

# Stadt Enger

**Neuaufstellung des  
Bebauungsplanes Nr. 91**

**„Krokusweg“**

**Entwurf**

## Inhaltsübersicht

|         |                                                                                      |    |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. .... | Allgemeines .....                                                                    | 4  |
| 1.1     | Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanneuaufstellung .....                   | 4  |
| 1.2     | Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation .....                                     | 4  |
| 1.2.1   | Räumliche Einordnung .....                                                           | 4  |
| 1.2.2   | Beschreibung des Bestandes .....                                                     | 5  |
| 1.3     | Planungsrechtliche Grundlagen .....                                                  | 6  |
| 2. .... | Ziele und Zwecke der Planung .....                                                   | 8  |
| 3. .... | Auswirkungen des Bebauungsplanes / der Planung .....                                 | 10 |
| 3.1     | Belange des Umweltschutzes .....                                                     | 10 |
| 3.2     | Belange des Orts- und Landschaftsbildes .....                                        | 14 |
| 3.3     | Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege,<br>Kompensationsmaßnahmen ..... | 15 |
| 3.4     | Belange des Verkehrs .....                                                           | 15 |
| 3.5     | Belange der Ver- und Entsorgung .....                                                | 16 |
| 3.6     | Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege .....                              | 16 |
| 3.7     | Bodenordnung .....                                                                   | 16 |
| 4. .... | Kostenschätzung .....                                                                | 16 |
| 5. .... | Flächenbilanz .....                                                                  | 17 |

Anlage 1: Höhenrasterkarte



## Stadt Enger

- Der Bürgermeister -

Fachbereich IV

Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt

In Zusammenarbeit mit:



Hempel + Tacke GmbH

■ planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24 – 26

33609 Bielefeld

Tel.: +49 (0) 521 55 73 55 50

Fax: +49 (0) 521 55 73 55 55

Mail: [info@hempel-tacke.de](mailto:info@hempel-tacke.de)

Enger, 09.01.2018

# **Begründung zur Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Krokusweg“**

## **1. Allgemeines**

### **1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanneuaufstellung**

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) soll der Bebauungsplan Nr. 91 „Krokusweg“ aufgestellt werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ ist es, auf der Fläche des Flurstücks 730, Flur 9 der Gemarkung Westerenger, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets mit Einfamilienhäusern zu schaffen. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 1,2 ha und umfasst die Flurstücke 730, 246/107 (teilw.), 350 (teilw.), 727 (teilw.), 728 (teilw.), 731 und 729 (teilw.) von Flur 9 der Gemarkung Westerenger.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche im Ortsteil Westerenger, die nördlich der Straße Am Bahndamm liegt und im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt ist.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans soll der aktuellen Nachfrage nach Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen werden. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des geplanten Wohngebiets und der damit einhergehenden Erschließung geschaffen werden.

### **1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation**

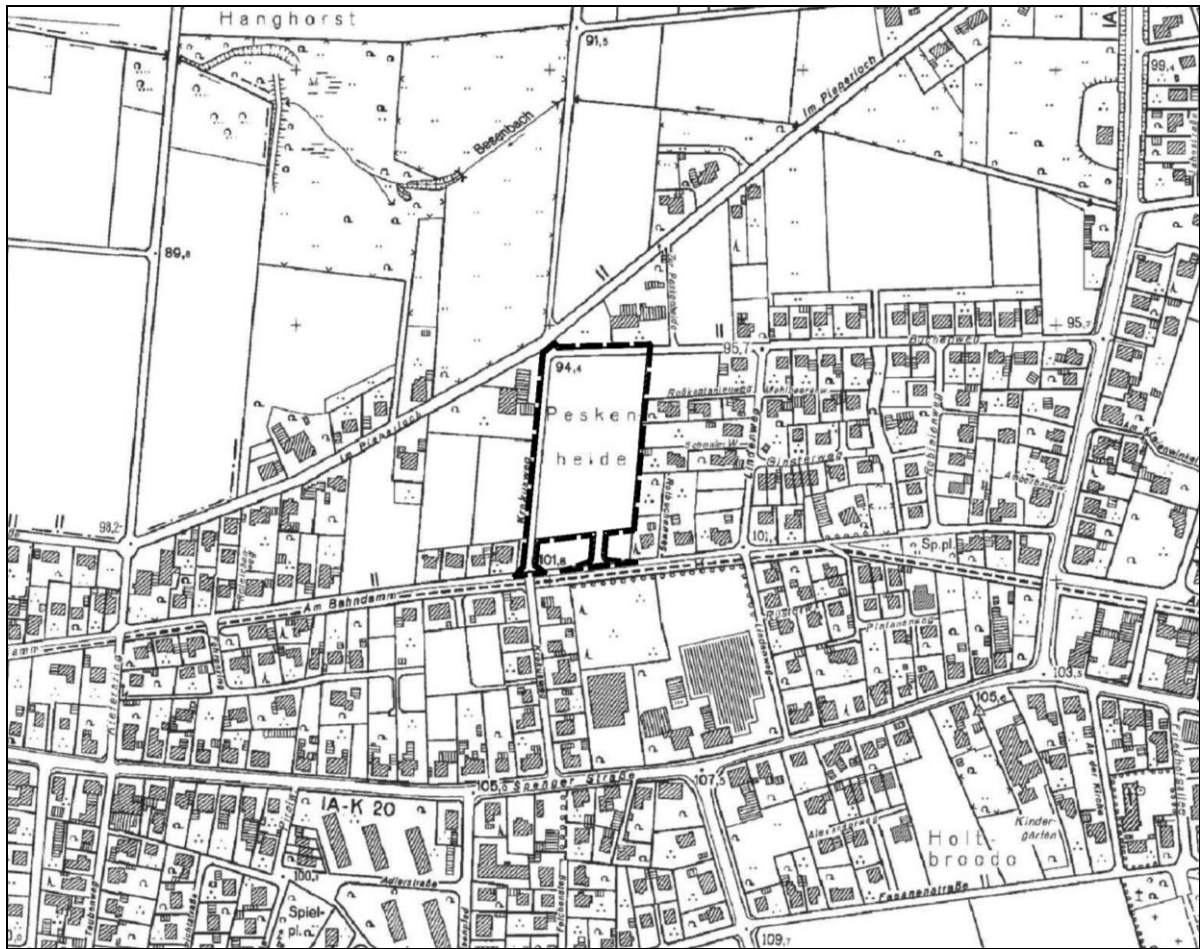
#### **1.2.1 Räumliche Einordnung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Westerenger in Ortsrandlage.

Die nähere Umgebung des Plangebiets südlich und östlich ist überwiegend durch Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit ein bis zwei Vollgeschossen geprägt. Im nördlichen Bereich sind landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden.

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße Am Bahndamm, welche parallel zur etwa 160 m südlich des Plangebiets liegenden Spenger Straße (K 20) verläuft.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen.

**Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 91**

Quelle: TimOnline NRW (eigene Überarbeitung)

### 1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet erstreckt sich auf landwirtschaftlich genutzten Flächen im Ortsteil Westerenger und liegt nördlich der Straße am Bahndamm. Das Plangebiet weist eine Gesamtfläche von etwa 1,2 ha auf und ist unbebaut. Im Westen verläuft der Krokusweg, der im Süden an die Straße Am Bahndamm und im Norden an die Straße Im Pieperloch und den Buchenweg anschließt. Im Norden des Plangebiets verläuft der Buchenweg, der in Richtung Osten an die Dreyener Straße angebunden ist. Im Osten befindet sich die an den Roßkastanienweg, Schmaler Weg und Rotbuchenweg angrenzende Wohnbebauung.

Weitere Details der Bestandsituation sind der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abb. 2: Luftbild Bestand mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91**



Quelle: TIM-Online NRW (eigene Überarbeitung)

### **1.3 Planungsrechtliche Grundlagen**

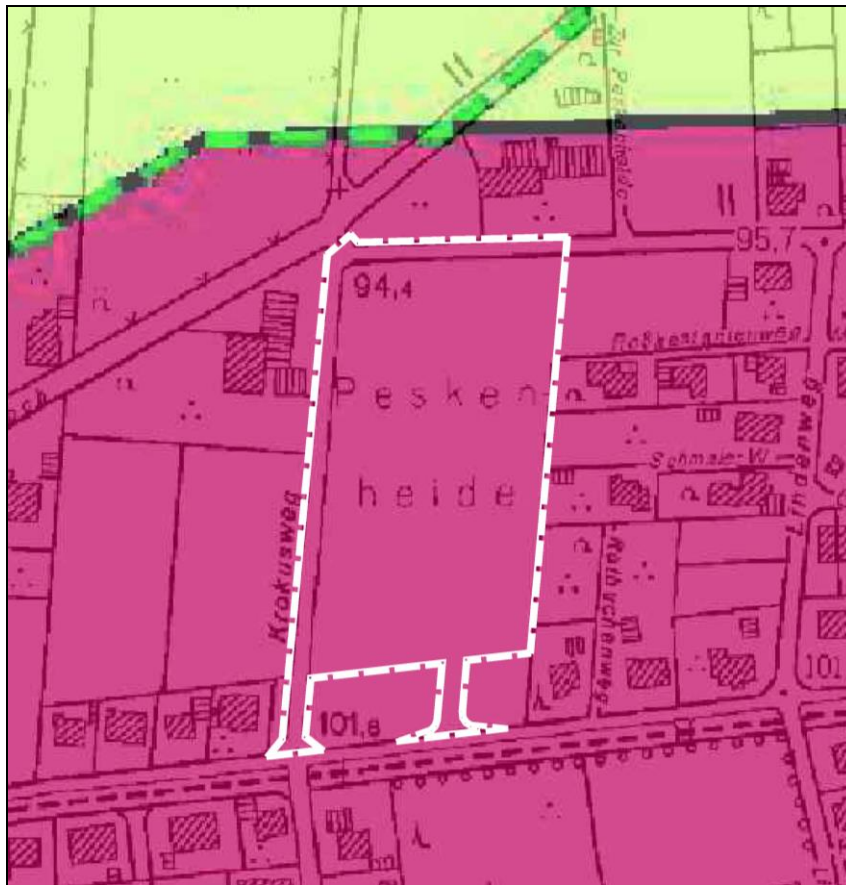
#### Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Enger maßgeblichen "Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld", ist der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

#### Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 „Krokusweg“ ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Enger als Wohnbaufläche dargestellt. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.

**Abb. 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**



**Quelle: Kreis Herford, Geoportal (eigene Überarbeitung)**

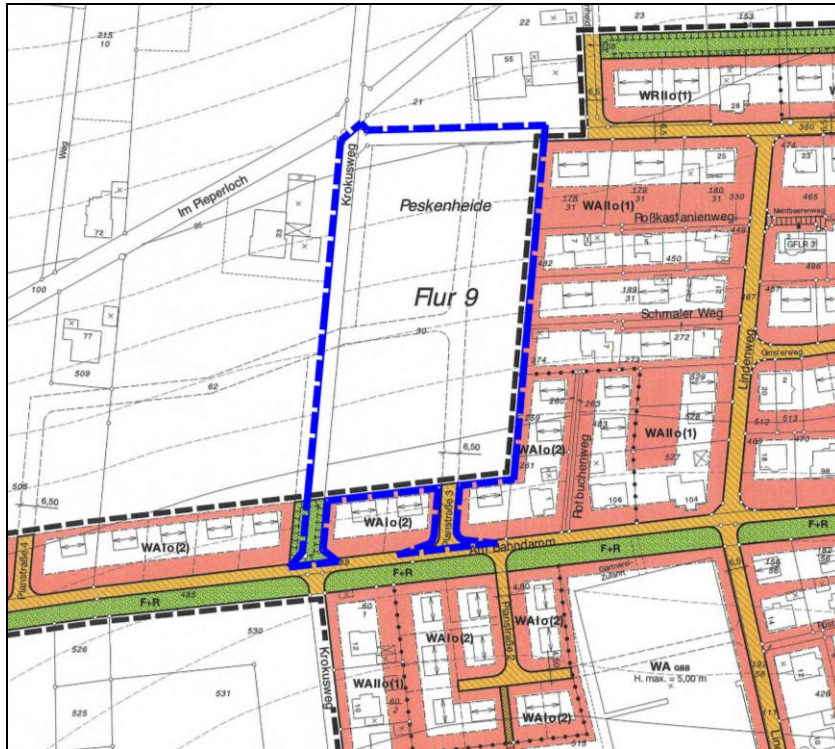
#### Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

Der Großteil der Fläche des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 91 liegt nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Lediglich der südliche Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des seit März 2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“. Innerhalb dieses Bebauungsplans sind sowohl Reine-, als auch Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Im südlichen Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 91 setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42 Teilplan A eine eingeschossige offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,20 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,50 m fest. Zulässig sind die Dachformen Satteldach, Krüppelwalmdach und Pultdach mit einer Dachneigung von 30° bis 55°. Des Weiteren ist die Firstrichtung (traufständig) festgesetzt und im südwestlichen Bereich ist eine mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzende öffentliche Grünfläche zu schaffen. Ausgehend von der Straße Am Bahndamm ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 42 Teilplan A eine öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße 3) festgesetzt.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42 Teilplan A eine maximal zweigeschossige offene Bauweise fest. Die maximal zulässige Traufhöhe liegt hier bei 6,50 m, während eine Firsthöhe bis maximal 11,0 m zulässig ist. Des Weiteren sind Sattel-, Krüppelwalm- und Pultdächer

mit einer Dachneigung von 30° bis 55° zulässig. Auch in diesem Gebiet ist die Firstrichtung (traufständig) festgesetzt.

**Abb. 4: Ausschnitt aus dem an den Geltungsbereich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 42 Teilplan A mit Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 91 „Krokusweg“**



Quelle: Kreis Herford, Geoportal (eigene Überarbeitung)

## 2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 91 soll der aktuellen Nachfrage nach Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung Rechnung getragen werden. Hierzu sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung des geplanten Wohngebiets und der damit einhergehenden Erschließung geschaffen werden. Die Festsetzungen dieser Bebauungsplanneuaufstellung sind zu einem Großteil angelehnt an die Festsetzungen des angrenzenden und teilweise überschneidenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“. Dadurch wird gewährleistet, dass sich die neu geplante Bebauung städtebaulich in die vorhandene, durch den Bebauungsplan Nr. 42 A festgesetzte Bebauung einfügt.

Das Plangebiet soll im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO festgesetzt werden. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Weitere Ausnahmen (§ 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO unzulässig, um ein möglichst störungsfreies Wohnen ohne (z.B. verkehrsbedingte) Nutzungskonflikte zu entwickeln.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden bei einer maximal zweigeschossigen Bauweise eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich. Die Höhenentwicklung der Gebäude soll durch die Festsetzung der maximalen First- und Traufhöhe sowie der maximal zulässigen Anzahl von zwei Vollgeschossen festgelegt werden. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist eine Firsthöhe von 11,0 m zulässig, während bei einer eingeschossigen Bauweise eine Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt ist. Die Traufhöhe für zweigeschossige Gebäude liegt bei maximal 6,50 m, während bei eingeschossigen Gebäuden eine maximale Traufhöhe von 4,20 m festgesetzt ist. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante-Fertigfußboden-Erdgeschoß (OKFFEG). Dieser darf maximal 0,5 m über dem Wert liegen, der in der als Anlage 1 beigefügten Höhenrasterkarte dem Schwerpunkt des Gebäudes am nächsten liegt. Es werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° bis 55° festgesetzt, damit sich die neu geplanten Gebäude der umliegenden Bestandsbebauung anpassen und gleichzeitig moderne und architektonisch ansprechende Gebäude entstehen können. Einseitige reine Pultdächer sind unzulässig.

Die festgesetzte Dachform sowie Firstrichtung orientieren sich an der Bestandssituation und den Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 42 „Spenger Straße / Teilplan A“. Durch die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern passt sich die neu geplante Bebauung der umgebenden Bestandsbebauung an. In jeder Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig während in jedem Einfamilienhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 42 Teilplan A setzt im südlichen Bereich des Geltungsbereiches des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 91 eine Planstraße 3 und eine öffentliche Grünfläche, die mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen ist, fest. Aufgrund einer veränderten Erschließungsplanung sind diese Festsetzungen (Planstraße 3 und öffentliche Grünfläche) nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer Anpassung. Deswegen sind diese Flächen in den Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 91 miteinbezogen worden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes soll die als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche nun als eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, da über diese Fläche (Krokusweg) das Plangebiet erschlossen werden soll. Der Bereich der festgesetzten Planstraße 3 wird zu einer Allgemeinen Wohngebietsfläche, da die dort geplante Erschließung aufgrund der veränderten Erschließungsplanung heutzutage nicht mehr benötigt wird.

### **3. Auswirkungen des Bebauungsplanes / der Planung**

#### **3.1 Belange des Umweltschutzes**

##### Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wurde im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung<sup>1</sup> gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter ermittelt wurden, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen. In einer Bestandsermittlung wurden im Zuge der Umweltprüfung für die potenziell betroffenen Schutzgüter die Aspekte der bestehenden Umweltsituation im Plangebiet ermittelt und bewertet. Dazu sind am 10.08.2017 eine Ortsbegehung durchgeführt und die einschlägigen Datenbanken und Literaturstellen ausgewertet worden.

Die Umweltprüfung erbrachte das Ergebnis, dass es durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ hauptsächlich zum Verlust von Ackerfläche kommt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ wird primär zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanze, Fläche und Boden führen, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der vorhandenen Biotopstrukturen sowie die dauerhafte Inanspruchnahme von natürlichen Böden einhergeht. Innerhalb des Plangebietes wird es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes kommen. 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. Es sind lediglich lokale, geringfügig begrenzte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu erwarten. Von diesen Belastungen gehen jedoch wegen ihrer Kleinräumigkeit keine zusätzlichen Belastungen der Umwelt durch Wechselwirkungen aus. Auch wird der Verlust anstehender Biotopstrukturen unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen (siehe Kapitel 3.2) keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere nach sich ziehen. Für die übrigen Schutzgüter wurden im Umweltbericht zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich Kompensationsmaßnahmen erforderlich sind (siehe Kapitel 3.3).

##### Artenschutz

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ wurde eine spezielle Artenschutzprüfung<sup>2</sup> durchgeführt, die untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

---

<sup>1</sup> Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ der Stadt Enger. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, Dezember 2017.

<sup>2</sup> Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ der Stadt Enger. Bertram Mestermann – Büro für Landschaftsplanung. Warstein-Hirschberg, Dezember 2017.

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 10. August 2017 erfolgte eine Plausibilitätskontrolle. Dabei wurde überprüft, ob die Arten der Artenliste am Planungsstandort bzw. im Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihrer individuellen Lebensraumsprüche 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 Abs. 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 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 Arten Feldlerche und Rebhuhn nicht ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen der Feldlerche im Plangebiet ist nicht vollständig auszuschließen. Aufgrund der optischen Wirkungen durch den Verkehr auf dem Krokusweg, dem Buchenweg 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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 1 Nr. 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG nicht erwartet wird. Für die genannten Arten werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Reduzierung von baubedingten Beeinträchtigungen benannt:

- Um eine Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 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 kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG, wonach es verboten ist, wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Fazit, dass die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ der Stadt Enger im Ortsteil Westerenger unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst.

### Bodenschutz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) der folgende Vorsorgegrundsatz: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Boden, welche die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen (§ 12 Abs. 8 Satz 1 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung), sind besonders zu schützen“. Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ findet mit ca. 1,2 ha eine wohngebietstypische Bodenversiegelung statt. In § 4 Abs. 2 LBodSchG wird die folgende, generelle Prüfverpflichtung formuliert: „Bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei Planfeststellungsverfahren und Plangenehmigungen haben die damit befassten Stellen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist“. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB u. a. die Belange der Land- und Forstwirtschaft zu berücksichtigen. Der Boden, der versiegelt werden soll, geht dauerhaft für die Landwirtschaft verloren.

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zu der Bestandssituation erhöhen. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wurden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet fast vollständig von typischem Pseudogley mit zum Teil Parabraunerde-Pseudogley (S34) eingenommen wird. Eine Schutzwürdigkeit besteht in diesen Bereichen nicht. Im Norden steht in einem Teil des Plangebietes Parabraunerde, zum Teil tiefreichend humos, zum Teil Pseudogley-Parabraunerde, zum Teil tiefreichend humos (L34) an. Dieser Bodentyp ist als

besonders schutzwürdiger fruchtbarer Boden für seine Regelungs- und Pufferfunktion und die natürliche Bodenfruchtbarkeit eingestuft (WMS-FEATURE 2017).

Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen des Plangebietes wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z.B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabenfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden.

Für die im nördlichen Plangebiet anstehenden, schutzwürdigen Böden können im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben keine Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen formuliert werden. Bei Realisierung des Vorhabens ist ein Verlust bzw. eine nachhaltige Veränderung des anstehenden Bodentyps nicht zu vermeiden. Da diese schutzwürdigen Böden jedoch nur in einem kleinen Bereich des Plangebietes anstehen, werden in der Gesamtabwägung die Belange des Bodenschutzes gegenüber den Belangen des Wohnens zurückgestellt. Der Bodenschutzklausel wird in der Planung jedoch insoweit nachgekommen, dass die Grundflächenzahl der geplanten Nutzung entsprechend begrenzt wird und für die Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechende Ausgleichs geschaffen werden. Hinsichtlich der damit gebotenen Eingriffskompensation wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.3 verwiesen.

#### Pflanzenschutz

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Im Zusammenhang mit dem Vorhaben wird es im Bereich der geplanten Wohnbebauung hauptsächlich zum Verlust von Acker, Siedlungsbrache und Straßenbegleitgrün kommen.

In Bezug auf das Schutzgut Pflanzen sollten die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zuzüglich 1,50m keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden, nichts gelagert wird und keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Bei Einhaltung dieser spezifischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen werden die Belange des Pflanzenschutzes im Rahmen der Planung nicht wesentlich berührt.

#### Wasserschutz

Die Karte der Grundwasserlandschaften weist das Plangebiet als Gebiet ohne nennenswerte Grundwasservorkommen aus. Durch das geplante Vorhaben wird nicht in das Grundwasser eingegriffen (GL NRW 1980). Eine erforderliche temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauphase ist, auf Grund der geringen Grundwasservorkommen, nicht zu erwarten. Sollten dennoch temporäre Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, werden diese keine relevanten Umweltauswirkungen nach sich ziehen, da dauerhafte Eingriffe in das Grundwasser nicht zu erwarten sind. Es kann in Abhängigkeit von der Art der Oberflächenentwässerung durch die Überbauung derzeitiger Freiflächen zu einer flächenspezifischen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ wird zu keinen erheblichen Veränderungen des Grundwassers führen, nachhaltige Wirkungen auf das Teilschutzgut Grundwasser ergeben sich nicht.

Innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung befinden sich keine Oberflächen-gewässer. Ca. 210 m nördlich des Plangebiets befindet sich der Besenbach (ELWAS 2017). Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ tangiert keine Oberflä-chengewässer, nachhaltige Wirkungen auf das Teilschutzgut Oberflächengewässer erge-ben sich nicht.

Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächen-gewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (schmier-, Treibstoffe, Reini-gungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc. außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

Bei Einhaltung dieser spezifischen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen werden die Belange des Wasserschutzes im Rahmen der Planung nicht wesentlich berührt.

#### Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an bereits vorhandene Wohnbebauung an. Landwirtschaftliche Be-triebe im direkten Umfeld sind nicht bekannt. Die im Nordwesten angrenzende Hofstelle mit ehemaliger Tierhaltung wird seit geraumer Zeit nicht mehr bewirtschaftet, diesbezüglich ist also mit keinen schädlichen Immissionen auf das Plangebiet zu rechnen.

Auf weiteren angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen finden Nutzungen statt, bei denen mit Immissionswirkungen auf das Plangebiet zu rechnen ist. Diese sind als ortsübliche Be-lastung hinzunehmen und führen zu keinen ungesunden Wohnverhältnissen.

#### Bodenbelastungen / Altlasten

Altlasten sind bislang nicht bekannt. Werden bei Ausschachtungsarbeiten im Rahmen der Bautätigkeiten auffällige Verfärbungen oder Verunreinigungen des Bodens festgestellt, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und umgehend das Amt für Umwelt und Infrastruk-turentwicklung (untere Abfallbehörde) des Kreises Herford hierüber zu informieren.

### **3.2 Belange des Orts- und Landschaftsbildes**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes werden zugunsten einer Wohnbebauung überplant, was zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führt. Diese wird jedoch als verträglich betrachtet, da es durch die Entwicklung des geplan-ten Wohngebietes lediglich zur Schließung einer städtebaulichen Lücke durch Arrondie-rung des Siedlungsbereiches kommt. Infolge dessen soll die Schaffung eines städtebauli-chen Siedlungsrandes erreicht werden, der den bebauten Bereich gegenüber den landwirt-schaftlichen Flächen abschließt. Die Festsetzungen zur Größe und Gestaltung der Gebäu-

de tragen zu einer Einbindung in das überwiegend von kleinteiliger Wohnbebauung geprägte Umfeld bei.

### **3.3 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens (siehe Kapitel 2) Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a BauGB 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.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis des Berechnungsmodells des Landes NRW „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS o.J.) und der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW (LANUV 2008) für das Plangebiet im Rahmen der Umweltprüfung eine erforderliche Biotopwertverbesserung von 12.445 Biotoppunkten ermittelt wurde.

Für die erforderliche Biotopwertverbesserung kann auf Reserven eines Ökokontos mit einer Gesamtfläche von 75.950 m<sup>2</sup> (153.650 Biotoppunkte) zurückgegriffen werden. Die Ausgleichsmaßnahme wird außerhalb des Plangebietes festgesetzt. Die erforderlichen 12.445 Biotoppunkte werden auf der Ausgleichsfläche AuE 1 in der Gemarkung Westeringer, Flur 8, Flurstück 62 festgesetzt. Durch diese Maßnahme werden die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ausreichend kompensiert.

### **3.4 Belange des Verkehrs**

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist von den Straßen Am Bahndamm und dem Buchenweg aus vorgesehen. Außerdem verläuft nordwestlich, in unmittelbarer Nähe, die Straße Im Pieperloch. Über die genannten Straßen ist das Plangebiet gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Um die innere Erschließung des Plangebietes zu gewährleisten, soll zunächst der Krokusweg, welcher am westlichen Rand der geplanten Bebauung verläuft, auf eine Breite von 7,50 m ausgebaut werden. Gleichzeitig wird der Buchenweg am nördlichen Rand des Plangebietes auf 7,50 m festgesetzt und somit um etwa 2,40 m im Vergleich zur Bestandsituation verbreitert. Die so entstandene Haupteerschließung am westlichen und nördlichen Rand der neu geplanten Bebauung soll durch zwei Stichstraßen ergänzt werden, die vom Krokusweg aus das Innere des Gebietes erschließen. Diese beiden neuen Planstraßen sollen je eine Breite von 5,50 m erhalten und einen angemessen dimensionierten Wendehammer besitzen.

Der Stellplatzbedarf soll durch Garagen, Carports oder Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken gedeckt werden.

### 3.5 Belange der Ver- und Entsorgung

#### Entwässerungssystem

Im Rahmen der behördlichen Abstimmung wurden die Entwässerungsmöglichkeiten fachlich geprüft und abgewogen. Eine Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken im Plangebiet ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich, daher muss das Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers aus dem Plangebiet kann über das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Um den bestehenden Mischwasserkanal im Krokusweg nicht zusätzlich zu belasten, erfolgt die Entwässerung des Baugebietes im Trennsystem.

Die geplanten Schmutzwasserkanäle (SK) werden an das bestehende Kanalsystem im Krokusweg (Mischwasserkanäle (MK), DN 500) angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle (RK) in den vorhandenen RK DN700 im Buchenweg eingeleitet. Die geplanten 3 Grundstücke im Norden des Baugebietes werden direkt an die vorhandenen MK und RK im Buchenweg angeschlossen.

Da ein ungedrosselter Abfluss des Niederschlagswassers nicht möglich ist und bei einem Regenwasserrückhaltesystem durch dezentrale Anstauspeicher mit Notüberlauf die langfristige Funktionalität nicht gewährleistet werden kann, soll einer Überlastung des Regenwasserkanalsystems mit einem Stauraumkanal entgegengewirkt werden.

Die Bemessungsansätze für die Erschließungsplanung betragen 10 l/sxha für die Drosselabflussspende und  $n=0,2$  für die Häufigkeit. Daraus abgeleitet ist ein Stauraumkanal DN 1300 mit einer Länge von 114 m im Bereich der neu zu errichtenden Regenwasserkanäle geplant.

### 3.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 91 „Krokusweg“ sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden.

Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, beinhaltet der Bebauungsplan den Hinweis, dass bei der Entdeckung von kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunden oder Befunden im Rahmen von Erdarbeiten die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

### 3.7 Bodenordnung

Nach dem bisherigen Kenntnisstand sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch durchzuführen.

## 4. Kostenschätzung

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Initiator des Vorhabens hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur

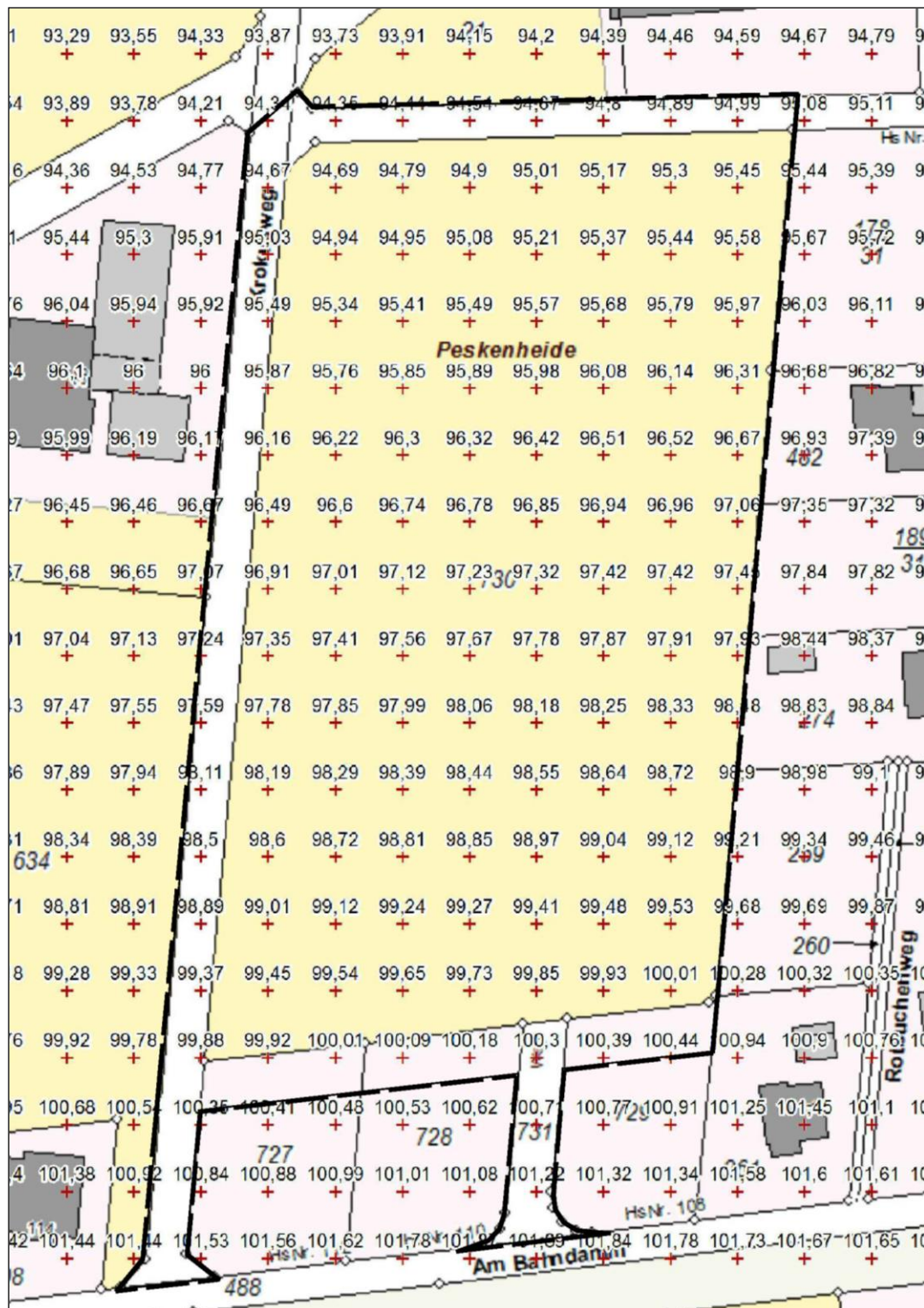
Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 91 wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.

## 5. Flächenbilanz

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| <u>Gesamtfläche des Plangebietes</u> | <u>ca. 1,22 ha</u> |
| Wohngebiet                           | ca. 0,97 ha        |
| Verkehrsfläche                       | ca. 0,25 ha        |

## Anlage 1: Höhenrasterkarte



Quelle: WebGIS Kreis Herford, eigene Überarbeitung