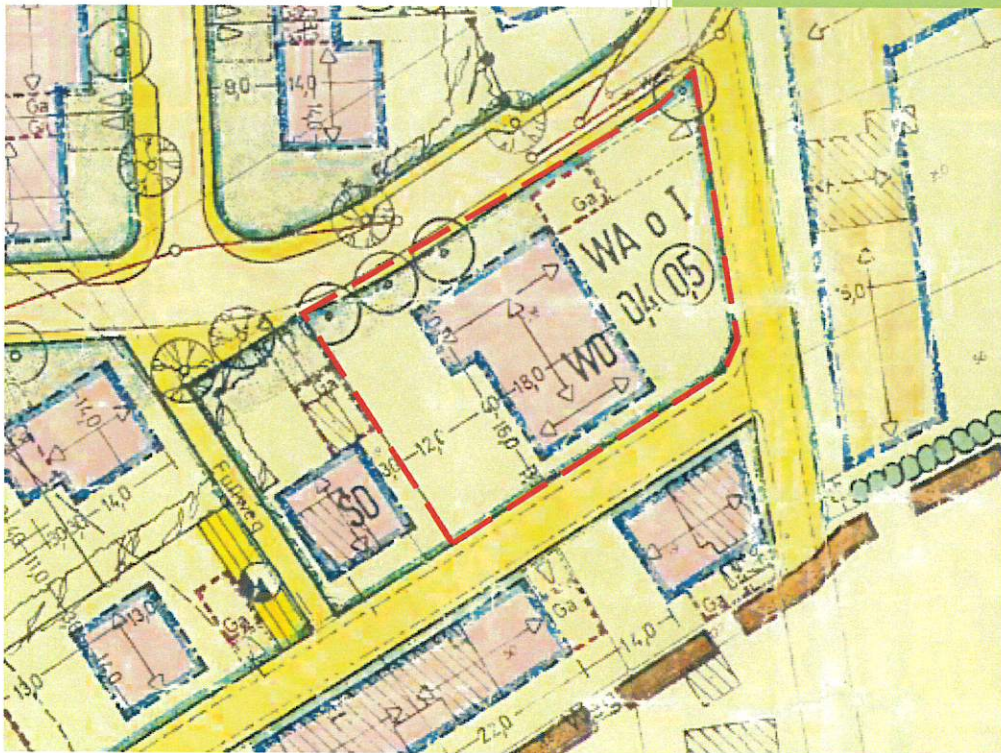


2019

Begründung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“ - Beschleunigtes Verfahren -



Gemeinde Ense

Fachbereich Bauen und

Gemeindeentwicklung

- Satzungsbeschluss -

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	3
3.	Verfahren	5
4.	Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht	6
4.1.	Darstellung in der Landes- /Gebietsentwicklungsplanung	6
4.2.	Flächennutzungsplan	6
4.3.	Bebauungsplan Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“	7
5.	Bebauungsplanänderung	8
6.	Inhalt des Bebauungsplans	8
6.1.	Art der baulichen Nutzung	8
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3.	Überbaubare Flächen	8
6.4.	Stellplätze	8
6.5.	Erschließung	9
7.	Belange des Umwelt- und Artenschutzes	9
7.1.	Gesetzliche Grundlagen	9
7.2.	Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege	9
7.2.1.	Menschen und menschliche Gesundheit	10
7.2.2.	Tiere	10
7.2.3.	Pflanzen	10
7.2.4.	Boden	10
7.2.5.	Wasser	10
7.2.6.	Klima und Luft	10
7.2.7.	Landschaft	10
7.2.8.	Kultur- und sonstige Sachgüter	10
7.2.9.	Biologische Vielfalt	11
7.2.10.	Wechselwirkungen	11
7.3.	Belange des Artenschutzes	11
8.	Sonstige Belange	12
8.1.	Ver- und Entsorgung	12
8.2.	Altlasten / Kampfmittel	12
8.3.	Denkmal- und Bodenpflege	13
8.4.	Immissionsschutz	13
9.	Monitoring	13

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 "Kürzelbach und Kötter"	4
Abbildung 2: Änderungsbereich der Bebauungsplanänderung (Grundlage aktueller Katasterauszug)..	4
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 4: Darstellung der Planfläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense.....	7
Abbildung 5: Plangebiet innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 41 "Kürzelbach und Kötter"	7
Abbildung 6: Aktuelle Flächennutzung des Änderungsbereiches (Quelle: google maps 01/2019)	11

1. Anlass und Ziele der Planung

Eine der zahlreichen kommunalen Aufgaben, die die Gemeindeverwaltung zu bewältigen hat, ist die Bereitstellung und Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum. Die Gemeinde Ense ist daher seit mehreren Jahren bemüht, ein umfangreiches und abwechslungsreiches Angebot an Wohnbauflächen und -grundstücken für die Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Hierbei liegt der Fokus nicht ausschließlich auf der Schaffung neuer Baugebiete – auch die zahlreichen unbebauten Wohnbaugrundstücke in den bestehenden Siedlungsgebieten (Baulücken) werden durch die Gemeindeverwaltung in das gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzept einbezogen sowie verschiedene Möglichkeiten für eine sinnvolle städtebauliche Wohnflächenumstrukturierung im Zuge von Bauleitplanverfahren.

Für das Plangebiet (siehe Kapitel 2: Räumlicher Geltungsbereich) wurde 1984 ein Bebauungsplan aufgestellt. Neben den Festsetzungen zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung wurden Flächen für Garagen und Stellplatzflächen festgesetzt sowie gestalterische Festsetzungen getroffen. Die überbaubare Fläche wurde gemäß den damaligen Vorstellungen des Eigentümers des Grundstückes (bestehend aus zwei Flurstücken) festgesetzt und lässt die Errichtung eines Wohnhauses zu. Mit einer Größe von ca. 1.972 m² könnte dieses Grundstück jedoch für die Errichtung von mindestens drei Eigenheimen ausreichend sein. Aus diesem Grund ist die Gemeindeverwaltung bestrebt (auf Basis eines eingegangenen Antrages auf Bauleitplanung), die Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu ändern, dass das betroffene Grundstück sinnvoll ausgenutzt werden könnte. Hierfür ist es erforderlich, bestimmte Festsetzungen (u.a. die Festsetzungen „Garagenflächen“) aufzuheben und die Festsetzungen der überbaubaren Flächen auszuweiten.

Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren (bzw. parallel) sollen die Flurstücke 261 und 262 neu vermessen und an drei neue Eigentümer veräußert werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der Änderungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“ (siehe Abbildung 1).

Der Geltungsbereich der Planänderung wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden:** Südliche Grenze des Flurstückes 165 (Straßenfläche des Starenweges)
- Im Osten:** Westliche Grenze des Flurstückes 58 (Straßenfläche des Bannerweges)
- Im Süden:** Nördliche Grenze des Flurstückes 672 (Straßenfläche Zum Stakenberg)
- Im Westen:** Östliche Grenze des Flurstückes 129

Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung umfasst die folgenden Flurstücke:

- Gemarkung Parsit, Flur 2, Flurstücke 261 und 262

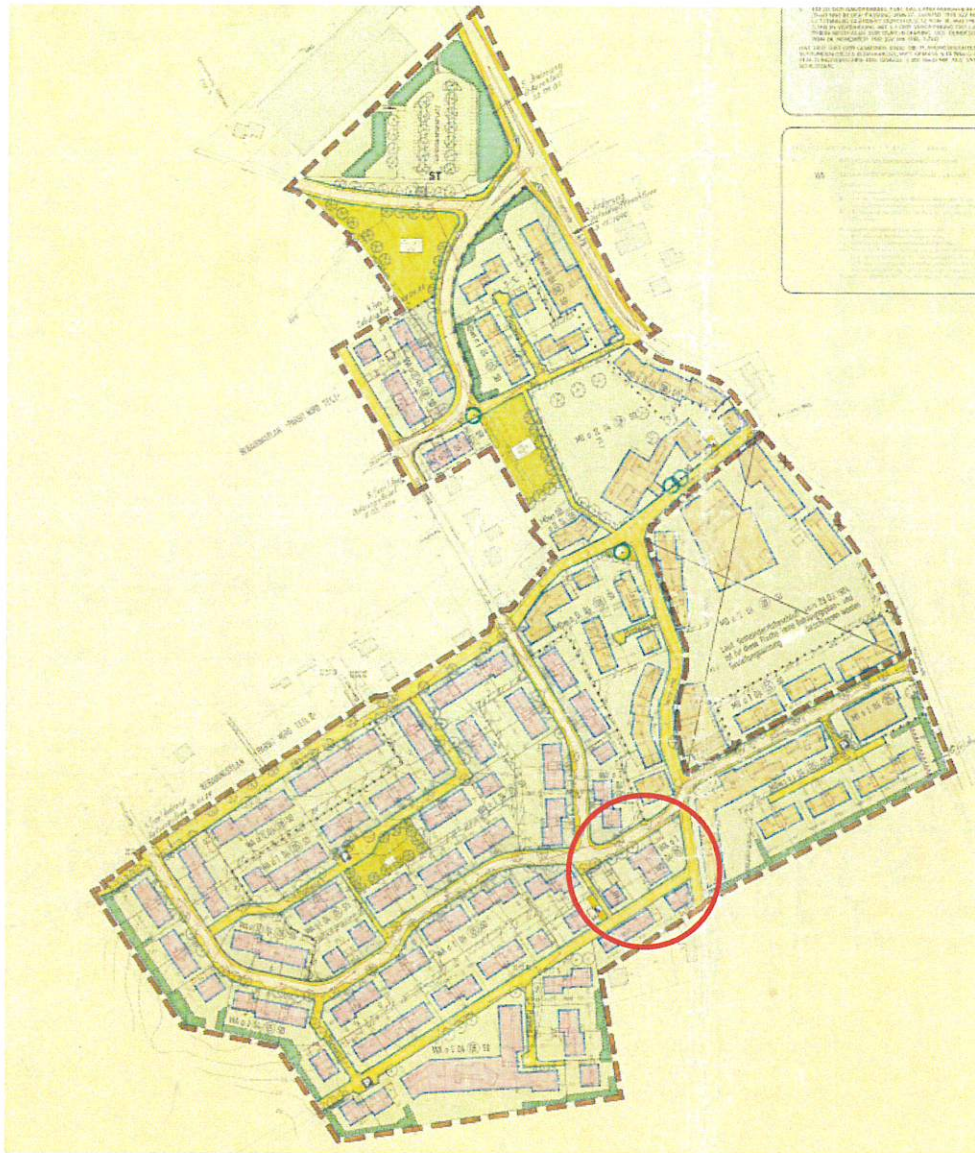


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 41 "Kürzelbach und Kötter"



Abbildung 2: Änderungsbereich der Bebauungsplanänderung (Grundlage aktueller Katasterauszug)

3. Verfahren

Gemäß des bestehenden Bebauungsplans Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“, wird die Planfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Für die Flurstücke 261 und 262 bestehen Festsetzungen für die überbaubare Fläche, Geschossigkeit, Maß der baulichen Nutzung sowie Garagenfläche mit Zufahrt. Weiterhin wurden für das Grundstück gestalterische Festsetzungen zur verbindlichen Firstrichtung und Dachgestaltung getroffen.

Um die Zielsetzung der Planänderung zu erreichen, ist die überbaubare Wohnbaufläche der Flurstücke 261 und 262 zu erweitern. Die Festsetzung „Garagenfläche mit Zufahrt“ sowie die gestalterische Festsetzung der verbindlichen Firstrichtung sind aufzuheben. Im Anschluss an das Bauleitplanverfahren (bzw. parallel) soll das Grundstück (Flurstücke 261 und 262) neu vermessen werden.

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die wesentlichen Grundzüge der bestehenden Planung nicht berührt werden (Festsetzung als allgemeines Wohngebiet, festgesetzte Erschließung für die Flurstücke 261 und 262 der Flur 2 bleibt erhalten) und die Vorgaben bzgl. der Größe der Grundfläche nach § 13 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB eingehalten werden, kann das Planänderungsverfahren im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 u. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden. Weiterhin muss der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange muss Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben werden oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden. Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen - § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB in Form der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurde durch den Rat der Gemeinde Ense in seiner Sitzung am 07.03.2019 beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 29.03.2019 durch öffentliche Bekanntmachung. Der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit gegeben, bis zum 10.05.2019 Bedenken oder Anregungen zur Bebauungsplanänderung vorzubringen. Weiterhin wurden die betroffenen Anlieger mit Schreiben vom 04.04.2019 über diese Änderung des Bebauungsplanes informiert. Seitens der Öffentlichkeit sind keine Bedenken oder Anregungen gegen diese Änderung eingegangen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom

04.04.2019 über diese Änderung informiert und es wurde eine Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10.05.2019 gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalten keine Bedenken oder Anregungen zu der Planänderung.

4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht

4.1. Darstellung in der Landes- / Gebietsentwicklungsplanung

Der Regionalplan der Bezirksregierung Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis weist für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

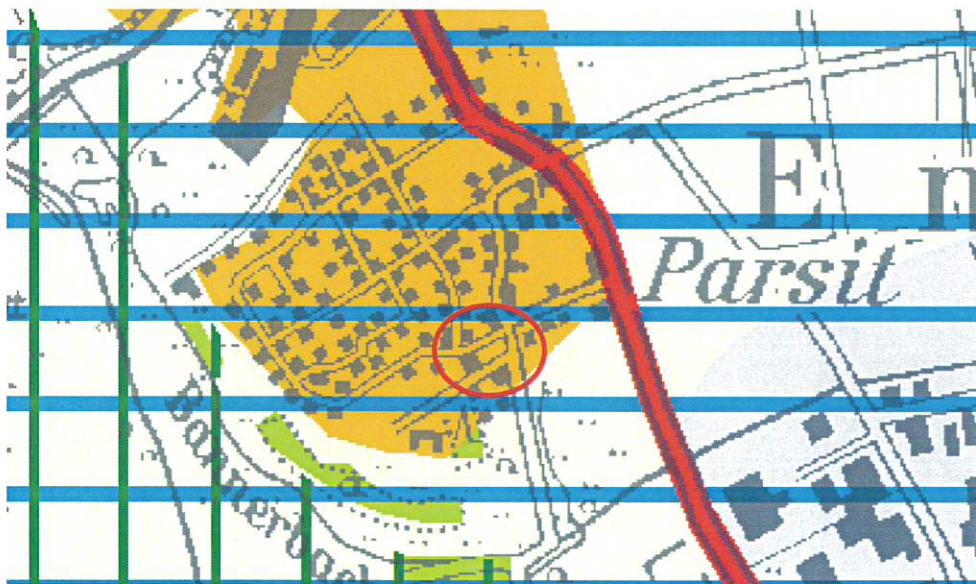


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ohne Maßstab)

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO (bzw. ein kleinerer Teil im östlichen Bereich als MD-Fläche) dar. Die vorgesehene Bebauungsplanänderung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht, sodass der geänderte Bebauungsplan nach wie vor aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet (Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB) werden kann.

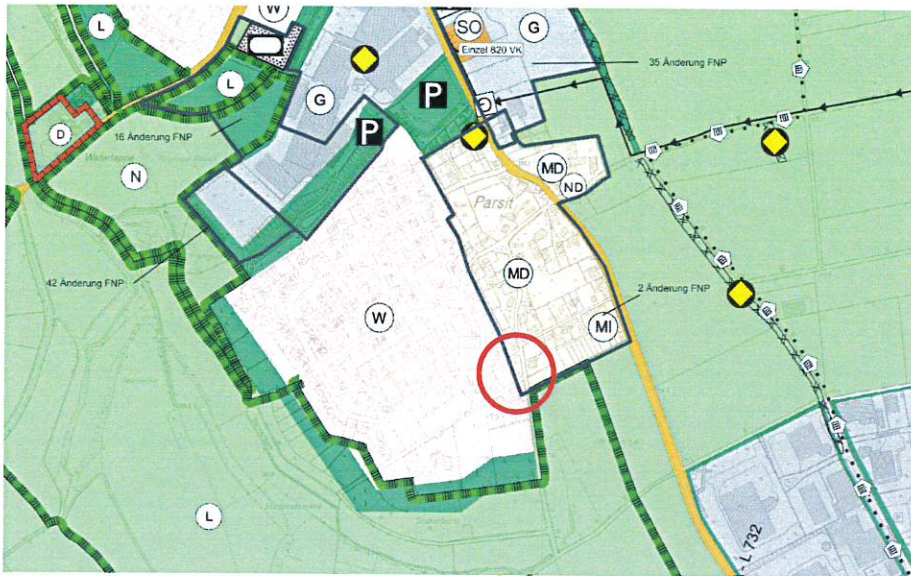


Abbildung 4: Darstellung der Planfläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense

4.3.Bebauungsplan Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“.

Für die Flurstücke 261 und 262 bestehen Festsetzungen zur überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie zum Maß der baulichen Nutzung „offene Bauweise bei einem Vollgeschoss“. Des Weiteren besteht auf dem Grundstück die Festsetzung „Garagenfläche mit Zufahrt“ sowie die verbindliche Hauptfistrichtung und die Festsetzung des Walmdaches (WD). Auf dem Grundstück ist empfohlen 4 hochkronige Laubbäume zu pflanzen (sonstige Darstellungen) – vgl. Abb. 5.

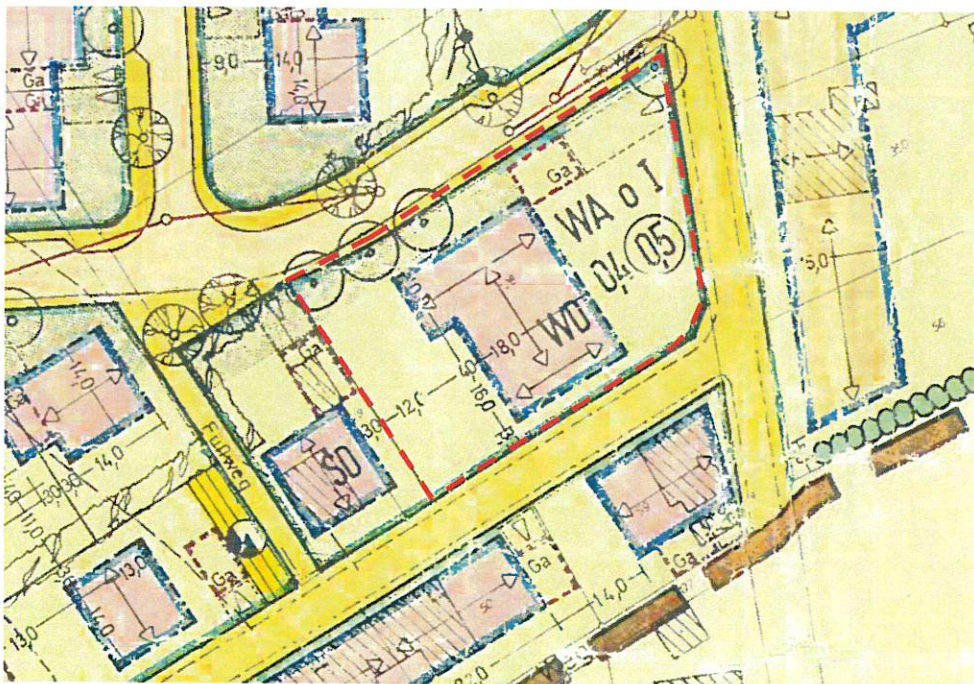


Abbildung 5: Plangebiet innerhalb des bestehenden Bebauungsplans Nr. 41 "Kürzelbach und Kötter"

5. Bebauungsplanänderung

Durch die angestrebte Bebauungsplanänderung soll eine Verdichtung der bestehenden Bebauung erreicht werden. Die Änderungsplanung sieht vor, unter Aufhebung der Festsetzung „Garagenfläche mit Zufahrt“ die überbaubare Fläche des Grundstückes soweit zu erweitern, dass auf dem Grundstück (Flurstücke 261 und 262) drei Einfamilienhäuser errichtet werden können. Das gesamte Grundstück wird neu vermessen und an drei Familien veräußert. Dieses Bestreben wird von der Gemeindeverwaltung positiv unterstützt, da das Grundstück seit der Aufstellung des Bebauungsplanes mittig im bebauten Bereich unbebaut liegt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Hauptfistrichtung kann bei der geplanten Bebauung des Grundstückes womöglich nicht eingehalten werden und wird auch in den neuesten Bauleitplänen der Gemeinde Ense nicht mehr vorgeschrieben, vielmehr wird den Eigentümern der Grundstücke die Möglichkeit gegeben, über die Hauptfistrichtung gemäß eigenen Ansprüchen zu entscheiden.

Die verbindliche Festsetzung eines Walmdaches bleibt bestehen, da die geplanten Bauvorhaben mit einem Walmdach errichtet werden.

Im Einklang an die Empfehlungen des geltenden Bebauungsplanes wird den Bauherren empfohlen, auf dem Baugrundstück einen hochkronigen Laubbaum zu pflanzen.

6. Inhalt des Bebauungsplans

6.1. Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der angestrebten Wohnnutzung der Flurstücke sowie in Betracht der umliegenden Bebauung bleibt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO bestehen.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

I.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird im Einklang mit der zurzeit bestehenden Praxis die Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude auf 2 festgesetzt.

Das im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird nicht geändert. Die bestehenden Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) gelten weiterhin.

6.3. Überbaubare Flächen

Um die zukünftige Bebauung der Grundstücke nicht unnötig einzuschränken und den Bauherren ein möglichst hohes Maß an gestalterischem Spielraum zu bieten, ohne dabei die Grundzüge der bestehenden Planung zu ändern bzw. das Gesamterscheinungsbild des Umfeldes erheblich zu beeinflussen, wird die überbaubare Grundstücksfläche künftig auf das gesamte Grundstück (mit Einhaltung von 3 m Abstand von den jeweiligen Grenzen) ausgedehnt. Die o.g. Festsetzung zur GRZ und GFZ ist auf jedem neugebildeten Grundstück einzuhalten.

6.4. Stellplätze

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Garagenflächen mit Zufahrt werden aufgehoben, um die geplante Bebauung zu ermöglichen.

Stellplätze für PKWs sowie Garagen sind auf der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Nebengebäude (gilt nur für Garagen) zulässig.

6.5.Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Planbereiches erfolgt – wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen – über die Straßen „Starenweg“, „Bannerweg“ und „Zum Stakenberg“.

Die Grundstücke müssen an das Kanalnetz der Gemeinde Ense angeschlossen werden. Genaue Angaben sind im Rahmen einer Baugenehmigung zu treffen. Eine Versickerung ist gem. der Abwasserbeseitigungssatzung der Gemeinde Ense nicht zulässig.

7. Belange des Umwelt- und Artenschutzes

7.1.Gesetzliche Grundlagen

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist zulässig, wenn durch die Planänderung des rechtskräftigen Bebauungsplans (hier: Bebauungsplan Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“) die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wenn durch die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegen und wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Dies trifft auf die vorliegende 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“ zu. Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13 (3) BauGB von der Umweltprüfung nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten; es sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

7.2.Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege

Für das beschleunigte Verfahren sind die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB zu beschreiben und zu bewerten. Weiterhin sind die Vorschriften zum § 1a BauGB anzuwenden und in die Abwägung einzustellen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“ wurde – auf Basis der fehlenden gesetzlichen Vorgaben hierzu (1984) – keine Umweltverträglichkeitsprüfung oder Umweltprüfung für das Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Da die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Auch gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden kann. Damit entfällt die Verpflichtung zum Ausgleich für Eingriffe. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon allerdings unberührt.

Die vorliegende Planänderung berührt die Grundzüge der ursprünglichen Planung nicht. Weiterhin ist durch die Änderungen der Festsetzungen keine Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter zu erwarten. Nachfolgend sind die Schutzgüter sowie deren potenzieller Betroffenheit durch die Planänderung aufgeführt und es wird dargelegt, durch welche Maßnahmen potenzielle Beeinträchtigungen vermieden werden können.

7.2.1. Menschen und menschliche Gesundheit

Durch die Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen und menschliche Gesundheit zu erwarten. Durch einen potenziellen Bau bedingte Immissionen (Lärm, Staubentwicklung, ggfs. Geruchbelästigungen) treten lediglich temporär auf und sind als nicht unzumutbar zu bewerten.

7.2.2. Tiere

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind, um Beeinträchtigungen der potenziell vorhandenen Avifauna zu vermeiden, nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen während dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgeschehen sind.

7.2.3. Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. In diesem Zusammenhang sollten die unmittelbar angrenzenden Gehölzbestände des Nachbargrundstückes vor Beeinträchtigungen geschützt werden.

7.2.4. Boden

Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen außerhalb des Plangebiets wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z.B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Der Versiegelungsgrad der Planfläche kann sich – im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen und daraus resultierenden potenziellen Versiegelung des Bodens – in einem kleineren Maß vergrößern.

7.2.5. Wasser

Zur Vermeidung der Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie der unerwünschten Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses wird angeregt, die Möglichkeiten zur Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen. Der Versiegelungsgrad der Planfläche kann sich – im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen und daraus resultieren potenziellen Versiegelung des Bodens – durch die Planänderungen erhöhen.

7.2.6. Klima und Luft

Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch die Planänderungen nicht beeinträchtigt. Lediglich während Bauphasen kann es zu erhöhten Staubentwicklungen kommen, die jedoch das unzumutbare Maß nicht erreichen.

7.2.7. Landschaft

Da sich durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht ändern, bestehen auch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Durch die Planänderungen wird eine einheitliche Bauweise erzielt, sodass sich potenzielle Bauvorhaben in das Gesamterscheinungsbild einfügen.

7.2.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Belange von Kultur- und andere Sachgütern werden durch die Planänderung nicht berührt. Entsprechend sind durch die Änderungen keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

7.2.9. Biologische Vielfalt

Durch die Planänderungen kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt.

7.2.10. Wechselwirkungen

Bedingt durch die Tatsache, dass sich die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht signifikant im Vergleich zu den bestehenden Festsetzungen ändern, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter zu erwarten. Auch die Wechselwirkungen untereinander sind nicht betroffen. Auf die jeweiligen Verhinderungsmaßnahmen (z.B. Schutzgüter Tiere und Pflanzen) wird verwiesen.

7.3. Belange des Artenschutzes

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

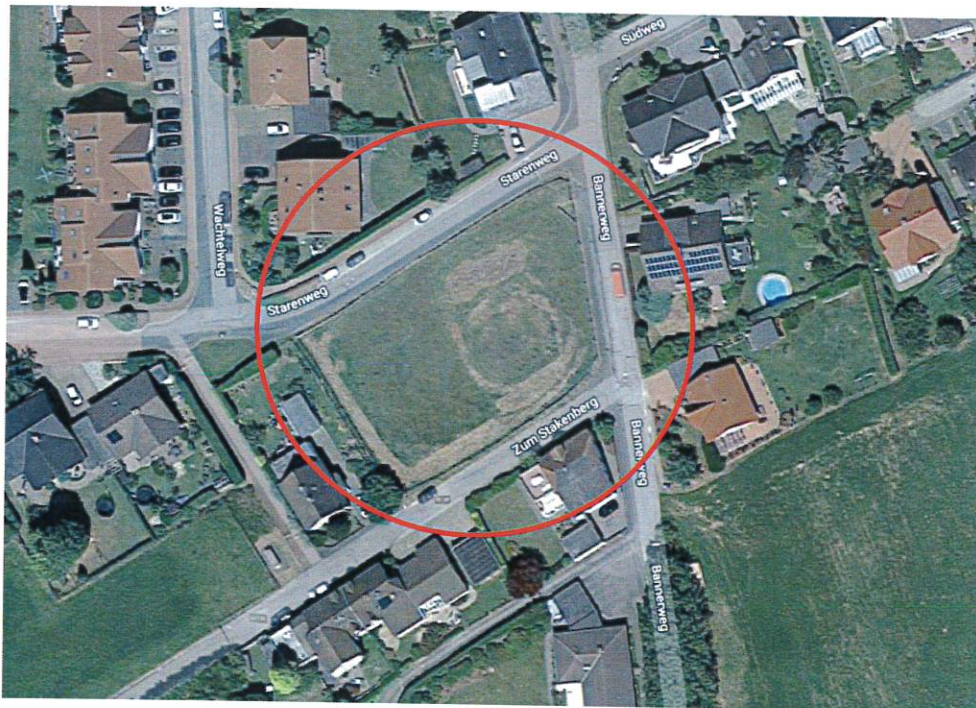


Abbildung 6: Aktuelle Flächennutzung des Änderungsbereiches (Quelle: google maps 01/2019)

Der Änderungsbereich ist zurzeit unbebaut. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 41 „Kürzelbach und Kötter“ sah für den Bereich eine Wohnbaunutzung vor. Durch diese Änderung erfolgt nur eine Verdichtung der ursprünglich geplanten Wohnnutzung. Nördlich, östlich, südlich und westlich des Änderungsbereichs grenzt die im Bebauungsplan vorgesehene Wohnbebauung an.

Aufgrund der Lage der betroffenen Flächen (s.o.) und des Umstandes, dass auf dieser Fläche jahrelang eine Pferdekoppel stand, ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplans keine gravierenden Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes in diesem

Bereich ergeben und die folgenden Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG: Nachstellen, fangen, verletzen oder töten wild lebender Tiere oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
- § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG: Erhebliche Störungen der besonders geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten, sodass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert;
- § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten;
- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen.

Ebenfalls existieren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter. *Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte berücksichtigt werden, dass eine evtl. Gehölzreduzierung nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, also zwischen dem 01.03. bis zum 30.09. eines Jahres, erfolgt.*

8. Sonstige Belange

8.1. Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließung des Wohngebietes wurden für die Energieversorgung, die Versorgung mit Wasser und die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen entsprechende Leitungen ins Gebiet geführt, genaue Angaben dazu müssen die Versorgungsunternehmen bei der Beteiligung angeben.

Die Wasserversorgung wird durch das Lörmecke Wasserwerk, Soester Straße 65, 59597 Erwitte sichergestellt. Gleiches gilt für die Strom- und Gasversorgung durch die Westnetz GmbH, Hellefelder Straße 8, 59821 Arnsberg.

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser muss in das bestehende Kanalnetz eingeleitet werden (Trennsystem).

8.2. Altlasten / Kampfmittel

Es sind keine Altlasten bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.

8.3. Denkmal- und Bodenpflege

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird folgender Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/937520, Email: lwl-archaeologie-olpe@lwl.org und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchGNW). Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem LWL – Archäologie für Westfalen schriftlich mindestens zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

8.4. Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Änderungen der Festsetzungen für das Plangebiet führen nicht zu Konflikten zu den benachbarten Nutzungen.

Durch die im Umfeld ansässigen landwirtschaftlichen Flächen kann es gelegentlich zum Auftreten von landwirtschaftlich typischen Gerüchen kommen. Diese sind aber nicht belästigend und für Siedlungslagen wie Parsit / Höingen typisch. Gleiches gilt für erntebedingte Staubentwicklungen bei der Bewirtschaftung der naheliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Es erfolgt hier keine Intensivierung bzw. Ausdehnung einer emittierenden Nutzung, so dass mit Immissionskonflikten nicht zu rechnen ist.

In süd-östlicher Richtung vom Plangebiet befindet sich das Industriegebiet Höingen. In abendlichen Stunden ist es nicht auszuschließen, dass es gelegentlich zu einer geringen Lärmbelastung kommen kann. Diese übersteigt jedoch nicht das zumutbare Maß und stellt demnach auch kein Hindernis für die im Plangebiet vorgesehene Nutzung dar.

9. Monitoring

In der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Umsetzung des Bauleitplans auf die Umwelt gefordert. Entsprechend den Vorgaben des § 4c BauGB, erfolgt eine Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, durch die Gemeinde Ense in Verbindung mit den zuständigen Fachbehörden des Kreises Soest. Zielsetzung eines solchen Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können.

(Hubert Wegener)
Bürgermeister