

Stadt Ennigerloh

Aufstellung Bebauungsplan Nr. 422 „Enniger Heide – Wohnen mit Pferden“

Begründung

gem. § 9 (8) BauGB

- A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung
- B. Umweltbericht

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (2) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL
Vennhofallee 97
33689 Bielefeld
Tel. 05205-3230; Fax. 22679
e-mail: info@dhp-sennestadt.de

in Abstimmung und Zusammenarbeit mit dem
Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Ennigerloh

Inhaltsverzeichnis

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

	Seite
<u>0</u> Ermächtigungsgrundlagen	5
<u>1</u> Anlass der Planung	5
1.1 Geltungsbereich	6
<u>2.</u> Übergeordnete Vorgaben	8
2.1 Regional- und Flächennutzungsplanung	8
2.2 Landschaftsplanung	8
2.3 Sonstige Vorgaben	8
<u>3</u> Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
<u>4</u> Planung	9
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.1.1 Städtebauliches Konzept und verkehrliche Erschließung	9
4.1.2 Ortsgestaltung / Landschaftsbild	10
4.1.3 Grünordnung	10
4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.2.1 Art der baulichen Nutzung	10
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	11
4.2.3 Baugestalt	12
4.3 Auswirkungen der Planung	12
4.3.1 Belange des Boden- und Gewässerschutzes	12
4.3.2 Belange des Immissionsschutzes	13
4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes	14
4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	15
4.3.5 Belange der sozialen Infrastruktur	15
4.3.6 Belange der technischen Ver- und Entsorgung	15

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

	Seite
<u>0</u> <u>Allgemeine Vorbemerkungen</u>	17
<u>1</u> <u>Vorhaben- / Planungsbeschreibung</u>	17
1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes	17
1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	18
1.3 Bedarf an Grund und Boden	18
<u>2</u> <u>Standortbeschreibung / Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete</u>	18
<u>3</u> <u>Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes</u>	19
3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne	19
<u>4.</u> <u>Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt</u>	19
4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB	20
<u>5</u> <u>Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung</u>	20
5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf ...	20
5.1.1 ... die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	20
5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	21
5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	22
5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter	22
5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	22
5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	23
5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	23

5.1.8	... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind	23
5.1.9	... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4	23
5.1.10	... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung	23
5.1.11	... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB	24
<u>6</u>	<u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</u>	24
6.1	Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung	24
6.2	Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes	24
6.3	Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern	25
<u>7</u>	<u>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes</u>	25
<u>8</u>	<u>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben</u>	25
<u>9</u>	<u>Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens</u>	26
9.1	Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB	27
<u>10</u>	<u>Zusammenfassung</u>	27

Anlagen

- A Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches
- B Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB (Wird nach dem Satzungsbeschluss erstellt)

A. Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

0 Ermächtigungsgrundlagen

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58),
- Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615),
- Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498).

1 Anlass der Planung

Anlass für die Planung ist eine Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Ennigerloh durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bau- und Wohnform „Wohnen mit Pferden“. Am Standort Enniger zwischen dem Wohngebiet „Am Raiffeisenring“ und der Sport- und Reitanlage sind wesentliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung einer solchen Bau- und Wohnform gegeben.

Dabei soll Pferdeliebhabern aus den unterschiedlichsten Sparten der Reiterei die Möglichkeit gegeben werden, auf großzügigen Grundstücken das Wohnhaus und die notwendigen Stallungen und Auslaufflächen für das Pferd errichten zu können. Hierzu werden jeweils Grundstücksgrößen von mindestens 2.500 m² benötigt.

Der Kreis Warendorf und die Stadt Ennigerloh sind als Standorte für die Reiterei bekannt. So gibt es in Ennigerloh neben vielen privaten Initiativen und Einrichtungen im Bereich des Pferdesportes und der Pferdehaltung beispielsweise das Reit- und Fahrsport-Trainings-Zentrum Voßmar an der Hoetmarer Straße (K 20).

Das Standortmerkmal bzw. das Angebot „rund um das Pferd“ soll nunmehr um die Idee der Stalltür und der Haustür auf einem Grundstück erweitert werden.

Dabei ist der Standort als Arrondierung des Siedlungsraumes des Ortsteiles Enniger bewusst gewählt, um eine Einbettung des Wohnens mit Pferden in die ländliche Struktur und den Landschaftsraum zu ermöglichen.

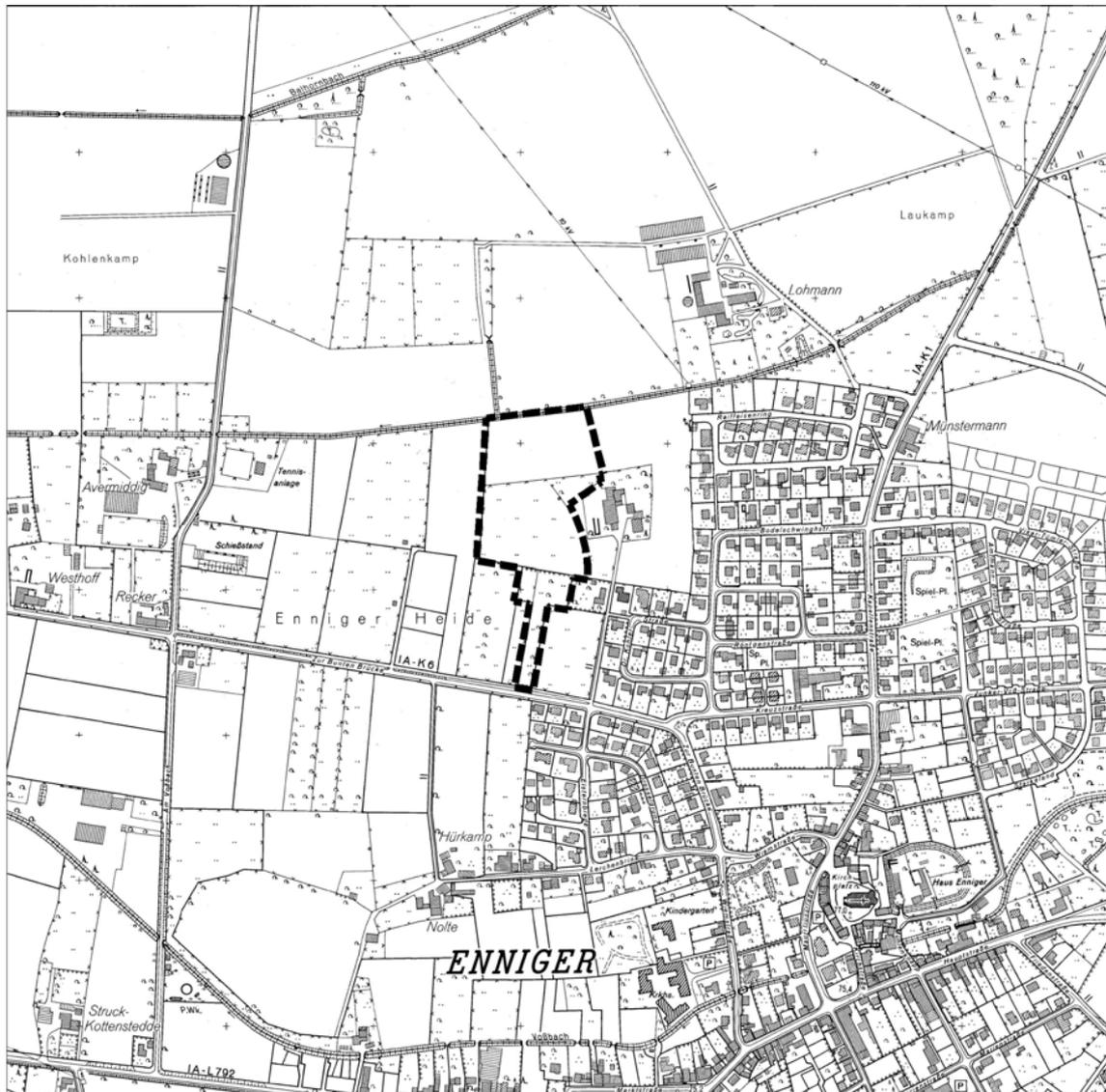
Überdies kann sich eine Einbindung in das landwirtschaftliche Umfeld und die räumliche Nähe zu der vorhandenen Reitanlage als Partner z.B. mit der Lieferung von Heu und Stroh, der Lieferung von Futtermitteln, der Abholung und Entsorgung von Mist etc. ergeben.

Eine planungsrechtliche Beurteilung auf der Grundlage des § 34 BauGB scheidet aufgrund des entstehenden Planungserfordernisses an dieser Stelle aus.

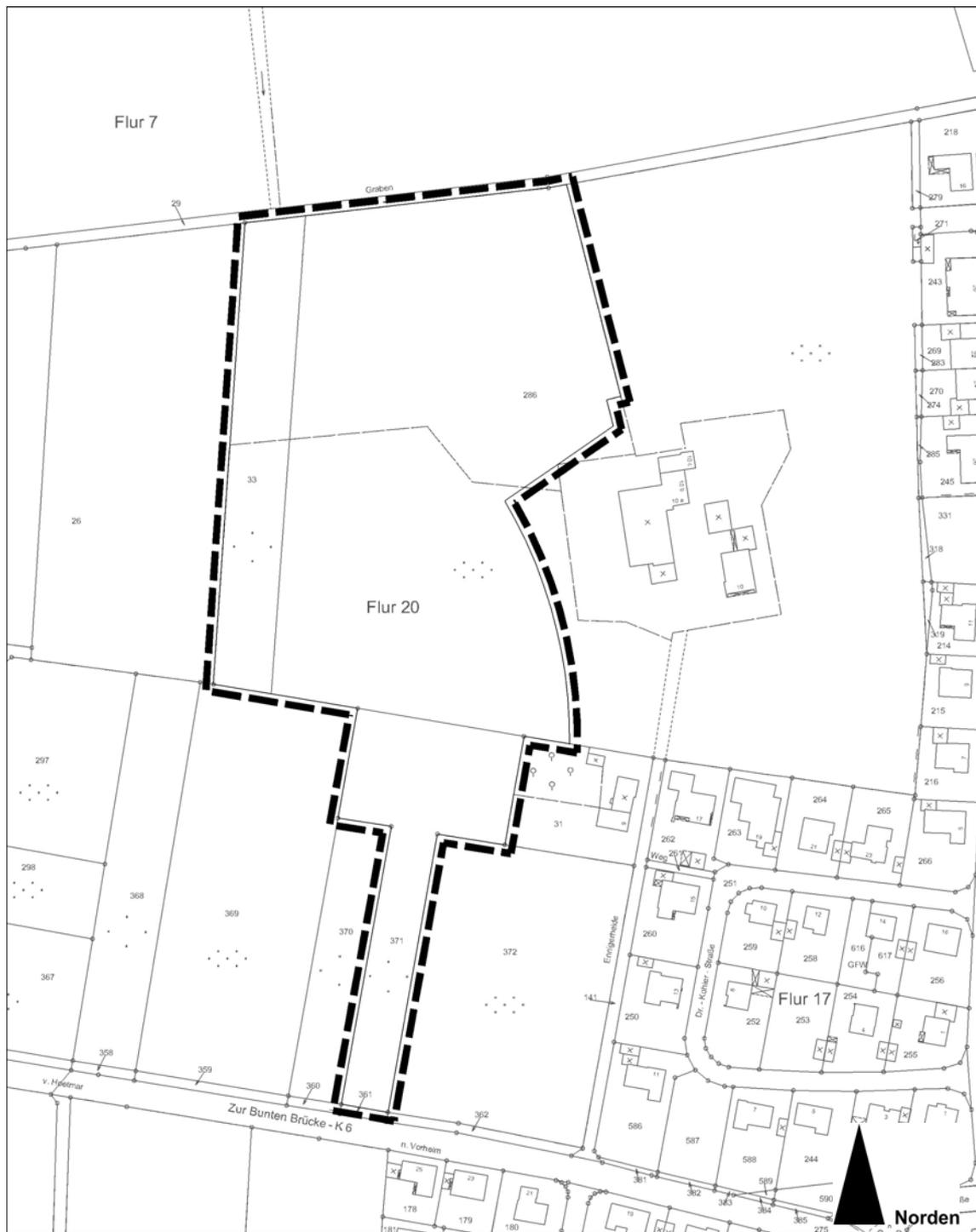
1.1 Geltungsbereich

Der etwa 3,48 ha große Geltungsbereich (Gemarkung Enniger, Flur 20) des Plangebietes umfasst die Flurstücke 371, 33 und 286 - teilweise - entsprechend der nachfolgenden Darstellungen.

Ausschnitt: Deutsche Grundkarte (Maßstab 1 : 10.000)



Lageplan mit räumlichem Geltungsbereich (nicht maßstäblich)



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die südliche Grenze des Flurstückes 29 - Graben;
- Im Osten durch eine rechtwinklige ca. 90 m in südliche Richtung verlaufende Grenze dann ca. 6 m nach westen, ca. 11 m nach Süden und dann ca. 53 m in einer Winkel von ca. 111° nach Südwesten und in einem Bogen mit einem Radius von ca. 195 m und einem Winkel von ca. 95° Richtung Süden auf die nördlichste Grenze des Flurstückes 31,
- Im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstückes 361;

- Im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 370, 369 - teilweise - und 26.

2 Übergeordnete Vorgaben

2.1 Regional- und Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland – als „Agrarbereich“ dargestellt. Eine Änderung entsprechend der Planungsabsicht in die Darstellungen „Wohnsiedlungsbereich für standort- und zweckgebundene Nutzung“ ist notwendig. Zur Anpassung der Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wird eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh ist das Plangebiet zurzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Zur Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 (2) BauGB ist der Flächennutzungsplan in einem Teilbereich (hier: für das Plangebiet) zu ändern. Dieses soll im Rahmen der laufenden Neuauflistung des Flächennutzungsplanes erfolgen, so dass auf eine separate Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB verzichtet wird. Der Bebauungsplan Nr. 422 „Enniger Heide – Wohnen mit Pferden“ wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde (Bezirksregierung Münster) als sog. vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellt, da der Bebauungsplan nicht den beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen dieses Teils des Stadtgebietes nicht entgegensteht.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung innerhalb des Plangebietes als „Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wohnen mit Pferden“ erfolgt zukünftig die entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan anstelle von „Flächen für die Landwirtschaft“.

2.2 Landschaftsplanung

Die Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten nach den Verordnungen des Kreises Warendorf.

2.3 Sonstige Vorgaben

Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben bekannt.

3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Norden als Ackerfläche, im Süden als Weidefläche und teilweise als Grünland genutzt wird. Östlich des Plan-

gebietes liegt eine Hofstelle mit ihren baulichen Anlagen, die durch Bäume und Sträucher eingefasst ist. Innerhalb der Weidefläche befindet sich eine solitäre Baumgruppe.

Nördlich des Plangebietes schließt ein freier, vegetationsarmer Bereich an den das Plangebiet im Norden begrenzenden Graben an. Der Graben wird außerhalb des Plangebietes auf seiner Nordseite durch Strauch- und Baumbewuchs begleitet.

Östlich des Plangebietes grenzt Ackerfläche an, ehe der Rand des Wohngebietes „Am Raiffeisenring“ bzw. an der „Dr.-Kohler-Straße“ beginnt. Diese landwirtschaftliche Fläche soll im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden und mittelfristig für eine Arrondierung der Wohngebiete in Richtung der Hofstelle dienen.

Südlich der Straße „Zur Bunten Brücke“ (K 6) bzw. westlich des Plangebietes setzt sich die offene Landschaft mit der landwirtschaftlichen Nutzung fort. Im Westen reicht diese bis zu der Gemeinbedarfsfläche bzw. Grünfläche mit den Nutzungen Reithalle und Sportanlagen wie Schießstand und Tennisanlage.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

4.1.1 Städtebauliches Konzept und verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes soll über einen Anschluss einer 8,0 m breiten Verkehrsfläche erfolgen. Diese ist bis zum Beginn der Siedlung „Wohnen mit Pferden“ zunächst anbaufrei. Die Breite der Straße ist so dimensioniert, dass ein Begegnungsverkehr für Fahrzeuggespanne und Transporter möglich ist und ein einseitiger separater Gehweg angelegt werden kann. Innerhalb des Siedlungsbereiches kann die Verkehrsfläche ggf. im Mischprinzip vorgesehen werden. Die Verkehrsfläche endet mit einem Platz- / Wendebereich, der das Wenden von LKW (3-achsigen Müllfahrzeug) erlaubt.

Nach Norden, Westen und Osten sind aus dem Wendebereich heraus Fußwege vorgesehen, die langfristig in eine vernetzte Wanderwegekonzeption mit den umgebenden Flächen einbezogen werden sollen. Im Falle des nach Westen verlaufenden Weges ist die Ausbildung als Reitweg mit einer Verlängerung außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Richtung der Reitanlage geplant.

Entlang der Verkehrsfläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen vorgesehen, während im rückwärtigen Bereich der potenziellen Grundstücke Offenland (private Grünfläche) für die Pferdehaltung möglich ist. Dabei wird von einer Haltung von maximal zwei Pferden ausgegangen, so dass Gesamt-Grundstücksgrößen von bis zu 4.000 m² als Regelfall angesehen werden. Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m² festgesetzt. Im Rahmen der Kaufverträge wird sichergestellt, dass eine Errichtung der für die Pferdehaltung notwendigen Anlagen einhergehen muss mit der Errichtung der Wohngebäude. Die Parzellierung von bis zu acht Grundstücken ist realistisch.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der nahegelegenen Reitanlage wird bewusst auf Errichtung von ergänzenden Einrichtungen wie reitsportbezogene Gemeinschaftsanlagen (z.B. Reithallen, Reitplätze oder auf Gastronomie und reitsportbezogenen Einzelhandel) vollständig verzichtet.

Innerhalb des Plangebietes werden gemeinschaftliche Flächen für die Sammlung des Mistes sowie das Abstellen von Pferdetransportern und gemeinschaftlichen Betriebsmitteln vorgesehen.

Die östlich des Plangebietes liegende Hoflage bleibt erhalten; sie bildet einen Mittelpunkt zwischen dem heutigen bzw. zukünftig zu arrondierenden Wohngebiet und dem Gebiet für das „Wohnen mit Pferden“. Eine Einbeziehung der Hofstelle in die zukünftige Entwicklung, beispielsweise für gemeinschaftliche Einrichtungen in Bezug auf die reiterliche Nutzung, ist derzeit nicht absehbar, aber nicht ausgeschlossen.

4.1.2 Ortsgestaltung / Landschaftsbild

Innerhalb des Plangebietes wird eine offene Bauweise erfolgen. Eine kleinmaßstäbliche Bebauung mit einem eingeschossigen Erscheinungsbild soll dem angestrebten dörflichen Charakter des Gebietes gerecht werden. Aus diesem Grund werden Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen für die baulichen Anlagen vorgenommen.

Die baugestalterischen Festsetzungen sollen im Wesentlichen auf die Festsetzung der zulässigen Dachform sowie der Einfriedungen beschränkt werden.

Die Festsetzungen sind aus städtebaulicher Sicht notwendig, da neben der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen mit diesen baugestalterischen Festsetzungen ein städtebaulicher und ortstypischer Zusammenhang der Bebauung und der bestehenden Hofanlage erreicht werden soll.

4.1.3 Grünordnung

Innerhalb des Plangebietes werden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen als private Grünflächen vorgesehen. Diese Flächen sollen als Freiflächen für die Pferdehaltung und Pferdebewegung dienen.

Beidseitig der anbaufreien Erschließungsstraße wird „Straßenbegleitgrün“ festgesetzt.

Die in dem Plangebiet vorhandenen Vegetationsstrukturen werden unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzeptes zum Erhalt gemäß § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB festgesetzt.

Die notwendigen Ausgleichsflächen zur Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt werden außerhalb des Plangebietes (Eingriffsbereich) vorgesehen.

4.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in dem Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet“ -SO- (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ festgesetzt. Die Festsetzung der beabsichtigten, ausschließlich zulässigen Wohnnutzung mit ihrer standort- und zweckgebundenen Nutzung lässt eine Festsetzung nach den anderen Baugebietstypen der BauNVO nicht zu.

In dem für bauliche Zwecke vorgesehenen Teil der privaten Grundstücke des Sondergebietes sind als Nutzungen ausschließlich zulässig:

- Wohngebäude,
- Stallgebäude für Pferde,

- Lagergebäude, Lagerplätze, die dem Zweck der Pferdehaltung dienen,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- Garagen, Carports, Stellplätze.

In den als Gemeinschaftsflächen vorgesehenen Flächen des Sondergebietes (SO_{GM}) sind als bauliche Anlagen allgemein zulässig:

- Garagen, Carports, Stellplätze,
- Lagergebäude, bauliche Anlagen zur Unterbringung von Betriebsmitteln, Lagerplätze, die dem Zweck der Pferdehaltung dienen,

bzw. ausnahmsweise zulässig

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

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.

Der flächenmäßige Anteil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Es wird offene Bauweise bei einer ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Da die offene Bauweise Gebäudelängen von bis zu 50,0 m zulässt, ist eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit entsprechend der Zweckbestimmung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gegeben.

Für die Hauptgebäude (Wohn- und Stallgebäude) wird eine maximale Firsthöhe von 12,00 m bei einer zulässigen Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt. Für die Wohngebäude und die Stallgebäude wird dabei keine Unterscheidung vorgenommen.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl auf maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus beschränkt. Der Anlass ist eine mit der Beschränkung der Wohneinheiten verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und damit eine Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

Zudem wird eine Mindestgrundstückgröße von 2.500 m² festgesetzt, um eine der Zweckbestimmung des Gebietes entsprechende Nutzung der Grundstücke zu erreichen und zu gering dimensionierte Grundstücke zu vermeiden.

4.2.3 Baugestalt

Zur Schaffung und Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes unter Berücksichtigung der angrenzenden vorhandenen Baustrukturen werden Festsetzungen gemäß § 86 der Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauONRW) als baugestalterische Festsetzungen getroffen.

Aufgrund der Integration des Standortes in den Zusammenhang der Bebauungsstruktur werden Regelungen zur Ausgestaltung der Dachform sowie zu Einfriedungen getroffen.

Das Erscheinungsbild der Bebauung soll sich am typischen Ortsbild Ennigers und der umgebenden ländlich geprägten Bebauung orientieren. Deshalb sollen für die Dächer der Hauptgebäude (Wohngebäude, Stallgebäude) nur geneigte Dächer zulässig sein: Sattel-, Walm-, Zeltdächer und Pultdächer.

Mit den Festsetzungen soll nicht in die individuelle Gestaltungsfreiheit der späteren Bauherren eingegriffen werden. Es erscheint aber vor dem Hintergrund der Unkenntnis über die späteren Einzelbauherren im Sinne der Homogenität und Darstellung des Gebietes für das Quartier geboten, hinsichtlich der o.g. Aspekte ein Mindestmaß an Regulierung vorzunehmen.

Die Festsetzungen sind notwendig, da ein städtebaulicher und stadtgestalterischer Zusammenhang mit der vorhandenen Bebauung und ein harmonisches einfügen in die Landschaft erreicht werden soll.

4.3 Auswirkungen der Planung

4.3.1 Belange des Boden- und Gewässerschutzes

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen):

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Erosionen sind bei dem ebenen Gelände mit Ausnahme der umgebenden Böschungen nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes mit Pferden nicht zu erwarten.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme / Nachnutzung der landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund der Integration des Vorhabens in die Kulturlandschaft und den Ansprüchen an die notwendigen projektbedingten Grundstücksgößen nicht zur Verfügung.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden. Im Verzeichnis der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf sind keine entsprechenden Flächen ver-

zeichnet. Es sind keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet grenzt im Norden an den Verlauf eines namenlosen Gewässers (Nr. 2060 Zufluss zum Vossbach).

4.3.2 Belange des Immissionsschutzes

In der Nähe des Plangebietes befinden sich keine emittierenden gewerblichen oder landwirtschaftlichen Betriebe, zu denen bauleitplanerisch Abstände der geplanten Wohnbebauung zu berücksichtigen wären.

Die Straße „Zur Bunten Brücke“ (K 6) verläuft südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rd. 170 m zu der potenziellen Bebauung „Wohnen mit Pferden“.

Besondere bauliche Lärmschutzvorkehrungen werden auch aus Sicht des Verkehrslärmschutzes innerhalb des Plangebietes nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten. Die verkehrliche Belastung, die durch das Plangebiet erzeugt wird, bezieht sich ausschließlich auf den so genannten Anliegerverkehr. Eine umliegender Wohngebiete durch den Anschluss des Plangebietes an die umgebenden Verkehrsflächen ist durch die separate Erschließung des Plangebietes nicht gegeben.

Eine Berücksichtigung der 22. BImSchV kann im Zusammenhang mit der Bauleitplanung somit unterbleiben.

Die Planung sieht die Errichtung von Wohngebäuden mit Anlagen für die Pferdehaltung vor. Eine weitere Großtierhaltung ist nicht zulässig und demnach ausgeschlossen. Bei der privaten Pferdehaltung handelt es sich nicht um eine Massentierhaltung. Bei der Mistlagerung handelt es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden kann. Die Stadt verfolgt bisher den Ansatz, eine gemeinsame Sammelstelle mit entsprechender Entsorgung vorzusehen (Fläche (SO_{GM})). Dies wurde aufgrund der unterschiedlich anfallenden Mengen und entsprechenden Schwierigkeiten bei der „Abrechnung“ in den ersten Gesprächen mit potenziellen Erwerbern jedoch als problematisch eingestuft. Dennoch erfolgt die Option zur Anlage einer solchen Fläche über die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Lagerung hat in geschlossenen Lagergebäuden / Containern als Festmistlagerung zu erfolgen. Eine Geruchsentwicklung über das Plangebiet hinaus ist nicht zu erwarten.

Für die östlich des Plangebietes gelegenen Wohnquartiere ist aufgrund der Hobbytierhaltung keine Geruchsmission zu erwarten. Insbesondere ist nicht davon auszugehen, dass die Immissionswerte der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) erreicht bzw. überschritten werden.

Innerhalb des Plangebietes besteht gegenüber Lärm- und Geruchsmissionen aus benachbarter Pferdehaltung kein Schutzanspruch.

4.3.3 Belange des Landschafts- und Naturschutzes

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Plangebiet ist insgesamt als Biotopkomplex mit geringer Wertigkeit und einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglichen Eingriffen zu bewerten. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage eines mit dem Kreis Warendorf abgestimmten Modells zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem entsprechenden Rahmen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen „Bewertungsrahmens für bestehende und geplante Biotope des Kreises Warendorf“ (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von rd. 1.959,1 Wertpunkten.

Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wird auf externer Kompensationsfläche gem. § 1a (3) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf im weiteren Verfahren erbracht werden.

Die Ausgleichs- und Kompensationsfläche bzw. ein entsprechendes Ersatzgeld wird allen Grundstücken / Flächen innerhalb des Plangebietes zugeordnet (Sammelausgleich), auf denen nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet werden.

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen mit Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB sind wie folgt konkretisiert:

Im Rahmen der Bepflanzungen sind ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölze bzw. Bäume und Sträucher zu verwenden.

Straucharten: Sträucher; Mindestgröße 60 - 100 cm

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schwarzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus communis	Holzapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Rhamnus carthagicus	Kreuzdorn
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Salix aurita	Ohrweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinerea	Grauweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Überhälter, Heister und Hochstämme:

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche

Prunus avium

Vogelkirsche

Ausnahmen von der Festsetzung sind im Einvernehmen mit der Stadt Ennigerloh zulässig.

4.3.4 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Ein Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten ist unter Punkt Hinweise / Kennzeichnungen des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.3.5 Belange der sozialen Infrastruktur

Innerhalb des Plangebietes werden keine Flächen für öffentliche Einrichtungen festgesetzt.

Es werden durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur erwartet.

4.3.6 Belange der technischen Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

Das Plangebiet wird an die regelmäßige städtische Müllabfuhr angeschlossen werden.

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage für das Schmutzwasser ist technisch möglich.

Die Entwässerung soll in Trennkanalisation erfolgen.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW ist das anfallende Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Aufgrund der Einstufung des Plangebietes als Wohngebiet (mit Pferden) wird die Beschaffenheit des Niederschlagswassers als unbelastet beurteilt.

Nach derzeitiger Planung soll die Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem Regenrückhaltebecken, gemeinsam mit dem Regenwasser aus dem „Raiffeisenring“ erfolgen, mit anschließender Einleitung über den Vorfluter Nr. 2060 in den Vossbach.

Die Schmutzwasserentwässerung soll nach heutigem Kenntnisstand mittels Druckleitung in die Straße „Raiffeisenring“ erfolgen.

Der Ringschluss zwischen „Raiffeisenring“ und der Straße „Zur bunten Brücke“ über das Plangebiet wird im Osten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Hinblick auf den Anschluss an den „Raiffeisenring“ vorgesehen. Hierzu sind noch Abstimmungen mit dem betroffenen Grundstückseigentümer zu führen. Betroffen ist landwirtschaftliche Fläche östlich des Plangebietes. Nach Verlegung des Ringschlusses ist eine landwirtschaftliche Nutzung weiterhin sicherzustellen. Die grundbuchrechtliche Sicherung zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes. Entsprechende Festsetzungen mit einer Erweiterung des Plangebietes bzgl. der zu sichern-

den / zu planenden Leitungstrasse werden nicht vorgenommen, da für die Lage der Trasse noch Detailplanungen notwendig sind.

Mit dem Ringschluss erlaubt sich eine Sicherstellung der Löschwasserversorgung von 48 m³/h.

Ennigerloh / Bielefeld, im Juni 2007

Verfasser

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

B. Umweltbericht

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung)

0 Allgemeine Vorbemerkungen

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- Des gegenwärtigen Wissensstandes,
 - den allgemein anerkannten Prüfmethode n sowie
 - dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes
 - die ermittelten Belange des Umweltschutzes und
 - der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen
- und somit nur die absehbaren Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB

mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB), verwiesen.

Der Umweltbericht ist entsprechend dem jeweiligen Verfahrens- und Kenntnisstand ggf. fortzuschreiben.

1 Vorhaben- / Planungsbeschreibung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplanes

Anlass für die Planung ist eine Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Ennigerloh durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bau- und Wohnform „Wohnen mit Pferden“. Am Standort Enniger zwischen dem Wohngebiet „Am Raiffeisenring“ und der Sport- und Reitanlage sind wesentliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung einer solchen Bau- und Wohnform gegeben.

1.2 Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird in dem Bebauungsplan „Sonstiges Sondergebiet“ -SO- (§ 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Wohnen mit Pferden“ festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, Stallgebäude für Pferde, Lagergebäude, Lagerplätze, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Garagen, Carports, Stellplätze.

Der flächenmäßige Anteil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden aufgrund der Flächenbilanz beträgt:

• Plangebiet:	34.774 m ²	100%
• für bauliche Zwecke vorgesehener Teil der privaten Grundstücke des Sondergebietes:	13.211 m ²	38,0 %
• zu den privaten Grundstücken des Sondergebietes gehörende private Grünflächen:	12.318 m ²	35,4 %
• Gemeinschaftsflächen vorgesehenen Flächen des Sondergebietes (SO _{GM}):	3.042 m ²	8,7 %
• Verkehrsfläche	4.371 m ²	12,6 %
• Verkehrsbegleitgrün	1.832 m ²	5,3 %

2 Standortbeschreibung / Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Norden als Ackerfläche, im Süden als Weidefläche und teilweise als Grünland genutzt wird. Östlich des Plangebietes liegt eine Hofstelle mit ihren baulichen Anlagen, die durch Bäume und Sträucher eingefasst ist. Innerhalb der Weidefläche befindet sich eine solitäre Baumgruppe.

Nördlich des Plangebietes schließt ein freier, vegetationsarmer Bereich an den das Plangebiet im Norden begrenzenden Graben an. Der Graben wird außerhalb des Plangebietes auf seiner Nordseite durch Strauch- und Baumbewuchs begleitet.

Östlich des Plangebietes grenzt Ackerfläche an, ehe der Rand der Wohngebietsfläche „Am Raiffeisenring“ bzw. an der „Dr.-Kohler-Straße“ beginnt. Diese landwirtschaftliche soll im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden und mittelfristig für eine Arrondierung der Wohngebiete in Richtung der Hofstelle dienen.

Südlich der Straße „Zur bunten Brücke“ (K 6) bzw. westlich des Plangebietes setzt sich die offene Landschaft mit der landwirtschaftlichen Nutzung fort. Im Westen reicht diese bis zu der Gemeinbedarfsfläche bzw. Grünfläche mit den Nutzungen Reithalle und Sportanlagen wie Schießstand und Tennisanlage.

3 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes

Gemeindeeigene Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die Bauleitplanung sind nicht in einem gesonderten „Umwelt-Zielplan“ dargelegt.

3.1 Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches hinaus bestehen keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne.

Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten wie folgt zu berücksichtigen:

Bodenschutzrecht:

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBoSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden bei der Planung berücksichtigt.

Immissionsschutzrecht:

Belange des Immissionsschutzes (DIN 18005, TA Lärm) werden durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt.

Naturschutzrecht:

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird auf externer Kompensationsfläche gem. § 1a (3) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf erbracht.

Denkmalschutzrecht:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Eintragungen von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, vor.

Fachpläne:

Belange anderer umweltrelevanter Fachplanungen sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

4 Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt

Der Umfang und der Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wird auf der Grundlage des gegenwärtigen Wissensstandes und entsprechend dem Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes vorgenommen: Wohnbebauung mit Pferdehaltung in offener Bauweise ohne emittierende Betriebe und Anlagen auf einer Ackerfläche.

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage eines mit dem Kreis Warendorf abgestimmten Modells zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung - Ahlener Modell- und einem entsprechenden Bewertungsrahmen (siehe Anlage A).

4.1 Äußerungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB

Zur Festlegung der Erforderlichkeit von Umfang und Detaillierungsgrad für die Ermittlung der Belange der Umwelt sind von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Äußerungen gemacht worden:

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen des Planverfahrens gem. § 4 (1) BauGB (Beteiligung der Behörden) keine Pläne / Unterlagen mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen zur Verfügung gestellt worden:

5 Beschreibung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung

Bei der Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB ergibt sich folgende

5.1. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes in Bezug auf

...

5.1.1 ... die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Planung:

Mit dem Verlust der vorhandenen Ackerfläche geht potenzieller Nahrungs- und Rückzugsraum für die Avifauna sowie für (Klein-)säuger, Käfer und Insekten verloren, ohne dass hier besondere Vorkommen betroffen wären. Der Fauna verbleibt die im Umfeld des Plangebietes verbleibende offene Landschaft weiträumig erhalten. Es sind im Wesentlichen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere zu erkennen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Plangebiet ist als Biotopkomplex mit geringer Wertigkeit und einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglichen Eingriffen zu bewerten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Biotoptypen mit mittlerer bis hoher Wertigkeit. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen zu erkennen.

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Erosionen sind bei dem ebenen Gelände mit Ausnahme der umgebenden Böschungen nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Siedlungsgebietes nicht zu erwarten.

Schutzwürdige Böden werden durch die Planung in Anspruch genommen (lt. Karte des Geologischen Dienstes NRW). Es handelt sich in Ennigerloh bei der überwiegenden Mehrzahl um Böden mit einer hohen Bodenwertzahl.

Mit der baulichen Nutzung des Plangebietes wird es in Teilbereichen zu einer Verdichtung

und somit einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion kommen, die jedoch aufgrund der GRZ von 0,4 gering ist.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu erkennen.

Belange des Gewässerschutzes sind durch die Planung nach heutigem Kenntnisstand nicht berührt. Das Plangebiet befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet / Heilquellenschutzgebiet.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu erkennen.

Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft zu erkennen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen, die unvermeidbar mit einer Bebauung einhergehen, nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Da die geplante Bebauung locker bleiben soll, wird sich die mikroklimatische Situation im Plangebiet gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern.

Es wird faktisch zu einer Wandlung eines Freiflächenklimatops zu einem Stadtrandklimatop kommen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima zu erkennen.

Mit dem heute bereits vorhandenen gewachsenen Siedlungsbereich östlich des Plangebietes ist der Bereich bereits durch Bebauung geprägt. Die Bebauung soll auf großzügigen Grundstücken als Gehöftstruktur mit Frei- / Weideflächen entstehen, so dass eine Inanspruchnahme des Landschaftsraumes hier zu vertreten ist. Die Zugänglichkeit zu dem Kultur- / Naherholungsraum und der offenen freien Landschaft bleibt im Anschluss an das Plangebiet bestehen.

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft zu erkennen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden, der temporäre Verlust von Nahrungs- und Rückzugsraum für die Tierwelt, der Verlust der Bodenfunktion in Teilen des Plangebietes sowie die Veränderung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes.

5.1.2 ... Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Der Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt. Im Plangebiet bzw. innerhalb der näheren Umgebung befinden sich keine nach den Bestimmungen des Landschaftsgesetzes besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft. Dies trifft ebenso auf FFH- oder Vogelschutzgebiete nach dem Europäischen Schutzgebietsgesetz „Natura 2000“ zu.

5.1.3 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Planung:

Die Planung sieht die Errichtung von Wohngebäuden mit Anlagen für die Pferdehaltung vor. Eine weitere Großtierhaltung ist nicht zulässig und demnach ausgeschlossen. Bei der privaten Pferdehaltung handelt es sich nicht um eine Massentierhaltung. Eine Geruchsentwicklung über das Plangebiet hinaus ist nicht zu erwarten. Für die östlich des Plangebietes gelegenen Wohnquartiere ist aufgrund der Hobbytierhaltung keine Geruchsimmission zu erwarten. Insbesondere ist nicht davon auszugehen, dass die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) erreicht bzw. überschritten werden.

Die vorhandenen Wegeverbindungen werden im Rahmend der Bauleitplanung ergänzt, so dass das Teilschutzgut Erholung nicht beeinträchtigt wird.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.4 ... Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Planung:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

Für die Wohnbebauung ergibt sich mit der geplanten offenen Bauweise aufgrund der Maßstäblichkeit ein verträglicher Übergang zum Landschaftsraum.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter kann sich somit nicht einstellen.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung sind die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.5 ... die Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Planung:

Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet mit Pferdehaltung nicht zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes besteht gegenüber Lärm- und Geruchsimmissionen aus benachbarter Pferdehaltung kein Schutzanspruch.

Es ist kein produzierender Betrieb im Plangebiet mit gewerblichen Abfällen vorgesehen. Die Abfallsammlung erfolgt am Vorhabenort / im Plangebiet mit einem Anschluss an die gemeindliche Müllabfuhr.

Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern genauso zu beurteilen wie bei einer Durchführung der Planung.

5.1.6 ... die Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Ausrichtung der Gebäude in dem Plangebiet kann so gewählt werden, dass solar-energetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solar-energienutzung ermöglicht.

Es wird offene Bauweise mit einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Topografie, der lokalen Windverhältnisse und der potenziellen Grundstücksgrößen scheidet eine gegenseitige Verschattung der Baugrundstücke weitgehend aus.

5.1.7 ... die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

Die Belange der Landschaftsplanung und anderer umweltrelevanter Fachplanungen sind durch die Bauleitplanung nicht berührt.

5.1.8 ... die Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung festgesetzt sind

Der Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

5.1.9 ... die Wechselwirkungen zwischen den Belangen 5.1.1, 5.1.3 und 5.1.4

Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
 - den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung,
 - den umweltbezogenen Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- sind durch die Planung nicht gegeben.

5.1.10 ... die Bodenschutzklausel einschließlich der Berücksichtigung von Flächenrecycling, Nachverdichtung und sonstige Innenentwicklung

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf der Grundlage der vorgesehenen Planung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß begrenzt. Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes mit der Pferdehaltung, die keine Massentierhaltung bedeutet, nicht zu erwarten.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme / Nachnutzung der landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund der Integration des Vorhabens in die Kulturlandschaft und den Ansprüchen an die notwendigen projektbedingten Grundstücksgrößen nicht zur Verfügung.

5.1.11 ... die Umwidmungssperrklausel gem. § 1a (2) BauGB

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden nur in dem für den Planungsanlass notwendigen Umfang genutzt. Die Inanspruchnahme der Flächen ist aus Gründen der Wohnsiedlungsentwicklung mit der Pferdehaltung und der Erschließung notwendig. Waldfläche wird durch die Planung nicht tangiert.

6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung

Mit der Planung werden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt vorbereitet. Diese Eingriffe sind zu bilanzieren und der Ausgleich bzw. die Kompensation im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in das Verfahren und die Abwägung einzustellen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Plangebiet ist insgesamt als Biotopkomplex mit geringer Wertigkeit und einer geringen Empfindlichkeit gegenüber möglichen Eingriffen zu bewerten. Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage eines mit dem Kreis Warendorf abgestimmten Modells zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem entsprechenden Rahmen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen „Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Biotope des Kreises Warendorf“ (siehe Anlage A), ergibt sich ein rechnerisches Defizit von rd. 1.959,1 Wertpunkten.

Der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt wird auf externer Kompensationsfläche gem. § 1a (3) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf im weiteren Verfahren erbracht werden.

6.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes

Es sind nach heutigem Kenntnisstand keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen. Die Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Es sind nach heutigem Kenntnisstand keine technischen Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

6.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale und Gartendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme / Nachnutzung der landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund der Integration des Vorhabens in die Kulturlandschaft und den Ansprüchen an die notwendigen projektbedingten Grundstücksgrößen nicht zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von Wohnbau land sowie der Pferdehaltung und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

8 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt auf der Grundlage eines mit dem Kreis Warendorf abgestimmten Modells zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und einem entsprechenden Rahmen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie der Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen „Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Biotope des Kreises Warendorf“.

Zu folgendem Themenfeld fehlen detaillierte Kenntnisse bzw. Gutachten:

- Floristische und faunistische Detailerhebungen sowie
- Lufthygienische, immissionstechnische und mikroklimatische Untersuchungen.

Die Untersuchungen / Gutachten sind entbehrlich, da nach heutigem Kenntnisstand durch Beibringung der Unterlagen hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkung keine anderen als die erfolgten Schlüsse zu erwarten sind.

9 Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitoring gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens

Gemäß § 4c BauGB soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,
- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen

erfolgen.

Da mit der Planung (Wohnbebauung in offener Bauweise ohne emittierende Betriebe und Anlagen auf einer Ackerfläche) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Ennigerloh geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt. Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßem „Bewohnen“ des neuen Siedlungsbereiches nicht zu erwarten

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen. Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ggf. auftretende Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Des Weiteren wird der Aufmerksamkeit der innerhalb des Plangebietes und dessen Umfeld wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevante Auffälligkeiten der Gemeinde melden.

Umweltrelevante Festsetzungen werden nicht getroffen, so dass eine Vollzugskontrolle nicht notwendig ist. Die generelle Vollzugskontrolle der Festsetzungen kann durch die Stadt Ennigerloh und / oder den Kreis Warendorf erfolgen. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst ein Erfüllen / Umsetzen der Festsetzungen auf der Grundlage des jeweils anzuzeigenden / zu stellenden Bauantrages vorausgesetzt wird.

Eine Prognosekontrolle der getroffenen Annahmen bzgl. der Entwicklung des Fahrverkehrs kann auf der Grundlage einer laufenden Beobachtung durch die Stadt Ennigerloh erfolgen.

Das Monitoring unvorhersehbarer planbedingter Umweltauswirkungen hat durch die betreffenden Umweltbehörden zu erfolgen (Methoden zur Überwachung des einschlägigen Grenz- und Richtwertkataloges).

Die Stadt Ennigerloh betreibt kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem und ist daher auf die o.g. Zulieferung von Informationen angewiesen.

9.1 Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Stadt Ennigerloh nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zu unterrichten haben, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

10 Zusammenfassung

Anlass für die Planung ist eine Attraktivitätssteigerung des Wohnstandortes Ennigerloh durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bau- und Wohnform „Wohnen mit Pferden“. Am Standort Enniger zwischen dem Wohngebiet „Am Raiffeisenring“ und der Sport- und Reitanlage sind wesentliche Voraussetzungen für eine erfolgreiche Entwicklung einer solchen Bau- und Wohnform gegeben.

Aus diesem Anlass ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

In den jeweiligen einzelnen Schutzbereichen

- Mensch,
- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Luft,
- Klima,
- Landschaft
- Kulturgüter- und sonstige Sachgüter

sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Hinsichtlich der Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern sind keine verbleibenden, erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des zu erwartenden Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt wird außerhalb des Plangebietes erbracht werden.

Es sind nach heutigem Kenntnisstand keine bauplanungsrechtlichen bodenschutzrelevanten Kennzeichnungen vorzusehen. Belange des Immissionsschutzes werden durch die Planung nicht berührt.

Es sind nach heutigem Kenntnisstand keine technischen Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Stadtgebietes stehen außer der Inanspruchnahme / Nachnutzung der landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Nutzbare Brachflächen sind nicht vorhanden. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund der Integration des Vorhabens in die Kulturlandschaft und den Ansprüchen an die notwendigen projektbedingten Grundstücksgrößen nicht zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes unter Berücksichtigung des Zieles der Schaffung von Wohnbauland sowie der Pferdehaltung und deren zweckmäßiger Erschließung hätten ausschließlich Auswirkungen auf die Form der inneren Erschließung und damit keine anderen Auswirkungen bzgl. der Umwelterheblichkeit als die in diesem Bericht dargestellten.

Ennigerloh / Bielefeld, im Juni 2007

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Anlage

A	Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches
----------	--

Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar:

Biotoptypen Bestand (nach Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen des Kreises Warendorf)	Fläche in qm	Wertfaktor Bestand	resultierende Werteinheiten
Ackerfläche (Nr. 4 intensiv bewirtschaftete Ackerfläche)	33.844	0,3	10.153,2
Erhalt Hecken (Nr. 18 Anpflanzungen, Hecken, Eingrünungen)	882	0,7	617,4
Erhalt Einzelbäume (Nr. 19 Einzelbaum, Baumgruppe, Allee)	48	2,0	96
GESAMT	34.774		10.866,0

Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Planungsbewertung wie folgt dar:

Biotoptypen Planung (nach Bewertungs- rahmen für beste- hende und geplante Flächennutzungen des Kreises Wa- rendorf)	Fläche in qm	Wertfaktor Planung	resultierende Werteinheiten
Überbaubare Flä- che = 40 % vom Nettobauland 16.250 qm im SO- Gebiet (Nr. 1 (I) Versiegelte Fläche)	6.500 (GRZ 0,4 bei Net- tobauland 16.250 qm im SO-Gebiet)	0	0
Straßenfläche / Verkehrsfläche (Nr. 1 (II) Versiegelte Fläche)	3.485	0	0
Fußwege (Nr. 2 Wasserge- bundene Decke, Pflasterfläche)	886	0,1	88,6
Garten = 60 % vom Nettobauland 16.250 qm im SO- Gebiet (Nr. 6 Gar- tenfläche, private Grünfläche, Haus- garten)	9.750 9.043	 0,3	 2.712,9
private Grünfläche (Nr. 9 intensive Grünlandnutzung)	12.130	0,4	4.852,0
Erhalt Hecken (Nr. 18 Anpflanzun- gen, Hecken, Ein- grünungen)	882	0,7	617,4
Erhalt Einzelbäume (Nr. 19 Einzelbaum, Baumgruppe, Allee)	48	2,0	96
Straßenbegeleit- grün (Nr. 23 Ver- kehrsrgrün)	1.800	0,3	540,0
GESAMT	34.774		8906,9

Ausgangszustand des Plangebietes vor den Festsetzungen des B-Planes:	10.866,0 Wertpunkte
Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes:	8.906,9 Wertpunkte
Differenz extern zu kompensieren und auszugleichen:	1.959,1 Wertpunkte

Zustand des Plangebietes gemäß den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



Anlage

B	Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB
----------	---

(Wird nach dem Satzungsbeschluss erstellt)

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

- a) Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden**

- b) Gründe, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde**

(Wird nach dem Satzungsbeschluss erstellt)