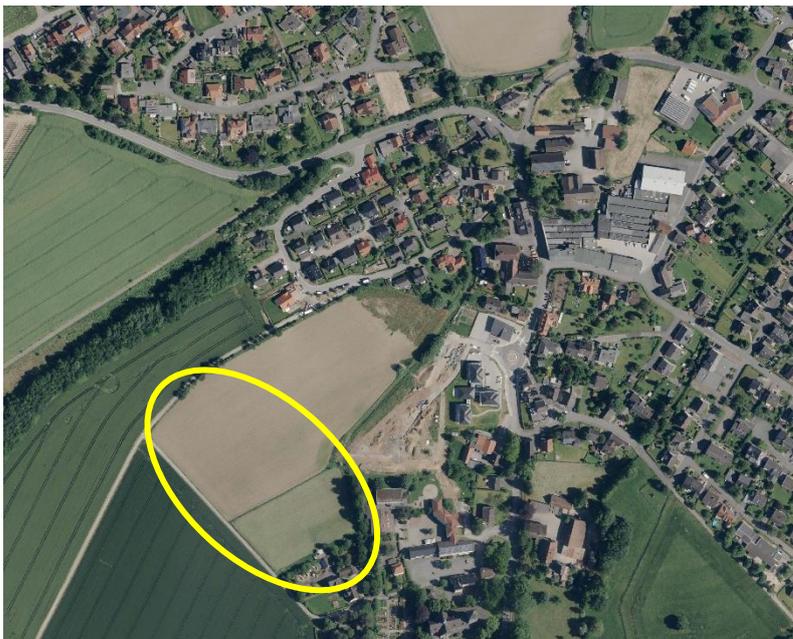




Begründung zum Bebauungsplan Nr. 121 „Der alte Kamp III“



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

Verfahrensschritt:

**Satzungsfassung
gem. § 10 BauGB**

05/20



INHALTSVERZEICHNIS

I BEGRÜNDUNG

1	Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass	3
2	Räumlicher Geltungsbereich	4
3	Übergeordnete Vorgaben	5
3.1	Darstellung in der Landes- / Gebietsentwicklungsplanung	5
3.2	Flächennutzungsplanung	7
4	Städtebauliche Bestandsaufnahme / bestehende Nutzungen.....	7
5	Planungskonzept.....	8
6	Festsetzungen / Planinhalte	9
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise.....	9
6.2	Überbaubare, nicht überbaubare Fläche	9
6.3	Erschließung	10
6.4	Grünordnung.....	10
6.5	Stellplätze und Garagen.....	11
6.6	Ver- und Entsorgung	11
6.7	Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.....	11
6.8	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.	12
7	Sonstige Belange	12
7.1	Denkmal- und Bodendenkmalpflege.....	12
7.2	Altlasten	12
7.3	Immissionsschutz.....	13
7.4	Verkehr	13
7.5	Ver- und Entsorgung	13
8	Umweltbelange	14
9	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.....	15
10	Monitoring	17

II UMWELTBERICHT

Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Der alte Kamp III“ OT Niederense der Gemeinde Ense; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Januar 2020

Anlage

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag/Artenschutzprüfung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Der alte Kamp III“ OT Niederense der Gemeinde Ense; Büro für Landschaftsplanung Mestermann, Warstein im Januar 2020



1 Allgemeine Vorbemerkungen / Planungsanlass

Die Gemeinde Ense ist seit Jahren bemüht, Bauflächen an städtebaulich sinnvoller Stelle in ihren Ortsteilen zur Verfügung zu stellen. Dabei kommt dem Ortsteil Niederense aufgrund seiner Größe und seiner Lage eine besondere Bedeutung als Wohnstandort zu.

Da die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken weiterhin ungebrochen ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, die mittelfristige bauliche Entwicklung des Ortes im westlichen Bereich der Ortslage zu realisieren.

Durch entsprechende Verhandlungen kann hier eine insgesamt ca. 8 ha große Fläche unmittelbar zwischen bereits besiedelten Bereichen einer Bebauung zugeführt werden.

Um Aussagen hinsichtlich der gesamten Entwicklung der Fläche zu erhalten, wurde bereits 2013 ein Baukonzept für ca. 7 ha entwickelt. Dieses stellt die mögliche Bebauung des gesamten Areals dar.



Ziel des Bebauungsplanes ist die maßvolle Verdichtung des westlichen Siedlungsrandes Niederenses unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und unter Berücksichtigung geplanter bzw. möglicher Entwicklungen. Das erste und zweite Teilgebiet, der Bebauungsplan Nr. 107 „Der Alte Kamp I“ und der Bebauungsplan Nr. 112 „Der alte



Kamp II“ konnte bereits auf Grundlage des Bebauungskonzeptes realisiert werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 121 „Der alte Kamp III“ soll nun an den Alten Kamp II angeschlossen werden und das Bebauungskonzept dem Bedarf entsprechend weiter vervollständigt werden. Dazu gehört auch die Erweiterung des Alten Kamps III in Richtung Südwesten bis hinzu dem Wirtschaftsweg. Aufgrund neuerer Grundstücksverhandlungen kann dieser Teilbereich mitentwickelt werden. Aus der Planung entfällt jedoch die ursprünglich geplante Bebauung nördlich der Straße „Zum Sonnenufer“.

Für die Erweiterung des Plangebiets Alte Kamp III ist ebenfalls eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da die Erweiterung nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanänderung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Der alte Kamp I“ war und der Flächennutzungsplan hier noch landwirtschaftliche Fläche darstellt.

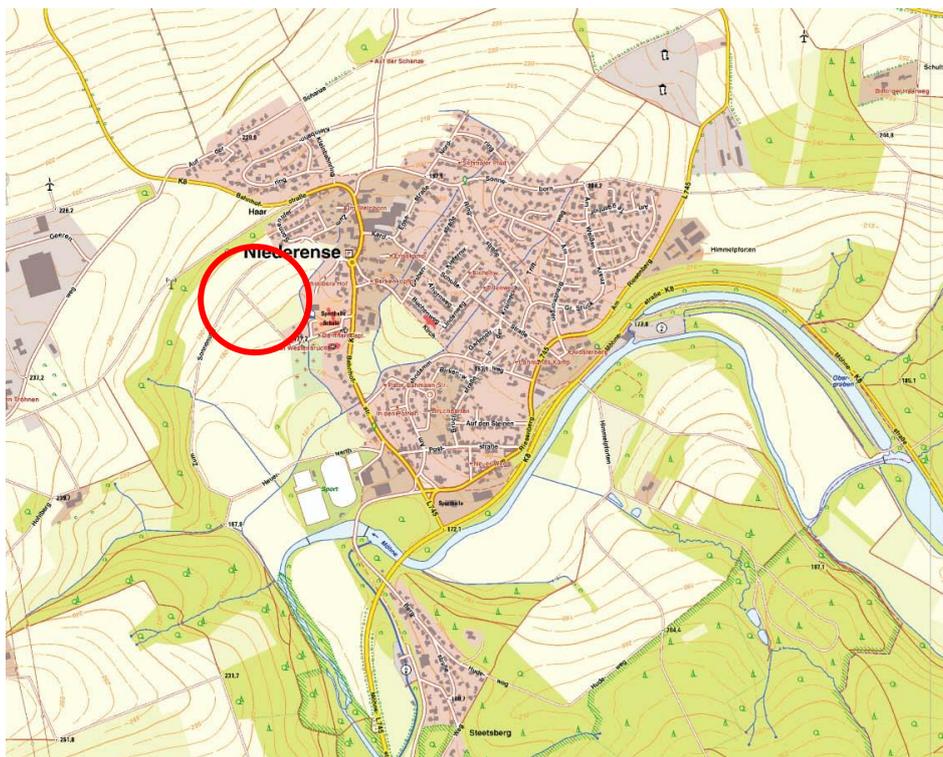
Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ense hat daher in seiner Sitzung am 15.11.2018 beschlossen, auf Basis des Bebauungskonzeptes den Bebauungsplan Nr. 121 „Der alte Kamp III“ aufzustellen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Der alte Kamp III“ und die 82. Änderung des Flächennutzungsplans finden im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB statt.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 2,79 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Siedlungsrand Niederenses. Nordöstlich des Plangebietes schließt der Alte Kamp I und der alte Kamp II an. Die östliche Grenze wird durch den vorhandenen Vorfluter/Graben gebildet. Die westliche Grenze des Gebietes orientiert sich an der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche. Nördlich wird das Plangebiet durch den vorhandenen Wirtschaftsweg „Zum Sonnenufer“ begrenzt. Die südliche Grenze bildet das Flurstück 176.

Zum Plangebiet gehören die Flurstücke 81 tlw., 50, 175 tlw., 176, 598 tlw., Flur 1 der Gemarkung Niederense.



Übersichtsplan (ohne Maßstab) mit Lage des Geltungsbereiches

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Darstellung in der Landes- / Gebietsentwicklungsplanung

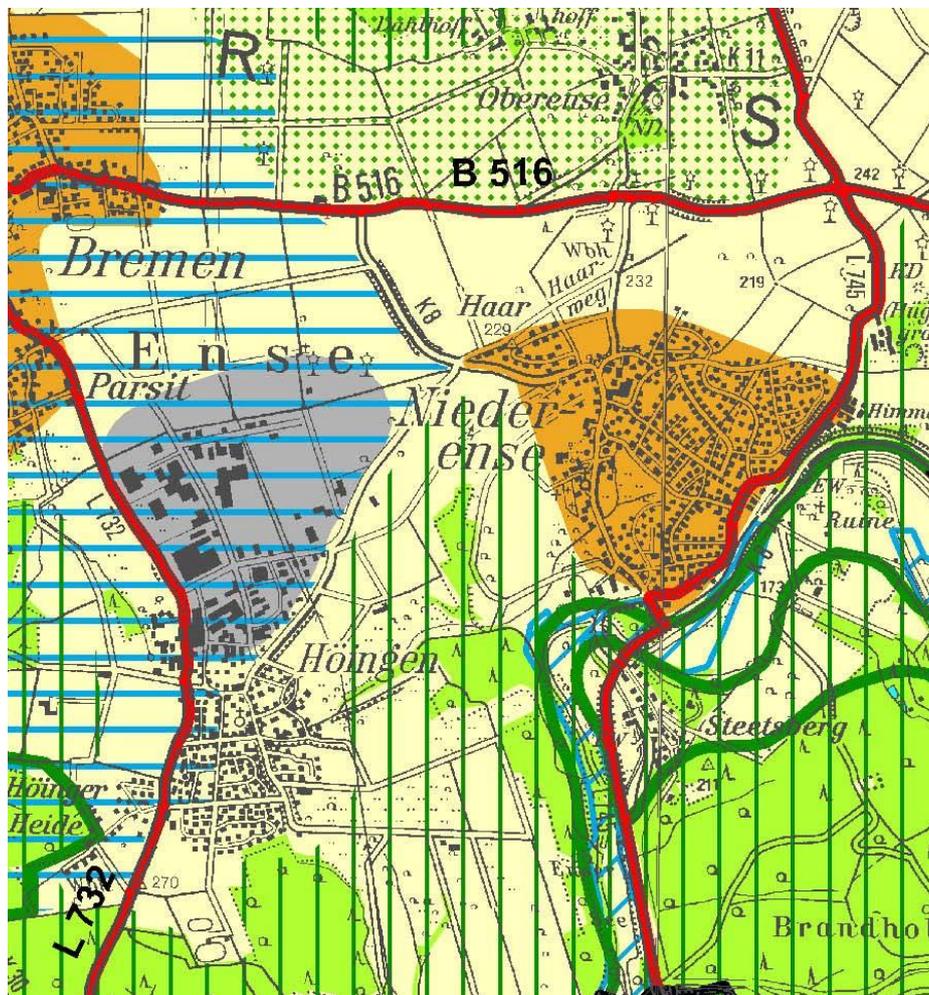
Der rechtskräftige Regionalplan „Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Kreis Soest und Hochsauerlandkreis“ stellt das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 121 und der 82. Flächennutzungsplanänderung überwiegend als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Westen des Plangebiets wird als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) mit einer überlagernden Funktion zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

Gemäß Satz 4 des Ziels 2-3 des Landesentwicklungsplans NRW können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum ausnahmsweise Bauflächen und -gebiete dargestellt und festgesetzt werden, wenn diese unmittelbar an den Siedlungsraum anschließen und die Festlegung des Siedlungsraumes nicht auf einer deutlich erkennbaren Grenze beruht. Dies ist für das vorliegende Planverfahren der Fall. Das geplante Baugebiet „Der alte Kamp III“ befindet sich größtenteils im regionalplanerischen ASB, nur der westliche Bereich des Baugebiets befindet sich im AFAB. Das Baugebiet an sich schließt direkt an die vorhandenen Wohngebiete „Der alte Kamp I und II“ an und auch die Erweiterungsfläche, die sich im AFAB befindet, schließt direkt an den regionalplanerischen ASB an. Eine deutliche Grenze des ASB wie bspw. ein Straßenzug, eine Grünstruktur oder ein Gewässerverlauf ist zu dem nicht erkennbar. Der vorliegende Fall entspricht somit dem o.g. Ausnahmetatbestand



des Ziel 2-3 LEP. Zukünftig wird die Siedlungsentwicklung in diesem Bereich deutlich durch die Straße „Zum Sonnenufer“ im Norden und dem Wirtschaftsweg „Bernhardusplatz“ im Westen begrenzt. Die bestehende anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll kurzfristig befriedigt und gleichzeitig dem Ziel 6.1-1 LEP einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entsprochen werden. Daher werden neue Wohnbauflächen ausgewiesen und gleichzeitig Wohnbauflächen nördlich der Straße „Zum Sonnenufer“ zurückgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt (siehe auch Kapitel 5 dieser Begründung).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Darstellungen der geplanten 82. Änderung des Flächennutzungsplans entsprechen demnach den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.



Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg,
Teilabschnitt Oberbereich Dortmund –östlicher Teil- (ohne Maßstab)

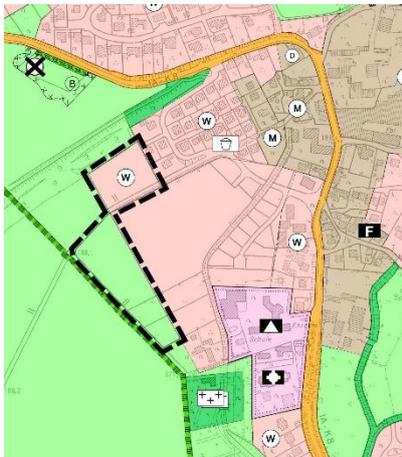


3.2 Flächennutzungsplanung

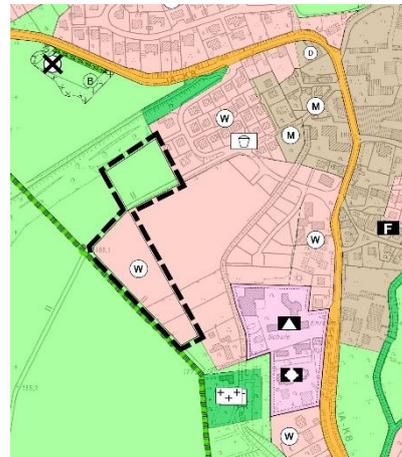
Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ense bereits als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt. Der FNP wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Der alte Kamp I“ dahingehend geändert, dass die damals landwirtschaftliche Fläche z.T. in eine Wohnbaufläche umgewandelt wurde.

Der nun mitentwickelte Teilbereich bis hin zum Wirtschaftsweg im Westen (Verlängerung Bernardusplatz) ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB dargestellt. Im Zuge der 82. Änderung des Flächennutzungsplans wird diese Fläche zukünftig als Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB dargestellt. Im Gegenzug zur Neuausweisung dieser Wohnbaufläche, wird die Wohnbaufläche gem. § 5 (2) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (1) Nr. BauNVO nördlich der Straße „Zum Sonnenufer“ zurückgenommen und zukünftig wieder als landwirtschaftliche Fläche gem. § 5 (2) Nr. 9 a dargestellt.

Damit entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen der 82. Flächennutzungsplanänderung, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.



Rechtswirksamer FNP



82. Änderung FNP

Die landesplanerische Zustimmung gem. § 34 (1) Landesplanungsgesetz NW zu dieser geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Schreiben vom 25.07.2018, Az.: 32.01.01.02-11.03-82.FNP-Ä durch die Bezirksregierung Arnsberg erteilt.

4 Städtebauliche Bestandsaufnahme / bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird derzeit als Acker bewirtschaftet. Im Norden des Plangebiets verläuft die Straße „Zum Sonnenufer“, die zu der Ackerfläche von einer Baum- und Strauchreihe



abgegrenzt wird. Im südöstlichen Teil des Plangebiets verläuft von Norden nach Süden ein Graben an dessen Ufer sich Bäume und Gehölze befinden.

Nordöstlich des Plangebiets wurde die landwirtschaftliche Bewirtschaftung mittlerweile aufgegeben. Hier entstehen neue Wohn- und Verkehrsflächen entsprechend dem Bebauungsplan „Der alte Kamp I“. Nördlich der Straße „Zum Sonnenufer“ erstreckt sich Wohnbebauung.

5 Planungskonzept

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche sinnvolle Ergänzung und Erweiterung des vorhandenen Siedlungsbereiches am westlichen Ortsrand von Niederense zu schaffen.

Dazu sind in einem ersten Planungsschritt wohnbaulich nutzbare Grundstücke entstanden, die überwiegend östlich des prägenden Grabens/Vorfluters liegen. Damit kann ein ortskernnaher Wohnbereich entstehen, der in unmittelbarer Nähe zur Schule liegt.

Im zweiten Planungsschritt erfolgte die städtebauliche Ergänzung in westliche Richtung (Bebauungsplan Nr. 112 „Der alte Kamp II“).

In einem dritten Planungsschritt folgt nun die städtebauliche Ergänzung Richtung Südwesten. Prägendes Element ist der südöstlich vorhandene Vorfluter/Graben, der nicht nur in seiner Funktion erhalten wird, sondern durch entsprechende Grünzonen/Uferrandstreifen eine Aufwertung erhält. Somit werden die vorhandenen Strukturen in das städtebauliche Konzept integriert und Wegeverbindungen geschaffen.

Ein weiterer Aspekt ist die harmonische Gestaltung des Gebietes durch die Begrenzung der Neubebauung auf die für den bestehenden Siedlungsraum typischen Gebäudeformen sowie die Vermeidung unmaßstäblich großer Gebäude. So ist die Neubebauung ausschließlich in offener Bauweise mit maximal 2-geschossigen Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Dieses trägt der Hanglage des Geländes Rechnung.

Zum vorliegenden Planungskonzept gehört neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung neuer Baugrundstücke auch die Rücknahme der dargestellten Wohnbauflächen nördlich der Straße „Zum Sonnenufer“ auf Ebene des Flächennutzungsplans. Die Baugebiete „Der Alte Kamp I und II“ befinden sich bei südlich der Straße „ Zum Sonnenufer“. Die Planintention ist es, die neue Siedlungsentwicklung klar durch die Straßen „Zum Sonnenufer“ im Norden und „Bernhardusplatz“ im Westen abzugrenzen. Nördlich der Straße „Zum Sonnenufer“ befindet sich eine zusammenhängende Gehölzstruktur, die sich nach Westen und dann Richtung Süden bis zu den Waldflächen westlich der Möhnetalsperre zieht. Diese prägende Landschaftsstruktur soll in jedem Fall beibehalten werden und die Straße „Zum Sonnenufer“ als neue Siedlungskante bis zu dem westlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden. Des Weiteren



werden die Flächen nördlich der Straße „Zum Sonnenufer“ landwirtschaftlich genutzt. Der Eigentümer strebt hier keine Änderung der landwirtschaftlichen Nutzung an, so dass die Flächen zusätzlich Vollzugshindernissen unterliegen. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken soll jedoch kurzfristig befriedigt und gleichzeitig dem Ziel 6.1-1 LEP einer flächensparenden und bedarfsgerechten Siedlungsentwicklung entsprochen werden. Daher wird aus den zuvor genannten Gründen die Wohnbaufläche nördlich der Straße „Zum Sonnenufer“ zurückgenommen und wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

6 Festsetzungen / Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei erfolgt eine Einschränkung in der Form, dass pro Gebäude nur 2 Wohnungen zulässig sind, um unmaßstäblichen Mietwohnungsbau zu verhindern und die Wohnungsdichte mit den damit verbundenen Problemen (z.B. Verkehrsaufkommen) ortstypisch relativ gering zu halten.

Die festgesetzte Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO orientiert sich an dem für WA-Gebiete zulässigen Wert und wird im gesamten Gebiet mit 0,4 festgesetzt.

Analog dazu und in Verbindung mit der zulässigen 2-geschossigen Bebauung erfolgt die Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,6. Dadurch kann gewährleistet werden, dass die überbaute Fläche bei einer Zweigeschossigkeit die GRZ von 0,4 nicht ausnutzt und „nur“ 30% der Grundstücksfläche bei einer Zweigeschossigkeit bebaut werden können. Dieses garantiert eine Bebauung mit einem relativ hohen Anteil an Freiflächen.

Es gilt die offene Bauweise; Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig.

6.2 Überbaubare, nicht überbaubare Fläche

Die mittels Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche lässt im Gebiet eine weitreichende Ausnutzung der Grundstücke durch bauliche Anlagen zu, so dass den Bauherren ein ausreichend großer Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Gebäude auf dem Grundstück verbleibt. Die Baufelder haben einen Abstand von 3m zur Straßenverkehrsfläche und 5m zu den Anpflanzungsflächen. Damit ist es möglich, die Gebäude auch unter energetischen Gesichtspunkten optimal zu platzieren.

Es wird bestimmt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten sind.



6.3 Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Netz erfolgt über die Bahnhofstraße / K 8 am östlichen Plangebietsrand des Bebauungsplans Nr. 112 „Der alte Kamp II“. Hier befindet sich ein Kreisverkehr, der sowohl den Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz sichert als auch als gestalterisches Element für eine Reduktion der Geschwindigkeit sorgen soll.

Von dem Kreisverkehr führt die Haupteerschließungsachse nach Nordwesten und stellt hier den Anschluss an die Straße „Zum Sonnenufer“ dar. Dazu muss der Vorfluter gekreuzt werden. Durch diese Verbindung kann das vorhandene Wohngebiet im Nordwesten an die Bahnhofstraße / K 8 angebunden werden, wodurch sich die Wegstecken aus und in den westlichen Siedlungsteil Niederenses reduzieren.

Für die Erschließung des Bebauungsplans „Alter Kamp II“ und „Alter Kamp III“ wird von diesem Straßenabschnitt eine Erschließungsstraße nach Südwesten in das Gebiet geführt. Die Erschließungsstraße wird auf rd. 7,70 m festgelegt, um ausreichend Raum für den Individualverkehr zu bieten. Im Bereich des „Alten Kamp III“ wird die Straßenbreite mit 6,50 m Breite festgesetzt. In diesem Teilgebiet erfolgt die Erschließung als Ringerschließung, so dass kein großer Wendehammer für ein Müllfahrzeug im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans benötigt wird. Im Südwesten wird lediglich ein kleine Wendehammer festgelegt, der der Unterhaltung und Erreichbarkeit des im Südosten platzierten Regenrückhaltebeckens dient.

Die fußläufige Erschließung des Gebietes wird am Regenrückhaltebeckens und am Vorfluter/Graben entlanggeführt und schließt im Norden an die Fußwege des Alten Kamp II an. Der Fußweg entlang des Vorfluters/Grabens erhöht die Attraktivität des Gebietes für Spaziergänger und Bewohner, kann als Spiel/Unterhaltung dienen und bietet eine sichere Wegeverbindung, insbesondere auch zum Schulkomplex (Bernhardschule) fernab des motorisierten Straßenverkehrs. Die Querung des Grabens erfolgt weiter nördlich im Plangebiet des „Alten Kamps II“. Des Weiteren verläuft der Fußweg entlang des Regenrückhaltebeckens in westlicher Richtung bis auf den vorhandenen Wirtschaftsweg. Über diesen gelangen die zukünftigen Bewohner des Wohngebiets in Richtung Süden zur katholischen Kirche St. Bernard und den Friedhof sowie auch auf diesem Wege zur Bernardusschule.

6.4 Grünordnung

Ein wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Bebauung zu schaffen, die der topographischen Struktur gerecht wird und weitestgehend Rücksicht auf die prägenden Landschaftselemente nimmt. So ist der Erhalt des Vorfluters/Grabens als prägendes Element dieses Siedlungsbereiches vorgesehen. Die Fläche entlang des Vorfluters/Grabens am östlichen Rand des Plangebietes erhält einen 5 m breiten Grünstreifen/Uferrandstreifen, der die Belange der Wasserwirtschaft berücksichtigt und wesentlich zu einer ökologisch



orientierten, linearen Durchgrünung des Gebietes beiträgt. Auf diesen mit M1 gekennzeichneten Flächen ist ein Uferrandstreifen als Hochstaudenflur mit einzelnen Kopfweidengruppen anzulegen.

Außerdem wird im Übergang zur freien Landschaft im Norden und Süden ein 3,00 m und nach Westen ein 5,00 m breiter Anpflanzungsstreifen festgesetzt. Diese mit M2 gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zusammenhängend zu bepflanzen. Durch regelmäßige Pflegeschnitte ist sicherzustellen, dass die Wuchshöhe der Gehölze nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung (Verschattung) der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen führt. Damit soll gewährleistet werden, dass die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht erheblich von dem anzulegenden Gehölzstreifen verschattet werden und die Ertragskraft nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

6.5 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Zuwegungen, Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist auf den privaten Grundstücksflächen soweit möglich, wie die GRZ einschließlich der 50%igen Überschreitung für Nebenanlagen dieses zulässt, zu realisieren.

Je Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Grundstück 2 Stellplätze bzw. Garagen anzuordnen. Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 3,00 m bis zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

6.6 Ver- und Entsorgung

Durch die Ringerschließung kann die Abfallentsorgung problemlos erfolgen. Lediglich fünf Grundstücke sind so gelegen, dass sie nicht direkt von der Müllabfuhr angefahren werden können. Diese Grundstücke sind im Plan gekennzeichnet und müssen ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen an die hierfür vorgesehenen Plätze entlang der Erschließungsstraße stellen.

6.7 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und dem geplanten Regenrückhaltebecken im Südosten des Plangebiets zu geleitet bevor es dem vorhandenen Vorfluter zugeleitet wird. Das Regenrückhaltebecken wird daher als solches zeichnerisch festgesetzt. Es ist als naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken zu errichten.



6.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Durch die Topografie im Plangebiet wird für die Herstellung des Straßenbaukörpers die Anlage von Böschungsf lächen erforderlich. Diese befinden sich auf den privaten Grundstücksflächen und sind in der Planzeichnung als solche verbindlich festgesetzt.

7 Sonstige Belange

7.1 Denkmal- und Bodendenkmalpflege

Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor. Dennoch wird folgender Hinweis zum Verhalten bei kultur- und erdgeschichtlichen Bodenfunden in den Bebauungsplan 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-archaeologie-olpe(at)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.

7.2 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Dennoch wird folgender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen:

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung der weiteren Vorgehensweise gesichert zu lagern.



7.3 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Ausweisung als WA-Gebiet führen nicht zu Konflikten zu den benachbarten Nutzungen. Im Plangebiet selbst ist nicht von einer Intensivierung bzw. Ausdehnung einer emittierenden Nutzung auszugehen.

Das Plangebiet liegt in einem ländlich und landwirtschaftlich geprägten Umfeld. Im nördlichen und westlichen Bereich liegen landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen, zudem befinden sich im Umfeld landwirtschaftliche Betriebsstellen mit Viehhaltung. Es kann daher gelegentlich zu landwirtschaftlichen Geruchsmissionen auch durch Gölledüngung kommen. Diese Geruchsmissionen sind für Siedlungslagen wie Niederense typisch und daher hinzunehmen. Gleiches gilt für Lärm- und Staubentwicklungen, die bei Ernte- und Bestellarbeiten der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entstehen.

Auch der Verkehr auf der Bahnhofstraße wird nach heutigem Kenntnisstand zu keinen Konflikten mit der geplanten/vorhandenen Nutzung im Plangebiet führen. Die Verkehrsmenge ist so gering, dass eine unzumutbare Beeinträchtigung des WA-Gebietes nicht zu erwarten ist.

Ca. 6 km westlich befindet sich der Luftlandeplatz Arnsberg. Dadurch kann es gelegentlich zum Auftreten von Fluglärm kommen. Dieser ist aber so gering, dass er keine Beeinträchtigung der Wohnfunktion im Gebiet darstellt.

7.4 Verkehr

Die Wohnbebauung wird zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens führen. Es besteht kein weiterer Untersuchungsbedarf.

7.5 Ver- und Entsorgung

Für die Energieversorgung, die Versorgung mit Wasser und die Versorgung mit Telekommunikationseinrichtungen der Deutschen Telekom ist es notwendig, dass entsprechende Leitungen im Rahmen der Erschließung des Baugebietes ins Gebiet geführt werden.

Die Erschließungsmaßnahmen sind daher rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

Die Wasserversorgung wird durch das Lörmecke Wasserwerk, Soester Straße 65, 59597 Erwitte, die Strom- und Gasversorgung durch die Westnetz GmbH sowie die Telekommunikation durch die Deutsche Telekom sicherzustellen zu sein. Die Abfallentsorgung wird über den örtlich zuständigen Abfallentsorgungsbetrieb erfolgen.



Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser wird über neu zu errichtende Kanäle abzuleiten sein. Im südlichen Bereich des Plangebietes zum Bebauungsplan „Der alte Kamp II“ ist ein Schmutzwasserkanal geplant, der an den vorhandenen Mischwasserkanal an der Schule anschließt.

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und dem Regenrückhaltebecken zu geleitet bevor es dem vorhandenen Vorfluter zugeleitet wird. Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen werden zu gegebener Zeit beantragt.

Durch die Ringschließung kann die Abfallentsorgung problemlos erfolgen. Lediglich fünf Grundstücke sind so gelegen, dass sie nicht direkt von der Müllabfuhr angefahren werden können. Diese Grundstücke sind im Plan gekennzeichnet und müssen ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen an die hierfür vorgesehenen Plätze entlang der Erschließungsstraße stellen.

8 Umweltbelange

Für dieses Bebauungsplanverfahren wird gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt. In diesem Bericht werden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geprüft, beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung und wurde durch das Büro für Landschaftsplanung Mestermann erstellt.

Ergebnis des Umweltberichts

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Der alte Kamp III“ in Verbindung mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplans wird zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden führen, da mit der geplanten Wohnbebauung der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von Boden einhergehen. Weiterhin wird es durch die Versiegelung von Freiflächen zu einer geringfügigen Veränderung der mikro-klimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine verstärkten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Eine Wechselwirkung zwischen dem Teilschutzgut Erholung und dem Schutzgut Landschaft ist nicht zu erwarten, da das Plangebiet keine Funktion für Erholungssuchende aufweist und die geplante Bebauung zu keinen landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen führen wird.

Im Rahmen der Planung ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus den Regelungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Artenschutzprüfung (ASP) wurde ebenfalls durch das Landschaftsplanungsbüro Mestermann erstellt und liegt diese Begründung bei.



Ergebnis Artenschutzprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Der alte Kamp III“ in Verbindung mit der 82. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ense hat unter Einhaltung der nachfolgenden Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen auf die genannten planungsrelevanten Arten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist demnach nicht durchzuführen.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen dürfen dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf vorhandene befestigte Flächen oder 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.

Des Weiteren ergeht folgender allgemeine Hinweis:

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen. In einem solchen Fall ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB fordert für zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft eine Entscheidung über die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im Rahmen der Abwägung aller privaten und öffentlichen Belange.

Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftsraum findet durch die planungsrechtliche Sicherung der Erweiterung der Wohnbauflächen statt. Es erfolgt daher eine Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im weiteren Verfahren dem Umweltbericht entnommen werden kann. Für die geplante Rücknahme der Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans nördlich der Straße „Zum Sonnenufer“ ist nicht mit Auswirkungen auf die Schutzgüter zu rechnen. Dementsprechend sind auch keine Maßnahmen zur Minimierung bzw. Vermeidung für diesen Bereich erforderlich.



Die Ermittlung der Biotopwertpunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von 65.502 Biotopwertpunkten. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 39.128 Biotopwertpunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 26.374 Biotoppunkte erforderlich.

Als Kompensationsmaßnahme wird nordwestlich von Niederense, auf dem Flurstück 530, Flur 1 in der Gemarkung Niederense, eine Streuobstwiese angelegt werden. Diese stellt sich derzeit als Ackerfläche dar. Bei der Anlage einer Streuobstwiese (Biototyp 3.8 „Obstwiese bis 30 Jahre“) auf einer intensiven Ackerfläche (Biototyp 3.1) kann eine Biotopwertverbesserung von 4 Biotoppunkten pro m² erreicht werden. Um den Kompensationsbedarf von 26.374 Biotoppunkten abzudecken, ergibt sich demnach für die Streuobstwiese eine Größe von 6.594 m².

Die Obstgehölze übernehmen lokale Lebensraumfunktionen für eine Reihe von heimischen Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten und erhöhen die strukturelle Vielfalt der Landschaft.

Pflanzschema: Pflanzabstand von 8 bis 10 m, auch zu bestehenden Gehölzen

Pflanzqualität: Hochstämme, Stammhöhe mind. 180 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 10-12 cm, lokale Sorten regionaler Herkunft.

Pflegemaßnahmen und -intervalle, Bewirtschaftungsauflagen:

Pflanzenverankerung mittels Dreibock, Anwuchskontrolle

Die Anpflanzung ist spätestens in der auf den Satzungsbeschluss folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Obstbäume sind fachgerecht zu pflegen. Im 2. bis 10. Standjahr ist alle zwei Jahre ein Erziehungsschnitt der Bäume zum Aufbau eines tragfähigen Kronengerüstes vorzunehmen. Bei Obstgehölzen ab einem Alter von 10 Jahren ist mind. alle 5 Jahre ein fachgerechter Pflege- oder Verjüngungsschnitt mit Nachbehandlung im Folgejahr (Entfernung der Wasserschosse) vorzunehmen, um das Vergreisen des Kronengerüstes zu verhindern und eine ausreichende Durchlüftung der Krone (Vermeidung von Pilzbefall) zu gewährleisten. Wunden und Astbrüche sind fachgerecht zu versorgen.

Für die Anlage der Streuobstwiese wird eine Auswahl der folgenden Obstbäume empfohlen:

Apfel: Biesterfelder Renette, Bitterfelder Sämling, Bohnapfel, Dülmener Rosenapfel, Grahams Jubiläumsapfel, Graue Französische Renette, Hauxapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Kardinal Bea, Luxemburger Renette, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Riesenboikenapfel, Roter Bellefleur, Rote Sternrenette, Roter Trierer Weinapfel, Schöner aus Boskoop, Schöner aus Nordhausen, Winterglockenapfel, Winterrambur

Birne: Doppelte Phillippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneu, Neue Poiteau, Speckbirne, Westfälische Glockenbirne

Pflaume: Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge



Kirsche: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Die Fläche unterhalb der Obstbäume ist künftig extensiv zu bewirtschaften (Mahd ab dem 30.6. und/oder extensive Beweidung). Durch die Anpflanzung von Obstgehölzen erfolgt auch eine Verbesserung für die Bodenfunktion.

Die Kompensationsmaßnahme ist auf Dauer zu erhalten.

10 Monitoring

Die Gemeinde Ense wird Maßnahmen zur Überprüfung von Umweltauswirkungen vorsehen. Sollten sich Entscheidungen und Festsetzungen auf Prognosen stützen, werden entsprechende Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen dieser Planentscheidungen vorgesehen.

So ist im Einzelnen zu prüfen, ob die angenommenen Eingangsparameter sich im Laufe der Zeit entgegen der Annahme verändern und damit möglicherweise die getroffenen Festsetzungen nicht mehr ausreichen.

Weitere Überwachungsmaßnahmen sind nicht notwendig



Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33 142 Büren

im Mai 2020

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Gesehen:

Gemeinde Ense
Der Bürgermeister

Ense, den

.....