



Begründung zur Ergänzung der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile

1. Änderungsbeschluss und Änderungsanlass

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 30.11.2006 beschlossen, die seit dem 05.05.1979 rechtskräftige Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile um einen Teilbereich des am Michael-Keller-Weges gelegenen Grundstücks, Gemarkung Ostbevern, Flur 21, Flurstück 277 tlw. zu ergänzen.

Im Jahre 2003 wurde das südlich angrenzende Grundstück (Michael-Keller-Weg 8) bereits im Rahmen einer Ergänzung der Innenbereichssatzung einbezogen.

Planungsrechtlich liegt der angesprochene Bereich zwischen dem Anwesen Michael-Keller-Weg 8 und der Hofstelle Michael-Keller-Weg 12 im Außenbereich gem. § 35 BauGB. Ein Teil dieser Fläche soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. Beidseitig des Michael-Keller-Weges ist bereits eine Wohnbebauung vorhanden. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung der Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, da die einzubeziehende Fläche durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche entlang des Michael-Keller-Weges entsprechend geprägt ist.

2. Änderungsziel und Darstellung im Flächennutzungsplan

Durch die Ergänzung der Innenbereichssatzung um das Änderungsgrundstück soll hier eine Wohnbaunutzung in Anlehnung an den vorhandenen Bestand ermöglicht werden. Die Erweiterungsfläche hat eine Größe von rd. 650 m²

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt zur Zeit für den Ergänzungsbereich eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung dar. Aufgrund der Geringfügigkeit und Parzellenunschärfe ist eine zeitgleiche Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Die Anpassung des Flächennutzungsplanes wird zu einem späteren Zeitpunkt in einer Sammeländerung vorgenommen.

3. Derzeitige Situation

Momentan werden die Grundstücke auf der östlichen Seite des Michael-Keller-Weges bis einschließlich des Grundstücks Michael-Keller-Weg 8 in einer Tiefe von 35 m durch die Innenbereichssatzung erfasst. In dieser Bauzeile sind sowohl 1-geschossige als auch 1 ½ geschossige Wohngebäude vorhanden.

Westlich des Michael-Keller-Weges befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan „Wischhaus“. Dieses Baugebiet ist in einer 1 ½-geschossigen Bauweise bebaut.



Das in den Innenbereich einzubeziehende Grundstück, zwischen dem Grundstück Michael-Keller-Weg 6 und der Hofstelle Michael-Keller-Weg 12 gelegen, wird derzeit als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt.

4. Belange von Natur und Freiraum

Der Ergänzungsbereich wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche ist eben und nicht strukturiert. Die Umwandlung der Ackerfläche in Baufläche bedeutet einen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft, der auszugleichen ist. Das geringe Biotopwertdefizit von 44 Biotopwertpunkten wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB durch Einzelbaumpflanzungen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ausgeglichen.

5. Immissionsschutz

Nördlich des Erweiterungsbereichs liegt die Hofstelle Michael-Keller-Weg 12, auf der im Nebenerwerb jährlich rd. 200 Schweine gemästet werden. Der auf der Hofstelle vorhandene Güllehochbehälter ist abgedeckt.

Im August 2006 wurde ein Geruchsgutachten für die Nutzung des Grundstückes durch das Ingenieurbüro Richters & Hüls aus Ahaus erstellt.

Die maximale Geruchswahrnehmungshäufigkeit an dem geplanten Wohnhaus, verursacht durch die benachbarte Hofstelle Michael-Keller-Weg 12, liegt bei max. 10 % bzw. 11 % er Jahresstunden.

Dieses Ergebnis ist bei einer Einstufung des Erweiterungsbereiches als MD-Gebiet entsprechend der Festsetzung im angrenzenden Bebauungsplan „Wischhaus“ als akzeptabel anzusehen.

Zu berücksichtigende Lärmimmissionen sind nicht zu erkennen.

6. Ver- und Entsorgung/verkehrliche Anbindung

Die Strom- und Gasversorgung sowie die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch die Energieversorgung Ostbevern über die im Michael-Keller-Weg vorhandenen Leitungsnetze.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über einen vorhandenen Schmutzwasserkanal im Michael-Keller-Weg zur gemeindlichen Kläranlage.

Das anfallende Niederschlagswasser wird ortsnah in einen Vorfluter eingeleitet.

Die verkehrliche Erschließung des Ergänzungsbereichs erfolgt von der Wischhausstraße über den vorhandenen Wirtschaftsweg Michael-Keller-Weg, der noch auf dem Teilstück zwischen den Einmündungen „Wieskesholde“ und „Holtkamp“ auszubauen ist.



7. Altlasten/Kampfmittelvorkommen

Altlasten bzw. Altablagerungen sind nicht bekannt.

Kampfmittelvorkommen können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Vorlage eines Bauantrages wird der Staatl. Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg um Prüfung und Stellungnahme gebeten.

8. Denkmalpflege

Das Fachwerkgebäude Michael-Keller-Weg 2 (Haus Wischhaus) steht unter Denkmalschutz. Da keine Sichtbeziehung zu dem später zu bebauenden Erweiterungsgrundstück besteht, ist eine Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange auszuschließen.

9. Sonstige Belange

Weitere Belange sind durch die Erweiterung der Innenbereichssatzung nicht betroffen.

Ostbevern, 26.02.2007

In Vertretung

Heinz Nünning



Anhang

zu der Begründung zur Erweiterung der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Gemeinde Ostbevern

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotops multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und dem Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) ist auszugleichen.

Zur Bemessung der möglichen Versiegelung auf dem Erweiterungsgrundstück wird als Orientierungswert die Grundflächenzahl 0,4 zugrundegelegt.

Tabelle 1: Bewertungsrahmen für bestehende Flächennutzungen

| Nr. | Biotope | qm | Faktor | qm x Faktor |
|-----|-------------|-----|--------|-------------|
| 4. | Ackerfläche | 650 | 0,30 | 195 |
| | Summe | 650 | | 195 |

Die Erweiterungsfläche ist 650 qm groß und hat eine Wertigkeit von 195 Punkten

Tabelle 2: Bewertungsrahmen für geplante Flächennutzung

| Nr. | Biotope | qm | Faktor | qm x Faktor |
|-----|---|-----|--------|-------------|
| 1. | Versiegelte Flächen (Häuser, Garagen, Carports) bei einer GRZ von 0,4 | 260 | 0,00 | 0,00 |
| 2. | Wassergebundene Decken, Pflasterflächen psch. 70 qm | 70 | 0,10 | 7,00 |
| 6. | Gartenflächen, private Grundstücksflächen (Hausgärten) | 200 | 0,30 | 60,00 |
| 18. | Feldgehölze, Hecken | 120 | 0,70 | 84,00 |



| | | | |
|--|-------|-------|--------|
| | Summe | 1.000 | 151,00 |
|--|-------|-------|--------|

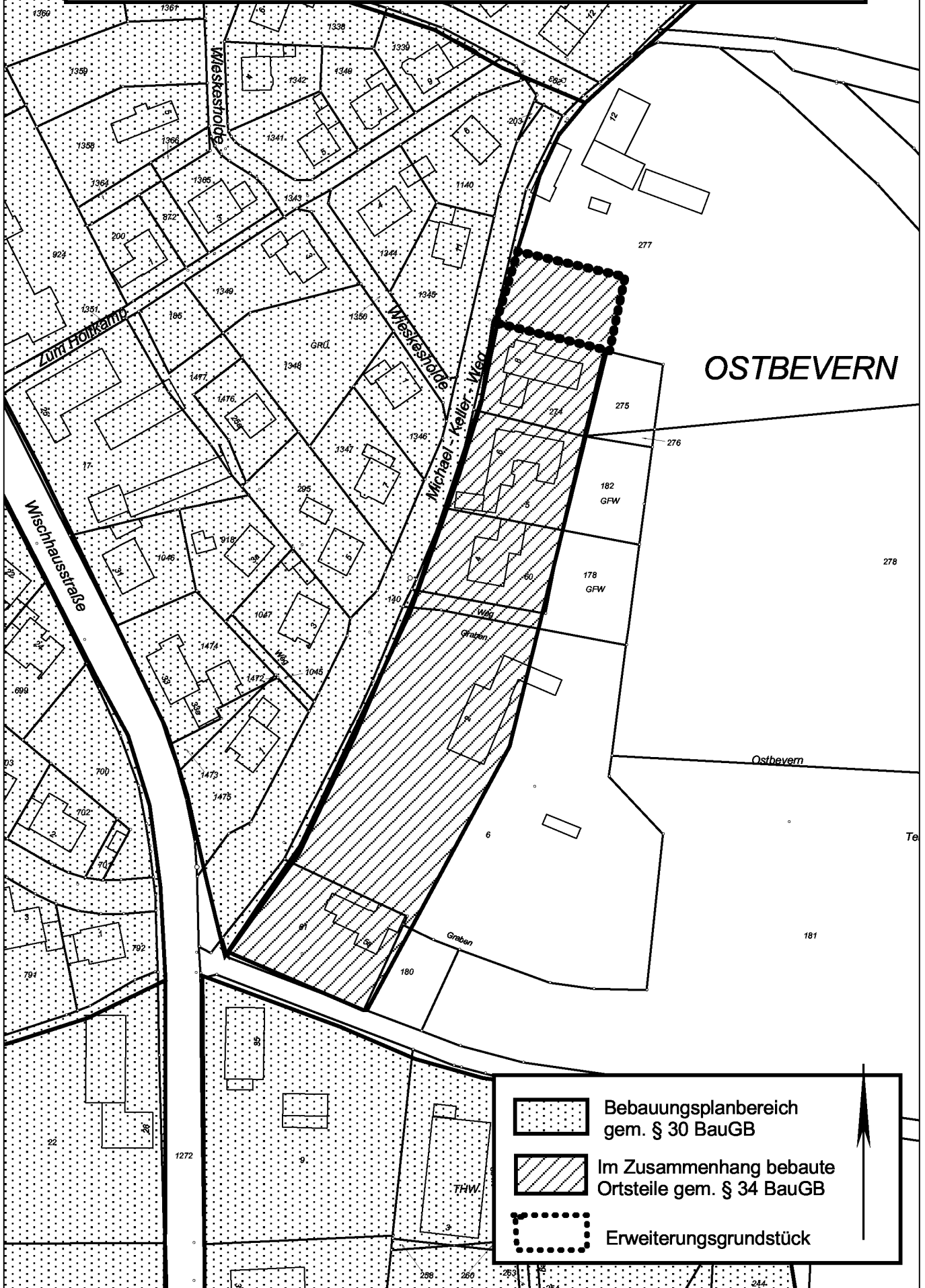
Die Fläche des Erweiterungsgrundstücks erreicht eine Wertigkeit von 151 Punkten.

Tabelle 3: Biotopwertdefizit

| | |
|-----------------------------|-------|
| Summe Flächenbilanz Planung | 195 |
| Summe Flächenbilanz Bestand | - 151 |
| Saldo (Planung – Bestand) | - 44 |

Das berechnete Ausgleichsdefizit in Höhe von 44 Biotopwertpunkten wird auf dem Grundstück durch Pflanzen von Einzelbäumen ausgeglichen.

Kartenauszug zu der Ergänzungssatzung der Innenbereichssatzung der Gemeinde Ostbevern für den Bereich Michael-Keller-Weg



OSTBEVERN

Bebauungsplanbereich
gem. § 30 BauGB

Im Zusammenhang bebaute
Ortsteile gem. § 34 BauGB

Erweiterungsgrundstück