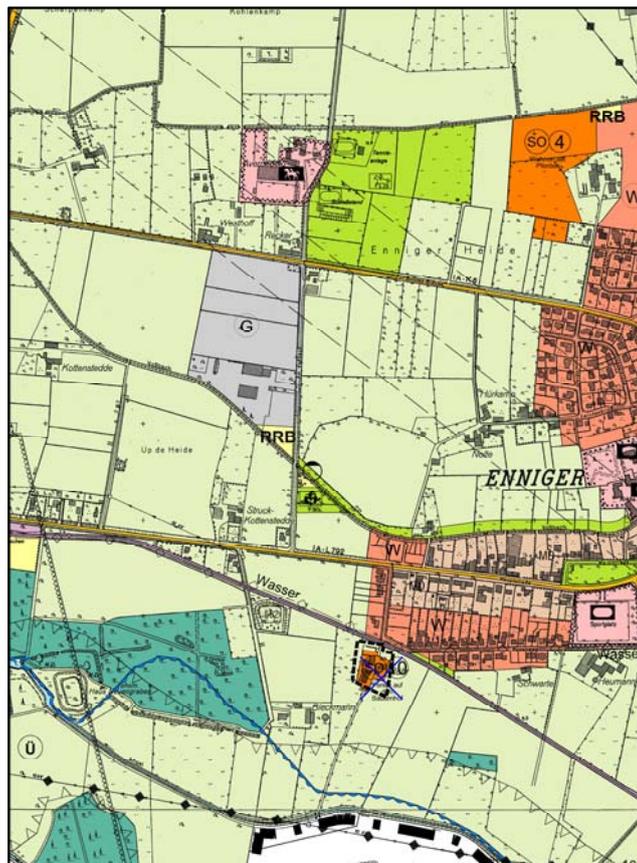




2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienbauernhof Röhr“ in Ennigerloh, Enniger

Stadtteil: Ennigerloh - Enniger

Plangebiet: Bereich westlich der Ortslage Enniger



Begründung

Verfahrensstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel. 05205- 3230; Fax. 22679 e-mail: info@dhp-sennestadt.de

INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

1	Allgemeine Planungsvorgaben	2
1.1	Verfahren	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Rechtsgrundlagen	2
1.4	Übergeordnete Planungen	2
2	Ziele und Zwecke der Planung	4
2.1	Ziele der Änderung	4
2.2	Kennzeichnung des Bereiches der Schwerpunktbildung	4
2.3	Sondergebietsdarstellung Hof Röhr	5
3	Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft	5
4	Belange des Verkehrs	6
5	Belange der Ver- und Entsorgung	6
6	Belange der Immissionen / Emissionen	6
7	Belange des Denkmalschutzes	6
8	Belange der Umwelt	7
	Vorläufige Umweltprüfung / vorläufiger Umweltbericht	7
	<i>Beschreibung des Vorhabens</i>	8
	<i>Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</i>	8
	<i>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</i>	9
	<i>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes</i>	9
	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)</i>	10
	<i>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</i>	10
	<i>Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen</i>	12
	<i>Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches</i>	13
	<i>Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten</i>	15
	<i>Artenschutz</i>	15
	<i>Zusätzliche Angaben</i>	15
	<i>Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben</i>	15
	<i>Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen</i>	16
	<i>Allgemein verständliche Zusammenfassung</i>	16
9	Altlasten	17

Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienbauernhof Röhr“

Stadtteil: Enniger
Plangebiet: Südlich Rosenweg, Zum Hubertushof

Verfahrensstand: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Verfahren

In dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Bauen und Verkehr der Stadt Ennigerloh wurde am 20.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 423 „Ferienbauernhof Röhr“ gem. § 1 (3) und § 2 (1) BauGB beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienbauernhof Röhr“ wird aufgrund einer Anfrage bei der Bezirksregierung durchgeführt.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Bereich der Änderung liegt südwestlich des Wohngebietes „Am Rosenweg“ und südlich der Bahnlinie (Güterbahn) Sendenhorst-Neubeckum. Er umfasst die heute bereits genutzten Bereiche (Gebäude, Hofflächen, Gärten) der Hofanlage Röhr.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Enniger, Flur 19 und umfasst die Flurstücke 42 tlw., 171 und 172 tlw.. Der Bereich der Änderung umfasst 0,52 ha.

1.3 Rechtsgrundlagen

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat folgende Rechtsgrundlagen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung,
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung,
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung,
- die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zum Zeitpunkt des Feststellungsbeschlusses gültigen Fassung.

1.4 Übergeordnete Planungen

1.4.1 Regionalplan Münsterland

Der Regionalplan stellt den Ortsteil Enniger als Wohnsiedlungsbereich (neu: Allgemeiner Siedlungsbereich) dar. Westlich der Ortslage ist ein Ansiedlungsbereich für Gewerbe- und Industrie verortet. Die Umgebung der Ortslage ist Agrarbereich mit eingestreuten Waldflächen.

Südlich der Bahnlinie und westlich der Straße Tönnishäuschen-Freckenhorst (L 547) sind Erholungsbereiche ausgewiesen.

Damit liegt der Bereich der beabsichtigten Kennzeichnung des Raumes der Schwerpunktbildung und die hier in Rede stehende Darstellung eines Sondergebietes an der Schnittstelle von Ortslage, Freiraum und dem Waldbereich am Schloss Vorhelm und den Überresten der Gräftenanlage und des Hauses Neuengraben. Dieser Waldbereich ist durch zwei Parkplätze an der Südseite für den Naherholungssuchenden und Wanderer erschlossen.

Mit der Schwerpunktsetzung und dem Sondergebiet wird in Enniger die vorgesehene Ergänzung der landwirtschaftlichen Nutzung des Freiraumes durch die Erholungsfunktion unterstützt. Insbesondere die Bestrebungen zur Entwicklung der Radwander- und Wanderfunktionen entlang des Gewässerraumes der „Angel“ sind hierbei herauszustellen.

1.4.2 Tourismusplanung Münsterland

Mit der Schwerpunktsetzung verbindet die Stadt Ennigerloh die Zielsetzung, das touristische Potenzial des Ortsteiles Enniger besser auszuschöpfen und zu entwickeln.

Mit seinen vorhandenen Tourismus- und Freizeiteinrichtungen und –angeboten ist der Ortsteil Enniger in das touristische Profil und Potenzial der umliegenden Region des Münsterlandes und des Kreises Warendorf eingebunden. In Enniger bestehen vielfältige Ansatzpunkte für die Schwerpunkte des regionalen Tourismus, die u. a. die folgenden Themenbereiche abdecken:

- Schlossanlage Vorhelm,
- Radfahren mit dem Anschluss Ennigers an das regional Radwegenetz und den touristischen Fahrradbus,
- Reiten (Sport- und Freizeitebene) im Bereich der Hofanlage Avermidding sowie dem Angebot "Wohnen mit Pferden" nördlich der Straße „Zur Bunten Brücke“,
- Landschaftserlebnis mit dem Gewässerbereich der Angel, den Waldgebieten Sundern und Bröckerholz sowie
- besondere Sportangeboten im Sportbereich am Hof Avermidding.

Enniger ist von seiner Lage her in die typisch Münsterländische Parklandschaft eingebunden. Dies gilt insbesondere für die südlich und westlich der Ortslage sich anschließenden Freiraumbereiche. Radfahren ist einer der touristischen Schwerpunkte und Ansatzpunkte im Bereich Enniger. Durch die Einbindung in das gut ausgebaute Radwegenetz besitzt der Ort eine gute Voraussetzung als Ausgangs-/Zielort bzw. als Zwischenstopp für Radtouren. Die Voraussetzungen für die Entwicklung der Reitsportangebote sind mit der größeren Anlage auf dem Hof Avermidding und kleineren Reitangeboten auf Höfen in der Umgebung gegeben. Hier ist in den nächsten Jahren eine weitere Intensivierung der Angebote und Ausweitung des Reitwanderns zu erwarten. Dies nicht zuletzt vor dem Hintergrund des am westlichen Ortsrand Ennigers liegenden Angebotes "Wohnen mit Pferden" im Umfang von rd. zehn Bauplätzen. Auch wird die Erweiterung der Reitwanderrouen im Münsterland zu einer Ausweitung der Angebote führen, die vor allem im Umfeld der bestehenden Anlagen zu verorten sind. Mit den Reitwanderangeboten gewinnen Einrichtungen für (längere) Reittouren und Unterkunftsmöglichkeiten immer mehr an Bedeutung. Darüber hinaus müssen die Beherbergungsformen stärker variieren, um möglichst viele unterschiedliche Zielgruppen ansprechen zu können (Familien, Sportreiten bzw. Amateurreiter). Diesem Anspruch werden Ferienwohnungen und –höfe im besonderen Maße gerecht, zumal sie durch eine vormals landwirtschaftliche Nutzung häufig eine zusätzliche Affinität zu Pferdewirtschaft und -haltung besitzen. In diesem Zusammenhang sind Formen von Beherbergung und Unterkunft wie das in dem Sondergebiet geplante Angebot an Ferienwohnungen und Wohnmobilstellplätzen eine sinnvolle Ergänzung für den Ort Enniger.

Der Naherholungsbereich Schloss Vorhelm ist dabei gut der Ortslage Enniger zugeordnet und kurzwegig erreichbar. Diese günstige Struktur soll erhalten bleiben und ausgebaut werden, z. B. durch verbesserte Wegeverbindungen und Ausschilderungen zwischen den Ortslagen und den interessanten Landschaftsbereichen und weiteren Sehenswürdigkeiten, wie der Rückkämper Kapelle oder der ehemaligen Gräftenanlage Haus Neuengraben.

2 Ziele und Zwecke der Planung

2.1 Ziele der Änderung

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ennigerloh hat die Ziele der Kennzeichnung der Entwicklung eines Schwerpunktes "Tourismus, Freizeit und Erholung" westlich der Ortslage und die Darstellung eines Sondergebietes "Ferienwohnungen, Wohnmobilstellplätze, Landwirtschaft" auf dem in diesem Schwerpunktbereich liegenden Hof Röhr.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan ist mit Ausnahme der Fläche der Hofanlage als Sondergebiet „Ferien auf dem Bauernhof“ durch die Bezirksregierung Münster genehmigt worden (Genehmigung zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes vom 11.02.2010). Die Darstellung des Gebietes wurde aus diesem Grund in Planzeichnung blau gekennzeichnete und in der Legende gestrichen. Planungsrechtlich bleibt damit die Stadt Ennigerloh gehalten die Planung für den nicht genehmigten Teil fortzusetzen und den Flächennutzungsplan quasi zu „vervollständigen“. Dies kann nicht im Rahmen einer einfachen Ergänzung des Flächennutzungsplanes erfolgen, da sich das Vorhaben in die nachfolgend beschriebene Schwerpunktsetzung im Raum westlich der Ortslage einordnet und begründet. Aufgrund der, über die unmittelbare, nicht genehmigte Flächendarstellung hinausgehende Kennzeichnung des Schwerpunktes wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, in die das Vorhaben integriert ist.

Die Ziele der Änderungen leiten sich danach aus der allgemeinen Rahmensetzung der Ergänzung des Flächennutzungsplanes mit dem Teilplan „Tourismus, Freizeit und Erholung“ ab. Die beabsichtigte Kennzeichnung des Schwerpunktes "Tourismus, Freizeit und Erholung" ordnet sich darüber hinaus in das raumfunktionale Konzept des Flächennutzungsplanes der Stadt Ennigerloh ein. Grundlage der Verteilung der Nutzungen für die Ebenen Siedlungsflächen / Nutzungen, Verkehr sowie Freiraum / Landschaft sind dabei die Ziele:

- Die Einbindung des Ortes / Siedlungsrandes in die landwirtschaftlich geprägte Landschaft mit Erhalt der für das Münsterland typischen Hofanlagen;
- Die Stärkung der (Nah-)Erholungsfunktion im Übergang zum Wald- und Schlossbereich Vorhelm mit Ausbau des örtlichen Wanderwegenetzes und Stärkung der Radverkehrsinfrastrukturen;
- Intensivierung der Angebote rund um das Reiten (siehe vorstehende Ausführungen) mit Ausbau zu den Reitsportangeboten im Bereich des Hofes Avermiddig und der Anlage „Wohnen mit Pferden“;
- Entwicklung von Angeboten für Kurzzeittouristen als besondere Zielgruppe des Tourismus in Enniger;

Hierzu sind die Unterkunftsangebote in Enniger auszubauen, zu stärken und eine größere Vielfalt vorzusehen. Dafür soll die Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Ferienbauernhof“ dienen.

2.2 Kennzeichnung des Bereiches der Schwerpunktbildung

Für die in Enniger in Zukunft zu stärkenden Funktionen Freizeit, Tourismus und Erholung sind im engeren und weiteren räumlichen Bereich westlich der Ortslage eine ganze Reihe von Ansatzpunkten für den Ausbau und die Entwicklung der Schwerpunktsetzung vorhanden.

Neben dem Angebot "Wohnen mit Pferden" sind hier die Sport- und Freizeitangebote auf dem Gelände des Hofes Avermiddig und in seinem Umfeld zu nennen (Reiten, Sportschießen, Tennis) aber auch das Vereinsgelände im Ortszentrum Enniger. Hier können weitere Angebote angesiedelt und die vorhandene Infrastruktur im Rahmen der vorhandenen, dargestellten Nutzungen ergänzt und gestärkt werden.

Durch die Wegführung der regionalen und örtlichen Radwege durch den Ort Enniger, die Anbindung an den Fahrradbus mit Haltestellen in Enniger und die gastronomischen Ziele in der engeren und weiteren Umgebung sind zusätzliche Ansätze für eine Stärkung dieses Bereiches in Enniger vorhanden. Hier können die z. B. auch die Aktivitäten

in der Gastronomie am ehemaligen Bahnhof Tönnishäuschen (Oldtimer-Treff und andere Events) genannt werden.

Über vorhandene und noch weiter auszubauende Wanderwege zu den benachbarten Waldflächen des Schlosses Vorhelm und Haus Neuengraben kann das engere Umfeld des Ortes noch besser und für Besucher interessanter erschlossen werden. Über die Beschilderung bzw. Kennzeichnung der Wege sind Besucher von Vorhelmer Seite stärker an die Angebote von Enniger heranzuführen und aufmerksam zu machen.

Für den Bereich westlich der Ortslage wird aufgrund der besonderen Aufgaben der Entwicklung der Funktionen Freizeit, Tourismus und Erholung eine Kennzeichnung als "Schwerpunkt Freizeit, Tourismus und Erholung" vorgenommen. Sie bedeutet keine flächenumgreifenden Bauflächendarstellungen, sondern ist eine allgemeine Zielsetzung für die Entwicklung der dargestellten kleineren Bauflächen und Flächen anderer Nutzung (Sonderbauflächen, Flächen für Sport- und Spielanlagen Grünflächen mit einer entsprechenden Zweckbindung, Wald- und Wasserflächen, Gewässer) im Bereich westlich der Ortslage.

2.3 Sondergebietsdarstellung Hof Röhr

In Enniger wird auf dem Hof Röhr am südwestlichen Rand der geschlossenen Ortsbebauung ein Sondergebiet gem. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen, Wohnmobilstellplätze, Landwirtschaft“ dargestellt.

Die Hofanlage befindet sich im Übergang des Siedlungsbereiches Enniger zum Naherholungsbereich Schloss- und Waldbereich Vorhelm. Gleichzeitig soll die teilweise landwirtschaftliche Nutzung an dem Standort möglich bleiben („Ferien auf dem Bauernhof“). Neben Ferienwohnungen sollen auch im nachgeordneten Umfang Wohnmobilstellplätze und Gastronomie angeboten werden.

Mit dem Ferienbauernhof soll die Hofanlage mit mehreren Gebäuden als ein typisches Element des Landschafts- und Siedlungsbildes gesichert und weiterentwickelt werden. Damit ordnet sich das Vorhaben gut in die Ziele der allgemeinen Ortsentwicklung Ennigers ein, wie sie das raumfunktionale Konzept des Flächennutzungsplans und der Zielkanon des Stadtleitbildes vorgibt (Ziel der Weiterentwicklung der freizeitbezogenen und touristischen Angebote und Nutzungen in allen Ortsteilen Ennigerlohs).

Die im Entwurf zur Fortschreibung des Regionalplans Münsterland für die Ferieneinrichtungen, Freizeitanlagen und Ferienhöfe genannten Grundsätze und Ziele für kleinere Touristik- und Unterkunftsangebote im örtlichen Zusammenhang wie die ortsnahe Lage (max. 1 km von Siedlungslagen / -rändern) werden eingehalten. Mit der Anlage wird kein neuer Siedlungsansatz im Außenbereich geschaffen. Er ist verkehrlich gut angebunden und ist Bestandteil eines gemeindlichen Entwicklungskonzeptes für Ferien und Freizeit (Teilplan Tourismus - Freizeit - Erholung zum Flächennutzungsplan). Die Belange des Kulturlandschafts- und Naturschutzes werden beachtet.

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher rd.	Künftig rd.
Sondergebiet – gem. § 1 (2) Nr.10 BauNVO	-- ha	0,52 ha
Fläche für die Landwirtschaft – gem. § 5 (2) Nr. 9 BauGB	0,52 ha	-- ha
Gesamt	0,52 ha	0,52 ha

3 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

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

Für das entstehende Kompensationsdefizit wird eine diesem Umfang entsprechende Kompensationsfläche im verbindlichen Bauleitplanverfahren nachgewiesen. Die zu erbringende Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt, wird bis zum Satzungsbeschluss bestimmt.

4 Belange des Verkehrs

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit Anschluss an den Rosenweg bzw. die Hauptstraße (L 732). Die Bahnlinie wird ausschließlich vom Güterverkehr befahren. Über die Regelungen des Bebauungsplanes wird über die Wegeverbindung „Zum Hubertushof“ die Erreichbarkeit der südlich des Plangebietes gelegenen Forst- und landwirtschaftlichen Flächen gesichert.

5 Belange der Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die örtlichen Versorgungsträger mit Strom und Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen hauseigenen Brunnen, der jährlich und standartmäßig vom Gesundheitsamt kontrolliert wird. Die Trinkwasserversorgung kann vorerst über diesen Brunnen erfolgen. Wenn jedoch ein Abwasserkanal gelegt wird, ist zu prüfen, ob auch eine Trinkwasserleitung parallel verlegt werden soll.

Die Schmutzwasserentwässerung für die Hofstelle erfolgt zurzeit über eine Grubenentwässerung. Die Kapazität der Grubenentwässerung ist an dem heutigen baulichen Bestand und der Nutzung ausgerichtet. Die Entwässerung erfolgt auf der Grundlage der „Satzung über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen“ der Stadt Ennigerloh. Für den Fall, dass über den heutigen Bestand hinaus mehr als zwei weitere Wohneinheiten (auch im Sinne von Ferienwohnungen) geschaffen werden, ist zukünftig die „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke – Entwässerungssatzung“ der Stadt Ennigerloh anzuwenden.

Das Niederschlagswasser wird in den Vorfluter eingeleitet.

Das Plangebiet ist an die regelmäßige kommunale Müllabfuhr angeschlossen.

6 Belange der Immissionen / Emissionen

Der Hof liegt direkt an der eingleisigen Eisenbahnstrecke der Westfälischen Landeseisenbahn, die Münster und Warstein verbindet. Ca. 1- bis 2-mal am Tag wird die Strecke für den Güterverkehr genutzt. Aufgrund der geringen Frequenz der Bahnstrecke sind Maßnahmen des Verkehrslärmschutzes in dem Plangebiet nicht zu treffen.

Das Plangebiet liegt ca. 50 m von der nächsten Wohnbebauung des Ortes Enniger entfernt. Aufgrund der geringen Anzahl der Ferienwohnungen mit maximal 6 Ferienwohnungen ist der verbundenen Zu- und Abgangsverkehr nicht relevant für die angrenzende Wohnbebauung.

Aufgrund einer Beschränkung von Betrieben und Nutzungen auf der landwirtschaftlichen Hofstelle sind keine Geruchsmissionen zu erwarten.

7 Belange des Denkmalschutzes

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

Der Hinweis zur Verpflichtung der Benachrichtigung der entsprechenden Behörde im Falle eines Bodenfundes bei den Bauarbeiten wird in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

8 Belange der Umwelt

Es wird eine freiwillige Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB das Plangebiet vorgenommen. Die Ergebnisse der Prüfung sind im vorläufigen Umweltbericht zum Bebauungsplan enthalten. Dort sind die nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in Bezug auf die Schutzgüter und Prüfungsebenen entsprochen. Sie zeigen keine grundsätzlichen, der Ausweisung eines Sondergebietes entgegenstehen Wirkungen auf. Dort wird eine detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung entsprechend dem Warendorfer Modell aufgestellt.

Im Parallelverfahren

- der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes „Ferienbauernhof Röhr“ und
 - der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 423 „Ferienbauernhof Röhr“
- erfolgt die Erstellung des Umweltberichtes in der „Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 423 „Ferienbauernhof Röhr““.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind.

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst dabei den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 423 „Ferienbauernhof Röhr“.

Mithin sind die dargestellten umweltrelevanten Auswirkungen auf der Ebene des Bebauungsplanes sachlich wie räumlich weitreichender und umfassender zu betrachten und erfüllen damit den Anspruch an eine Umweltprüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes.

Vorläufige Umweltprüfung / vorläufiger Umweltbericht

Es wird eine freiwillige Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB das Plangebiet vorgenommen.

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

Der vorläufige Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- *des gegenwärtigen Wissensstandes*
- *der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie*
- *des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes*

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

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

- *Landschaftsplänen sowie*
- *sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwäglichungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB), verwiesen.*

Beschreibung des Vorhabens

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung mit ergänzenden Ferienwohnungen in dem Plangebiet. Es soll ein Angebot für „Ferien auf dem Bauernhof“ geschaffen werden. Gleichzeitig soll der landwirtschaftliche Betrieb an dem Standort dauerhaft ermöglicht werden.

Geplant ist die Erstellung von insgesamt vier bis sechs Ferienwohnungen. Davon können zwei bis drei Ferienwohnungen im Bestand errichtet werden durch Umbau, Neuordnung und Umnutzung bestehender Gebäude, ohne dass eine bauliche Erweiterung stattfindet. In einem weiteren Ausbauschnitt wird die Hofanlage durch ein neues Gebäude erweitert, so dass zusätzliche Ferienwohnungen errichtet werden können. Die Anzahl der Ferienwohnungen ist abhängig von der Größe und Ausstattung und wird, nach dem heutigen Planungsstand, mit ca. drei Wohneinheiten angegeben. Des Weiteren werden Möglichkeiten zur Aufstellung von Wohnmobilen geschaffen.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienbauernhof“ – SO (Ferienbauernhof) – gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) gemäß § 17 BauNVO mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von maximal 1,0 (GFZ) vorgesehen. Als Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird für die Baufläche eine offene Bauweise festgesetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a Vorgaben des BauGB hinaus bestehen keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne. Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten wie folgt zu berücksichtigen:

Bodenschutzrecht

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

Immissionsschutzrecht

Vorkehrungen bzgl. des Immissionsschutzes sind nicht zu treffen, da das Gebiet gegenüber der heutigen Nutzung keine Änderung erfährt.

Naturschutzrecht

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

Denkmalschutzrecht

Belange des Denkmalschutzrechtes werden durch die Planung nicht berührt.

Landschaftsplan:

Für die Stadt Ennigerloh wurde kein Landschaftsplan aufgestellt.

Regionalplan:

Der Regionalplan Teilabschnitt Münsterland sieht für das Plangebiet Agrarbereich mit der überlagernden Darstellung „Erholungsbereich“ und „Bereich für den Schutz der Landschaft“ vor.

NATURA 2000 (Flora-Fauna-Habitat / Vogelschutzrichtlinie):

Das Planvorhaben bzw. die Planung wirken nicht auf NATURA 2000 bzw. FFH- und Vogelschutzgebiete ein. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht notwendig.

Quellenschutz / Wasserschutz:

Das Planvorhaben bzw. die Planung wirken sich nicht auf Wasserschutzgebiete aus.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich aus den heutigen Nutzungen und den damit korrelierenden Vorbelastungen zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter beschreiben und bewerten.

Heutige Nutzungen und Vorbelastungen

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der geschlossenen Ortsbebauung des Ortsteils Enniger und grenzt, getrennt durch die Bahntrasse, an die Wohnsiedlung am Rosenweg an. Südlich öffnet sich der Hof zum angrenzenden Weideland und in ca. 350 m Entfernung beginnt das Waldgebiet.

Der Hof wird im Nebenerwerb landwirtschaftlich überwiegend durch Viehhaltung genutzt. Mit der landwirtschaftlichen Nutzung und der Möglichkeit zu Ferien auf dem Bauernhof soll der Hof weiterhin im Nebenerwerb als Kötter genutzt werden.

Schutzgüter

<u>Schutzgut</u>	<u>Derzeitiger Umweltzustand</u>
Mensch	Die Fläche innerhalb des Plangebietes ist anthropogen durch die landwirtschaftliche Hofanlage vorbelastet, die umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Acker).
Pflanzen und Tiere	Das Plangebiet ist landwirtschaftlich geprägt durch den Viehstall, die Scheune und das Hofgebäude als Wohngebäude. In dem Viehstall werden Rinder gehalten, hier sind Insekten als Nahrungshabitate für Schwalben und Fledermäuse zu erwarten. Ansonsten werden außerhalb der Hofanlage die Flächen landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Es gibt keine Biototypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit und keine Vegetationsbestände mit dem Charakter von Habitaten für die Avifauna. Das Plangebiet mit Hof- und Ackerbaufläche steht in einem größeren räumlichen Zusammenhang mit dem angrenzenden Landschaftsraum und den dort vorkommenden Nahrungs- und Rückzugshabitaten.
Naturraum und Landschaft	Die Lage des Hofes ist außerhalb des Siedlungszusammenhanges des Ortsteiles Enniger (50 m). Die bestehende Hofanlage entspricht dem Landschaftsbild des Münsterlandes mit kleinteiligen Bauernhöfen. Innerhalb des Plangebietes gibt es kaum Topographie. Im Osten, Süden und Westen ist landwirtschaftlich genutzter Freiraum. Die Eigenarten dieser Hofanlage bleiben auch durch eine Erweiterung mit Ferienwohnungen erhalten.
Boden	Für den 1. Bauabschnitt wird der Boden nicht weiter verdichtet, da die Gebäude ausgebaut werden. Im 2. Bauabschnitt wird der Bo-

<i>Schutzgut</i>	<i>Derzeitiger Umweltzustand</i>
	<i>den verdichtet, da hier neue Ferienwohnungen entstehen sollen. Die landwirtschaftliche Wertigkeit / Ertragsleistung des Bodens im Bereich des Plangebietes wird der Bodenfunktion 0 (nicht bewertet) zugeordnet, der Feldertragswert ist mit mittel bewertet nach Bodenschutzgesetz gem. Auskunftssystem Geologischer Dienst NRW.</i>
<i>Gewässer / Grundwasser</i>	<i>Keine Gewässer innerhalb des Plangebietes. Die Entwässerung erfolgt über Grubenentwässerung. Die Versickerung des Regenwassers erfolgt auf dem Plangebiet.</i>
<i>Luft / Klima</i>	<i>Der Bereich des Plangebietes hat keine Funktion für benachbarte Siedlungsflächen oder als Kaltluftentstehungsgebiet, da die Flächen bereits anthropogen genutzt werden.</i>
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.</i>
<i>Wechselwirkungen</i>	<p><i>In Bezug auf den Verlust der Bodenfunktion sind im Bereich der baulich genutzten Ackerflächen Wechselwirkungen zu erwarten, da hier eine Versiegelung stattfindet.</i></p> <p><i>In dem 1. Bauabschnitt werden im Bestand durch Umbau, Neuordnung und Umnutzung mehrere Ferienwohnungen geschaffen. Die Rinderhaltung wird nicht aufgegeben, hier wird kein Verlust an Nahrungshabitaten für Vögel und Fledermäusen erwarten. Im 2. Bauabschnitt werden neue Ferienwohnungen gebaut, der Boden wird an dieser Stelle verdichtet und Ackerfläche beansprucht.</i></p> <p><i>Es bestehen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld.</i></p> <p><i>Diese Wechselwirkungen sind aber nicht als so erheblich einzuschätzen, als das dieser einen Inanspruchnahme des Plangebietes für die beabsichtigten Zwecke entgegenstehen würde.</i></p>

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Im Falle der Nichtdurchführung der Planung würde sich am derzeitigen Umweltzustand innerhalb des Plangebietes nichts ändern.

Für das Plangebiet würde es bei dem Belassen einer landwirtschaftlichen Hofstelle mit umgebenen Ackerflächen bleiben. Der Umweltzustand bleibt wie voran beschrieben bestehen.

Eine Veränderung des Zustandes für die Schutzgüter im Falle der Nichtdurchführung der Planung im Sinne einer Optimierung der Standortvoraussetzungen für die Entwicklung der Schutzgüter in dem Plangebiet ist nicht zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Geplant ist die Erstellung von insgesamt vier bis sechs Ferienwohnungen. Davon können zwei bis drei Ferienwohnungen im Bestand errichtet werden durch Umbau, Neuordnung und Umnutzung bestehender Gebäude, ohne dass eine bauliche Erweiterung stattfindet. In einem weiteren Ausbauschnitt wird die Hofanlage durch ein neues Gebäude erweitert, so dass zusätzliche Ferienwohnungen errichtet werden können.

Die Anzahl der Ferienwohnungen ist abhängig von der Größe und Ausstattung und wird, nach dem heutigen Planungsstand, mit ca. drei Wohneinheiten angegeben. Des Weiteren werden Möglichkeiten zur Aufstellung von Wohnmobilen geschaffen.

Im Folgenden werden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der in Kapitel 9.4 aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung beschrieben und bewertet. Dabei bezieht sich die Bewertung des Umweltzustandes auf den Betrieb des Vorhabens und der Anlagen. Auswirkungen auf den Umweltzustand während des Baus des Vorhabens und der Anlagen sind zu vernachlässigen, da die Bauphase zeitlich und räumlich beschränkt erfolgt.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen wäre.

Schutzgüter

Schutzgut	Umweltzustand nach Durchführung der Planung
Mensch	Aufgrund der vorhandenen Naherholungsfunktion des Gebietes wird sich für das Schutzgut Mensch eine Änderung gegenüber dem heutigen Zustand einstellen. Nach Realisierung der Maßnahme können Erholungssuchende hier ihre Freizeit und ihre Ferien verbringen („Urlaub auf dem Bauernhof“). Die Eigenheit der kleinräumig strukturierten Kulturlandschaft des Münsterlandes mit der landwirtschaftlich geprägten Struktur des Hofes bleibt erhalten. Mit der Kubatur, Art und Weise der geplanten Bebauung wird auf die benachbarte Bebauung eingegangen. Keine erhebliche Beeinträchtigung
Pflanzen und Tiere	Bei dem Umbau, der Neuordnung und der Umnutzung der bestehenden Gebäude wird sich die Situation für Pflanzen und Tiere nicht ändern. Im weiteren Bauabschnitt wird ein Teil der landwirtschaftlich genutzten Ackerbaufläche zugunsten einer neuen Bebauung aufgegeben. Aufgrund des vorhandenen Mangels an Biotoptypen von mittlerer bis hoher Wertigkeit wird die zukünftig baulich genutzte Fläche keine Auswirkungen auf das Vorkommen von Pflanzen und Tieren im Plangebiet und dessen Umfeld haben. Die an den Teilraum angepasste Tierwelt wird durch den geringen räumlichen Verlust von Fläche ohne wesentliche Vegetationsbestände keine erheblichen Auswirkungen erfahren, da ausreichende Nahrungs- und Rückzugshabitate gerade für Kleinsäuger mit den angrenzenden Flächen zur Verfügung stehen. Keine erhebliche Beeinträchtigung
Naturraum und Landschaft	Das Plangebiet ist eine landwirtschaftliche Hofstelle und wird im Nebenerwerb mit der Ackerbau und Viehhaltung bewirtschaftet. Die maximale Geschossigkeit ist mit zwei Vollgeschossen festgesetzt und fügt sich in die kleinräumige strukturierte Kulturlandschaft des Münsterlandes mit der landwirtschaftlich geprägten Struktur des Hofes ein. Die Planung wird keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung haben, da sich die neue Bebauung in die Struktur des Hofes einfügt. Keine erhebliche Beeinträchtigung
Boden	Der Boden wird im 2. Bauabschnitt versiegelt und verdichtet durch den Bau der Ferienwohnungen. Die Versiegelung des Gebietes soll bis maximal 80 % der Grundstücksfläche möglich sein, angrenzend ist landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Die meisten Gebäude bestehen seit Jahrzehnten, nur eine kleine Fläche von maximal 750 m ² soll neu in Anspruch genommen werden. Erhebliche Beeinträchtigung
Gewässer / Grundwasser	Mit der Verwirklichung der Planung ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf die Beurteilung des Schutzgutes Gewässer

<i>Schutzgut</i>	<i>Umweltzustand nach Durchführung der Planung</i>
	<i>/ Grundwasser, da keine Gewässer innerhalb des Plangebietes vorhanden sind. Die Entwässerung erfolgt dezentral über Grubenentwässerung. Die Versickerung des Regenwassers soll auf dem Plangebiet erfolgen. Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Luft / Klima</i>	<i>Mit der Planung wird sich die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet nicht verändern. Nachteilige erhebliche Auswirkungen auf die luftklimatische Situation des wohngenutzten Umfeldes in Enniger werden durch die Verwirklichung des Vorhabens nicht eintreten. Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Kultur- und Sachgüter</i>	<i>Mit der Planung ergeben sich in Ermangelung von Bau- oder Bodendenkmälern keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. Die Hofanlage mit mehreren Gebäuden ist ein typisches Element des Landschafts- und Siedlungsbildes des Münsterlandes und kann durch die Planung gesichert und weiterentwickelt werden. Damit ordnet sich das Vorhaben gut in die Ziele der allgemeinen Ortsentwicklung von Enniger ein. Keine erhebliche Beeinträchtigung</i>
<i>Wechselwirkungen</i>	<i>Negative Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind bei der Planung ebenso zu beurteilen wie ohne die Planung. Bis auf einen Verlust der Bodenfunktion, die sich als einziger zusätzlich verbleibende Wirkung durch die Planung einstellen wird, sind keine beeinträchtigenden Änderungen zu erwarten.</i>
	<i>Insgesamt sind infolge der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter und somit keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.</i>

Aufzeigen der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es sind keine technischen Maßnahmen des Bodenschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Eine Vermeidung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt ist vor dem Hintergrund des Zieles der Entwicklung eines Sondergebietes, mit der Zweckbestimmung „Ferienhof“, mit einem Maß an baulicher Ausnutzung von 0,8 ebenso, wie eine weitgehende Minimierung des Eingriffes nicht möglich.

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes werden Flächen zum anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB festgesetzt.

Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Bei abgängigen Bäumen ist Ersatz zu schaffen. Nach heutigem Kenntnisstand bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt sind Fachgutachten nicht erforderlich.

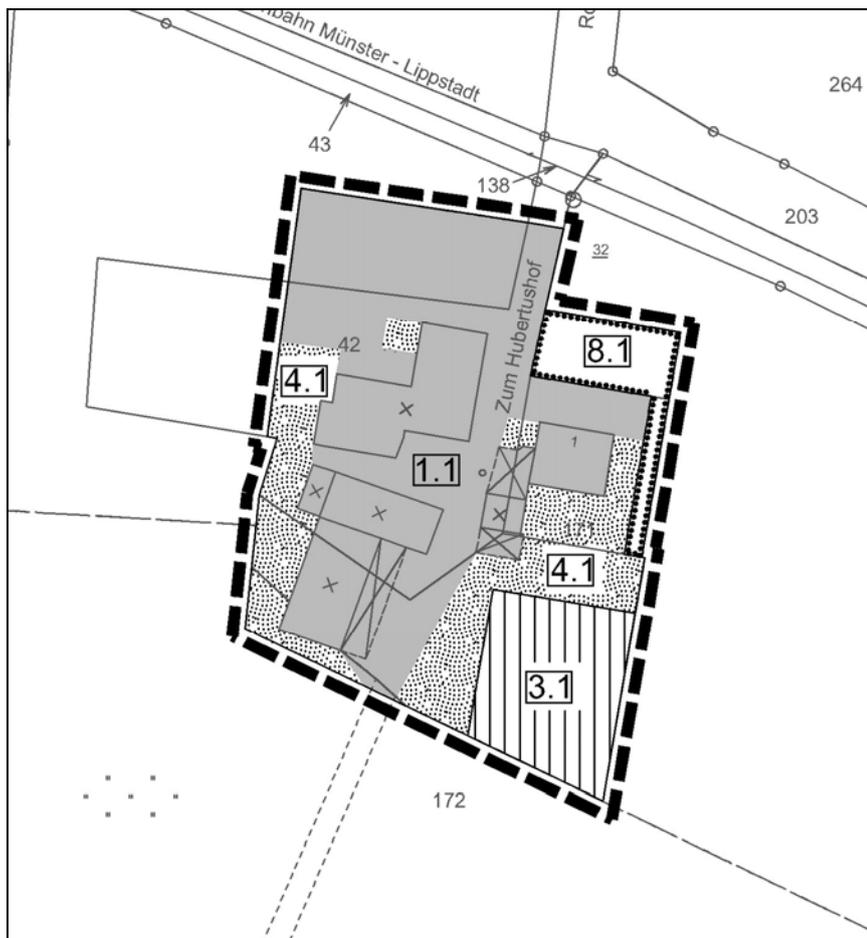
Durch die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung der Erheblichkeit des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt auf der Grundlage des sog. vereinfachten Verfahrens der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen, nach dem Bewertungsverfahren des Warendorfer Modells, ergibt sich ein rechnerisches Defizit von 141,6 Wertpunkten (s. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung). Wo die zu erbringende Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgen soll, wird bis zum Satzungsbeschluss bestimmt.

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

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung stellt sich hinsichtlich der Bestandsbewertung wie folgt dar (nach Warendorfer Modell):

A. Ausgangszustand des Gebietes vor den Festsetzungen des B-Planes				
Code	Biotoptyp	Fläche in ca. m²	Wert	Gesamtwert
1.1	Versiegelte Flächen (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	2.962,8	0,0	0
3.1	Ackerflächen	689,7	0,3	206,9
4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	1.190,6	0,3	357,2
8.1	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (Erhalt)	347,9	2,0	695,8
Ge- samt		5.191,0		1.259,9

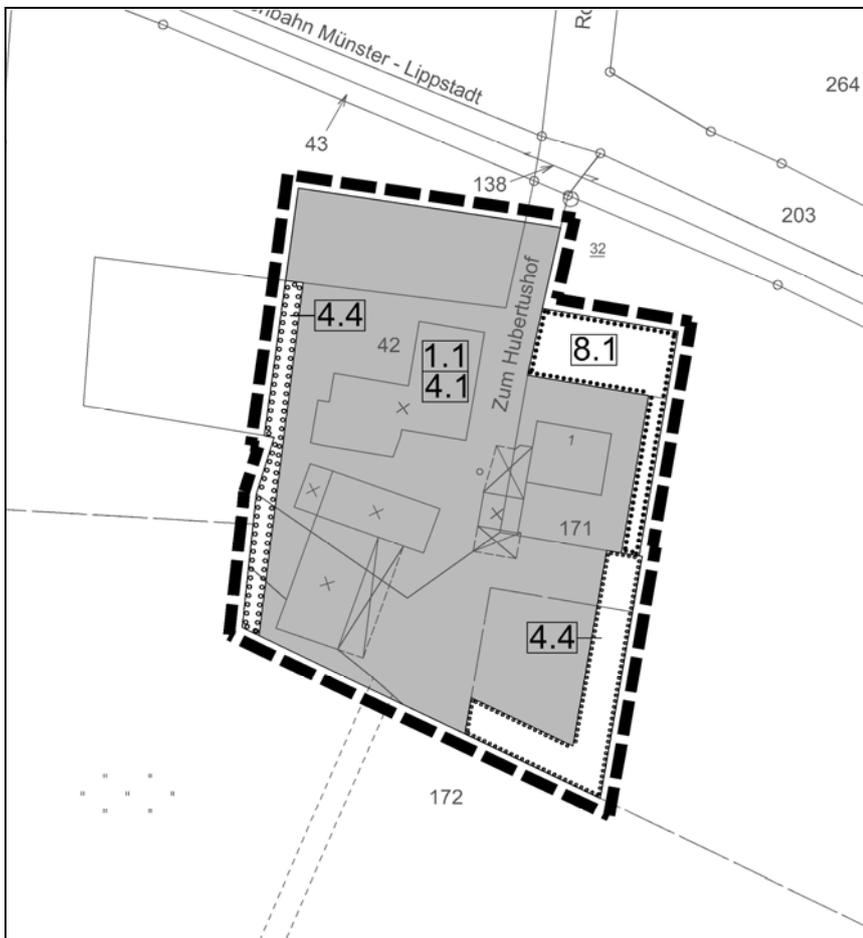
A. Ausgangszustand des Gebietes vor den Festsetzungen des B-Planes (ohne Maßstab)



B. Zustand des Gebietes nach Umsetzung des B-Planes

Code	Biotoptyp	Fläche in ca. m ²	Wert	Gesamtwert
1.1	Versiegelte Fläche (Gebäude, Asphalt, Beton, engfugiges Pflaster, Mauern)	80% von 5.191,0 = 4.152,8	0,0	0
4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	20% von 5.191,0 = 1.038,2 ohne 8.1 und 8.2 = 151,9	0,3	45,6
4.4	Anpflanzung, Eingrünungen	538,4	0,7	376,9
8.1	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen (Erhalt)	347,9	2,0	695,8
Ge-samt		5.191,0		1.118,3

B. Zustand des Gebietes nach Umsetzung des B-Planes (ohne Maßstab)



C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)

Gesamtflächenwert B	1.118,3
Gesamtflächenwert A	1.259,9
Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	- 141,6

Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Für die beabsichtigte Entwicklung dieser landwirtschaftlichen Hofstelle als Ferienbauernhof stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung. Der Hof liegt in der Nähe des Siedlungsbereiches, im Gegensatz zu vielen anderen Bauernhöfen, die ein Konzept eines Ferienbauernhofes entwickeln könnten und im Außenbereich liegen. Reit-, Freizeit- und Sportanlagen sind in fußläufiger Entfernung. Die Erschließung der Infrastruktur ist vorhanden. Auch entsteht hier eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Hofanlage. Das Landschaftsbild des Münsterlandes mit kleinteiligen Bauernhöfen wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

Der Standort ist für die Umsetzung des Planungszieles hervorragend geeignet und natur- sowie landschaftsräumlich integriert.

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 (SAP) abgeprüft werden. Die Auswirkungen und möglichen Konflikte der Planung auf die planungsrelevanten Arten im Sinne der Definition des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW sind zu untersuchen.

*Für das Plan- und Untersuchungsgebiet ist eine artenschutzrechtliche Stellungnahme erarbeitet worden (siehe **Anlage A**).*

Ergebnis der Vorprüfung ist: Die landwirtschaftlich genutzte Hofstelle wird für Ferienwohnungen ausgebaut, der landwirtschaftliche Nebenerwerb soll gesichert werden. In einem weiteren Ausbauschnitt wird eine südlich angrenzende Fläche mit weiteren Ferienwohnungen bebaut. Die Fläche des Arrondierungsbereiches ist eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Das Planungsvorhaben löst keine artenschutzrechtlich relevanten Verbotstatbestände aus. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Zusätzliche Angaben

Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB.

Bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt sind nach heutigem Kenntnisstand Fachgutachten nicht erforderlich.

Die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungsbewertung zur Darstellung der Eingriffserheblichkeit in den Natur- und Landschaftshaushalt wird auf der Grundlage des Warendorfer Modells erfolgen.

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

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen

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

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

Da mit der Planung (Errichtung von Ferienwohnungen im Gebäudebestand und durch Erweiterung durch ein Gebäude mit untergeordneter Inanspruchnahme von zusätzlicher Ackerfläche) keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Stadt Ennigerloh geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

Umweltverschmutzung ist bei ordnungsgemäßem Nutzen des Standortes nicht zu erwarten.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen.

Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ggf. auftretende Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich daraus ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Des Weiteren wird auf die Aufmerksamkeit der im Umfeld wohnenden Bevölkerung vertraut, die aus ihrer Sicht umweltrelevante Auffälligkeiten der Stadt Ennigerloh melden.

Eine Vollzugskontrolle der umweltrelevanten Festsetzungen wird durch die Stadt Ennigerloh und dem Kreis Warendorf erfolgen können. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst ein Erfüllen / Umsetzen der Festsetzungen auf der Grundlage des zu stellenden Bauantrages (baurechtliche Genehmigung) vorausgesetzt wird.

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

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

Die voranstehenden Ausführungen haben gezeigt, dass aufgrund der Planung sowie der damit verbundenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Eine gezielte Überwachung der Entwicklung der Umwelt im Plangebiet wird aus diesem Grund nicht durchgeführt.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von der landwirtschaftlichen Nebenerwerbsnutzung mit ergänzenden Ferienwohnungen in dem Plangebiet. Gleichzeitig soll die landwirtschaftliche Lohnbetriebsfähigkeit an dem Standort dauerhaft ermöglicht werden. Hier soll ein Angebot für „Ferien auf dem Bauernhof“ geschaffen werden.

Geplant ist die Erstellung von insgesamt vier bis sechs Ferienwohnungen. Davon können zwei bis drei Ferienwohnungen im Bestand errichtet werden durch Umbau, Neuordnung und Umnutzung bestehender Gebäude, ohne dass eine bauliche Erweiterung stattfindet. In einem weiteren Ausbauschnitt wird die Hofanlage durch ein neues Gebäude erweitert, so dass zusätzliche Ferienwohnungen errichtet werden können.

Die Anzahl der Ferienwohnungen ist abhängig von der Größe und Ausstattung und wird, nach dem heutigen Planungsstand, mit ca. drei Wohneinheiten angegeben. Des Weiteren werden Möglichkeiten zur Aufstellung von Wohnmobilen geschaffen.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Ferienbauernhof“ – SO (Ferienbauernhof) – gemäß § 10 BauNVO festgesetzt.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist eine Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ) gemäß § 17 BauNVO mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Geschossflächenzahl von maximal 1,0 (GFZ) vorgesehen. Als Bauweise gemäß § 22 BauNVO wird für die Bauflächen eine offene Bauweise festgesetzt. Für die Hauptgebäude wird eine maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt. Damit wird der maximalen Gebäudehöhe im Bestand entsprochen.

Das Erscheinungsbild der Bebauung soll sich am typischen Ortsbild Ennigers und der umgebenden ländlich geprägten Bebauung orientieren. Deshalb sollen für die Dächer der Hauptgebäude (Wohngebäude, Stallgebäude) nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° bis 48° zulässig sein: Sattel-, Walm-, Zeltdächer und Pultdächer.

Eine Vermeidung des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt ist vor dem Hintergrund des Zieles der Entwicklung eines Sondergebietes, mit der Zweckbestimmung „Ferienhof“, mit einem Maß an baulicher Ausnutzung von 0,8 ebenso, wie eine weitgehende Minimierung des Eingriffes nicht möglich. Die teilweise Minimierung des Eingriffes soll durch Eingrünung des Gebietes im Süden und Osten gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB erfolgen. Die zu erbringende Kompensation des Eingriffes in den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt in Kapitel 9, Flächen für weitere Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss bestimmt.

Für die beabsichtigte Entwicklung dieser landwirtschaftlichen Hofstelle als Ferienbauernhof stehen keine alternativen Flächen zur Verfügung. Der Hof liegt in der Nähe des Siedlungsbereiches, im Gegensatz zu vielen anderen Bauernhöfen, die ein Konzept eines Ferienbauernhofes entwickeln könnten und im Außenbereich liegen. Reit-, Freizeit- und Sportanlagen sind in fußläufiger Entfernung. Die Erschließung der Infrastruktur ist vorhanden. Auch entsteht hier eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Hofanlage. Das Landschaftsbild des Münsterlandes mit kleinteiligen Bauernhöfen wird durch diese Planung nicht beeinträchtigt.

Der Standort ist für die Umsetzung des Planungszieles hervorragend geeignet und natur- sowie landschaftsräumlich integriert.

9 Altlasten

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.

Ennigerloh, im April 2011

Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Ennigerloh

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer

Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679

e-mail: info@dhp-sennestadt.de

