

Stadt Erwitte

Aufgabenbereich 302

Bauleitplanung in Erwitte

**Begründung zur Änderung der Satzung
gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
der Stadt Erwitte für den
Ortsteil Völlinghausen**

1: VORBEMERKUNGEN

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 21.02.2001 die Erweiterung der Satzung über die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Völlinghausen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

2. SATZUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfaßt den bestehenden Satzungsbereich „Holtkampsiedlung“ und die Erweiterung der Außenbereichsfläche östlich der L 748 (Kliever Straße). Der Änderungsbereich westlich der Kliever Straße, der in der ursprünglichen Fassung der Satzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern heimischer Art gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzt wurde aber noch nicht angepflanzt ist, wird bis auf einen 7 m Streifen im Süden im Übergang zur freien Landschaft reduziert, so dass hier ein zusätzlicher Bauplatz entstehen kann. Die Größe der Satzungserweiterung umfasst eine Fläche von 0,76 ha. Die genaue Abgrenzung des geltenden und erweiterten Satzungsbereiches ist dem Planteil im M.1:2000 zu entnehmen. Auch die Ausgleichsfläche, die überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches der Satzung liegt, ist dem Planteil zu entnehmen.

3. ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Änderung dieser Satzung ist die Erweiterung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils um weitere Bauplätze entlang einer bestehenden Erschließungsstraße. Der Ortskern von Völlinghausen ist geprägt durch ein Nebeneinander von intakten landwirtschaftlichen Betrieben und einer dem Charakter des Dorfes angepassten Wohnbebauung. Es sind zwar im Innenbereich von Völlinghausen noch einige größere Freiflächen vorhanden, aber eine Bebauung dieser Flächen scheitert an der Nähe bzw. Lage zu landwirtschaftlichen Betrieben oder an der mangelnden Bereitschaft der Eigentümer zum Verkauf dieser Flächen.

Der Bereich liegt an der Ausfallstraße von Völlinghausen. Die gegenüberliegende Straßenseite ist bereits überwiegend bebaut. Hier bietet sich eine Verdichtung des Ortsrandes an. Durch diese Erweiterung kann ein sinnvoller Abschluß der bebauten Ortslage von Völlinghausen erreicht werden.

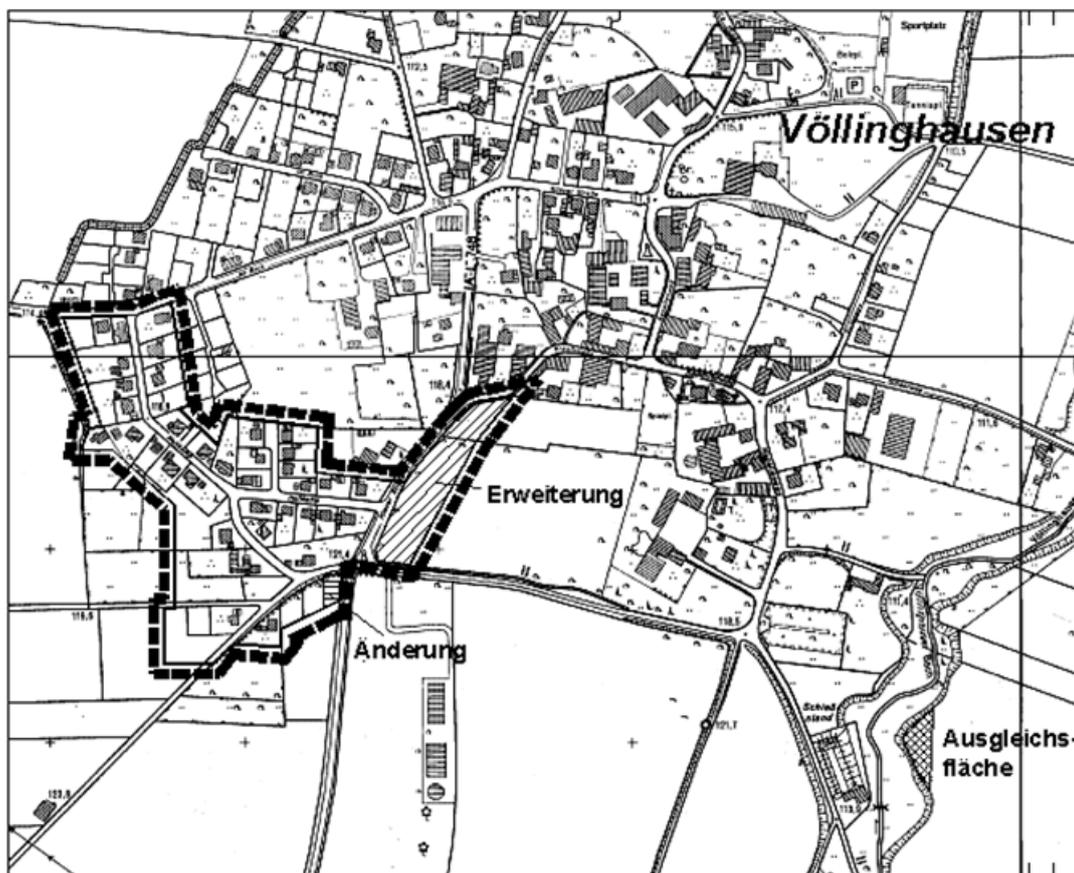
Die planerischen Voraussetzungen für die Bebauung dieser Grundstücke soll über die Satzungserweiterung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erreicht werden. Innerhalb der Satzung gelten für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben die Kriterien nach § 34 BauGB, d.h. ein Vorhaben ist dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Darüber hinaus werden in der Satzung nur einige wenige Festsetzungen getroffen, die notwendig sind, um bestehende Landschaftsbestandteile zu erhalten bzw. zu ergänzen.

3. EINGRIFFSREGELUNG

Die Satzungserweiterung schafft die Voraussetzung für die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche. Dadurch wird gem. § 8a Bundesnaturschutzgesetz ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 1a) Abs. 2 Nr. 2 BauGB verpflichtet, Maßnahmen zur Vermeidung

und Minderung bzw. zum Ausgleich und Ersatz vorzunehmen. Demzufolge wurde für die Satzungserweiterung eine Kompensationsberechnung durchgeführt, die Bestandteil dieser Begründung ist. Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW hinzugezogen.

Der Ausgleich erfolgt weitgehend außerhalb des Satzungsbereiches auf dem Grundstück Gemarkung Völlinghausen Flur 7, Flurstück 21. Diese Fläche befindet sich auch im Besitz eines Eigentümers der geplanten Wohnbaugrundstücke entlang der Kliever Straße. Die Ausgleichsfläche liegt südöstlich des Satzungsbereiches entlang des Völlinghauser Baches. In diesem Bereich plant der Wasserverband Obere Lippe die Renaturierung des Manninghofer Baches bzw. des Völlinghauser Baches. In Ergänzung der Maßnahmen des Wasserverbandes Obere Lippe sollen an der östlichen Seite oberhalb des Prallhanges auf der landwirtschaftlichen Fläche Feldgehölze angepflanzt werden.



Darüber hinaus wird auf dem zu Wohnbauzwecken umgewandelten Grundstück westlich der Kliever Straße im Übergang zur freien Landschaft ein 7 m breiten Pflanzstreifen und im südlichen Erweiterungsbereich zum Schutz und zur Abgrenzung der erhaltenswerten Bruchsteinmauer eine Pflanzfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB festgesetzt. Auf diesen Flächen sind Bäume und Sträucher aus folgender Liste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten: Gemeiner Hartriegel, Haselnuß, eingriffeliger Weißdorn, Traubenkirsche, Schlehe, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Heckenrose, Pfaffenhütchen, Eberesche und Vogelbeere.

Durch diese o.g. Maßnahmen entseht eine vollständige Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft (s. nachfolgende Bilanzierung).

Eingriffsbilanzierung für die Grundstücke Gemarkung Völinghausen, Flur 4, Flurstücke 288 und 289 (jeweils tlw.) Flur 4, Flurstück 381 (tlw.)

| A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes | | | | | |
|--|------|--|-----------------------|-----------|-------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Flächennr. | Code | Biotop/Flächentyp | Fläche m ² | Grundwert | Einzelflächenwert |
| 3. | | Landwirtschaftliche Nutzfläche | | | |
| | 3.2 | Acker | 6.968 | 2 | 13.936 |
| | 3.2 | Acker (Ausgleichsfläche außerhalb des Satzungsgebietes, Völinghausen, Flur 7, Flurstück 21) | 1.000 | 2 | 2.000 |
| | 3.2 | Intensivgrünland | 653 | 4 | 2.612 |
| 8. | | Gehölze | | | |
| | 8.2 | Einzelbäume entlang der Kliever Straße (1 Eiche à 100m ² Trauffläche, 4 Straßenbäume, jung à 50m ² Trauffläche, 4 Pappeln à 10m ²) | 340 | 8 | 2.720 |
| | | Gesamtflächenwert A: | | | 21.268 |
| B. Zustand des Untersuchungsraumes gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Flächennr. | Code | Biotop/Flächentyp | Fläche m ² | Grundwert | Einzelflächenwert |
| 1. | | Versiegelte oder teilversiegelte Flächen | | | |
| | 1.1 | Überbaubare Fläche GRZ 0,4 | 2.514 | 0 | 0 |
| | 1.3 | Nicht überbaubare Fläche, Ziergarten | 3.772 | 2 | 7.544 |
| 8. | | Gehölze | | | |
| | 8.1 | Anpflanzungen von Hecken, Gebüsche, Feldgehölzen | 1.335 | 6 | 8.010 |
| | 8.1 | Anpflanzungen von Hecken, Gebüsche, Feldgehölzen auf dem Grundstück Flur 7, Flurstück 21 | 1.000 | 6 | 6.000 |
| | | Gesamtflächenwert B: | | | 21.554 |
| C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A): | | | | | + 286 |

4. ERSCHLIESSUNG

Da die Grundstücke an einer ausgebauten Dorfstraße liegen, sind Maßnahmen für eine verkehrsmäßige Erschließung nicht erforderlich. Gleichwohl muss an der östlichen Seite der Kliever Straße ein Bürgersteig angelegt werden, da die Kliever Straße eine Hauptverkehrsstraße ist. Da es sich bei der Kliever Straße um eine Landstraße handelt wird die Anlage eines Hochbordes durch das Land NRW bezuschusst.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Ortsteil Völinghausen über ein Trennwassersystem, welches für diese Maßnahme ausgebaut werden muss. Auf die östliche Seite der Kliever

Straße muss sowohl ein Schmutz- wie auch ein Regenwasserkanal gebaut werden. Der Regenwasserkanal wird wiederum auch vom Land NRW bezuschusst. Die Stadt Erwitte wird mit den Grundstückseigentümern ein Erschließungsvertrag abschließen, in dem sich die Eigentümer verpflichten, die Erschließungsanlagen auf eigene Kosten zu erstellen. Die tatsächlich entstehenden Kosten für die Grundstücksentwässerung hat die Stadt dem Erschließungsträger zu einem späteren Zeitpunkt zu erstatten.

Die Anlagen für die Versorgung mit Wasser, Strom, und Telefon werden von den zuständigen Versorgungsbetrieben sichergestellt.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Nähe der geplanten Satzungserweiterung befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung. Ein Eigentümer der Erweiterungsfläche hat ein Immissions-Messbericht (Rastermessungen nach der Geruchsmissions-Richtlinie - GIRL) in Auftrag gegeben, mit dem Ziel, festzustellen, ob die in der GIRL genannten Grenzwerte im Beurteilungsgebiet eingehalten werden. In der GIRL wird ein Verfahren zur Beurteilung von Geruchsmissionen vorgegeben. Da die geplante Baufläche als Dorfgebiet zu beurteilen ist, dürfen hier höchstens an 15 % der Jahresstunden Geruchsmissionen auftreten.

Die Rastermessung nach GIRL hat ergeben, dass während der Messzeit von Mai bis November 2001 der Grenzwert von 15 % der Jahresstunden auf allen Rasterflächen eingehalten wurde (s. Immissions-Messbericht der INFA – Institut für Abfall- und Abwasserwirtschaft GmbH, Berichts-Nr. UIM 82 01 53, Beckum 28.02.2002).

Erwitte, im Mai 2003