



Stadt Enger

Allgemeine Ziele und Zwecke zur

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63
„Brillweg“**

Satzung

Inhaltsübersicht

1. Allgemeines	4
1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung	4
1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation	5
1.2.1 Räumliche Einordnung	5
1.2.2 Beschreibung des Bestandes	6
1.3 Planungsrechtliche Grundlagen	6
2. Ziele und Zwecke der Planung	7
3. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen	8
3.1 Art der baulichen Nutzung	8
3.2 Maß der baulichen Nutzung	8
3.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen	8
3.4 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds	8
3.5 Verkehr und Erschließung	9
3.6 Immissionsschutz	9
3.7 Ver- und Entsorgung	9
4. Belange der Umwelt	9
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht	10
4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	11
4.3 Artenschutz	11
4.4 Bodenschutz, Klimaschutz und Energieeffizienz	12
4.5 Altlasten und Kampfmittel	13
5. Umsetzung der Bauleitplanung	13
5.1 Bodenordnung	13
5.2 Flächenbilanz	13
5.3 Kostenschätzung	13



Stadt Enger

- Der Bürgermeister -

Fachbereich IV

Stadtplanung, Infrastruktur und Umwelt

In Zusammenarbeit mit:

h+t 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

Enger, Februar 2021

Allgemeine Ziele und Zwecke zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Brillweg“

Stand: Satzung

1. Allgemeines

1.1 Ausgangssituation und Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet liegt in dem Ortsteil Belke-Steinbeck (Flurstück 342 und 649 (tlw.), Flur 2, Gemarkung Belke-Steinbeck), angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 „Brillweg“ und weist eine Gesamtfläche von ca. 0,24 ha auf. Derzeit ist diese Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ in dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Enger dargestellt.

Der Rat der Stadt Enger hat am 23.09.2019 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Brillweg“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung im Parallelverfahren beschlossen. Der Entwurfsbeschluss sowie die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde durch den Rat der Stadt Enger am 14.12.2020 gefasst. Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Entwicklung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und die Arrondierung des bestehenden Wohngebietes.

Bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Brillweg“ wurde das Flurstück 342 aufgrund des Altlastenverdachts nicht in das Plangebiet des Bebauungsplanes integriert.

Seit Juli 2019 gilt das Grundstück, nach Abtragung von Resten des abgebrannten Hauses und Entfernung von Siedlungsabfällen und Elektroschrott, als saniert.

Nach der Sanierung auf dem Flurstück 342 sollen nun mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesamtheitliche Entwicklung einer neuen Wohnbebauung, die sich in die angrenzende Umgebung einfügt, geschaffen werden.

Es ist eine Wohnbebauung von maximal 2 Einzelhäusern oder 2 Doppelhäusern vorgesehen sowie die Anlage einer Streuobstwiese im nördlichen Drittel des Grundstücks als Ausgleichsfläche für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

1.2 Lage im Stadtgebiet und örtliche Situation

1.2.1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich im Ortsteil Belke-Steinbeck nordöstlich des Ortskerns der Stadt Enger an der Feldstraße. Eine Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Netz ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen „Herrmannstraße“, „Kaiserstraße“ und „Belker Heide“ gegeben. Von hier bestehen u.a. Anschlussmöglichkeiten in Richtung Spenge sowie Herford.

Nordwestlich des Plangebietes, ebenfalls entlang der Feldstraße, befindet sich eine Gärtnerei. Die nähere Umgebung des Plangebietes ist ansonsten überwiegend durch Wohnnutzungen und landwirtschaftliche Flächen geprägt.

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

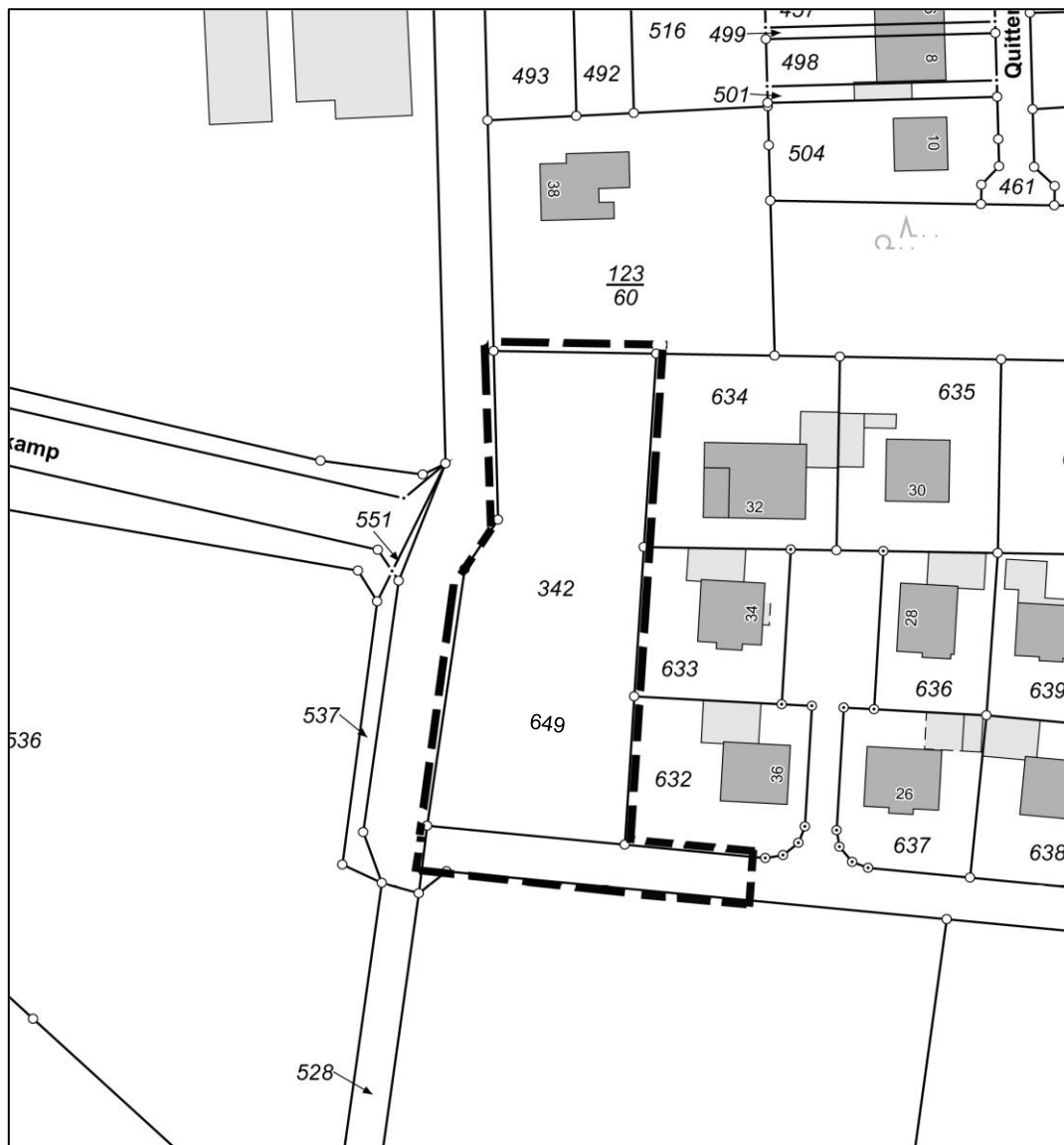


Abb. 1: Übersichtsplan Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63

(Quelle: Stadt Enger, 2019)

1.2.2 Beschreibung des Bestandes

Das östlich der Feldstraße, nördlich des Brillwegs und westlich an das bereits bestehende Wohngebiet des Bebauungsplans Nr. 63 „Brillweg“ gelegene Plangebiet umfasst die Flurstücke 342 und 649 (teilweise) (Flur 2, Gemarkung Belke-Steinbeck) mit einer Gesamtgröße des Geltungsbereiches von ca. 0,24 ha.

Diese Fläche war ehemals mit einem Einfamilienhaus bebaut, das nach einem Brand zurückgebaut wurde.

Die gesamte Fläche des Plangebietes ist daher derzeit unbebaut und weist einzelne Gehölzbestände in den nördlichen Teilflächen auf.

1.3 Planungsrechtliche Grundlagen

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Enger maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung - Flächennutzungsplan:

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Brillweg“ ist im gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Enger als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Änderung dieses Bereiches in „Wohnbaufläche“ im Parallelverfahren gemäß §8 Abs. 3 BauGB vor.

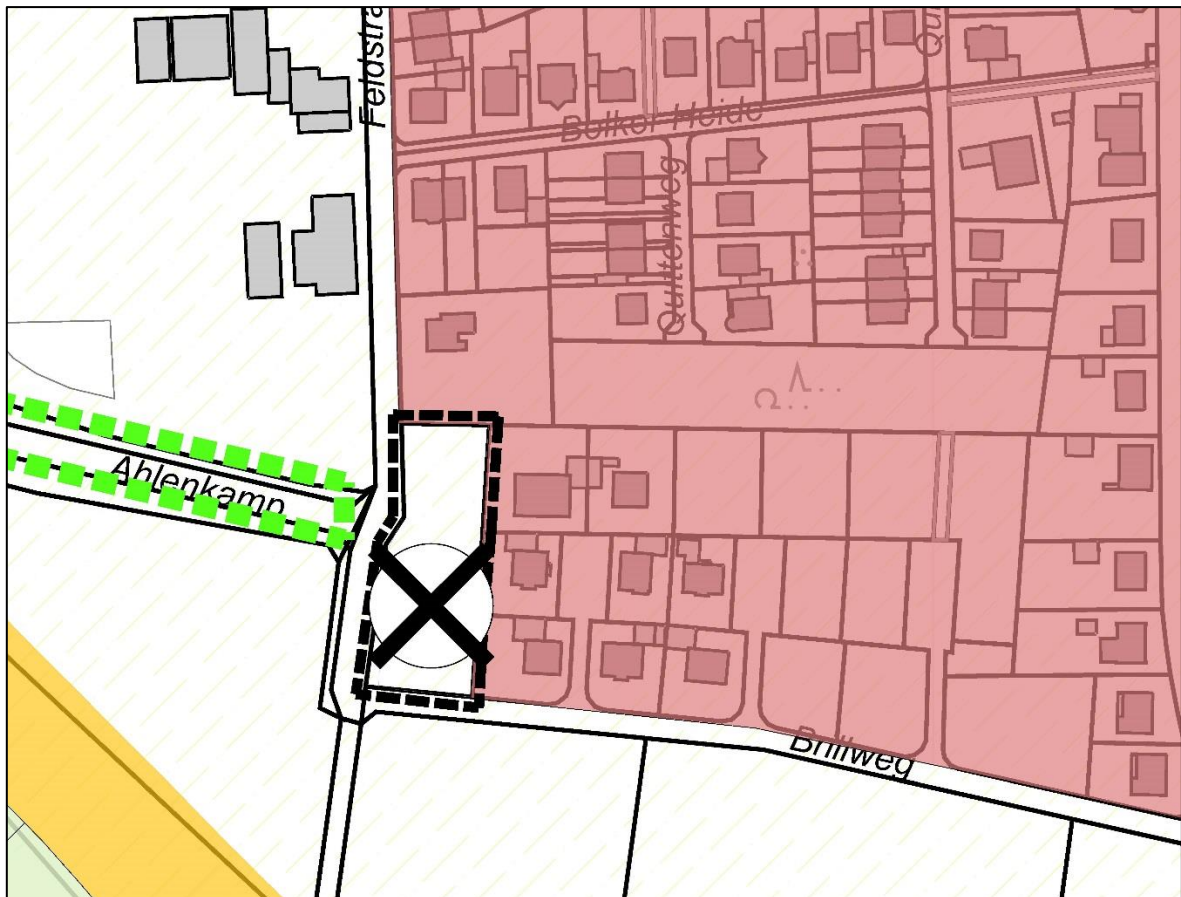


Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

(Quelle: Stadt Enger, o. M.)

Verbindliche Bauleitplanung - Bebauungsplan:

Für das Plangebiet liegt derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

Die östlich angrenzenden Flächen sind in dem Bebauungsplan Nr. 63 „Brillweg“ als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO i. V. m. §1 (5) und (6) BauGB festgesetzt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnhausbebauung auf vorher bereits baulich genutzten Flächen geschaffen werden. Das östlich angrenzende Wohngebiet soll hierdurch arrondiert werden.

Die Ausrichtung der Gebäude soll passive sowie aktive Solarenergienutzung ermöglichen und solarenergetische Aspekte berücksichtigen.

3. Belange der Bauleitplanung und Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung werden die Flächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des bestehenden Wohngebietes.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden jedoch ausgeschlossen, da die Wohnnutzung im Vorrang steht und somit unnötige Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Nutzungen, die ein höheres Verkehrs- und Lärmaufkommen haben, vermieden werden sollen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird im Bebauungsplan durch eine Kombination aus der Grundflächen- und der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt. Der Großteil der Umgebungsbebauung ist durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude geprägt. Damit sich die geplante Neubebauung in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit (II Vollgeschosse) sowie die maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH: 4,2 m; FH: 10,0 m) analog zur angrenzenden Bebauung getroffen. Die Festsetzungen orientieren sich an der unmittelbar östlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Die Festsetzungen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 entsprechen den zulässigen Obergrenzen des § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete. Hierdurch wird eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke ermöglicht.

3.3 Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Unter Berücksichtigung des durch eine kleinteilige Bebauung geprägten Umfeldes wird im Plangebiet eine offene Bebauung festgesetzt. Es sollen nur freistehende Einzelhäuser sowie Doppelhäuser ermöglicht werden. Daher wird für das Gebiet die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Gebäude beschränkt. Je Einzelhaus werden maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zugelassen.

Für die Wohngebäude in dem Gebiet wird eine West-Ost-Ausrichtung der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Hierdurch werden gute Voraussetzungen für die Nutzung von solarenergetischen Anlagen geschaffen.

3.4 Örtliche Bauvorschriften und Belange des Ortsbilds

Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sollen dazu beitragen, dass sich die Neubauten im Plangebiet in die Umgebung integrieren.

Analog zur östlich angrenzenden kleinteiligen Bestandsbebauung werden Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung getroffen: Satteldach und Walmdach 42° bis 48° sowie Pultdach

25° bis 35°. Um das städtebauliche Erscheinungsbild darüber hinaus zu sichern, werden Festsetzungen zu Dachaufbauten und Loggien, Dacheindeckungen, Sockelhöhe, Gestaltung der Vor- und Hausgärten sowie zu Einfriedungen getroffen.

Ortsbild

Mit dem geplanten Vorhaben sind keine maßgeblichen Veränderungen der Landschaftsgestalt sowie des Landschaftsbildes verbunden. Ein Bedarf an Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen ergibt sich somit nicht.

3.5 Verkehr und Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist von der Feldstraße im Westen vorgesehen. Über diese Straße ist das Plangebiet gut an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Zufahrten vom Brillweg zum Plangebiet werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgeschlossen.

Die Erweiterung des Brillwegs soll als eine öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Grasweg) festgesetzt werden, um einen Durchfahrtsverkehr zu verhindern.

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

3.6 Immissionsschutz

Bei dem geplanten Baugebiet selbst handelt es sich um kein Gebiet, in dem mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sondern um ein Allgemeines Wohngebiet. Hier entstehen lediglich wohngebietstypischer Verkehr und Lärm. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr. Eine erhebliche Belastung umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes an die „Feldstraße“ sind nicht zu erwarten.

3.7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation o.ä. kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt werden.

Die Entwässerung im Umfeld des Plangebietes erfolgt derzeit im Trennsystem.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63 „Brillweg“ wurde die Möglichkeit einer ortsnahe Einleitung des Oberflächenwassers in das in der Parzelle des Brillweges verlaufende, verrohrte Gewässer A 6 „Brillgraben“ geprüft und genehmigt.

Das im Geltungsbereich des Änderungsverfahrens liegende Grundstück ist Teil des natürlichen Einzugsgebietes des Brillgrabens. Durch das Änderungsverfahren wird die Bebauung des Grundstückes mit 2 Wohnhäusern mit max. 2 Wohneinheiten ermöglicht. Das auf diesem Grundstück anfallende Regenwasser kann nach Reduzierung des Abflusses auf den natürlichen Landabfluss in den Brillgraben eingeleitet werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen ist im Entwässerungsantrag zum Baugenehmigungsverfahren quantitativ zu benennen und auf dem Grundstück nachzuweisen. Außerdem dürfen Zufahrten und Stellplätze nur mit einer

wasserdurchlässigen Oberfläche versehen werden. Sofern eine direkte Einleitung in das Gewässer aus wirtschaftlichen Erwägungen vorzuziehen ist, beantragt die Stadt Enger die Einleitungserlaubnis. Die Kosten für das Antragsverfahren trägt der Bauherr.

Die Beseitigung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet kann über das nördlich gelegene Druckentwässerungsnetz erfolgen. Ein Anschluss an den Schmutzwasser-Freigefällekanal im Brillweg ist unwirtschaftlich einzuschätzen.

4. Belange der Umwelt

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 Rechnung getragen. Hierzu erfolgte eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht¹ als besonderer Teil der Begründung erarbeitet wurde. Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft, Kultur- und sonstigen Sachgüter sowie die biologische Vielfalt und Wechselwirkungen wurden ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

Zusammenfassend wird deutlich, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Brillweg“ in Verbindung mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Enger primär Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen haben wird, da mit dem geplanten Vorhaben der Verlust der Rasenfläche sowie einzelner Bäume im Osten des Plangebiets einhergeht. Durch die zusätzliche Versiegelung kann es ggf. zu geringfügigen Veränderungen der mikroklimatischen Bedingungen kommen. Diese Auswirkungen besitzen jedoch wegen ihrer Geringfügigkeit für die Bewertung der Wechselwirkungen keine Relevanz.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die an das Plangebiet angrenzenden Gehölze sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – zu beachten. Im Besonderen ist 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.

¹ Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Brillweg“ in Verbindung mit der 8. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Enger, (Mestermann 11/2020, Warstein-Hirschberg)

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes kommt es in Teilen 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 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.

Im Rahmen der oben genannten Umweltprüfung wurden Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ein Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 6.610 Biotoppunkten erforderlich.

Ein Großteil des Eingriffs in die Natur und Landschaft kann durch die Anlage einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Obstgehölze übernehmen lokale Lebensraumfunktionen für eine Reihe von heimischen Vogelarten, Kleinsäuger und Insekten und erhöhen die strukturelle Vielfalt der Landschaft.

Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf 6.013 Biotoppunkte. Zum Ausgleich der mit dem geplanten Vorhaben einhergehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist demnach im Zuge der Umsetzung der Kompensationsmaßnahme eine Biotopwertverbesserung um insgesamt 597 Biotoppunkte erforderlich.

Die Stadt Enger wird im Winter 2021/22 die städtische Ackerfläche Gemarkung Westerenger, Flur 6, Flurstück 122/15, 15.742 m², aufforsten. Im Zuge dieser Maßnahme wird eine Biotopwertverbesserung von 597 Punkten nachgewiesen und dauerhaft gesichert.

4.3 Artenschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Brillweg“ wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag² durchgeführt, der untersuchen sollte, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind. Zur Recherche des Artenschutzspektrums im Untersuchungsgebiet wurden die einschlägigen Datenbanken (FIS, LINFOS, usw.) ausgewertet. Gemäß FIS (Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“) gibt es im Untersuchungsgebiet Hinweise auf Vorkommen von 34 planungsrelevanten Arten (6 Fledermausarten und 28 Vogelarten). Für das Plangebiet und die nähere Umgebung dokumentiert die Landschaftsinformationssammlung keine Vorkommen planungsrelevanter Arten. Die Auswertung zu den Schutzgebieten und schutzwürdigen Bereichen ergab ebenfalls keine Hinweise auf Vorkommen von planungsrelevanten Arten. Planungsrelevante Pflanzen sind nicht bekannt. Die Ortsbegehung der Plangebietsflächen sowie dessen Umgebung erfolgte am 01. September 2020.

² Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Brillweg“ in Verbindung mit der 8. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Enger, (Mestermann 09/2020, Warstein-Hirschberg)

Im Rahmen der Vorprüfung (Stufe I) konnten keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die oben genannten planungsrelevanten Arten festgestellt werden. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände gemäß Stufe II ist nicht durchzuführen.

Hinweis:

Die Gehölze konnten aufgrund der Belaubung nicht bis in die Krone überall auf Höhlungen untersucht werden. Diese sollten daher im unbelaubten Zustand auf Höhlen und mögliche Fledermausquartiere hin untersucht werden. Sollten Höhlen mit Quartiereignung oder -nutzung gefunden werden, so ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Brillweg“ in Verbindung mit der 8. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Enger unter Anwendung der genannten Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 4 BNatSchG auslöst.

Häufige und verbreitete Vogelarten

- Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Besonders geschützte Pflanzenarten kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Dementsprechend ergibt sich keine Relevanz des § 44 Abs. 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.

Die Vermeidungsmaßnahmen werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.4 Bodenschutz, Klimaschutz und Energieeffizienz

Für Böden gilt gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz der Vorsorgegrundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Dabei sind

Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden ist das vorrangige Ziel, Neuversiegelungen zu begrenzen und Brach- oder Restflächen zu reaktivieren. Da die Flächen des Plangebietes ursprünglich mit einem freistehenden Haus bebaut waren, werden die ehemals baulich genutzten Flächen mit der vorgesehenen Planung und daraus resultierenden Bebauung reaktiviert. Um den Belangen des Klimaschutzes und der Energieeffizienz Rechnung zu tragen, werden spezifische Festsetzungen getroffen. Durch die vorliegende städtebauliche Planung sollen die Grundvoraussetzungen für energieeffizientes und solares Bauen geschaffen werden. Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich weder in einem bereits festgesetzten noch in einem derzeit geplanten Wasserschutzgebiet. Für die Hauptgebäude im WA1 wird eine West-Ost-Ausrichtung der Hauptfirstrichtung festgesetzt. Hierdurch werden gute Voraussetzungen für die Nutzung von solarenergetischen Anlagen geschaffen.

4.5 Altlasten und Kampfmittel

Das Flurstück 342 ist im Altlastenkataster des Kreises Herford unter TK 381, N 166 „Feldstraße 30“ als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, geführt. Nach der Befreiung des Grundstückes von Resten der abgebrannten Bebauung gilt das Grundstück, nach Abtragen von Elektroschrott und Siedlungsabfällen, als saniert. Eine entsprechende Bestätigung vom 23.07.2019 des Kreises Herford als Untere Abfallbehörde liegt vor.

5. Umsetzung der Bauleitplanung

5.1 Bodenordnung

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

5.2 Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	<u>ca. 0,24 ha</u>
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,14 ha
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 0,04 ha
Öffentliche Grünfläche (Streuobstwiese)	ca. 0,06 ha

5.3 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 „Brillweg“ wird durch ein Planungsbüro erarbeitet.