

**Gemeinde Ense**



82. Änderung des Flächennutzungsplans



## **Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 6 a BauGB



**82. Änderung des Flächennutzungsplans  
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 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 .....	6
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	8



## 1. Verfahrensablauf

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ense hat in seiner Sitzung am 13.09.2018 den Grundsatzbeschluss zur Durchführung der 82. Änderung des Flächennutzungsplans getroffen.

Gleichzeitig wurde 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.

Die **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde zwischen dem 8.12.2018 und einschl. dem 25.01.2019 durchgeführt.

Am 14.01.2019 um 19.00 Uhr hat im „Offener Treff Lindenhof“ in Niederense eine Bürgerinformationsveranstaltung stattgefunden.

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.

Der Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss sind am 6.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Daraufhin erfolgte nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 6.03.2020 die **öffentliche Auslegung** gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis einschließlich 16.04.2020. Die Auslegungszeit wurde mit der öffentlichen Bekanntmachung am 18.03.2020 wegen der Beteiligung in Zeiten des Coronavirus bis zum 30.04.2020 verlängert.

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 **Feststellungsbeschluss** für die 82. Änderung des Flächennutzungsplans 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.

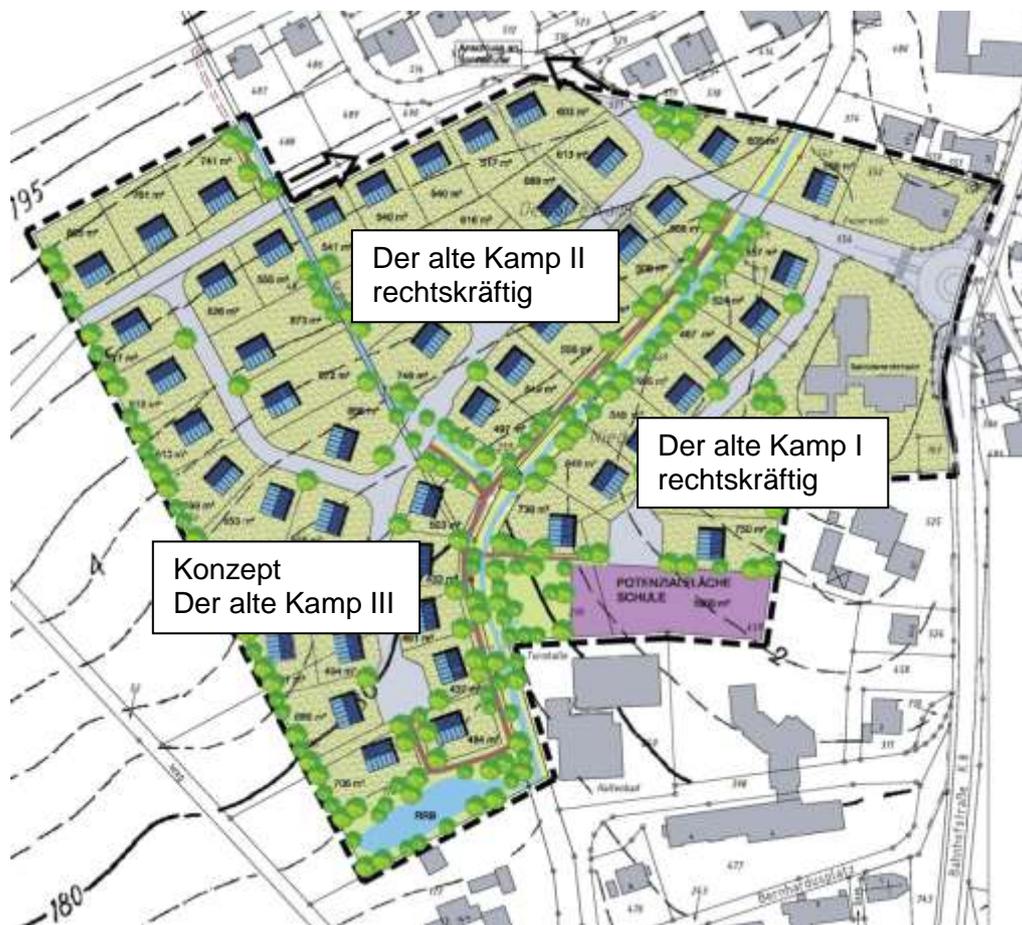
Da die Nachfrage nach geeigneten Baugrundstücken weiterhin ungebrochen ist, hat sich die Gemeinde entschlossen, die mittelfristige bauliche Entwicklung des Ortes im westlichen Bereich der Ortslage zu realisieren.

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



## 82. Änderung des Flächennutzungsplans Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB-

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.



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



## **82. Änderung des Flächennutzungsplans Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB-**

---

Flächennutzungsplan hier noch landwirtschaftliche Fläche darstellt. Im Gegenzug entfällt die Wohnbaufläche nördlich „Zum Sonnenufer“ und wird mit der 82. Änderung wieder als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der Planungs- und Umweltausschuss der Gemeinde Ense hat daher in seiner Sitzung am 15.11.2018 beschlossen, die 82. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

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 Flächennutzungsplan 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 Mestermann 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



## 82. Änderung des Flächennutzungsplans Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB-

---

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.

## 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.

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



## 82. Änderung des Flächennutzungsplans Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB-

---

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 Klärstellung 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 die Feststellung 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 Bebauungsplankonzeptes. 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 eintragen 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 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.



**82. Änderung des Flächennutzungsplans  
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a BauGB-**

---

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

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 a BauGB ist der 82. Änderung des Flächennutzungsplans beigelegt.

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

H:\Projekte\060-Ense\038-00 Aufst. B-Plan Nr. 121 Der alte Kamp III\03 Entwurf\zusammenfassende Erklärung FNP.docx