

**Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 9 „Süd-West“ in Ense-Volbringen
im vereinfachten Verfahren**

1. Plangebiet

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Gemarkung Volbringen Flur 2 ehemalige Flurstück 216 (Zum Dahlhoff 31). Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Ortsteils Volbringen. Östlich des Änderungsbereiches befindet sich das bebaute Grundstück Zum Dahlhoff 29. Westlich grenzt das Änderungsgebiet an den Außenbereich/landwirtschaftliche Fläche. Nördlich grenzt der Änderungsbereich an die Straße Am Dahlhoff und südlich grenzt der Änderungsbereich an das Grundstück Zum Dahlhof 23 sowie das unbebaute Grundstück Flurstück 215. Die in die Änderung einbezogene Fläche ist ca. 2.106 m² groß.

2. Vorhaben der Bauleitplanung

Der Änderungsbereich ist im geltenden Bebauungsplan als Baugrundstück festgesetzt.

3. Planungsanlass, Verfahren

Die Eigentümerin des Grundstückes hat den Antrag gestellt, den Bebauungsplan zu ändern. Durch diese Änderung soll die überbaubare Fläche des Grundstückes vergrößert werden.

Die Eigentümerin konnte nach Ihrer Bekundung das Grundstück in der vorhandenen Größe nicht weiter unterhalten. Eine Veräußerung des Grundstückes in einer Größe von 2.106 m² hat sich als schwierig erwiesen. Da die Eigentümerin jedoch weiterhin in Volbringen wohnen möchte, hat sie sich entschieden, das Grundstück zu teilen, um so auf dem kleineren Teil ein kleineres Haus für den Eigenbedarf zu bauen. In der Sitzung des Planungsausschusses am 19.01.2010 wurde entschieden, den Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Zwischenzeitlich hat die Eigentümerin einen Teil des Grundstückes mit dem bestehenden Wohnhaus veräußert (Flurstück 248). Um die Bebaubarkeit des im Eigentum der Antragstellerin befindlichen Teil des Grundstückes (Flurstück 249) herzustellen ist die Ausweisung einer überbaubaren Fläche notwendig.

Durch diese Änderung des Bebauungsplanes soll die überbaubare Fläche in westlicher Richtung verlängert werden, sodass auf dem verbleibenden Grundstück eine mindestens 10 m x 10 m überbaubare Fläche festgesetzt wird.

Bei der Bebauung des Grundstückes ist ein Abstand zu der östlichen Grundstücksgrenze zu gewährleisten.

Auf der neu gebildeten überbaubaren Fläche wird eine WA Fläche gem. § 4 Abs. 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB festgesetzt.

Die, laut der 2. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird für dieses Grundstück übernommen.

Die Erschließung ist gesichert.

Die geplante Änderung ist städtebaulich vertretbar.

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

Das geplante Vorhaben kann nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes verwirklicht werden. Nach § 13 BauGB kann eine Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgen, wenn durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der betroffenen Öffentlichkeit, den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gem. des § 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist als Satzung zu beschließen.

4. Grünordnung

Durch diese Änderung wird auf dem Grundstück Gemarkung Volbringen, Flur 2, Flurstück 249 eine überbaubare Fläche festgesetzt.

Im gültigen Bebauungsplan ist an der westlichen Grenze des in die Änderung einbezogenen Grundstücks eine ca. 6 m bis 7 m breite Fläche zum Anpflanzen von Laubbäumen sowie Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Diese Festsetzung ist nicht zu erhalten. An der westlichen Grenze wird die Breite der Fläche zum Anpflanzen auf 3 m reduziert. Weiterhin wird an der südlichen Grenze des Grundstückes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 5 m festgesetzt.

Die Fläche ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzarten (z.B. Hunds-Rose (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), gemeiner Sanddorn (*Hippophae rhamnoides*), schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Schlehdorn (*Prunus spinosa*), Haselnuss (*Corylus avellana*)) zu bepflanzen.

Die im südlichen Planungsänderungsraum befindlichen standortgerechte Gehölzbestände sind zu erhalten.

Der Bauherr wird verpflichtet, die durch diese Änderung festgesetzte Bepflanzung des Grundstückes durchzuführen.

5. Artenschutz

Im Hinblick auf Artenschutzbelange ist sicherzustellen, dass keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten zerstört werden. Es ist nicht ersichtlich, dass bei Realisierung der beantragten Änderungen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für geschützte Tier- und Pflanzenarten 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.

Hinweis: Gehölzentnahmen dürfen nur nach vorheriger Kontrolle auf Höhlen etc. und ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. – 01.03. erfolgen.

Ense, im Januar 2011
