

Gemeinde Ense



Bebauungsplan Nr. 121 „Der alte Kamp III“



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a BauGB



INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahrensablauf	3
2. Ziel der Änderung	3
3. Berücksichtigung der Umweltbelange	5
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung	7
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	9



1. Verfahrensablauf

Der Rat der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Der alte Kamp III“ beschlossen.

Gleichzeitig hat der Rat beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 und § 4 (1) Satz 1 i.V.m. § 2 (2) BauGB für das Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.03.2020 und der Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung wurde am 07.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB zwischen dem 08.12.2018 und einschl. dem 25.01.2019 durchgeführt. Die Behörden, Nachbarkommunen und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 14.12.2018 bis zum 25.01.2019 (einschl.) Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren geäußerten Bedenken und Anregungen wurden in den Planentwurf eingearbeitet und ein Offenlegungsentwurf einschl. überarbeiteter Begründung erstellt.

Daraufhin erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 06.03.2020 /18.03.2020 die **öffentliche Auslegung** gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 30.04.2020.

Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.03.2020 gebeten, ihre Stellungnahme zum Offenlegungsentwurf bis zum 16.04.2020 (einschl.) abzugeben.

Der Rat der Gemeinde Ense hat dann in seiner Sitzung am 23.06.2020 die Stellungnahmen aus der Offenlegung intensiv beraten und abgewogen. Der Rat hat anschließend den **Satzungsbeschluss** gem. § 10 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 121 „Der alte Kamp III“ gefasst.

2. Ziel der Änderung

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 Bebauungskonzept für ca. 7 ha entwickelt. Dieses stellt die mögliche Bebauung des gesamten Areals dar.



Bebauungsplan Nr. 121 „Der alte Kamp III“ Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB-



Bebauungskonzept

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 hin zu 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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Nach dem BauGB sind in dem Bebauungsplan gem. § 2a BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

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 einher gehen. 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 Messtermann erstellt.

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 be-



**Bebauungsplan Nr. 121 „Der alte Kamp III“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB-**

schränkt 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.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

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 (Biotoptyp 3.8 „Obstwiese bis 30 Jahre“) auf einer intensiven Ackerfläche (Biotoptyp 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:



**Bebauungsplan Nr. 121 „Der alte Kamp III“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB-**

<u>Apfel:</u>	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
<u>Birne:</u>	Doppelte Phillippsbirne, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Köstliche aus Charneu, Neue Poiteau, Speckbirne, Westfälische Glockenbirne
<u>Pflaume:</u>	Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge
<u>Kirsche:</u>	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.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

frühzeitige Beteiligung

Die Stellungnahmen die seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, abgegeben wurden, richten u.a. gegen die fahrverkehrstechnische Erschließung des Plangebiets und die Freihaltung des Wirtschaftsweges sowie der Darstellung der landwirtschaftlichen Immissionen. Des Weiteren wurde auf die noch festzulegenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hingewiesen.

Die Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebiets wurden begründet zurückgewiesen. Der Wirtschaftsweg ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, daher können hierzu keine planungsrechtlichen Regelungen getroffen werden. Den Hinweisen zu den möglichen landwirtschaftlichen Immissionen sowie den noch fehlenden Ausgleichsflächen wurde gefolgt.

Die geäußerten Anregungen der Behörden betrafen in erster Linie fachliche und redaktionelle Hinweise.

Die **Lörmecke Wasserwerke GmbH** fordern in ihrer Stellungnahme die Festlegung eines Fuß- und Radweges zwischen der geplanten Erschließung und dem Wirtschaftsweg, da in diesem Bereich eine Wasserleitung in Ringerschließung verläuft. Dem Hinweis wurde gefolgt.



Bebauungsplan Nr. 121 „Der alte Kamp III“ Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB-

Seitens des **LWL-Archäologie Westfalen** wird auf Verdachtsflächen von möglichen Bodendenkmälern hingewiesen, die eine Oberflächenprospektion erforderlich machen. Dem Hinweis wurde gefolgt.

Der **Kreis Soest** fordert in seiner Stellungnahme die Vergrößerung der Anpflanzungsflächen. Diesem Hinweis wurde begründet nur bedingt gefolgt.

Seitens der **Landwirtschaftskammer NRW** verweist u.a. auf eine Freihaltung des Wirtschaftsweges, da dieser aber nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist, können hierzu keine Regelungen getroffen werden. Dem Hinweis, die nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen möglichst nicht zu verschatten, wurde lediglich zur Kenntnis genommen, da sich zwischen dem Bebauungsplan und der landwirtschaftlichen Fläche ein Wirtschaftsweg in einer Breite von 5 bis 6 Meter befindet.

Öffentliche Auslegung

Seitens der **Öffentlichkeit**, also von Bürgern und Privatpersonen, wurden im Rahmen der Offenlegung eine einzelne Stellungnahme abgegeben. Der Beschwerdeführer bemängelt den Umfang mit dem landwirtschaftliche Flächen ihrer Nutzung für die Schaffung von Wohnbauland entzogen werden. Hier wird auf die hohe Nachfrage und auf die mangelnden Alternativflächen hingewiesen. Generell wurde der Vorwurf geäußert, dass bewusst größer geplant worden sei. Dieser Vorwurf wurde begründet zurückgewiesen.

Auch wurde seitens des Bürgers die Art der Ausgleichsmaßnahme (Streuobstwiese) bemängelt, da diese ebenfalls zum Flächenentzug ackerbaulich genutzter Flächen führe. Die vorgebrachten Bedenken, dass die geplante Streuobstwiese den Festsetzungen des Landschaftsplans für diesen Bereich widerspreche, wurde begründet zurückgewiesen.

Des Weiteren werden Bedenken hinsichtlich der Ausführungen zu den immissionsschutzrechtlichen Hinweisen geäußert. Den Hinweisen wurde bedingt gefolgt und eine ergänzende Klarstellung des Kapitel Immissionsschutzes in den Planbegründungen vorgenommen.

Auch wird eine Verschattung der nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen befürchtet, obwohl diese nicht direkt an das Plangebiet grenzen, sondern dazwischen ein 5 bis 6 m breiter Wirtschaftsweg liegt. Um dem Bürger entgegen zu kommen, wurde die Anpflanzungsfestsetzung im Bebauungsplan dahingehend ergänzt, dass durch einen regelmäßigen Pflegeschnitt sicherzustellen ist, dass es zu keiner unzumutbaren Verschattung der nördlich landwirtschaftlichen Flächen kommt.

Von den betroffenen **Behörden** wurden Anregungen und Bedenken geäußert. Die geäußerten Anregungen betrafen in erster Linie fachliche und redaktionelle Hinweise.

Die **Bezirksregierung Arnsberg** hat in ihrer Stellungnahme ergänzende Ausführungen zum Monitoring und zu der Rücknahme der Wohnbauflächen nördlich „Zum Sonnenufer“ gefordert. Den Hinweisen wurde gefolgt.

Seitens des **Kreises Soest** wurden ergänzenden Hinweise hinsichtlich der Kompensationsmaßnahmen und den artenschutzrechtlichen Hinweisen gegeben, welche berücksichtigt wurden.



Nach intensiver Beratung der eingegangenen Stellungnahmen hat der Rat der Gemeinde Ense daraufhin für den Plan in seiner Sitzung am 23.06.2020 den Satzungsbeschluss beschlossen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken ist im Ortsteil Niederense weiterhin groß. Deshalb wurde ein Bebauungskonzept entwickelt, um eine maßvolle Verdichtung des westlichen Siedlungsrandes von Niederense zu realisieren. Der Bebauungsplan Nr. 121 „Der alte Kamp III“ ist Bestandteil dieses Bebauungskonzeptes. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 121 „Der alte Kamp III“ und der 82. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Ense ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für Wohnbebauung am westlichen Ortsrand von Niederense. Das Plangebiet liegt im räumlichen Zusammenhang mit der Wohnbebauung der Ortschaft Niederense und schließt an die Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Der alte Kamp II“ an.

Die bis dato bestehenden Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich wurden in Anspruch genommen und durch die Änderungen der bestehenden Bebauungspläne in den Bereichen der Pater Rahmann Straße und der Poststraße weitere Bauflächen geschaffen. Weitere Möglichkeiten der Nachverdichtung sind momentan nicht gegeben.

Alle Eigentümer der bestehenden Baulücken wurden 2017 bei der Aufstellung des Baulückenkatasters auf die Bereitschaft zum Verkauf der Grundstücke angeschrieben und nur ein Eigentümer hat die Verkaufsbereitschaft erklärt.

Über die Gesamtentwicklung des Ortes wurden Überlegungen schon seit Jahrzehnten gemacht. So wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonnenufer“ 1998 ein Rahmenplan aufgestellt, der eine Abrundung der westlichen Grenze des Ortes beinhaltet.

Die Flächen der Bebauungspläne Der alte Kamp I, II und III sind Bestandteil dieser Vorplanung. Die stufenweise durchgeführte Erschließung des Bereiches spricht jeher dafür, dass mit den Flächen umsichtig umgegangen und gemäß des Bedarfs überplant wird. Auf der Bewerberliste der Gemeinde Ense für ein Baugrundstück haben sich 170 Bewerber eingetragen lassen. Davon stammen 54 Bewerber aus dem Gemeindegebiet und 18 aus dem Ort Niederense. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Teil III

werden ca. 30 Bauplätze bereitgestellt. Diese Planung wird bei der anhaltenden Nachfrage für angemessen gehalten und kann nur durch die Ausweisung neuer Flächen befriedigt werden.

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Niederense stellt somit den Grund für die Neuausweisung von Baugrundstücken dar.

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 nörd-



**Bebauungsplan Nr. 121 „Der alte Kamp III“
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a BauGB-**

lich 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.

Vor dem Hintergrund der genannten Zielsetzung und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 a BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 121 „Der alte Kamp III“ beigefügt.

Aufgestellt:

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Ense

Gemeinde Ense
Am Spring 4
59469 Ense

im Juli 2020

Ense,

Dipl.-Ing. Markus Caspari

Der Bürgermeister