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im Maßstab 1:2000 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 soll. Zu diesen Flächen gehören auch die o. g. Bereiche, die an Ausfallstraßen liegen und an deren gegenüberliegenden Straßenseiten bereits in überwiegenden Teilen eine Bebauung vorhanden ist. Hier bietet sich eine Verdichtung des Ortsrandes an. So ist im östlichen Bereich eine Bebauung auf vier Grundstücken geplant, während im westlichen Teil ein von der Ortsbevölkerung gewünschtes Gemeinschaftshaus mit einer angrenzenden Grünfläche als Spielplatznutzung gebaut werden soll.

Dieser Entwicklung soll mit dem Satzungsgebiet 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 städtebauliche Entwicklung jedoch planerisch sinnvoll einleiten zu können, soll mit den erweiterten Satzungsgebieten gem. § 34 Abs. 4, Nr. 3 BauGB die Grundlage für eine Bebaubarkeit geschaffen werden. Innerhalb der Erweiterungsbereiche sollen die Beurteilungskriterien nach § 34 BauGB gelten, die durch wenige Festsetzungen ergänzt werden, die notwendig sind, um bestehende Natur- und Landschaftsstrukturen zu erhalten.

Insbesondere wird Wert darauf gelegt, dass der Bereich um die Baumreihe entlang der östlichen Erschließungsstraße erhalten bleibt und nur unwesentlich durch Zufahrten durchbrochen wird. Weiterhin sollen die Anpflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern heimischer Art angelegt werden, so dass die neuen Baugrundstücke wirkungsvoll zum Außenbereich hin abgeschirmt werden.

3. Eingriffsregelung

Der erweiterte Satzungsbereich nimmt 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 og. Plan eine Kompensationsermittlung durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist.

Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen. Sämtliche Flächen des Bestands und der Planung wurden analysiert und mit einem Faktor versehen. Besonderen Wert wurde dabei auf den zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestand im östlichen Satzungsbereich gelegt.

Die Kompensation soll darum für die östliche Wohnbaufläche überwiegend auf einer größeren Fläche südlich der Grünfläche und in Form eines Grüngürtels zur freien Landschaft im Osten erfolgen, während für die Gemeinbedarfsfläche der Ausgleich über Anpflanzungen entlang der Westseite des Gemeinschaftshauses und der Grünfläche kompensiert wird. Zusammen mit den bereits vorhandenen Gehölzgruppen entsteht so bei max. Ausnutzung der überbaubaren Flächen ein fast 100%iger Ausgleich (s. Bilanzierung Arbeitshilfe NRW).

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. Die o.g. Erweiterungsbereiche liegen aber verhältnismäßig nah an Vorflutergräben, über die das anfallende Oberflächenwasser abgeleitet werden kann. So soll aus ökologischen Gründen i. S. des § 51a Landeswassergesetzes (LWG) das zukünftig anfallende Niederschlagswasser von den zu versiegelnden Flächen ortsnah in die Vorfluter eingeleitet werden bzw. auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden.

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: Juni 2000

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Fläche (qm)	Grundwert A <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
	2.1	Straßenrand (Straßenverkehrsfläche)	99	2		2	198
	3.1	Ackerfläche	4883	2		2	9766
	3.2	Intensivgrünland	3112	4		4	12448
	8	Bäume, Gehölzgruppen	633	8		8	5064
Gesamtflächenwert A			8727				27476

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Fläche		Grundwert <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
			qm	%				
	1.1	Überbaubare Fläche GRZ - Anteil 0,6	1844		0		0	0
	1.3	Überbaubare Fläche wassergeb. - Anteil	1230		1		1	1230
	1.5	Feldweg	284		2		2	568
	4.4	Grünfläche	1935		2		2	3870
	8	Anpflanzungen	2710		6		6	16260
	8	Erhalt: Bäume, Sträucher	724		7		7	5068
Gesamtflächenwert B			8727					26996

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

-480

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, Teil Ost

Stand: Juni 2000

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biototypenwertliste)</small>	Fläche (qm)	Grundwert A <small>(Lt. Biotop-typenwertliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
	2.1	Straßenrand (Straßenverkehrsfläche)	99	2		2	198
	3.2	Intensivgrünland	3112	4		4	12448
	8	Bäume, Gehölzgruppen	633	8		8	5064
Gesamtflächenwert A			3844				17710

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)</small>	Code <small>(Lt. Biotop-typenwert-liste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biototypenliste)</small>	Fläche		Grundwert <small>(Lt. Biotop-typenliste)</small>	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzel-flächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
			qm	%				
	1.1	Überbaubare Fläche GRZ - Anteil 0,6	1215		0		0	0
	1.3	Überbaubare Fläche Wassergeb. - Anteil	810		1		1	810
	8	Anpflanzungen	1095		6		6	6570
	8	Erhalt: Bäume, Sträucher	724		7		7	5068
Gesamtflächenwert B			3844					12448

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

-5262

Ergebnis: Die Wertdifferenz von 5262 Punkten kann z. B. durch eine Anpflanzung (Grundwert 6) auf einer Ackerfläche (Grundwert 2) mit einer Größe von ca. 1320 qm ausgeglichen werden.

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, Teil West

Stand: Juni 2000

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Ausgangssituation)</small>	Code <small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Fläche (qm)	Grundwert A <small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
	3.1	Ackerfläche	4883	2		2	9766
Gesamtflächenwert A			4883				9766

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. <small>(S. Plan Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes)</small>	Code <small>(Lt. Biotoptypenwertliste)</small>	Biototyp <small>(Lt. Biotoptypenliste)</small>	Fläche		Grundwert <small>(Lt. Biotoptypenliste)</small>	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert <small>(Sp 5 x Sp 6)</small>	Einzelflächenwert <small>(Sp 4 x Sp 7)</small>
			qm	%				
	1.1	Überbaubare Fläche GRZ - Anteil 0,6	629		0		0	0
	1.3	Überbaubare Fläche wassergeb. - Anteil	420		1		1	420
	1.5	Feldweg	284		2		2	568
	4.4	Grünfläche	1935		2		2	3870
	8	Anpflanzungen entlang v. Grün- u. Gemeinbedarfsfl.	297		6		6	1782
	8	Anpflanzungen südl.	1318		6		6	7908
Gesamtflächenwert B			4883					14548

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)

4782

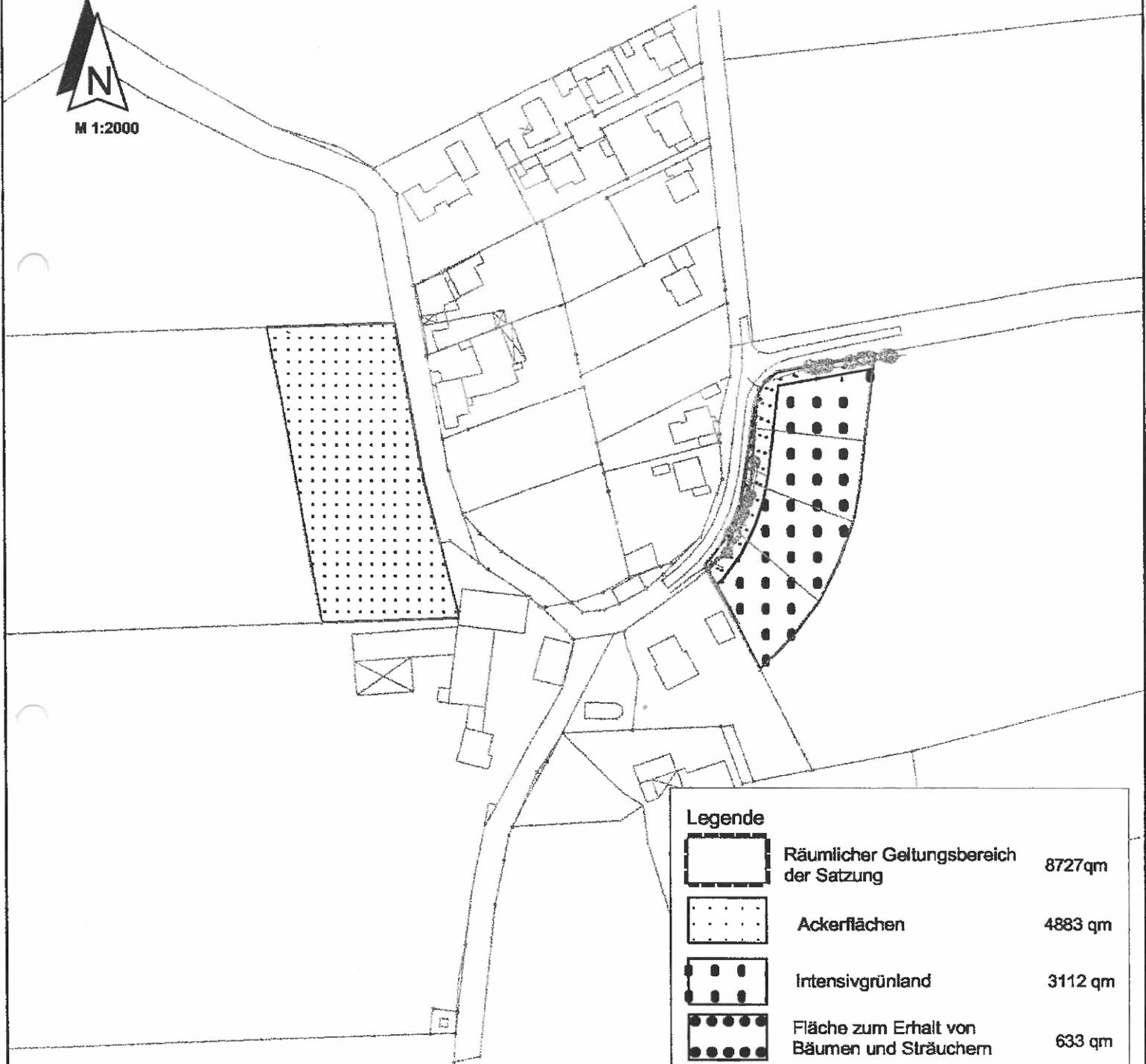
STADT ERWITTE ORTSTEIL *EBBINGHAUSEN*

SATZUNG

Billanzierung: Bestand



M 1:2000



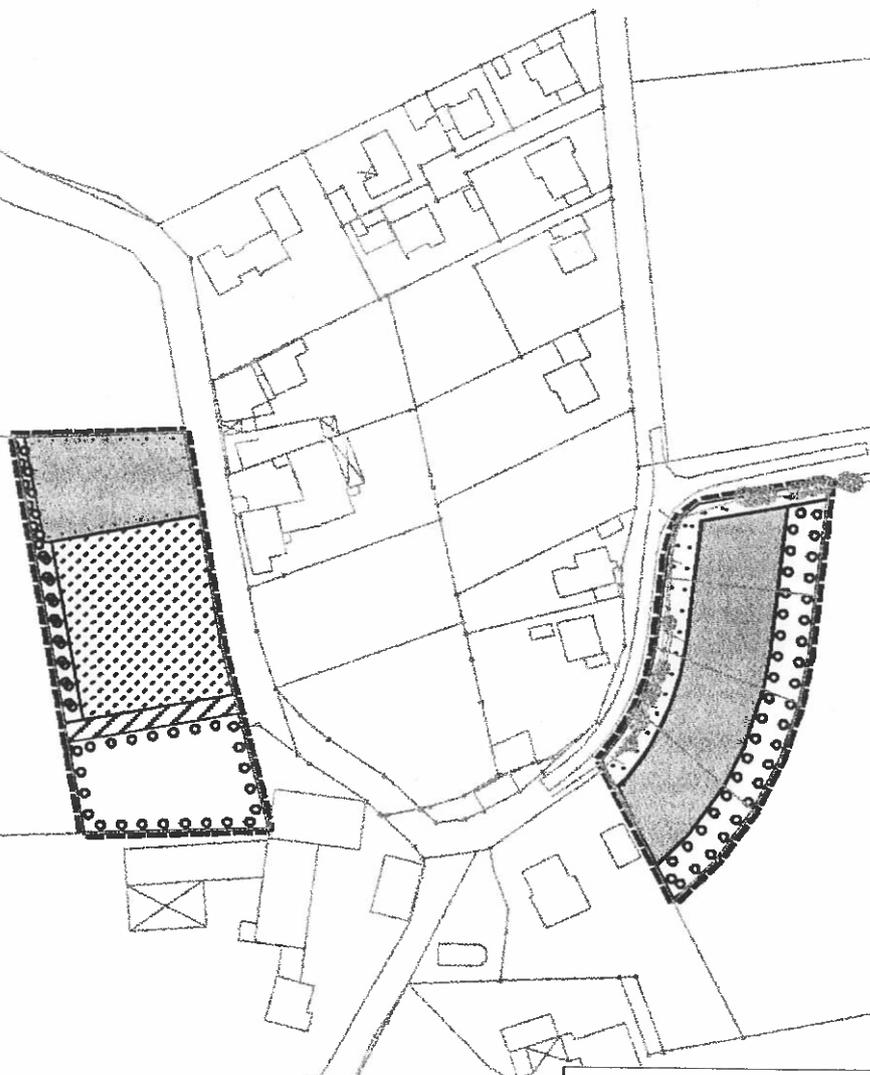
Legende

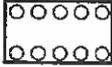
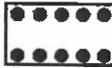
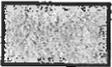
	Räumlicher Geltungsbereich der Satzung	8727 qm
	Ackerflächen	4883 qm
	Intensivgrünland	3112 qm
	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	633 qm
	Straßenverkehrsfläche	99 qm

STADT ERWITTE ORTSTEIL *EBBINGHAUSEN*

SATZUNG

Billanzierung: Planung



Legende	
	Räumlicher Geltungsbereich der Satzung 8727 qm
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern 2710 qm
	Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern 724 qm
	Grünfläche 1935 qm
	Feldweg 284 qm
	Überbaubare Fläche - versiegelter Anteil 2055 qm - wassergeb. Anteil 1019 qm