

Bebauungsplan Nr. 211.1

„Golfplatz Ostensele – Erweiterung Maschinenhallen“

Begründung mit Umweltbericht



Inhaltsverzeichnis

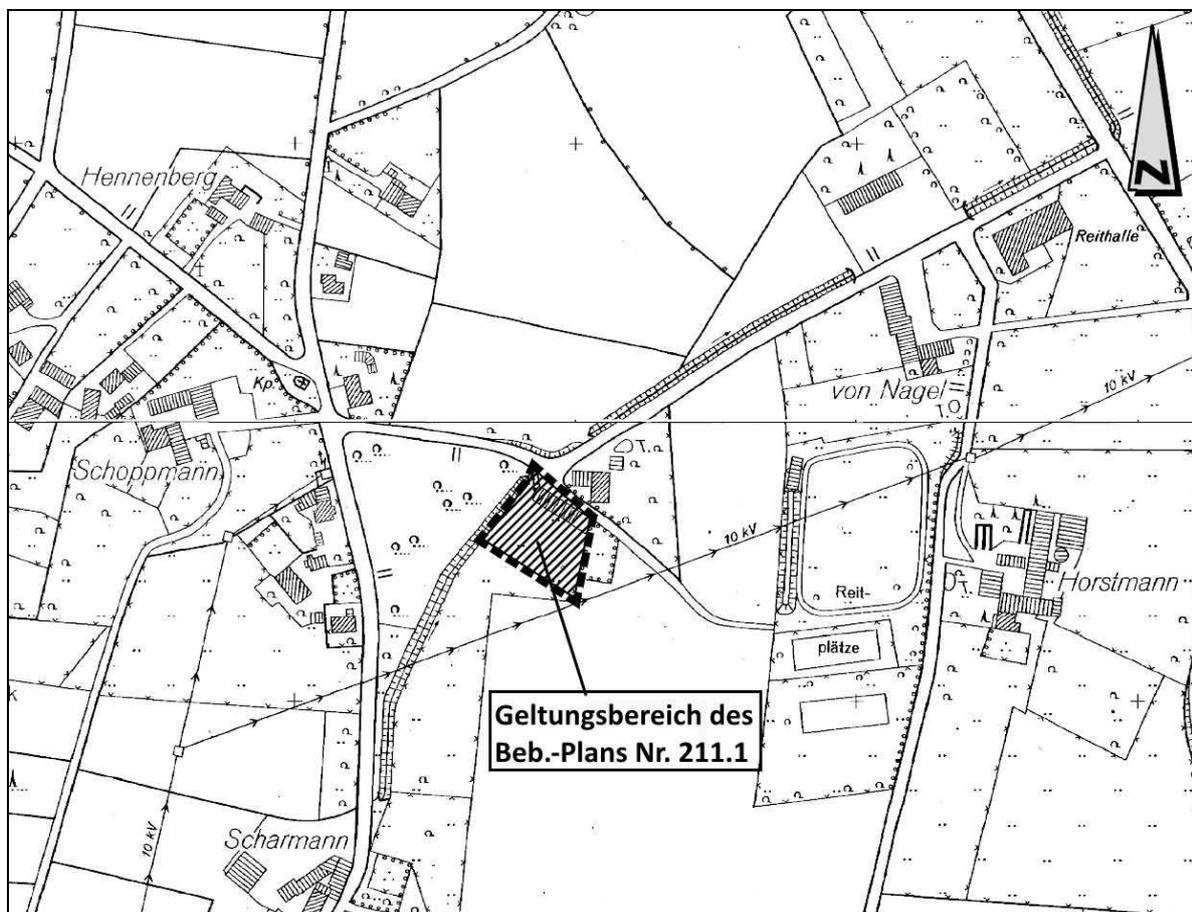
Teil I: Begründung	3
1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich	3
2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen	3
2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation.....	3
2.2 Sonstige Planungsgrundlagen	4
3. Planungsziele und Plankonzept.....	5
4. Inhalte und Festsetzungen	5
4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	5
4.2 Erschließung und Verkehr	5
4.3 Immissionsschutz	5
4.3 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft.....	5
4.4 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	6
5. Eingriffsregelung.....	6
6. Flächenbilanz	6
7. Verfahrensablauf und Planentscheidung	6
Teil II Umweltbericht	7
1 Allgemeines	7
1.1 Angaben zum Verfahren und zu Art und Maß der bisherigen Nutzung	7
1.2 Festlegung und Beschreibung des Untersuchungsraumes	7
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1 Schutzgut Mensch	7
2.1.1 Bestandsbeschreibung	7
2.1.2 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben.....	7
2.1.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung der Auswirkungen	7
2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz.....	8
2.2.1 Planungsrelevante Arten	8
2.2.2 Bestandsbeschreibung	8
2.2.3 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben.....	8
2.2.4 Artenschutzprüfung.....	8
2.3 Schutzgut Boden / Wasser	8
2.3.1 Bestandsbeschreibung	8
2.3.2 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben.....	8
2.4 Schutzgut Klima / Luft.....	9
2.5 Schutzgut Landschaftsbild.....	9
2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgut.....	9
2.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter	9
3. Planungsalternativen	9

Teil I: Begründung

1. Einführung, Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Für das Grundstück am Nordrand des Golfplatzes des Golfclubs Schloss Vornholz hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr am 14.03.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 211.1 „Golfplatz Ostenfelde – Erweiterung Maschinenhallen“ beschlossen. In den südlich des Wirtschaftsweges Schürenbrink gelegenen Gebäuden der Hofstelle Schürenbrink Hausnummer 2 werden Geräte und Maschinen zur Pflege des Golfplatzes abgestellt.

Diese Nutzung ist nicht durch landwirtschaftliche Privilegierung abgedeckt. Die bisherige Nutzung als Sportfläche, Maschinenhallen für den Golfplatz, soll durch den Bebauungsplan gesichert werden. Das Plangebiet umfasst ca. 3.500 m².



Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 211.1 „Golfplatz Ostenfelde – Erweiterung Maschinenhallen“ (Auszug aus der Grundkarte, © Geobasis NRW und Kreis Warendorf, 2015)

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

2.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet erstreckt sich auf das Grundstück Gemarkung Ostenfelde, Flur 4, Flurstücke 36 und 391 und ist Bestandteil des Golfplatzes. Auf diesem Grundstück befinden sich eine landwirtschaftliche Scheune und ein vor einigen Jahren errichtetes Behelfsgebäude. Die beiden Gebäude werden zum Unterstellen und zur Wartung der Maschinen und Geräte genutzt, die zur Unterhaltung des Golfplatzes notwendig sind.

Bei einer Größe von rund 68 ha und bei 5 Vollzeitkräften zur Pflege des Golfplatzes hat der Maschinenpark einen Umfang, der an anderer Stelle des Golfplatzes nicht unterzubringen ist. Das Grundstück ist durch Grünflächen des Golfplatzes eingegrünt.

2.2 Sonstige Planungsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan stellt hier eine Sonderfläche dar. Der vorliegende Bebauungsplan stellt ab auf die Festsetzung als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbindung Sportfläche, Maschinenhallen Golfplatz, gemäß § 10 (2) BauNVO. Die Planung ist somit gemäß § 8(2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind im Plangebiet und der Nachbarschaft nicht vorhanden. Auch Gewässer, Trinkwasserschutz- sowie Überschwemmungsgebiete bestehen hier nicht. Die Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a(2) BauGB ist in Verbindung mit §§ 1ff des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und §§ 1ff des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder- bzw. Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Die bestandsorientierte Planung trägt den Vorgaben grundsätzlich Rechnung.

Im Plangebiet sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten hier zurzeit Eintragungen. Der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und der Stadt Ennigerloh liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittleinwirkungen liegen nicht vor. Bauvorhaben sollten grundsätzlich mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.

Natur-, Boden- oder Baudenkmale sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Ennigerloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind.

Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen weiterhin keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

3. Planungsziele und Plankonzept

Der Bebauungsplan soll dazu dienen, die bisher ausgeübte Nutzung der Maschinenhallen für den Golfplatz auf die rechtlich erforderliche Basis zu stellen und die rechtmäßige Errichtung und Genehmigung von Gebäuden zum Unterstellen von Maschinen und Geräten zu ermöglichen.

Die geplante Entwicklung im Randbereich des Golfplatzes und im räumlichen Zusammenhang mit der Hofstelle Schürenbrink 2 ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um die Eigenart des Gebiets zu wahren. Gleichzeitig wird eine effektive Bodennutzung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unterstützt.

4. Inhalte und Festsetzungen

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Plangebiet wird bestandsorientiert als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbindung Sportfläche, Maschinenhallen Golfplatz, gemäß § 10 (2) BauNVO festgesetzt. Als weitere zentrale planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB wird die Grundflächenzahl der baulichen Anlagen auf maximal 0,3 festgesetzt.

Wegen des räumlichen Bezugs zur Hofstelle Schürenbrink 2 sollen die Maschinenhallen so gestaltet werden, dass sie einer der landwirtschaftlichen Nutzung entsprechenden Remise oder Scheune entsprechen. Die vorhandene Scheune hat eine Traufhöhe von 4,0 m und eine Firsthöhe von 9,5 m.

Die mittels Baugrenze definierte überbaubare Fläche erstreckt sich auf das alte Scheunengebäude und das Behelfsgebäude und den zwischen den Gebäuden liegenden geschotterten Abstellplatz.

4.2 Erschließung und Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die direkte Anbindung an den Wirtschaftsweg Schürenbrink.

4.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt am Rande des Golfplatzes in einer überwiegend landwirtschaftlich geprägten Umgebung. Im näheren Umfeld befinden sich keine immissionsrelevanten Gewerbenutzungen.

Nutzung wird durch die vorliegende Planung nicht verändert, nähere Prüfungen im Hinblick auf den Gewerbe-, Verkehrs- oder sonstigen Lärm werden daher nicht für erforderlich erachtet.

Die Relevanz sonstiger Immissionen wie Abgase, Gerüche, Licht, Erschütterungen etc. ist im Plangebiet und seinem Umfeld bisher nicht erkennbar.

4.4 Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

In der bestehenden Halle (ehemaliges Scheunengebäude) sind einfache Sanitäreinrichtungen vorhanden, diese sollen modernisiert werden. Weitere Anlagen sind nicht

erforderlich. Wie bisher soll die Wasserversorgung über den vorhandenen Brunnen erfolgen, die Entsorgung erfolgt über die vorhandene Kleinkläranlage.

Wenn die Möglichkeit besteht, an die öffentliche Ver- und Entsorgung anzuschließen, wird daran angeschlossen.

Die Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes und die Löschwasserversorgung werden als gesichert angesehen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung weiterhin zu gewährleisten (vgl. BauO NRW).

4.5 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind durch die Planung nicht betroffen.

5. Eingriffsregelung

Die geplante Planänderung betrifft ein bebautes ehemals landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Die Fläche liegt im Siedlungszusammenhang mit einer Hofstelle im Außenbereich. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor.

Die Eingriffs-Ausgleichsregelungen sind bereits bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt worden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche
Sondergebiet Sport, Betriebshof Golfplatz	3.508 m ²
Gesamtfläche Plangebiet ca.	3.508 m ²

7. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Aufstellungsbeschluss ist im 14.03.2016 gefasst worden.

Die öffentliche Auslegung hat nach § 13 i. V. m. § 3(2) BauGB vom ____ bis einschließlich ____ stattgefunden. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____ gemäß § 13 i.V.m. § 4(2) BauGB um Stellungnahme innerhalb der Auslegungsfrist gebeten.

(wird im Rahmen des Verfahrens entsprechend ergänzt)

Teil II Umweltbericht

Der Umweltbericht erfasst und bewertet unter Berücksichtigung des gegenwärtigen Wissensstandes die Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind aufgefordert, weitere Angaben im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu benennen sowie alle Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind, zur Verfügung zu stellen. Der Umweltbericht wird entsprechend dem jeweiligen Verfahrens- und Kenntnisstand fortgeschrieben.

1 Allgemeines

1.1 Angaben zum Verfahren und zu Art und Maß der bisherigen Nutzung

Anlass für das Bebauungsplanverfahren ist der Bedarf des Golfplatzbetreibers Golfclub Schloss Vornholz e.V., einen Betriebshof im Norden des weiträumigen Geländes zu unterhalten.

1.2 Festlegung und Beschreibung des Untersuchungsraumes

Die rd. 3.508 m² große Teilfläche der Flurstücke 136 und 391 der Flur 4 in der Gemarkung Ostenfelde ist Teil des bestehenden Golfplatzgeländes. Die Fläche liegt am Nordrand des Golfplatzgeländes.

Eine Übersicht über das Vorhaben ist in der beigefügten Übersichtskarte dargestellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Bestandsbeschreibung

Im Norden des Sondergebiets befindet sich die Hofstelle Schürenbrink 2. Ansonsten befinden sich in direkter Nachbarschaft des Sondergebiets sich keine Wohnanlieger.

2.1.2 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch den Betrieb der Maschinenhalle kann es zu einer geringfügigen Lärmbelästigung während der Pflegemaßnahmen des Golfplatzes kommen.

2.1.3 Beschreibung von Maßnahmen zur Vermeidung der Auswirkungen

Die nördlich des Wirtschaftsweges gelegene Hofstelle Schürenbrink 2 wird hinreichend durch die vorhandene Scheune geschützt. Weitere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Insgesamt ist mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch im Änderungsbereich zu rechnen.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenschutz

2.2.1 Planungsrelevante Arten

Die Artenschutzprüfung gemäß MWEBMV und MKULNV (2010) wurde im Rahmen der Aufstellung des FNP durchgeführt. In der Artenschutzprüfung sind alle europäisch geschützte FFH-Arten des Anhangs IV sowie alle europäischen Vogelarten gemäß der V-RL berücksichtigt.

2.2.2 Bestandsbeschreibung

Der Bereich der geplanten Änderung umfasst eine Freifläche mit einer Scheune mit geschottertem Vor- und Hofplatz. Der Hofplatz wird von Containern zu den im südlichen Planbereich befindlichen intensiv gepflegten Rasenflächen des Golfplatzes getrennt, die sich zum Teil innerhalb des Änderungsbereiches befinden. Weitere kleine Rasenflächen werden als Park- oder Lagerplatz genutzt.

Das Gebäude und die Container dienen zum Parken von Fahrzeugen und zur Lagerung von Gerätschaften die zur Pflege des Golfplatzes benötigt werden. Diese werden im laufenden Betrieb regelmäßig genutzt.

2.2.3 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die Strukturarmut des Gebietes und der Versiegelungsgrad in Teilbereichen, in Kombination mit den von der vorhandenen Bebauung und der Nutzung (Gerätestandort für Golfplatzpflege; angrenzender Golfplatz) ausgehenden Störungen lassen von vornherein nur eine geringe Eignung als Lebensraum für planungsrelevante Arten vermuten.

2.2.4 Artenschutzprüfung

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wird festgestellt, dass es nicht zu erwarten ist, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände die Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans begründen könnten. Durch das Vorhaben ist somit mit einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.3 Schutzgut Boden / Wasser

2.3.1 Bestandsbeschreibung

Im Nordwesten und außerhalb des Plangebiets verläuft ein Vorfluter, welcher im Regelfall nur eine geringe Wasserführung aufweist.

2.3.2 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Durch die weitere Nutzung des Geländes als Betriebshof des Golfplatzes wird das Schutzgut Boden/ Wasser nicht beeinträchtigt.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Das Schutzgut Klima / Luft wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.6 Schutzgut Kultur- und Sachgut

Es ist keine Beeinträchtigung des Schutzguts zu erkennen.

2.7 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Wechselwirkungen verursachen keine zusätzlichen Auswirkungen, welche über die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hinausgehen. Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

3. Planungsalternativen

Die Beibehaltung des jetzigen Geländes als Betriebshof ist wirtschaftlich sinnvoll, und hat, wie oben aufgezeigt, die geringsten Einwirkungen auf die Schutzgüter. Ein Neubau des Betriebshofes an anderer Stelle des Golfplatzes, oder außerhalb des Golfplatzes, hätte erhebliche Einwirkungen auf die vorgenannten Schutzgüter zur Folge. Eine Alternativplanung wird daher nicht durchgeführt.