



# **STADT ENNIGERLOH**

**Bebauungsplan Nr. 425**

**„Friedenstraße“**

**Begründung**

**Entwurf, Oktober 2021**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

## **Teil I: Begründung**

- 1. Einführung**
- 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich**
- 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen**
  - 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation
  - 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan
  - 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege
  - 3.4 Gewässer
  - 3.5 Boden
  - 3.6 Altlasten und Kampfmittel
  - 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege
- 4. Planungsziele und Plankonzept**
- 5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
  - 5.3 Örtliche Bauvorschriften
  - 5.4 Erschließung und Verkehr
  - 5.5 Immissionsschutz
  - 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft
  - 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege
- 6. Umweltrelevante Auswirkungen**
- 7. Bodenordnung**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung**

## **Teil II: Anlagen**

- A.1 Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 425 „Friedenstraße“ der Stadt Ennigerloh, Büro Stelzig, Soest, 25.05.2020
- A.2 Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 425 „Friedenstraße“ in Ennigerloh- Eninger, Entwicklung eines Wohngebietes, Geruchstechnische Begutachtung der Immissionsituation im Plangebiet, Ingenieurbüro Jedrusiak, Münster, 09.09.2021

## 1. Einführung

Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen eine geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung in den bisherigen Außenbereich entlang der Friedenstraße in Enniger planungsrechtlich ermöglicht werden.

**Anlass** der Planung ist der Antrag der EigentümerInnen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, um eine geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung in den bisherigen Außenbereich entlang der Friedenstraße in Enniger realisieren zu können. Die in Rede stehende Fläche ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt und im Flächennutzungsplan der Stadt Ennigerloh als Wohnbaufläche ausgewiesen. Angesichts des aktuellen Bedarfes an Wohnbauflächen in Enniger soll auch aus städtebaulichen Erwägungen die beantragte kleinteilige Entwicklung von neuen Wohnbauflächen ermöglicht werden. Auf der rund 3.000 m<sup>2</sup> großen Flächen sollen dabei ca. 4 Grundstücke realisiert werden. Die Grundstücke sind bereits von der Friedenstraße erschlossen und stellen eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrandes gegenüber dem anschließenden Außenbereich dar.

Vor diesem Hintergrund soll der Bebauungsplan Nr. 425 im Verfahren nach § 13b – **Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren** nach § 13a BauGB – aufgestellt werden. Nach summarischer Prüfung erfüllt das Plangebiet die Voraussetzungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB. Die gemäß § 19(2) BauNVO versiegelbare Fläche liegt unter der maßgeblichen Grenze von einem Hektar. Die Fläche grenzt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und soll als Wohnbaufläche entwickelt werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele/Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten liegen nicht vor. Zudem bestehen aufgrund der im Plangebiet zulässigen sowie im Umfeld vorhandenen Nutzungen (i. W. Allgemeine Wohngebiete) keine Hinweise darauf, dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten sind.

Im Ergebnis ist ein **Planungserfordernis im Sinne des § 1(3) BauGB** gegeben, um die Fläche und ihre Erschließung gemäß den kommunalen Zielsetzungen planungsrechtlich zu entwickeln.

## 2. Lage und Größe des Plangebiets, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 425 „Friedenstraße“ mit einer Gesamtgröße von ca. 3.000 m<sup>2</sup> umfasst einen Teil des Flurstücks 236 sowie einen Teil des Flurstücks 218 der Gemarkung Enniger, Flur 15 und wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Bebauung der Friedenstraße,
- im Nordosten und Südosten durch landwirtschaftlich genutzte Fläche und
- im Südwesten durch die Friedenstraße.

Die genaue Lage und Abgrenzung ergeben sich aus der Plankarte.

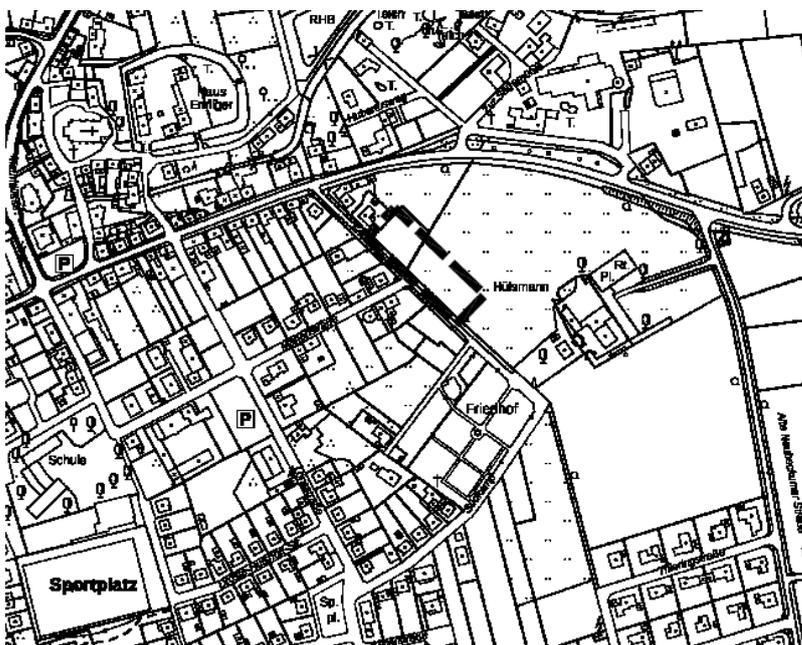


Abb. 1: Übersichtskarte Geltungsbereich

(Quelle: Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland-ABKstern-Version 2.0 (govdata.de/dl-de/by-2-0))

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Planungsgrundlagen

### 3.1 Aktuelle Nutzung und städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Enniger. Der überwiegende Teil des Plangebiets wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Im zentralen Bereich befindet sich an der östlichen Grenze des Flurstücks 236 eine Gehölzstruktur sowie ein Einzelbaum. Westlich davon verläuft zudem ein Zaun.

Nordwestlich sowie auf der gegenüberliegenden Seite der Friedenstraße grenzt eine bestehende Wohnsiedlung an. Dort befinden sich i.W. 1 ½- bis 2-geschossige Einfamilienhäuser mit geneigten Dächern. Vereinzelt sind dort auch Pultdachgebäude mit mehreren Wohneinheiten vorhanden. Südöstlich der Friedenstraße befindet sich ein Friedhof.

Östlich des Plangebiets grenzt eine Ackerfläche sowie im weiteren Verlauf eine Hofstelle und ein weiteres Wohnhaus an. Auch im Norden grenzt eine Ackerfläche an. In rund 70 m Entfernung nördlicher Richtung verläuft die Hauptstraße, welche als zentrale Erschließungsstraße in Eninger dient.

Für das Plangebiet selbst sowie die umliegenden Flächen gibt es keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

### 3.2 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im **Regionalplan Münsterland** i.W. bereits als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Östlich grenzt die Darstellung des Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs an. Die vorliegende Planung wird demnach im Einklang mit den Darstellungen des Regionalplans entwickelt.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Ennigerloh ist das Plangebiet bereits als *Wohnbaufläche* dargestellt. Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 425 „Friedenstraße“ sind daher keine Anpassungen des Flächennutzungsplans erforderlich.

### 3.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Änderung oder Neuaufstellung eines Bebauungsplans kann Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereiten. Bei der Erarbeitung von Bauleitplänen sind die Auswirkungen auf die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie auf die biologische Vielfalt gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB zu prüfen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3.000 m<sup>2</sup> und liegt am östlichen Rand des Siedlungsbereichs des Stadtteils Enniger. Der vorliegend überplante Bereich stellt sich derzeit i. W. als Ackerfläche dar. Im zentralen Bereich befindet sich eine Gehölzstruktur sowie ein Zaun und ein Einzelbaum. Für das Plangebiet und das nähere Umfeld sind zu den einschlägigen naturschutzfachlichen Schutzgebietskategorien folgende Aussagen zu treffen:

- Der südwestliche Teil des Plangebiet liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplans Ennigerloh.
- Im Plangebiet und im näheren Umfeld liegen weder Natur- oder Landschaftsschutzgebiete noch befinden sich dort geschützte Landschaftsbestandteile. Zudem sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ausgewiesen. Gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotop mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Entlang der Friedenstraße verläuft eine eingetragene Allee (Sommer-Lindenallee an der Friedenstraße (AL-WAF-0123)).

### 3.4 Gewässer

Parallel zur Friedenstraße verläuft ein Graben. Sonstige Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld vorhanden. Festgesetzte bzw. sonstige ermittelte Überschwemmungsgebiete erfassen das Plangebiet ebenso wenig wie Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Im Rahmen des Klimaschutzteilkonzept „Anpassung an den Klimawandel“ im Rahmen der BMUM-Klimaschutzinitiative (energielenker Beratungs GmbH/Hydrotec, Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH) wurde das Thema Starkregen untersucht. Gemäß dem Konzept weist ein Teil der Planfläche eine Gefährdung auf. Bei Starkregenereignissen kann sich auf der Planfläche ein Hangabfluss bilden, der je nach Regenintensität, dem vorhandenen Gefälle, der Bodenbeschaffenheit und -nutzung in seiner Stärke variieren kann. Wenn von der Bewertung des angrenzenden Bestands ausgegangen wird, besteht für die Planfläche ein mittleres Risiko für die Schädigung von Gebäuden, was bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen ist.

### 3.5 Boden

Gemäß Bodenkarte NRW wird der Bodentyp im Plangebiet als Gley-Podsol angegeben. Dieser Sandboden weist eine geringe Sorptionsfähigkeit und eine gering nutzbare Wasserkapazität auf. Er zeichnet sich durch eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit aus.

Die Kriterien der landesweit rechtlich zu schützenden Böden in NRW treffen auf die Böden innerhalb des Plangebiets nicht zu.

### 3.6 Altlasten und Kampfmittel

Im vorliegenden Plangebiet und in der näheren Umgebung sind keine **Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen** bekannt. Bei Baumaßnahmen ist jedoch grundsätzlich auf Auffälligkeiten im Erdreich besonders zu achten. Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 besteht allgemein die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde (hier: Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden. Ein Hinweis auf die Vorgehensweise bei eventuellen Anhaltspunkten für Altlasten ist in der Plankarte eingetragen.

Weist bei Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

### 3.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Geltungsbereich oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts bei der Stadt Ennigerloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Des Weiteren befinden sich hier keine besonders prägenden Objekte oder Situationen, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturguts der Stadt enthalten oder die kulturhistorisch von besonderem Wert sind. **Denkmalpflegerische Belange** werden soweit erkennbar nicht berührt. Vorsorglich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei verdächtigen Bodenfunden (§§ 15, 16 DSchG).

#### 4. Planungsziele und Plankonzept

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll eine geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung in den bisherigen Außenbereich entlang der Friedenstraße in Enniger planungsrechtlich ermöglicht werden.

Die **zentralen Ziele und Planinhalte** des Bebauungsplans Nr. 425, die sich aus den bisherigen Diskussionen ergeben haben, sind:

- kleinteilige Entwicklung von neuen Wohnbauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus,
- städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrands,
- Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung und des Umfelds durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie durch Vorgabe der gestalterischen Rahmenbedingungen,
- Angemessene Berücksichtigung von Geruchsmissionen durch die Landwirtschaft,
- Anschluss an die bereits bestehenden Erschließungsstraßen,
- Sicherung der bestehenden und geschützten Lindenallee.

#### 5. Inhalte und geplante Festsetzungen des künftigen Bebauungsplans

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 425 „Friedenstraße“ werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO und der BauO NRW für die städtebauliche Ordnung sowie Voraussetzungen für die Erschließung und für die zum Vollzug des BauGB notwendigen Maßnahmen geschaffen. Planungsziele und künftige Planinhalte basieren auf den o. g. Zielvorstellungen und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt.

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die i. W. für eine Wohnbebauung vorgesehenen überplanten Flächen werden gemäß den Planungszielen als **Allgemeine Wohngebiete (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, erlauben aber auch eine gewisse Flexibilität und Nutzungsmischung und in diesem Rahmen ein verträgliches Nebeneinander nicht störender Nutzungen. Dies entspricht ausdrücklich den heutigen Zielvorstellungen der Stadt.

Die gewählte Verfahrensart gemäß § 13b BauGB bedingt zudem, dass der Vorrang von Wohnnutzung eindeutig gegeben sein muss. Mit der Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO wird auch die Zulässigkeit von dem Wohnen dienenden Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen begründet.

Die gemäß § 4(3) Nr. 1, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden grundsätzlich ausgeschlossen, da diese dem örtlichen Rahmen und den Planungszielen nicht gerecht werden können. Innerhalb dieses Siedlungsbereichs würde eine Ansiedlung solcher

Nutzungen die gewünschte harmonische Fort-entwicklung nicht nur aus strukturellen Gründen (Flächenbedarf/Erschließungserfordernisse), sondern auch z. B. durch Immissionen stören (Liefer-/Kundenverkehr etc.).

Die gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ist z.B. in Form von Büros für tertiäre Dienstleistungen durchaus als gebietsverträglich einzustufen.

#### a) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Vorgaben zur Zahl der Wohnungen je Wohngebäude nach § 9(1) Nr. 6 BauGB sichern eine in ihrem Umfang ortsübliche, bedarfsgerechte Wohnnutzung. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Regelungen in Abhängigkeit der städtebaulichen Struktur und Ziele für die einzelnen Teilflächen des Plangebiets festgesetzt. Die Limitierung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude gewährleistet insgesamt eine dem Wohngebietscharakter, dem Erschließungssystem und dem Parkplatzbedarf angemessene Verdichtung.

In der Teilfläche des WA<sub>1</sub> entlang angrenzend an die Bestandsbebauung wird mit Blick auf den konkreten Bedarf eine Mehrfamilienhausbebauung angestrebt. Im Sinne einer Nachbarschaftsverträglichkeit werden hier maximal vier Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

Im WA<sub>2</sub> sollen bedarfsgerecht Einzelhäuser entwickelt werden. Im Sinne eines verträglichen Übergangs zur offenen Landschaft wird für diesen Bereich eine Ein-/Zweifamilienhausbebauung geplant. Die Wohneinheiten werden daher auf zwei je Wohngebäude begrenzt. Diese Beschränkung dient der Sicherung der familiengerechten Wohnnutzung und verhindert eine dem geplanten Wohngebietscharakter sowie dem Erschließungssystem (Parkplatzbedarf etc.) und der Nachbarschaft widersprechende bzw. nicht verträgliche Verdichtung.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nutzungsmaße und weitere Festsetzungen nach § 9(1) Nr. 2 BauGB werden aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus dem Umfeld abgeleitet. Die Entwicklung des Baugebiets hat auch die Randlage zum Freiraum zu berücksichtigen. Planungsziel ist aufgrund der Rahmenbedingungen und Nachfrage eine familiengerechte Bebauung mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern (WA<sub>2</sub>). Aufgrund des konkreten Bedarfs wird im südlichen Bereich (WA<sub>1</sub>) zudem eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus vorgesehen.

Die **zentralen Festsetzungen** ergeben sich aus folgenden Überlegungen:

- Die **Grundflächenzahl GRZ** wird bei angestrebter Durchmischung mit unterschiedlichen Bauformen überwiegend mit 0,4 als Obergrenze nach § 17 BauNVO zugelassen, um ausreichende Flexibilität zu wahren - auch wenn diese Werte ggf. nur im Einzelfall erreicht werden.
- Im Sinne einer effektiven baulichen Ausnutzung und hohen Flexibilität wird die **Geschossflächenzahl GFZ** ebenfalls einheitlich mit 0,8 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.
- Die Zahl der maximal **zulässigen Vollgeschosse** beträgt maximal zwei Vollgeschosse. Die Festsetzung ermöglicht eine ausreichende Flexibilität auch bei der Nutzung der Dachgeschosse.

- Im Sinne der Nachbarschaftsverträglichkeit wird eine maximale **Trauf- und Firsthöhe** in allen Teilflächen festgesetzt. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung sowie den aktuellen bautechnischen Anforderungen und fügen sich in die gesamte Höhenentwicklung des Plangebiets bzw. des städtebaulichen Umfelds ein.

Die **Bezugshöhe für die baulichen Anlagen** wird insgesamt über Normalhöhenull festgesetzt. Die Bezugshöhe bzw. die Vorgaben zur Höhe baulicher Anlagen sind somit eindeutig und vollzugsfähig. Damit wird ein eindeutiger Bezug zum Gelände und zur Nachbarschaft gewährleistet.

- In der Teilfläche WA1 kann im Sinne einer eher dichteren Bauform und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden auch ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Daher werden hier ausschließlich Einzelhäuser zugelassen. Auch in der Teilfläche WA2 wird die Bauweise von Einzelhäusern festgesetzt, um die angestrebte lockere Einfamilienhausbebauung zu ermöglichen.
- Lage und Tiefe der **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch **Baugrenzen** gemäß § 9(1) Nr. 2 BauGB bestimmt. Zum Schutz der geschützten Lindenallee entlang der Friedenstraße rückt das Baufenster hier deutlich von der Straße ab.

### 5.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur gestalterischen Einbindung des Plangebiets und der Baukörper in das städtebauliche Umfeld bzw. im Übergang zur freien Landschaft werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese ergänzen die Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB um Vorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen und des Umfelds. Im ortsüblichen Rahmen soll eine in den Grundzügen aufeinander abgestimmte Gestaltung der Baukörper und des Gebietscharakters erreicht werden. Die Festsetzungen sind insgesamt im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben sinnvoll, verhältnismäßig und engen die Gestaltungsfreiheit der Baufamilien nicht übermäßig ein. Auch die gestalterischen Festsetzungen werden in Anlehnung an die Vorgaben aus anderen Bebauungsplänen mit begrenzter Regelungsdichte und dem Ziel einer eher größeren Flexibilität getroffen.

Prägende **Dachform** in Enniger sowie im Umfeld ist das geneigte Dach mit **Dachneigungen** zumeist um 20°–45°, je nach Gebäudegröße und Geschosszahl. In Anlehnung an diese Dachform und die Dachneigungen wird zur Wahrung des städtebaulichen Charakters für die Hauptdächer im Plangebiet grundsätzlich das **geneigte Dach mit** einer Dachneigung von 20°–50° vorgegeben. Die zulässigen Dachneigungen erlauben in Verbindung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen sowie zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse eine wohnverträgliche Ausnutzung des Dachraums (dritte Ebene).

Großformatige **Dachaufbauten** etc. lösen die geschlossene Wirkung der Dachflächen auf. Dach und Traufe werden als prägende Gestaltungselemente kaum noch wirksam, optisch kann der Eindruck eines Vollgeschosses entstehen. Zur Vermeidung unmaßstäblicher Aufbauten werden Beschränkungen aufgenommen, die Dachaufbauten in einer ausreichenden Bandbreite zulassen, soweit diese dem Hauptdach hinsichtlich Gesamtbreite, Ortgang-Abstand, Anordnung in einer Ebene und Höhe der Nebendächer erkennbar untergeordnet sind.

Als straßenseitige Einfriedungen sind nur Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Auf diese Weise wird die ortsübliche Form der Einfriedung entlang der Friedenstraße aufgegriffen, die durch eine offene Gestaltung der Vorgärten einen angenehmen Übergang zur Weite des angrenzenden, unbebauten Außenbereichs schafft.

#### 5.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist bereits heute durch die Friedenstraße erschlossen. Zum Schutz der bestehenden Allee werden hier Einschränkungen bezüglich des Anschlusses an Verkehrsflächen festgesetzt. Entlang der Friedenstraße können Ein-/Ausfahrten nur innerhalb festgesetzter Bereiche errichtet werden, die außerhalb des Wurzelschutzbereiches liegen. Aufgrund des z.T. beengten Raumes zwischen einzelnen Bäumen kann der Anschluss an die Friedenstraße ausnahmsweise innerhalb des 1,50 m breiten Schutzbereiches erfolgen.

#### 5.5 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebiets in rund 45 m Entfernung verläuft die Hauptstraße (L792). Die Bebauung rückt jedoch durch die vorliegende Planung nicht näher an die Hauptstraße heran. Potenzielle Konflikte durch **verkehrliche Immissionen** liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Größere gewerbliche Nutzungen oder ein festgesetztes Gewerbegebiet existieren im direkten Umfeld nicht. Potenzielle Konflikte mit bestehenden **Gewerbebetrieben** liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Die nördlich sowie östlich angrenzenden Flächen werden i. W. landwirtschaftlich genutzt. Landwirtschaftliche Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Gerüche) sind in Siedlungsrandlage grundsätzlich im ortsüblichen Rahmen zu tolerieren. In ca. 120 m Entfernung befindet sich östlich der Planfläche eine Hofstelle. Aufgrund der direkten Nähe wurde im Hinblick auf potenzielle Geruchsmissionen die Stellungnahme eines Gutachters (Ingenieurbüro Jedrusiak) eingeholt.

Im Rahmen der Stellungnahme hat der Gutachter die derzeitig vorhandenen Geruchsmissionen im Einwirkungsbereich der Planfläche ermittelt und beurteilt. Die Tierplatzzahlen der zu berücksichtigten Tierhaltungsbetriebe, bzw. zu emittierenden Flächen wurden durch Einsicht in die Bauakten ermittelt. Es konnten insgesamt vier Betriebe ermittelt werden, die im Einwirkungsbereich der Planfläche liegen. Gemäß der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) gilt für Wohn-/Mischgebiete ein Immissionswert  $IW = 0,10$  (10% Geruchshäufigkeiten in Prozent der Jahresstunden). Im Übergangsbereich sind Werte bis  $IW = 0,15$  denkbar. Im Plangebiet wurden gemäß der Stellungnahme des Gutachters Geruchshäufigkeiten von 9- 10% ermittelt. Unter Berücksichtigung aller relevanten Emittenten werden im Bestand im Plangebiet die oben genannten Immissionswerte für Wohnhäuser in Wohngebieten nicht überschritten. Auf die Stellungnahme des Gutachters wird verwiesen.

Nach Rücksprache mit dem Kreis Warendorf ist bzgl. dem Umstand des Heranrückens von Wohnbebauung an bestehende landwirtschaftliche Betriebe nur die o.g. direkt angrenzende Hofstelle für eine immissionsschutzrechtliche Betrachtung im Planverfahren zu berücksichtigen. Die anderen drei Betriebe sind aufgrund ihrer Entfernung zum Plangebiet sowie dem Umstand, dass ihnen bereits eine geschlossene Wohnbebauung vorgelagert ist, auf die bei Betriebsänderungen Rücksicht zu nehmen ist, zu vernachlässigen. Eine Betrachtung der östlich angrenzenden Hofstelle zeigt, dass dort derzeit insgesamt fünf Pensionspferde beherbergt werden. Die vorhandene Genehmigungslage wird demnach nicht ausgeschöpft, so dass weitere Tierhaltung nicht stattfindet. Der Eigentümer hat diesbezüglich eine Verzichtserklärung auf eine Erweiterung der Tierhaltung nach Genehmigungsstand abgegeben, die dem Kreis Warendorf bereits vorliegt.

Darüber hinaus liegen der Stadt bislang keine Kenntnisse zu sonstigen relevanten Immissionen (z. B. Gerüche, Staub, Erschütterungen, Licht) vor, die eine durchgreifende Relevanz für die Planung

besitzen könnten. Auch sind der Stadt innerhalb relevanter Achtungsabstände zur überplanten Fläche keine Betriebsbereiche nach Störfallverordnung bekannt. Derzeit wird ein näherer Untersuchungsbedarf hinsichtlich sonstiger Immissionen sowie auch mit Blick auf den vorbeugenden Störfallschutz nicht gesehen.

## 5.6 Ver- und Entsorgung, Brandschutz und Wasserwirtschaft

### a) Ver- und Entsorgung, Brandschutz

- Die **Energieversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz.
- Die **Wasserversorgung** des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Anlagen. Die druck- und mengenmäßig ausreichende Versorgung des Gebiets mit **Trink- und Feuerlöschwasser** ist zu gewährleisten. Für die geplante Neubebauung werden Anschlüsse an das bestehende System im Umfeld notwendig. Probleme der Löschwasserversorgung im Bestand sind bislang nicht bekannt und werden aufgrund der ausgebauten umgebenden Erschließungsanlagen nicht erwartet. Der Löschwasserbedarf ist im Zuge der technischen Ausbauplanung sowie im Zuge der Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen und mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Regelungen der einschlägigen DVGW-Arbeitsblätter sind zu beachten.
- Die **Schmutzwasserentsorgung** des Gebiets erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Entsorgungsnetze sowie durch Anschluss an die Kläranlage. Die betroffenen EigentümerInnen war diesbezüglich in die Abstimmungen eingebunden, so dass eine ggf. durchgreifende negative Betroffenheit Dritter hierdurch nicht gesehen wird.

### b) Wasserwirtschaft und Niederschlagswasserversickerung

Nach § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) i. V. m. § 55(2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist **Niederschlagswasser** von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln bzw. ortsnah direkt oder ohne Vermischung von Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Mit bisheriger Kenntnis geht die Gemeinde davon aus, dass die Regenwasserableitung aus dem Plangebiet durch Anschluss an die bestehenden Netze erfolgen kann und weitergehende Regelungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung entbehrlich sind.

Zum **Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen** sind die Gebäude so anzulegen bzw. zu errichten, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können.

Die Belange von **Gewässer- und Hochwasserschutz** werden, soweit erkennbar, nicht berührt, da das Plangebiet außerhalb von festgesetzten oder sonstigen ermittelten Überschwemmungsgebieten und Wasserschutzgebieten liegt.

## 5.7 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Entlang der Friedenstraße gibt es eine gem. § 41 LNatSchG NRW geschützte und dauerhaft zu erhaltende Linden-Allee. Dieser, aus Gründen des Naturschutzes sowie der Landschafts- und Stadtbildpflege, zu erhaltende Baumbestand darf weder zerstört noch beschädigt werden. Damit sind

alle Handlungen verboten, die zu nachteiligen Veränderung des Baumbestandes führen. Aus diesem Grund wird im gekennzeichneten Kronentraufbereich zuzüglich einem 1,50 m breiten Radius (Wurzelschutzbereich) ein Schutzbereich gem. § 9 (1) Nr. 25 i.V.m. § 9 (1) Nr. 10 BauGB in der Plankarte festgesetzt, wodurch Bodeneingriffe sowie Verdichtungen und Versiegelungen aller Art, mit Ausnahme von notwendigen Kfz-Ein- und Ausfahrten, unzulässig sind.

Gemäß § 11 Abs. 4 BauO NRW müssen zu erhaltende Bäume vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. den Vorschriften der DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzenbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS LP 4) vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden.

Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen sind. Die VorhabenträgerInnen, die BauherrInnen oder deren Vertretung haben die Bauleitung und diese die ausführenden Betriebe vor Beginn ihrer Arbeiten auf die Vorgaben zum Baumschutz hinzuweisen und für die Einhaltung zu sorgen. Sie übernehmen, neben eventuellen Schädigern der Bäume, die Verantwortung für die Schäden.

Der Kronentraufbereich zuzüglich einem 1,50 m Radius ist vor Beginn der Baumaßnahmen mit stabilen Schutzzäunen zu umschließen. Die Zäune sind so anzuordnen, dass die Baumgruppen vollständig geschützt sind. Die Schutzzäune sind während der gesamten Baumaßnahme aufrecht zu erhalten. Als stabile Zäune gelten verschraubte, nicht versetzbare Bauzaunelemente oder Holzzäune mit einer doppelten Querverlattung. Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume sind folgende Maßnahmen besonders zu beachten:

- Jegliche Eingriffe sowie das Arbeiten und Befahren mit Baufahrzeugen im Kronentraufbereich plus 1,50 m Radius (Wurzelschutzbereich) der zu erhaltenden Bäume sind grundsätzlich unzulässig. Veränderungen des Geländeniveaus in Form von Ablagerung von Baumaterialien, Aufschüttungen oder Abgrabungen sind unzulässig. Dies gilt insbesondere bei der Herstellung von Kellergeschossen und Tiefgaragen. Kfz-Ein- und Ausfahrten sind im 1,50 m breiten Wurzelschutzbereich ausnahmsweise zulässig. Sie sind nach Vorgaben der DIN 18920 und RAS LP 4 herzustellen. Beschädigung der Baumkronen durch Kräne und Bagger sind zu unterlassen.
- In Bereichen, in denen die Bauarbeiten z.B. beim Ausbau von Leitungen und dem Bau der Grundstückszufahrten bis unmittelbar an den Kronentraufbereich der Bäume heranreichen oder innerhalb des Kronentraufbereichs stattfinden, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und RAS-LP4 durch FachgutachterInnen, in Abstimmung mit der Stadt Ennigerloh, festzulegen.

## 6. Umweltrelevante Auswirkungen

### a) Umweltprüfung

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB, bei Maßnahmen der Nachverdichtung nach § 13a BauGB sowie bei Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitorings sind nicht anzuwenden. Voraussetzungen für das Verfahren gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB sind, dass:

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- festgelegte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 10.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden,
- die Flächen direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen sowie
- keine Auswirkungen von schweren Unfällen gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu erwarten sind.

Im Ergebnis geht die Stadt nach derzeitigem Kenntnisstand davon aus, dass die Anforderungen des § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB nach summarischer Prüfung erfüllt sind, so dass der Bauungsplan Nr. 425 im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

### b) Bodenschutz und Flächenverbrauch

In der Bauleitplanung ist die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB in Verbindung mit § 1 ff. Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 1 ff. Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. Zudem wurde zur Stärkung der Innenentwicklung im Zuge der BauGB-Novelle aus 2013 die Bodenschutzklausel gemäß § 1a(2) BauGB geändert. Danach soll u. a. die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Dabei sollen **Möglichkeiten der Innenentwicklung** (z. B. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken) geprüft werden.

Der Bau von Gebäuden und Straßen bedeutet die **Versiegelung** und damit lokal den vollständigen Verlust der Bodenfunktionen als Lebensraum für Pflanzen, Tiere und Bodenorganismen, als Produktionsfläche für Lebensmittel und als Filterkörper bei der Grundwasserneubildung, sofern nicht begleitend Entsiegelungen erfolgen können. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelungen zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen.

Trotz der Mobilisierung freiwerdender Reserve- und Brachflächen im Innenbereich (z. B. Bebauungsplanverfahren Nr. 7.6, 3. Änderung „Alten- und Pflegeheim“) ist immer noch eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland zu verzeichnen. Die weitere Wohnsiedlungsentwicklung auf gut angebundenen Flächen ist daher vordringlich und bedarfsgerecht im Sinne der landesplanerischen Vorgaben.

Weitere größere innerörtliche Flächenpotenziale stehen in Ennigerloh bzw. im Ortsteil Enniger derzeit nicht für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Auch andere ggf. potenzielle Standorte würden eine Beanspruchung bislang unversiegelter Flächen bedeuten.

Die vorliegende Planung umfasst überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen. Durch die Planung werden somit landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht, die für diese Nutzung verloren gehen. Die **Belange und Interessenlagen der Landwirtschaft** sind somit in die Abwägung einzustellen.

Der bislang i. W. landwirtschaftlich sowie als Pferdewiese genutzte Bereich liegt innerhalb des im Regionalplan ausgewiesenen Allgemeinen Siedlungsbereichs. Über die grundlegende Inanspruchnahme dieser landwirtschaftlichen Flächen für Siedlungserweiterungen bei entsprechend nachgewiesenem Bedarf durch Wohn- und Wohnfolgeeinrichtungen sowie durch Unterbringung von überwiegend nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben etc. ist bereits auf Ebene der Regionalplanung entschieden worden. Wie dargelegt, betreibt die Stadt Ennigerloh das Planvorhaben insbesondere zur Deckung des bestehenden kurz- bis mittelfristigen Wohnbaulandbedarfs. Geeignete Flächenreserven sind nicht (mehr) in ausreichendem Maß vorhanden.

Die ausgewählte Fläche schließt nordwestlich direkt an bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Enniger an, ist bereits über die Friedenstraße erschlossen und bietet sich somit für eine Nachverdichtung an.

Im **Ergebnis der Abwägung** der betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegen- und untereinander werden die Belange des Bodenschutzes im städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt beachtet und besonders gegenüber den städtebaulichen Belangen, die für die Entwicklung des Plangebiets sprechen, zurückgestellt. Die Stadt entscheidet sich im Konflikt zwischen den Belangen der Einschränkung landwirtschaftlicher Nutzung sowie der Bodenversiegelung für den Belang der Deckung des Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung und somit für die Entwicklung der Wohngrundstücke. Angesichts der genannten Rahmenbedingungen und Ziele wird die Inanspruchnahme der Böden in diesem Planungsfall für sinnvoll und daher für vertretbar gehalten. Der o. g. Bodenschutzklausel wird im Ergebnis angemessen Rechnung getragen.

### c) Artenschutz

Im Zuge des Planverfahrens sind die **Belange des Artenschutzes** zu beachten. Hierbei ist u. a. zu prüfen, ob die Planung Vorhaben ermöglicht, die dazu führen, dass Exemplare von europäisch geschützten Arten verletzt oder getötet werden können oder die Population erheblich gestört wird (artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß BNatSchG).

Dazu wurde aufgrund der Lage sowie der Beschaffenheit des Plangebiets eine artenschutzrechtliche Prüfung<sup>1</sup> durch das Büro Stelzig durchgeführt. Im vorliegenden Fall wurde das Umfeld von ca. 100 m um das Plangebiet in die Voruntersuchung einbezogen. Es erfolgte eine Auswertung vorhandener Daten zu planungsrelevanten Arten.

Die im Internet bereitgestellte Auswahl planungsrelevanter Arten führt für das Messtischblatt 4113 (Enniger) im 4. Quadrant insgesamt vier Säugetierarten, 57 Vogelarten sowie eine Amphibienart auf. Nicht alle dieser Arten sind potentiell durch das Vorhaben gefährdet. Unter ihnen befinden sich zum Beispiel Arten, die auf Offenlandflächen, Stillgewässer oder andere Habitat-Strukturen angewiesen sind, die im Plangebiet gar nicht vorkommen. So zum Beispiel die Entenvögel (Spießente, Löffelente, Krickente, Knäkente) die zwingend auf Gewässer angewiesen sind oder Feldlerche und Kiebitz die auf Offenlandflächen angewiesen sind. Diese Biotope kommen weder im Plangebiet noch im Wirkraum vor. Eine Betroffenheit der Arten durch das Vorhaben kann daher grundsätzlich

---

<sup>1</sup> Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 425 „Friedenstraße“ der Stadt Ennigerloh, Büro Stelzig, Soest, 25.05.2020

ausgeschlossen werden. Anderen Arten bieten der Eingriffsbereich und der Wirkraum kein Potential für Brutmöglichkeiten. Sie könnten das Gebiet jedoch als Jagd- und Nahrungshabitat, teilweise auch nur im Luftraum, nutzen. Diese Arten wären ebenfalls nicht vom Vorhaben betroffen, da der Eingriffsbereich im Vergleich zu den zur Nahrungssuche beanspruchten Flächen vergleichsweise klein ist und genügend Raum zum Ausweichen in der Umgebung besteht.

Nach erster Einschätzung verbleiben eine Säugetierart und zwei Vogelarten in der Liste, die aufgrund der Luftbilddauswertung sowie der Ortsbegehung potentiell vorkommen könnten. Vorkommen der übrigen Arten wurden aufgrund der Ergebnisse ausgeschlossen. Eine Reihe von Arten, vornehmlich Greifvogelarten sowie Fledermäuse, können das Gebiet zur (gelegentlichen) Nahrungssuche nutzen. Diese Arten sind Zwergfledermaus, Habicht, Sperber, Mäusebussard, Baumfalke, Turmfalke sowie Star und Rauchschwalbe.

Zusammenfassend können gemäß der Artenschutzrechtlichen Prüfung aufgrund der Ergebnisse der Ortsbegehung artenschutzrechtliche Konflikte für die potentiell vorkommende Fledermausart ausgeschlossen werden. Quartiere wurden nicht festgestellt. Die Funktion des Plangebietes und des Wirkraumes als Jagd- und Nahrungshabitat bleibt nach wie vor erhalten. Eine Betroffenheit der zuvor als potentiell vorkommend eingeschätzten Vogelart Kuckuck kann ausgeschlossen werden. Weitere Vogelarten sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Die Umsetzung des Vorhabens führt gemäß der Prüfung durch das Büro Stelzig zu keinen artenschutzrechtlichen Konfliktsituationen, sofern die Gehölzentfernungen sowie der Baubeginn außerhalb der Brutzeit stattfinden. Die Brutzeit der Vögel umfasst in etwa den Zeitraum vom 15. März bis 31. Juli. Alle Bauvorbereitenden Maßnahmen sowie die Gehölzentfernungen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden, um die Auswirkungen des Eingriffes auf planungsrelevante und auf europäische, nicht planungsrelevante Vogelarten zu minimieren. Somit können die Gefährdung durch Tötung von Individuen und Störungen während der Fortpflanzungszeit; (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten im Bereich der Baustelle an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefahr (Störung während der Fortpflanzungszeit, Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.

Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Nur bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen. Darüber hinaus wäre in diesem Fall die Beantragung einer Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde notwendig.

Diese zu beachtenden Maßnahmen (Rodungszeiten, Bauzeitenregelung) werden als Hinweis in die Planunterlagen aufgenommen. Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung wird verwiesen.

Zu beachten sind die Artenschutzbelange neben der planerischen Berücksichtigung im Bauleitplanverfahren aber auch im Rahmen der Umsetzung, insbesondere auf das im Einzelfall bei Baumaßnahmen etc. zu beachtende Tötungsverbot für geschützte Arten wird hingewiesen. Hierzu kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren keine abschließende Aussage getroffen werden, auf der Ebene der Bauleitplanung können nicht alle möglichen nachteiligen Auswirkungen jeder zulässigen Nutzung ermittelt werden, so dass eine **Enthftungsmöglichkeit** für Schäden nach dem Umweltschadensgesetz gemäß § 19(1) Satz 2 BNatSchG nicht gegeben ist.

#### d) Eingriffsregelung

Die Erstaufstellung eines Bebauungsplans bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung ist bei Erstaufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob und inwieweit zusätzliche Eingriffe planungsrechtlich ermöglicht werden und ob ggf. Maßnahmen zum Ausgleich geboten sind oder erforderlich werden. Darüber hinaus ist zu entscheiden, ob die bisherigen Planungsziele und -inhalte beibehalten werden sollen oder ob ggf. Alternativen im Rahmen der städtischen Planungsziele bestehen.

Die Stadt hält die Ausweisung der Bauflächen zur Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklung und zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbaugrundstücken grundsätzlich für geboten und räumt der Planung Vorrang vor einem Eingriffsverzicht ein. Nach der grundlegenden Entscheidung für die Überplanung sind vor diesem Hintergrund die Grundsätze der planerischen Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen.

Das vorliegende Plangebiet grenzt nordwestlich sowie westlich an den vorhandenen Wohnsiedlungsbereich der Ortslage an und ist bisher dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Wie oben dargelegt wird der Bebauungsplan Nr. 425 im Verfahren nach § 13b – **Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das sog. beschleunigte Verfahren** nach § 13a BauGB – aufgestellt. Mit dem BauGB und dem hier anzuwendenden beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB wird die Ausweisung von Wohngebieten vereinfacht und beschleunigt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a(3) Satz 6 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Dies ist analog zum vorliegenden Planungsfall zu sehen. Ein Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht daher nicht.

#### e) Klimaschutz und Klimaanpassung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 425 hat soweit erkennbar **keine negativen Auswirkungen auf Klimaschutzziele und -anforderungen**. Eine besondere stadtklimatische Bedeutung der Planfläche liegt in dieser innerörtlichen Lage nicht vor. Darüber hinaus sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung sind insgesamt keine entgegenstehenden Belange oder Inhalte zu erkennen.

### 7. Bodenordnung

Die überplanten Flächen befinden sich in Privateigentum. Maßnahmen der Bodenordnung werden nach heutigem Stand nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz

Geplante Teilflächen/Nutzungen	Größe in m <sup>2</sup> * (ca.)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.000
<u>Gesamtfläche Plangebiet ca.</u>	<u>3.000</u>

\* Ermittelt auf Basis der Plankarte B-Plan 1:1.000, Werte gerundet!

## 9. Verfahrensablauf und Planentscheidung

### a) Verfahrensablauf

- wird im Laufe des Verfahrens ergänzt-

### b) Planentscheidung

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 425 „Friedenstraße“ beschlossen. Mit der Bauleitplanung sollen eine geringfügige Erweiterung der Wohnbebauung in den bisherigen Außenbereich entlang der Friedenstraße in Enniger planungsrechtlich ermöglicht werden. Ebenso kann die bestehende Infrastruktur mitgenutzt werden.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rats der Stadt Ennigerloh bzw. seiner Fachausschüsse wird ausdrücklich verwiesen.

Ennigerloh, im Oktober 2021

Erarbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Ennigerloh:

Stadtplanung und Kommunalberatung

Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH