

BEGRÜNDUNG
GEM. § 9 ABS. 8 BAUGESETZBUCH
ZUM BEBAUUNGSPLAN

SCHMERLECKE NR. 3
„GEMEINSCHAFTSHALLE UND
SPORTANLAGE“,
3. ÄNDERUNG

Februar 2025



Stadt
Erwitte

Erstellt vom Fachdienst 205
Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz



Verfahrensstand:

Satzung gem. § 10 (1) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. VORBEMERKUNGEN	3
2. LAGE DES PLANGEBIETES	3
3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	3
4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN	3
5. KAMPFMITTEL UND ALTLASTEN	4
6. IMMISSIONSSCHUTZ	4
7. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER	4
8. NATURSCHUTZ- UND LANDSCHAFTSPFLEGE, AUSGLEICHSMASSNAHMEN	4
9. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ	6

1. VORBEMERKUNGEN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales der Stadt Erwitte hat am 29.08.2024 beschlossen, das vereinfachte Verfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 3 „Gemeinschaftshalle und Sportanlage“ einzuleiten.

Die Stadt Erwitte beabsichtigt das Änderungsverfahren, um verschiedene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als ‚öffentliche Grünfläche‘ ohne Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festzusetzen und den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft einer externen Ausgleichsfläche zu zuordnen.

2. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nordöstlichen Rand von Schmerlecke zwischen dem Lindenweg und dem ehemaligen Merschbreinweg und umfasst die Sportanlagen sowie das Bürgerhaus mit dazugehörigen Parkplatz- und Grünflächen.

3. ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Bebauungsplan Schmerlecke Nr. 3 ‚Gemeinschaftshalle und Sportanlagen‘ setzt mehrere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB fest, die bislang nicht angelegt sind. Daneben weist die Bilanzierung einen Kompensationsüberhang von 6.241 Punkten auf. Das Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Erwitte empfiehlt, andere Flächen zu suchen, weil dort eine Umsetzung nicht sinnvoll sei.

Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass verschiedene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als ‚öffentliche Grünfläche‘ ohne Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt und den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft einer externen Ausgleichsfläche zugeordnet.

4. BEGRÜNDUNG VON FESTSETZUNGEN

Der Bebauungsplan wird dahingehend geändert, dass die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern an die örtlichen realen Gegebenheiten angepasst werden. Sowie die Ergänzung auf dem Planblatt, dass die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergeben hat, dass die verursachten Eingriffe bereits vollständig im Gebiet kompensiert wurden.

5. KAMPFMITTEL UND ALTLASTEN

Es liegen keine Angaben über Altlasten und Kampfmittel im Plangebiet vor. Die Hinweise zur Abfallwirtschaft und zu Bodenverunreinigungen sind zu beachten.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Die im Plangebiet werden keine schädlichen Auswirkungen erwartet und können daher unberücksichtigt bleiben.

7. DENKMALSCHUTZ UND BODENDENKMÄLER

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

8. NATURSCHUTZ- UND LANDSCHAFTSPFLEGE, AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Schmerlecke Nr. 3 „Gemeinschaftshalle und Sportanlagen“, ist die Anlegung eines Kleinspielfeldes ermöglicht worden und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Anordnung der Stellplätze an die vorhandenen Gegebenheiten angepasst worden. Im Zuge dieser Änderung sind auch mehrere Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt worden, die bislang nicht angelegt sind.

Die seinerzeitige Bilanzierung „nur der Änderungsbereiche“ ergab einen Kompensationsüberhang von 6.241 Punkten. Da die 2. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB erfolgt ist, galten Eingriffe aufgrund des Bebauungsplans als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass die Bilanzierung nicht erforderlich war und lediglich erläuternden Charakter hat.

Da die o.g. Anpflanzflächen größtenteils nicht angelegt worden sind, der Bebauungsplan an die vorliegenden Verhältnisse angepasst werden. Um den über den angesichts des o.g. Überhangs entstehenden, externen Kompensationsbedarf zu ermitteln, ist zunächst die damalige Bilanzierung überprüft worden. Dabei hat sich gezeigt, dass entgegen des Wortlauts in der damaligen Begründung der gesamte Geltungsbereich bilanziert worden ist. Die Festsetzungen der 3. Änderung sind ebenfalls bewertet worden, woraus sich die nachstehende Bilanzierung ergibt:

**D. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Änderungen des Bebauungsplanes
Schmerlecke Nr. 3 „Gemeinschaftshalle und Sportanlage“, 3. Änderung**

Februar 2025

Flächen-Nr. (lt. Biotoptypenwertliste)	Code (lt. Biotoptypenwertliste)	Biotoptyp (lt. Biotoptypenwertliste)	Fläche (m ²)	Grundwert (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtkorrekturfaktor (lt. Biotoptypenwertliste)	Gesamtwert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzelflächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1		Versiegelte oder teilversiegelte Flächen					
1.1		versiegelte Fläche (Zufahrt u. Gebäude, Stellplätze)	5282	0	1,0	0	0
4		Grünflächen					
4.4		Intensivrasen (Sportplätze, Spielplatz)	12817	2,0	1,0	2,0	25634
8		Gehölze					
8.1		Gebüsche, Feldgehölze (Anpflanzung)	938	6,0	1,0	6,0	
8.1		Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (Bestand)	2350	6,0	1,0	6,0	
Gesamtflächenwert D			21387				45362
E. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert D – Gesamtflächenwert C)							-3384

Dem Ausgangszustand mit einer Wertzahl von 42.505 steht somit eine Wertigkeit von 45.362 Punkten nach aktueller Planung gegenüber. Der durch die Planung verursachte Eingriff ist somit bereits vollständig im Plangebiet kompensiert worden.

9. NATUR UND LANDSCHAFT UND ARTENSCHUTZ

Artenschutzbelange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt, da es sich bei dem Plangebiet um einen Bereich handelt, der entwickelt ist. Im Bebauungsplan wird dennoch der Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen ist und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Gehölzbestand der zu erhalten ist, daher sind Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB weiterhin festgesetzt.

Durch Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung muss sichergestellt werden, dass der vorhandene Baum und Gehölzbestand unter Beachtung und Einhaltung der DIN 18920 (2014) (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu sichern und zu erhalten ist.

Erwitte, im Februar 2025