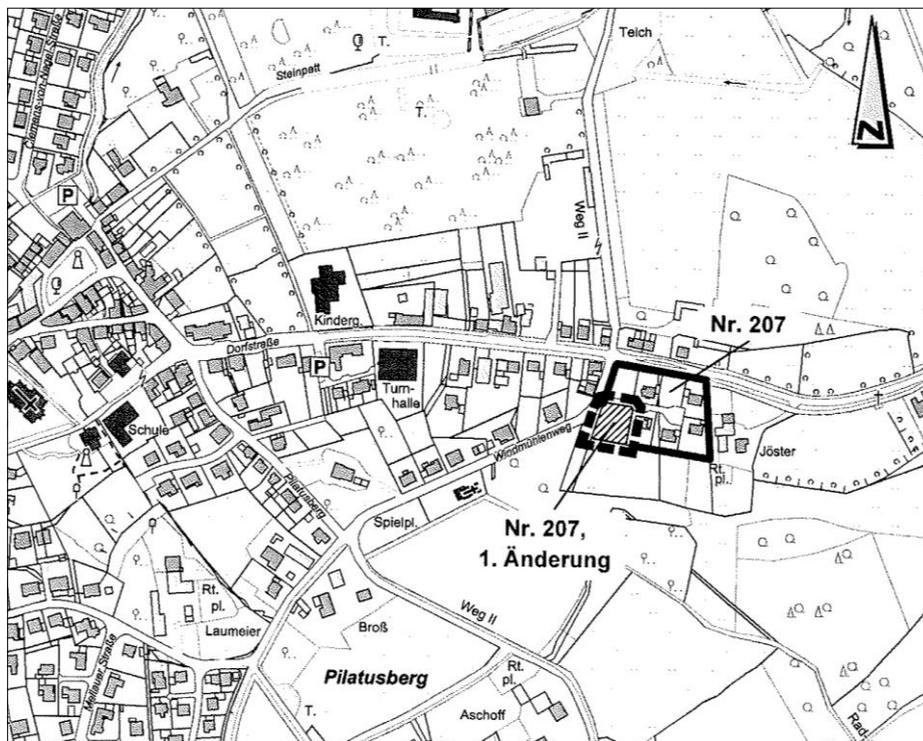


# ENNIGERLOH



## 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: Satzung gem. § 10 (1) BauGB**

**Verfasser:**

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

22.10.2018

## Inhaltsverzeichnis

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

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild des Änderungsbereiches, Flurstück 476, Flur 18; Ausschnitt ohne Maßstab	2
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh; Ausschnitt ohne Maßstab	3
Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 207 „Windmühlenweg“, Änderungsbereich; ohne Maßstab	4

## **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: Satzung gem. § 10 (1) 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. Jedoch sind in dem verzeichneten Änderungsbereich Flur 18, Flurstück 476 die erforderlichen überbaubaren Grundstücksflächen nicht festgesetzt.

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 Regellentfernung von 35 m zwischen Wald und Bebauung vorsah, ist nicht mehr anzuwenden.

Somit kann das Flurstück 476 der Nutzung als Wohnbaufläche zugeführt werden.

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.

#### **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.

Seit dem 01.01.2007 besteht gem. § 13a BauGB 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.

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 m<sup>2</sup> (Änderungsbereich 1.033 m<sup>2</sup>),

- Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

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

Erstellte Fachgutachten:

- Gutachten über die hydrogeologischen Verhältnisse im Baubereich, HINZ Ingenieure GmbH, Münster, Juni 2018

### 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 „Windmühlenweg“ umfasst das Flurstück 476, Flur 18, Gemarkung Osterfelde, Gemeinde Ennigerloh. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 0,1 ha (1.033 m<sup>2</sup>).

Der Geltungsbereich 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

### 1.4 Derzeitige Situation

Die derzeitige Nutzung des Änderungsbereiches stellt sich als Grünfläche dar. Das Grundstück ist demnach baulich ungenutzt. Das östlich angrenzende Grundstück ist bereits mit einem Einzelhaus mit Wohnnutzung bebaut.

Nördlich wird der Änderungsbereich von der Erschließungsstraße „Uhr's Knäppken“, Flurstück 513, begrenzt. Südlich grenzt eine Grünfläche an das Grundstück an. Westlich und weiter südlich, auf die Grünfläche folgend, 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 Planungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich verzeichnet. Somit entspricht das Planungsvorhaben den Vorgaben des Regionalplanes.

### 1.5.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh ist der Bereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dargestellt. Dementsprechend wird der Planungsbereich aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt.

Die westlich angrenzende Fläche ist als „Waldfläche“ dargestellt. Südlich an das Plangebiet grenzen „Flächen für die Landwirtschaft“ an.

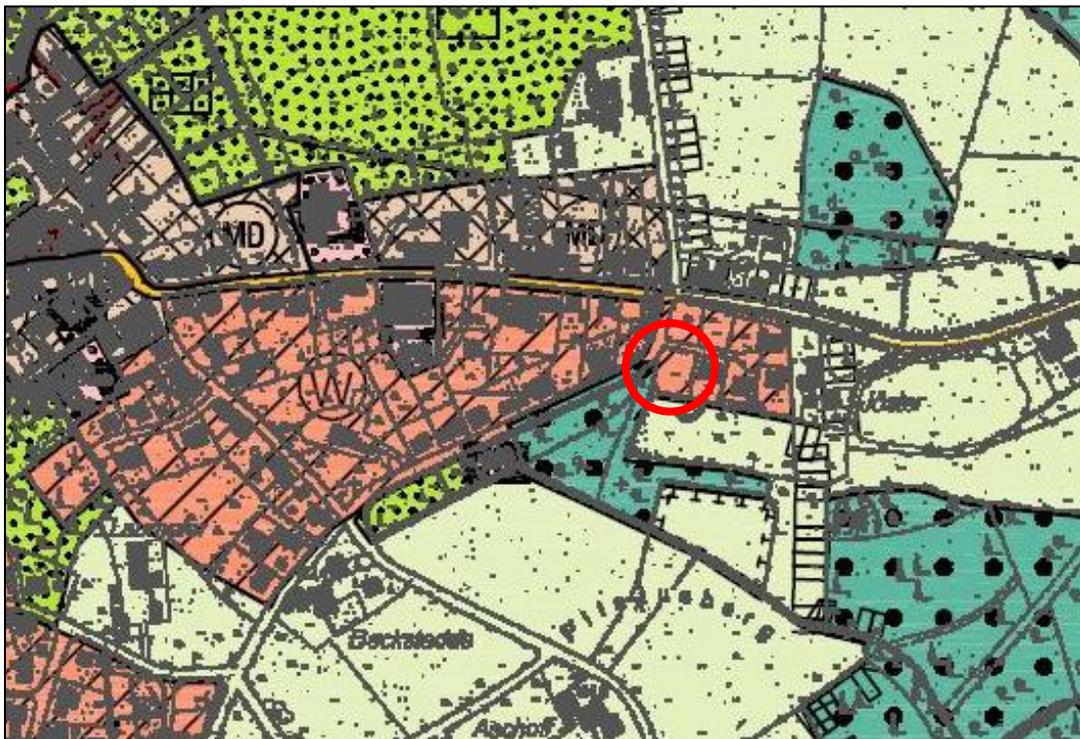


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh; Ausschnitt ohne Maßstab

### 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 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 derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 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 Einzel-

hausbebauung festgesetzt. Die GRZ wurde auf 0,4 und die GFZ auf 0,5 festgesetzt. Bezüglich der Gestaltung wurde die Dachneigung auf 30° - 45° beschränkt.



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 wurden keine überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 207 sollen diese für das genannte Flurstück festgesetzt werden.

## 3 Festsetzung des Bebauungsplanes

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Änderungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Demnach sind 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:

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

Mit dem Ausschluss der unter § 4 Abs. 3 Punkt 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. 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**

Den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 207 „Windmühlenweg“ entsprechend wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird ebenfalls auf 0,4 festgesetzt. Dies geht mit der vorgeschriebenen maximalen Zahl der Vollgeschosse einher.

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.

Die Gestalt des geplanten Gebäudes soll sich an der unmittelbar benachbarten Bebauung und deren Charakter orientieren. Dies wird mit den vorangegangenen Festsetzungen gewährleistet.

#### ***Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW:***

**In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße heranzuziehen (siehe auch Kapitel 6.3).**

#### ***Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden***

Um eine in ihrem Umfang ortsübliche Wohnnutzung zu sichern, soll die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 9 (1) Ziffer 6 BauGB begrenzt werden. Dabei soll die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus auf zwei Wohnungen begrenzt werden. Diese dem städtebaulichen Umfeld entsprechende Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem und dem Stellplatzbedarf angemessene Nachverdichtung.

### **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“.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Dachform / Dachneigung / Dachfarbe:

Für den 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. 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 vorangegangenen Festsetzungen gewährleistet.

### 3.5 Grünordnung

Im westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand aus größeren Einzelbäumen. Diese werden nach der Stellungnahme des BUND (Schreiben vom 09.01.2018) unter forstwirtschaftlichen Aspekten als nicht erhaltenswert eingestuft.

## 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.

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.
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch die Nutzung als Grünland geprägt. Unmittelbar angrenzend befindet sich eine Gehölzstruktur mit Waldcharakter.  Das Plangebiet selbst weist keine Biotoptypen auf.	Mit der vorliegenden Planung soll auf der landwirtschaftlichen Grünfläche eine wohnbauliche Nachverdichtung in Form eines Einzelhauses mit Gartennutzung erfolgen.  Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, dass Gehölzarbeiten im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen sind.
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet hat für das Schutzgut Naturraum und Landschaft keine Relevanz.	Eine Beeinträchtigung von Naturraum und Landschaft wird mit der Planung nicht vorbereitet.
Boden	Unversiegelte Flächen sind in Form von Grünland vorhanden.	Mit der vorliegenden Planung soll auf der landwirtschaftlichen Grünfläche

		eine wohnbauliche Nachverdichtung erfolgen. Insofern erfolgt eine höhere Versiegelung. Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der zulässige Versiegelungsgrad mittels einer GRZ von 0,4 begrenzt. Die GRZ ist somit unterhalb der vorgesehenen Obergrenzen des § 17 BauNVO angesiedelt und kann somit als allgemein verträglich angesehen werden.
Gewässer / Grundwasser	Eine besondere Relevanz des Plangebietes für die Aspekte Gewässer und Grundwasser sind nicht bekannt. Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.	Mit der Änderung des Bebauungsplanes und der mit dieser einhergehenden Versiegelung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer / Grundwasser.
Luft / Klima	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.	Auf das Schutzgut Klima und Luft sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale vorhanden.	Keine Auswirkungen.
Insgesamt sind infolge der Planänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.		

#### 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.

*Um ein Töten und Verletzen der potenziell im Plangebiet vorkommenden Vogelarten zu vermeiden, muss die Baufeldvorbereitung (Rodung/Fällung anstehender Gehölze) außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit 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.

Mit nachträglicher Stellungnahme des BUND (Schreiben vom 23.07.2018) wurde darüber informiert, dass im Plangebiet keine geschützten Arten im Bereich des Florenbestandes vorkommen.

## **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.

Löschwasser für den Grundschatz kann dem Trinkwassernetz entnommen werden über die vorhandenen Hydranten. Die Menge ist abhängig vom Netzverbrauch und Netzentwicklung. Über umliegende Hydranten können bis zu 48 cbm/h entnommen werden.

### **5.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Die Durchlässigkeit von Böden ist allgemein abhängig von ihrem Feinkornanteil im Korngemisch. Die Durchlässigkeit des aufgefüllten bindigen Bodens wird mit  $k_f < 1 \times 10^{-8}$  m/s abgeschätzt. Aufgrund seiner Plastizität und des hohen Feinkornanteils ist der verwitterte Mergel gering durchlässig bis praktisch undurchlässig (Gutachten über die hydrogeologischen Verhältnisse im Baubereich, HINZ Ingenieure GmbH, Münster, Juni 2018). Eine Versickerung scheidet daher aus.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser von dem B-Plan Gebiet Nr. 207 "Windmühlenweg", 1. Änderung, ist in die Mischwasserkanalisation in der Straße "Uhr's Knäppken" abzuleiten. Das hangabfließende Oberflächenwasser von den südlichen Flächen darf nicht in die öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Das hangabfließende Oberflächenwasser kann in einen angrenzenden Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden.

### **5.3 Abfallbeseitigung**

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

## **6 Sonstige Belange**

### **6.1 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 erhöhte 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 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 Bebauener 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.

### **6.3 Wasser-, Grundwasser- und Bodenschutz sowie 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.

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet/Änderungsbereich und im Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung.

Auch darüber hinaus liegen hier keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Die künftigen Bauherren werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch das Bauamt der Stadt Ennigerloh 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.

Zur Bestimmung der Untergrundverhältnisse für die Durchführung der Baumaßnahme wurde die Hinz Ingenieure GmbH von der Stadt Ennigerloh beauftragt, die örtliche Situation aus hydrogeologischer Sicht zu beschreiben und mit Blick auf die geplante Bebauung zu beurteilen (Gutachten über die hydrogeologischen Verhältnisse im Baubereich, HINZ Ingenieure GmbH, Münster, Juni 2018):

*Den durchgeführten Untersuchungen zufolge wurde im Bereich des Flurstückes Nr. 476 (Rammkernsondierung RKS 1 bis RKS 3) unter der Geländeoberfläche zunächst unter einer 0,10 m dicken Oberbodenschicht bis 0,50 m / 0,90 m unter GOK Auffüllungen aus umgelagertem Mergel angetroffen. Unterlagert wird die Auffüllung bis 1,40 m / 2,00 m unter GOK von Ton mit schluffigen und schwach feinsandigen bzw. Schluff mit feinsandigen und schwach tonigen bis tonigen Beimengungen und am Schichtbeginn z.T. schwach humosen bis humosen Anteilen.*

*In größerer Tiefe wurde der kreidezeitliche Mergel- / Mergelstein bei den Sondierungen mit dem verwendeten Sondierverfahren nur begrenzt in seiner Verwitterungszone bis in Tiefen von 2,80 m (88,65 m NN) bis 3,00 m unter GOK (87,90 m NN) aufgeschlossen.*

*Auf dem unterliegenden Flurstück Nr. 512 (RKS 4 und RKS 5) wurde humoser Oberboden in Form von Schluffen mit stark feinsandigen und humosen Beimengungen im Gemisch mit umgelagertem Kreidemergel bis 0,40 m unter GOK erbohrt. Die Auffüllung aus Mergel reicht an diesen Stellen bis ca. 0,70 m / 0,90 m unter GOK, möglicherweise auch bis rd. 1,20 m unter GOK. In RKS 5 wurden in der Auffüllung bis 0,70 m unter GOK Bauschuttreste festgestellt. Der Ton folgt hier bis 2,20 m / 2,30 m unter GOK über dem in größerer Tiefe anstehenden Mergelstein, der bis rd. 3,00 m unter GOK noch verwittert ist.*

*Über die Existenz von Quellen liegen keine Informationen vor.*

*Wasserstände wurden zum Zeitpunkt der Untersuchungen am 06.06.2018 bis zu den Sondierteufen im Hanggelände (88,65 m NN bis 86,05 m NN) Wasserstände nicht angetroffen. Die grobmaßstäblich angegebene Grundwassershöhe von 90 m NN wird wahrscheinlich eher unterschritten.*

*Genauere Angaben zum freien Grundwasserspiegel erfordern die Errichtung und Beobachtung des Grundwasserspiegels in Grundwassermessstellen.*

*Die Durchlässigkeit von Böden ist allgemein abhängig von ihrem Feinkornanteil im Korngemisch. Die Durchlässigkeit des aufgefüllten bindigen Bodens wird mit  $k_f < 1 \times 10^{-8}$  m/s abgeschätzt. Aufgrund seiner Plastizität und des hohen Feinkornanteils ist der verwitterte Mergel gering durchlässig bis praktisch undurchlässig.*

*Aufgrund der örtlichen Situation mit bindigen Böden bis zur Geländeoberfläche kann Oberflächenwasser hangabwärts fließen.*

*Die anstehenden bindigen Böden sind wenig erosionsgefährdet. Im Falle extremer Niederschlagsereignisse ist jedoch mit dem hangabwärts fließenden Wasser ein geringer Bodentransport nicht ausgeschlossen.*

*Daher sollten an der Grundstücksgrenze ggf. zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung des Übertritts auf den Unterlieger vorgesehen werden.*

*Infolge der Bebauung des geplanten Baubereiches wird es bei einer kontrollierten Aufnahme und Abführung von Oberflächenwasser auch nicht zu einer Weiterleitung von anfallendem Oberflächenwasser auf den Unterlieger nördlich der Straße Uhr's Knäppken kommen.*

*Aus gutachterlicher Sicht werden keine nachteiligen Veränderungen der Grundwasserverhältnisse als Folge der Erschließung und Bebauung des Flurstücks auftreten.*

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 Erd-

geschossfußboden sind so herzustellen, dass sie sich nicht unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche und somit nicht den Wasser- und Schlamm Eintritt von der höher liegenden Fläche aus begünstigen.

Im vorliegenden Fall geht es um ein 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.

Es 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 einer kontrollierten Aufnahme und Abführung von Oberflächenwasser nachzuweisen.*

**Das hangabfließende Oberflächenwasser kann in einen angrenzenden Niederschlagswasserkanal abgeleitet werden.**

*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.*

**Hierfür ist die entsprechende Abstimmung mit der Stadt Ennigerloh - Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Ennigerloh - zu führen.**

Aus diesem Grund wird für die Ermittlung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auf der Grundlage einer Festsetzung nach Landesrecht § 9 (5) Ziffer 1 BauGB festgesetzt (siehe Kapitel 3.2).

#### **6.4 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, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage 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 Bodendenkmalschutz zu beachten und ggf. die entsprechenden Behörden zu informieren.

**Anlage 2: Artenschutzprotokoll**  
**Protokoll einer Artenschutzprüfung (ASP) – Gesamtprotokoll –**  
**A.) Antragssteller (Angaben zum Plan/Vorhaben)**

<b>Allgemeine Angaben</b>	
Plan/Vorhaben (Bezeichnung):	1. Änderung - Bebauungsplan Nr. 207 "Windmühlenweg"
Plan-/Vorhabenträger (Name):	Stadt Ennigerloh
Antragstellung (Datum):	26.07.2018
<p>Mit der Aufstellung der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB soll eine 1.033 m<sup>2</sup> große im Siedlungszusammenhang befindliche Fläche als allgemeines Wohngebiet beplant werden. Im Plangebiet soll ein Einzelhaus realisiert werden. Mit der Planung soll das Ziel der Innenentwicklung sowie der Nachverdichtung und dem Schluss von Baulücken verfolgt werden.                  Zur Betrachtung der Belange des Artenschutzes wird auf das Kapitel 4.1 in der zugehörigen Begründung verwiesen.</p>	
<b>Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum/Wirkfaktoren)</b>	
Ist es möglich, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden? <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	
Wenn „nein“: Kurze Begründung warum keine Verbote durch das Vorhaben ausgelöst werden; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.	
<b>Stufe II: Vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände</b> (unter Voraussetzung der unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“) beschriebenen Maßnahmen und Gründe)	
<b>Nur wenn Frage in Stufe I „ja“:</b> Wird der Plan bzw. das Vorhaben gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen (ggf. trotz Vermeidungsmaßnahmen inkl. vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen oder eines Risikomanagements)? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
<b>Arten, die nicht im Sinne einer vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung einzeln geprüft wurden:</b> Begründung: Bei den folgenden Arten liegt kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor (d.h. keine erhebliche Störung der lokalen Population, keine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten sowie keine unvermeidbaren Verletzungen oder Tötungen und kein signifikant erhöhtes Tötungsrisiko). Es handelt sich um Irrgäste bzw. um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine ernst zu nehmende Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plans/Vorhabens vor, die eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung rechtfertigen würden.	
Ggf. Auflistung der nicht einzeln geprüften Arten.	
<b>Stufe III: Ausnahmeverfahren</b>	
<b>Nur wenn Frage in Stufe II „ja“:</b> 1. Ist das Vorhaben aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein 2. Können zumutbare Alternativen ausgeschlossen werden? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein 3. Wird der Erhaltungszustand der Populationen sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben? <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Kurze Darstellung der zwingenden Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses und Begründung warum diese dem Artenschutzinteresse im Rang vorgehen; ggf. Darlegung warum sich der ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtern wird und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht behindert wird; ggf. Verweis auf andere Unterlagen. Kurze Darstellung der geprüften Alternativen, und Bewertung bzgl. Artenschutz und Zumutbarkeit; ggf. Verweis auf andere Unterlagen.	
<b>Antrag auf Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG</b>	
<b>Nur wenn alle Fragen in Stufe III „ja“:</b> Die Realisierung des Plans/des Vorhabens ist aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt und es gibt keine zumutbare Alternative. Der Erhaltungszustand der Populationen wird sich bei europäischen Vogelarten nicht verschlechtern bzw. bei FFH-Anhang IV-Arten günstig bleiben. Deshalb wird eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG beantragt. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
<b>Nur wenn Frage 3. in Stufe III „nein“:</b> (weil bei einer FFH-Anhang IV-Art bereits ein ungünstiger Erhaltungszustand vorliegt) Durch die Erteilung der Ausnahme wird sich der ungünstige Erhaltungszustand der Populationen nicht weiter verschlechtern und die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes wird nicht behindert. Zur Begründung siehe ggf. unter B.) (Anlagen „Art-für-Art-Protokoll“).	
<b>Antrag auf Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG</b>	
<b>Nur wenn eine der Fragen in Stufe III „nein“:</b> Im Zusammenhang mit privaten Gründen liegt eine unzumutbare Belastung vor. Deshalb wird eine Befreiung von den artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 67 Abs. 2 BNatSchG beantragt.	
Kurze Begründung der unzumutbaren Belastung.	

Bielefeld / Ennigerloh, Oktober 2018

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann PartGmbB**

Architekt Stadtplaner

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -22679

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)