Gemeinde Ense

Begründung zur 9. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans Nr.82 „Am tiefen Weg“ § 13 BauGB

Erstellt von
Hoffmann & Stakemeier
Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Verfahrensschritt:

Satzungsfassung

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans 3

2 Räumlicher Änderungsbereich 3

3 Verfahren 3

4 Änderungsinhalte 4

4.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 4
4.1 Stellplatz 4

5 Sonstige Belange 5

5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege 5
5.2 Immissionsschutz 5
5.3 Altlasten 5
5.4 Ver- und Entsorgung 5

6 Umweltbelange und Artenschutz 6

7 Monitoring 8

1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 07.09.2021 beschlossen die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Am tiefen Weg“ der Gemeinde Ense durchzuführen.

Auf dem Flurstück 1085, Flur 3, Gemarkung Bremen befindet sich im südlichen Gebäudeteil der Kindergarten Bremer Stadtmusikanten. Der nördliche Teil des Gebäudes soll durch einen Baumarkt genutzt werden. Dieser möchte die Verkaufsfläche im Außenbereich, durch den Bau eines überdachten Bereiches erweitern. Um dies zu ermöglichen, sollen die nördlichen Baugrenzen um 6 m in nördliche Richtung erweitert werden. Eine Einzelhandelsnutzung ist gem. rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Eine Großflächigkeit wird durch die angestrebte Änderung nicht erreicht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO fest; definiert die Baugrenzen gem. § 23 BauNVO entsprechend des vorhandenen Gebäudes Werler Straße 14 und setzt im nördlichen Bereich eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gem. § 9(1) Nr. 4 BauGB fest.

Um das Vorhaben zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden. Im Zuge der 9. Änderung soll die nördliche Baugrenze verschoben und entsprechend die Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports dem tatsächlichen Stellplatz angepasst werden.

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

Durch den Bau der überdachten Außenverkaufsfläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Ebenso stehen diesem keine öffentlichen Belange entgegen, daher wird die Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Bremen der Gemeinde Ense und umfasst das das Flurstück 1085, Flur 3, Gemarkung Bremen.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Verfahren

Die 9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Am tiefen Weg“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

- Die Grundzüge der Planung nicht berührt werden,

- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Durch die Verschiebung der Baugrenze um 6 m nach Norden werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da durch die Überdachung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die Landschaft vorgesehen ist. Ebenfalls werden weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden.

4 Änderungsinhalte

Im Änderungsbereich auf dem Grundstück Gemarkung Bremen, Flur 3, Flurstück 1085 wird die Erweiterung eines geplanten Baumarktes, durch den Bau einer überdachten Verkaufsfläche von ca. 125m² im Außenbereich, innerhalb eines bestehenden Mischgebietes angestrebt.

4.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Zuge der 9. vereinfachten Änderung wird im Änderungsbereich die nördliche Baugrenze um etwa 6 m in Richtung Norden vergrößert, um das in Kapitel 1 beschriebene Bauvorhaben umsetzen zu können.

Im Übrigen wird die überbaubare Fläche des Grundstückes an das bestehende Gebäude angepasst.

4.1 Stellplatz

Die damals festgesetzte Stellplatzfläche wird dem tatsächlichen Stellplatz und der erweiterten Baugrenze angepasst.

Alle anderen Festsetzungen bleiben unberührt.

5 Sonstige Belange

5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

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 Gemeinde Ense als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761/93750 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

5.2 Immissionsschutz

Durch die marginale Erweiterung der (Außen-) Verkaufsfläche, im vorhandenen Mischgebiet, ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen zu rechnen.

5.3 Altlasten

Für den Änderungsbereich liegen zum heutigen Stand keine Hinweise auf das Vorkommen von Altlasten vor.

Dennoch wird folgende Aussage mit in die Planung mit 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.

5.4 Ver- und Entsorgung

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

Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

6 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen. Nach § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB abgesehen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch die Erweiterung der überbaubaren Fläche werden nur Flächen beansprucht, die bereits vollständig versiegelt sind. Insofern werden für die Erweiterung keine zusätzlichen Flächen beansprucht und ein Ausgleich entfällt.

Die vorhandenen Bäume werden durch die geplanten Baumaßnahmen nicht berührt. Bei der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass der vorhandene Baum- und Gehölbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

Artenschutz

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.

Der Änderungsbereich ist von drei Seiten von der Bebauung des Mischgebietes umgeben. Südlich des Änderungsbereiches, unterhalb der Außenanlagen des Kindergartens befindet sich eine Grünfläche.

Der Änderungsbereich wird geprägt durch die vorhandene Bebauung und der dazugehörigen Stellplatzanlage im Norden. Der Parkplatz ist durch einzelne Gehölzpflanzungen gegliedert. Durch das Vorhaben werden diese jedoch nicht tangiert.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird 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, verletzten 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 Folgendes berücksichtigt werden: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

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

7 Monitoring

Im Verfahren nach § 13 BauGB ist § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auftreten) nicht anzuwenden.

Ein Monitoring findet daher im vorliegenden Fall nicht statt.

Aufgestellt:	Gesehen:
Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH	Gemeinde Ense
Königlicher Wald 7	Der Bürgermeister
33 142 Büren	
	Ense, ……..
im August 2021	……..

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\643-Schulte Grundstücksverwaltung, Dortmund\001-00 9. Änd. B-Plan Nr. 82 Am tiefen Weg, Ense § 13 BauGB\!03 Entwurf\Begründung 9.Änd. E.docx