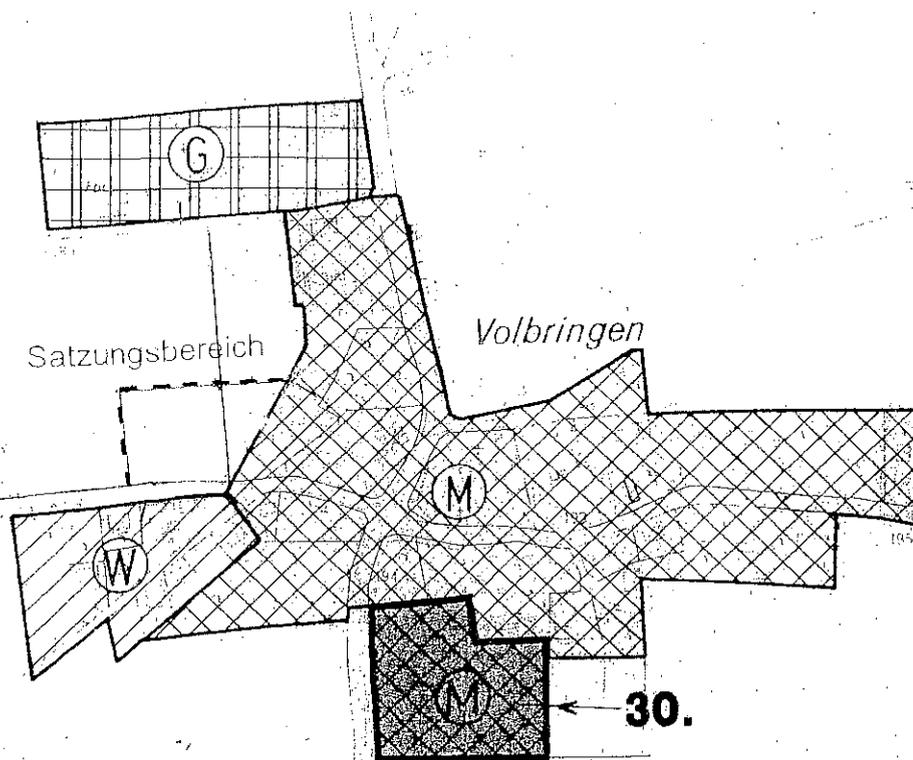




Gemeinde Ense

Ortsteil Volbringen

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



ZEICHENERKLÄRUNG



GEMISCHTE BAUFLÄCHEN gem. § 1 (1), Nr. 2 BauNVO

Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung



Fläche zum Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern

Reitplatz

Flur 1

Flur 2

56

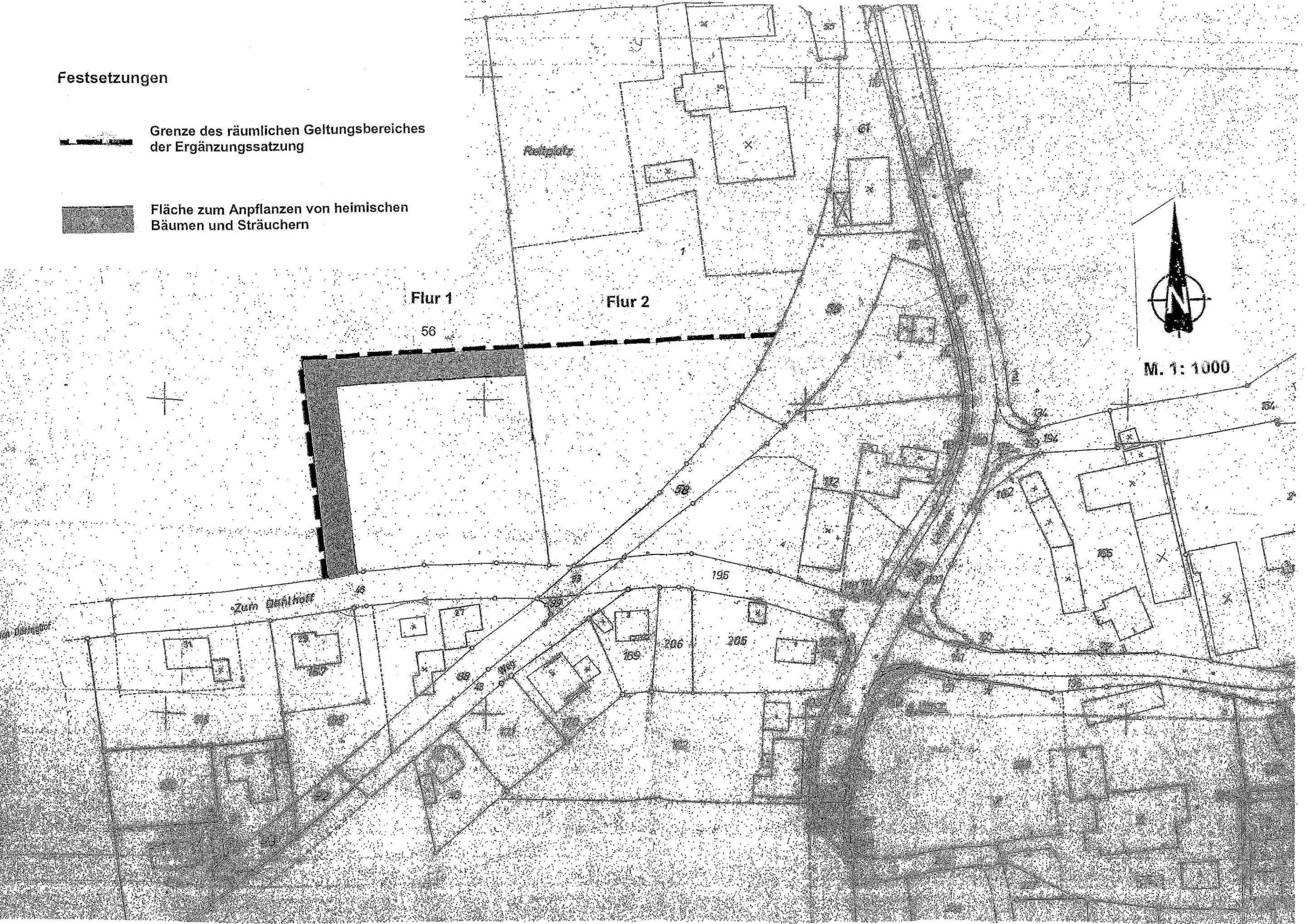


M. 1: 1000

Zum Dachhof

von Darrhof

Weg



Satzung

gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ense-Volbringen

Gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141) hat der Rat der Gemeinde Ense in seiner Sitzung am **05.12.2006** folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Zielsetzung

Durch diese Satzung werden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ense-Volbringen einbezogen. Die Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen dient der Ansiedlung eines Getränkehandels, sowie der Schaffung von Vorhaben in einer gemischten Baufläche.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung ist im beigefügten Übersichtsplan (M. 1 : 5000) und im Lageplan (M. 1: 1000) gekennzeichnet. Beide Pläne sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Festsetzungen

Die Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind im beigefügten Lageplan getroffen worden. Auf der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist ein 8 m breiter Gehölzstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu erhalten.

Alternativ kann der Ausgleich durch die Anlegung einer Obstwiese auf der dem Satzungsbereich angrenzenden Fläche durchgeführt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist ein Betriebsgebäude (20 m x 40 m) zu errichten. Die Bebauung auf dem Grundstück Gemarkung Volbringen Flur 2 Flurstück 1 muss der Bebauung einer gemischten Baufläche (M) entsprechen und sich in die bestehende Bebauung einfügen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Ense, den 07.02.2007

Bürgermeister



Verfahrensrechtliche Vermerke:

Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hat am **21.06.2006** durch öffentliche Bekanntmachung in der Tageszeitung stattgefunden.

Ense, den 07.02.2007

Bürgermeister



Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom **16.06.2006** über diese Satzung in Kenntnis gesetzt.

Das Beteiligungsverfahren gem. § 34 Abs. 5 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB wurde in der Zeit vom **16.06.2006** bis **28.07.2006** durchgeführt.

Ense, den 07.02.2007

Bürgermeister



Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am **05.12.2006** die vorgebrachten Anregungen geprüft, über sie entschieden und anschließend den Satzungsbeschluss gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB gefasst.

Ense, den 07.02.2007

Bürgermeister



Bekanntmachung / Inkrafttreten

Der Beschluss der Satzung ist gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB am **03.02.2007** ortsüblich bekannt gemacht worden. Sie tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Ense, den 07.02.2007

Bürgermeister



Begründung zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil in Volbringen

1. Planungsanlass

Im Ortsteil Volbringen befindet sich der 1950 gegründete Familienbetrieb Getränkehandel Suermann. Der Betrieb bringt eine sehr starke serviceorientierte Leistung mit. Durch den wachsenden Umsatz ist die zur Zeit angemietete Lager- und Verkaufshalle zu klein geworden. Die Kündigung des Vermieters kommt hinzu. Seit 2005 versucht die Gemeinde Ense planungsrechtliche Maßnahmen durchzuführen um dem Unternehmen eine möglichst günstigere, für die Weiterführung des Betriebes erforderliche Baufläche auszuweisen.

Die Ausweisung von Bauflächen nördlich des vorhandenen Gewerbegebietes, westlich der L 745 ist gescheitert. Die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 „Getränkehandel Suermann“ wird nicht fortgeführt. Die bestehenden Bedenken aus landschaftsfachlicher und avifaunistischer Sicht konnten kurzfristig nicht ausgeräumt werden.

Da für den Unternehmer zeitliche Grenzen bestehen, in denen er ausziehen muss, hat er sich nach einer anderen Fläche umgesehen. Er beabsichtigt, die Geschäftshalle an der Straße „Zum Dahlhof“ gegenüber der bestehenden Bebauung „Zum Dahlhof“ zu errichten.

2. Bestehendes Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense ist die einzubeziehende Fläche als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche dargestellt.

Das Satzungsgebiet ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorgesehene Nutzung der Flächen zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren oder die Aufstellung einer Ergänzungssatzung erforderlich.

3. Ergänzungssatzung

Mit der Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Weiterhin müssen die Satzungen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Im Rahmen dieser Satzung ist auch die Möglichkeit gegeben, durch geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB die zukünftige Entwicklung auf den Bauflächen zu steuern.

Die unmittelbar an die Grünfläche bzw. gemischte Bauflächen angrenzenden Flächen werden durch die vorhandene Bebauung geprägt. Nördlich des Plangebietes befindet sich das ausgewiesene Gewerbegebiet. Östlich grenzen gemischten Bauflächen (M) an.

Die gegenüberliegende Straßenseite der Straße „Zum Dahlhof“ ist bebaut. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense ist diese Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Um festzustellen, ob das geplante Vorhaben mit der bestehenden Wohnnutzung vereinbar ist, ist ein schalltechnischer Bericht erstellt worden. In diesem wurde die, nach der Errichtung der neuen Getränkehalle durch den Betrieb des Getränkefachgroßhandels zu erwartende Geräuschimmission in der Nachbarschaft ermittelt und beurteilt. Es ist, mit dem vorgesehenen Betriebsumfang, keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm in der Nachbarschaft durch den Betrieb zu erwarten.

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Diese Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar; sie begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen; es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Somit ist die Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 erfüllt.

Laut der Stellungnahme der Bezirksregierung bestehen gegen die Zulassung eines Getränkehandels in diesem Bereich keine Bedenken.

Das Verfahren richtet sich nach § 34 Abs. 6 BauGB, sodass das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 anzuwenden ist.

4. Geltungsbereich der Ergänzungssatzung

Die einzubeziehende Fläche umfasst einen Teil des Grundstückes Gemarkung Volbringen Flur 1 Flurstück 56 sowie einen Teil des Grundstückes Gemarkung Volbringen Flur 2 Flurstück 1.

Die Fläche (Flur 1 Flurstück 56) hat eine Größe von ca. 4.624 m² (etwa 68 m x 68 m) und befindet sich auf einer zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am westlichen Ortsrand von Ense-Volbringen an der Straße „Zum Dahlhof“. Das vorgesehene Betriebsgelände grenzt im Süden an die Straße „Zum Dahlhof“ an. Im Westen und Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Osten grenzt die Fläche an das Grundstück Gemarkung Volbringen Flur 2 Flurstück 1. Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Innenbereich des Ortes Volbringen und wird in

einer gleichen Tiefe von etwa 68 m in den Bereich der Satzung einbezogen (ca. 1.800 m² nachdem Flächennutzungsplan oder ca. 3.000 m² des Grundstücks).

Das 800 m² (20 m x 40 m) große geplante Betriebsgebäude soll etwa in der Mitte des Betriebsgrundstücks (Flur 1 Flurstück 56) errichtet werden, die Traufhöhe soll 5 m betragen.

Etwa 640 m² des Gebäudes sollen als Lagerfläche genutzt werden, die übrigen 160 m² im östlichen Hallenbereich werden als Büro-, Sozial- und Technikräume dienen. Die Halle soll 4 Rolltore erhalten, jeweils zwei an der Südfassade und 2 an der Nordfassade.

Auf der Freifläche südlich des Gebäudes sind die Angestellten- und Mitarbeiterparkplätze geplant, am westlichen Rand soll eine Stellfläche für Ausschank- und Kühlanhänger entstehen. An der Nordseite des Gebäudes sind der Liefer- und Ladebereich sowie Flächen zur Lagerung des Leergutes vorgesehen. Diese Fläche wird mit wasserdurchlässigen Steinen gepflastert.

Auf der in den Bereich der Satzung einbezogenen Fläche des Grundstückes Gemarkung Volbringen Flur 2 Flurstück 1 kann eine Bebauung stattfinden. Diese Bebauung soll sich der angrenzenden Bebauung einfügen. Bei einer Bebauung sind die immissionsrechtlich notwendige Abstände einzuhalten.

Die Fläche der Einbeziehungssatzung wird mit einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern umrandet. Eine Randeingrünung ist für den Ortsteil Volbringen wie auch für andere Ortsteile der Gemeinde charakteristisch.

Daher wird die Betriebsfläche an der nördlichen und westlichen Grenze des Satzungsbereiches mit einem 8 m breiten Grünstreifen umrandet.

5. Bewertung des Eingriffs / Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in die Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. Erlass von Satzungen gem. § 34 zu erwarten sind, im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu bewerten und ggf. durch geeignete Maßnahmen möglichst im Plangebiet zu kompensieren.

Die Grundstücke sind im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) teils als Grünland teils als Ackerland definiert.

Für die einbezogene Teilfläche der Flur 2 Flurstück 1 (Fläche des Reithofes) wird in diesem Verfahren keine Berechnung des Ausgleichs gemacht. Sollte diese Flächen bebaut werden, ist im Genehmigungsverfahren der Ausgleich zu berechnen.

Ist-Zustand (Fläche für die Betriebsansiedlung)		Wertfaktor	
3.1 Acker, intensiv genutzt	4.624 m ²	2	9.248 WP

Planungszustand:

1.1 Versiegelte Flächen	800 m ²	0	0
1.3 Wassergebundene Decke	2.800 m ²	1	2.800 WP
8.1Hecke	1.024 m ²	6	6.144 WP
Gesamt:	4.624 m ²		8.944 WP

Der Eingriff kann durch Maßnahmen allein im Plangebiet nahezu ausgeglichen werden.

Hinweis: bei der Bepflanzung der Hecke sind keine schattenspendenden Hochstämme zu verwenden.

6. Erschließung

Die Erschließung des Ergänzungsbereiches erfolgt über die vorhandene Straße „Zum Dahlhof“.

Die gem. § 51 a LWG erforderliche Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser erfolgt in eigener Verantwortung der Bauherren.

Die Beseitigung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers, sofern eine Versickerung nicht möglich ist, erfolgt im Mischsystem.

Die Erschließungskosten sind von dem Antragsteller zu tragen.

Der evtl. durch diese Ansiedlung notwendige Ausbau der Straße wird in einem Durchführungs- bzw. Grundlagenvertrag geregelt.

7. Bodenschutz

Nach dem gemeindlichen Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte. Sofern bei Erdaushub Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, sind diese zu separieren und zu sichern. Gleichzeitig ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend über die vorgefundenen Abfälle in Kenntnis zu setzen.

Der durch Erdarbeiten abgetragene Mutterboden verbleibt im Baugebiet und wird für die Anlegung von Grünflächen genutzt. Der nicht verwendbare Unterboden kann auf der Bodendeponie der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH in Anröchte oder Geseke entsprechend entsorgt werden.

Auf die Beachtung der Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes sowie des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes wird hingewiesen.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Die Umwandlung der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt im Einvernehmen mit dem Grundstückseigentümer.

9. Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Baudenkmale vorhanden.

Bodendenkmalpflege

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 als Unterer Denkmalbehörde und/oder Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (02761/93750; Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15. U. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls dieser nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).

10. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie öffentliche Bekanntmachung statt.

Die betroffene Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im Planungsverfahren beteiligt worden.

Ense, im November 2006