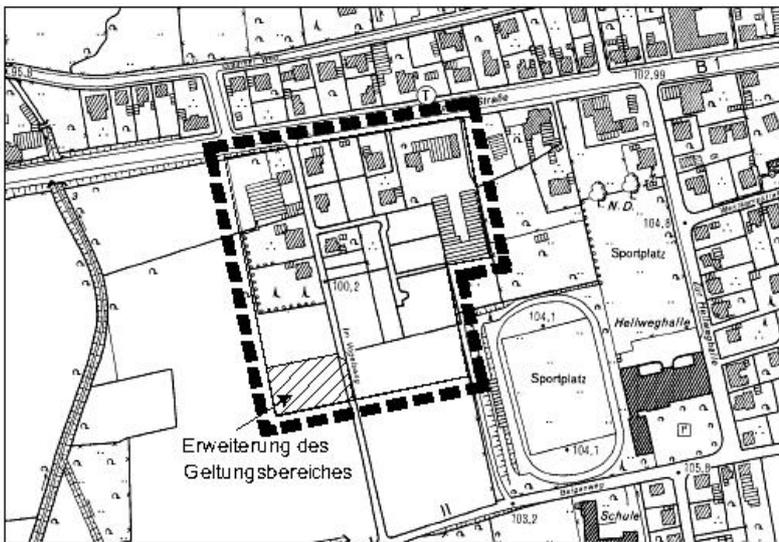


Begründung einschließlich Umweltbericht  
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan Erwitte Nr. 22

**„Im Vogelsang“,  
1. Änderung**



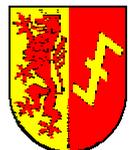
---

Erstellt vom  
Aufgabenbereich  
Stadtplanung  
August 2004

Verfahrensstand:  
Beteiligung Träger öffentlicher  
Belange  
und frühzeitige Bürgerbeteiligung

---

**Stadt Erwitte  
Fachbereich 3 Stadtentwicklung**



## **VORBEMERKUNGEN**

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 22 „Im Vogelsang“ beschlossen.

### **A) LAGE DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der südlichen Verlängerung der Straße „Im Vogelsang“ am Rande der bebauten Ortslage von Erwitte. Er umfasst einen Teilbereich des Grundstücks Gemarkung Erwitte, Flur 5, Flurstück 396. Die neu ausgewiesene Fläche hat eine Größe von etwa 3.240 m<sup>2</sup>. Sie wird zurzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche ohne hohen ökologischen Wert) bewirtschaftet.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil im M. 1:1.000 ersichtlich.

### **B) ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG**

Bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes war bereits beabsichtigt, auf diesem Grundstück eine überbaubare Fläche auszuweisen. Allerdings hat man zum damaligen Zeitpunkt davon abgesehen, da sich in diesem Bereich die mittelalterliche Wüstung „Glashem“ befindet und das Amt für Bodendenkmalpflege einer Bebauung nicht zugestimmt hat.

Nunmehr soll zwischen der Straße „Im Vogelsang“ und dem „Galgenweg“ durch das Abwasserwerk der Stadt Erwitte ein Verbindungssammler gebaut werden. Hierzu ist eine Inanspruchnahme des Flurstücks 396 unerlässlich. Da nun im Zusammenhang mit dem Aushub der Kanaltrasse Untersuchungen durch das Amt für Bodendenkmalpflege erforderlich sind, hat der Grundstückseigentümer die Ausweisung zweier Bauplätze beantragt. Im Gegenzug wird dem Abwasserwerk ein entsprechendes Durchleitungsrecht eingeräumt.

Die Bebauung in der Verlängerung der Straße „Im Vogelsang“ ist zweckmäßig, da es sich dabei um einen sinnvollen Abschluss des Ortsrandes handelt. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Mischbebauung. Hier besteht ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und landwirtschaftlicher Nutzung. Südwestlich an dieses Baugebiet grenzen Sport- und Freiflächen.

Diese Erweiterungsfläche bietet sich zur Bebauung an, auch im Hinblick auf den Ressourcen schonenden Flächenverbrauch im Außenbereich, da das Plangebiet durch die Verlängerung der Straße „Im Vogelsang“ kurzfristig erschlossen werden kann. Ziel ist es nun, im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Bauwünsche des Eigentümers zu realisieren.

### **C) BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN**

Als **Art der baulichen Nutzung** wird entsprechend der nördlich angrenzenden Bebauung, die überwiegend dem Wohnen dient, ein gegliedertes Mischgebiet (MI<sub>W</sub>) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Aus den allgemein zulässigen Nutzungen werden die sonstigen Gewerbebetriebe und die Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sich diese Nutzungen in die umgebende Bebauung nicht einfügen würden und der Störgrad hierdurch zu hoch wäre.

Das **Maß der baulichen Nutzung** wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Durch die Festsetzung einer

**eingeschossigen Bauweise** als **Einzel- und Doppelhäuser** und der Festsetzung einer **Grundflächenzahl von 0,3** wird die vorhandene Siedlungsstruktur der umgebenden Bebauung aufgenommen und städtebaulich sinnvoll auf diese Grundstücke übertragen. Um den unerwünschten massiven Wohnungsbau zu verhindern und die damit verbundenen Auswirkungen (z.B. Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, sind nur maximal **2 Wohneinheiten** (pro Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte) in den Wohngebäuden zulässig.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung der max. **Firsthöhe** gesteuert. Für eingeschossige Gebäude gilt eine Firsthöhe von max. 10,50 m, gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche. Mit der Firsthöhenbegrenzung wird der Übergang in die freie Landschaft erleichtert. Spezielle **Dachformen** werden nicht festgesetzt.

## **D) ERSCHLIESSUNG**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der Straße „Im Vogelsang“ als privater Erschließungsweg. Auch die Anlagen für die Entwässerung im Trennsystem müssen hier entsprechend erweitert werden.

Der Anschluss mit Trink- und Brauchwasser an das vorhandene Versorgungsnetz wird durch das Lörmecke Wasserwerk sichergestellt. Die Anlagen für die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

In dem Änderungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

## **E) IMMISSIONSSCHUTZ**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Verkehrslärberechnung durchgeführt. Da erhöhte Belastungen aber nur im Bereich direkt an der B1 festgestellt wurden, müssen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes keine Festsetzungen für den passiven Schallschutz getroffen werden. Ebenso wurde eine Immissionsbetrachtung durch Prof. Dr.-Ing. Schirz durchgeführt. In Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt Lippstadt wurde daraufhin in Abstimmungsgesprächen die Plangebietsaufteilung vorgenommen, wobei ebenfalls die Sportlärsituation ausreichend berücksichtigt wurde.

Schädliche Immissionen durch den direkt östlich angrenzenden Pferdestall sind aufgrund der Anzahl der Tiere nicht zu erwarten.

## **F) NATUR UND LANDSCHAFT**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes bereitet gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorzunehmen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Als Eingriff sind die Neuversiegelung bislang offener Bodenflächen, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäude und Erschließungsanlagen sowie der Landschaftsverbrauch und Verlust der Fläche als Lebensraum für wildlebende Pflanzen- und Tierarten zu berücksichtigen. Für die Bewertung der Eingriffe wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen.

<b>A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b>					
1	2	3	4	5	6
Flächennr.	Code	Biotop/Flächentyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert	Einzelflächenwert
3.		Landwirtschaftliche Nutzfläche			
	3.2	Acker	3.240	2	6.480
		<b>Gesamtflächenwert A:</b>	<b>3.240</b>		<b>6.480</b>
<b>B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>					
1	2	3	4	5	6
Flächennr.	Code	Biotop/Flächentyp	Fläche m <sup>2</sup>	Grundwert	Einzelflächenwert
1.		Versiegelte oder teilversiegelte Flächen			
	1.1	Überbaubare Fläche GRZ 0,3	706	0	0
	1.3	50% GRZ, teilw. versiegelt	353	0.5	176
	1.1	Straßenverkehrsfläche	73	0	0
4		Grünflächen			
	4.2	Nicht überbaubare Fläche, Ziergarten,	1556	2	3112
8		Gehölze			
	8.1	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	552	6	3312
		<b>Gesamtflächenwert B:</b>	<b>3.240</b>		<b>6.600</b>
<b>C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A):</b>					<b>+120</b>

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung errechnet ein Überhang von 120 Werteeinheiten. Damit ist der Eingriff in Natur und Landschaft innerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

## **G) DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-93750, FAX: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 6 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 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNW)

## H) UMWELTBERICHT

Für die geplante Änderung des Bebauungsplanes erfolgt lediglich eine Erweiterung der überbaubaren Fläche sowie eine geringfügige Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße. Die umgebende Bebauung ist geprägt durch eine enge Nachbarschaft von unterschiedlichen Nutzungen. Wohnen, Landwirtschaft, Gewerbe und Sport- und Freizeiteinrichtungen existieren hier nebeneinander.

Bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes war bereits beabsichtigt, auf diesem Grundstück eine überbaubare Fläche auszuweisen. Allerdings hat man zum damaligen Zeitpunkt davon abgesehen, da sich in diesem Bereich die mittelalterliche Wüstung „Glashem“ befindet und das Amt für Bodendenkmalpflege einer Bebauung nicht zugestimmt hat. Nunmehr haben sich aber alle Beteiligten auf eine abgestimmte Vorgehensweise für die Bebauung des Grundstücks, für die Errichtung eines Kanals für das Abwasserwerk Erwitte sowie für archäologische Untersuchungen durch das Amt für Bodendenkmalpflege geeinigt.

Für den Menschen sind sowohl wohnumfeldabhängige Faktoren, wie die Wohnfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion sowie Aspekte des Lärmschutzes, aber auch wirtschaftliche Funktionen im Rahmen der weiteren Betrachtung von Bedeutung.

Das Vorhaben belastet die Anwohner nur sehr geringfügig aufgrund eines leicht erhöhten Verkehrsaufkommens. Da sich die geplanten Gebäude in ihrer Gestaltung der umgebenden Bebauung anpassen und mit einer Grundflächenzahl von nur 0,3 bebaubar sind, ist die ästhetische und optische Beeinträchtigung zu vernachlässigen.

Der Änderungsbereich wird z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Seltene oder bedrohte Tiere und Pflanzen kommen aufgrund der jetzigen Nutzung und der Nähe zur Wohnbebauung nicht vor. Durch das geplante Vorhaben wird es nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Störung des Naturhaushaltes im Sinne des Landschaftsgesetzes kommen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind durch das Vorhaben aufgrund der geringen Flächengröße als sehr gering zu bewerten. Bodenbelastungen in Form von Altlasten und Altstandorten sind nicht bekannt.

Aufgrund der relativ geringen Flächengröße und der Höhe der geplanten Gebäude kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse. Frischluftminderung und ansteigende Temperaturen als Folge von großer, verdichteter Bebauung sind hier nicht zu erwarten, da sich das geplante Bauvorhaben in der Höhe und im Volumen dem benachbarten Gebäuden angepasst.

Da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Verdichtung des Ortsrandes handelt, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten.

Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Wissensstand im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Sachgüter bestehen in Form landwirtschaftlicher Nutzfläche, die einen entsprechenden finanziellen Wert darstellen. Der Verlust der Substanz wird durch den finanziellen Erlös beim Verkauf der Flächen ausgeglichen.

Die räumlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan sind insgesamt als nur sehr gering zu bewerten.

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt lässt sich primär durch alternative Standortentscheidungen erreichen. Da es sich bei den Vorhaben um die Verdichtung einer offenen, bereits verkehrsmäßig erschlossenen Flächen am südöstlichen Ortsrand von Erwitte handelt, wäre die Alternative weitere Ausweitung des Siedlungsgebietes in den

Außenbereich. Die überbaubare Fläche wurde auf das nur unbedingt erforderliche Maß festgesetzt.

Jede städtebauliche Planung stellt einen Eingriff in den Bestand dar. Durch die Änderung dieses Bebauungsplanes wird die Voraussetzung geschaffen, den Ortsrand zu verdichten. Die Auswirkungen auf die o.a. Schutzgüter sind nicht oder nur im geringen Ausmaß zu erwarten. Durch die entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan wird ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft herbeigeführt. Die umweltrelevanten Auswirkungen, die durch die Planung entstehen können, sind nicht so erheblich und nachhaltig, dass sie die Durchführung der Planung verhindern sollten.

Erwitte, im August 2004