

B e g r ü n d u n g

2. Änderung der Satzung für den Innenbereich **„Dorf Costedt“**

Lage des Änderungsbereiches

Der Bereich befindet sich in der Gemarkung Costedt, Flur 3, Flurstücke 9 (tlw.), 10, 11, 12, 15 (tlw.), 16 (tlw.), 20 (tlw.), 92, 99 und 100 (tlw.) westlich des Maschweges und südlich des Gutsgeländes „Gut Rothenhoff“.

Ziel und Zweck der Änderung

Die Innenbereichssatzung „Dorf Costedt“, die den gesamten zusammenhängenden Ortsbereich Costedts umfasst, ist am 27.05.2004 rechtskräftig geworden. Eine 1. Änderung erfolgte am 28.11.2008 für Grundstücke nördlich der Holzhauser Straße und westlich des Nesselweges.

Der Bereich der rechtskräftigen Satzung lässt sich grundsätzlich in zwei Grundformen unterteilen: Im östlichen Bereich ist eine Siedlungsstruktur mit Wohngebäuden erkennbar, im westlichen Teil sind die großzügigen historischen Hofstrukturen (Burenkämpfen) erhalten geblieben.

Mit der nun beabsichtigten 2. Änderung der Satzung soll ein Bereich südlich des Gutsgeländes „Gut Rothenhoff“ und westlich des Maschweges überplant werden. Es handelt sich um den eher dörflich geprägten Bereich der Satzung, der momentan so festgesetzt ist, dass eine Bebauung entlang des Maschweges möglich und weiter westlich der Bereich um das denkmalgeschützte Gebäude „Maschweg 14“ freigehalten ist.

Diese Grundstücke eignen sich grundsätzlich dafür, eine weitere Bebauung zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden Maschweg 14 und 16 zu ermöglichen, ohne den Denkmalwert der Gebäude zu beeinträchtigen.

Mit der beabsichtigten Änderung sollen demzufolge die festgesetzten Baugrenzen im Geltungsbereich für eine Nachverdichtung aufgeweitet werden. Im Gegenzug soll die bisherige Baugrenze, die einen großzügigen Anbau an das ohnehin schon sehr groß bemessene denkmalgeschützte Gebäude „Maschweg 14“ ermöglichen würde, an den vorhandenen Gebäudebestand angepasst werden, da aus denkmalpflegerischen Gesichtspunkten ein Anbau an dieser Stelle in Frage zu stellen ist.

Im Weiteren sollen auch die Baugrenzen um das denkmalgeschützte Gebäude „Maschweg 16“ aus den o.g. Gründen zurückgenommen werden.

Eine Ausweitung der Baugrenzen findet hingegen im nördlichen Planbereich zur Gutsstraße statt, da hier eine bauliche Nachverdichtung an den Straßen „Gutsweg“ und „Maschweg“ möglich ist.

Inhalt der Änderung

Die bisher in der Satzung festgesetzten Baugrenzen werden verändert. Zum Einen werden die direkt an die denkmalgeschützten Gebäude angrenzenden Baufenster auf die eigentlichen Gebäude minimiert. Im Gegenzug wird das Baufenster entlang des Maschweges auf der Zufahrt zum „Maschweg 14“ unterbrochen und entlang dieser Zufahrt weitergeführt. Zwischen dem denkmalgeschützten Gebäude und der nordwestlichen Ecke der neu festgesetzten Baugrenze verbleibt ein Abstand von ca. 17m. Desweiteren wird südlich des Gebäudes „Maschweg 14“ in 25m Entfernung ein neues Baufenster in einer Größe von 15m x 12m festgesetzt.

Auch nördlich des Gebäudes „Maschweg 2“ ist auf dem Flurstück 11 eine Bebauung an den Straßen „Maschweg“ und „Gutsstraße“ möglich, so dass die Baugrenzen hier entsprechend aufgeweitet werden.

Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung ist gesichert, eine Schmutzwasserkanalisation im Maschweg ist vorhanden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Bereich Costedt ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse grundsätzlich möglich.

Bodenschutz

§ 1a BauGB sowie § 1 (1) in Verbindung mit § 4 (2) des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) fordern, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, und vor Inanspruchnahme neuer Flächen zu prüfen, ob nicht vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Mit der vorgesehenen Satzungsänderung soll eine maßvolle Nachverdichtung eines bereits bebauten Siedlungsbereiches ermöglicht werden. Werden die Flächen verglichen, die innerhalb der bisher und der neu festgesetzten Baugrenzen liegen, so ist festzustellen, dass diese nahezu gleich groß sind. Demzufolge findet keine Ausweitung der Bebauungsmöglichkeiten insgesamt statt, so dass den Belangen des Bodenschutzes voll Rechnung getragen wird.

Altlasten

Das Gebiet liegt nicht innerhalb oder in der Nähe einer Altlastenverdachtsfläche.

Denkmalschutz und Naturschutz

Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude. Zum Einen handelt es sich um das Hofgebäude „Maschweg 14“ mit folgendem Eintragungstext:

Hof von 1884. Vierständerbau, Backsteingefache, Giebel auf Knaggen zweifach vorkragend, obere Giebelhälfte verbrettert. Fachwerk-Rückgiebel ähnliche Giebel. Braune Pfannendeckung. Inschrift auf Torbalken, Giebelschwelle, Rückgiebelschwelle und oberem Rückgiebelbalken.

Für das Hofgebäude „Maschweg 16“ wurden folgende Eintragungen vorgenommen:

Hof von 1873. Vierständerhaus, rote Gefache, Giebel auf Knaggen leicht vorkragend, Giebeldreieck verbrettert. Rückgiebel auf Backsteinsockel mit rundem Halbwalm und großem Schopfgiebel, rote Pfannendeckung. Inschrift auf Torbalken. Auf dem Gelände ein langgestreckter Fachwerk-Scheunen-Stall.

Nördlich des Änderungsbereiches befindet sich die ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Gutsanlage „Rothenhoff“.

Die mit der Änderung beabsichtigte Neufestsetzung geht auf die denkmalgeschützten Gebäude ein. Zum Einen werden die Baufenster der denkmalgeschützten Gebäude direkt an die vorhandene Bebauung angepasst, da Anbauten hier aufgrund der vorhandenen Gebäudegrößen keiner Notwendigkeit unterliegen und zum Schutz der Denkmale diese freigestellt bleiben sollen. Auf der anderen Seite soll eine bauliche Nachverdichtung auf den um die Denkmäler liegenden Flächen ermöglicht werden, ohne dass eine Freistellung der Denkmäler beeinträchtigt würde. Die neu festgesetzten Baugrenzen zwischen den Denkmälern Maschweg 14 und 16 orientieren sich an der vorhandene Zuwegung zum Gebäude „Maschweg 14“.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den denkmalgeschützten Gebäuden wurden in einer Vorabstimmung mit dem LWL als Denkmalfachbehörde Anforderungen an die Gestaltung gestellt: Eingeschossige Baukörper, steiles Satteldach, Außenfassade mit wenig Materialien. Die Anforderungen werden durch die geltende Gestaltungssatzung, die für den gesamten Satzungsbereich gilt, erfüllt. In dieser sind Regelungen zur Trauf- und Firsthöhe (4,8m bzw. 11m), der vorgeschriebenen Dachneigung (40° - 50°), der Fassadengestaltung (Verblendmauerwerk in den Farbtönen rot bis braun) sowie der Gestaltung der Dacheindeckung (Tonpfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen rot bis braun) aufgenommen.

Ein erhaltenswerter Baumbestand wird durch die Neufestsetzung der Baugrenzen nicht berührt. Darüber hinaus sind Bäume mit einem Stammumfang größer 1,5m in 1m Höhe durch die Festsetzungen der Satzung per se geschützt.

Da die in Rede stehenden Flächen momentan extensiv genutzt werden, ist darüber hinaus davon auszugehen, dass keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten nach § 44 BNatSchG im Geltungsbereich beeinträchtigt werden. Es wird eingeschätzt, dass Arten, für die ein Schutz nach BNatSchG, nach FFH-Richtlinie und nach Bundesartenschutzgesetz besteht sowie alle europäischen Vogelarten, weder verletzt oder getötet noch in ihren Entwicklungsformen geschädigt werden und dass keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten beschädigt oder zerstört werden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Eingrünung

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da die versiegelte Fläche im Vergleich der bisherigen Festsetzungen mit den neuen Festsetzungen nicht erhöht wird.