



# **STADT ENNIGERLOH**

## **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittensknapp“**

**Vorentwurf, März 2010**

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:  
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

**Gliederung:**

1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Flächennutzungsplan
2. Geltungsbereich, Anlass und Ziele des Bebauungsplans
3. Planinhalt und Festsetzungen im Bebauungsplan
  - 3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
  - 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
4. Sonstige Belange
  - 4.1 Immissionsschutz
  - 4.2 Technische Ver- und Entsorgung
  - 4.3 Regenwasser
  - 4.4 Brandschutz
  - 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege
  - 4.6 Altlasten und Bodenschutz
5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung
6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen
7. Hinweise zum Planverfahren und Flächenbilanz

## 1. Städtebauliche Rahmenbedingungen und Flächennutzungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wittensknapp“ liegt im Westen von Ennigerloh Mitte. Er wird begrenzt durch den nördlich und östlich angrenzenden Friedhof, die Realschule „Zur Windmühle“ im Süden und das Wohngebiet an der Straße Mühlengeist im Westen. Im Übergang zur bestehenden Friedhofsnutzung befindet sich ein Grasweg. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Grundstück des Wohnhauses Mühlengeist 23 einschließlich der rückwärtigen Freiflächen, welches von gleichnamiger Straße erschlossen wird.

Im Zuge der **26. Änderung des Flächennutzungsplans** der Stadt Ennigerloh wurde 2003 vorbereitend zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wittensknapp“ die Darstellung des Flächennutzungsplans von einer Friedhofsfläche in eine Wohnbaufläche geändert. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde im August 2003 wirksam.

Während für die Grundstücke westlich und nördlich der Straße Mühlengeist der Bebauungsplan Nr. 11 existiert, wurde das Grundstück der Straße Mühlengeist 23 bislang als im Bebauungszusammenhang gelegen betrachtet und nach § 34 BauGB bewertet. Für die Erweiterung der baulichen Nutzung in den von der Straße abgewandten Teil des Grundstücks hinein wird die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

## 2. Geltungsbereich, Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der **Geltungsbereich** des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans betrifft ein Baugrundstück mit einer Gesamtgröße von ca. 3.500 m<sup>2</sup> östlich der Straße Mühlengeist und nördlich des Grundstücks der Realschule. Das Grundstück liegt in der Gemarkung Ennigerloh, Flur 22 und umfasst die Flurstücke 182, 2205, 2206 und 2540.

Der rückwärtige, östliche Bereich des Grundstücks wird bislang als Garten genutzt, er ist als Rasenfläche mit einigen Obstbäumen angelegt. Auf dem ca. 1.900 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteil ist Nachverdichtungspotential vorhanden. Der östliche Grundstücksbereich soll mit einem frei stehenden Einfamilienhaus bebaut werden. Diese Entwicklung wird von § 34 BauGB nicht erfasst. Es ist daher die erstmalige Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Der Eigentümer hat einen Antrag an die Stadt Ennigerloh zur Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt.

Vor diesem Hintergrund soll im Zuge des Planverfahrens zusätzlich zum bestehenden Wohngebäude ein weiteres Baufenster festgesetzt werden. Diese Entwicklung im Innenbereich ist aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich sinnvoll, um die Reserven im erschlossenen Innenbereich im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu mobilisieren. Als Beitrag zur gesetzlich gewollten Innenentwicklung der Städte können zusätzliche Baumöglichkeiten in Ennigerloh geschaffen werden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird eine maximale Grundfläche im Sinne des § 19(2) BauNVO von rund 1.800 m<sup>2</sup> zugelassen. Aufgrund der geringen Gebietsgröße und da durch die Planung keine Auswirkungen auf FFH- oder europäische Vogelschutzgebiete zu erwarten sind, werden keine Vorprüfung oder die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wittensknapp“ kann somit in einem **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB** erfolgen.

**Wesentliche Ziele** des Bebauungsplans sind die Nachverdichtung als Beitrag zur Innenentwicklung und das behutsame Einfügen der neuen Bebauung in den Siedlungszusammenhang. Insbesondere die Nähe zum Friedhof und das zum Friedhof leicht abfallende Gelände sind bei der Schaffung eines angemessenen Übergangs zu beachten.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele wird ein **vorhabenbezogener Bebauungsplan** aufgestellt. Mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB sind konkrete Vorgaben möglich, welche über den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB hinausgehen können. Im zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag können darüber hinaus Regelungen bspw. zur Erschließung, Gestaltung und Kostenübernahme getroffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wittensknapp“ gliedert sich in **zwei Teilbereiche**:

- Das bestehende Gebäude Mühlengeist 23 wird vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestandsorientiert überplant. Für diesen **Teilbereich 1** werden lediglich Festsetzungen im Sinne des § 9 BauGB getroffen. Nach § 12(4) BauGB können einzelne Teilflächen, welche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegen, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden.
- Der östliche Grundstücksbereich inklusive der geplanten Zufahrt wird vom Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers erfasst und bildet den **Teilbereich 2**. Für diesen Teilbereich werden Festsetzungen getroffen, die über den genannten Festsetzungskatalog des BauGB hinausgehen.

Getrennt werden die beiden Teilbereiche durch den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans, welcher durch die Abgrenzung der Nutzungsmaße, d. h. durch die sogenannte „Perlenschnurlinie“ ersichtlich ist.

### **3. Planinhalt und Festsetzungen im Bebauungsplan**

#### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird unter Berücksichtigung der Bestands und der umgebenden Nutzungen als **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das geplante Wohngebäude entspräche diesem Baugebietstypus. Das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet vermittelt zwischen dem Reinen Wohngebiet des benachbarten Bebauungsplans Nr. 11 „Mühlengeist“ im Westen und der Vorprägung durch die angrenzenden Nutzungsarten der Realschule und des Friedhofs. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets bietet einen größeren Spielraum bei der

Zulassung von Vorhaben und kann der Zielsetzung der kleinteiligen Nutzungsmischung im Innenbereich gerecht werden.

Für den Teilbereich 2 ist die vorhabenbezogene Konkretisierung zu beachten. Danach sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Stadt Ennigerloh kann mittels des Vertrags somit weiteren Einfluss auf Art und Umsetzung der baulichen Nutzung nehmen.

Planungsziel ist die angemessene Einbindung der angestrebten Nachverdichtung in den Siedlungsbestand. Die zentralen planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB wie **Grundflächenzahl GRZ** (GRZ 0,4 bzw. 0,3), Begrenzung der Zahl der **Vollgeschosse** und Festsetzung der **offenen Bauweise**, werden in Anlehnung an den ein- bis zweigeschossigen Bestand und an die bestehenden Rahmenbedingungen getroffen.

Das Gesamtgrundstück ist im Mittel rd. 90 m tief und rd. 40 m breit. Das bestehende Wohnhaus reicht mit seinem Anbau bis rd. 25 m in das Grundstück hinein. Die neue Grundstücksgrenze und die Abgrenzung zum Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans reichen ca. 40 m in den östlichen Teil des Grundstücks hinein. Bei der sich daraus ergebenden Grundstücksgröße für ein zusätzliches Wohnhaus in Teilbereich 2 von rd. 1.900 m<sup>2</sup> zuzüglich der 200 m<sup>2</sup> Fläche für die Zufahrt ist die angestrebte Baumöglichkeit im rückwärtigen Grundstücksbereich vertretbar und nachbarverträglich.

Bezüglich des **Maßes der baulichen Nutzung** wird der **Teilbereich 1** bestandsorientiert überplant. Die GRZ von 0,4 erlaubt die maximal zulässige Verdichtung, welche die Baunutzungsverordnung gemäß § 17 für allgemeine Wohngebiete vorsieht. Orientiert an der angrenzenden Wohnbebauung wird die offene Bauweise festgesetzt. Das zeichnerisch festgesetzte Baufenster erlaubt angemessene Erweiterungsmöglichkeiten für den bestehenden Baukörper. Auch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlage, d.h. die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse und die maximal zulässige Trauf- und Firshöhe, orientieren sich am Gebäudebestand.

Die Festsetzung eines Baufensters auf der östlichen Grundstücksfläche in **Teilbereich 2** ermöglicht den separaten Neubau eines freistehenden Einfamilienhauses. Aufgrund der großen Grundstücksfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> und der angrenzenden Friedhofsnutzung werden die Festsetzungen zum **Maß der baulichen Nutzung** allerdings enger gefasst. Die GRZ von 0,3 erlaubt eine angemessene Verdichtung im Übergang zum Freiraum. Insbesondere um Rücksicht auf den topographisch tiefer liegenden Friedhof zu nehmen und um das an der Straße Mühlengeist liegende Gebäude nicht zu überragen, wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die Trauf- und die Firshöhe liegen aus gleichem Grund ebenfalls unter den zulässigen Höchstmaßen des Teilbereich 1 und orientieren sich an vergleichbaren Planungen der Stadt Ennigerloh für Einfamilienhäuser. Die maximal zulässige Firshöhe von ca. 9,5 Metern ermöglicht einen angemessenen Spielraum. Auch das Dachgeschoss kann genutzt werden. Die gleichzeitige Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse von einem Vollgeschoss garantiert, dass sich die Flächen im Dachgeschoss den Flächen des Erdgeschosses unterordnen.

Die Begrenzung der **Zahl der Wohnungen** gemäß § 9(1) Nr. 6 BauGB wird in Teilbereich 2 festgesetzt, um die Nachverdichtung an die vorhandene städtebauliche Struktur mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern anzupassen und um die Auswirkungen einschließlich der Aspekte des Verkehrs und des Stellplatzbedarfs auf das Umfeld verträglich zu begrenzen.

Vorhabenbezogen erhält die Ausweisung des Baufensters in Teilbereich 2 eine Konkretisierung durch die zeichnerische Festsetzung einer „doppelten Baugrenze“. Innerhalb des 1 Meter tiefen Bereichs sind lediglich Dachüberstände und untergeordnete Gebäudeteile zulässig. Die Außenmauer des Einfamilienhauses hat einen Abstand von 8 Metern zum Friedhof zu wahren. Auf diese Weise wird gleichzeitig ein Mindestabstand vom Friedhof gewahrt und dem Vorhabenträger Flexibilität bei der Ausnutzung des Grundstücks und des Baufensters eingeräumt.

In Teilbereich 2 sind in der **offenen Bauweise** nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung ist geboten. Doppelhäuser oder Hausgruppen sind im Interesse der behutsamen Nachverdichtung an dieser Stelle jedoch ausdrücklich nicht gewünscht.

Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind **Garagen und überdachte Stellplätze** mit Rücksicht auf Siedlungscharakter und Nachbarschaft nur eingeschossig zulässig. **Garagen, überdachte Stellplätze (Carpports) und Stellplätze** sind in Teilbereich 1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Der verbleibende Garten des Hauses Mühlengest 23 soll ausdrücklich mit Rücksicht auf das neu zu bauende Einfamilienhaus und mit Blick auf die Außenwirkung gegenüber dem Friedhof von diesen Nebenanlagen freigehalten werden.

Ein **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** zugunsten der Anlieger stellt sicher, dass die Erschließung für das in zweiter Reihe liegende Baugrundstück des Vorhaben- und Erschließungsplans gesichert ist.

Zur Abgrenzung zum topographisch niedriger liegenden Friedhof wird eine **Heckenpflanzung** festgesetzt. Diese Pflanzmaßnahme hat eine Breite von 3 bzw. 4 Metern. Es wird die Pflanzung standortheimischer Gehölze, Pflege und Erhalt einer mindestens zweireihigen Hecke bauplanungsrechtlich festgeschrieben. Durch eine derart gestaltete Abschirmung werden die unterschiedlichen Nutzungsarten auch räumlich sichtbar gegliedert und voneinander getrennt. Da sich die Heckenpflanzung im Norden bzw. Nordosten des Baugrundstücks des Vorhaben- und Erschließungsplans befindet, ist keine Verschattung des Gebäudes und der an das Gebäude grenzenden Freiflächen zu erwarten.

### 3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die **baugestalterischen Vorschriften gemäß § 86 BauO NRW** greifen die vorhandene Bebauung im Umfeld auf und sichern die analoge Gestaltung mit einem Sattel- bzw. Walmdach. Im Umfeld sind überwiegend rote, braune oder anthrazitfarbene Dach-

eindeckungen vorhanden. Die Vorgabe zur Dachfarbe soll zum Schutz des Ortsbildes die Bandbreite der im Quartier vorhandenen Dacheindeckungen zulassen, untypische Farben und die zunehmend „modischen Ausreißer“ wie blaue, grüne, hellgraue oder gelbe Dachfarben aber sicher ausschließen. Insofern wird die Festsetzung im Plangebiet in der Abwägung für vertretbar gegenüber den privaten Belangen gehalten. Da Hersteller aufgrund der Ausgangsmaterialien kaum mit RAL-Angaben arbeiten, werden Ziegel und Dachsteine mit branchenüblichen Farbbezeichnungen geliefert. Angesichts der zugelassenen Bandbreite ist eine Definition nach RAL für diese Farbskala nicht praktikabel bzw. notwendig. Aus gestalterisch-architektonischen Gründen werden regionaltypische Klinker-, Putz oder Holzfassaden vorgegeben und andere Materialien für die Fassaden ausgeschlossen, um die Anpassung an den ortsüblichen Bestand und eine harmonische Gestaltung zu sichern. In Zweifelsfällen wird den Bauwilligen ausdrücklich eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Ennigerloh empfohlen.

**Einfriedungen** können im Straßenraum und im nachbarschaftlichen Umfeld große Wirkung entfalten. Sind sie gestalterisch unbefriedigend, unmaßstäblich oder zu nah an den Verkehrsflächen angeordnet, hat dieses negative Auswirkungen auf Gesamtbild und Freiraumqualität im Straßenzug. Der Ausschluss von Mauern als der Einfriedung zur öffentlichen Straße sichert bei den bestehenden kleinen Straßenquerschnitten städtebauliche Qualitäten ohne starke optische Trennwirkung.

#### **4. Sonstige Belange**

##### **4.1 Immissionsschutz**

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich weder aktive Gewerbenutzungen noch Sammel- oder Hauptverkehrsstraßen, von denen jeweils ggf. beeinträchtigende oder auch schädliche Emissionen durch Lärm, Abgase, Gerüche etc. ausgehen könnten. Immissionskonflikte zwischen der bestehenden Realschule und der angrenzenden Wohnbebauung sind bisher nicht bekannt. Ein Erfordernis zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird daher nicht gesehen.

##### **4.2 Technische Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung einschließlich der Entsorgung des Schmutzwassers ist durch Anschluss an die vorhandenen Netze zu sichern. Die Müllabfuhr erfolgt über die Abholung der Tonnen an der Straße Mühlengeist. Aufgrund der geringfügigen Nachverdichtung und den vorhandenen Erschließungsanlagen werden hier keine eventuellen zusätzlichen Probleme erwartet. Zusätzliche Festsetzungen sind nicht erforderlich.

### 4.3 Regenwasser

Die Entwässerungssatzung der Stadt Ennigerloh sieht einen Anschluss- und Benutzungszwang an die bestehenden kommunalen Abwasseranlagen inklusive der Kanäle sowohl für das auf einem Grundstück anfallende Schmutz- als auch für das anfallende Niederschlagswasser vor. Sobald der Anschluss neu zu bebauender Grundstücke an das kommunale Abwassernetz möglich ist, greift dieser Anschluss- und Benutzungszwang. Unbeschadet dessen können Gebäude- und Grundstückseigentümer das auf dem jeweiligen Grundstück anfallende Niederschlagswasser unter der Voraussetzung als Brauchwasser nutzen, dass diese Nutzung der Stadt Ennigerloh, dem Kreis Warendorf und dem Wasserversorgungsunternehmen angezeigt wird.

### 4.4 Brandschutz

Die Anforderungen des **vorbeugenden Brandschutzes** werden soweit bekannt im Bestand als gesichert angesehen. Die Zugänglichkeit der Grundstücke für die Feuerwehr ist in der Objektplanung weiterhin zu gewährleisten (vgl. BauO NRW).

### 4.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

**Natur-, Boden- oder Baudenkmale** sind im Plangebiet oder im nahen Umfeld nicht bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt Ennigerloh oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Vorsorglich wird jedoch auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern. Es bestehen keine Sichtbeziehungen zu denkmalgeschützten Gebäuden oder geschützten Kulturgütern.

### 4.6 Altlasten und Bodenschutz

**Altlasten** und **Altlastenverdachtsflächen** sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf und der Stadt Ennigerloh liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Konkrete Hinweise auf mögliche **Kampfmittleinwirkungen** liegen nicht vor, da keine bzw. keine verwertbaren Luftbilder vorhanden sind. Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, In der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Ennigerloh oder die

nächste Polizeidienststelle zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung enthalten.

Die **Bodenschutzklausel** im Sinne des § 1a(2) BauGB ist in Verbindung mit §§ 1ff des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und §§ 1ff des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen und schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden. Wieder- bzw. Umnutzungen von versiegelten, sanierten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG.

Im Plangebiet stehen gemäß Bodenkarte NRW tiefreichend humose Sandböden an, welche meist stark wasserdurchlässig sind<sup>1</sup>. Der zu den anthropogenen Böden zählende Plaggenesch im Plangebiet ist als **besonders schutzwürdiger Boden** (Schutzstufe 3) in Nordrhein-Westfalen bewertet worden<sup>2</sup>. Der Plaggenesch zählt zu den Böden mit Archivfunktion, welche Aufschluss über die natur- und kulturräumliche Entwicklung der Landschaft geben. Da der Bebauungsplan im Siedlungszusammenhang liegt, sind die Böden bereits stark durch eine bauliche und sonstige menschliche Nutzung überprägt. Somit wird eine Überplanung für vertretbar gehalten.

Der Bau von Gebäuden und ihren Zuwegungen bedeutet eine **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 eine Entsiegelung vorgenommen wird. Das Plangebiet liegt jedoch im direkten Zusammenhang mit einem seit Jahrzehnten bebauten Quartier und ermöglicht die Bebauung in zweiter Reihe. Grundsätzlich ist die Stadt bestrebt, die Neuversiegelung zu begrenzen und Nachverdichtungen im Siedlungszusammenhang zu ermöglichen und Wohnbauflächen in der Nähe zur Stadtmitte Ennigerlohs anzubieten. Somit wird der o.g. Bodenschutzklausel gemäß BauGB durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wittensknapp“ Rechnung getragen.

## 5. Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die geplante Nachverdichtung betrifft einen als erweiterten Garten genutzten Bereich. Wertvollere standortheimische Gehölze bestehen im Nachverdichtungsbereich nicht. Einzelne ältere Obstbäume stehen auf der Grenze zwischen Teilbereich 1 und Teilbereich 2. Diese sind jedoch teilweise schon geschädigt. Der östliche Teil des Grundstücks wird extensiv gepflegt. Eine besondere Wertigkeit liegt aus Naturschutzsicht nicht vor.

In dem Plangebiet liegen weder **Natur- oder Landschaftsschutzgebiete**, noch befinden sich dort **geschützte Landschaftsbestandteile**. Auch in der Nähe des Planareals bestehen keine Naturschutzgebiete (NSG). Im Plangebiet oder im näheren Umfeld befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) oder europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

<sup>1</sup> Geologisches Landesamt NRW: Bodenkarte von NRW, Blatt 4114 Rheda-Wiedenbrück, Krefeld 1991

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Die überplante Fläche wird als Hausgarten genutzt. Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder im Biotopkataster NRW geführte schutzwürdige Biotope mit Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten sind im Plangebiet nicht bekannt. Als Arbeitshilfe für die Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes in der Bauleitplanung hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine Liste der planungsrelevanten Arten in NRW sowie großmaßstäbliche Angaben über deren Vorkommen in den einzelnen Regionen des Landes herausgegeben (Messischblätter). Nach dieser Liste der „Planungsrelevanten Arten“ in NRW sind für das Messtischblatt 4113 Enniger in den Lebensraumtypen **Gärten/Parkanlagen/Siedlungsbrachen und Gebäude** 9 Fledermausarten, 2 Amphibienarten und 17 Vogelarten aufgeführt. Das vom LANUV entwickelte System stellt jedoch übergeordnete Lebensraumtypen mit einer jeweiligen Gruppierung mehrerer Biotoptypen dar, deren Potenzial in diesem Falle weit über das Vorkommen im Plangebiet reicht.

Das vorliegende Plangebiet stellt mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> lediglich einen untergeordneten Bereich innerhalb des Siedlungsraumes dar. Die Fläche unterliegt bereits heute Störeinflüssen durch die umliegende vorhandene Wohnbebauung und die Schulnutzung. Auch die angrenzende Freifläche, welche als Friedhof genutzt wird, unterliegt einer starken Überprägung durch den Menschen. Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass die bestehende Flächennutzung sowie der anthropogene Einfluss dazu geführt haben, dass die Arten, die in der Liste der planungsrelevanten Arten NRW aufgeführt sind, nicht regelmäßig im Plangebiet vorkommen. Bisher liegen keine Hinweise auf geschützte Arten vor. Daher werden floristische oder faunistische Untersuchungen oder Kartierungen bei derzeitigem Kenntnisstand nicht für notwendig gehalten.

Es wird erwartet, dass das Planvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen von Lebensstätten (Fortpflanzungsstätten, Ruhestätten) auftreten werden. Die Fachbehörden werden ausdrücklich gebeten, vorliegende Informationen der Stadt Ennigerloh zur Verfügung zu stellen.

Nach § 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist bei Neuaufstellungen von Plänen zunächst, ob die Maßnahme erforderlich und vertretbar im Rahmen der städtebaulichen Planungsziele ist. Hierzu wird auf Kapitel 2 verwiesen. Die Erweiterung einer Baufläche im Hausgartenbereich eines bereits teilweise bebauten Grundstückes ist grundsätzlich verträglich mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege, sie ist unter dem Aspekt der Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang auch sinnvoll.

Das BauGB und das hier anzuwendende Verfahren gemäß § 13a BauGB fördern zudem ausdrücklich eine Nachverdichtung im Innenbereich sowie sonstige Innenentwicklungsmaßnahmen und stellen grundsätzlich von der Eingriffsregelung frei. Zur Abschirmung der neuen Wohnbebauung von der Friedhofsnutzung setzt der Bebauungsplan eine anzupflanzende Hecke fest. Diese dient gleichzeitig der landschaftsräumlichen Gliederung und leistet einen Beitrag zum naturschutzfachlichen Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs. Die überschlägige Bilanzierung des Eingriffs

und der Heckenpflanzung als Ausgleich wird nach dem sog. Warendorfer Bewertungsmodell beigefügt, um die Verhältnismäßigkeit des Eingriffs darzulegen.

Ausgeklammert wird bei der Bilanzierung der Bestand an Obstbäumen. Diese Bäume können erhalten werden, da sie außerhalb des Baufelds liegen. Sie weisen aufgrund ihrer geringen Größe und ihres mäßigen Erhaltungszustands nur eine geringe Erhaltungswürdigkeit auf.

<b>A. Ausgangszustand im Plangebiet</b>					
1	2	3	4	5	6
Fläche Nr.	Biotop-typ Nr.	Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor Bestand WE/m <sup>2</sup>	Einzel-flächenwert WE
1	1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude etc.)	1.200	0,0	0
2	4.1	Gartenfläche, private Grünfläche	1.300	0,3	390
3	4.2	Extensivrasen	1.000	0,4	400
<b>Gesamtfläche Bestand</b>			<b>3.500</b>	<b>Flächenwert A = 790</b>	

<b>B. Zustand im Plangebiet gemäß der Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Plans „Wittensknapp“</b>					
1	2	3	4	5	6
Fläche Nr.	Biotop-typ Nr.	Biototyp	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertfaktor Planung WE/m <sup>2</sup>	Einzel-flächenwert WE
1	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude etc.)	2.070	0,0	0
2	4.1	Gartenfläche, private Grünfläche	1.150	0,3	345
3	8.2	Hecken, Gebüsch, Feldgehölze	280	1,2	336
<b>Gesamtfläche Planung</b>			<b>3.500</b>	<b>Flächenwert B = 781</b>	

<b>C2. Gesamtbilanz</b> (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	<b>- 109</b>
---	--------------

*\*Flächengrößen gemäß Luftbild und Plankarte, gerundet*

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die Heckenpflanzung zum großen Teil den Verlust des zum Haus gehörenden Gartens ausgleichen kann. Zum weiteren Ausgleich sind zwei hochstämmige, standortheimische Einzelbäume auf dem Grundstück des Vorhabenträgers vorgesehen. Eine entsprechende Regelung wird in den zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörigen Durchführungsvertrag aufgenommen. Der Eingriff gilt insgesamt als ausgeglichen. Ein zusätzlicher Bedarf an naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen wird nicht gesehen.

## **6. Umweltprüfung und umweltrelevante Auswirkungen**

Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Bei geringfügigen Planänderungen unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB so-

wie bei Maßnahmen der Nachverdichtung im Innenbereich nach § 13a BauGB wird jedoch von der Vorgabe der Umweltprüfung abgesehen. Die Vorschriften bezüglich des Monitoring sind nicht anzuwenden.

Voraussetzung ist für das Verfahren gemäß § 13a BauGB, dass

- keine UVP-pflichtigen Projekte vorliegen,
- bestimmte Größenwerte (hier zunächst eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>) unterschritten werden und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten gemeinschaftlicher Bedeutung oder von europäischen Vogelschutzgebieten bestehen.

Nach summarischer Prüfung werden die o.g. Anforderungen im vorliegenden Plangebiet eindeutig erfüllt, die Planänderung führt zu keinen ggf. bedeutsamen Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1(6) BauGB. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich und wird nicht durchgeführt.

## 7. Hinweise zum Planverfahren und Flächenbilanz

Für die Stadt Ennigerloh entstehen keine Kosten durch das Planverfahren. Maßnahmen zur Bodenordnung werden nicht notwendig.

Auf die Beratungs- und Abwägungsunterlagen des Rates der Stadt Ennigerloh bzw. seines Fachausschusses wird ausdrücklich Bezug genommen.

### Flächenbilanz

Teilfläche/Nutzung	Fläche
Teilbereich 1: Allgemeines Wohngebiet	1.390 m <sup>2</sup>
Teilbereich 2 (VEP): Allgemeines Wohngebiet	1.890 m <sup>2</sup>
Teilbereich 2 (VEP): Straßenverkehrsfläche, d.h. mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche	200 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangebiet ca.</b>	<b>3.480 m<sup>2</sup></b>

Ennigerloh, im März 2010

In Zusammenarbeit mit der Stadt Ennigerloh:  
Planungsbüro Tischmann Schrooten, 02.03.2010