

# STADT ENNIGERLOH



## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Breslauer- / Stettiner- / Ostenfelder Straße / WLE“

**Ortsteil:** Ennigerloh-Mitte  
**Plangebiet:** Westlich der Stettiner Straße, östlich der Waldenburger Straße, südlich der Breslauer Straße



## Begründung

**Verfahrensstand: Entwurf**

Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

15.03.2019

**Verfasser:**



**Drees & Huesmann**  
**Stadtplaner PartGmbH**  
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld  
Tel 05205-72980; Fax -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

## Inhaltsverzeichnis

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

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes .....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Situationsbeschreibung.....</b>	<b>2</b>
4.1	Derzeitige städtebauliche Situation.....	2
4.2	Planungsrechtliche Situation.....	3
<b>5</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben .....</b>	<b>4</b>
5.1	Ziele der Raumordnung / Landesplanung .....	4
5.2	Flächennutzungsplan.....	4
5.3	Landschaftsschutz / Naturschutz / Hochwasserschutz.....	4
<b>6</b>	<b>Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung.....</b>	<b>5</b>
<b>7</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
7.3	Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen.....	6
7.4	Nebenanlagen / Private Stellplätze .....	6
7.5	Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	6
7.6	Örtliche Bauvorschriften.....	7
<b>8</b>	<b>Belange der Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>7</b>
8.1	Trinkwasser / Löschwasser.....	7
8.2	Schmutzwasser / Niederschlagswasser.....	7
8.3	Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen .....	7
8.4	Abfallbeseitigung .....	7
<b>9</b>	<b>Belange der Umwelt .....</b>	<b>8</b>
9.1	Umweltprüfung / Umweltbericht .....	8
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	10
9.3	Artenschutz.....	10
<b>10</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>11</b>
10.1	Belange des Boden- / Gewässerschutzes .....	11
10.2	Belange des Denkmalschutzes.....	11
10.3	Kampfmittel.....	12
10.4	Altlasten.....	12

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Luftbild, (Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20), o. M. ....	3
Abbildung 2:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Breslauer- / Stettiner- / Ostenfelder Straße / WLE“, o. M. ....	3
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh, o. M. ....	4

## **Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Breslauer- / Stettiner- / Ostenfelder Straße / WLE“**

---

**Ortsteil:** Ennigerloh - Mitte  
**Plangebiet:** Westlich der Stettiner Straße, östlich der Waldenburger Straße, südlich der Breslauer Straße

---

**Verfahrensstand:** Entwurf – Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

---

### **1 Anlass und Ziele der Planung**

Anlass für die Planung ist die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Ennigerloh. Die Eigentümer des Grundstückes Stettiner Straße 7 (Flurstück 2496, Flur 5, Gemarkung Ennigerloh) stellten einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes um die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche zu generieren. Die Eigentümer beabsichtigen eine Bebauung der rückwärtig liegenden Grundstücksparzelle Flurstück 2497, Flur 5, Gemarkung Ennigerloh, welche derzeit als Gartenland genutzt wird. Diese Parzelle wird als ein zusammenhängendes Grundstück genutzt.

Legitimiert werden das Bauvorhaben und das dafür erforderliche Bauleitplanverfahren durch den nach wie vor bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen im Einfamilienhaussegment innerhalb der Stadt Ennigerloh.

Mit der Aufstellung der vorliegenden 3. Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur im Zentrum von Ennigerloh geschaffen werden. Die Planung sieht die Errichtung einer kleinteiligen Wohnbebauung in Form eines freistehenden Einfamilienhauses im rückwärtigen Grundstücksbereich vor.

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 nicht überbaubare Grundstücksfläche handelt.

### **2 Verfahren**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh mit dem Aufstellungsbeschluss vom 11.06.2018 und der Rat der Stadt Ennigerloh mit dem Aufstellungsbeschluss vom 09.07.2018 haben das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Breslauer- / Stettiner- / Ostenfelder Straße / WLE“ eingeleitet.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen hierzu werden durch das geplante Verfahren erfüllt:

- Die Planung soll eine Nachverdichtung im geschlossenen Siedlungszusammenhang generieren (Maßnahme der Innenentwicklung)
- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum
- Die zu erwartende Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup>

- Allgemeines Wohngebiet = 1.320 m<sup>2</sup>
- Grundflächenzahl = 0,4
- Grundfläche = 0,4 x 1.320 m<sup>2</sup> = max. 528 m<sup>2</sup>
- Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) verbunden.

Mit der Durchführung des Aufstellungsverfahrens im beschleunigten Verfahren gem. § 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, im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

### **3 Räumlicher Geltungsbereich und Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der rd. 1.320 m<sup>2</sup> (0,1 ha) große räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Breslauer- / Stettiner- / Ostenfelder Straße / WLE“ liegt innerhalb der Gemarkung Ennigerloh, Flur 5 und umfasst die Flurstücke 2496, 2497, 993, 994.

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

Der Bebauungsplan besteht aus:

- der Planzeichnung mit den zeichnerischen Festsetzungen,
- den textlichen Festsetzungen,
- den Rechtsgrundlagen,
- den Hinweisen und
- der Zeichenerklärung, Darstellungen ohne Normcharakter und nachrichtlichen Übernahmen.

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

## **4 Situationsbeschreibung**

### **4.1 Derzeitige städtebauliche Situation**

Das Plangebiet befindet sich recht zentral im Hauptort Ennigerloh und ist mit einem freistehenden Einzelhaus bebaut.

Begrenzt wird es in nördliche, südliche und westliche Richtung von bestehender Wohnbebauung. Östlich wird das Plangebiet von der Stettiner Straße begrenzt. Über ebendiese wird das Plangebiet infrastrukturell sowie verkehrlich erschlossen.

Der hinterliegende Grundstücksbereich wird derzeit als Gartenland genutzt und ist von unterschiedlichen Gehölzen bewachsen.

Das Siedlungsbild der direkten Umgebung des Plangebietes wird ebenfalls von freistehenden Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Anbindung an den überörtlichen Verkehr erhält das Plangebiet in ca. 1,5 km Entfernung in westlicher Richtung an die Bundesstraße B 475, die in Nord-Süd-Richtung verläuft. Zur Landesstraße 792 (Oelder Straße) welche in Ost-West-Richtung verläuft, beträgt die Entfernung vom Plangebiet ca. 0,75 km.

Die nächstgelegene Bushaltestelle zum Plangebiet, zur Nutzung des öffentlichen Personennahverkehrs, ist die Haltestelle Schleebergstraße, die sich in einer mittleren Entfernung von ca. 240 m zum Plangebiet befindet.



Abbildung 1: Luftbild, (Geobasis NRW - Bezirksregierung Köln - DOP20), o. M.

## 4.2 Planungsrechtliche Situation

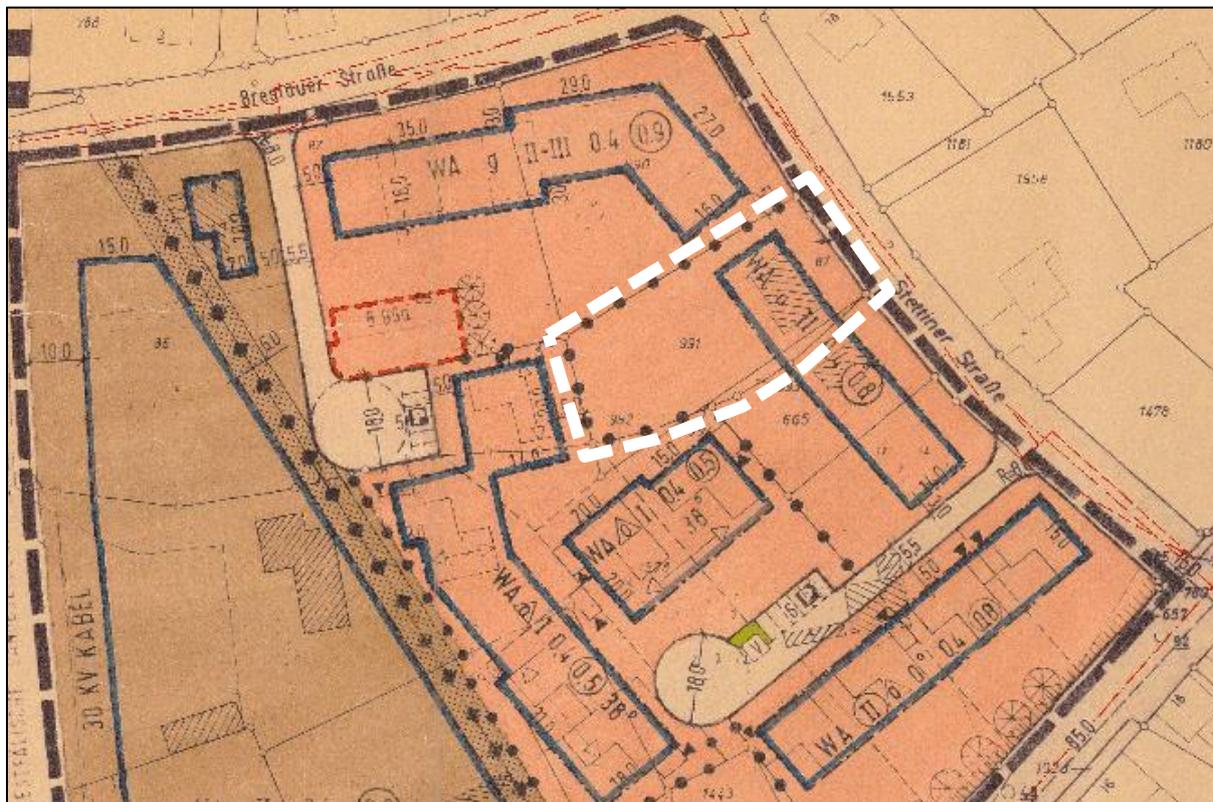


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 „Breslauer- / Stettiner- / Ostenfelder Straße / WLE“, o. M.

Für das Plangebiet besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 12 „Breslauer- / Stettiner- / Ostenfelder Straße / WLE“ (siehe Abbildung 2). Dieser setzt für das Änderungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet fest. Für das Plangebiet wurde die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer maximalen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Festsetzungen von zulässigen Dachformen und Dachneigungen sowie die Vorschrift einer einzuhaltenden Firstrichtung wurden für das Plangebiet nicht getroffen.

## 5 Planungsrechtliche Vorgaben

### 5.1 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, welches sich im zentralen Bereich von Ennigerloh befindet, „Allgemeine Siedlungsbereiche“ dar. Die Bauleitplanung erfüllt die Anforderungen des Anpassungsgebotes nach § 1 (4) BauGB.

### 5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Abbildung 3). Diese Darstellung setzt sich außerhalb des Plangebietes in nördliche, östliche, südliche sowie westliche Richtung fort.

Die in dem vorliegenden Bebauungsplan zur Festsetzung beabsichtigte Nutzung als Wohnbaufläche (siehe Kapitel 7.1) ist somit gem. § 8 (2) BauGB gänzlich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

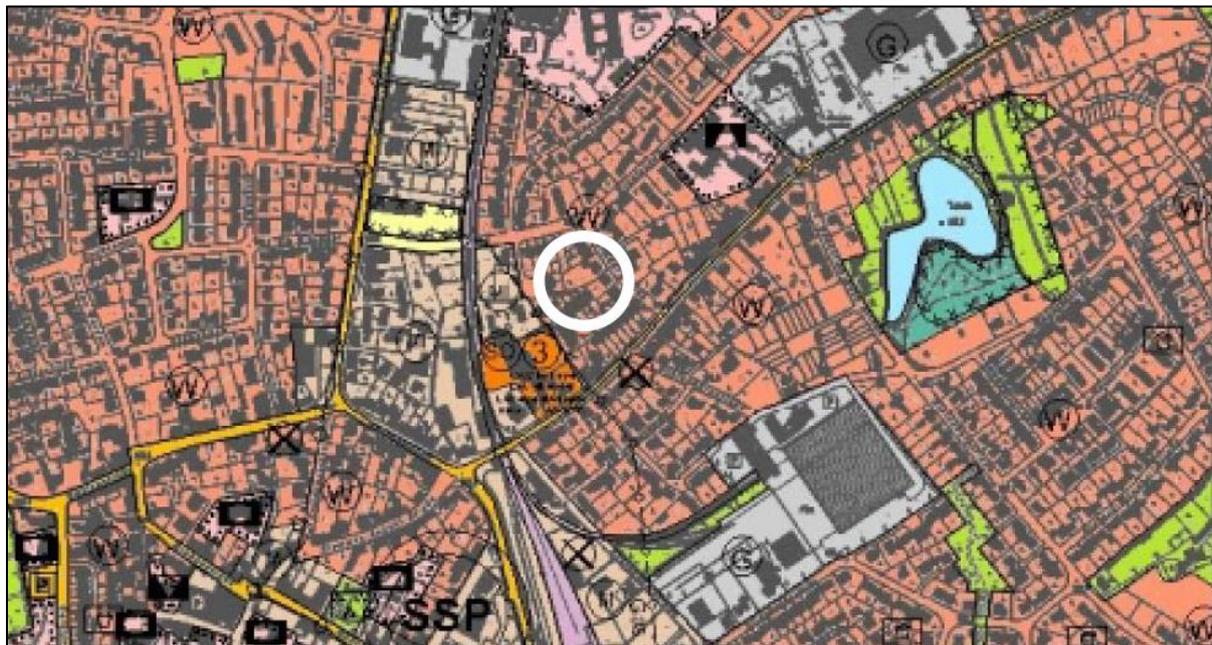


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh, o. M.

### 5.3 Landschaftsschutz / Naturschutz / Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im geschlossenen Siedlungszusammenhang im Zentrum der Stadt Ennigerloh. Bereiche des Naturschutzes oder festgesetzte Biotope werden von der Planung nicht berührt. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von Überschwemmungs- und Hochwassergefahrengebieten sowie außerhalb von Wasserschutzgebieten.

## 6 Belange des Städtebaus / Konzeptbeschreibung

Mit vorliegender Planung soll eine Nachverdichtung im Zentrum von Ennigerloh bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

Es ist eine Bebauung rückwärtig zur Bestandsbebauung Stettiner Straße 7 vorgesehen. In zweiter Reihe soll eine Bebauung durch ein freistehendes Einzelhaus bzw. Einfamilienhaus entstehen. Die Zahl der Wohnungen im neu entstehenden Einfamilienhaus wird, um dem Charakter der bestehenden Siedlungsumgebung sowie den hier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung zu entsprechen, auf zwei Wohneinheiten beschränkt.

Die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes soll von der Stettiner Straße aus, nördlich entlang des Bestandsgebäudes, erfolgen. Das dort bestehende Garagengebäude soll entsprechend rückgebaut werden. Über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht soll diese Erschließung grundbuchrechtlich gesichert werden.

## 7 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen der 3. Änderung hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung sehen ebenso wie der bestehende Bebauungsplan Nr. 12 „Breslauer- / Stettiner- / Ostenfelder Straße / WLE“ die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO vor.

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

### 7.2 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 den Änderungsbereich, wie im Bestandsplan, 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 des Bestandsplanes soll für den Änderungsbereich ebenfalls 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 geregelt.

Hinsichtlich der Geschossigkeit wird für den nordöstlichen Teil des Änderungsbereich festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Dies entspricht der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes. Im südwestlichen Teil des Änderungsbereiches ist maximal ein Vollgeschoss zulässig um ein Einfügen der baulichen Nachverdichtung in das Umfeld zu begünstigen. Ein zweites Vollgeschoss wäre somit im Dachraum bzw. als Staffelgeschoss anzuordnen, was mit dem Ziel einer maßvollen Entwicklung einer aufgelockerten Wohnbebauung einhergeht. Allgemein entsprechen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dem bestehenden städtebaulichen Umfeld des Plangebietes.

### *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 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 der geplanten Begrenzung der Versiegelung des Baugrundstückes zuträglich.

## **7.3 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen**

Als Bauweise wird für das gesamte Plangebiet die offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Dabei sollen im südwestlichen Bereich der Änderung ausschließlich Einzelhäuser zulässig sein. Diese Festsetzung berücksichtigt dabei den Hintergrund der Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich bzw. dem „Bauen in zweiter Reihe“.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Lage der Baugrenzen im südwestlichen Bereich des Plangebietes wurde im Hinblick auf die Wahrung der nachbarschaftlichen Belange gewählt.

Die festgesetzten Baugrenzen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes werden nicht verändert.

## **7.4 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.

Bei der Errichtung von Einzelhäusern 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, gerade in Anbetracht der Nachverdichtung im Ortskern, den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum mindern.

## **7.5 Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Erschließung des in Rede stehenden Gebietes wird über die Stettiner Straße gesichert.

### *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte:*

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird südlich der nördlichen Plangebietsgrenze ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB, zugunsten der westlichen Anlieger bzw. Eigentümer des Flurstückes 2497, Flur 5, Gemarkung Ennigerloh sowie der Ver- und Entsorger festgesetzt. Dieses gewährleistet dem Anlieger eine Zugangsberechtigung bzw. die Erschließung seines Grundstückes. Die Breite dieses Geh-, Fahr- und Leitungs-

rechtes wird auf mindestens 3,50 m festgesetzt um die Anforderungen der Durchfahrtsbreiten für Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten zu können.

## **7.6 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.

Im südwestlichen Bereich der 3. Änderung sind Flachdächer zulässig. Im nördlichen Bereich der Änderung gelten nach wie vor keine expliziten Festsetzungen zur Dachgestalt.

Die Baugestalt der im Zentrum von Ennigerloh vorhandenen Wohngebäude ist durch unterschiedlichste Dachformen sowie Dachneigungen geprägt. Daher wird keine explizite Vorschrift in Bezug auf die Dachgestaltung getroffen um den Bauherren eine möglichst individuelle Gestaltung zu ermöglichen.

## **8 Belange der Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Trinkwasser / Löschwasser**

Die Versorgung mit Trinkwasser kann über den örtlichen Versorger hergestellt werden.

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 72 m<sup>3</sup>/h für die Dauer von 2 Stunden als ausreichend angesehen. Die vorhandene Löschwasserversorgung ist gegebenenfalls durch zusätzliche Hydranten zu ergänzen, so dass der Abstand der Hydranten untereinander 150,00 m nicht überschreitet.

### **8.2 Schmutzwasser / Niederschlagswasser**

Die Schmutzwasserableitung kann über einen Anschluss an das städtische Kanalsystem erfolgen.

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.

Aufgrund der Kleinflächigkeit des Gebietes sowie der geringen Versickerungseignung des anstehenden Bodens (siehe Kapitel 10.1) kann im Plangebiet auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalsystem eingeleitet werden.

### **8.3 Elektrizität / Gas / Wärme / Fernmeldetechnische Einrichtungen**

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

### **8.4 Abfallbeseitigung**

Das Plangebiet kann weiterhin über die Stettiner Straße an die städtische Müllabfuhr angebunden werden.

## 9 Belange der Umwelt

### 9.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 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	<p>Die Fläche ist durch bestehenden Baum- und Strauchbewuchs geprägt. Sie befindet sich in privater Nutzung als Gartenland.</p> <p>Aufgrund der privaten Nutzung hat das Gebiet keine Funktion für den öffentlichen Raum oder die Naherholungsfunktion.</p>	<p>Mit vorliegender Planung soll eine Bebauung im rückwärtigen Bereich zur Bestandsbebauung an der Stettiner Straße entstehen.</p> <p>Gegenüber der bestehenden Nutzung können die dort entstehenden Emissionen durch die geplante Wohnbebauung z.B. durch die vorgesehene Zufahrt geringfügig zunehmen. Eine Beeinträchtigung durch Verschattung oder eine Verschlechterung der Gebietsbelüftung ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sowie durch die Anordnung der Baugrenzen nicht zu erwarten.</p> <p>Aus selbigem Grund ist auch eine bedrängende Wirkung nicht zu befürchten.</p> <p>Eine nachteilige Auswirkung auf benachbarte Nutzungen ist folglich nicht zu erwarten. Das Schutzgut Mensch sowie die nachbarschaftlichen Belange werden nicht negativ tangiert.</p> <p><i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i></p>
Pflanzen und	Schutzgebiete oder naturschutzfach-	Das Eintreten der Verbotstatbe-

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Tiere	lich wertvolle Flächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.	stände nach § 44 (1) Ziffer 1 und 3 BNatSchG kann unter Anwendung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (Kapitel 9.3) ausgeschlossen werden.  <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet befindet sich im Zentrum der Ortslage Ennigerloh. Im Plangebiet selbst sind aufgrund der Nutzung als privater Garten sowie der Lage innerhalb des Siedlungszusammenhangs keine nennenswerten naturnahen Strukturen oder landschaftsbildenden Elemente vorhanden.	Das vorhandene Landschaftsbild wird aufgrund der innerstädtischen Lage durch das Vorhaben nicht berührt.  <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Boden/ Fläche	Das Plangebiet befindet sich derzeit in privater Gartennutzung.  Bei dem im Plangebiet anstehenden Bodentyp handelt es sich laut Bodenkarte um Rendzina-Braunerde. Die nutzbare Feldkapazität wird als gering angegeben. Die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorkommenden Böden wird gem. Bodenkarte NRW als tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopotential für Extremstandorte bewertet.	Mit der geplanten Wohnbebauung wird bei einer für Wohngebiete üblichen Grundflächenzahl von 0,4 ein Versiegelungsgrad erreicht, der im Plangebiet weiterhin Freiflächen im Sinne von privaten Gärten bereithält, auf denen sich die Bodenfunktion erhalten lässt.  Bodenerosionen durch Wind und Wasser sind aufgrund der innerstädtischen Lage sowie den topografischen Gegebenheiten nicht zu erwarten.  Für die Entwicklung eines Extremstandortes ist das Plangebiet aufgrund der Lage im geschlossenen Siedlungszusammenhang als ungeeignet zu bewerten.  <i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Gewässer/ Grundwasser	Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Auch wird durch das Vorhaben kein Hochwasserrisiko- bzw. Hochwassergefahrenbereich tangiert.  Das Plangebiet befindet sich zudem	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.

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
	außerhalb von Wasserschutzgebieten.	<i>Keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.</i>
Luft / Klima	Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Ennigerloh. Das Gebiet ist somit einem Stadtklimatop zuzuordnen. Ausgleichende Funktion für die Lufthygiene übernehmen die landwirtschaftlichen Flächen, welche die Ortslage Ennigerloh umgeben.	Mit der vorliegenden Planung wird sich die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet, aufgrund der Kleinflächigkeit des Änderungsbereiches, 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 bereits bestehende Nutzung als privater Garten in den natürlichen Funktionen beeinträchtigt ist. Ebenfalls ist das Plangebiet durch die Lage im Zentrum der Ortslage Ennigerloh entsprechend anthropogen geprägt.

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

## 9.2 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.

## 9.3 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.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG sind entsprechend folgende Vermeidungsmaßnahmen vorzunehmen:

*Um ein Töten und Verletzen nach § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG zu vermeiden ist die Inanspruchnahme von Gehölzen entsprechend des § 39 BNatSchG 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.*

## 10 Auswirkungen der Planung

### 10.1 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 bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen.

Die Schutzwürdigkeit der im Plangebiet vorkommenden Böden wird gem. Bodenkarte NRW als tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotential für Extremstandorte bewertet. Bei dem im Plangebiet anstehenden Boden handelt es sich laut Bodenkarte um Rendzina-Braunerde. Die nutzbare Feldkapazität wird als gering angegeben. Die Versickerungseignung für z.B. dezentrale Regenwasserversickerung wird als ungeeignet angegeben.

### 10.2 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.

*Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden.*

*Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.*

*Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Ennigerloh, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).*

### **10.3 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.

### **10.4 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.

Bielefeld / Ennigerloh, März 2019

#### **Verfasser:**

**Drees & Huesmann**  
**Stadtplaner PartGmbB**  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-72980; Fax -22679  
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de