GEMEINDE MÖHNESEE - ORTSTEIL BERLINGSEN

ERGÄNZUNGSSATZUNG GEM. § 34 (4) S. 1 NR.3 BAUGB

BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Möhnesee beabsichtigt die Schaffung weiterer Wohnbauflächen im Ortsteil Berlingsen, um die Nachfrage nach Baugrundstücken für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu befriedigen.

Mit der Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Für einige Flächen des Siedlungsbereiches Berlingsen, die derzeit noch dem Außenbereich zuzuordnen sind, kann von einer Prägung durch die vorhandene Bebauung ausgegangen werden. Gleichzeitig sind diese Flächen bereits durch die vorhandenen Verkehrswege erschlossen. Die Ergänzungssatzung ist das geeignete Instrument, um für diese Flächen die planungsrechtliche Grundlage zur Bebauung zu schaffen.

Eine Verschiebung der Grenze zwischen Innen- und Außenbereich in den Außenbereich hinein soll hinsichtlich des jeweiligen Standortes, des Umfangs und der Ausgestaltung der Erweiterungsflächen so erfolgen, dass eine für die Siedlungsstruktur und das Ortsbild Berlingsens unschädliche Entwicklung sichergestellt wird.

2 Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Die Ergänzungssatzung umfasst drei verschiedene Bereiche – die Teilflächen A, B und C - in nördlicher und südlicher Ortsrandlage mit einer Gesamtgröße von ca. 22.200 m². Der nicht unerhebliche Umfang der in die Ergänzungssatzung einbezogenen Flächen resultiert aus dem Anspruch, im Geltungsbereich der Satzung in Nachbarschaft zum jeweiligen Eingriffsort ökologisch sinnvolle und kurzfristig umsetzbare Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, die sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

3 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Möhnesee ist lediglich ein Teil der Fläche A als Wohnbaufläche dargestellt. Die Ergänzungssatzung wird demnach für alle Teilflächen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Nutzung der Teilflächen A, B und C - städtebauliche Entwicklungsziele

4.1 Teilfläche A:

Die Teilfläche A liegt im Nordwesten des Siedlungsbereiches und schließt an die Bebauung "Lendringser Straße" an. Dabei wird durch die Satzung sowohl ein Bereich nördlich der "Lendringser Straße" eingebunden, als auch die südlich der "Lendringser Straße" anschließende Fläche beidseitig der dort nach Westen aus dem Ort führenden Straße.

Der südliche Teil der Fläche wird landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt und ist mit einzelnen Obstbäumen sowie entlang der nach Westen führenden Straße mit einer Reihe von Birken bestanden. Der keilförmige Abschnitt zwischen den beiden Straßen ist Teil einer Ackerfläche. Dabei wurde in dem "spitzen Winkel" zwischen den Verkehrswegen ein Gewächshaus errichtet. Die Teilfläche östlich der "Lendringser Straße" ist eine Grünlandfläche, die ebenfalls teilweise mit Obstbäumen bestanden ist.

Die Teilfläche A stellt eine Erweiterung des Siedlungsbereiches um insgesamt drei überbaubare Flächen nach Nordwesten dar. Die Planung bindet nördlich der Lendringser Straße unmittelbar an die vorhandene Bebauung an und ist durch diese geprägt. Die vorgesehenen überbaubaren Flächen südwestlich der "Lendringser Straße" stellen eine geschlossene Ortseingangssituation her und runden den Siedlungsbereich nach Westen ab. Die vorhandenen Wohngebäude im Außenbereich an der Lendringser Straße werden durch die Planung nicht erreicht. Die Festsetzungen der Satzung dokumentieren deutlich, dass die Entwicklung der Wohnbebauung eine Begrenzung erfährt und kein städtebaulich unerwünschter "Fortsatz" entsteht, der sich in den Landschaftsraum schiebt. Zwischen dem landwirtschaftlichen Gehöft südlich der "Lendringser Straße" und der westlich davon festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche verbleibt eine Grünlandfläche, die der Betrieb zur Zeit noch als Weideland benötigt.

4.2 Teilfläche B:

Die Teilfläche B bindet im Norden des Siedlungsbereiches an die vorhandene Bebauung entlang der Königsstraße an. Die Fläche wird intensiv-landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Mit der Teilfläche B ermöglicht die Ergänzungssatzung die Errichtung eines Wohngebäudes am Ortsausgang der Königsstraße. Sowohl im Süden der Fläche als auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich bereits Wohngebäude. Die Fläche ist somit durch die südlich und östlich benachbarte Bebauung geprägt. Die Planung stellt eine städtebaulich sinnvolle Ergänzung der Bebauung und einen Abschluss derselben im Bereich der "Königsstraße" dar.

4.3 Die Teilfläche C

Die Teilfläche C umschließt den südlichen bzw. den südöstlichen Siedlungsrand Berlingsens. Die Teilfläche C-1 liegt westlich der Lendringser Straße. Sie wird zur Zeit als Grünland bzw. Pferdereitplatz genutzt. Die Teilfläche C-1 ist durch die vorhandene straßenbegleitende Bebauung westlich der "Lendringser Straße" geprägt und sieht eine Ergänzung derselben um drei überbaubare Grundstücksflächen vor. Sie rundet – zusammen mit der Planung für die Teilfläche C-2 - den südlichen Ortsrand ab.

Der Abschnitt C-2 befindet sich im Osten der Lendringser Straße und erstreckt sich südlich bzw. östlich entlang der Straße "Brandholz". Der südliche Abschnitt der Teilfläche C-2 wird zur Zeit als Abstellfläche und als Fläche für Nebenanlagen, die der benachbarten Wohnbebauung zuzuordnen sind, genutzt. Der östliche Abschnitt der Fläche C-2 wird

landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt. Der Grünlandbereich wird durch zwei markante Einzelbäume (Kastanie, Obstbaum) sowie im nördlichen Teil durch eine straßenbegleitende Baumreihe (Birken) und einen straßenbegleitenden Gehölzbestand (u.a. Holunder, Haselnuss, Eberesche) gegliedert.

Die Teilfläche C-2 wird durch die Bebauung nördlich bzw. westlich der Straße "Brandholz" geprägt. Beide Faktoren, die derzeitige "ungeordnete" Nutzung eines großen Teils der Fläche und die Prägung durch die gegenüberliegende Bebauung, lassen eine Überplanung des Bereiches aus städtebaulichen Gründen sinnvoll erscheinen.

Innerhalb der Teilfläche C-2 schafft die Ergänzungssatzung die planungsrechtliche Grundlage, im Verlauf des südöstlichen Ortsrandes in gleichmäßiger Abfolge unter Einbindung des Baumbestandes acht Wohnhäuser zu errichten. Durch diese geplante Entwicklung ist eine Verbesserung der derzeit städtebaulich unzufriedenstellenden Situation in diesem Ortsrandbereich zu erwarten.

5 Festsetzungen gem. § 34 (4) Satz 3 BauGB nach § 9 (1) BauGB

Gemäß § 34 (4) Satz 3 BauGB können für die Bereiche der Ergänzungssatzung einzelne Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB getroffen werden.

5.1 Zahl der Vollgeschosse:

Für die drei Teilflächen der Ergänzungssatzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 20 BauNVO festgesetzt, dass die Wohngebäude mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden dürfen. Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen der Ergänzungssatzung befinden sich in Ortsrandlage. Die Festsetzung zielt darauf ab, einen sanften Übergang zwischen Siedlungsbereich und umgebendem Landschaftsraum herzustellen. Dies ist insbesondere von Bedeutung, da der Ort durch seine Lage inmitten offener landwirtschaftlich genutzter Flächen von weither sichtbar ist. Eine Überhöhung der Neubebauung könnte die Silhouette und den Charakter des Ortes empfindlich stören.

5.2 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen:

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO werden für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung überbaubare Flächen festgesetzt. Diese werden durch Baugrenzen auf einzelne Flächen von jeweils 12 mal 12 Metern Größe begrenzt. Dadurch fügen sich die Neubauten in ihren Dimensionen in das vom Einfamilienhaus geprägte dörfliche Siedlungsgebilde ein.

Durch die konkrete Festlegung der einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen ist gewährleistet, dass die zukünftige Bebauung auch hinsichtlich der Standorte auf den jeweiligen Grundstücken den städtebaulichen Zielvorgaben folgt:

Im Bereich der Teilfläche A sind so an der nach Westen aus dem Ort führenden Straße zwei gegenüberliegende Baukörper vorgesehen, die an dieser Stelle deutlich den Beginn des Ortes markieren, während das geplante Gebäude nördlich der Lendringser Straße nah an die vorhandene Bebauung rückt und dadurch eine Abrundung des Siedlungsbereiches ausbildet.

Innerhalb der Teilfläche B wird durch die Vorgabe der überbaubaren Fläche ein Gegenüber zur vorhandenen Bebauung festgesetzt, sowohl hinsichtlich des Standortes als auch in bezug auf die Grundfläche der Neubebauung.

Gleichermaßen werden im Bereich der Teilfläche C die einzelnen Gebäudestandorte und ihre maximale Längenentwicklung festgelegt. Dies ist hier von besonderer Bedeutung, da

durch die Neubebauung der südöstliche Ortsrand umschlossen wird. Der so gebildete neue Ortsrand kann durch eine rythmische Abfolge von Baukörpern wichtige stadtgestalterische Qualitäten entwickeln.

5.3 Erhaltung von Bäumen / Gehölzen:

Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass zwei im Bereich der Teilfläche C-2 vorhandene Bäume zu erhalten sind. Dabei handelt es sich um eine Kastanie und einen Obstbaum. Beide Bäume sind aufgrund der topographischen Situation oberhalb des Straßenniveaus und wegen ihres Standortes inmitten landwirtschaftlich genutzter "offener" Bereiche prägend.

Darüber hinaus werden die im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung vorhandenen und für den Ortsteil Berlingsen typischen Baumreihen (Birken) im Bereich der Teilflächen A und C-2 als zu erhalten festgesetzt. Wegen seiner hohen ökologischen Wertigkeit und seiner Bedeutung für das Ortsbild ist ein wegebegleitender Gehölzstreifen im Norden der Teilfläche C-2 ebenfalls zu erhalten.

5.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Der Ort Berlingsen liegt inmitten überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen. Ein sehr interessantes Merkmal Berlingsens ist sicherlich die Einfassung des Siedlungsraumes im Westen bzw. im Südwesten durch wegebegleitende Baumreihen. Die landschaftsräumliche Situation im Umfeld des Ortes ist im allgemeinen weniger durch Hecken, als durch Einzelbäume, die in Grünlandbereiche eingebettet sind, gekennzeichnet.

Diese "Offenheit" der Bebauung zum Landschaftsraum ist ein besonderes Merkmal des Ortes, das durch die im Rahmen der Ergänzungssatzung festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen im Übergang zum Landschaftsraum gestützt wird. Streuobstwiesen sind ein typisches Element bäuerlicher Kulturlandschaft und in dörflichen Lagen bzw. in den Randbereichen der Ortschaften sowohl aus stadtgestalterischen Gründen als auch aufgrund ihrer besonderen ökologischen Bedeutung in ihrem Bestand zu stärken.

Aus den genannten Gründen werden gem. § 1a (3) BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB im südlichen Ortsrandbereich und in kleinerem Umfang auch im Norden des Siedlungsbereiches als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme Flächen für die Neuanlage von Streuobstwiesen festgesetzt. Darüber hinaus sind in einigen Ortsrandlagen Berlingsens noch Reste von Streuobstwiesen vorhanden, teilweise stehen jedoch nur in den Randbereichen der Grünlandflächen Obstbäume auf. Für diese Flächen wird die Erhaltung des vorhandenen Obstbaumbestandes verbunden mit ergänzenden Neupflanzungen festgesetzt.

6 Festsetzung gem. § 34(4) S.3 BauGB nach § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

Um eine Überhöhung der Gebäude und das Ausbilden von Proportionen der Baukörper, die sich nicht in die umgebende Bebauung einfügen, zu vermeiden, wird die Drempelhöhe auf maximal 75 cm begrenzt.

7 Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung und die damit vorgesehene Bebauung sind Eingriffe gem. § 8a BNatSchG in Natur und Landschaft zu erwarten, über deren Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach § 1a BauGB zu entscheiden ist.

Der durch die Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die im Rahmen der Ergänzungssatzung getroffenen Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und zum Erhalt wertvollen Baum- und Gehölzbestandes gemindert. Überdies werden innerhalb des Plangebietes Festsetzungen zum Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs getroffen. Durch diese sich ergänzenden Festsetzungen der Satzung kann der Eingriff innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Der Begründung ist als Anlage die Ermittlung der ökologischen Wertigkeiten des Plangebietes auf Grundlage der Biotoptypenliste des Kreises Soest im Bestand und im Planungszustand beigefügt. Die durchgeführte Gegenüberstellung der Wertigkeiten hat einen rechnerischen Überschuss in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach Umsetzung der geplanten Maßnahmen von ca. 6.600 Punkten zum Ergebnis.

8 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Netz. Das auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser kann ebenfalls der vorhandenen Kanalisation zugeführt werden.

vielhaber stadtplanung · städtebau
Dipl.-Ing. Doris Vielhaber / Stadtplanerin AK NW
Arnsberg, den 23.10.2002

Anlagen:

- Eingriffsbilanzierung
- Übersichtspläne: Biotptypen im Bestand
  Biotoptypen im Planungszustand

Eingriffsbilanzierung:

Als Anlage zur Eingriffsbilanzierung werden zwei Übersichtspläne beigefügt "Übersicht: Biotoptypen im Bestand" und "Übersicht: Biotoptypen im Planungszustand". Auf die Numerierung in diesen Übersichtsplänen wird bei den Erläuterungen zu den Biotoptypen und bei der tabellarischen Zusammenstellung der Wertigkeiten verwiesen.

Die Ermittlung der ökologischen Wertigkeiten erfolgt auf Grundlage der Biotoptypenliste des Kreises Soest.

Die im Bereich der Teilfläche C-2 vorhandenen, prägenden Einzelbäume, ein Obstbaum und eine Kastanie, werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt und gehen daher nicht in die Bilanzierung ein. Ebenso bleiben die wegebegleitenden Baumreihen und Gehölzbestände in den Teilflächen A und C-2 unberücksichtigt, da auch sie als zu erhalten festgesetzt werden.

Erläuterungen zu den einzelnen Biotoptypen im Bestand:

Die unter den Nummern ①, ③ und ⑤ der "Übersicht - Biotoptypen im Bestand" aufgeführten Grünlandflächen sind in den Randbereichen mit vereinzelten Obstbäumen bestanden. Da es sich hier nicht auf der ganzen Fläche um Streuobstwiesen handelt, werden diese Bereiche mit 7 Punkten bewertet.

Im Nordwesten des Siedlungsbereiches befindet sich zwischen den beiden aus dem Ort führenden Straßen eine spitzwinklige Fläche, die Teil einer intensiv genutzten Ackerfläche ist. Dieser Bereich ist, vermutlich aufgrund seines ungünstigen Zuschnitts, mit einem Gewächshaus bestanden. Aufgrund dieser "Nutzungskombination" erfährt die Fläche eine erhebliche Abwertung und kann nur mit 1 Punkt bewertet werden.

Bei den Flächen Nr. ④ und ⑧ handelt es sich um intensiv genutzte Grünlandflächen.

Die Fläche Nr. ⑥ wird ebenfalls landwirtschaftlich intensiv als Grünlandfläche genutzt. Sie sollte jedoch aufgrund ihrer Größe, des aufstehenden Baumbestandes und der Nachbarschaft zu Hecken- und Obstbaumbereichen mit 4 Punkten bewertet werden.

Die Fläche Nr. ⑦ wird von den Anwohnern als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge und für verschiedene andere "Nebennutzungen" in Anspruch genommen. Es wurden dort mehrere Nebenanlagen errichtet, kleinere Teilflächen werden auch als Nutzgarten bewirtschaftet. Die Fläche ist aufgrund dieser intensiven Nutzung nur mit 3 Punkten zu bewerten.

Bei der Fläche Nr. ⑨ handelt es sich um einen Bereich, der unter anderem auch als Reitplatz für Pferde genutzt wird und daher einen geringen ökologischen Wert aufweist. Er wird mit lediglich 2 Punkten bewertet.

Bestand

lfd. Nr.	Biotoptyp	Wertfaktor	Flächengröße	Ökologische Wertigkeit
①	Grünlandfläche mit einzelnen Obstbäumen	7	1.880 qm	13.160
②	Acker/Gewächshaus	1	960 qm	960
③	Grünlandfläche mit einzelnen Obstbäumen	7	1.750 qm	12.250
④	Grünland, intensiv genutzt	3	1.380 qm	4.140
⑤	Grünlandfläche mit einzelnen Obstbäumen	7	1.200 qm	8.400
⑥	Grünland, intensiv genutzt	4	6.890 qm	27.560
⑦	durch "Nebenanlagen" genutzte Fläche	3	2.860 qm	8.580
⑧	Grünland, intensiv genutzt	3	2.870 qm	8.610
⑨	Pferdereitplatz	2	2.400 qm	4.800
	Summe		**22.190 qm**	**88.460**

Erläuterungen zu den einzelnen Biotoptypen im Planungszustand:

Im Rahmen der Ergänzungssatzung werden 14 überbaubare Grundstücksflächen von 12m x 12m Größe festgesetzt. Diese überbaubaren Flächen gehen aufgrund der dort möglichen vollständigen Versiegelung mit 0 Punkten in die Bewertung ein (Nr. ① der "Übersicht – Biotoptypen im Planungszustand").

Für jedes Baugrundstück wird neben der überbaubaren Grundstücksfläche ein Grundstücksanteil von 50 qm für die Anlage von Terrassen, Zufahrten und sonstigen Nebenanlagen unterstellt (Nr. ② der Biotoptypen im Planungszustand). Dieser Wert wird als ausreichend angesehen. Es ist zu vermuten, dass ein großer Teil dieser Anlagen bereits innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgewickelt wird. Die beschriebenen Flächen werden überwiegend in wassergebundenen Decken, Pflaster o.ä. Materialien ausgeführt und können daher mit einem Punkt bewertet werden.

Die unter der Nr. ③ aufgeführten Hausgärten werden mit einem durchschnittlichen Wert von 4 Punkten bewertet. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der bereits angerechneten überbaubaren Flächen und der geschätzten Flächen für Terrassen etc. die verbleibenden Grundstücksanteile gärtnerisch angelegt werden.

Die mit der Nr. ④ gekennzeichneten Flächen liegen innerhalb der Flächen, die im Bestand vereinzelt Obstbäume aufweisen (lfd. Nr. ①, ③ und ⑤ der "Übersicht – Biotoptypen im Bestand). Für diese Flächen wird nun im Planungszustand festgesetzt, dass der Bestand zu erhalten und durch Neupflanzungen zu ergänzen ist. Da auf diesen Flächen keine Wertminderung erfolgt, sondern neben dem Erhalt auch Neupflanzungen vorgesehen sind, gehen sie wiederum mit 7 Punkten in die Bewertung ein.

Im Bereich der Flächen ⑤ ist eine Bepflanzung mit Obstbäumen vorgesehen. Diese Flächen werden mit 6 Punkten bewertet.

Planung

	Biotoptyp	**Wertfaktor**	**Flächengröße**	**Ökologische Wertigkeit**
①	Überbaubare Grundstücksflächen (12 m x 12 m x 15 Bauflächen)	0	2.160 qm	0
②	Sonstige befestigte Flächen wie Terrassen, Zufahrten, Nebenanlagen (50 qm x 15)	1	750 qm	750
③	Hausgärten	4	11.820 qm	47.280
④	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Obstbäumen	7	2.260 qm	15.820
⑤	Fläche zum Anpflanzen von Obstbäumen	6	5.200 qm	31.200
	Summe		**22.190 qm**	**95.050**

Bilanz:

Ökologische Wertigkeit im Planungszustand..... 95.050 Punkte
Ökologische Wertigkeit im Bestand..... 88.460 Punkte
Differenz..... 6.590 Punkte

Die ökologische Wertigkeit weist für den Geltungsbereich der Ergänzungssatzung im Planungszustand einen rechnerischen Überschuss von ca. 6.600 Punkten auf.