

## **Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Ostöchner Straße“ in Ense-Sieveringen**

### **1. Planungsanlass**

Der Bebauungsplan Nr. 94 "Ostöchner Straße" liegt am nordwestlichen Siedlungsrand Sieveringen und ist seit 2006 rechtskräftig. Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an die freie Landschaft. Nach Osten und Süden bilden die bebauten Grundstücke an der Ostöchner / Soester Straße selbst die Grenze.

Durch diese Planung wurden im Ortsteil Sieveringen für den Bereich westlich der Ostöchner Straße und östlich der Hofstelle [REDACTED], Wohnbauflächen für ortsansässige Bauwillige ausgewiesen. Eine Bebauung erfolgte bis dato nur in dem Bereich, in dem eine Bebauung ohne Herstellung einer Erschließungsstraße möglich war. Mit der Herstellung der Erschließungsstraße wurde 2014 begonnen.

Gem. des Bebauungsplanes sollte die Entwässerung der westlich der Erschließungsstraße liegenden Hofstelle mittels einer Leitung zu der neu zu errichtenden Straße erfolgen. Zwischenzeitlich hat sich der Eigentümer für eine anderweitige Entwässerungsmöglichkeit entschieden, sodass sich das festgesetzte Leitungsrecht erübrigt hat.

Diese Festsetzung eines Leitungsrechtes hat dazu geführt, dass die überbaubare Fläche im Bereich der westlich der Erschließungsstraße liegenden Straßenseite getrennt wurde. Aus diesem Grund konnten die Grundstücke nicht bedarfsentsprechend zugeschnitten werden.

Da dieses Leitungsrecht nicht mehr erforderlich ist, kann diese Festsetzung aufgehoben werden. Dadurch eröffnet sich die Möglichkeit, die überbaubare Fläche bandartig ohne Zwischenlücke darzustellen und so die gewünschten Zuschnitte der Grundstücke zu erreichen.

Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde eine Anpflanzungsfläche (Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) mit einer Größe von ca. 1.349,55 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Durch diese Festsetzung entsteht bei der Durchführung der Begrünungsmaßnahme an der angrenzenden Ackerfläche eine Klinker, die sich problematisch fürs Beackern der Fläche auswirkt. Durch eine Änderung des Zuschnittes der Anpflanzungsfläche kann dieses Problem beseitigt werden. Da die Bepflanzung der Fläche erst zum Endausbau des Plangebietes erfolgt, ist eine Änderung des Zuschnittes zurzeit noch vertretbar. Die Gesamtgröße der Anpflanzungsfläche darf dadurch nicht geändert werden, da die Anpflanzungsfläche mit ihrer Wertigkeit in die Eingriffsbilanzierung eingeflossen ist.

Der Planungsausschuss der Gemeinde Ense hat einstimmig beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern.

### **2. Planbereich**

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Grenzbereich des Bebauungsplanes nordwestlich der Erschließungsstraße.

Der Bereich der Änderung ist ca. 3.940 m<sup>2</sup> groß und umfasst die Flurstücke 326, 352, 351 und 353 (teilweise) der Flur 3, Gemarkung Sieveringen.

Der Änderungsbereich ist im geltenden Bebauungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Bauflächen (MD) und „mit Leitungsrechten zu belastende Flächen“ festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense ist diese Fläche als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO dargestellt.

### **3. Änderung**

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes Nr. 94 „Ostöninger Straße“ in Sieveringen wird

- die Festsetzung der zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 261 (jetzt 353) mit Leitungsrechten zu belastende Fläche aufgehoben und die überbaubare Fläche auf der westlichen Straßenseite der Erschließungsstraße ohne Zwischenlücke bandartig dargestellt;
- der Zuschnitt der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Gleichzeitig ändert sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes.  
Durch diese Änderung des Zuschnittes der Fläche erfolgt keine Verkleinerung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Gesamtgröße der Fläche beträgt nach der Änderung ca. 1349,26 m<sup>2</sup>.

### **4. Erschließung**

Die Erschließung ändert sich durch diese Planung nicht.

### **5. Ver- und Entsorgung**

Die Grundzüge der Ver- und Entsorgung ändern sich nicht.

Gas- und Wasserversorgung sind gewährleistet.

### **6. Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes**

Eine derartige Änderung kann nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Die geplante Änderung ist städtebaulich vertretbar.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Durch diese Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter.

Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt über öffentliche Bekanntmachung und Auslegung.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist als Satzung zu beschließen.

## **7. Grünordnung/Naturschutzrechtliche Regelung**

Diese Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Durch diese Änderung wird der Zuschnitt der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geändert. Die Gesamtgröße der Fläche und die geplante Bepflanzung werden dadurch nicht geändert.

## **8. Artenschutz**

Detaillierte Aussagen zum Artenschutz sind nicht notwendig, da es sich um ein bereits größtenteils bebautes Gebiet handelt und keine Hinweise auf das Vorhandensein planungsrelevanter Arten vorliegen.

Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist dennoch sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Es ist nicht ersichtlich, dass bei Realisierung der geplanten Änderungen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzarten nach § 42 BNatSchG berührt werden. Trotzdem besteht die Verpflichtung, bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

## **9. Denkmalpflege**

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.

## **10. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit mit der Bekanntmachung der Ziele und Zwecke der Änderung erfolgte über eine ortsübliche Bekanntmachung (Bekanntmachungstafel).

Entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Entsprechend § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 wurde den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Ense, im Januar 2015  
Der Bürgermeister