



Begründung zur
9. Änderung des
Bebauungsplanes E 4/2
„Enigheimer Weg“



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

Verfahrensschritt:

**Beteiligung
der Öffentlichkeit und
der betroffenen
Behörden
gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB**

-Entwurf-

10/18



I BEGRÜNDUNG

INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Änderungsbereich	3
3	Übergeordnete Vorgaben	3
	Regionalplan.....	3
	Flächennutzungsplan.....	3
4	Verfahren	4
5	Änderungsinhalte	5
6	Sonstiges	5
6.1	Ver- und Entsorgung/Erschließung.....	5
6.2	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	6
6.3	Altlasten	6
6.4	Immissionsschutz.....	6
6.5	Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln	6
7	Umweltbelange und Artenschutz	7
8	Monitoring	8



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 06.09.2018 die 9. Änderung des Bebauungsplanes E 4/2 „Enigheimer Weg“ der Stadt Geseke beschlossen.

Der Bebauungsplan E 4/2 „Enigheimer Weg“ der Stadt Geseke wurde 1995 aufgestellt. Neben der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der überbaubaren Fläche, der öffentlichen Verkehrsfläche wurde in einem Teilbereich des Bebauungsplans eine eingeschossige Bebauung planungsrechtlich festgeschrieben.

Der Grundstückseigentümer des Flurstücks 2886, Flur 4 der Gemarkung Geseke möchte sein Grundstück einer Bebauung zuführen. Da das geplante Einfamilienhaus den heutigen energetischen optimierten Anforderungen entsprechen soll, ist eine Anpassung der Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB erforderlich. Die geplante Anpassung betrifft ausschließlich das hier in Rede stehende Grundstück.

Öffentliche Belange stehen der Änderung nicht entgegen, sodass der Planungsausschuss der geplanten Änderung zugestimmt hat.

2 Räumlicher Änderungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplans E 4/2 befindet sich im westlichen Siedlungsbereich der Stadt Geseke und umfasst das Flurstück 2886 mit einer Größe von rund 1.300 qm.

3 Übergeordnete Vorgaben

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Kreis Soest Hochsauerlandkreis ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Die geplanten Darstellungen im Bebauungsplan gehen somit mit den Aussagen des Regionalplanes konform.

Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geseke stellt den Änderungsbereich bereits als Wohnbaufläche dar. Damit kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Ausschnitt rechtswirksamer FNP

4 Verfahren

Die 9. Änderung des Bebauungsplans E 4/2 „Enigheimer Weg“ 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 einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

Die o.g. Kriterien müssen vorliegend als erfüllt betrachtet werden. Dass der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient, ergibt sich daraus, dass das Plangebiet bereits durch einen Bebauungsplan als Wohngebiet überplant ist und das einzige Grundstück in diesem Bereich des Bebauungsplans ist, welches noch nicht bebaut ist. Zudem bleibt die Grundfläche des Änderungsbereichs hinter der in § 13a BauGB angegebenen Flächengröße 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 Buchstabe b BauGB lie-



gen nicht vor, da keine Ausdehnung der überbaubaren Fläche vorgesehen ist. Ebenfalls werden durch die angestrebte Wohnnutzung weder schwere Unfälle noch Störfälle verursacht. Daraus resultierend kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

5 Änderungsinhalte

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplans E 4/2 werden im Änderungsbereich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überarbeitet, um das geplante Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen und die Innenentwicklung zu fördern.

Die zulässige Geschossigkeit wird von einem zulässigen Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze erhöht. Die Grundflächenzahl von 0,3 wird beibehalten. Analog zu der Zweigeschossigkeit wird die Geschossflächenzahl erstmals für diesen Bereich mit 0,6 festgesetzt.

Die Festlegung einer Drenpelhöhe entfällt. Stattdessen wird neben der Traufhöhe, die von 3,5 m auf 6,0 m erhöht wird, zusätzlich eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt.

Mit der Festlegung der Firsthöhe wird gewährleistet, dass die Bebauung trotz der zulässigen Zweigeschossigkeit nicht höher als die umgebende Bebauung sein wird. Die angrenzenden Häuser weisen Firsthöhe von 8,65 m bis 9,66 m auf.

In Verbindung mit der Zweigeschossigkeit und der festgesetzten Firsthöhe wird auch die Dachneigung angepasst und wird mit einer Neigung von 22° bis 35° festgelegt.

Weitere Änderungen werden nicht vorgenommen.

6 Sonstiges

6.1 Ver- und Entsorgung/Erschließung

Der Änderungsbereich ist über den Enigheimer Weg erschlossen. Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung, Versorgung mit Telekommunikation sowie die Abwasserentsorgung können hierüber erfolgen.

Mögliche Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.



6.2 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

In den Änderungsbereichen befinden sich keine Baudenkmale.

Bodendenkmale sind nicht bekannt und auch nicht erkennbar. Trotzdem ist folgendes zu beachten:

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 Stadt Geseke 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).

6.3 Altlasten

Sollten sich bei Bodeneingriffen Hinweise auf eine Belastung des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Untere Abfallbehörde des Kreises Soest unverzüglich zu informieren.

6.4 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da lediglich das Maß der baulichen Nutzung geändert wird. Die Gebietskategorie eines allgemeinen Wohngebiets wird unverändert beibehalten.

6.5 Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Geseke als Örtliche Ordnungsbehörde und/oder die Bezirksregierung Arnsberg, Außenstelle Hagen -Staatlicher Kampfmittelräumdienst- (Tel.: 02331/6927-0 oder 6927-3880, Telefax 02331/6927-3898), oder außerhalb der Dienstzeiten (Tel.: 02931/82-2281, Telefax 02931/82-2648 oder 2132) zu verständigen.



7 Umweltbelange und Artenschutz

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

Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Belange lässt sich Folgendes festhalten:

Gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW ist im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen der Planänderung Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Der Änderungsbereich stellt planungsrechtlich bisher eine Wohnbaufläche dar. In der Realnutzung ist das Grundstück unbebaut und hier befindet sich eine Grünfläche. Angrenzend ist Bebauung vorhanden. Im Änderungsbereich an der östlichen Grundstücksgrenze sind zwei Bäume vorhanden. Die Grünfläche stellt zwar einen potenziellen Nahrungsraum dar, ist aber eingebettet in die Strukturen des umgebenden Siedlungsraums, die in diesem Bereich durch Wohnbebauung geprägt sind. Der Änderungsbereich ist nicht als Sonderbiotop oder essenzielles Nahrungshabitat einzustufen.

Aufgrund der bisherigen Nutzung ist das Vorkommen von planungsrelevanten Arten nicht zu vermuten. Weiterhin kann davon ausgegangen werden, dass sich die beschleunigte Änderung des Bebauungsplanes auf die Belange des Artenschutzes in diesem Gebiet nicht auswirken wird 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, Verletzten 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: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten



- § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG: Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wild lebender Pflanzen 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 sollte Folgendes berücksichtigt werden:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

8 Monitoring

Nach § 13 a (2) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 (3) BauGB Satz 1 ist im beschleunigten Verfahren § 4 c BauGB nicht anzuwenden.

Überwachungsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

Stadt Geseke
Der Bürgermeister

im Oktober 2018

Geseke,.....

.....

Dipl.-Ing. Markus Caspari

H:\Projekte\515-Romberg, Felix, Bad Driburg\001-01 - Neu, B-Plan E4-2 Enigheimer Weg, Geseke\!03
Entwurf\Begründung_BPlan_Off.doc