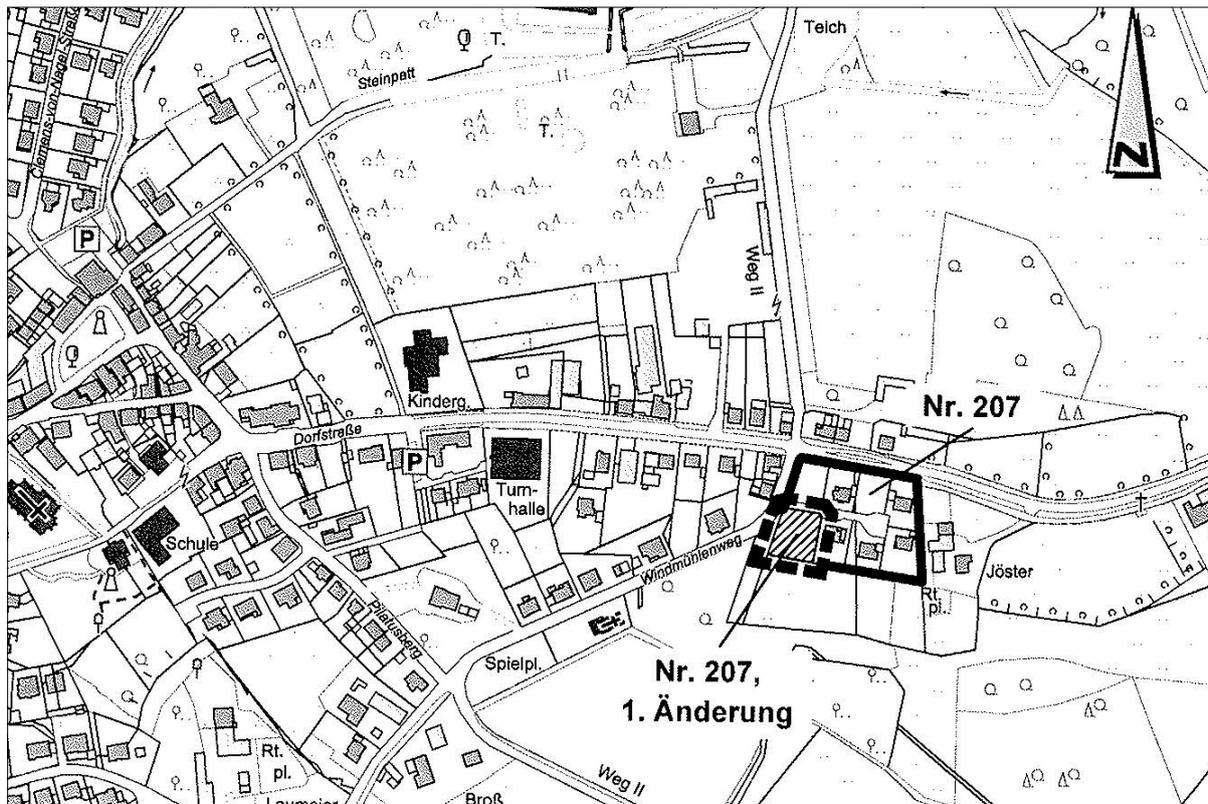


ENNIGERLOH



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Windmühlenweg“

Ortsteil: Ostenfelde
Plangebiet: Im Osten der Ortschaft Ostenfelde; südlich der Straße „Uhr's Knäppken“, östlich des Windmühlenweges



Begründung

Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld
Tel 05205-3230; Fax -22679
E-Mail: info@dhp-sennestadt.de

24.10.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben	4
1.1	Anlass der Planung und Planungsziel	4
1.2	Verfahren	5
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	5
1.4	Derzeitige Situation	6
1.5	Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Vorgaben	6
1.5.1	Raumordnung und Landesplanung (Regionalplan)	6
1.5.2	Flächennutzungsplan	6
1.5.3	Naturschutzrechtliche Belange	7
1.5.4	Rechtskräftiger Bebauungsplan	7
2	Planungskonzept	8
3	Festsetzung des Bebauungsplanes	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche	9
3.3	Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen / Erschließung	9
3.4	Baugestalterische Festsetzungen	10
3.5	Grünordnung	10
4	Belange der Umwelt	11
4.1	Artenschutz	13
5	Ver- und Entsorgung	14
5.1	Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung	14
5.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	14
5.3	Abfallbeseitigung	14
6	Auswirkungen der Planung	14
6.1	Belange des Immissionsschutz	14
6.2	Belange des Boden- und Gewässerschutz	14
6.3	Belange des Klimaschutzes	15
6.4	Belange der Landwirtschaft	16
7	Hinweise	16
7.1	Bodenschutz und Altlasten	16
7.2	Denkmalschutz	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild des Änderungsbereiches, Flurstück 476, Flur 18; Ausschnitt ohne Maßstab (Quelle: Tim Online).....	6
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh; Ausschnitt ohne Maßstab	7
Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 207 „Windmühlenweg“, Änderungsbereich; ohne Maßstab.....	8

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Windmühlenweg“

Ortsteil: Ostenfelde
Plangebiet: Im Osten der Ortschaft Ostenfelde; südlich der Straße „Uhr's Knäppken“, östlich des Windmühlenweges

Verfahrensstand: Entwurf - Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i.V.m § 13a BauGB

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Anlass der Planung und Planungsziel

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 207 „Windmühlenweg“ in Ennigerloh-Ostenfelde stellt die Grundlage für eine kleinräumliche Weiterentwicklung der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Siedlung an der Straße „Uhr's Knäppken“ dar.

Das Plangebiet verfügt somit über das Potenzial zur Innenentwicklung bzw. zur Nachverdichtung des Siedlungsgebietes. Aufgrund der Lage im Innenbereich und vor dem Hintergrund des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a (2) BauGB ist die Aktivierung dieser Fläche für Wohnbauzwecke städtebaulich sinnvoll. So wird die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich gemindert und die vorhandene technische Infrastruktur sinnvoll mit genutzt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan sieht für das Flurstück 476 keine überbaubare Grundstücksfläche vor. Diese Plandarstellung beruht auf den damals gültigen notwendigen Abständen von Wohnbebauung zu Waldflächen. Die frühere Vorschrift des § 46 Landesforstgesetz ist mittlerweile entfallen. Nach dieser Vorschrift war die Errichtung einer baulichen Anlage im Wald oder in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand, mit der die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstelle verbunden ist, nur mit Genehmigung der Forstbehörde zulässig. Die Norm ist im geltenden Landesforstgesetz nicht mehr enthalten.

Auch der sog. Waldabstandserlass NRW, der eine Regelentfernung von 35,00 m zwischen Wald und Bebauung vorsah, ist nicht mehr anzuwenden.

Die Stadt Ennigerloh macht mit dieser Bauleitplanung von der Möglichkeit Gebrauch einen vorhandenen Bauwunsch, welcher mit dem derzeit bestehenden Baurecht nicht vereinbar ist, durch die Bauleitplanung dieses entsprechende Baurecht zu schaffen. Dies liegt im zulässigen Spektrum des planerischen Gestaltungsspielraumes der Kommune, sodass bei einer positiven Reaktion auf bestimmte Ansiedlungs- / Entwicklungswünsche der darauf bezogenen Planung nicht von vornherein die städtebauliche Rechtfertigung fehlt. Entscheidend für die Frage der Beachtung der Erfordernisse des § 1 (3) BauGB ist allein, ob die jeweilige Planung, mag sie mittels Antrag von privater Seite initiiert worden sein oder nicht, in ihrer konkreten Ausgestaltung darauf ausgerichtet ist, den betroffenen Raum sinnvoll städtebaulich zu ordnen. Dieses ist hier der Fall, indem eine Fläche, welche ehemals dem Waldabstandserlass zufiel, nun der Innenentwicklung und Nachverdichtung der bestehenden Wohnbausiedlung zugeführt werden soll.

Somit ist es sinnvoll das Flurstück Nr. 476 der Nutzung als Wohnbaufläche zuzuführen.

Für das Grundstück liegt ein Bauantrag für ein Einzelhaus vor. Da für dieses Grundstück nach rechtsverbindlichem Bebauungsplan derzeit kein Baurecht besteht, ist es notwendig den Bebauungsplan Nr. 207 dahingehend zu ändern.

Dies erscheint städtebaulich sinnvoll. Gründe für die Freihaltung der Fläche bestehend nicht mehr, sodass bauplanungsrechtlich ermöglicht werden soll, die straßenbegleitende Bebauung an der Südseite der Straße „Uhr's Knäppken“ zu komplettieren.

1.2 Verfahren

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh am 24.04.2017 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Windmühlenweg“ gem. § 2 BauGB beschlossen.

Gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit, bei der Mobilisierung von Bauland im Innenbereich das beschleunigte Bebauungsplanverfahren anzuwenden. Der Bebauungsplan Nr. 207 „Windmühlenweg“ soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch die Bebauungsplanänderung nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

- Die Planung dient der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum,
- Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung,
- Die zulässige Grundfläche nach BauNVO innerhalb des Änderungsbereiches liegt unter 20.000 m² (Änderungsbereich: 1.033 m²),
- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit der Planung ist keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000: FFH-Gebiete / Europäische Vogelschutzgebiete) verbunden.

Es sind darüber hinaus keine weiteren Bebauungspläne im Umfeld des Plangebietes für eine Aufstellung oder Änderung vorgesehen bzw. es ist keine Änderung der in benachbarten Bebauungsplänen festgesetzten Grundflächenzahl in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung vorgesehen. Somit sind im vorliegenden Fall für die Bestimmung der Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB keine weiteren Grundflächen relevant.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Windmühlenweg“ umfasst das Flurstück 476, Flur 18, Gemarkung Ostenfelde, Gemeinde Ennigerloh. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,1 ha (1.033 m²) und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: Durch die Erschließungsstraße „Uhr's Knäppken“ (Flurstück 513),
Im Osten: Durch das Flurstück 475,
Im Süden: Durch das Flurstück 458,
Im Westen: Durch das Flurstück 31, sowie anschließend durch den Windmühlenweg

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird gem. § 9 (7) BauGB im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

1.4 Derzeitige Situation

Die derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches stellt sich als Grünfläche dar. Das Grundstück ist somit baulich ungenutzt.

Nördlich wird der Änderungsbereich von der Erschließungsstraße „Uhr's Knäppken“, Flurstück 513, begrenzt. Östlich schließt sich die Wohnbebauung an der Straße „Uhr's Knäppken“ an das Plangebiet an.

Südlich grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche an das Grundstück an. Westlich und weiter südlich befindet sich eine ausgeprägte Gehölzstruktur, welche sich in den westlichen Randbereichen auf das zu überplanende Flurstück ausdehnt.



Abbildung 1: Luftbild des Änderungsbereiches, Flurstück 476, Flur 18; Ausschnitt ohne Maßstab (Quelle: Tim Online)

1.5 Übergeordnete Planungen / Planungsrechtliche Vorgaben

1.5.1 Raumordnung und Landesplanung (Regionalplan)

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Münster ist der Geltungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich verzeichnet. Somit entspricht die Planung den Vorgaben des Regionalplanes und erfüllt das Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB.

1.5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh ist der Bereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend wird die Änderung gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Nordwestlich, nördlich und östlich ist das Plangebiet von Wohnbauflächen umgeben. Die südwestlich angrenzende Fläche ist als „Waldfläche“ dargestellt. Südlich an das Plangebiet grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an.

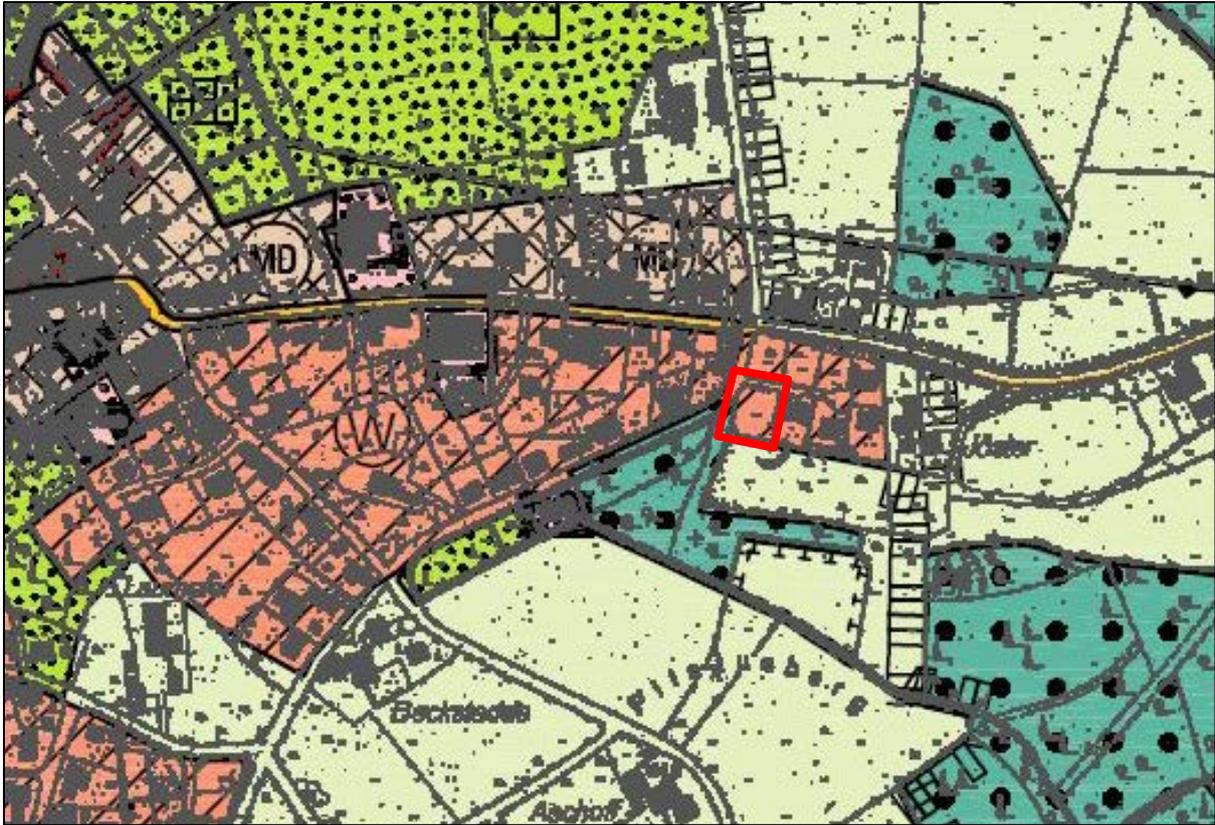


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh; Ausschnitt ohne Maßstab

1.5.3 Naturschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet selbst befinden sich keine verzeichneten Gebiete mit naturschutzrelevanten Belangen.

In einer Entfernung von ca. 60 m befindet sich in nördlicher Richtung, an der Nordseite der Dorfstraße, die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet „Hohes Kreuz, Vornholz, Geisterbach“ (LSG-4114-025) und in südlicher Richtung in ca. 50 m Entfernung das Verbundsystem „Wald- und Grünland-Komplexe im Einzugsbereich von Baarbach und Beilbach“ (VB-MS-4014-003).

Durch die Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet sowie das Verbundsystem zu erwarten.

1.5.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 207 „Windmühlenweg“ erlangte am 30.07.1982 gem. § 10 (3) BauGB seine Rechtskraft.

Dieser sieht für das Flurstück 476 keine überbaubare Grundstücksfläche vor. Der festgesetzte Gebietscharakter „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht bereits der Zielplanung.

In den benachbarten Baufenstern wurden Festsetzungen zu Art und Maß der Bebauung sowie zur Gestaltung getroffen. Es wurde eine eingeschossige, offene Bauweise mit Einzelhausbebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde auf 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 0,5 festgesetzt. Bezüglich der baulichen Gestaltung wurden die Dachformen auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° beschränkt. Die Hauptfirstrichtung wurde auf eine Ost-West-Ausrichtung vorgeschrieben.



Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 207 „Windmühlenweg“, Änderungsbereich; ohne Maßstab

2 Planungskonzept

Das Konzept der Planung sieht die Schaffung von Baurecht auf dem Flurstück Nr. 476, Flur 18, vor. Für diesen Bereich des Bebauungsplanes sind im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 sollen diese für das genannte Flurstück festgesetzt werden. Die Baugrenzen sollen somit von dem östlich angrenzenden Grundstück in westliche Richtung erweitert werden, sodass die straßenbegleitende Bebauung erweitert und das Eckgrundstück einer Bebauung zugeführt werden kann, die die vorhandene Bebauung städtebaulich und stadtgestalterisch sinnvoll ergänzt.

3 Festsetzung des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich, unverändert zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Demnach sind gem. § 4 (2) BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 4 (3) BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Im Zuge dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die zulässigen Nutzungen im WA differenziert geregelt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein WA ohne besondere Zulässigkeitsregelung der Nutzungen festgesetzt.

Mit dem Ausschluss der unter § 4 (3) Ziffer 1 – 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, wird eine Minimierung des Ziel- und Quellverkehrs erreicht. Dieser würde ggf. zu Nutzungs- und Immissionsschutzkonflikten in der Nachbarschaft führen. Zudem passen diese Anlagen bzw. Nutzungen aufgrund ihres höheren Flächenbedarfes und ihrer baulichen Struktur nicht in dieses Gebiet.

Mit den zulässigen baulichen Nutzungen fügt sich die Planung in das bestehende Wohnumfeld sowie in die Lage am Siedlungsrand der Ortslage Ostenfelde ein.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / überbaubare Grundstücksfläche

Vorgeschrieben ist die offene Bauweise. Aus städtebaulichen sowie gestalterischen Gründen werden, wie im gesamten rechtskräftigen Bebauungsplan, nur Einzelhäuser zugelassen. Ebenso ist die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 207 „Windmühlenweg“ entsprechend wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt und entspricht damit der nach § 17 BauNVO zulässigen GRZ für allgemeine Wohngebiete und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die angrenzenden Flächen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls auf 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung einer GFZ von 0,5 im bestehenden Bebauungsplan ist aufgrund der BauNVO von 1977 erfolgt. Heute ist eine GFZ welche größer ist als die GRZ nicht mehr notwendig. Diese Festsetzung geht mit der vorgeschriebenen maximalen Zahl der Vollgeschosse einher.

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes soll sich somit an der unmittelbar benachbarten Bebauung und deren Charakter orientieren. Dies wird mit den vorangegangenen Festsetzungen gewährleistet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen / Erschließung

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Doppelgaragen sind in ihrer Gestaltung einheitlich auszuführen.

Die Erschließung des Grundstückes ist bereits gesichert. Diese erfolgt über die nördlich angrenzende Stichstraße „Uhr's Knäppken“. Zur westlichen Grundstücksgrenze wird zur Straße „Windmühlenweg“ ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

3.4 Baugestalterische Festsetzungen

Um die geplante Bebauung städtebaulich in die bestehende Siedlung zu integrieren werden baugestalterische Festsetzungen gem. 86 BauO NRW getroffen. Diese Festsetzungen entsprechen denen aus den benachbarten Baufeldern des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 207. Die Gestalt des geplanten Gebäudes soll sich an der unmittelbar benachbarten Bebauung und deren Charakter orientieren. Dies wird mit den folgenden Festsetzungen gewährleistet.

Dachform / Dachneigung / Dachgauben:

Für Hauptbaukörper sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist zeichnerisch in der Plandarstellung festgesetzt. Die festgesetzte Richtung begünstigt die Nutzung von Solarenergie sowie eine energieeffiziente Südausrichtung der Gebäude.

Dachgauben müssen sich in ihrer Ausführung den Proportionen des Daches anpassen. Sie dürfen in ihrer Länge die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Einfriedungen:

Einfriedungen im straßenseitigen Grundstücksbereich sind bis zu einer Höhe von 0,40 m zulässig. Im übrigen Grundstücksbereich sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Sichtschutzzäune bzw. -mauern sind durch geeignete Pflanzungen zu begrünen, um den durchgrüneten Charakter des Gebietes zu erhalten.

Um wild lebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen, sind sämtliche Einfriedungen so zu gestalten, dass eine Durchlässigkeit bewahrt wird. Hierfür muss die bauliche Einfriedung eine Bodenfreiheit von mindestens 12 cm aufweisen.

3.5 Grünordnung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Ennigerloh wurde am 18.04.2005 abgeschafft.

Am westlichen Randbereich des Flurstückes 476 befindet sich eine ausgeprägte Gehölzstruktur, welche einen waldartigen Charakter aufweist. Da die Baumschutzsatzung der Stadt Ennigerloh am 18.04.2005 abgeschafft wurde, unterliegen diese Bäume keinem besonderen Schutzstatus (siehe auch Kapitel 4.).

Da der Waldabstandserlass NRW keine Gültigkeit mehr besitzt, ist das Heranrücken der Bebauung an waldähnliche Strukturen auch auf unter 35,00 m zulässig.

4 Belange der Umwelt

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (siehe Kapitel 1.2). Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten.

Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

Schutzgut	Derzeitiger Umweltzustand	Umweltzustand nach Aufstellung des Bebauungsplanes
Mensch	Insgesamt ist die von Bebauung umgebene, am Stadtrand gelegene, Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen, der keinen Erholungsraum darstellt.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. <i>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</i>
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die Nutzung als Grünland geprägt. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine hochstämmige Gehölzstruktur. Das Plangebiet selbst weist keine geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG auf.	Mit der vorliegenden Planung soll auf der landwirtschaftlichen Grünfläche eine wohnbauliche Nachverdichtung in Form eines Einzelhauses mit Gartennutzung erfolgen. Die Gehölze sind möglichst zu erhalten. Möglicher Verlust ist zu kompensieren. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, dass Gehölzarbeiten im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen sind (siehe Kapitel 4.2). <i>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</i>
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz. Es werden keine Natur- oder Land-	Die Planung berührt keine natur- und landschaftsräumlichen Flächen. <i>Es sind keine erheblichen Beein-</i>

	<p>schaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder europäische Vogelschutzgebiete von der Planung berührt.</p>	<p><i>trüchtigungen zu erwarten.</i></p>
<p>Boden</p>	<p>Unversiegelte Flächen sind in Form von Grünland vorhanden.</p> <p>Angrenzend zum Plangebiet sind erosionsgefährdete Böden vorhanden, welche bei Starkregen in Form von Schlamm abgangsgefährdet sind.</p>	<p>Mit der vorliegenden Planung soll auf der landwirtschaftlichen Grünfläche eine wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. Insofern erfolgt eine höhere Versiegelung.</p> <p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der zulässige Versiegelungsgrad mittels einer GRZ von 0,4 begrenzt. Die GRZ beträgt die maximale Zahl der § 17 BauNVO vorgesehener Obergrenze und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden.</p> <p><i>Unter Anwendung der diesbezüglichen Festsetzungen (siehe Kapitel 6.2) sind keine erheblichen Beeintrüchtigungen zu erwarten.</i></p>
<p>Gewässer / Grundwasser</p>	<p>Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>Bei Starkregenereignissen kann sich hangabfließendes Oberflächenwasser bilden.</p>	<p>Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der mit dieser einhergehenden Versiegelung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.</p> <p><i>Unter Anwendung der diesbezüglichen Festsetzungen (siehe Kapitel 6.2) sind keine erheblichen Beeintrüchtigungen zu erwarten.</i></p>
<p>Luft / Klima</p>	<p>Aufgrund der heterogenen Nutzungen in den angrenzenden Bereichen des Plangebietes ist die Fläche als Stadtrandklimatop einzuordnen. Das Plangebiet kann als gering klimaempfindlich eingestuft werden. Der Bereich liegt außerhalb innerstädtischer Wärmebelastungsbereiche, stadtklimarelevante Prozesse werden nicht tangiert.</p>	<p>Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p><i>Es sind keine erheblichen Beeintrüchtigungen zu erwarten.</i></p>
<p>Kultur- und Sachgüter</p>	<p>Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.</p>	<p><i>Keine Auswirkungen.</i></p>
<p>Insgesamt sind infolge der Planänderung keine erheblichen Beeintrüchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</p>		

4.1 Artenschutz

Nach europäischem Recht müssen bei Eingriffsplanungen alle streng und auf europäischer Ebene besonders geschützten Arten berücksichtigt werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung müssen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Verbote nach § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz, welche bei der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen, als spezielle Artenschutzprüfung (ASP) abgeprüft werden.

Insgesamt ist die Fläche als urbaner Lebensraum einzustufen. Die Fläche ist, bis auf den hochstämmigen Gehölzbestand im Westen des Plangebietes, weitgehend frei von Vegetation.

Nach Auswertung des Internetportals des LANUV NRW (Quadrant 2 im Messtischblatt 4114) können in dem Messtischblatt und den genannten Lebensräumen 31 Vogelarten, vier Säugerarten und zwei Amphibienarten vorkommen.

Eine Prüfung der Landschaftsinformationssammlung des Landes Nordrhein-Westfalen (Linfo) ergab, dass im Plangebiet selbst keine planungsrelevanten Arten kartiert wurden. Die nächstgelegenen Fundorte befinden sich in ca. 390 m nördlicher Entfernung (Großes Mausohr) und in ca. 485 m östlicher Entfernung (Laubfrosch, Kammmolch, Bergmolch und Teichmolch) vom Plangebiet.

Um ein Töten und Verletzen der potenziell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten zu vermeiden, muss die Baufeldvorbereitung (Rodung/Fällung anstehender Gehölze) außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchszeit von Vögeln im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ist die Baufeldvorbereitung in diesem Zeitraum nicht möglich, ist durch einen Gutachter sicherzustellen, dass die zu fällenden Gehölze und die zu beseitigende krautige Vegetation nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Vögeln dienen. Gegebenenfalls sind durch den Gutachter geeignete Maßnahmen zu bestimmen.

Die potenziell im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten sind entweder Arten, die häufig in Siedlungsgebieten und Großstädten vorkommen oder oftmals Wald- oder (halb-) offene Landschaften bevorzugen. Diese verhalten sich opportunistisch und sind daher vermehrt auch in Siedlungsgebieten anzutreffen. Dabei nutzen die Fledermäuse Verstecke in und an Gebäuden als Wochenstuben, Zwischen-, Sommer- oder auch Winterquartier. Insbesondere ungestörte, unausgebaute Dachböden eignen sich als Wochenstuben oder Winterquartier vieler Arten. Daneben werden auch im Siedlungsgebiet Baumhöhlungen, -spalten oder Nistkästen genutzt.

Um eine Betroffenheit von Fledermäusen zu vermeiden, sind die relevanten Strukturen vor Beginn der Fäll-, Rodungs- und Abbrucharbeiten zu untersuchen. Bei einem positiven Befund müssen je nach Zwischen-, Sommer-, Winterquartiere oder Wochenstuben entsprechend angepasste Vermeidungsmaßnahmen getroffen werden. Mögliche Vermeidungsmaßnahmen sind die Verschiebung der Rodungsmaßnahmen auf einen Zeitraum außerhalb der Aktivitäts- oder Ruhephase gehölbewohnender Fledermausarten in Abhängigkeit der Art der vorgefundenen Quartiere.

Unter Anwendung der oben genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann eine Betroffenheit im Sinne des § 44 (1) Ziffer 1 (Töten und Verletzen) und Ziffer 3 (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) BNatSchG ausgeschlossen werden.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Trinkwasser / Löschwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung

Das Grundstück befindet sich in einem bereits bebauten Gebiet. Der Änderungsbereich kann somit an das öffentliche Trinkwassernetz sowie an das örtliche Strom- und Gasnetz angeschlossen werden.

5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser ist in das städtische Kanalsystem einzuleiten.

Anfallendes Regenwasser ist gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh zu behandeln. Die Details der Niederschlagswasserbeseitigung sind im Zuge des Bauantrages abzustimmen.

5.3 Abfallbeseitigung

Der Änderungsbereich ist an die kommunale Müllabfuhr angebunden. Die Erschließungsstraße „Uhr's Knäppken“ ist für Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Belange des Immissionsschutz

Die Belange des Immissionsschutzes werden mit derzeitigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Mit der Dorfstraße befindet sich in der Nähe des Plangebietes eine Landesstraße, von der zum Teil erhöhter, jedoch kein belästigender Verkehrslärm zu erwarten ist. Besondere bauliche Lärmschutzvorkehrungen werden innerhalb des Plangebiets nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Immissionen innerhalb des Plangebietes sind durch die beabsichtigte Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet nicht zu erwarten.

6.2 Belange des Boden- und Gewässerschutz

Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (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 Änderungsplanung auf das dem Nutzungszweck entsprechende Maß vorgesehen. Der Nutzungszweck bedingt eine Versiegelung entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO mit 0,4 für allgemeine Wohngebiete.

Erhalt schutzwürdiger Böden:

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung des Bereiches werden zukünftig, entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes, Bauflächen in Anspruch genommen.

Die vorkommenden Böden wurden als sehr schutzwürdige flachgründige Felsböden bewertet. Die Bodenart im Plangebiet stellt sich als Typische Braunerde und zum Teil Pseudogley-Braunerde dar.

In dem Plangebiet und seinem Umfeld sind nach heutigem Kenntnisstand keine Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen bekannt bzw. vorhanden.

Erosionsgefährdete Böden / Hangabfließendes Oberflächenwasser

Die vorhandene topografische Situation mit der Nordhangneigung zur Straße Uhr's Knäpken ist bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der zukünftig für eine Bebauung vorgesehene Bereich liegt deutlich niedriger als die südlich angrenzende landwirtschaftliche Fläche.

Im Rahmen der Umsetzung der Bauleitplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass die Terrasse und die Oberkante Erdgeschossfußboden des zukünftigen Bauvorhabens höher angelegt werden als die südlich anschließende Freifläche / Gartenfläche des betreffenden Baugrundstückes bzw. die daran anschließende landwirtschaftliche Fläche. Die Terrasse und der Erdgeschossfußboden sind so herzustellen, dass sie sich nicht unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche befinden und somit nicht den Wasser- und Schlammeintritt von der höher liegenden Fläche aus begünstigen.

Im vorliegenden Fall geht es um eine vom Oberlieger auf den Unterlieger abgehende Bodenerosion in Form von Schlamm infolge eines ungewöhnlichen Starkregenereignisses (sog. Hangwasser). Dabei ist die topografische Situation nicht ungewöhnlich und verbietet in keinem Fall das planerische Nebeneinander von Wohngrundstücken und landwirtschaftlicher Fläche.

Der Plangeber ist aber gehalten, mögliche negative Auswirkungen auf die geplanten wie vorhandenen Baugrundstücke auszuschließen bzw. hier keinen Konflikt durch seine Bauleitplanung entstehen zu lassen.

Aus diesem Grund erfolgt folgende Festsetzung:

Innerhalb des Plangebietes ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen einschließlich der Versiegelung von Baugrundstücksfläche durch Stellplätze und deren Zufahrten im Rahmen eines Bauantragsverfahrens der Nachweis eines ordnungsgemäßen Abflusses des Oberflächenwassers nachzuweisen. Dabei ist die Abwehr nachteiliger Auswirkungen durch den Abfluss von Oberflächenwasser auf das Baugrundstück selbst und auf die benachbarten bebauten und unbebauten Baugrundstücke darzulegen und die Funktion der zu treffenden Maßnahmen nachzuweisen. Eine erforderliche Auffüllung des Baugrundstückes kann ausnahmsweise zugelassen werden.

6.3 Belange des Klimaschutzes

In dem Plangebiet sind bauliche Grundsätze des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EnEV) bzw. des Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetzes (EEWärmeG) bei den Gebäuden ebenso umsetzbar wie die aktive und passive Nutzung der Solarenergie. Dies wird durch die Südausrichtung des Gebäudes zusätzlich begünstigt.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen (klimagerechte Stadtentwicklung).

Dieser Grundsatz des neuen Absatzes 5 des § 1a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) ist in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen.

Gemäß § 14 (1) BauNVO sind Anlagen für erneuerbare Energien als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (im Zusammenhang mit baulichen Anlagen) allgemein zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser einschließlich der Anlagen für erneuerbare Energien dienenden Nebenanlagen sind in dem Be-

bauungsplan zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind (§ 14 (2) BauNVO).

6.4 Belange der Landwirtschaft

Mit der vorliegenden Planung werden landwirtschaftliche Flächen (Grünland) in Anspruch genommen. Aufgrund der Ortsrandlage ist die unmittelbare Nähe zu weiteren intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen gegeben. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer haben somit die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubentwicklungen), welche bei der Bewirtschaftung entstehen, hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass zeitweise Lärmbelästigung aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr und sonstige Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit, auch vor 6.00 Uhr morgens sowie nach 22:00 Uhr abends zu dulden ist.

Die Emissionen der Landwirtschaft sind mit dem ländlichen Wohnen vereinbar.

7 Hinweise

7.1 Bodenschutz und Altlasten

Die Belange des Bodenschutzes (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG- / Landesbodenschutzgesetz -LBodSchG-) werden beachtet. Die Einhaltung von § 1 (1) und (2) und § 4 (1) und (2) LBodSchG ist gewährleistet, da sich die bauliche Entwicklung auf die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen konzentriert.

Schädliche Bodenveränderungen und Altlasten sind nicht bekannt und werden durch die Planung auch nicht verursacht. Bodenverdichtungen sind bei zukünftigen Bautätigkeiten von den „am Bau Beteiligten“ eigenverantwortlich auf das geringste mögliche Maß zu beschränken.

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen, dass bei außergewöhnlicher Verfärbung des Erdaushubs, beim Vorfinden von Abfallstoffen oder der Beobachtung verdächtiger Gegenstände bei den Erdarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen sind. In diesen Fällen ist die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Herford) zu verständigen und ggf. auch der Kampfmittelräumdienst über die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

7.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt. Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege sind nicht erforderlich.

Für das Verhalten im Fall von Bodenfunden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtlicher Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbung, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Telefon: 0251/5918911, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten. Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darauf hingewiesen. Im freigestellten Verfahren nach

§ 67 Bauordnung NRW hat der Bauherr eigenverantwortlich den Belang Bodendenkmal-
schutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

Bielefeld / Ennigerloh, Oktober 2017

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