



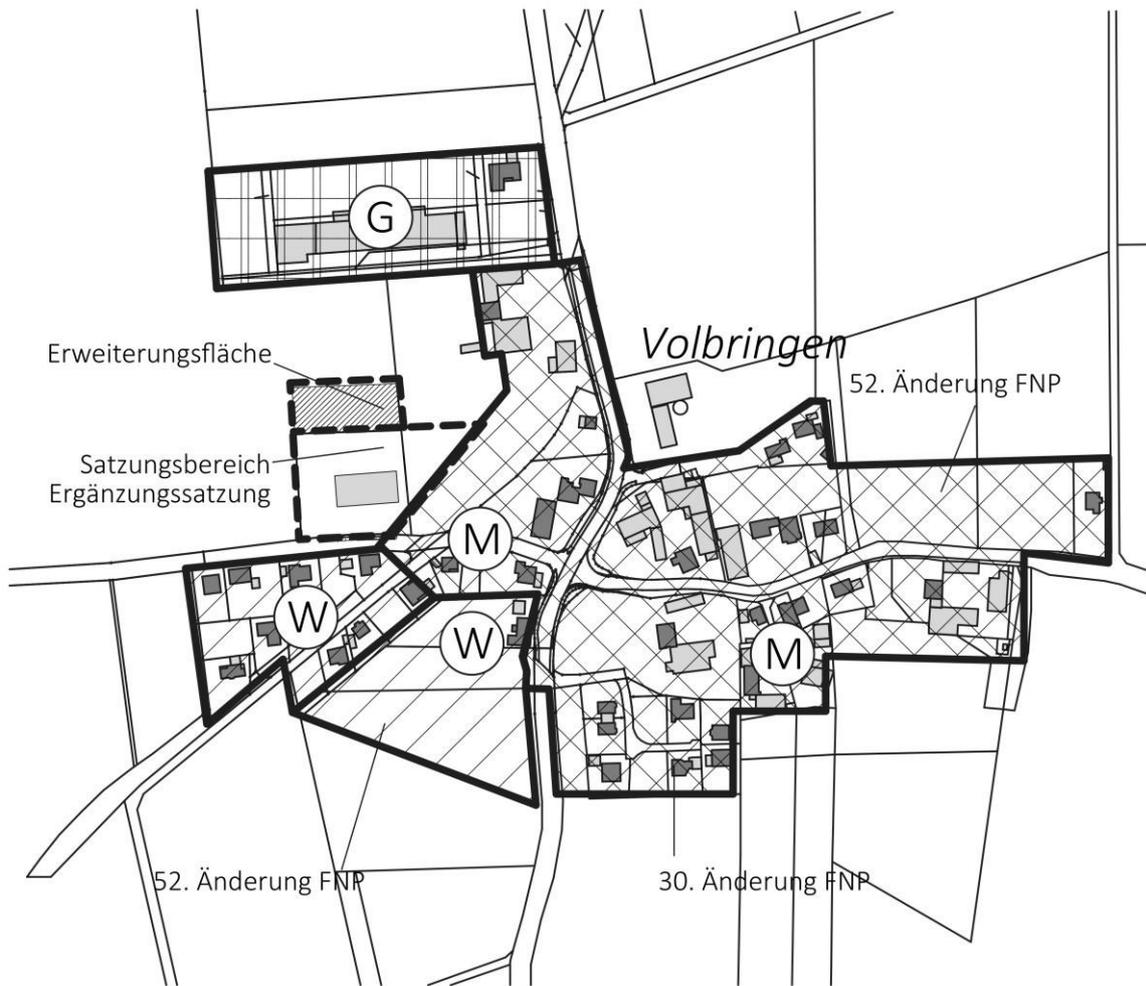
Gemeinde Ense

Ortsteil Volbringen

Erweiterung des Bereiches der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3
BauGB

Begründung

Satzungsbeschluss



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

1. Planungsanlass

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 05.12.2006 eine Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Ense-Volbringen beschlossen. Diese Planung diente der Ansiedlung des ortsansässigen, 1950 gegründeten Familienbetrieb Getränkhandel Suermann sowie der Einbeziehung einer zwischen dem Innenbereich und der Fläche für den Getränkhandel liegender Fläche.

Im § 3 der Satzung sind Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB getroffen worden. Die in den Innenbereich einbezogene Fläche wurde an der nördlichen und westlichen Grenze des Satzungsgebietes durch die Festsetzung einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB zum Außenbereich abgegrenzt. Demgemäß sollte in diesem Bereich ein 8 m breiter Gehölzstreifen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern angelegt und erhalten werden.

Der o.g. Betrieb bringt eine sehr starke serviceorientierte Leistung mit. Durch den wachsenden Umsatz ist die bestehende Geschäftshalle an der Straße „Zum Dahlhof“ in seiner Größe zu beschränkt.

Für das Unternehmen fehlen aufgrund der Abläufe für Kommissionierung und Lagerhaltung geschützte Flächen in einem Hallenbereich.

Aus diesem Grund hat der Betreiber des Getränkefachgroßhandels einen Antrag für die Erweiterung des Bereiches der Einbeziehungssatzung gestellt. Demgemäß soll das Betriebsgrundstück in nördlicher Richtung um ca. 30 m erweitert werden.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Bau und Verkehr am 01.12.2020 wurde beschlossen, die Ergänzungssatzung für den Ortsteil Vollbringen dahingehend zu ändern, dass die nördliche Grenze des Grundstückes Gemarkung Volbringen, Flur 1, Flurstück 127 um ca. 30 m in die nördliche Richtung verschoben wird.

2. Bestehendes Planungsrecht

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

Das Satzungsgebiet ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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. In diesem Fall bietet sich die Erweiterung des Bereiches der bestehenden Einbeziehungssatzung an.

3. Ergänzungs- / Einbeziehungssatzung

Mit der Einbeziehungssatzung 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 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB die zukünftige Entwicklung auf den Bauflächen zu steuern.

Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung in Volbringen (2006) wurde das Baurecht für den angesiedelten Betrieb geschaffen. Die Betriebsflächen können durch Einbeziehung weiteren Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Volbringen erweitert werden.

Die Erschließung des Grundstücks ist durch das vorhandene Flurstück 127 gesichert.

Voraussetzung für die o.g. Satzung ist gem. § 34 Abs. 5 BauGB dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Diese Voraussetzung ist erfüllt.

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 Erweiterung der Ergänzungssatzung

Die einzubeziehende Fläche umfasst einen Teil des Grundstückes Gemarkung Volbringen, Flur 1, Flurstück 128.

Die Fläche der geplanten Erweiterung hat eine Größe von ca. 2100 m² (etwa 68 m x 30 m) und befindet sich auf einer zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche am westlichen Ortsrand von Ense-Volbringen. Das Gelände der vorgesehenen Betriebserweiterung grenzt im Süden an das bestehende Betriebsgrundstück Gemarkung Volbringen, Flur 1, Flurstück 127. Im Westen und Norden befinden sich die landwirtschaftliche Nutzflächen (Gemarkung Volbringen, Flur 1, Flurstück 128). Im Osten grenzt die Fläche an das Grundstück Gemarkung Volbringen, Flur 2, Flurstück 258.

Die 525 m² (15 m x 35 m) große geplante Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes soll rückseitig auf dem Betriebsgrundstück (Flur 1, Flurstück 127) errichtet werden, die Traufhöhe soll 5 m betragen.

Die Gebäudeerweiterung soll als Kaltlagerfläche genutzt werden. Die Büro-, Sozial- und Technikräume befinden sich in der bestehenden Gewerbehalle.

Die Angestellten- und Mitarbeiterparkplätze sind vorhanden.

Die an der Nordseite des Gebäudes befindlichen Flächen für den Liefer- und Ladebereich, sowie die bestehenden Flächen zur Lagerung des Leergutes sollen entsprechend analog der vorhandenen Situation auf das geplante nördliche Grundstück verlegt werden. Dadurch wird die bestehende und in der Satzung festgesetzte bepflanzte Fläche tangiert und soll komplett an die neue nördliche Grenze versetzt werden. Die Eingrünung der gesamten Betriebsfläche wird geändert und mit einer Breite von 10 m entlang der westlichen und nördlichen Grenze geführt.

Eine Randeingrünung ist für den Ortsteil Volbringen wie auch für andere Ortsteile der Gemeinde charakteristisch.

Die Erweiterungsfläche wird mit wasserdurchlässigen Steinen gepflastert.

5. Umweltprüfung

Das Bauleitplanverfahren soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Absatz 1 BauGB abgesehen.

6. 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 BauGB zu erwarten sind, im Rahmen der Abwägung der unterschiedlichen Belange zu bewerten und ggf. durch geeignete Maßnahmen möglichst im Plangebiet zu kompensieren.

Das Erweiterungsgrundstück ist im Automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) als Ackerland definiert.

Da durch die Änderung / Erweiterung des Satzungsgebietes die beiden Betriebsflächen zusammengelegt werden und die Breite der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern durchgehend auf 10 m verbreitert wird, wird für die Berechnung die gesamte Betriebsfläche zugrunde gelegt und eine Neuberechnung durchgeführt.

Ist-Zustand

Wertfaktor

| | | | |
|-----------------------------|----------------------|---|-----------|
| 3.1 Acker, intensiv genutzt | 6.800 m ² | 2 | 13.600 WP |
|-----------------------------|----------------------|---|-----------|

Planungszustand:

| | | | |
|--|----------------------|---|----------|
| 1.1 Gebäude (Altbereich + Erweiterung) | 1.325 m ² | 0 | 0 WP |
| 1.3 Wassergebundene Decke | 3.875 m ² | 1 | 3.875 WP |
| 7.2 Hecke (Gehölzanteil >50%) | 1.600 m ² | 6 | 9.600 WP |
| | ----- | | ----- |
| Gesamt: | 6.800 m ² | | 13.475 |
| | WP | | |

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

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

7. Artenschutz

Mittels Auswertung des für das Plangebiet maßgeblichen Messtischblattes 4414, 3. Quadranten wurden die planungsrelevanten Arten ermittelt. Reduziert auf die im Plangebiet vorhandenen Lebensraumtypen, sind die nachfolgend aufgeführten Arten grundsätzlich im Plangebiet zu erwarten.

Wissenschaftlicher Name
Erhaltungszustand
Deutsche Name

| | | |
|--|--|--|
| Säugetiere Pipistrellus pipistrellus Plecotus auritus | Zwergfledermaus Braunes Langohr | Günstig Günstig |
| Vögel Accipiter gentilis Accipiter nisus Alauda arvensis Anthus campestris Anthus pratensis Asio otus Athene noctua | Habicht Sperber Feldlerche Brachpieper Wiesenpieper Waldohreule Steinkauz | Günstig - Günstig Ungünstig- Günstig Schlecht Ungünstig Günstig - |
| Bubo bubo Buteo buteo Carduelis cannabina Charadrius morinellus Coturnix coturnix Cuculus canorus Delichon urbica Dryobates minor Dryocopus martius Falco columbarius Falco subbuteo Falco tinnunculus Hirundo rustica Lanius collurio Locustella naevia Milvus milvus Passer montanus Perdix perdix Pernis apivorus Pluvialis apricaria Scolopax rusticola Serinus serinus Streptopelia turtur Strix aluco Sturnus vulgaris Tyto alba Vanellus vanellus | Uhu Mäusebussard Bluthänfling Mornellregenpfeifer Wachtel Kuckuck Mehlschwalbe Kleinspecht Schwarzspecht Merlin Baumfalke Turmfalke Rauchschwalbe Neuntöter Feldschwirl Rotmilan Feldsperling Rebhuhn Wespenbussard Goldregenpfeifer Waldschneepfe Girlitz Turteltaube Waldkauz Star Schleiereule Kiebitz | Günstig Günstig unbek. Schlecht Ungünstig Ungünstig- Ungünstig Ungünstig Günstig Günstig Ungünstig Günstig Ungünstig Ungünstig Schlecht Ungünstig Schlecht Günstig unbek. Schlecht G unbek. G U- |

Aufgrund der unmittelbar ansässigen Betriebes sowie der östlich des Plangebietes liegenden Anwesens und nördlich befindlichen Gewerbegebietes sind bereits jetzt

Vorbelastungen zu erkennen. Weiterhin wird durch das Vorhaben keine Erweiterung der Bebauungsstruktur in Richtung sich westlich befindlichen Vogelschutzgebietes ermöglicht. Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzzone und deren Bewohner und auf die Fauna wurde gutachterliche Stellungnahme im Bereich Artenschutz eingeholt. Unter Bertachtung des Schutzgegenstandes des angrenzenden Vogelschutzgebietes ist der Gutachter zu dem Schluss gekommen, dass durch die geplante Erweiterung des Lagergeländes mit keiner negativen Wirkung auf die Vogelarten des angrenzenden Vogelschutzgebietes zu rechnen ist.

Die gutachterliche Stellungnahme wird als Anlage der Begründung beigefügt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Änderung / Erweiterung des Satzungsgebietes keine gravierenden Auswirkungen auf die Belange des Artenschutzes in diesem Bereich ergeben 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, verletzen 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 wird jedoch folgende Vermeidungsmaßnahme als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen werden:

Zeitfenster für die Versetzung der nördlichen Hecke:

Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollen unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2) um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen.

Es sind Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 2,0 m zu verwenden.

An den angrenzenden Ackerflächen ist ein breiter Krautsaum anzulegen.

8. Erschließung / Entwässerung

Die Erschließung der Erweiterung des Ergänzungsbereiches erfolgt über das Grundstück Flurstück 127. Das Grundstück ist über die vorhandene Straße „Zum Dahlhof“ erschlossen.

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 vom Antragsteller zu tragen.

9. Immissionsschutz

Bei der Ansiedlung des Getränkefachgroßhandels wurde 2005 durch das Ingenieurbüro für Akustik Draeger Akustik aus Meschede ein Schalltechnischer Bericht „Prognose und Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen in der Nachbarschaft“ erstellt.

„Die nach der Errichtung einer neuen Getränkehalle durch den Betrieb des Getränkegroßhandels zu erwartende Geräuschimmission in der Nachbarschaft wird ermittelt und beurteilt. Es ist, mit dem vorgesehenen Betriebsumfang, keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm in der Nachbarschaft durch den Betrieb zu erwarten“.

Durch die vorgesehene nördliche Erweiterung soll eine Entlastung der bestehenden Situation erreicht werden und somit sind keine Änderungen der Immissionswerte aus Gewerbelärm in der Nachbarschaft durch den Betrieb zu erwarten.

10. 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.

Folgender Hinweis wurde in die Plandarstellung aufgenommen:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
Bei Aushub von Unterböden sind diese einer hochwertigen stofflichen Verwertung zuzuführen.

11. Bodenordnende Maßnahmen

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

12. Denkmalpflege

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird folgender Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in die Begründung aufgenommen:

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 02761/93750; Fax: 02761/937520, Email: lwl-archaeologieolpe@lwl.org und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchGNW). Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem LWL – Archäologie für Westfalen schriftlich mindestens zwei Wochen im Voraus anzuzeigen.

In der Plandarstellung wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Geplanter Bodenabtrag und Bodeneingriffe sind frühzeitig mit dem Amt für Bodendenkmalpflege, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe, abzustimmen.

13. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeitsbeteiligung wird durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8.03.2021 bis einschließlich 16.04.21 stattgefunden.

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

Ense, im April 2021