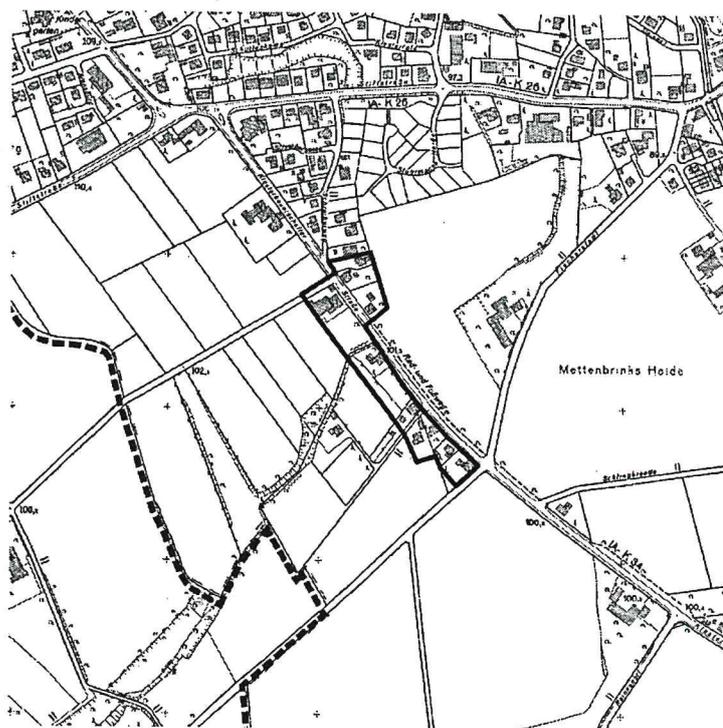


Ergänzungssatzung »Klosterbauerschafter Straße«

Begründung

Gemeinde Kirchlengern
Stand: 30.11.2003



Inhalt

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen	2
1.1 Beschluss zur Satzungsaufstellung	2
1.2 Planungsanlass und derzeitige Situation	2
1.3 Räumlicher Geltungsbereich	2
1.4 Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.5 Umweltrechtliche Belange	3
2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung	3
2.1 Einfügungsgebot	3
2.2 Art der baulichen Nutzung	3
2.3 Maß der baulichen Nutzung	4
3. Erschließung	4
4. Belange von Natur und Landschaft	4
5. Wasserwirtschaftliche Belange	5
6. Ver- und Entsorgung	5
7. Altlasten	5
8. Immissionsschutz	5
9. Denkmalschutz	5
10. Sonstige Belange	5
11. Flächenbilanz	6

Anlage: Eingriffsbilanz

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

1.1 Beschluss zur Satzungsaufstellung

Der Planungsausschuss der Gemeinde Kirchlengern hat in seiner Sitzung am 11.03.2020 beschlossen, südöstlich der bestehenden „Abrundungssatzung Klosterbauerschafter Straße“ die „Ergänzungssatzung Klosterbauerschafter Straße“ gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

1.2 Planungsanlass und derzeitige Situation

Planungsanlass war eine Bauvoranfrage zur Bebauung bisher unbebauter Parzellen an der südwestlichen Seite der Klosterbauerschafter Straße / K 34.

Um auf die Nachfrage nach Bauland reagieren zu können, stellt die Ergänzung der Wohnbebauung in der bereits lückenhaft bestehenden Bebauung eine sinnvolle Nutzung und Einbindung dieser verbliebenen Restflächen dar. Die Versorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Nähe zum nördlich gelegenen Zentrum des Ortsteils Klosterbauerschaft gesichert.

Das ca. 1,8 ha große Satzungsgebiet an der K 34 liegt im Nordwesten der Gemeinde Kirchlengern und erstreckt sich vorwiegend südwestlich der Klosterbauerschafter Straße. Nordwestlich anschließend besteht bereits eine Abrundungssatzung aus dem Jahr 1993.

Insgesamt handelt es sich um ca. 4-5 Neubaugrundstücke auf der westlichen Seite der Klosterbauerschafter Straße. Gleichzeitig entsteht mit der Satzung die Möglichkeit von Um- und Anbauten für die bestehende Wohnbebauung.

Die ausschließliche Wohnnutzung im Satzungsgebiet ist durch ein- bis zweigeschossige Einzelhäuser mit Gärten geprägt. Die derzeit unbebauten Parzellen werden landwirtschaftlich als Acker und als Intensivgrünland (u.a. Pferdeweide) genutzt. Zentral im Plangebiet beginnt ein Graben, der sich in seinem weiteren Verlauf erweitert und in ein mit Gehölzen bestandenes Siek übergeht.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst die Flurstücke 646, 597, 73, 187, 143, 148, 244 und Teile der Flurstücke 114, 243, 245, 246 und 123, 124 und 129 der Flur.... an der Klosterbauerschafter Straße. Der wesentliche Teil liegt auf der westlichen Straßenseite. Auf der östlichen Seite werden zwei bebaute Parzellen erfasst, um den Anschluss an das bestehende Planungsrecht (Abrundungssatzung 1993) zu erhalten.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Geltungsbereich der Satzung ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Für eine Ergänzungssatzung ist gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB keine Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan erforderlich. Dennoch soll eine entsprechend geänderte Darstellung als Wohnbaufläche im Zuge des nächsten FNP-Änderungsverfahrens übernommen werden.

Landesplanerische Belange aufgrund der Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes stehen der Änderung des FNP mit der städtebaulichen Begründung zur Satzung dann nicht mehr entgegen.

Der Geltungsbereich der Satzung liegt im Landschaftsschutzgebiet 3.2.1.1 „Ravensberger Hügelland“. Mit der Rechtsverbindlichkeit der Satzung treten die Festsetzungen des Landschaftsplanes gem. § 29 (4) LG NW außer Kraft.

1.5 Umweltrechtliche Belange

Eine Verpflichtung zur Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 3a UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) besteht für das Vorhaben nicht. Die Prüf- und Schwellenwerte der Anlage 1 zum UVPG werden nicht erreicht.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Einfügungsgebot

Die in der Ergänzungssatzung zu treffenden Festsetzungen sollen lediglich eine Rahmenvorgabe für die wesentlichen Bebauungsmerkmale sein. Darüber hinausgehende Kriterien für die zulässige Bebauung ergeben sich aus der vom angrenzenden baulichen Bestand ausgehenden Prägung gemäß § 34 (1) i.V.m. § 30 BauGB.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Umgebungsnutzung in der bestehenden Abrundungssatzung entspricht dem Baugebietstyp eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO.

Eine entsprechende Festsetzung erfolgt auch für die zu ergänzende bauliche Verdichtung gemäß § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Die standortgünstige Lage an der K 34 könnte durchaus für weitere das vorhandene Wohnen nicht störende Nutzungen geeignet sein, auch wenn die Vorprägung mit Wohnbebauung gegeben ist. Allerdings werden sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden dem Charakter der Ortseinfahrt nicht entsprechen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Um die Vorprägung des Gebietes auch im Hinblick auf die Gestaltung zu sichern, ist es sinnvoll, weitere Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 1 zum Maß der baulichen Nutzung zu treffen, da das Ortsbild der Dorfbauerschaft mit der Gestaltung der Einfahrtsstraße geprägt wird.

Entsprechend der umgebenden Struktur wird hier ausschließlich eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und / oder Doppelhäuser vorgesehen.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird pro Wohngebäude auf 2 WE beschränkt, um den Charakter der Umgebungsbebauung zu wahren, d. h., dass Mehrfamilienhäuser auszuschließen sind.

Die festgesetzte maximale Zweigeschossigkeit entspricht ebenfalls der umgebenden Bebauung. Die Dachneigung als Festsetzung gem. § 86 BauONV sichert die optische Höhenentwicklung im Zusammenhang mit Trauf- und Firsthöhenbegrenzung und vermittelt zwischen der bestehenden Bausubstanz.

Die rückwärtig überbaubaren Grundstücksbereiche orientieren sich mit den festgesetzten Baugrenzen am Bestand.

Eine Grundflächenzahl wird nicht festgesetzt, da die Obergrenze lt. BauNVO einzuhalten ist.

3. Erschließung

Die das Satzungsgebiet tangierende bzw. querende K 34 verbindet die K 26 (Stiftstraße) im Norden mit der K 35 (Neue Straße) im Osten.

Die Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt über die vorhandene Klosterbauerschafter Straße, die auf der nordöstlichen Seite durch einen Rad- und Fußweg begleitet wird.

Die im Satzungsgebiet liegenden nach Südwesten führenden zwei Wegeparzellen sind öffentliche Verkehrsflächen und werden als solche gesichert.

Die gemäß BauO NRW erforderlichen Stellplätze werden auf den privaten Grundstücken ausreichend zur Verfügung gestellt. Öffentliche Parkplätze werden nicht angeboten.

4. Belange von Natur und Landschaft

Mit der Realisierung der Ergänzungssatzung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 18 ff BNatSchG verbunden, der nach § 1a BauGB zu bilanzieren und auszugleichen ist.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ergibt ein Defizit von 9.140 Biotopwertpunkten. Dieses wird auf unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen ausgeglichen. Vorgesehen ist die Anpflanzung eines ca. 270 m langen und 8,5 m breiten Gehölzstreifens an dem Wirtschaftsweg, der nordwestlich des Satzungsgebietes verläuft. Hiermit wird eine strukturelle Anreicherung des landwirtschaft-

lich genutzten Freiraums erzielt. Die Maßnahme entspricht den Vorgaben des Landschaftsplanes „Löhne/Kirchlengern“.

Die Maßnahme in der Gemarkung Klosterbauerschaft, Flur 8, Flurstücke 115, 116, 117, 118, 120, 243 (jeweils tlw.) wird dem Eingriffsverursacher „Allgemeines Wohngebiet“ als Ausgleichsfläche bzw. –maßnahme zugeordnet.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

Der nach Südwesten führende Graben ist als Gewässer eingetragen und wird mit beidseitigen Schutzzonen „Flächen für die Wasserwirtschaft“ gesichert.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung hinsichtlich Strom, Gas, Wasser, Abwasser und Abfall ist über das bestehende Netz bzw. durch beauftragte private Träger sichergestellt.

7. Altlasten

Im Satzungsbereich sind keine Altlasten bekannt und auch nicht zu vermuten.

8. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich der Satzung liegt an der Kreisstraße 34. Die relativ geringe Belastung dieser Straße rechtfertigt keine Schallschutzmaßnahmen in der Abwägung mit der bereits bestehenden Wohnnutzung entlang des gesamten Verlaufes der K 34.

Sonstige Immissionen (Landwirtschaft oder Gewerbe) sind für den Satzungsbereich nicht zu erwarten.

9. Denkmalschutz

Für das eingetragene Baudenkmal Haus Nr. 173 (Fachwerkfassade mit Inschriften Anfang des 19. Jahrhunderts) gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Ebenso sind im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

10. Sonstige Belange

Der Satzungsbereich wird im Süden durch den Schutzbereich einer Richtfunktrasse tangiert. Auswirkungen sind durch die zweigeschossig hier bereits vorhandene Bebauung nicht gegeben.

Sonstige Belange, die für die Aufstellung der Ergänzungssatzung relevant wären, sind nicht zu berücksichtigen.

11. Flächenbilanz

Plangebiet gesamt:	1,81 ha-	100,0 %
davon:		
allgemeines Wohngebiet:	1,66 ha-	91,7 %
öffentliche Verkehrsfläche:	0,14 ha-	7,7 %
Gewässer:	0,01 ha-	0,6 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kirchlengern
Coesfeld, im November 2003

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA • Stadtplaner
Daruper Straße 15 • 48563 Coesfeld

Anhang Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche. Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist. Tabelle 4 stellt die flächenspezifischen externe Ausgleichsmaßnahmen dar.

Zur Bemessung der maximal möglichen Versiegelung im Plangebiet wird von einer Grundflächenzahl von GRZ 0,4 ausgegangen. Dies entspricht den Versiegelungsraten auf den bereits bebauten Grundstücken.

Der eingriffsrelevante Bereich ist gegenüber dem Gesamtgeltungsbereich (18.100 qm) der Satzung reduziert, da die bereits bebauten Grundstücke und die öffentliche Verkehrsfläche mit einer Größe von 11.825 qm lediglich in ihrem Bestand gesichert werden.

Die Größe des eingriffsrelevanten Bereichs beträgt somit 4.865 qm.

$$\begin{array}{r} 18.100 \\ - 11.825 \\ \hline 6.275 \text{ m}^2 \end{array}$$

Mit Fu. Hilfe klären,
die Diff. von 1.400 m² zu bewerk-
stelligen
bgl. Aufteilung, nach Grundstücke
anteilen möglich?

* MSWKS und MUNLV (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Düsseldorf

Tabelle Nr. 1: Biotopwert vor dem Eingriff

		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Acker	2.240,00	2,00	1,00	2,00	4.480,00
3.2	Intensivgrünland	2.525,00	4,00	1,00	4,00	10.100,00
7.7	Wegeseitengraben	100,00	4,00	1,00	4,00	400,00
Summe G1		4.865,00				14.980,00

Tabelle Nr. 2: Biotopwert nach dem Eingriff

		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)						
1.1	Versiegelte Fläche	1.945,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.920,00	2,00	1,00	2,00	5.840,00
Summe G2		4.865,00				5.840,00

Tabelle Nr. 3: Biotopwertdifferenz

Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1	5.840,00 - 14.980,00 = -9.140,00
Ausgleichsdefizit	-9.140 Biotopwertpunkte

Tabelle Nr. 4: Externe Ausgleichsmaßnahme

		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Bestand: Acker	2.295,00	2,00	1,00	2,00	4.590,00
8.1	Planung: Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	2.295,00	6,00	1,00	6,00	13.770,00
Ökologische Aufwertung der Fläche						9.180,00

Mit der Anpflanzung eines Gehölzstreifens von 270 m Länge und 8,5 m Breite ist ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs erzielt.