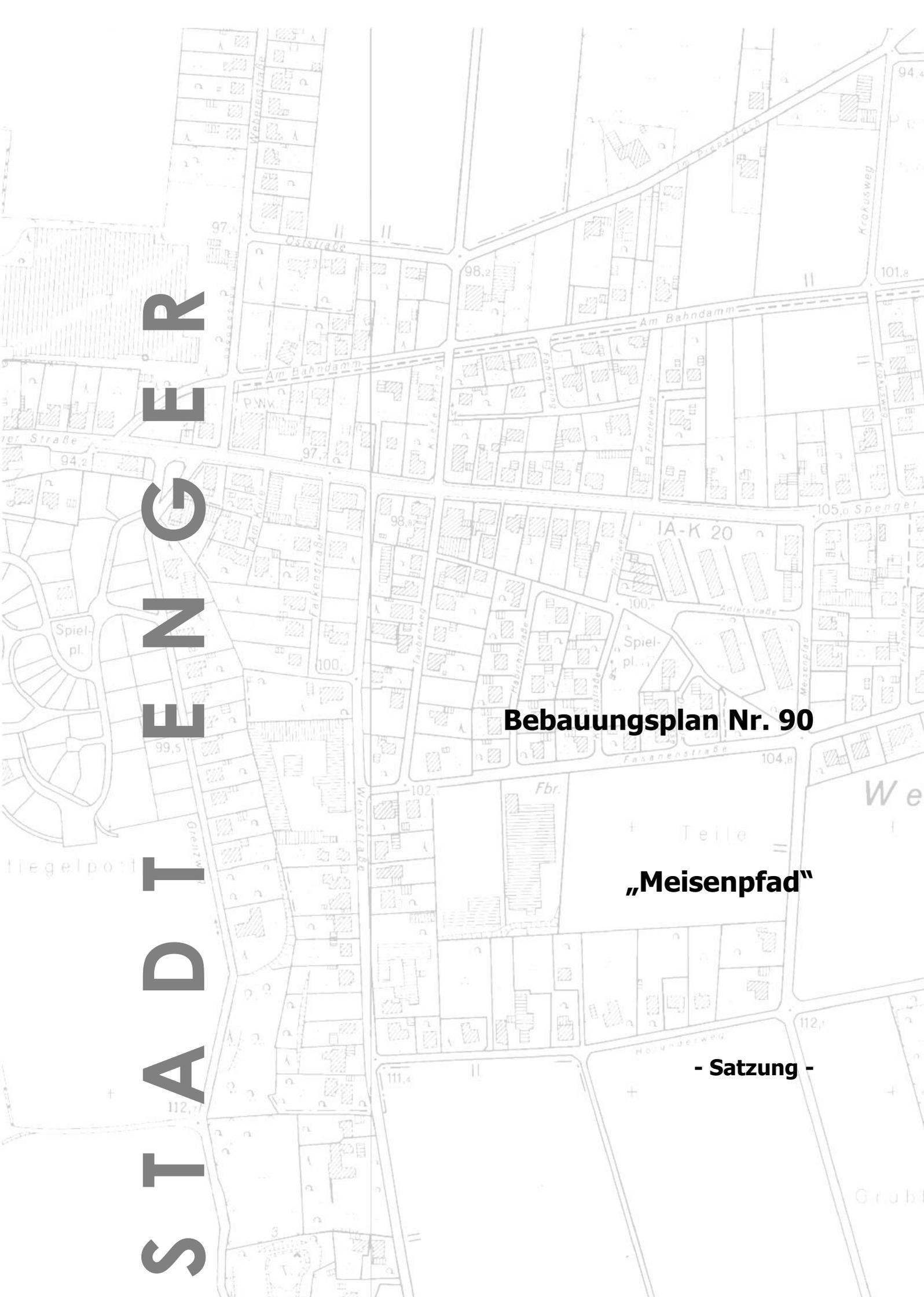


STADTENGEBIR



Bebauungsplan Nr. 90

„Meisenpfad“

- Satzung -

Inhalt

Teil A.....	3
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung.....	3
1. Planungsanlass und Ziele der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	4
4. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung	5
5. Planungsgrundsätze.....	7
5.1 Belange des Wohnens	7
5.2 Belange des Verkehrs	8
5.3 Belange der Landwirtschaft.....	8
6. Ver- und Entsorgung.....	9
7. Umweltbericht.....	10
8. Artenschutz.....	13
9. Immissionsschutz.....	15
10. Eingriffe in Natur und Landschaft.....	15
11. Denkmalschutz und Denkmalpflege	16
12. Kostenschätzung.....	17
13. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten.....	17
14. Bodenordnung.....	17

Teil A

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Planungsanlass und Ziele der Planung

Ein Investor, welcher auch Grundstückseigentümer des Flurstückes Gemarkung Westerenger, Flur 2, Flurstück 464 ist, beabsichtigt auf einer Fläche im Bereich der Westerengerheide eine den vorhandenen Siedlungsbereich ergänzende Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten. Infolge des städtebaulichen Zieles der Arrondierung der Siedlungsflächen, ist eine bauliche Nutzung der bislang überwiegend als Ackerfläche genutzten Grundstücke, als städtebaulich sinnvoll anzusehen.

Es ist vom Grundstückseigentümer und Investor beabsichtigt, die Fläche insgesamt als ein allgemeines Wohngebiet in einem Vollverfahren gemäß § 8 BauGB zu entwickeln.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, für dieses Teilgebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen.

2. Verfahren

Der Rat der Widukindstadt Enger hat in seiner Sitzung am 03.04.2017 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Meisenpfad“ beschlossen. Der Ausschuss für Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt hat am 04.09.2017 und der Rat hat am 21.09.2017 dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zugestimmt. Im Zuge dessen wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 3 (1) BauGB die Offenlage der Planunterlagen für die Dauer eines Monats, sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB, beschlossen.

Der Beschluss des Rates der Widukindstadt Enger vom 21.09.2017 zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan Nr. 90 „Meisenpfad“ wurde in der Zeit vom 27.09.2017 bis einschließlich 05.10.2017 im Aushangkasten am Rathaus bekannt gemacht.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Meisenpfad“ mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 17.11.2017 im Rathaus zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während der Auslegung bestand die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte parallel hierzu.

Am 09.04.2018 wurde im Rat der Widukindstadt Enger der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 und die Durchführung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauG beschlossen. Der Beschluss und wurde in der Zeit vom 13.04.2018 bis einschließlich 20.04.2018 im Aushangkasten bekannt gemacht.

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lag der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 90 „Meisenpfad“ mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 30.04.2018 bis einschließlich 01.06.2018 im Rathaus der Widukindstadt Enger zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Während der Auslegung bestand die Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu.

3. Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Westerenger der Stadt Enger am Meisenpfad zwischen der Fasanenstraße und dem Holunderweg. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch eine vorhandene Wohnhausbebauung an den Straßen Holunderweg im Süden und Fasanenstraße im Norden geprägt. Die Bebauung am Holunderweg stellt für den Bereich den südlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Westerenger dar. Die Bebauung ist charakterisiert durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Sattel- oder Walmdächern.

Im nördlichen Teil des Meisenpfad befinden sich zwischen Spenger Straße und Adlerstraße mehrere Mehrfamilienhäuser mit 3 Vollgeschossen.

Im näheren Umfeld befinden sich zwei gewerbliche Betriebe sowie eine Schule. Es handelt sich dabei zum einen um einen Möbelvertrieb, welcher sich in ca. 180 m Entfernung westlich auf der gegenüberliegenden Seite der Ackerfläche befindet und von der Fasanenstraße aus erschlossen wird. Des Weiteren befindet sich in ca. 250 m südwestlicher Richtung am Holunderweg ein Steinmetz.

Die „Grundschule Westerenger“ liegt ca. 250 m südöstlich am Holunderweg.

Das Plangebiet liegt in einer landwirtschaftlichen Nutzfläche. Östlich sowie westlich grenzen Ackerflächen an.

Das Gelände fällt im Bereich des Plangebietes von Süden nach Norden um ca. 4 m ab.

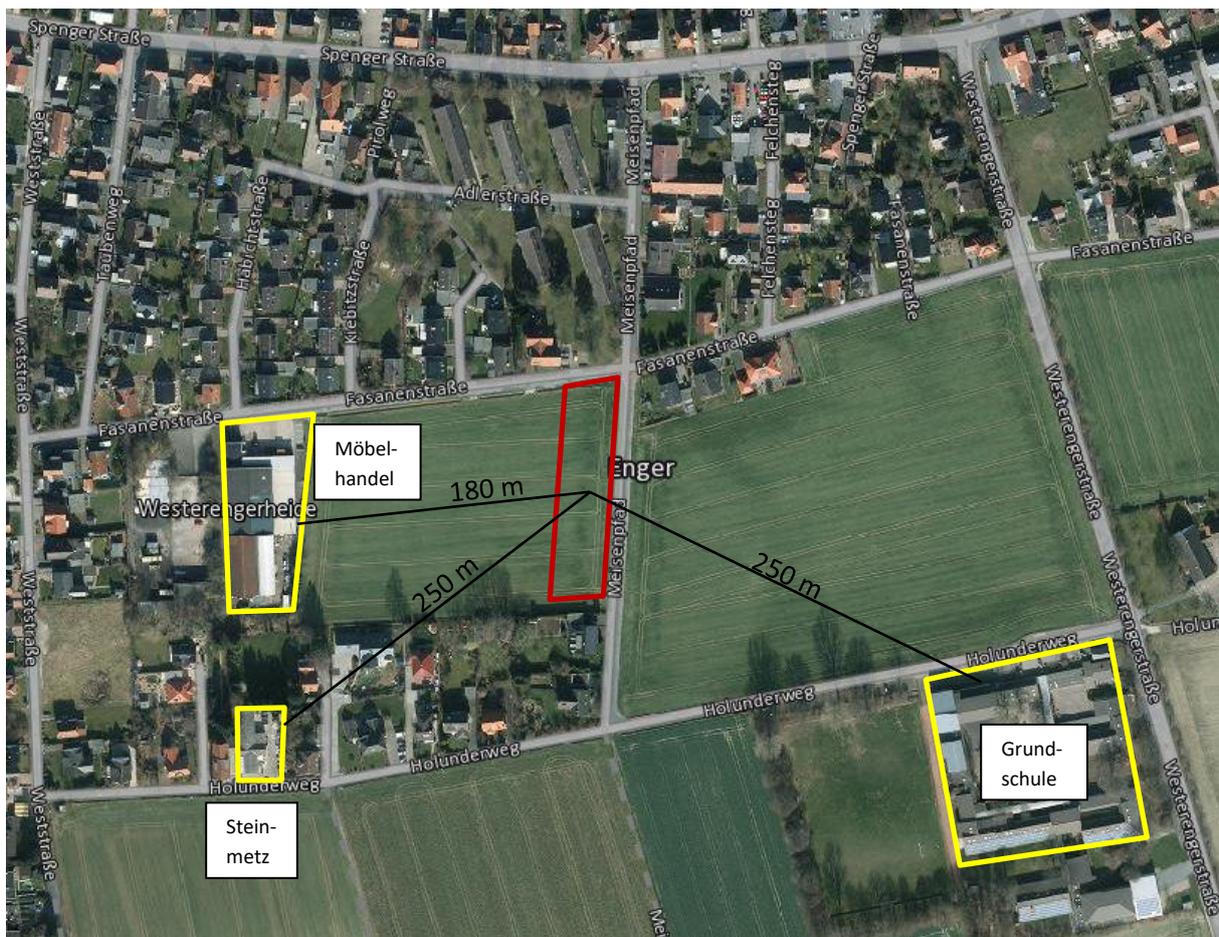


Abbildung 1: Lage des Plangebiets und Umgebung

Quelle: TIM Online NRW

4. Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisung

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Enger / Spenge.

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan -

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Enger als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit der beabsichtigten Bebauungsplanaufstellung wird die Fläche als allgemeines Wohngebiet überplant. Die Planung wird somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Demnach ist es planerisches Ziel der Stadt, an dieser Stelle Wohnbebauung anzusiedeln.

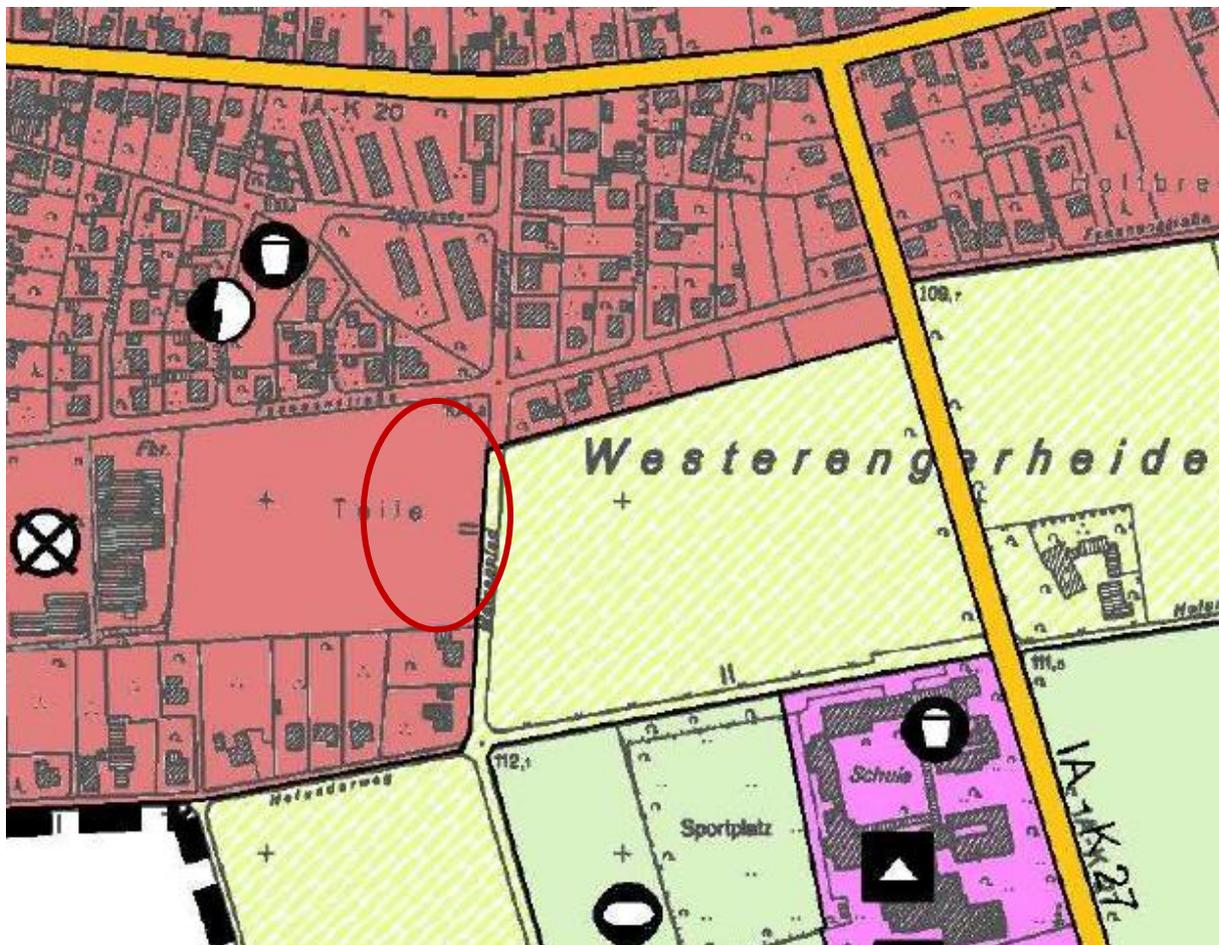


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan -

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Das Gebiet wird als Außenbereich gemäß § 35 BauGB eingestuft, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes im Vollverfahren gemäß Baugesetzbuch nötig ist.

Angrenzende Pläne

Das südlich angrenzende Gebiet wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO überplant. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. In dem genannten Bebauungsplan sind in dem an das Plangebiet angrenzenden Bereich die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 67 ist seit dem Jahr 2004 rechtsverbindlich und enthält darüber hinaus folgende Festsetzungen:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 67 „Fasanenstraße“

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- II Vollgeschosse
- Einzel- und Doppelhäuser
- offene Bauweise
- Satteldach (SD) mit einer Dachneigung zwischen 38°-48°
- Maximale Traufhöhe: 4,50m, maximale Firsthöhe: 11,00m

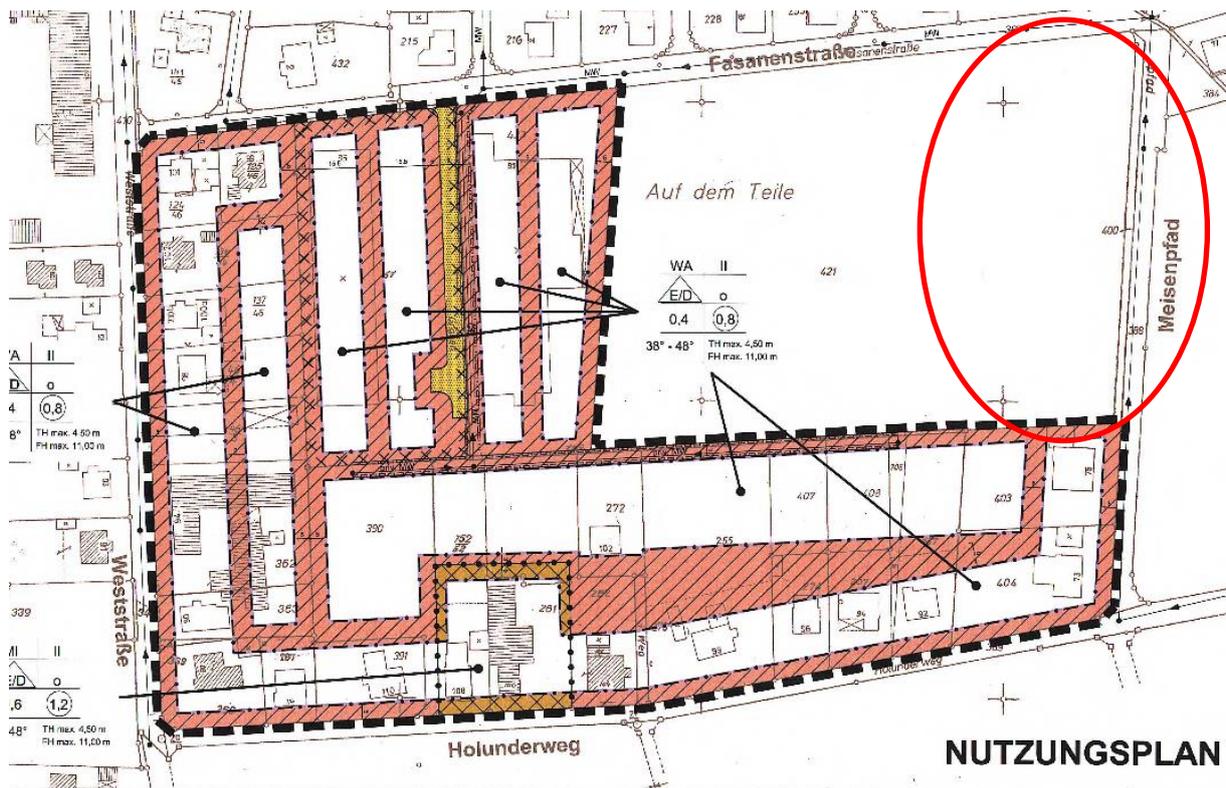


Abbildung 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 67 „Fasanenstraße“

5. Planungsgrundsätze

5.1 Belange des Wohnens

Es ist beabsichtigt, die Fläche nunmehr als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entwickeln und dementsprechend die planungsrechtlichen Festsetzungen anzupassen.

Durch die zulässigen sowie ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll weiterhin ein wohnverträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden. Dies entspricht den gewachsenen Strukturen in diesem Bereich. Die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen. Hier ist zum einen keine Lagegunst für derartige Nutzungen gegeben und zum anderen ist die Vereinbarkeit mit einer Wohnnutzung im vorhandenen Siedlungsgefüge aufgrund des damit einhergehenden gesteigerten Verkehrsaufkommens und damit auch einer erhöhten Immissionsbelastung als ungünstig zu bewerten.

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. Die Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung zielt auf eine ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ab. Zur Begrenzung der Gebäudehöhe wurden sowohl eine maximale Traufhöhe als auch eine maximale Firsthöhe festgesetzt.

Als obere Bezugshöhen werden hier bei der Traufhöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und bei der Firsthöhe das Abstandsmaß vom Erdgeschossfertigfußboden (OKFFEG) bis zur Oberkante der Dachhaut des Firstes herangezogen. Der untere Bezugspunkt für Trauf- und Firsthöhe stellt die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens = Sockel dar. Sie darf 0,5 m nicht überschreiten. Maßgebend ist die Höhenlage im Schwerpunkt der Gebäudegrundfläche rechtwinklig bezogen auf die Achse der vorhandenen Erschließungsstraße Meisenpfad.

Da der nördlich und südlich an das Plangebiet angrenzende Bereich im Wesentlichen durch eine Einzelhausbebauung mit ein bis zwei Wohneinheiten geprägt ist, soll auch die zukünftige bauliche Entwicklung im Plangebiet sich hieran anpassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit der in der BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird aus städtebaulichen Gründen mit einem Höchstmaß als Obergrenze von 0,8 festgesetzt. Dadurch wird die bauliche Dichte der Wohnbauflächenentwicklung mit gesteuert.

Zur Erreichung planerischer und städtebaulich-räumlicher Zielvorstellungen werden im Plangebiet die Baufenster durch Baugrenzen festgelegt. Diese dürfen von der Bebauung nicht überschritten werden. Die Baufenster sind trotz der engen Orientierung an dem gewünschten städtebaulichen Konzept der Wohnbauflächenentwicklung bzw. an den Bestandsgebäuden so gefasst, dass noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten und Flexibilität für das einzelne Bauvorhaben bestehen.

Eine aufgelockerte Bebauung wird durch die Festsetzung einer offenen Bauweise erreicht, in welcher die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Doppel- und Einzelhäuser errichtet werden müssen. Weiterhin wird maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus festgesetzt, um somit die o.g. aufgelockerte Bebauung zu gewährleisten.

Aufgrund des Nebeneinanders vorhandener und geplanter Bausubstanz und um eine Einheitlichkeit im Erscheinungsbild zu wahren, sollen als Dachform geneigte Dächer festgesetzt werden. Einseitige Pultdächer sind jedoch unzulässig.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, im Plangebiet eine Wohnbebauung umzusetzen, die in Bezug auf die Umgebungsbebauung und im Hinblick auf die Gestaltung der baulichen Anlagen und Außenanlagen einen guten qualitativen Standard aufweist.

5.2 Belange des Verkehrs

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden Straßen Fasanenstraße, Meisenpfad, Holunderweg und Weststraße gegeben. Es handelt sich bei der geplanten Bebauung um eine einzeilige Straßenrandbebauung. Somit kann jedes Grundstück direkt von der Straße Meisenpfad aus erschlossen werden, wodurch keine gesonderte, innere Erschließung von Nöten ist. Eine Grundstückerschließung über die Fasanenstraße ist aufgrund der hier vorhandenen Entwässerungsmulde nicht zulässig.

In dem Baugebiet sind Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind in einem Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zu errichten und dürfen die vordere Gebäudekante nicht überschreiten. Die freie Fläche kann als weiterer Stellplatz genutzt werden. Je Wohneinheit müssen 2 Stellplätze auf dem Grundstück errichtet werden.

ÖPNV

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über Buslinien der Verkehrsbetriebe Minden-Ravensberg GmbH (VMR) gegeben. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich direkt am Meisenpfad sowie an der Spenger Straße in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet. Die Buslinie 464 sowie 465 führen von Spenge nach Enger-Mitte. Die Linie 466 führt von Herford über Enger nach Spenge.

Rad- und Fußgängerverkehr

Die Belange des Rad- und Fußgängerverkehrs sind von der Planung nicht betroffen. Da der Meisenpfad als ein Hauptweg für die Schulkinder dient, befinden sich dort bereits Schutzvorkehrungen in Form von Betonabtrennungen. Aufgrund der geringen Anzahl neuer Wohneinheiten und den aufgeführten Sicherheitsvorkehrungen, ist nicht mit gravierenden Störungen durch die zusätzliche Bebauung zu rechnen.

5.3 Belange der Landwirtschaft

Direkt an das Plangebiet grenzt eine landwirtschaftliche Fläche. An der Grenze zwischen Wohngebiet und landwirtschaftlicher Fläche werden erfahrungsgemäß die dort geregelten Abstandsvorschriften häufig nicht eingehalten, was regelmäßig zu Konflikten zwischen Anwohnern und den jeweiligen Flächenbewirtschaftern führt. Deshalb wird hier auf die konkreten Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW hingewiesen.

Gemäß §§ 41-43 NachbG NRW beträgt der einzuhaltende Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen bei Einfriedungen 50 cm, bei Pflanzungen je nach Art und Höhe zwischen 1 m und 6 m.

6. Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung der das Plangebiet umgebenden Bebauung mit Wasser, Elektrizität und ggf. Erdgas wird durch das vorhandene Versorgungsnetz der EON Westfalen Weser AG, den Wirtschaftsbetrieben der Stadt Enger sichergestellt. Die Art und Weise des Anschlusses der neuen Wohnhäuser an dieses Netz wird im weiteren Verfahren geprüft. Die erforderlichen Leitungen sollen, sofern möglich, in den vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen verlegt werden.

Entwässerung

Das durch ein Fachbüro¹ entwickelte Entwässerungskonzept sieht die Entwicklung eines Trennsystems vor. Schmutzwasser soll direkt an den vorhandenen Mischwasserkanal im „Meisenpfad“ eingeleitet werden. Regenwasser wird über eine Sammelleitung in Richtung des Grünstreifens im Norden des Geltungsbereichs abgeleitet und dort unterflur in einem Regenrückhaltebecken gespeichert. Das Regenwasser wird auf den natürlichen Landabfluss gedrosselt und in das angrenzende und verrohrte Gewässer im Einzugsgebiet des Besenbachs, eingeleitet.

Die Einleitung von Niederschlagwasser bedarf gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese muss vor Inbetriebnahme bei der zuständigen Aufsichtsbehörde beantragt werden.

¹ Entwässerungskonzept „Meisenpfad“, Enger, Bebauungsplan Nr. 90 „Meisenpfad“, Bockermann Fritze IngenieurConsult GmbH, Februar 2018.

7. Umweltbericht

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB, sodass ein Umweltbericht² als gesonderter Teil der Begründung erstellt wurde.

Dazu wurden die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung für den Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes in Bezug auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und im Umweltbericht dargestellt.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

Einleitung

Gegenstand dieses Umweltberichtes ist die geplante Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Meisenpfad“ der Stadt Enger im Ortsteil Westerenger.

Basierend auf der aktuellen Rechtslage ist im Zuge der Bauleitplanung eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist es, die zu erwartenden Umweltauswirkungen des Vorhabens darzustellen.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung für die Aufstellung des Bebauungsplans werden in dem hiermit vorgelegten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei gemäß § 2a BauGB einen Teil der Planbegründung und ist bei der Abwägung dementsprechend zu berücksichtigen. Parallel wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Die Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und ihrer Ziele wird tabellarisch in Anlage 1 des Umweltberichts aufgeführt. Das Plangebiet liegt im Bereich des Regionalplans Detmold „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ und wird als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dargestellt. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs eines Landschaftsplans. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Enger stellt das Plangebiet sowie den nördlich, westlich und südlich angrenzenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Östlich schließt eine Fläche für die Landwirtschaft an.

Bestandsaufnahme zur Lage der Planung sowie zu Fachplanungen und Schutzgebieten

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Westerenger der Stadt Enger in Ortsrandlage, Kreis Herford, Regierungsbezirk Detmold. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha.

Das Plangebiet wird fast vollständig von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form einer Ackerfläche eingenommen. An der nördlichen Grenze verläuft ein die „Fasanenstraße“ begleitender Graben. Östlich wird das Plangebiet von der Straße „Meisenpfad“ und nördlich von der Straße „Fasanenstraße“ begrenzt. Nördlich, nordöstlich und südlich schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Die Bebauung ist charakterisiert durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Sattel- oder Walmdächern. Westlich und östlich des Plangebietes liegen weitere landwirtschaftliche Flächen.

² Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Meisenpfad“ der Stadt Enger; Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Februar 2018.

In einer Entfernung von ca. 250 m südlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LSG Enger-Spenge (LSG-3816-001). Es werden keine Arten genannt. Aufgrund der Entfernung kann eine Betroffenheit der Schutzgebiete und schutzwürdigen Bereichen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Bestandsaufnahme der Schutzgüter und Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Meisenpfad“ der Stadt Enger wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von teilweise noch natürlichen Böden einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Kleinflächigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen wurden folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen beschrieben:

Schutzgut Tiere

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände muss eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen und der Abbruch der Gebäude sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle unvermeidbarer Flächeninanspruchnahme außerhalb des genannten Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn diese frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG der Feldlerche vollständig auszuschließen, sollte die Inanspruchnahme der Ackerfläche außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Anfang April bis Ende Juli), also im Zeitraum Anfang August bis Ende März durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass die Inanspruchnahme der Ackerfläche nur durchgeführt wird, wenn diese nicht von der Feldlerche als Brutstandort genutzt wird.

Schutzgut Pflanzen

Weiterhin ist die DIN 18920 zu beachten, um im Besonderen dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Schutzgut Wasser

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Vorhabens und unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen im Plangebiet und der Umgebung wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung der Vorhabensträger nicht gerecht. Bei einem Vorhabensverzicht könnte die aktuelle Bestandssituation mittelfristig erhalten werden. Gleichwohl würde, entsprechend des vorhandenen Bedarfs in der Region an Wohnbauflächen, diese an anderer Stelle geschaffen.

Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Merkmale der verwendeten technischen Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Das für die Umweltprüfung zur Verfügung stehende Abwägungsmaterial zur Beurteilung und Abschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen basiert auf den zum heutigen Zeitpunkt vorliegenden Daten und wird als ausreichend betrachtet.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Anlage zu § 2 (4) und § 2a Baugesetzbuch (BauGB) wird die Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans und des Vorhabens der Bebauung auf die Umwelt gefordert. Im vorliegenden Fall ist

ein derartiges Monitoring nicht erforderlich, da erhebliche Auswirkungen auf ökologisch hochwertige Bereiche nicht zu erwarten sind. Weiterhin birgt das geplante Vorhaben kein Risiko unvorhersehbarer, nicht im Rahmen der Umweltprüfung betrachteter Auswirkungen.

8. Artenschutz

Im Zuge der geplanten Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 „Meisenpfad“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durch ein Fachbüro³ ausgearbeitet. Im Folgenden werden die wesentlichen Erkenntnisse aufgeführt:

Das Plangebiet wird fast vollständig von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Form einer Ackerfläche eingenommen. An der nördlichen Grenze verläuft ein die „Fasanenstraße“ begleitender Graben. Östlich wird das Plangebiet von der Straße „Meisenpfad“ und nördlich von der Straße „Fasanenstraße“ begrenzt. Nördlich, nordöstlich und südlich schließt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Die Bebauung ist charakterisiert durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude mit Sattel- oder Walmdächern. Westlich und östlich des Plangebietes liegen weitere landwirtschaftliche Flächen.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Meisenpfad“ werden folgende Lebensraumtypen mittelbar und unmittelbar beansprucht:

- Äcker
- Gärten, Parkanlagen
- Gebäude
- Säume und Hochstaudenfluren

Nach der Ermittlung der bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren des Vorhabens erfolgte die Auswertung des Fachinformationssystems „Geschützte Arten in Nordrhein- Westfalen“ (FIS) sowie der Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LINFOS). Außerdem wurde eine Auswertung von Hinweisen auf planungsrelevante Arten in Informationen zu Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen durchgeführt.

Im Rahmen der Ortsbegehung am 28. November 2017 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste am Planungsstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumansprüche tatsächlich vorkommen bzw. vorkommen können und in welchem Umfang sie von dem geplanten Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Vorprüfung des Artenspektrums (Stufe I) hatte zum Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet Hinweise auf ein Vorkommen von 6 Fledermausarten und 23 Vogelarten, vorliegen. Die Landschafts- und Informationssammlung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LINFOS) dokumentiert kein Vorkommen von planungsrelevanten Arten innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG der häufigen und verbreiteten Vogelarten wird unter Berücksichtigung der nachstehenden Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erforderlich. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen

³ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Meisenpfad“ der Stadt Enger; Bertram Mestermann - Büro für Landschaftsplanung, Dezember 2017.

dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.

- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf vorhandene befestigte Flächen oder auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Im Rahmen der Vorprüfung konnten artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen durch das Vorhaben für die folgende Art nicht ausgeschlossen werden:

Vögel

- Feldlerche

Feldlerche

Die Feldlerche besiedelt reich strukturiertes Ackerland, extensiv genutzte Grünländer und Brachen sowie größere Heidegebiete.

Wirkungsspezifische Betroffenheiten

Ein Vorkommen der Feldlerche im Plangebiet ist nicht vollständig auszuschließen. Aufgrund der optischen Wirkungen durch den Verkehr auf dem Meisenpfad und der Silhouettenwirkung der Wohnbebauung ist das Vorkommen der Feldlerche zwar nicht zu erwarten, kann dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Durch die Inanspruchnahme der Ackerfläche ist eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 (Töten und Verletzen) BNatSchG nicht auszuschließen. Störungen auf angrenzende Brutstandorte könnten durch die Silhouettenwirkung der Gebäude entstehen. Artenschutzrechtlich relevante Störungen mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population gemäß § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG sind auf Grund der Ausweichmöglichkeiten auf die großflächigen Äcker im Umfeld des Plangebietes nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist auch die umweltfachliche Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt, weshalb eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG nicht erwartet wird.

Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen

Um eine Betroffenheit gemäß § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG vollständig auszuschließen, sollte die Inanspruchnahme der Ackerfläche außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (Anfang April bis Ende Juli), also im Zeitraum Anfang August bis Ende März, durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums sollte durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass die Inanspruchnahme der Ackerfläche nur durchgeführt wird, wenn diese nicht von der Feldlerche als Brutstandort genutzt wird.

Besonders geschützte Pflanzenarten

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 (1) Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Ergebnis

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Meisenpfad“ der Stadt Enger im OT Westerenger löst unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG aus.

9. Immissionsschutz

Gemengelage und Gewerbelärm

Die vorliegende Situation einer Gemengelage aus Wohnnutzungen und handwerklich betriebenen Gewerbe entspricht den gewachsenen Strukturen des Umgebungsbereiches und wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des seit dem Jahr 2004 rechtsverbindlichen, angrenzenden Bebauungsplan Nr. 67 „Fasanenstraße“ ist städtebaulich untersucht und planungsrechtlich einer Konfliktlösung zugeführt.

Eine Umstrukturierung der vorliegenden Situation nach dem Prinzip der Funktionstrennung war dem Betreiber des Steinmetzbetriebes nicht zuzumuten. Die Nutzung an dieser Stelle ist zulässig. Um die gewachsene Strukturmischung zu erhalten und die Zulässigkeit des Betriebes und seine zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern, wurde die entsprechende Teilfläche als Mischgebiet ausgewiesen und zusätzlich von der sog. "Fremdkörperfestsetzung" gemäß § 1 (10) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Gebrauch gemacht. Hierdurch wurde der potentielle Konflikt mit der direkt angrenzenden Wohnbebauung in diesem Plan bewältigt.

Das hier in Rede stehende Plangebiet mit der neuen Wohnbebauung liegt ca. 150m weit entfernt.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes kann davon ausgegangen werden, dass von dem Betrieb in seiner Bestandssituation keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die nunmehr „heranrückende“ neu geplante Wohnnutzung aus. Es ist langfristiges städtebauliches Ziel, das Betriebsgrundstück des Steinmetzbetriebes einer kleinteiligen Wohnnutzung zuzuführen.

Landwirtschaft

Von den landwirtschaftlichen Flächen ist auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung mit Immissionseinwirkungen insbesondere in Form von Lärm, Staub und Gerüchen auch zu ungünstigen Zeiten zu rechnen ist. Diese sind als zulässige und ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen und führen nicht zu einem ungesunden Wohnumfeld.

Sonstige Emissionsquellen

Da in der Nähe keine Sporteinrichtungen vorhanden sind und durch die Lage am Siedlungsrand auch lediglich mit Anliegerverkehr zu rechnen ist, hat Sport- und Verkehrslärm für diese Fläche keine Relevanz.

10. Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Zuge der Bebauung der Fläche entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Baugesetzbuch sowie Bundesnaturschutzgesetz durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen sind. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird. Gemäß § 1a des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 4 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die

unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Die Berechnung des Kompensationsbedarfs wurde auf Grundlage der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ der Landesregierung Nordrhein-Westfalen durchgeführt:

Flächenberechnung: Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 „Meisenpfad“

Rechtswirksamer Stand							
Teilfläche Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.1	Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche	4.428,0	2	1	2	8.856,0
	7.7	Acker Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	134,0	4	1	4	536,0
Gesamt			4.562,0				9.392,0
Änderung /Neuaufstellung							
Teilfläche Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche in m ²	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1		Wohnbaufläche	4.428,0				
	1.1	versiegelte Fläche (40 %) Zier- und Nutzgarten, strukturarm (60 %)	1.771,2	0	1	0	0,0
	4.2	Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden	2.656,8	2	1	2	5.313,6
7.7		134,0	4	1	4	536,0	
Gesamt			4.562,0				5.849,6
Differenz		Kompensationsbedarf					3.542,4

Aus der Tabelle geht hervor, dass die neue Bebauung mit 60% strukturarmem Zier- und Nutzgarten einen niedrigeren Einzelflächenwert als die vorherige Ackerfläche hat. Damit ergibt sich ein positiver Kompensationsbedarf von rund 3.543 Punkten (s. Tabelle).

Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 3.543 Biotoppunkte erforderlich. Der Ausgleich erfolgt auf der externen Ausgleichsfläche AuE 1, Gemarkung Westerenger, Flur 8, Flurstück 62. Die Ausgleichsfläche weist eine Gesamtgröße von 75.950 m² (153.650 Biotoppunkte) auf. Auf dieser Ausgleichsfläche wurde eine Ausgleichsmaßnahme in Form von einer Entwicklung lebensraumtypischer Waldbestände und – ränder hergestellt. Innerhalb dieser Fläche werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft 3.543 Ökopunkte in Anspruch genommen. Ein entsprechender Vertrag liegt der Stadt Enger vor.

11. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie im näheren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler oder Denkmalsbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW.

Hinweise zu Bodenfunden

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16

des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

12. Kostenschätzung

Die vorliegende Bebauungsplanaufstellung beruht auf einer privaten Initiative zur Umsetzung einer Nachverdichtung im Ortsteil Westerenger. Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die für dieses Verfahren anfallenden Kosten zu übernehmen. Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Planungsbüro erarbeitet.

13. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Plangebiet:	4.562 m ²
Allgemeines Wohngebiet	4.428 m ²
Öffentliche Grünfläche	134 m ²

Anzahl geplanter Wohneinheiten: 5 – 8

14. Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen in Bezug auf die Bodenordnung notwendig.