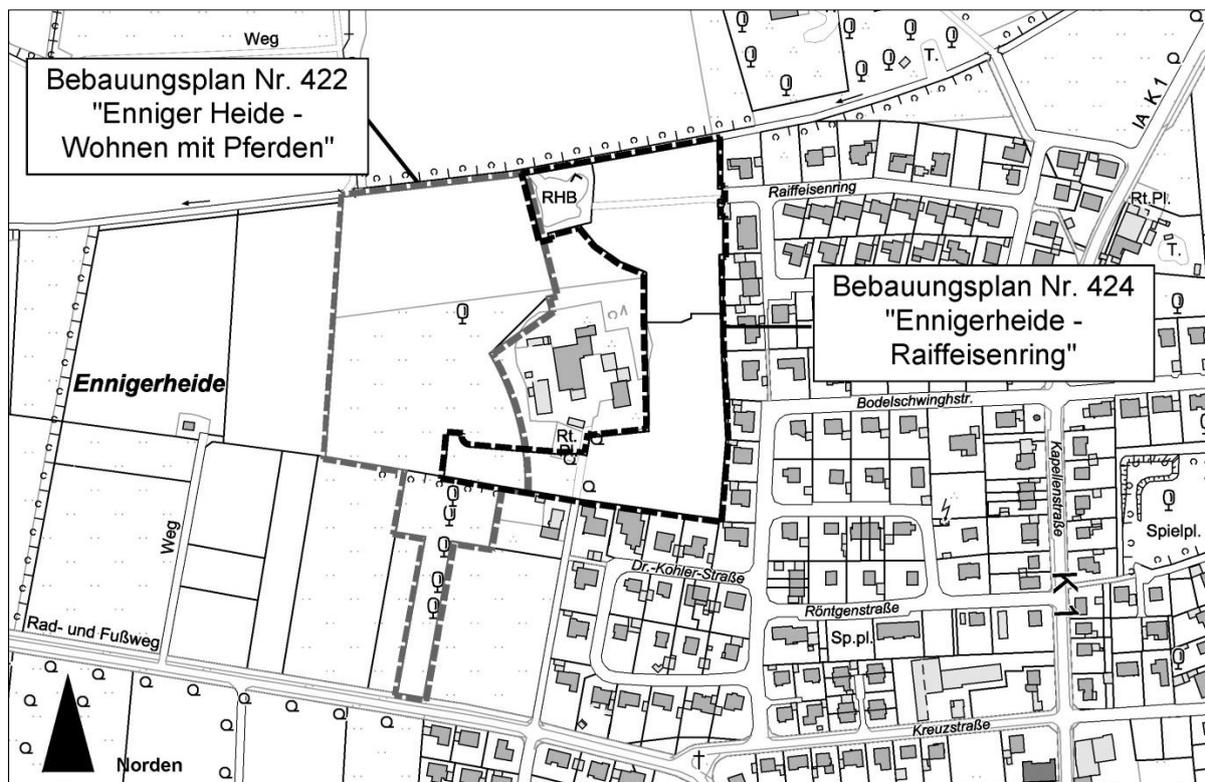


# STADT ENNIGERLOH



## Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 424 „Ennigerheide – Raiffeisenring“

**Ortsteil:** Enniger  
**Plangebiet:** Östlich des Wohngebietes „Ennigerheide – Wohnen mit Pferden“,  
Westlich des Wohngebietes am Raiffeisenring



## Begründung

### Verfahrensstand: Vorentwurf

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB  
i.V.m. § 13b BauGB

### Verfasser:

Drees & Huesmann PartGmbH | Architekt Stadtplaner  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-3230; Fax -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

06.07.2018

## Inhaltsverzeichnis

### Allgemeine Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

1.1.1	Dachform .....	1
1.1.2	Doppelhäuser .....	1
1.1.3	Einfriedungen .....	1
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>1</b>
<b>4</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes .....</b>	<b>2</b>
<b>5</b>	<b>Situationsbeschreibung .....</b>	<b>2</b>
5.1	Derzeitige städtebauliche Situation .....	2
5.2	Planungsrechtliche Situation .....	3
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>3</b>
6.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung .....	3
6.2	Flächennutzungsplan .....	4
6.3	Landschaftsschutz / Naturschutz / Hochwasserschutz .....	5
<b>7</b>	<b>Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>7</b>
8.1	Art der baulichen Nutzung .....	7
8.2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
8.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen .....	8
8.4	Nebenanlagen / Private Stellplätze .....	8
8.5	Erschließung / Verkehrsflächen .....	9
8.6	Flächen für Versorgungsanlagen .....	9
8.7	Grünordnung .....	9
8.8	Örtliche Bauvorschriften .....	11
<b>9</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>11</b>
9.1	Trinkwasser / Löschwasser .....	11
9.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser .....	11
9.3	Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen .....	12
9.4	Abfallbeseitigung .....	12
<b>10</b>	<b>Belange der Umwelt .....</b>	<b>12</b>
10.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	12
10.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung .....	14
10.3	Artenschutz .....	14
<b>11</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>15</b>
11.1	Belange des Boden- / Gewässerschutzes .....	15
11.2	Belange des Klimaschutzes .....	16
11.3	Belange der Landwirtschaft .....	16
11.4	Belange des Denkmalschutzes .....	16
11.5	Kampfmittel .....	16
11.6	Altlasten .....	17
<b>12</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>17</b>

## **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Luftbild, (Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20), ohne Maßstab ....	3
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland, ohne Maßstab .....	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh, ohne Maßstab .....	5
Abbildung 4: Nutzungsplan, ohne Maßstab .....	6

## Begründung zum Bebauungsplan „Ennigerheide – Raiffeisenring“

---

**Ortsteil:** Enniger  
**Plangebiet:** Östlich des Wohngebietes „Ennigerheide – Wohnen mit Pferden“, Westlich des Wohngebietes am Raiffeisenring

---

**Verfahrensstand:** **Vorentwurf** – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

---

### 2 Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Planung ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtgebiet von Ennigerloh. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 424 „Ennigerheide – Raiffeisenring“ sollen in diesem Zusammenhang die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der südlich und östlich angrenzenden Wohnsiedlung im Sinne einer Arrondierung des bisherigen Randes der Siedlungsentwicklung im Ortsteil Enniger erfolgen. Die Planung sieht die Errichtung einer kleinteiligen Wohnbebauung in Ein- bis Zweifamilienhäusern als Einzel- oder Doppelhäuser vor, die sich damit sowohl nutzungsstrukturell als auch baulich in das städtebauliche Umfeld eingliedert.

Im Zuge der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 424 „Ennigerheide – Raiffeisenring“ soll die Umwandlung von landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland vorgenommen werden. Gemäß § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Einbeziehung landwirtschaftlich genutzter Flächen aus dem Außenbereich in die Siedlungsflächenentwicklung begründet werden. Dabei sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Ebendiese Flächen, Baulücken oder Brachflächen im Innenbereich der Ortslage Enniger stehen nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Weiter stehen keine anderen geringerwertigeren Flächen als die landwirtschaftliche Fläche zur Verfügung.

Die Planung betrifft eine Siedlungslücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung östlich des Plangebietes und westlich des aufgestellten Bebauungsplanes „Wohnen mit Pferden“ westlich des Plangebietes. Der vorgenannte Bebauungsplan sieht für die westlich der Hofstelle gelegenen Flächen ebenfalls eine kleinteilige Wohnbebauung vor, sodass der aktuell in Rede stehende Bebauungsplan einen Lückenschluss der Siedlungsentwicklung vorbereitet.

Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da es sich bei der Fläche bislang planungsrechtlich um eine Außenbereichsfläche handelt und die geplante Wohnnutzung nach § 35 BauGB keine privilegierte Nutzung in ebendiesem Außenbereich ist.

### 3 Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 09.10.2017 das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 424 „Ennigerheide – Raiffeisenring“ eingeleitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 424 „Ennigerheide – Raiffeisenring“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden. Mit der Novellierung des

Baugesetzbuches vom 12. Mai 2017 wurde der § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) neu ins Baugesetzbuch aufgenommen. Demnach können Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen und durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet wird, im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Verfahren erfüllt:

- Die Planung soll die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.
- Die zu erwartende Grundfläche beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>
  - Allgemeine Wohngebiete = 17.032 m<sup>2</sup>
  - Grundflächenzahl = 0,4
  - Grundfläche = 0,4 x 17.032 m<sup>2</sup> = max. 6.813 m<sup>2</sup>

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 13b i.V.m. § 13a BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB verzichtet werden. Dennoch sind die wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie die durch die Planung betroffenen wesentlichen Umweltbelange im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung des Abwägungsmaterials darzustellen (siehe Kapitel 9.1).

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Eine Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde in einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vorgenommen (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juni 2018).

## 4 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes

Der rd. 2,47 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 424 „Ennigerheide – Raiffeisenring“ liegt innerhalb der Gemarkung Enniger und umfasst in der Flur 20 die Flurstücke 419, 436, 442 (tlw.) und 415 (tlw.).

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gem. § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

Diese Begründung ist gem. § 9 (8) BauGB beigelegt.

Als Fachgutachten wird für die Aufstellung des Bebauungsplanes erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, Juni 2018

## 5 Situationsbeschreibung

### 5.1 Derzeitige städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich westlich des nordwestlichen Siedlungsrandes in der Ortslage Enniger.

Begrenzt wird es in östliche und südliche Richtung von bestehender Wohnbebauung. Nördlich wird das Plangebiet von einem temporär wasserführenden Graben begrenzt. In Richtung

Westen grenzt mittig eine bestehende Hofstelle an das Plangebiet an. Nördlich und südlich dieser Hofstelle grenzen wiederum landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes wurde der Bebauungsplan Nr. 422 „Ennigerheide – Wohnen mit Pferden“ aufgestellt. Diese Siedlung wurde jedoch noch nicht baulich realisiert.

Derzeit befindet sich das Plangebiet in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein Regenrückhaltebecken, von dem das Regenwasser aus der angrenzenden Wohnsiedlung gedrosselt an den nördlichen Graben abgegeben wird.



Abbildung 1: Luftbild, (Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20), ohne Maßstab

## 5.2 Planungsrechtliche Situation

Für das Plangebiet besteht derzeit größtenteils kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Fläche ist derzeit somit dem Außenbereich zuzuordnen.

Westlich angrenzend besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 422 „Ennigerheide - Wohnen mit Pferden“. Von diesem wird im südlichen Bereich mit vorliegender Planung ein Bereich des Sondergebietes überplant, um einen sinnvollen Zusammenhang der beiden Planungen zu erzeugen und die Erschließung des neuen Wohngebietes über die in dem Bebauungsplan Nr. 422 festgesetzten und nach Süden an die Straße Zur Bunten Brücke anknüpfenden Verkehrsflächen zu gewährleisten.

## 6 Planungsrechtliche Vorgaben

### 6.1 Ziele der Raumordnung / Landesplanung

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster stellt für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar (siehe Abbildung 2). Lediglich eine kleine Teilfläche im Südwesten des Plangebietes befindet sich im „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“. Diese Abweichung

kann jedoch aufgrund der Parzellenunschärfe des Regionalplanes vernachlässigt werden. Die Bauleitplanung erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

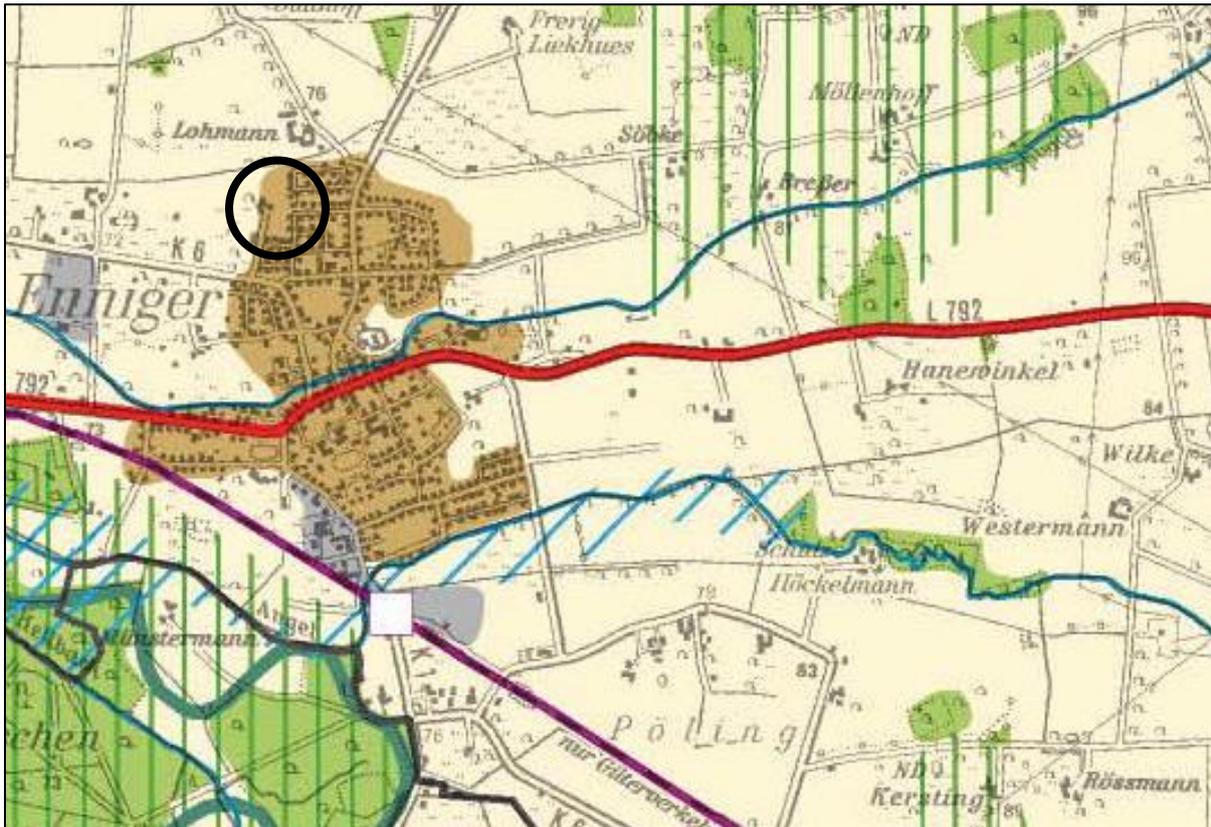


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Münsterland, ohne Maßstab

## 6.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh ist das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Der südliche Bereich innerhalb des Plangebietes ist teilweise als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Sondergebiet dargestellt. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung für ein Regenrückhaltebecken (siehe Abbildung 3).

Die Darstellung Wohnbauflächen grenzt westlich sowie südlich an das Plangebiet an. Der östlich an das Plangebiet angrenzende Bereich weist die Darstellung eines Sondergebietes auf.

Die in dem vorliegenden Bebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigte Nutzung als Wohnbaufläche (siehe Kapitel 7.1) ist somit nicht gem. § 8 (2) BauGB gänzlich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt, da in dem Bereich Flächen für die Landwirtschaft sowie Sondergebiet dargestellt ist.

Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Dies ist in Anbetracht der Anwendung des neuen § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) nicht der Fall, da es sich um die Schließung einer Siedlungslücke (siehe Kapitel 1) handelt und die berichtigende Anpassung des Flächennutzungsplanes nur eine geringfügige Angleichung in den Randbereichen beinhaltet.

Der Flächennutzungsplan wird daher im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (von

Flächen für die Landwirtschaft und Sondergebiet in Wohnbauflächen). Dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB kann somit entsprochen werden. Eine zeichnerische Vorher-Nachher-Darstellung der Anpassung im Wege der Berichtigung wird den Planunterlagen *im weiteren Verfahren beigelegt*.

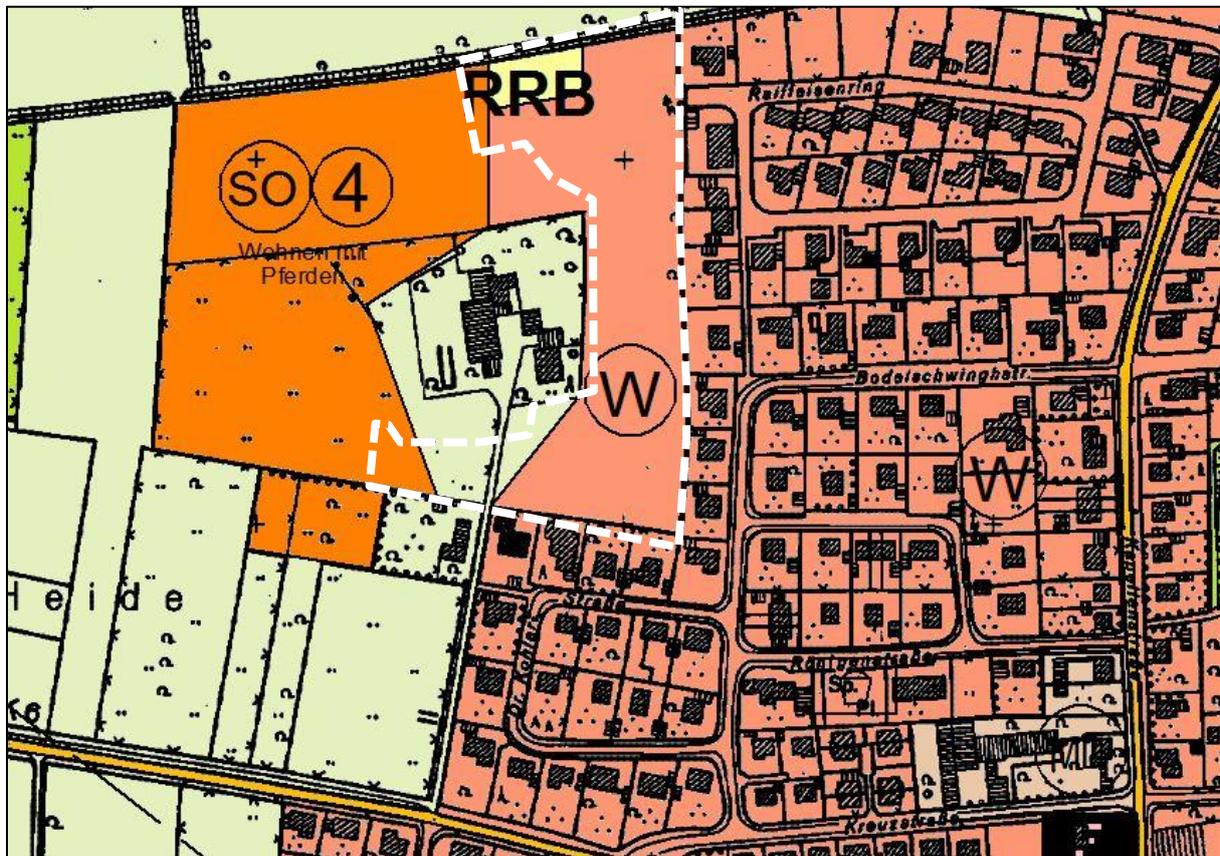


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh, ohne Maßstab

### 6.3 Landschaftsschutz / Naturschutz / Hochwasserschutz

Enniger befindet sich im Landschaftsraum „Lehmplatten um Hoetmar, Drensteinfurt und Ahlen“ (LR-IIIa-054) des Kernmünsterlandes in der Großlandschaft der „Westfälischen Bucht“. Der meist ebene Landschaftsraum weist weitreichende Ackerflächen, zahlreiche kleinere Laubwälder, Feldgehölze und Hecken auf und wird von kleinteiligen Gewässern in Form von Gräben, Tümpeln oder Teichen durchzogen.

Das Landschaftsschutzgebiet „Sundern, Haus Vorhelm“ (LSG-4113-050) befindet sich südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 1,3 km. Das FFH-Natura 2000-Gebiet „Broeckerholz“ (DE-4113-301) befindet sich in einer Entfernung von rd. 1,5 km ebenfalls in südlicher Richtung zum Plangebiet.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist nicht mit nachteiligen Wirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet oder das FFH-Gebiet zu rechnen, da sich diese in einer ausreichenden Entfernung befindet (siehe Kapitel 9.1).

Bereiche des Naturschutzes oder festgesetzte Biotope werden von der Planung nicht berührt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrengebieten sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten.

## 7 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Mit vorliegender Planung soll der Bedarf der Stadt Ennigerloh an Wohnbauflächen im Einfamilienhaussegment gedeckt werden. Das städtebauliche Konzept sieht eine Siedlungserweiterung der bestehenden Wohnsiedlung im Nordwesten von Enniger mit Einzelhäusern vor. Somit wird mit vorliegender Planung die Siedlungslücke zwischen der bestehenden Wohnsiedlung östlich des Plangebietes und der Siedlung „Wohnen mit Pferden“ geschlossen und die Eigenart der angrenzenden Wohnsiedlung aufgegriffen und fortgeführt.

Auf der in Rede stehenden Fläche soll ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung entstehen. Insgesamt werden rd. 30 Bauplätze vorgesehen. Die Zahl der Wohneinheiten soll auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt werden. Dargestellt sind in dem städtebaulichen Entwurf ausschließlich Einzelhäuser. Die Errichtung von Doppelhäusern soll jedoch grundsätzlich in allen Teilbereichen des Plangebietes ebenfalls zulässig sein.



Abbildung 4: Nutzungsplan, ohne Maßstab

Zur Erschließung des Gebietes ist eine Wohnstraße, welche nicht als Durchgangsstraße konzipiert wird, mit einer Wendeschleife geplant. So wird die Erzeugung eines Durchgangsverkehrs unterbunden. Diese Erschließungsstraße geht von der Straße „Zur Bunten Brücke“ (Kreisstraße 6) aus und wird über die geplante Straße des westlich befindlichen Bebauungsplanes „Wohnen mit Pferden“ auf dem Flurstück 371, Flur 20, Gemarkung Enniger, geführt.

Der mittig innerhalb der Wendeschleife befindliche Bereich im Straßenraum wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und zur Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum begrünt.

Die Zufahrt zur westlich des Planbereiches gelegenen Hofstelle soll im Zusammenhang mit der Erschließung des Wohngebietes über die Planstraße neu konzipiert werden. Die bisherige Zufahrt von Süden („Ennigerheide“) soll dabei als Fuß- und Radweg ausgestaltet und der diesen Wegeverlauf begleitende, alleearartige Baumbestand entsprechend erhalten werden.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich ein bereits fertig gestelltes Regenrückhaltebecken. Dieses wird bereits zur Niederschlagswasserbeseitigung aus der angrenzenden Wohnsiedlung genutzt und soll im aufzustellenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Das im Plangebiet auf versiegelten Flächen anfallende Regenwasser soll in das Regenrückhaltebecken eingeleitet und gedrosselt in den nördlich verlaufenden Graben geführt werden.

## **8 Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **8.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 424 „Ennigerheide – Raiffeisenring“ sehen, hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung, die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vor.

Zulässig sind gem. § 4 (2) Ziffern 1-3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5.

Der vorstehende Nutzungsausschluss wird vorgenommen, um um die aufgrund ihrer typischen baulichen Struktur, des im Vergleich zu der vorhandenen und ergänzend geplanten kleinteiligen und aufgelockerten Wohnbebauung höheren Flächenbedarfes sowie des ausgelösten zusätzlichen Verkehrsaufkommens (und daraus möglicherweise resultierenden Immissionsschutzkonflikten) nur ausnahmsweise bzw. gar nicht in das Gebiet passen.

### **8.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

#### *Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl*

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das allgemeine Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt. Dies ist nach § 17 BauNVO die Obergrenze zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete.

Die Geschossflächenzahl GFZ drückt das Verhältnis der Geschossfläche zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In Anbetracht der beabsichtigten Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen soll eine GFZ von 0,8 festgesetzt werden. Diese Festsetzung entspricht ebenfalls den Vorgaben des § 17 BauNVO.

#### *Zahl der Vollgeschosse / Gebäudehöhen*

Die vertikale Ausdehnung baulicher Anlagen wird über die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der maximalen Gebäudehöhen geregelt.

Hinsichtlich der Geschossigkeit soll für das allgemeine Wohngebiet festgesetzt werden, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind, was der Eigenart des städtebaulichen Umfeldes entspricht und ein Einfügen der neuen Bebauung in das Umfeld begünstigt. Die Gebäudehöhen werden über die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen geregelt.

Die Traufhöhen sollen bei der neuen Bebauung auf maximal 4,50 m und die Firsthöhe auf maximal 10,00 m beschränkt werden. Ein zweites Vollgeschoss wäre somit im Dachraum anzuordnen, was mit dem Ziel einer maßvollen Entwicklung einer aufgelockerten Wohnbebauung einhergeht. Mit dieser Festsetzung sind bei 10 m breiten Gebäuden mit Satteldach Dachneigungen von rd. 48° möglich.

Die Gebäudehöhe bei einseitigen Pultdächern wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Außenwand mit dem obersten Punkt der Dachhaut gemessen. Hier wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt. Bei Gebäuden mit gegenläufigem Pultdach gilt der oberste Dachabschluss als Firsthöhe.

Zur Definition der maximal zulässigen Gebäudehöhe werden *im weiteren Verfahren nach Vorlage der Tiefbauplanung zur Planstraße* untere Bezugspunkte gem. § 18 BauNVO festgesetzt.

#### *Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung beschränkt werden. Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Verdichtung und ist einer Begrenzung des Ziel- und Quellverkehrs sowie der geplanten Begrenzung der Versiegelung der Baugrundstücke zuträglich.

### **8.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Als Bauweise wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dabei sollen sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sein. Diese Festsetzung berücksichtigt die Gebäudestruktur des städtebaulichen Umfeldes, das im Wesentlichen von Einzelhäusern geprägt, aber auch mit Doppelhäusern durchsetzt, ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Diese so entstehenden „Baufenster“ sind nicht auf die einzelnen Baukörper zugeschnitten sondern werden großzügig gehalten um eine flexible Ausnutzbarkeit durch die Bauherren zu gewährleisten. Dies erscheint vor allem vor dem Hintergrund der hier vorliegenden „Angebotsplanung“ sinnvoll.

### **8.4 Nebenanlagen / Private Stellplätze**

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO können gem. § 23 (5) BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Die Entscheidung hierüber trifft die Baugenehmigungsbehörde.

Zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der Garagenöffnung muss ein Stauraum mit einem Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden. Wird die Garage parallel zur Straße angeordnet, so ist an der Längsseite ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Mit dieser Festsetzung soll ein aufgelockertes Straßenbild in dem Wohnquartier gewährleistet werden.

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern wird verlangt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein. Diese Regelung soll den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum mindern.

Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind genehmigungsfreie Anlagen bis zu einem Gesamtvolumen von 30 m<sup>3</sup> Rauminhalt im Sinne des § 65 (1) Ziffer 1 BauO NRW (z.B. ein kleines Gartenhäuschen, ein Kellerersatzraum, Geräteschuppen) sowie Einfriedungen.

### **8.5 Erschließung / Verkehrsflächen**

Die Erschließung wird über eine Wohnstraße mit einer Wendeschleife gesichert. Auf eine durchgehende Erschließung über den Raiffeisenring östlich des Plangebietes wurde verzichtet, um das Auslösen eines Durchgangsverkehres zu verhindern.

Diese Erschließungsstraße wird gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes werden vier öffentliche Besucherparkplätze festgesetzt.

Weiter werden im Süden sowie im Norden Fuß- und Radwege hergestellt. Diese ermöglichen eine fußläufige Verbindung zu den östlich sowie südlich angrenzenden bestehenden Wohnsiedlungen und führen somit zu einer Vernetzung der Wohnquartiere.

### **8.6 Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Fläche des Regenrückhaltebeckens im Nordwesten des Plangebietes wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 424 „Ennigerheide – Raiffeisenring“ planungsrechtlich gesichert. Die Fläche wird gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

Das im Gebiet anfallende Regenwasser ist aus ökologischen Gründen in das genannte Regenrückhaltebecken einzuleiten. Vom Regenrückhaltebecken aus wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den nördlich befindlichen, temporär wasserführenden, Graben eingeleitet.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen (z.B. Trafostationen, Verteilerschränke, Wertstoff-/ Abfallsammelstellen, etc.) sind gem. § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für diese keine besondere Fläche im Bebauungsplan festgesetzt ist.

### **8.7 Grünordnung**

*Öffentliche Grünfläche:*

Die Grünflächen im öffentlichen Straßenverkehrsraum werden als Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Verkehrsrün“ festgesetzt.

Für die Fläche mit bestehenden Bäumen und Sträuchern an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches zur Landschaft bzw. angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird die Festsetzung zum Erhalt ebendieser gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB (Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) vorgesehen.

Die innerhalb der festgesetzten Flächen vorzufindenden Bäume und Sträucher sowie sonstige Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sowie Sträucher sind entsprechend mit heimischen standortgerechten Arten zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Ergänzung der vorhandenen Baumstandorte generell zulässig.

*Begrünung der privaten Grundstücksflächen:*

Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Zufahrten, Terrassen etc.) sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem Lageplan im Maßstab 1:500 verbindlich darzustellen.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Nicht-überdachte Stellplätze sind im Vorgarten zulässig.

Um im geplanten Baugebiet eine Mindestqualität an Grüngestalt zu gewährleisten, sind auf den privaten Baugrundstücken je angefangene versiegelte 100 m<sup>2</sup> sind *wahlweise* folgende Maßnahmen vorzusehen:

- 30 Fassadenpflanzen anpflanzen,
- mindestens 15 m<sup>2</sup> Dachfläche begrünen,
- 1 kleinkroniger, heimischer Laub- bzw. Obstbaum anpflanzen.

Eine Kombination verschiedener Maßnahmen ist zulässig.

Als zu pflanzendes *Fassadengrün* sind Pflanzen wie Efeu, Clematis (Waldrebe), Knöterich, Kletterhortensie, Geißblatt, Wilder Wein, vorzusehen.

Die *Dachbegrünungen* sind in extensiver Form auszuführen. Die hier angelegte Vegetationsschicht hat im Mittel mindestens eine Stärke von 10 cm aufzuweisen.

Die *Einzelbaumpflanzungen* sind Hochstämme mit einer Mindestpflanzqualität von einem Stammumfang von 16-18 cm und einer Mindeststammhöhe von 1,00 m zu wählen. Dies garantiert bereits unmittelbar nach dem Anpflanzen eine durchgrünte Gestalt. Sollten mehrere Bäume gepflanzt werden, sind zwischen den Pflanzen mindestens 10,00 m Abstand zu halten.

Als Baumarten können Hochstämme aus folgender Liste gewählt werden:

Laubbäume (Hochstamm):

Eberesche	Sorbus accuparia
Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna

Obstbäume (Hochstamm):

Apfelbäume	Malus (in Arten)
Birnbäume	Pyrus (in Arten)
Kirschbäume	Prunus cerasus
Pflaumenbäume	Prunus domestica

Die Anpflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach abschließender Fertigstellung (§ 67 (5) bzw. § 82 (1) BauO NRW) genehmigter baulicher Anlagen der baulichen Anlagen unter Beachtung des Nachbarrechtsgesetzes NRW anzulegen und dauernd zu unterhalten. Sind durch Umwelteinflüsse schädigende Ereignisse, infolge Alters oder anderer Ursachen, Bäu-

me oder Sträucher abgängig oder abgestorben, so ist am selben Standort eine gleichartige Ersatzpflanzung zu leisten.

## 8.8 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung der geplanten Wohnbebauung in das städtebauliche Umfeld und zur Herstellung einer aufeinander abgestimmten Baugestalt innerhalb des Plangebietes sollen örtliche Bauvorschriften auf Grundlage des § 86 BauO NRW getroffen werden.

Die Baugestalt der im Ortsteil Enniger vorhandenen Wohngebäude ist klar von geneigten Dächern dominiert. Flachdächer sind ortsbilduntypisch und sollen daher nicht zulässig sein. Die Dachneigung soll in Anlehnung an die Prägung des Umfeldes und der beabsichtigten Festsetzung einer geringen Traufhöhe relativ steil möglich sein und auf eine Spanne von 35 - 48° festgesetzt werden. Mit den Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sind bei 10 m breiten Gebäuden mit Satteldach Dachneigungen von rd. 48 möglich.

Weitere baugestalterische Festsetzungen sollen zur einheitlichen Gestaltung von Doppelhäusern und zu Grundstückseinfriedungen getroffen werden. Ziel dabei ist neben der einheitlichen Baugestalt im Quartier und einer aufgelockerten Wahrnehmung des Straßenraumes bei den Einfriedungen eine ökologische Komponente. Einfriedungen haben eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, um der Lage des Plangebietes am Übergang zum Landschaftsraum gerecht zu werden und eine Vernetzung zu gewährleisten.

## 9 Belange der Ver- und Entsorgung

### 9.1 Trinkwasser / Löschwasser

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über den örtlichen Versorger hergestellt werden und ist somit gesichert.

Um bei einer Brandbekämpfung wirksame Löscharbeiten durchführen zu können, muss gemäß §§ 17 (1) und 44 (1) BauO NRW eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung stehen. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend angesehen. Die Möglichkeit der Löschwasserentnahme in der vorgenannten Menge aus dem Trinkwassernetz wird *im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Versorgungsträger abgestimmt*. Die vorhandene Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls durch zusätzliche Hydranten zu ergänzen, so dass der Abstand der Hydranten untereinander 150,00 m nicht überschreitet.

### 9.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser

Sowohl die Schmutz- als auch die Niederschlagswasserableitung sollen im Trennsystem erfolgen. Hierfür ist im Rahmen der Erschließung des Wohngebietes die Verlegung einer Trennkanalisation geplant.

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine Versickerungseignung der anstehenden Böden liegt nach Auskunft der Bodenkarte BK50 (Geologischer Dienst NRW) in weiten Teilen des Plangebietes nicht vor. Die übrigen Bereiche werden als „stauass“ geführt. Das im Plangebiet auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll daher in das nordwestlich im Gebiet befindliche Regenrückhaltebecken (siehe Kapitel 7.7) mit anschließender gedrosselter Einleitung in den nördlich daran angrenzenden Graben einzuleiten.

### 9.3 Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen

Der Anschluss des Gebietes an die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme sowie mit fernmeldetechnischen Einrichtungen kann über die jeweils im Stadtgebiet zuständigen Versorger erfolgen.

### 9.4 Abfallbeseitigung

Das Plangebiet kann an die städtische Müllabfuhr angeschlossen werden. Die Straßenverkehrsflächen werden mit einer ausreichenden Querschnittsbreite geplant.

## 10 Belange der Umwelt

### 10.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a BauGB (siehe Kapitel 2).

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt, wird nicht vorbereitet. Die Umweltbelange sind dennoch im Sinne einer sachgerechten Zusammenstellung abwägungsrelevanter Belange in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Die Fläche ist durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Eine Naherholungsfunktion besitzt das Gebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung nicht.	Mit vorliegender Planung wird die vorhandene Lücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung und der bereits geplanten Wohnbebauung westlich des Plangebietes geschlossen.  Gegenüber der bestehenden Nutzung werden die dort entstehenden Emissionen durch die geplante Wohnbebauung geringfügig zunehmen. Eine nachteilige Auswirkung auf benachbarte Nutzungen ist nicht zu erwarten. Das Schutzgut Mensch wird nicht negativ tangiert.  <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Pflanzen und	Es wurde ein artenschutzrechtliches	Das Eintreten der Verbotstatbe-

<b>Schutzgut</b>	<b>Derzeitiger Umweltzustand</b>	<b>Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes</b>
Tiere	<p>Fachgutachten erarbeitet (siehe Kapitel 9.3).</p> <p>Als planungsrelevante Vogelart wurde der Baumpieper festgestellt.</p> <p>Schutzgebiete oder naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.</p>	<p>stände nach § 44 (1) Ziffer 1 und 3 BNatSchG kann unter Anwendung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 9.3) ausgeschlossen werden.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>
Naturraum und Landschaft	<p>Das Plangebiet befindet sich am westlichen Siedlungsrand des Stadtteils Enniger. Westlich des Plangebietes ist der Bau einer weiteren Siedlung bereits vorbereitet.</p> <p>Im Plangebiet selbst sind aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der in unmittelbarer Nähe vorhandenen Wohnbaunutzung kaum naturnahe Strukturen oder landschaftsbildende Elemente vorhanden.</p>	<p>Das Landschaftsbild wird aufgrund der vorherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch die östlich bestehende und westlich vorgesehene Wohnbebauung durch das Vorhaben nicht wesentlich verändert.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>
Boden/ Fläche	<p>Das Plangebiet befindet sich derzeit in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Somit ist der Boden in seiner natürlichen Beschaffenheit und Funktion bereits durch den Eintrag von Stoffen wie Düngemitteln und die mechanische Bearbeitung beeinträchtigt.</p>	<p>Mit der geplanten Wohnbebauung wird bei einer für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,4 ein Versiegelungsgrad erreicht, der im Plangebiet noch Freiflächen bereithält auf denen sich die Bodenfunktion erhalten lässt.</p> <p>Bodenerosionen durch Wind und Wasser sind aufgrund der ebenen Lage nicht zu erwarten.</p> <p><i>Keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>
Gewässer/ Grundwasser	<p>An das Plangebiet grenzt nördlich ein temporär wasserführender Graben an.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisiko- bzw. Hochwassergefahrenbereich.</p> <p>Auch befindet sich das Gebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p>	<p>Die geplante Bebauung wird einen Schutzabstand von 5,00 m zu diesem Graben einhalten.</p> <p>Aufgrund der geplanten, gegenüber der bestehenden GRZ, gleichwertigen GRZ von 0,4, werden die Grundwasserneubildungsrate und die Staufunktion von Niederschlagswasser nicht merklich verringert bzw. verändert.</p> <p><i>Keine erheblichen Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
		<i>gung zu erwarten.</i>
Luft / Klima	Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand von Enniger. Das Gebiet ist somit einem Stadtrandklimatop zuzuordnen. Ausgleichende Funktion für die Lufthygiene übernehmen die landwirtschaftlichen Flächen, welche die Ortslage umgeben.	Mit der vorliegenden Planung wird sich die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet aufgrund der Ortsrandlage im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst nicht merklich verändern.  <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.	Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.  <i>Keine Beeinträchtigungen zu erwarten.</i>

Die Planung lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, da das Plangebiet bereits durch die bestehende Nutzung in den natürlichen Funktionen beeinträchtigt ist. Ebenfalls ist das Plangebiet durch die bestehende östlich angrenzende Wohnbebauung vorgeprägt. Dies wird durch die westlich vorgesehene und zukünftig entstehende zusätzliche Wohnbebauung verstärkt werden.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.

### 10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

### 10.3 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im BNatSchG zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteilwird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Ziffer 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG- Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines

Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Entsprechend dem geltenden Recht unterliegen alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 44 (1) BNatSchG. Folglich ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten, sogenannte „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink oder Kohlmeise, zu überprüfen. Im Regelfall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei den häufigen und ungefährdeten Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit nicht gegen die Verbotstatbestände verstoßen wird.

Im Zuge der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Höke Landschaftsarchitektur, Juni 2018) wurde als Vogelart der Baumpieper als mögliche Konfliktarten ermittelt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG sind dementsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen:

*Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG zu vermeiden ist die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollen dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Nutzung sind und die ökologische Funktionsfähigkeit von Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten erhalten bleibt.*

*Um eine erhebliche Störung gem. § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG potenzieller Brutstätten des Baumpiepers zu vermeiden müssen die Baumaßnahmen außerhalb der Brutzeit (Anfang April bis Ende August) beginnen. Ist ein Baubeginn innerhalb der Brutzeit nicht zu vermeiden, ist sicherzustellen, dass keine Baumpieperreviere in der nahen Umgebung der Baumaßnahmen vorhanden sind. Wird ein Baumpieperrevier in der Umgebung des Plangebietes festgestellt, sind Baumaßnahmen im Störbereich des Reviers (ca. 100 m Radius) während der Brutzeit zu vermeiden.*

## **11 Auswirkungen der Planung**

### **11.1 Belange des Boden- / Gewässerschutzes**

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

*Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):*

Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den „am Bau Beteiligten“ eigenverantwortlich auf das geringste mögliche Maß zu beschränken.

*Erhalt schutzwürdiger Böden:*

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung werden entsprechend der getroffenen Festsetzungen Flächen in Anspruch genommen.

Die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorkommenden Böden wird im nördlichen Bereich des Plangebietes, in der Nähe des Entwässerungsgrabens, gem. Bodenkarte NRW als besonders schutzwürdiger Staunässeboden bewertet. Im übrigen Plangebiet wurde die Schutzwürdigkeit des Bodens nicht bewertet. Das Plangebiet weist einen Boden aus typischem Pseudogley sowie im südlichen Bereich des Plangebietes Pseudogley-Braunerde auf. Aufgrund der in Kapitel 1.1 genannten Standortfaktoren und der Lage des Plangebietes zwischen städtebaulich entwickelten Siedlungsbereichen sind die Beeinträchtigungen durch die Überbauung aus umweltschutzrechtlicher Sicht vertretbar.

#### *Gewässer:*

Zum nördlich des Plangebietes gelegenen Graben wird ein Schutzabstand von 5,00 m eingehalten. Das heißt, die nördliche Baugrenze weist einen Abstand 5,00 m zu diesem Graben auf.

### **11.2 Belange des Klimaschutzes**

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie oder die Installation von Anlagen zur Nutzung der Geothermie.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung). Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Bebauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

### **11.3 Belange der Landwirtschaft**

Mit der vorliegenden Planung werden landwirtschaftliche Flächen (Grünland) in Anspruch genommen. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### **11.4 Belange des Denkmalschutzes**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Für das Verhalten im Fall von Bodenfunden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **11.5 Kampfmittel**

Allgemein gilt, dass sofern bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, die Arbeiten sofort einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen ist.

## 11.6 Altlasten

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht.

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs, beim Vorfinden von Abfallstoffen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen sind. In diesen Fällen ist die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Warendorf) zu verständigen und ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

## 12 Flächenbilanz

Nutzung	Planung in m <sup>2</sup>	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet (WA)	17.032	68,8
Straßenverkehrsfläche	4.351	17,6
<i>Davon Fuß- und Radweg</i>	<i>173</i>	<i>0,6</i>
<i>Davon öffentliche Stellplätze (4)</i>	<i>50</i>	<i>0,2</i>
Öffentliche Grünfläche	1.365	5,5
Flächen für Versorgungsanlagen / Regenrückhaltebecken	1.996	8,1
<b>Gesamt:</b>	<b>24.744</b>	<b>100</b>

Bielefeld / Ennigerloh, Juli 2018

### Verfasser:

#### **Drees & Huesmann PartGmbB**

Architekt Stadtplaner  
 Vennhofallee 97  
 33689 Bielefeld  
 Tel. 05205-72980; Fax -22679  
 E-Mail: info@dhp-sennestadt.de