



STADT ENNIGERLOH

Innenbereichssatzung "Germania Siedlung"

Ergänzungssatzung gemäß § 34(4) Nr. 3 BauGB

hier: 1. Erweiterung

- Begründung -

Gliederung:

- 1. Allgemeine Ziele, Lage und Größe des Satzungsgebiets**
- 2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
- 3. Inhalte und Festsetzungen**
 - 3.1 Einzelne Festsetzungen gemäß § 34(5) Satz 2 i. V. m. § 9(1) BauGB und § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
 - 3.2 Sonstige Belange
- 4. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 5. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

Anlagen:

A1: Protokoll der Artenschutzprüfung

April 2020

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Allgemeine Ziele, Lage und Größe des Satzungsgebiets

Die Stadt Ennigerloh hat im Jahr 1989 durch den Beschluss einer Innenbereichssatzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten "Germania Siedlung" festgelegt. Die Satzung erfasst im Wesentlichen die Wohnbebauung südlich der Wulfsbergstraße sowie beidseitig der Angelstraße und der Pionierstraße. Für eine maßvolle Weiterentwicklung des genannten Wohnsiedlungsbereichs liegt der Stadt ein Antrag auf Erweiterung des Geltungsbereichs dieser Satzung vor.

Die betroffene Fläche ist aufgrund ihrer randlichen Lage planungsrechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen. Voraussetzung für die Zulässigkeit der beantragten Bebauung ist somit eine Einbeziehung der Fläche in die Innenbereichssatzung "Germania Siedlung". Grundsätzlich besteht bei einer entsprechenden städtebaulichen Prägung gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB die Möglichkeit, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Die Voraussetzung des sich Einfügens im Sinne des § 34(1) BauGB ist in diesem Fall gegeben. Der Bereich beidseitig der Pionierstraße ist durch eine für die Region typischen 1½-geschossigen sowie vereinzelt 2-geschossigen Einfamilienhausbebauung geprägt. Südlich der Wulfsbergstraße befinden sich überwiegend 1½-geschossige sowie vereinzelt 2-geschossige Doppelhäuser. Die Grundstücke sind durch tiefe Gartenflächen geprägt. Die zur Erweiterung vorgesehene Fläche grenzt im Süden an die Wohnbebauung der Pionierstraße an. Im Westen grenzt die Pionierstraße direkt an die vorgesehene Erweiterungsfläche. In ca. 30 m Entfernung verläuft die Wulfsbergstraße. Aus diesen örtlichen Gegebenheiten lässt sich mit Blick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche der erforderliche Maßstab für die Bebaubarkeit ableiten. In dieser baulich vorgeprägten Randlage können in verträglicher Weise bis zu zwei Wohnbaugrundstücke ergänzt werden.

Die geplante geringfügige Abrundung des Siedlungsbereichs erfordert die Inanspruchnahme einer bislang i. W. intensiv ackerbaulich bewirtschafteten Teilfläche. Sie dient weder der Vorbereitung von Vorhaben, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht noch liegen Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten vor. Diese weiteren Voraussetzungen des § 34(5) BauGB zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung werden ebenso erfüllt.

Mit dieser Ergänzungssatzung sollen somit die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Wohnbaunutzung auf der o. g. Außenbereichsfläche geschaffen werden. Die Erweiterung des Satzungsgebiets unterstützt hier eine sinnvolle Arrondierung die Siedlungsbereichs. Zudem wird auch der vorhandenen Wohnraumnachfrage Rechnung getragen, die derzeit nicht ausschließlich über innerörtliche Flächenreserven und Baulücken gedeckt werden kann. Eine Einbeziehung der Fläche in den bestehenden Siedlungsbereich ist in diesem untergeordneten Umfang städtebaulich sinnvoll und vertretbar.

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Ennigerloh am nordöstlichen Rand der bestehenden "Germania Siedlung" und umfasst insgesamt etwa 0,18 ha. Der Geltungsbereich wird im Osten durch landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch die Bebauung der Pionierstraße und im Westen durch die Pionierstraße selbst abgegrenzt. Im Norden wird die Fläche durch einen schmalen Streifen landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie die nördlich davon gelegen Wulfsbergstraße abgegrenzt. Der Geltungsbereich dieser Ergänzungssatzung umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 32 der Flur 27, Gemarkung Ennigerloh. Zur genauen Lage und Abgrenzung wird auf die Plankarte verwiesen.

2. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

a) Landesplanung und Flächennutzungsplan

Im **Regionalplan Münsterland** liegt das Plangebiet sowie die gesamte angrenzende Bebauung der Ursprungssatzung "Germania Siedlung" im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Im Osten grenzt eine für den Schutz der Natur sowie der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung dargestellte Fläche an. Die Stadt schätzt die Erweiterung als verträglich ein, soweit die einbezogenen Flächen einen klaren Bezug zu dem im Zusammenhang bebauten Bereich aufweisen.

Der **wirksame Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Ennigerloh stellt für den Erweiterungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Auch die angrenzende, bereits bestehende Bebauung der "Germania Siedlung" ist in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2009 nicht mehr als Wohnbaufläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 34 BauGB ist eine Ergänzungssatzung im vorliegenden Fall jedoch auch ohne Darstellung von Wohnbaufläche möglich, sofern andere Nutzungsmöglichkeiten nicht, wie es z. B. bei der bloßen Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft ist, gezielt ausgeschlossen werden. Die Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft steht der Einbeziehung in einer Innenbereichssatzung nicht entgegen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist auch weiterhin gewährleistet.

b) Städtebauliche Situation und aktuelle Nutzung des Satzungsgebiets

Das **Plangebiet** wird bisher intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die **städttebauliche Situation** im Umfeld wird durch die im Süden angrenzende sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindliche Wohnbebauung geprägt. Die Wohnsiedlung besteht i. W. aus 1½-geschossigen Einzelhäusern mit Hausgärten. Vereinzelt befinden sich voll 2-geschossige Hauptgebäude in der Umgebung. Die Bebauung entlang der Wulfsbergstraße ist i. W. durch eine Doppelhausbebauung geprägt. Die Gebäude im Umfeld sind insgesamt mit überwiegend roten/rotbraunen oder hellen Klinkerfassaden und hellen Putzfassaden sowie anthrazitfarbenen Satteldächern errichtet worden. Die Häuser entlang der Pionierstraße sind i. W. traufständig zum Straßenzug angeordnet. Die Dachneigungen innerhalb der Wohnsiedlung liegen bei 35-50°. Die Grundstücke weisen überwiegend tiefe Gartenflächen auf und werden i. W. durch Hecken gefasst, z. T. sind größere, prägende Gehölze vorhanden.

Nördlich verläuft ein schmaler Streifen landwirtschaftlich genutzter Ackerfläche sowie in ca. 30 m Entfernung die Wulfsbergstraße. Im Osten erstreckt sich der freie Landschaftsraum, welcher durch ackerbauliche Nutzungen geprägt ist. Östlich davon in ca. 100 m Entfernung befindet sich der Steinbruch Anneliese (Baggersee).

c) Naturschutz und Landschaftspflege

Für das Satzungsgebiet gelten **keine naturschutzfachlichen Regelungen** (Natura 2000-Gebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale, geschützte/schutzwürdige Biotope etc.) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) oder des nordrhein-westfälischen Landschaftsgesetzes (LG NRW). Es wird auch nicht von den Darstellungen eines **Landschaftsplans** erfasst. Aktuell befindet sich der neue Landschaftsplan jedoch in Aufstellung.

Die Fläche rund um den Steinbruch östlich des Erweiterungsbereichs ist Teil des NSG *Steinbruch Anneliese* (WAF-021) sowie Teil eines im **Biotopkataster NRW** schutzwürdigen Biotops (BK-WAF-00049). Das NSG ist eingezäunt und nicht zugänglich, besitzt jedoch einen Aussichtspunkt an der Wulfsbergstraße. Zudem sind die Flächen rund um den Steinbruch Teil der Verbundfläche Kalksteinbruch *Anneliese* (VB-MS-4114- 101). Eine Beeinträchtigung der aufgeführten geschützten Teile von Natur und Landschaft durch die vorliegende Satzung wird vor dem Hintergrund des Planungsziels, zwischenliegender Nutzungen und ihrer Entfernung zum Satzungsgebiet nicht gesehen.

Das Plangebiet liegt am **Siedlungsrand** im Übergangsbereich zur freien Landschaft, wird landwirtschaftlich intensiv genutzt und ist entsprechend vorgeprägt. Eine besondere Wertigkeit dieses Bereichs liegt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Der Siedlungsrand wird bislang durch (Grün-)Strukturen der meist rückwärtig angeordneten Hausgärten geprägt. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Biotope stellen somit i. W. typische Lebensraumpotenziale der Siedlungsrandlage dar.

d) Altlasten und Kampfmittel

Im Geltungsbereich dieser Planung sind bislang keine **Altlasten, altlastverdächtigen Flächen** oder **Kampfmittelvorkommen** bekannt. Bei Erdarbeiten ist grundsätzlich auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

e) Denkmalschutz und Denkmalpflege

Boden- oder Baudenkmale sind im Satzungsgebiet oder seinem näheren Umfeld nicht bekannt, gleiches gilt für Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Ennigerloh oder beim LWL- Denkmalpflege aufgeführt sind. Denkmalpflegerische Belange werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere zur Meldepflicht bei Entdeckung von verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

3. Inhalte und Festsetzungen

3.1 Einzelne Festsetzungen gemäß § 34(5) Satz 2 i. V. m. § 9(1) BauGB und § 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Die in die Satzung einzubeziehenden Flächen sind durch die angrenzende Bebauung in Anlehnung an die zu § 34(1) BauGB entwickelten Kriterien hinsichtlich des Maßstabs für Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung sowie der Bauweise geprägt. Nach § 34(5) Satz 5 besteht zudem die Möglichkeit, ergänzende Festsetzungen u. a. nach § 9(1) und 9(4) BauGB zu treffen, um die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des § 34(1) zu präzisieren. Die Festsetzungen der Ursprungssatzung "Germania Siedlung" werden i. W. übernommen. Zur Eingrünung sowie zum Ausgleich der Eingriffsbilanzierung wird zudem eine Maßnahmenfläche im Osten des Plangebiets festgesetzt. Für das Plangebiet gelten folgende Festsetzungen:

- Gemäß der Ursprungssatzung sowie in Anlehnung an die bestehende Bebauung wird die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstzahl mit 1-2 Vollgeschossen festgesetzt.
- Die zulässige Grundflächenzahl wird gemäß der Ursprungssatzung mit 0,4 festgesetzt.
- Zudem wird die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern aus dem Ursprungsplan übernommen.
- Zur Wahrung des Siedlungscharakters wird gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden beschränkt. Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude. Diese Festsetzung wird aus der Ursprungssatzung übernommen.
- In Anlehnung an die umliegende bestehende Bebauung darf die Oberkante der Erdgeschossfußböden der neu zu errichtenden Gebäude nicht höher als 0,6 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (hier: Pionierstraße) liegen. Diese Festsetzung wird aus der Ursprungssatzung übernommen.
- Zur Durchgrünung des Gebiets ist im Bereich der Vorgärten (den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksteilen) der zu bebauenden Grundstücke zumindest ein einheimischer, hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Diese Festsetzung wird aus dem Ursprungsplan übernommen.
- Um die Einbindung zur freien Landschaft zu unterstützen, wird am östlichen Rand des Satzungsbereichs eine 12 m breite Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche dient. Hier soll eine lockere Bepflanzung aus Baum- und Strauchgruppen erfolgen, die die klargestellten Bauflächen zur Landschaft nicht völlig abschottet, sondern auch weiterhin Durchblicke in den westlich anschließenden, gegliederten Landschaftsraum ermöglicht.

Die Ursprungssatzung "Germania Siedlung" setzt zudem **Örtliche Bauvorschriften** gem. § 89 BauO NRW fest. Diese werden im Rahmen der 1. Erweiterung für den Einbeziehungsbereich im Wesentlichen übernommen:

- Die Hauptfirstrichtung wird in Anlehnung an die Ursprungssatzung parallel zur Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
- Die Festsetzung der Dachneigung für Hauptbaukörper von 35°-50° wird aus der Ursprungssatzung übernommen.
- Bezüglich der Fassadengestaltung sind Außenwandflächen der baulichen Anlagen die neu errichtet, geändert oder umgebaut werden in rotem bis rot-buntem Verblendmauerwerk oder weißem Putz herzustellen. Andere Materialien sind nicht zulässig. „Weiß“ umfasst die den RAL-Tönen Reinweiß (RAL 9010), Cremeweiß (RAL 9001) und Perlweiß (RAL 1013) entsprechenden Farbtöne und Abtönungen von nicht leuchtenden Gelb- und Beigetönen in einem Mischungsverhältnis von 1:64 oder höher.
- Garagen sind nur in massiver Bauweise zulässig. Sie sind in den Materialien und Farbtönen des Hauptgebäudes zu verblenden bzw. zu gestalten. Aneinandergebaute Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung sowie in der Höhe und in ihrer Dachform einheitlich auszuführen. Garagen sind nur als oberirdische Garagen zulässig.
- DrempeL gemessen an der Gebäudeaußenkante von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Tragekonstruktion der Dachhaut, sind bis zu einer Höhe von 0,45 m zulässig.

Die Örtlichen Bauvorschriften werden im Hinblick auf die umliegende Bebauung und die städtebauliche Einpassung der zu errichtenden Bebauung in Gänze aus dem Ursprungsplan übernommen.

3.2 Sonstige Belange

a) Erschließung und Verkehr

Die **Erschließung** des Erweiterungsbereichs erfolgt über die Pionierstraße und weiterführend über die Wulfsbergerstraße mit Anschluss an den Westring/Neubeckumer Straße (L 475). Die Geschwindigkeit innerhalb der Pionierstraße ist auf Tempo 30 beschränkt. Das Satzungsgebiet ist über die umliegenden Straßen gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Mit der vorliegenden Planung wird der Bau von Einfamilienhäusern in untergeordnetem Umfang ermöglicht. Eine wesentliche Zunahme des Verkehrsaufkommens wird hierdurch nicht verursacht. Die genannten Straßen sind ausreichend leistungsfähig, alternative Anschlussmöglichkeiten bestehen nicht. Nördlich entlang der Wulfsbergstraße verläuft ein baulich abgetrennter Fuß- und Radweg. Die Verkehrssituation für **Fußgänger und Radfahrer** verändert sich durch die Erweiterung des Satzungsgebiets nicht. **Private Stellplätze** sind nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen grundsätzlich auf den Baugrundstücken selbst nachzuweisen. Die Anbindung der hinzukommenden Wohnbebauung an den **ÖPNV** erfolgt i. W. über die Bushaltestelle "Pionierstraße" an der Wulfsbergstraße, welche durch die Schulbuslinie 465 bedient wird.

b) Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in rd. 30 m Entfernung zur Wulfsbergstraße im Übergangsbereich zum Landschaftsraum, grenzt teilweise an landwirtschaftliche Nutzungen und ist ansonsten von Wohnnutzungen umgeben. Ggf. erhebliche Beeinträchtigungen durch die Nutzungen im Umfeld (Gerüche, Staub, Lärm) sind bislang nicht bekannt. Durch die Erweiterung des Innenbereichs für den Neubau von ca. zwei Einfamilienhäusern werden nach jetzigem Kenntnisstand keine ggf. schädlichen Immissionen für die umgebenden Nutzungen bewirkt.

c) Ver- und Entsorgung, Brandschutz, Wasserwirtschaft

Das Satzungsgebiet wird heute i. W. als Ackerfläche genutzt. Ver- und Entsorgungsmedien liegen in den umliegenden Straßen. Eine mögliche Bebauung der Fläche mit Wohnhäusern erfordert neue Anschlüsse an die bestehenden Anlagen/Netze. Private Anschlüsse zur **Energie- und Wasserversorgung** und **Müllabfuhr** sind hier nach heutigem Kenntnisstand grundsätzlich möglich. Nach Umsetzung des erforderlichen Kanalausbaus (s. o.) kann auch die Schmutzwasserentsorgung der hinzukommenden Wohnbebauung künftig gewährleistet werden. Zur Beseitigung des anfallenden **Niederschlagswassers** sind die wasserrechtlichen Vorgaben des Landes NRW zu beachten. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, zu versickern, zu verrieseln oder einem Vorfluter gedrosselt zuzuführen, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Auf der derzeit unversiegelten Ackerfläche sind aufgrund der Bodenverhältnisse kaum Versickerungsmöglichkeiten gegeben. Die Entwässerung der bestehenden Bebauung im Umfeld erfolgt über ein Trennsystem. Nach jetzigem Kenntnisstand kann das vorliegende Plangebiet an das vorhandene Trennsystem angeschlossen werden. Die Prüfung der gesicherten Erschließung des jeweiligen Einzelvorhabens bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Im Rahmen der Offenlage hat der Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Ennigerloh darauf hingewiesen, dass der bestehende Regenwasserkanal hydraulisch ausgelastet ist und daher auf dem Grundstück eine private Regenwasserrückhaltung erforderlich ist. Zudem weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass das Plangebiet nicht im Abwasserkonzept aufgeführt ist. Daraufhin wurden weitere Abstimmungen mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises sowie dem Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Ennigerloh vorgenommen. Im Ergebnis bestehen, unter der

Voraussetzung, dass die Erweiterungsfläche gedrosselt in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal erfolgt und der Nachweis einer gewässerverträglichen Einleitung (Immissionsbetrachtung) bis spätestens 2021 abgeschlossen ist, seitens des Eigenbetriebs Abwasser keine Bedenken gegen die 1. Ergänzung der Satzung „Germania Siedlung“.

Das Satzungsgebiet liegt weder in einem **Trinkwasser-** noch in einem **Heilquellenschutzgebiet**.

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Eine ausreichende Löschwasserbereitstellung sowie die Zugänglichkeit für die Feuerwehr sind auch für neu hinzukommende Bebauung zu gewährleisten. Im Rahmen der Offenlage hat die Wasserversorgung Beckum GmbH mitgeteilt, dass das Löschwasser für den Grundsatz über die bestehenden Hydranten mit ca. 36 cbm/h über 2h, an einen Tag mit mittleren Verbrauch, entnommen werden kann.

4. Umweltrelevante Auswirkungen

a) Bodenschutz und Flächenverbrauch

Nach § 34(5) BauGB ist bei Ergänzungssatzungen die **Bodenschutzklausel** gemäß § 1a(2) BauGB zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Gemäß **Bodenkarte NRW**¹ stehen im Erweiterungsbereich sandig-toniger Lehm als Rendzina-Braunerde an. Dieser ist gemäß Bodenkarte für die Versickerung ungeeignet. Die Kriterien der **landesweit rechtlich zu schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**² treffen auf die Böden im Satzungsgebiet mit sehr hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte zu.

Die Errichtung von Gebäuden verursacht die Versiegelung und damit lokal den vollständigen Verlust von Bodenfunktionen (z. B. als Lebensraum, Filterkörper, Produktionsstätte). Grundsätzlich ist die Stadt daher bestrebt, Neuversiegelungen zu begrenzen und Flächen im Siedlungszusammenhang vorrangig zu entwickeln. Aufgrund der geringen Größe des Erweiterungsbereichs und den nur mäßigen Verdichtungsmöglichkeiten wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden so weit wie möglich reduziert und eine Versiegelung von Flächen minimiert. Die Planung ermöglicht i.W. den Neubau von maximal zwei Einfamilienhäusern und trägt zu einer städtebaulich sinnvollen Abrundung der Wohnsiedlung bei. Innerörtliche Flächenreserven zur vollständigen Deckung des derzeitigen Wohnraumbedarfs sind nicht ausreichend vorhanden. Die in geringem Maße ermöglichte Neuversiegelung wird somit im Ergebnis der Abwägung, v. a. mit Blick auf die für die Entwicklung des Satzungsgebiets sprechenden städtebaulichen Belange für vertretbar erachtet.

Gemäß der Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg im Rahmen der Offenlage liegt der Planbereich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Warendorf im Eigentum des

¹ Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte NRW 1:50.000, Blatt L 4112 Warendorf, Krefeld 1991

² Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2018

Landes Nordrhein-Westfalen sowie über dem Feld der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken CBM-RWTH. Inhaberin der Erlaubnis ist die RWTH Aachen.

b) Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge des Planverfahrens ist zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44(1) BNatSchG). Als Arbeitshilfe wird die **Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung** des Landes NRW³ zugrunde gelegt.

Im Satzungsgebiet und direkt angrenzend sind i. W. die Lebensraumtypen *Äcker/Weinberge, Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen* und *Gebäude* vorhanden. Für diese Lebensraumkategorien sind im Bereich des Messtischblatts 4114 „Oelde“/Quadrant 3⁴ zwei Fledermausarten, 29 Vogelarten und eine Amphibie auf, die hier potenziell vorkommen können. Unter diesen Arten ist für Feldlerche, Waldohreule, Flussregenpfeifer, Rohrweihe, Wachtel, Kuckuck, Mehlschwalbe, Kleinspecht, Rauchschwalbe, Feldschwirl, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Kiebitz ein ungünstiger Erhaltungszustand erfasst, für Rebhuhn und Turteltaube wird ein schlechter Erhaltungszustand angegeben. Der Stadt liegen für das Satzungsgebiet keine konkreten Informationen über ein Vorkommen der potenziell für den Natur- und Siedlungsraum genannten planungsrelevanten Arten bzw. sonstiger geschützter Arten vor. Floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen sind nicht vorhanden.

Das Satzungsgebiet stellt lediglich einen untergeordneten Bereich im Übergang des bebauten Siedlungsbereichs zum Landschaftsraum dar. Es unterliegt insbesondere durch die auf zwei Seiten angrenzende Wohnbebauung sowie die intensive Bewirtschaftung der Ackerflächen nutzungsbedingten Störeinflüssen. Mit der vorliegenden Satzung werden in dieser vorgeprägten Randlage neue Baurechte unter Inanspruchnahme der i. W. ackerbaulich genutzten Teilfläche in geringem Umfang ermöglicht. Sie bewirkt damit i. W. eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen. Die in der Örtlichkeit vorhandenen Lebensraumpotenziale werden insgesamt nicht erheblich verändert. Neben der Neuversiegelung in geringem Umfang wird es bei Planrealisierung zudem zu Baustellenverkehr und -lärm in einem zeitlich begrenzten, für derartige Bauvorhaben üblichen Rahmen kommen.

Mit Blick auf die konkrete Planungssituation werden keine potenziell kritischen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Artenschutzes bzw. Beeinträchtigungen von verbliebenen Lebensstätten gesehen. Mit der Planung werden nach bisheriger Kenntnis somit im Ergebnis **keine artenschutzrechtlichen Konflikte und Verbotstatbestände gemäß § 44(1) BNatSchG** ausgelöst. Ebenso kann bei der Größe des Plangebiets sowie bei Art und Umfang der zu erwartenden Eingriffe eine erhebliche Beeinträchtigung von sonstigen, nur national geschützten Arten ausgeschlossen werden. Für diese Arten sind jeweils mindestens gleichwertige Lebensräume und Biotopstrukturen als Ausweichräume im Umfeld ausreichend vorhanden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung wird daher insgesamt nicht für erforderlich gehalten.

³ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr und Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Düsseldorf.

⁴ Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Artenschutzbelange des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV): Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes, Messtischblattabfrage 21.01.2020

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Artenschutzthematik auch im Rahmen der konkreten Projektplanung und -umsetzung zu berücksichtigen ist (z. B. Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauarbeiten oder gesetzlich geregelte Ausschlusszeiträume für die Beseitigung von Hecken etc.). Diesbezüglich ggf. erforderliche Maßnahmen sind im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsverfahren abzustimmen.

c) Naturschutz und Landschaftspflege

Das Satzungsgebiet stellt eine maßvolle Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung auf der Westseite der Pionierstraße dar. Durch die festgesetzte Schutzfläche auf den privaten Grundstücken soll eine Eingrünung des Satzungsgebietes erzielt und ein Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen werden.

d) Eingriffsregelung

Auf Ergänzungssatzungen sind gemäß § 34(5) BauGB die Regelungen nach §§ 1a und 9(1a) BauGB entsprechend anzuwenden. Zu prüfen ist somit, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe durch eine neue Rechtsgrundlage nach § 34 BauGB ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Hierzu wird auf die o. g. Begründung der Planungsziele Bezug genommen.

Die Satzung erfasst eine landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerfläche. Zukünftig werden hier maximal zwei einzelne Wohngebäude errichtet werden können. Der hiermit insgesamt ermöglichte Eingriff ist somit ausgleichspflichtig.

Die Bewertung und Berechnung von Eingriff und Ausgleichsflächenbedarf erfolgt nach dem Bewertungsverfahren „Warendorfer Modell“⁵ und dient als Abwägungsgrundlage. Die Eingriffsbilanzierung für den Ergänzungsbereich erfolgt in den Schritten:

- A)** Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der **Flächenwert A** beschreibt den **aktuellen rechnerischen Wert** der Festsetzung für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B)** Erfassung des **Zustands nach Erweiterung des Satzungsgebiets** (Tabelle B): Der **Flächenwert B** erfasst den voraussichtlichen Wert der betroffenen Fläche nach Umsetzung der Planung.
- C)** **Gesamtbilanz des Eingriffs**: Ermittlung durch Subtraktion des Flächenwerts A vom Flächenwert B, die Differenz stellt ein Maß für den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar - vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Kommune.

Für die Ermittlung des Ausgangszustands wird entsprechend der heutigen Nutzung Ackerfläche zugrunde gelegt. Als Grundflächenzahl (GRZ) wird im Rahmen der Einbeziehungssatzung 0,4 festgesetzt. Um diese Einbindung zur freien Landschaft weiter zu unterstützen, wird am östlichen Rand des Satzungsgebiets eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, die gleichzeitig als Ausgleichsfläche dient. Hier soll eine lockere Bepflanzung aus Baum- und Strauchgruppen erfolgen, die die klargestellten Bauflächen zur Landschaft nicht völlig abschottet, sondern auch weiterhin Durchblicke in den westlich anschließenden, gegliederten Landschaftsraum ermöglicht. Für die verbleibenden, nicht durch bauliche Anlagen zu überdeckenden Flächen wird von der Wertigkeit einer Gartenfläche ausgegangen.

⁵ Hrsg.: Kreis Warendorf, Stand 2018

Die rechnerische Eingriffsbilanzierung kommt unter diesen Grundannahmen zu folgendem Ergebnis:

A. Ausgangszustand im Satzungsgebiet							
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert Bestand	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
1	3.1	Acker	1.828	0,3	0,0	0,3	548,4
Gesamtfläche			1.828	Gesamtflächenwert A:		548,4	
B. Zustand des Plangebiets gemäß Ergänzungssatzung							
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert Neuanlage	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzel-flächenwert
1	Überbaubare und nicht überbaubare Flächen = rd. 1.347 m ² , davon:						
	1.1	versiegelte Grundfläche bei einer GRZ von 0,4 (+ Überschreitung von 50%)	808,2	0,0	0,0	0,0	0,0
	4.1	unversiegelte Gartenfläche	538,8	0,3	0,0	0,3	161,64
2	Fläche für Anpflanzungen= rd. 461 m ² , davon:						
	4.4	Anpflanzungen, Eingrünung	481	0,8	0,0	0,8	384,8
Gesamtfläche			1.823	Gesamtflächenwert B:		546,44	
C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)							-1,96

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Nach derzeitigem Stand ergibt sich ein rechnerisches Ausgleichsdefizit von rd. -2,0 Biotopwertpunkten und damit eine **nahezu ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz**. Ein externer Ausgleichsbedarf wird unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegen- und untereinander daher nicht gesehen. Die Stadt erachtet der Eingriffsregelung nach § 1a(3) BauGB durch die getroffenen grünordnerischen bzw. landschaftspflegerischen Maßnahmen im Satzungsgebiet angemessen Rechnung zu tragen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das errechnete Ausgleichsdefizit durch die aus ökologischer Sicht sinnvolle Eingrünung im Osten des Plangebiets gut ausgeglichen werden kann. Umsetzung sowie dauerhafte Pflege und Erhalt der Ausgleichsmaßnahme werden durch eine entsprechende vertragliche Vereinbarung zwischen den Flächeneigentümern und der Stadt Ennigerloh vor Satzungsbeschluss sichergestellt.

5. Verfahrensablauf und Planentscheidung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh hat in seiner Sitzung am 25.11.2019 (Drucksache Ö 0821/ XVI) beschlossen, das Planverfahren für die 1. Erweiterung der Innenbereichssatzung "Germania Siedlung" einzuleiten. Die Aufstellung der Satzung gemäß § 34(4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für die Ergänzung der "Siedlung Germania" wird mit Blick auf die hiermit angestrebte maßvolle Ergänzung um maximal zwei Einfamilienhäuser für städtebaulich sinnvoll bewertet. Die Voraussetzungen gemäß § 34(4, 5) BauGB für die Aufstellung dieser Ergänzungssatzung sieht die Stadt Ennigerloh als erfüllt an.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt gemäß § 34(6) BauGB i. V. m. § 13(2) BauGB. Auf Grundlage des Entwurfs ist die Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2), 4(2) BauGB in der Zeit vom 24.02.2020 bis 31.03.2020 durchgeführt worden. Auf die Beratungsunterlagen der politischen Gremien der Stadt Ennigerloh wird entsprechend Bezug genommen.

Ennigerloh, im April 2020