

Gemeinde Ense

Begründung zur 4. (beschleunigten) Änderung
des Bebauungsplans Nr. 9 „Süd-West“
im Bereich „Zum Dahlhoff“
(B-Plan der Innenentwicklung § 13a BauGB)

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

Verfahrensschritt:

Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB





INHALTSVERZEICHNIS

I. Begründung

1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans 3

2 Räumlicher Änderungsbereich 3

3 Verfahren 3

4 Änderungsinhalte 4

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise 4

4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 5

4.3 Erschließung 5

5 Sonstige Belange 5

5.1 Denkmalschutz und Denkmalpflege 5

5.2 Immissionsschutz 5

5.3 Altlasten 5

5.4 Ver- und Entsorgung 6

6 Umweltbelange und Artenschutz 6

7 Monitoring 7

II. Artenschutzprüfung

Anlage

Protokoll einer Artenschutzprüfung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Süd-West“
im Bereich „Zum Dahlhoff“ der Gemeinde Ense; Büro für Landschaftsplanung – Westermann;
November 2015



1 Anlass und Ziele für die Änderung des Bebauungsplans

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.12.2015 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 „Süd-West“ im Bereich „Zum Dahlhoff“ der Gemeinde Ense beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Ense wurde 1967 in Kraft getreten. Es wurden Bebauungsgrenzen, die offene Bauweise sowie Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Anlass der Änderung ist die städtebauliche Nachverdichtung im Ortsteil Volbringen. Hierdurch können dort Wohnbauflächen akquiriert werden und so zu einer städtebaulich sinnvollen Erweiterung bzw. Verdichtung im Ortsteil Volbringen beitragen.

Im Rahmen der 4. Änderung soll die bisher als nicht überbaubare Fläche des Flurstücks 253 tlw. in eine überbaubare Wohnbauflächen geändert werden. Hierdurch können im Ortsteil Volbringen Bauplätze bereitgestellt werden, wodurch einer Ausweitung von Wohngebieten in peripheren Lagen vorgebeugt wird.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich „Zum Dahlhoff“. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind der Planzeichnung zu entnehmen.

3 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Anwendung dessen ist möglich, da

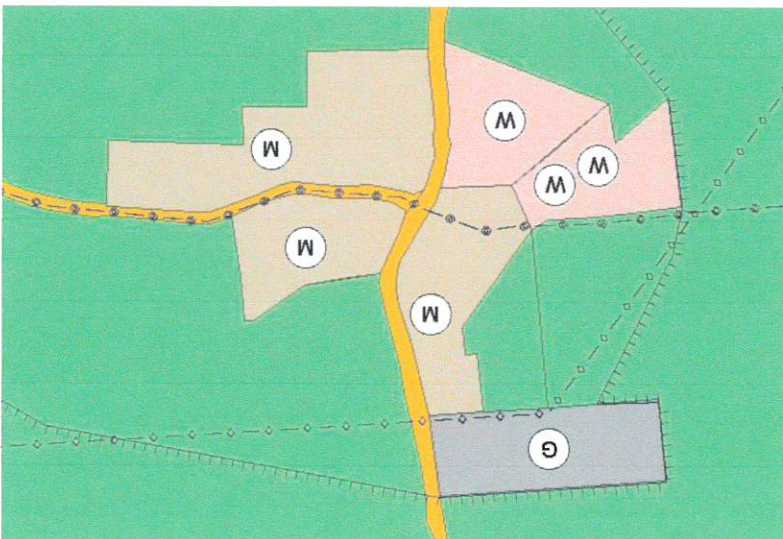
- der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient,
- eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird,
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung eines Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass es sich um die planungsrechtliche Vorbereitung der Nachverdichtung von bislang unbebauten Flächen handelt, die von Wohnbebauung umgeben sind. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächenengröße zurück. Auch wird kein Vorhaben vorbereitet, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes unterliegt, da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB liegen nicht vor, da keine Ausdehnung in die



Landschaft vorgesehen ist. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Des Weiteren stellt der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar, sodass der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird.



Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP

4 Änderungsinhalte

Im Änderungsbereich „Zum Dahlhoff“ auf dem Flurstück 253 wird die Nachverdichtung innerhalb eines bestehenden Allgemeinen Wohngebiets angestrebt. Die bisher festgesetzte nicht überbaubare Grundstücksfläche wird wie folgt geändert:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise

Die Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Änderungsbereich als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dadurch ist es möglich, attraktive Grundstücke für eine Wohnbebauung zu schaffen und so den Charakter des näheren Umfelds aufzunehmen, welcher durch Wohnnutzung gekennzeichnet ist.

Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 orientiert sich an der nach § 17 BauNVO definierten Obergrenze für ein allgemeines Wohngebiet und zielt auf eine angemessene bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke ab.

Die zulässige Zweigeschossigkeit entspricht den Gebäuden in der Umgebung.

Die GFZ (Geschossflächenzahl) wird mit 0,5 festgesetzt, sodass sich die Bebauung der Umgebung anpasst.

Zudem gilt die offene Bauweise.



4.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die mittels Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass es einen ausreichenden Spielraum für die Stellung der Gebäude gibt, um den unterschiedlichen Vorstellungen der Bauherren entgegen zu kommen. Die Baugrenzen haben jeweils 5m Abstand zur Straße und 3m Abstand zu den Grundstücken der nördlich, östlich und westlich angrenzenden Bebauung.

4.3 Erschließung

Die Anbindung des Flurstücks und auch der zukünftigen voraussichtlichen zwei Grundstücke an das vorhandene Straßennetz ist über die Straße "Zum Dahlhoff" gewährleistet.

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, Einzelgründungen 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 Gesek 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 geplante Änderung ist nicht mit störenden Immissionen auf die Nachbarnutzungen (Wohnbauflächen) zu rechnen, da die Nachverdichtung in sehr geringem Umfang erfolgt.

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 vor- gefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehens- weise gesichert zu lagern.

5.4 Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung, die Versorgung mit Wasser und die Versorgung mit Telekommuni- kationseinrichtungen der Deutschen Telekom ist im Änderungsbereich bereits gewährleistet. Die Erschließungsmaßnahmen sind daher rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzu- stimmen.

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

Die Abwasserentsorgung wird über bestehende Kanäle im "Zum Dahlhoff" erfolgen, die Abfallentsorgung wird durch den örtlich zuständigen Abfallentsorgungsbetrieb sicherge- stellt.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind auf einer Entsorgungsanlage des Kreises zu beseitigen.

6 Umweltbelange und Artenschutz

Da der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet, wird von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgese- hen.

Die Planung löst keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen in Bezug auf die zu be- rücksichtigenden Schutzgüter aus. Die bestehenden Zulässigkeitsbedingungen werden we- der in Hinsicht auf die Inanspruchnahme von Boden, Natur und Landschaft noch auf das Entstehen von Emissionsauswirkungen verändert.

Der Änderungsbereich weist Grün- und vereinzelte Gehölzstrukturen auf. Es handelt sich vorrangig um eine nicht bebaute private Wiese, die umgrenzt wird von der angrenzenden Wohnbebauung und der Straße "Zum Dahlhoff". Daher ist die ökologische Wertigkeit der Wiese als sehr gering einzuschätzen.

Somit bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Schutzgüter.

Ergebnis der Artenschutzprüfung

Die Artenschutzprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan wurde vom Büro für Land- schaftsplanung Westermann erstellt.



Ergebnis:

Die durchgeführte Prüfung zeigt, dass für die planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten vorabenspezifisch keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt werden. Eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung von Arten kann ausgeschlossen werden. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Dennoch sollten folgende Hinweise berücksichtigt werden:

Zur Vermeidung von baubedingten Betroffenheiten häufiger und verbreiteter Vogelarten im Rahmen der Baufeldfreimachung sollte die Inanspruchnahme von Gehölzbeständen und Gebäudeelementen in Zeiten außerhalb der Brutrevierbesetzung (März bis September) erfolgen. Rodung und Räumung von Gehölzbeständen sowie Veränderungen der bestehenden Gebäudebestandteile sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

7 Monitoring

Die Gemeinde Ense wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidung vorgesehen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig.



Aufgestellt:

Gesehen:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH

Gemeinde Ense

Königlicher Wald 7

Der Bürgermeister

33 142 Büren

Ense,

im März 2016

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari