

2023

Begründung zur 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Am tiefen Weg“ (Vereinfachtes Verfahren)



Gemeinde Ense

Fachbereich Bauen und
Gemeindeentwicklung

- Satzungsbeschluss -

Inhaltsverzeichnis

Tabellenverzeichnis	2
1. Anlass und Ziele der Planung	3
2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation	3
3. Planverfahren	4
4. Übergeordnete Planungen und vorhandenes Planungsrecht	4
4.1 Darstellung in der Landes- /Gebietsentwicklungsplanung	4
4.2 Flächennutzungsplan	4
4.3 Landschaftsplan V „Wickede-Ense“	5
5. Inhalt des Bebauungsplans /Festsetzungen	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung	6
5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
5.4 Verkehrsfläche / Erschließung und Stellplätze	7
5.5 Gestaltungsfestsetzungen	7
6. Sonstige Belange	7
6.1 Bodendenkmäler, Bodenfunde	7
6.2 Artenschutz	7
6.3 Ver- und Entsorgung	8
6.4 Altlasten / Kampfmittel	8
6.5 Denkmal- und Bodenpflege	8
6.6 Immissionsschutz	9
7. Belange des Umwelt- und Artenschutzes	9
7.1 Gesetzliche Grundlagen	9
7.2 Belange des Artenschutzes	9
7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11
7.3.1 Kompensationsmaßnahmen	11
7.3.2 Methodik	11
7.3.3 Bestand und Planungen	11
7.3.4 Berechnung	12
7.3.5 Nachweis des Kompensationsbedarfs	13
8. Monitoring	14

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 "Am tiefen Weg"	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3: Darstellung der Planfläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense	5
Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans V „Wickede – Ense“	6
Abbildung 5: Zeichnerische Darstellung der 10. Änderung	7

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung des Ist-Zustandes nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Am tiefen Weg "	13
Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Am tiefen Weg " (Planwert)	13

1. Anlass und Ziele der Planung

Ein Gewerbetreibender hat einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr.82 „Am tiefen Weg“ gestellt um die festgesetzte überbaubare Fläche auf dem Grundstück Flurstück 446 im Flur 3 Gemarkung Bremen zu erweitern. Damit soll der Gewerbebetrieb erweitert werden und für die Zukunft gefördert werden. Die Gemeinde hat hier die Aufgabe die Gewerbebetriebe zu unterstützen um die gesamte Wirtschaft im Gemeindegebiet zu fördern. Aus diesem Grund wird die Fläche im eingeschränkten Gewerbegebiet vergrößert.

Das Plangebiet der Änderung umfasst die Grundstücke 444, 446 und 449 im Flur 3 Gemarkung Bremen und ist insgesamt 2.742 m² groß. Die Grundstücke 446 und 449 sind bereits mit unterschiedlichen gewerblichen Gebäuden bebaut. Die überbaubare Fläche von ca. 780 m² soll auf Grundlage eines eingegangenen Antrages auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am tiefen Weg“ vergrößert werden.

Um das Vorhaben bzw. die Erweiterung zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden. In Zuge dieser 10. Änderung wird die überbaubare Fläche auf den Grundstücken 446 und 449 erweitert.

Im Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt, sodass die geplante Änderung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und gegenwärtige Situation

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.82 „Am tiefen Weg“ umfasst eine Fläche von insgesamt 0,2742 ha und befindet sich im Ortsteil Bremen. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Flurstücke 452, 124, 123 und 755, Flur 3, Gemarkung Bremen, die mit Wohnhäusern bebaut sind und sich in einem Mischgebiet befinden. Im Osten grenzt das Änderungsgebiet an die Flurstücke 1188 und 221, Flur 3, Gemarkungen Bremen. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Straßenfläche des Flurstückes 442, Flur 3. Im westlichen Bereich bildet die Hauptstraße die Grenze des Änderungsbereiches. Die genaue Lage des Änderungsbereiches ist aus der u.a. Darstellung zu entnehmen.



Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 "Am tiefen Weg"

3. Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Am tiefen Weg“ 4. Änderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Eine Anwendung ist möglich, da in der Planung die Grundzüge nicht berührt werden, es sich um kein Vorhaben handelt, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt. Zudem liegen bei dem Vorhaben keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

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. Als Freiraumfunktion besteht hier der Grundwasser- und Gewässerschutz.

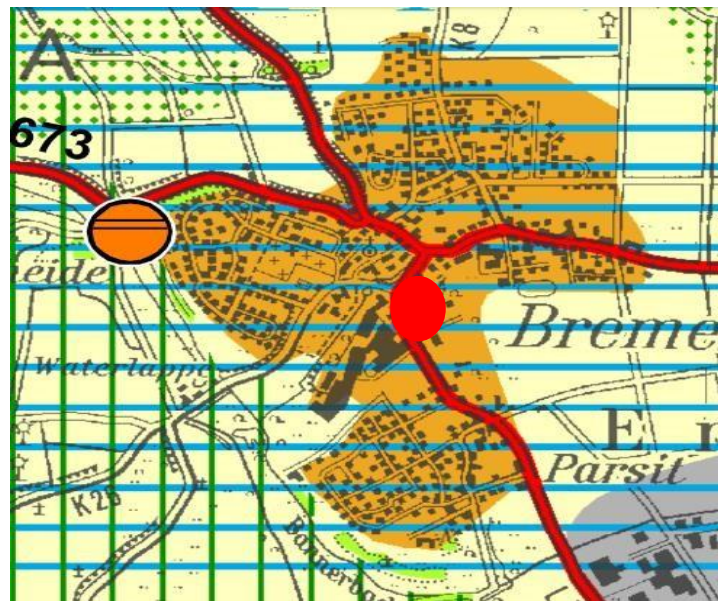
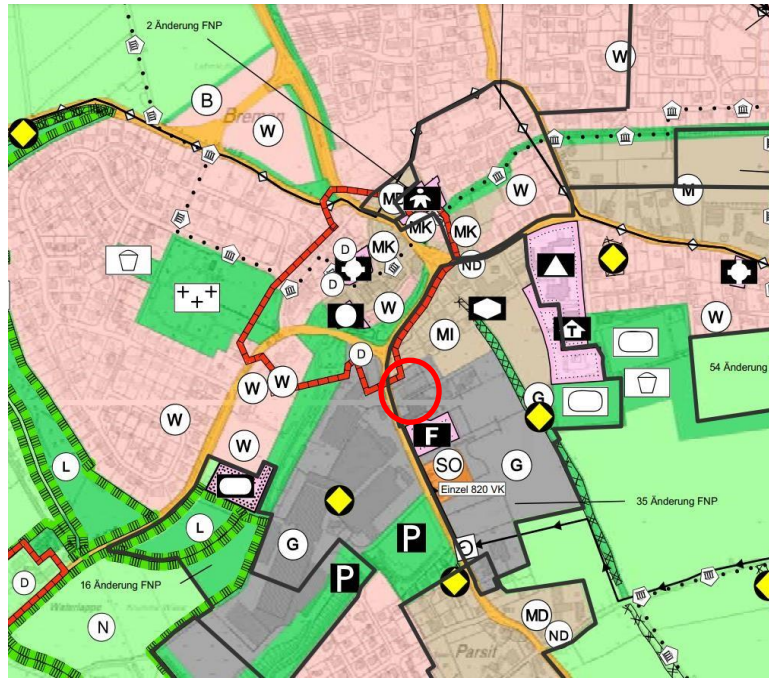


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis (ohne Maßstab)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen gem. § 1 Absatz 1 Nr.3 BauNVO dar. Die vorgesehene Planung widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht, sodass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet (Entwicklungsgebot gem. § 8 (2) BauGB) werden kann.



4.3 Landschaftsplan V „Wickede-Ense“

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplans V „Wickede – Ense“ des Kreises Soest. Das Gebiet ist als Siedlungsfläche festgesetzt und es liegen keine Schutzfestsetzungen vor.

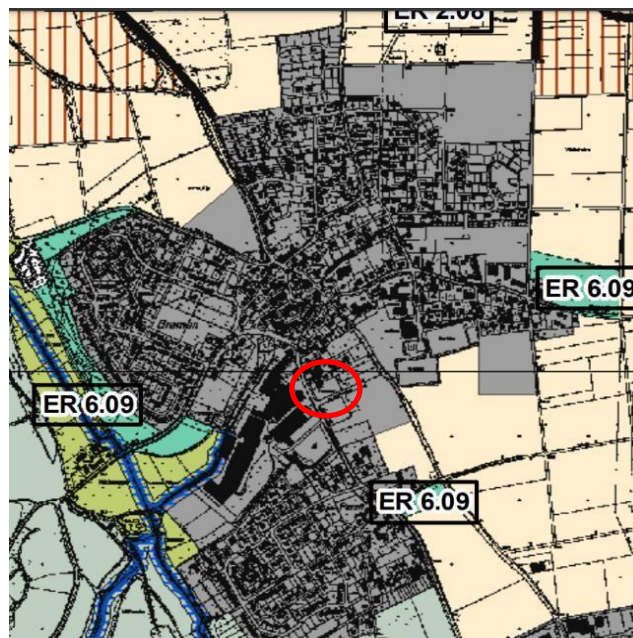


Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte des Landschaftsplans V „Wickede – Ense“

5. Inhalt des Bebauungsplans /Festsetzungen

Durch die angestrebte Planung wird im Änderungsbereich auf den Grundstücken der Gemarkung Bremen Flur 3, Flurstücke 446 und 449 eine Vergrößerung der überbaubaren Fläche, innerhalb eines eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgen. Zudem wird die Grundflächenzahl geändert.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wurde das Gewerbegebiet eingeschränkt (GEe) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Alle eingeschränkten Gewerbebetriebe werden als eingeschränkte Gewerbebetriebe mit „nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben“ im Sinne von § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Zulässigkeit für GEe ändert sich durch diese Änderung nicht. Es gilt die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am tiefen Weg“ in Form der 4. Änderung.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet gelten gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.82 „Am tiefen Weg“ folgende Festsetzungen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 und die Baumassenzahl 5,0. Zudem ist die zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Durch die 10. Änderung wird die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 auf 0,8 geändert.

Dadurch besteht für den Gewerbetreibenden die Möglichkeit die Fläche besser auszunutzen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Rahmen der 10. vereinfachten Änderung wird im Änderungsbereich die überbaubare Fläche in Richtung Norden vergrößert. Die auf dem Grundstück Flurstück 446 dargestellte überbaubare Fläche wird auf das Grundstück 449 ausgeweitet.

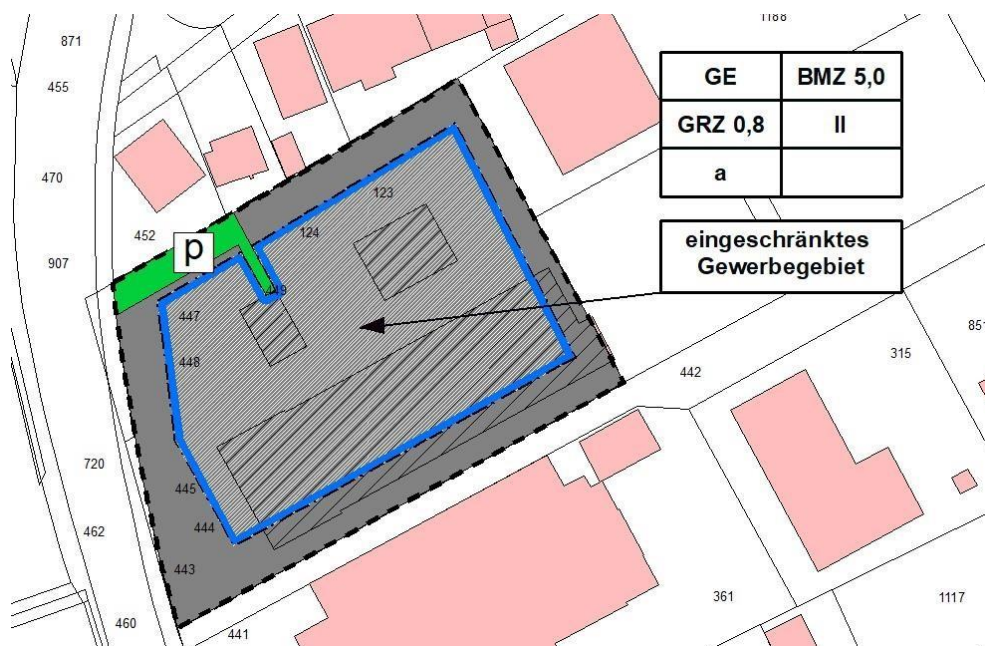


Abbildung 5: Zeichnerische Darstellung der 10. Änderung

5.4 Verkehrsfläche / Erschließung und Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Planbereichs erfolgt über die Hauptstraße.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Mischsystem.

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf dem privaten Baugrundstück unterzubringen. Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 Absatz 1 BauNVO auf dem privaten Baugrundstück zulässig. Zurzeit wird das Flurstück 221 als Privatparkplatzfläche (Im Eigentum des Antragstellers) genutzt. Weiteres kann in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Ense nachgelesen werden.

5.5 Gestaltungsfestsetzungen

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Pultdächer und Satteldächer mit einer max. Dachneigung von 25° zulässig. Diese Festsetzungen werden nicht geändert.

6. Sonstige Belange

6.1 Bodendenkmäler, Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750; Fax: 02761- 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs.2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs.4 Denkmalschutzgesetz NW).

6.2 Artenschutz

In dem Änderungsbereich ist eine Entfernung der Bepflanzung nicht vorgesehen, somit ergibt sich keine Gefahr für den Artenschutz. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes ist allerdings Folgendes zu berücksichtigen: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen auf Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle einer unvermeidbaren Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationstatbeständen insbesondere von Gehölzen, nur durchgeführt werden, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen im Vorfeld und im zeitlichen Zusammenhang auf geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest zu informieren.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Abwasser- und Abfallentsorgung sowie die Wasser-, Gas- und Stromversorgung und die Versorgung durch Telekommunikation sind bereits sichergestellt.

Die Wasserversorgung wird durch das Lörmecke Wasserwerk, Soester Straße 65, 59597 Erwitte sichergestellt, die Strom- und Gasversorgung durch die Westnetz GmbH, Hellefelder Straße 8, 59821 Arnsberg. Die Telekommunikation ist durch die Deutsche Telekom und Vodafone sicherzustellen.

Die Abfallentsorgung wird über den örtlich zuständigen Abfallentsorgungsbetrieb erfolgen.

6.4 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.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Gemeinde Ense (02938/980-170) und / oder Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen – Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (02331/6927-0 oder 6927-3880) oder außerhalb der Dienstzeiten (02931/82-2281) zu verständigen.

6.5 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:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Sollten beim Vollzug der Planung Bodendenkmäler gefunden werden, ist dies der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und / oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0, Fax 02761/93752-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband WestfalenLippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Absatz 4 DSchG NW).

Im Plangebiet und dem unmittelbaren Umgebungsbereich befinden sich keine Denkmäler, die in der Denkmalliste der Gemeinde Ense eingetragen sind.

6.6 Immissionsschutz

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

7. Belange des Umwelt- und Artenschutzes

7.1 Gesetzliche Grundlagen

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens ist zulässig, wenn durch die Planung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wenn durch die Änderung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht unterliegen, wenn keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Bei der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr.82 „Am tiefen Weg“ wird das vereinfachte Verfahren angewendet. Im vereinfachten 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 Artenschutzes

Da der Bebauungsplan 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.

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist in 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.

Im Plangebiet bestehen keine formal schutzwürdigen Lebensräume. Hinsichtlich des Artenschutzes ist das Plangebiet gemäß des LANUV den Lebensraumtypen „Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken“, „Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen“ und „Gebäude“ zuzuordnen. Für diese Lebensraumtypen wird in dem Messtischblatt 4413 (Quadrant 4) folgende planungsrelevante Arten mit einem Hauptvorkommen genannt¹:

	KlGehoe	Gaert	Gebaeu
Säugetiere			

¹ LANUV Kompetenz für ein lebenswertes Land,

<https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/44134>, aufgerufen am 31.10.2022

Zweifarbfladermaus	(Na)	Na	FoRu
Vögel			
Habicht	(FoRu), Na	Na	
Sperber	(FoRu), Na	Na	
Baumpieper	FoRu		
Waldohreule	Na	Na	
Steinkauz	(FoRu)	(FoRu)	FoRu!
Mäusebussard	(FoRu)		
Bluthänfling	FoRu	(FoRu), (Na)	
Kuckuck	Na	(Na)	
Mehlschwalbe		Na	FoRu!
Kleinspecht	Na	Na	
Baumfalke	(FoRu)		
Turmfalke	(FoRu)	Na	FoRu!
Rauchschwalbe	(Na)	Na	FoRu!
Neuntöter	FoRu!		
Feldschwirl	FoRu		
Nachtigall	FoRu!	FoRu	
Rotmilan	(FoRu)		
Feldsperling	(Na)	Na	FoRu
Rebhuhn		(FoRu)	
Girlitz		FoRu!, Na	
Turteltaube	FoRu	(Na)	
Waldkauz	Na	Na	FoRu!
Star		Na	FoRu
Schleiereule	Na	Na	FoRu!

Na, FoRu =Funktion des Lebensraumes, als Nahrungsbereich Na, als Fortpflanzungs- und/oder Ruhebereich
FoRu, in eingeschränkter Form, (Na), (FoRu)

Aufgrund der Lage der betroffenen Flächen (s.o.) und des Umstandes, dass diese Fläche bereits gewerbsmäßig genutzt wurde, ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Planung keine gravierenden

Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes in diesem Bereich ergeben und die folgenden Vorschriften des § 44 Absatz 1 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten (Zugriffsverbote) ausgeschlossen werden können:

- § 44 Absatz 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 Absatz 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 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG: Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten;
- § 44 Absatz 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 Absatz 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter.

7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.3.1 Kompensationsmaßnahmen

Der Bestand im Plangebiet sowie die zu erwartenden Wirkungen des Vorhabens auf die Umweltschutzgüter wurden in den vorangegangenen Abschnitten detailliert beschrieben. Entsprechend der rechtlichen Vorgaben sind die nach Realisierung der ebenfalls beschriebenen Minderungsmaßnahmen verbleibenden Eingriffe in den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren. „Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ (§ 14 Abs.1 BNatSchG).

7.3.2 Methodik

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Berechnungsmodell des Landes Nordrhein-Westfalen „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft-Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS O.J.) und der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2021).

Es wird gem. der folgenden Formel: Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Einzelflächenwert in Biotoppunkten der Wert der Flächen gemäß der Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Am tiefen Weg“ und der geplanten 10. Änderung gegenübergestellt.

7.3.3 Bestand und Planungen

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan ist auf dem Flurstück 449 die Festsetzung „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Nummerierung der Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB“ getroffen worden. Die Fläche hat eine Breite von 5 m und ist 54 m lang (ca. 270 m²) und trägt die Bezeichnung A 08. Laut des Punktes 12. der textlichen Festsetzungen: „A 08: die Bepflanzung ist als freiwachsender Gehölzbereich mit min. 5 mittelgroßen Einzelbäumen zum Ausgleich von GEe 1 anzulegen“. Die Festsetzung als GEe 1 beschränkt sich auf die

Flurstücke 449, 446, 444 (Bereich der Änderung) sowie 221 und teilweise auf das Flurstück 1188 (war zum Zeitpunkt Bebauungsplanaufstellung bebaut).

Des Weiteren ist auf dem Flurstück 444 die Festsetzung „GR 5 p“ getroffen worden (Grünfläche 5 privat, ohne weitere Erläuterungen).

Diese Bepflanzungen wurden nicht durchgeführt. Die Fläche A 08 war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes schon Jahrzehnte versiegelt und wurde auch nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes weiterhin als Parkplatzfläche genutzt. Die Fläche „GR 5 p“ ist eine ca. 200 m² große Schotter- Rasenfläche. Da die Festsetzungen nicht umgesetzt wurden, wird bei der Bilanzierung der Flächen eine niedrigere Wertigkeit (in der Bilanzierung mit * dargestellt) angenommen.

Die versiegelte Fläche (1.363 m²) ergibt sich aus der Gesamtfläche und der Grundflächenzahl von 0,6 abzüglich des Flurstücks 221 mit einer Fläche von 644 m² sowie der Fläche des Grünstreifens (GR 5 p) und des Gehölzbereiches (A 08).

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche wird mit 2 Punkten bewertet (909 m²).

Die Fläche GR 5 p auf dem Flurstück 444 wird mit 2 Wertepunkten bewertet; die Fläche A 08 auf dem Flurstück 449 wird mit 3 Wertepunkten bewertet, diese niedrigere Bewertung erfolgt aus dem Grund, dass diese Festsetzungen nicht realisiert wurden.

Durch die 10. Änderung ergibt sich eine versiegelte Fläche von 1.963 m²; diese ergibt sich aus der Gesamtfläche und der Grundflächenzahl von 0,8 abzüglich der Fläche des Gehölzstreifens / Blühwiese und der teilversiegelten Fläche.

Die nichtüberbaubare Fläche (0,2) in einer Größe von 491 m² wird als Nutzgarten, davon 435 m² als gehölzarm mit 2 Wertpunkte und 56 m² als Gehölz- und Pflanzreich mit 4 Wertpunkten (diese Bepflanzung ist schon umgesetzt) bewertet.

An der nördlichen Grundstücksgrenze wird ein Gehölzstreifen / Blühwiese in einer Größe von ca. 74 m² festgesetzt. Weiterhin wird ein ca. 12 m² großer Gehölzstreifen, der das Gelände zu teilen vermag, festgesetzt. Hier erfolgt eine Bewertung mit 4 Biotoppunkten.

Auf dem Flurstück 444 wird eine teilversiegelte Fläche (Schotter- und Rasenfläche) von 202 m² mit einem Biotoppunkt bewertet.

7.3.4 Berechnung

Istwert nach Bebauungsplan Nr.82 „Am tiefen Weg“ (4.Änderung)				
Code	Biototyp	Fläche in m ²	Wertfaktor	Biotoppunkte
VF0	Versiegelte Fläche (0,6)	1.362	0	0
EA0	Grünstreifen (GR 5 p)	202	2*	404
HJ1	Nicht überbaubare Fläche/ Nutzgarten (gehölzarm) (0,4)	908	2	1.816
BD0	Gehölzbereich (A 08)	270	3*	810
Gesamt		2.742		3.030

Tabelle 1: Bewertung des Ist-Zustandes nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 "Am tiefen Weg"

Planwert mit umgesetzter Entsiegelung und Bepflanzung				
Bebauungsplan Nr.82 „Am tiefen Weg“ (10. Änderung)				
VF0	Versiegelte Fläche (0,8)	1.963	0	0
HJ1	Nicht überbaubare Fläche/Nutzgarten (gehölzarm) (0,2)	435	2	870
HJ2	Zier- und Nutzgarten (gehölzund Pflanzreich)	56	4	224
BD1	Gehölz(-streifen) /Blühwiese	86	4	344
VF1	Teilversiegelte Flächen (Schotter-Rasenfläche GR p5)	202	1	202
Gesamt		2.742		1.640

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Am tiefen Weg " (Planwert)

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor der Änderung ergibt einen Istwert von 3.030 Biotoppunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Änderung errechnet sich der Wert auf 1.640. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt **1.390** Biotoppunkte erforderlich.

7.3.5 Nachweis des Kompensationsbedarfs

Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Verbesserung der Wertigkeit um insgesamt 1.390 erforderlich.

Der ermittelte Kompensationsbedarf kann auf dem Flurstück 163 der Flur 5 Gemarkung Bremen nachgewiesen werden. Das Flurstück umfasst 1.905 m² und stellt sich als eine Grünwiese dar, deren Wertigkeit mit einem Wertfaktor von 3 Punkten angesetzt wird. Durch eine vollständige Bepflanzung der Fläche mit Obstbäumen (im Zuge dieser Planung frühzeitig teilweise umgesetzt) entsteht auf dieser Fläche eine Obstwiese, deren Wertigkeit sich dadurch um mindestens 3 Wertpunkte pro m² verbessert.

Bei der Umwandlung der Fläche in eine Obstwiese sind lokaltypische Sorten als Hochstämme zu verwenden.

An der östlichen Grenze des Flurstückes 163, entlang der K 26 sind großkronige Bäume gepflanzt worden. Zusätzlich werden an der nördlichen Grenze des Flurstückes entlang des Wirtschaftsweges (Flurstück 162) weitere 4 großkronige Bäume gepflanzt.

Dementsprechend kann auf der Fläche ein Kompensationsbedarf von 5.715 Punkten ausgeglichen werden.

Abzüglich des für die Änderung des Bebauungsplanes ermittelten Kompensationsbedarfs von 1.390 Biotoppunkten, verbleiben auf der Fläche somit noch 4.325 Biotoppunkte die als Ausgleich für andere Vorhaben genutzt werden können. Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.

8. 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.

Ense, den 31.01.2023

(Rainer Busemann)
Bürgermeister