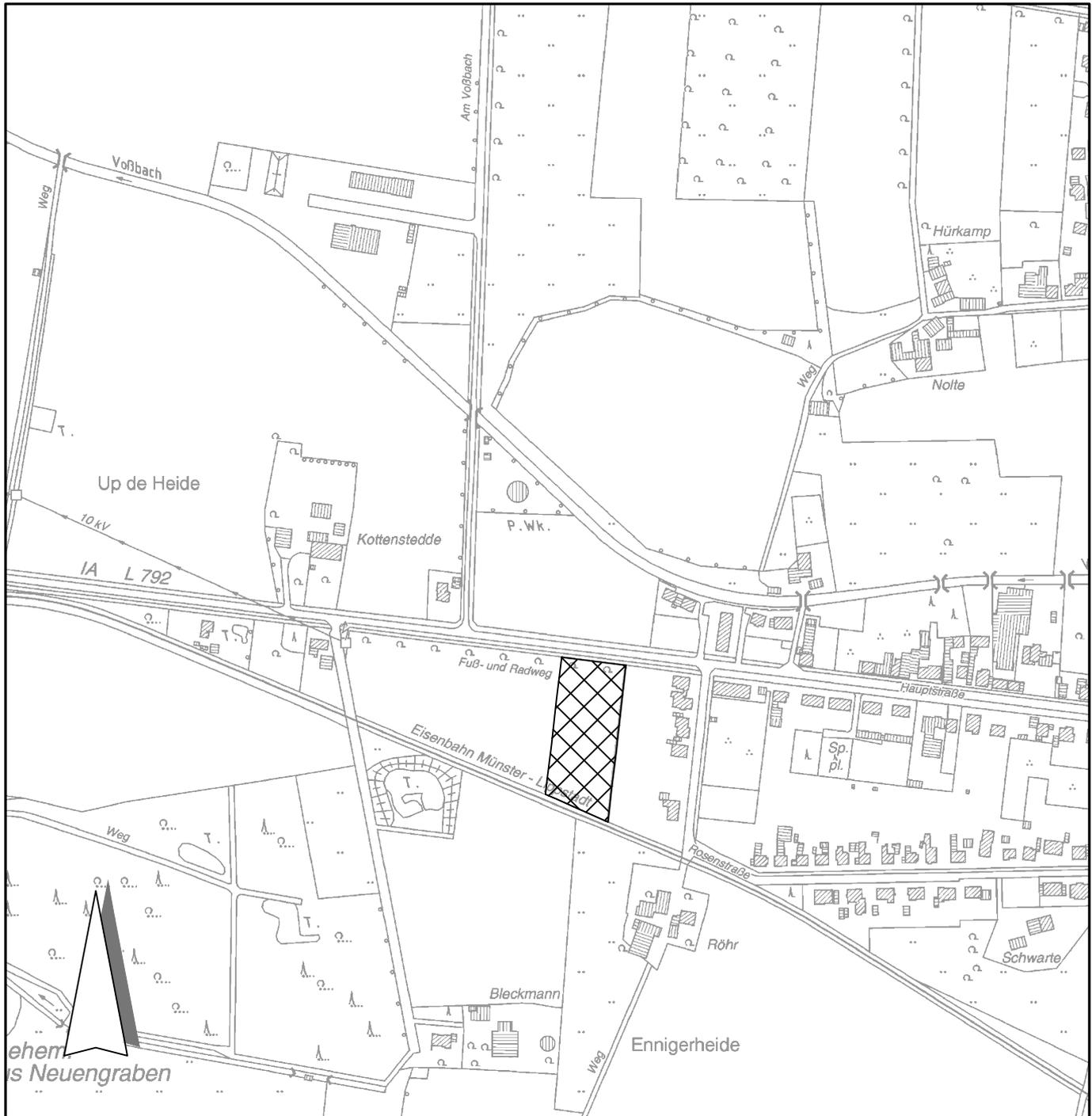




# Stadt Ennigerloh

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorgungsstandort Enniger"

### Begründung zum Entwurf



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205  
49084 Osnabrück

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Telefon (0541) 1819 - 0  
Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

**pbh**   
PLANUNGSBÜRO HAHM



Stadt Ennigerloh –  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Nahversorgungsstandort Enniger“

Begründung

**Planungsbüro Hahm**

Mindener Straße 205

49084 Osnabrück

Telefon (0541) 1819-0

Telefax (0541) 1819-111

E-Mail: [osnabrueck@pbh.org](mailto:osnabrueck@pbh.org)

Internet: [www.pbh.org](http://www.pbh.org)

Ri/Sc-12092-12 / 22.11.2012

## Inhalt:

|     |   |    |
|-----|---|----|
| I.  | Begründung zum Bauleitplanentwurf.....  | 3  |
| 1.  | Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich.....   | 4  |
| 2.  | Planungsanlass / Aufstellungserfordernis.....   | 4  |
| 3.  | Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes .....  | 5  |
| 4.  | Situation des Geltungsbereiches .....   | 5  |
| 5.  | Planungskonzeption .....  | 6  |
| 5.1 | Art der Nutzung .....   | 7  |
| 5.2 | Maß der Nutzung / Bauweise.....   | 7  |
| 5.3 | Gestaltung.....   | 8  |
| 6.  | Erschließung .....  | 9  |
| 6.1 | Verkehrerschließung .....   | 9  |
| 6.2 | Technische Infrastruktur .....  | 9  |
| 7.  | Ökologie / Begrünung.....   | 10 |
| 8.  | Immissionsschutz.....   | 10 |
| 9.  | Planverwirklichung / Bodenordnung.....  | 11 |
| 10. | Denkmalschutz / Denkmalpflege.....  | 11 |
| 11. | Flächenbilanz.....  | 11 |
| 12. | Erschließungskosten .....   | 11 |
| II. | Umweltbericht.....  | 12 |
| 1.  | Einleitung .....  | 12 |
| 1.1 | Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens..... | 12 |
| 1.2 | Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.....  | 12 |
| 2.  | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden.....   | 18 |

|         |   |    |
|---------|---|----|
| 2.1     | Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens..... | 18 |
| 2.1.1   | Geologie / Boden .....  | 18 |
| 2.1.2   | Gewässer / Grundwasser.....   | 19 |
| 2.1.3   | Klima / Lufthygiene .....   | 19 |
| 2.1.4   | Arten / Lebensgemeinschaften .....  | 20 |
| 2.1.5   | Orts- / Landschaftsbild .....   | 20 |
| 2.1.6   | Mensch / Gesundheit .....   | 20 |
| 2.1.7   | Kultur / Sachgüter.....   | 21 |
| 2.1.8   | Wechselwirkungen .....  | 21 |
| 2.2     | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung .....  | 22 |
| 2.2.1   | Boden.....  | 22 |
| 2.2.2   | Gewässer / Grundwasser.....   | 22 |
| 2.2.3   | Klima / Lufthygiene .....   | 22 |
| 2.2.4   | Arten / Lebensgemeinschaften .....  | 23 |
| 2.2.5   | Orts- / Landschaftsbild .....   | 24 |
| 2.2.6   | Mensch / Gesundheit .....   | 24 |
| 2.3     | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen .....   | 25 |
| 2.3.1   | Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen .....   | 25 |
| 2.3.2   | Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung .....   | 25 |
| 2.3.2.1 | Bewertungsverfahren.....  | 25 |
| 2.3.2.2 | Kompensationsberechnung .....   | 26 |
| 2.4     | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....  | 30 |
| 3.      | Zusätzliche Angaben.....  | 31 |
| 3.1     | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....  | 31 |
| 3.2     | Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt .....   | 31 |
| 3.3     | Zusammenfassung der Umweltauswirkungen .....  | 33 |

Anhang:

Ennigerloher Sortimentsliste

## I. Begründung zum Bauleitplanentwurf

### 1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Ennigerloh hat am 02.07.2012 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgungsstandort Enniger“ beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes liegt im westlichen Randbereich des Stadtteiles Enniger unmittelbar südlich der Landesstraße L 792 (Hauptstraße) und nördlich der Bahnlinie Münster-Lippstadt.

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemarkung Enniger, Flur 19, und beschränkt sich auf den östlichen Teil des Flurstücks Nr. 174.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt. Grundlage der Planung ist die Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf vom 31.05.2012 (Auftrag 2012/2906).

### 2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind veränderte Anforderungen an die Nutzung der im Stadtteil Enniger gelegenen Fläche. Mit Hilfe der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Nahversorgungseinrichtung geschaffen werden. Eine stetige Nachfrage nach Lebensmitteln des täglichen und kurzfristigen Bedarfes in Verbindung mit dem Ziel, die Nahversorgung mit Lebensmitteln im Stadtteil Enniger sicherzustellen, begründet die planungsrechtliche Vorbereitung eines attraktiven Einzelhandelsstandortes. Ein neuer Standort ist erforderlich, da der bestehende Lebensmittelmarkt seinen Betrieb einstellt; gleichzeitig die Beengtheit der bisherigen Fläche jedoch keine dauerhafte Weiterführung mit einem neuen Betreiber erwarten lässt. Für den neuen Standort ist aufgrund des Flächenbedarfes eine randlich gelegene Fläche erforderlich, da im inneren Ortskern keine geeignete Fläche vorhanden ist.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das erforderliche Planungsrecht geschaffen.

### 3. Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2009) der Stadt Ennigerloh ist der Geltungsbereich des Plangebietes bislang als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die erforderliche 6. Änderung des FNP wird deshalb im Parallelverfahren gem. § 2 (4) und § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. In diesem Verfahren wird die Standortwahl weitergehend begründet.

### 4. Situation des Geltungsbereiches

Der im planungsrechtlichen Außenbereich (gem. § 35 BauGB) befindliche Geltungsbereich stellt sich als offene Ackerfläche zwischen Landesstraße (L 792) und Landeseisenbahn (WLE) dar. Nach Osten grenzen ca. 60 m tiefe Grundstücke der Wohnbebauung am Rosenweg mit ihren Gartenflächen an. Es handelt sich dabei um einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ gemäß § 34 BauGB. Die Ackerfläche erstreckt sich über den Geltungsbereich deutlich hinausgehend bis zur Verkehrsfläche Neuengraben.

Sowohl die Landesstraße als auch die Bahntrasse liegen oberhalb des Geländeniveaus des Geltungsbereiches. Das Gelände weist nur eine leichte Neigung auf.

## 5. Planungskonzeption

Die Stadt Ennigerloh hat für ihr Stadtgebiet eine Einzelhandelskonzeption<sup>1</sup> erarbeiten lassen, die Basis der städtebaulichen Entwicklung in diesem Sachbereich sein soll. Ziel dieser Konzeption ist es, „ein auch weiterhin attraktives, konzentriertes und hinsichtlich der wohnungsnahen Grundversorgung engmaschiges Versorgungsnetz bereitzuhalten bzw. zu schaffen, welches einen Kompromiss zwischen den betrieblichen Notwendigkeiten und den städtebaulich wünschenswerten Entwicklungen darstellt“. Für den Bereich Enniger wird dort im Weiteren ausgeführt:

„Eine unterdurchschnittliche quantitative Angebotsausstattung ist im Stadtteil Enniger vorzufinden. Mit einer Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner von 0,11 m<sup>2</sup> ist lediglich ein eingeschränktes Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln vorhanden, welches insbesondere durch einen kleinen Lebensmittelmarkt (Edeka Bäumker mit ca. 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) sowie kleine Fachgeschäfte des Lebensmittelhandwerks (u.a. Bäcker, Metzger) gebildet wird“.

Durch eine Geschäftsaufgabe geht selbst dieses eingeschränkte Angebot der Lebensmittelversorgung in großen Teil verloren, sodass keine neue wohnortnahe Grundversorgung mehr gewährleistet ist. Mit ca. 6 km Entfernung ist die Innenstadt Ennigerlohs zu weit entfernt, um fußläufig erreichbar zu sein. Der nun gewählte Standort schließt unmittelbar an den vorhandenen Wohnsiedlungsbestand an – eine zentrale Lage innerhalb von Enniger ist angesichts einer mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht realisierbar (Standortentscheidung s. auch Begründung zur Änderung des FNP).

Seit dem 17.04.2012 liegt mit dem Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplanes für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) eine neue raumordnerische Steuerungskonzeption vor, die per Landeskabinettsbeschluss in einer ersten Entwurfsfassung Rechtskraft erlangte und die aktuell im Sinne der „in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung“ bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Städte und Gemeinden Nordrhein-Westfalens zu berücksichtigen sind.

Eine ausführliche Überprüfung der Vereinbarkeit mit Zielen 1, 2 und 3 des sachlichen Teilplans erfolgt im Kapitel 5 der „Städtebaulichen Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ennigerloh – Enniger“ des Büros Junker & Kruse, Dortmund, im Kapitel 5.1 „Überprüfung der Kompatibilität mit den landesplanerischen Vorgaben Nordrhein-Westfalens: Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel“ (S 19 und 20). Die Wirkungsanalyse ist Bestandteil der Beteiligungsunterlagen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in Ennigerloh-Enniger mit den in Aufstellung befindlichen, landesplanerischen Zielen des LEP NRW - Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vereinbar ist.

---

<sup>1</sup> Junker und Kruse, Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Ennigerloh, Dortmund, Juni 2009

Der in der Planzeichnung festgelegte planungsrechtliche Rahmen wird durch die detaillierten Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt.

## 5.1 Art der Nutzung

Es ist vorgesehen, ein Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft als Vollsortimenter zu errichten. Die Verkaufsfläche soll entsprechend Verträglichkeitsanalyse<sup>2</sup> auf maximal 1.200 m<sup>2</sup> Gesamt-Verkaufsfläche begrenzt werden (vgl. 5.2).

Um keine direkte Konkurrenzsituation zum Stadtzentrum Ennigerloh zu erzeugen, die die Funktionalität des Stadtkerns nachhaltig beeinträchtigt, wird die Art der Nutzung hinsichtlich seiner Kern- und Randsortimente reglementiert. Diese Festlegungen werden in einem Sondergebiet nach § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) getroffen.

Hinsichtlich der Zentrenrelevanz der Sortimente wird auf die „Ennigloher Sortimentsliste“ (vgl. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ennigerloh sowie Anhang) verwiesen.

## 5.2 Maß der Nutzung / Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich unter anderem aus der Dimensionierung der Verkaufsfläche. Zunächst war eine Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> angestrebt worden. Aufgrund zu befürchtender Umsatzverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen in Ennigerloh und Ahlen-Vorhelm von mehr als 10 % wird die Verkaufsfläche nun jedoch auf max. 1.020 m<sup>2</sup> für das Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel beschränkt.

Zulässige Randsortimente sind zentrenrelevante (inkl. nahversorgungsrelevante) und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß Ennigloher Sortimentsliste. Dabei darf ein Einzelsortiment 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Neben der Begrenzung der Verkaufsfläche wird das Maß der baulichen Nutzung im Wesentlichen durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die GRZ wird mit 0,3 festgesetzt. Damit können die für die Nutzung erforderlichen Baukörper auf der Fläche realisiert werden. Für die Bereitstellung einer ausreichenden Menge von Stellplätzen ist eine deutlich höhere Flächeninanspruchnahme erforderlich. Deshalb ist eine Überschreitung der maximalen GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zuwegungen bis zum Wert von 0,8 zulässig.

Die GFZ wird ebenfalls mit 0,3 festgesetzt, da nur eine eingeschossige Bauweise ermöglicht werden soll.

---

<sup>2</sup> Junker und Kruse, Städtebauliche Wirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Enniger in Ennigerloh, Dortmund, August 2012

Die festgesetzte offene Bauweise wird durch Baugrenzen auf den südlichen Grundstücksteilbereich beschränkt.

### 5.3 Gestaltung

Durch die Platzierung der überbaubaren Grundstücksfläche in den südlichen Grundstücksteilbereich sowie die Beschränkung auf ein Vollgeschoss und die Anordnung der Stellplatzanlage zwischen Gebäude und Landesstraße bleibt ein aus westlicher Richtung gesehen sanfter Übergang zwischen freier Landschaft und Ortslage erhalten. Eine randliche Gehölzeinfassung sowie Einzelbäume im Stellplatzbereich wirken darüber hinaus harmonisierend.

Besondere Gestaltungsvorgaben sollen mittels des Bebauungsplanes nicht erfolgen. Einzelheiten der Fassadengestaltung werden Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Um die grundsätzliche Außenwirksamkeit im Ortszufahrtsbereich zu steuern, erfolgt jedoch neben der Geschossbeschränkung auch eine maximale Bauhöhenfestlegung.

Werbeanlagen erfahren eine auf das Vorhaben beschränkte Zulässigkeit.

## 6. Erschließung

### 6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt direkt von der Landesstraße L 792 (Hauptstraße) über eine neu zu errichtende Zufahrt. Diese Zufahrt ist zum Ortsbeginn orientiert. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW hat das Büro Kettler und Blankenagel GmbH einen straßenbaulichen Entwurf (08/2012) erstellt, der den Umbau der L 792 am Ortseingang von Enniger inkl. einer Linksabbiegespur zum Vorhabenstandort darstellt. Dieser Entwurf wurde der Vorhabenplanung zugrunde gelegt. Dabei wurden Fuß-/Radwegverbindung und eine Querungsmöglichkeit berücksichtigt. Die verbreiterte Verkehrsfläche reicht teilweise in den Geltungsbereich hinein und ist in diesem als „Verkehrsfläche“ festgesetzt. Der Geltungsbereich erhält aus Verkehrssicherungsaspekten nur eine festgelegte Zufahrtsmöglichkeit.

Die Parkplätze (ca. 80) innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zwischen Zufahrt und baulicher Einzelhandelsnutzung. Die Anlieferung kann über dieselbe Zufahrt und die Stellplatzanlage erfolgen.

### 6.2 Technische Infrastruktur

Die auf den unbefestigten Flächen im Geltungsbereich auftreffenden Niederschläge sollen im Plangeltungsbereich versickert werden. Für die versiegelten Bereiche ist eine Ableitung in das öffentliche Entwässerungssystem in der Hauptstraße geplant.

Das Schmutzwasser wird separat zum Mischwasserkanal auf der Nordseite der Landesstraße geführt und in das vorhandene Leitungsnetz eingespeist. Die zu erwartenden Abwassermengen beschränken sich im Wesentlichen auf den Sanitärbereich.

Die Trinkwasserversorgung ist örtlich vorhanden und müsste ausgebaut werden. Sie kann gleichzeitig als Löschwasser im Brandfall mit 72 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung stehen.

Parallel zum südlichen Plangebietsrand verläuft die Trinkwasserleitung Enniger-Tönnishäuschen DN 200 der Wasserversorgung Beckum GmbH. Sie weist einen Abstand von ca. 1 – 2 m zur Grenze auf und ist bei der Bebauung des Grundstückes zu berücksichtigen. Eine Überpflanzung mit Sträuchern ist möglich. Diese Leitungstrasse wird durch ein Leitungsrecht, ebenso wie die parallel zur Landesstraße verlaufenden Leitungen, gesichert.

Eine parallel zur Landesstraße verlaufende Gasleitung soll im Zuge der Straßenausbauarbeiten nach Süden verlegt werden. Die Trasse wird durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes gesichert.

## 7. Ökologie / Begrünung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf einer Fläche, die planungsrechtlich bislang als Außenbereich (§ 35 BauGB) zu werten ist.

Es handelt sich etwa um ein Viertel einer intensiv genutzten Ackerfläche, die östlich an die Rückseite großer Gartenparzellen einer Einfamilienhausbebauung angrenzt. Zwischen der nördlich gelegenen Landesstraße und dem Geltungsbereich befindet sich ein Straßenseitengraben mit einzelnen Gehölzen. Parallel zur südlichen Bahnlinie verläuft ebenfalls ein Entwässerungsgraben mit einem ruderalisierten Randstreifen.

Durch die baulichen Maßnahmen ist eine Flächenversiegelung von max. 30 % für die Gebäude und insgesamt 80 % für alle baulichen Anlagen zulässig. Die verbleibenden, unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Dabei soll eine randliche Gehölzbegrünung vorgenommen werden, die insbesondere eine Abschirmung des erweiterten Siedlungsraumes zur freien Landschaft bildet. Zusätzlich werden Einzelbäume innerhalb der Stellplatzanlage festgesetzt, um u.a. klimatische Auswirkungen gering zu halten.

Der östliche Pflanzgebotstreifen wird als Wallhecke angelegt und fördert damit ökologische Funktionen, die auf derartige Strukturen orientiert sind. Gleichzeitig erhöht sich die Abschirmung zwischen Einzelhandelsstandort und benachbarter Wohnnutzung.

## 8. Immissionsschutz

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind keine immissionsempfindlichen Nutzungen vorgesehen. Deshalb sind für das Vorhaben keine bauleitplanerischen Schutzmaßnahmen erforderlich.

Durch den Betrieb der im Sondergebiet ermöglichten Anlagen sind Auswirkungen auf die nähere Umgebung zu erwarten.

Diese resultieren vorwiegend aus der verkehrlichen Frequentierung des Geltungsbereiches und aus dem unmittelbaren Betrieb der Einzelhandelseinrichtung selbst. Die schalltechnischen Auswirkungen wurden in einer gesonderten Begutachtung<sup>3</sup> untersucht. Danach ist im Bereich der nächstgelegenen Wohnnutzungen nicht mit Überschreitungen der schalltechnischen Richtwerte gemäß TA-Lärm zu rechnen.

---

<sup>3</sup> Planungsbüro Hahm, Stadt Ennigerloh, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Nahversorgungsstandort Enniger“, Fachbeitrag Schallschutz (Gewerbelärm), Osnabrück, 12.06.2012

## 9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Flächen befinden sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, sodass der Einsatz von Bodenordnungsinstrumenten entbehrlich ist.

## 10. Denkmalschutz / Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Ennigerloh enthalten sind. Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht beeinträchtigt.

## 11. Flächenbilanz

Die Fläche des Plangeltungsbereiches weist eine Größe von ca. 6.670 m<sup>2</sup> auf. Ca. 1480 m<sup>2</sup> davon sind als Pflanzgebot festgesetzt.

## 12. Erschließungskosten

In den städtischen Haushalt sind keine öffentlichen Erschließungskosten einzustellen.

## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Verbesserung und Stabilisierung des Nahversorgungsangebotes mit Lebensmitteln im Stadtteil Enniger und die Neunutzung einer Fläche, die sich für dieses Vorhaben städtebaulich anbietet.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die Umwelt und ihre Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens. Dazu werden die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen Schutzgütern vor und nach Maßnahmenrealisierung dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird gemäß § 18 (4) BNatSchG in einer Kompensationsberechnung zu Eingriff und Ausgleichserfordernissen ermittelt und die Ergebnisse in die Planung integriert.

#### 1.2 Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

Innerhalb der umweltbezogenen Fachgesetze sind für die unterschiedlichen Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, welche im Rahmen der nachfolgenden Umweltprüfung der relevanten Schutzgüter zu berücksichtigen sind.

Im Rahmen der Bewertung sind besonders derartige Strukturen und Ausprägungen bei den einzelnen Schutzgütern zu berücksichtigen, die im Sinne des zugehörigen Fachgesetzes bedeutsame Funktionen wahrnehmen (z. B. geschützte oder schutzwürdige Biotop als Lebensstätte streng geschützter Arten). Deren Funktionsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der gesetzlich fixierten Ziele zu schützen, zu erhalten und ggf. weiterzuentwickeln.

Nachfolgende Zielaussagen der Fachgesetze und verbindlichen Vorschriften sind in diesem Bauleitplanverfahren relevant:

| Rechtsquelle   | Zielaussage  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Geologie/Böden</b></li> </ul>        |  |
| Bundesbodenschutzgesetz incl. Bundesbodenschutzverordnung                        | Langfristiger Schutz oder Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lebensgrundlage und –raum für Menschen, Tiere, Pflanzen</li> <li>- Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen</li> <li>- Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz)</li> <li>- Archiv für Natur- und Kulturgeschichte</li> <li>- Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen</li> <li>- Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen</li> <li>- Vorsorgeregeln gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten sowie dadurch verursachter Gewässerunreinigungen.</li> </ul> |
| Baugesetzbuch  | Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzter Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen. Zusätzliche Anforderungen entstehen des Weiteren durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden. Sicherung von Rohstoffvorkommen.   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer/ Grundwasser</b></li> </ul> |  |
| Wasserhaushaltsgesetz  | Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.  |
| Landeswassergesetz   | Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.  |
| Baugesetzbuch  | Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Wasser sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.   |

| Rechtsquelle   | Zielaussage   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klima/ Lufthygiene</b></li> </ul>          |   |
| Bundesimmissionschutzgesetz incl. Verordnungen   | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile, und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). |
| TA Luft  | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.   |
| Baugesetzbuch  | Berücksichtigung der Auswirkungen auf Luft und Klima und Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität   |
| Landschaftsgesetz NRW  | Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch der klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für seine Erholung.  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Orts und Landschaftsplanung</b></li> </ul> |   |
| Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW  | Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft.   |
| Baugesetzbuch  | Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes.<br>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und Anwendung der Eingriffsregelung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.  |
| Einzelhandels-erlass   | Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)   |

| Rechtsquelle  | Zielaussage  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten/Lebensgemeinschaften</b></li> </ul> |  |
| Bundesnaturschutzgesetz/<br>Landschaftsgesetz NRW                                     | Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass <ul style="list-style-type: none"> <li>- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes</li> <li>- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter</li> <li>- die Tier- und Pflanzenwelt einschl. ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie</li> <li>- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.</li> </ul> Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen. |
| Baugesetzbuch   | Berücksichtigung des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die <ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>- Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz)</li> <li>- Biologische Vielfalt</li> </ul>  |
| Bundesartenschutzverordnung   | Schutz von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten  |
| FFH-RL  | Sicherung der Artenvielfalt durch Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen   |
| VogelSchRL  | Schutz und Erhaltung sämtlicher wildlebender, heimischer Vogelarten und ihrer Lebensräume  |

| Rechtsquelle  | Zielaussage  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Mensch/<br/>Gesundheit</b></li> </ul> |  |
| Baugesetzbuch   | Berücksichtigung allgemeiner Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sport, Freizeit und Erholung und die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern   |
| Bundesimmissions-<br>schutzgesetz incl.<br>Verordnungen                           | Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). |
| TA-Lärm 1998  | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.  |
| DIN 18005   | Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, der durch Verringerung des Lärms insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und –minderung bewirkt werden soll.  |
| Geruchsim-<br>missionsricht-<br>linie/VDI-<br>Richtlinien                         | Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Geruchsimmissionen, insbesondere landwirtschaftlicher Art sowie deren Vorsorge.   |
| Bundesnatur-<br>schutzgesetz  | Erholung in Natur und Landschaft zur Sicherung der Lebensgrundlage   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Kultur/Sach-<br/>güter</b></li> </ul> |  |
| Baugesetzbuch   | Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und –entwicklung, Berücksichtigung der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.  |
| Bundesnatur-<br>schutzgesetz  | Erhaltung historischer Kulturlandschaften und –landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart, sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.  |
| Einzelhandels-<br>erlass  | Schutz der Stadtgestalt (Maßstäblichkeit)  |

Der Regionalplan hat nach dem Landschaftsgesetz NRW die Funktion eines Landschaftsrahmenplanes.

Der relevante Teil des Stadtgebietes ist gemäß des Entwurfes der Neuaufstellung des Regionalplanes des Regierungsbezirkes Münster Teilabschnitt Münsterland großflächig als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dargestellt. Die B 64 weist die Einstufung „Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ auf.

Ein aus diesen Vorgaben abzuleitender, konkretisierender Landschaftsplan liegt für den betreffenden Bereich nicht vor. Spezielle Anforderungen ergeben sich auch nicht aus flächenhaften Schutz- ausweisungen in der Nachbarschaft.

Von daher gelten vorrangig die allgemein gültigen Ziele des Umweltschutzes, die sich u. a. aus Bundesnaturschutzgesetz, der Bundesartenschutzverordnung sowie dem Landschaftsgesetz NRW ergeben.

## 2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

Die vorliegenden Kenntnisse bei den einzelnen umweltrelevanten Schutzgütern vor und nach der Maßnahmenrealisierung werden dargestellt und die beabsichtigten Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

### 2.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Darstellung des Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

#### 2.1.1 Geologie / Boden

Der Bereich Enniger der Stadt Ennigerloh liegt im Naturraum Hoetmarer Platte des Kernmünsterlandes.

Ausgangsgestein im Pleistozän sind Tal- und Flugsande.

Die Bodenkarte zeigt Gley-Braunerde bzw. Gley-Podsol. Gley-Böden sind vom Grundwasser beeinflusst.

Entsprechend der Karte der schutzwürdigen Böden vom Geologischen Dienst NRW, Krefeld, wird der angetroffene Boden als nicht schutzwürdig eingestuft.

Seitens des Geologischen Dienstes NRW wird auf folgenden Sachverhalt verwiesen:

„Das Plangebiet befindet sich über grundwasserbeeinflussten Schmelzwassersanden, die empfindlich auf den Bodendruck von Bauwerken reagieren können, sodass Setzungen möglich sein können. Der GD empfiehlt, den Baugrund im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten zu untersuchen und zu bewerten.“

Eine Baugrunduntersuchung<sup>4</sup> kommt zu folgenden Aussagen:

„Unter einer Oberbodenzone in d = 0,25 bis 0,40 m steht ein stark schluffiger Sand in einer Mächtigkeit von 0,25 bis 1,10 m an.“

Teilweise „sind an der Basis des Oberbodens dünne Schichten aus schluffigen Sanden eingeschoben. In Tiefen zwischen ca. 0,5 und 1,9 m unter GOK Gelände beginnt eine Kalkmergelformation mit zunächst steifer bis halbfester Konsistenz.“

---

<sup>4</sup> De Reuter, Wolfgang (Ing.-Büro für Geotechnik und Baustofftechnologie), Ennigerloh, Hauptstraße – Neubau eines K+K-Marktes und einer Stellplatzanlage, Altenberge, 06.08.12

Mit zunehmender Tiefe wird eine feste Zustandsform erreicht.“

und:

„Die oberflächennahe Sandformation stellt einen ausreichend tragfähigen Baugrund dar. Eine sehr gute Tragfähigkeit ist der Kalkmergelformation zuzuordnen. Die Fundamente können somit innerhalb der Sandformation gegründet werden.“

Altlasten bzw. Bodenbelastungsverdachtsflächen im Sinne des Gemeinsamen Runderlasses und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI NW 2005 S. 582) vom 14.03.2005 sind auf der Fläche selbst nicht bekannt und angesichts der bisherigen Flächennutzung nicht zu erwarten. Auch unmittelbar benachbart sind keine derartigen Belastungen bekannt.

### | 2.1.2 Gewässer / Grundwasser

Gewässer sind innerhalb des Plangeltungsbereiches bzw. unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Eine Wasserschutzgebietsausweisung liegt nicht vor. Die Fläche befindet sich im Zuständigkeitsbereich des Wasser- und Bodenverbandes Sendenhorst-Ennigerloh. Als nächste Gewässer verlaufen in min. ca. 80 m Entfernung nördlich der Voßbach und südlich in min. ca. 400 m Entfernung die Angel als Vorfluter zur Werse.

Die Grundwasserlinie verläuft im Plangebiet bei ca. 53 m. Daraus ergibt sich grob geschätzt ein Grundwasserflurabstand von etwa 2 m. In dem Baugrundgutachten<sup>5</sup> wurde ein Flurabstand von 0,8 bis 2,0 m gemessen – als Stauwasser oberhalb der schwer durchlässigen Kalkmergelformation.

### | 2.1.3 Klima / Lufthygiene

Aufgrund des landwirtschaftlich bewirkten Bewuchses des Plangeltungsbereiches können Frischluftbildungsfunktionen unterstellt werden. Angesichts der geringen Geländeneigung wird ein bodennaher Luftaustausch vorwiegend durch örtlich relevante Winde bewirkt.

Die Lufthygiene wird zumindest im Nahbereich der Landesstraße zudem von den Verkehrsemissionen beeinflusst.

---

<sup>5</sup> de Reuter, Wolfgang, a.a.O.

#### 2.1.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Die potenzielle natürliche Vegetation des Plangebietes besteht aus einem Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald, artenarm; in Teilbereichen auch artenreich.

Der baumartige Mischwald setzt sich aus Stieleiche, Esche, Hainbuche, Buche, örtlich auch Bergahorn, Vogelkirsche und Feldahorn zusammen. Die spärlich entwickelte Strauchschicht zeigt Hartriegel, Pfaffenhütchen, Wasser-Schneeball, Weißdorn und Hasel.

Der tatsächliche Vegetationsbestand im Geltungsbereich besteht ausschließlich aus den wechselnden Feldfrüchten der jeweiligen agrarischen Nutzung – zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme: Mais.

Um exaktere Informationen zum Bestand gesetzlich geschützter Arten zu erhalten, wurde eine Potenzialanalyse<sup>6</sup> erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Ca. 80 m südwestlich (jenseits der Bahnlinie) befindet sich ein Teich als gesetzlich geschütztes Biotop. In etwa 400 m südlicher Entfernung liegen Teile des großflächigen Landschaftsschutzgebietes Sundern/Haus Vorhelm.

#### 2.1.5 Orts- / Landschaftsbild

Das Ortsbild ist von der Landesstraße aus durch die Offenheit der Fläche im Vorfeld der Ortseinfahrt geprägt. Das weitere Umfeld bestimmt sich aus einer Mischung unterschiedlicher landschaftlicher Strukturen (Wälder, Hecken, Wiesen, Äcker) und verstreuter Einzelhaus-/hofbebauung im Übergangsbereich zum Siedlungsraum des Ortes Enniger. Die verkehrlichen Strukturen (Straßen, Bahnlinie) bilden Leitlinien in der flachwelligen Landschaft.

#### 2.1.6 Mensch / Gesundheit

Aus dem Kraftfahrzeugverkehr der Landesstraße (L 792) sowie aus der Bahnlinie resultieren Emissionen, die zu Störungen empfindsamer Nutzungen in deren nahem Umfeld führen. Weitere Beeinträchtigungen können aus der landwirtschaftlichen Nutzung resultieren. Erhebliche, die Gesundheit beeinträchtigende Belastungen sind nicht bekannt.

Spezielle Erholungsfunktion weisen weder die Fläche selbst noch ihr unmittelbarer Nahbereich auf.

---

6

### | 2.1.7 Kultur / Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Auch Naturdenkmäler und ökologisch relevante Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Naturdenkmäler (Eichen) befinden sich in ca. 500 m südwestlicher Entfernung.

### | 2.1.8 Wechselwirkungen

Besondere Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Umweltmedien sind nicht erkennbar.

## 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Grundsätzlich können bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild unterschieden werden.

Die baulich bedingten Auswirkungen sind dabei nur temporärer Art und von daher nur beachtlich, wenn sie dennoch zu nachhaltigen Beeinträchtigungen führen.

### 2.2.1 Boden

Durch die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes tritt eine deutliche Versiegelung im Bereich der neuen Sondergebietsflächen ein. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme der rechtlich zulässigen Grundfläche muss mit maximal 80 % Versiegelung gerechnet werden. Die natürlichen Funktionen des Bodens gehen in den versiegelten Bereichen weitgehend verloren. Ein Verlust des Oberbodens kann dadurch reduziert werden, dass ein ortsnahes Verbringen der Aushubmassen erfolgt. Der belebte Teil der Böden kann dann umverlagert werden. Damit wird allerdings auch eine zumindest temporäre Störung der belebten Bodenschicht im Auftragsbereich bewirkt.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Böden weiterhin der wechselnden landwirtschaftlichen Inanspruchnahme unterliegen oder ggf. anderen gem. § 35 BauGB grundsätzlich zulässigen Nutzungen dienen.

### 2.2.2 Gewässer / Grundwasser

Das Niederschlagswasser wird in den unversiegelten Bereichen wieder der Versickerung zugeführt oder verdunstet werden. Störungen der Grundwasserneubildung sind durch die beabsichtigten Nutzungsänderungen nicht zu erwarten. Eine Qualitätsbeeinträchtigung des Grundwassers ist angesichts der beabsichtigten Nutzung nicht anzunehmen.

Bei einem Planungsverzicht bliebe die durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägte Situation beim Umweltaspekt Wasser vsl. unverändert und durch die Bewirtschaftung wechselnd beeinflusst.

### 2.2.3 Klima / Lufthygiene

Durch die planungsrechtlich getroffenen Festsetzungen können lokale Veränderungen des Klimas entstehen. Die Versiegelung von Fläche bewirkt im Kontrast zu Freiflächen höhere Temperaturamplituden und eine tendenziell geringere Luftfeuchte.

Zum Ausgleich dieser Klimabeeinflussung sind Pflanzmaßnahmen vorgesehen, die im Bereich der Stellplatzanlagen zu einer Verschattung beitragen und eine Sauerstoffproduktion bewirken. Die randlichen Gehölzpflanzungen tragen zudem zu Luftfilterungen und Reduzierung bodennaher Windgeschwindigkeiten bei.

Von einer erheblichen Veränderung des Klimas oder der Lufthygiene ist angesichts dieser Maßnahmen und der relativ geringen Flächengröße im weiteren Umfeld nicht auszugehen.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung bliebe die vom unterschiedlichen Flächenbewuchs und der jeweiligen Bearbeitung der Fläche geprägte kleinräumige Lufthygiene vsl. erhalten.

#### 2.2.4 Arten / Lebensgemeinschaften

Durch den Verlust der unversiegelten Landwirtschaftsfläche als Lebensraum ergeben sich evtl. Auswirkungen für vorhandene Tier- und Pflanzenarten. Eine Potenzialanalyse<sup>7</sup> kommt zu folgenden Aussagen:

„Die Datenrecherche brachte keine Hinweise auf das Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten im Plangebiet.

Eine Überprüfung der Habitatstrukturen innerhalb des Betrachtungsraumes ergab keine Indizien für das potenzielle Vorkommen von planungsrelevanten Tierarten im Eingriffsraum.

Vor diesem Hintergrund sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG und der Art. 12 und 13 FFH-RL sowie Artikel 5 Vogelschutz-RL nicht erfüllt. Die Ausnahmeregelungen des Art. 16 FFH-RL und Art. 9 Vogelschutz-RL sind daher für diesen Planfall nicht erforderlich.“

Bei einem Planungsverzicht würde die durch die offene Ackerfläche beeinflusste Situation voraussichtlich im Kern unverändert bleiben.

---

<sup>7</sup> WWK (Weil . Winterkamp . Knopp), Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Neubau eines Lebensmittelmarktes in Enniger, Warendorf, 22.06.2012

### | 2.2.5 Orts- / Landschaftsbild

Durch die Baumaßnahmen sind relativ geringe Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten. Die bislang unbebaute Fläche erhält eine Bebauung, die von der Höhenentwicklung deutlich hinter dem Erscheinungsbild des angrenzenden Bestandes zurückbleibt. Zudem ist der geplante Baukörper von der Straße zurückversetzt. Der vorgelagerte Parkplatz wird begrünt angelegt. Somit entsteht ein sanfter Ortbeginn, der dem bisherigen Ortsrand vorgelagert ist.

Bei einem Planungsverzicht bliebe eine offene Ackerfläche vor dem durch Gärten und eingebetteter Wohnbebauung gebildeten Ortsrand erhalten.

### | 2.2.6 Mensch / Gesundheit

Potenzielle Gefahrenquellen für die menschliche Gesundheit könnten sich im Planbereich vorwiegend aus der benachbarten Verkehrsanlage der L 792 ergeben. Da es sich bei der neuen baulichen Nutzung ausschließlich um einen Nahversorgungsstandort handeln soll, wird eine immissionsempfindliche Wohnnutzung jedoch nicht zugelassen.

Durch die zukünftige Nutzung der Baufläche werden andererseits Immissionen entstehen, die auf die unmittelbare Nachbarschaft wirken können. Empfindliche Nutzungen weisen jedoch einen deutlichen Abstand zum Plangeltungsbereich auf, sodass sich die beabsichtigte Neunutzung der Fläche in verträglicher Form realisieren lässt. Zur Reduzierung von Beeinträchtigungen wurde die Anlieferung auf der vom Ort abgewandten Gebäudeseite platziert.

Bei einem Verzicht auf die Durchführung der Planung würde die bestehende landwirtschaftliche Nutzung vsl. weiterhin fortgeführt. Mögliche Störwirkungen aus den landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsprozessen wären auch zukünftig zu erwarten.

## 2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen

### 2.3.1 Vermeidungs- / Verminderungsmaßnahmen

Da es sich bei der Maßnahme um ein Vorhaben zur Sicherung der Grundversorgung in Ennigerloh handelt, ist der Eingriff grundsätzlich unvermeidlich. Durch den unmittelbaren Anschluss an die Landesstraße kann der verkehrliche Erschließungsaufwand relativ gering gehalten werden.

Durch eine Anordnung von Anlieferung, Kühlung und Lüftung auf der Westseite der baulichen Anlage werden potenzielle Immissionsauswirkungen deutlich gemindert und relevante Belastungen vermieden.

Durch Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Stellplatzanlage können kleinklimatische Auswirkungen reduziert werden.

Eingriffe in das Ortsbild werden durch eine Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen verträglich begrenzt. Die Begrünung des Gebietsrandes verhindert eine optische Landschaftsbeeinträchtigung.

### 2.3.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 21 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu prüfen, ob Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind und auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz zu entscheiden. Diese ökologische Prüfung erfasst und bewertet den rechtlich zulässigen Eingriff im gesamten Bereich des B-Planes und stellt diesem den zukünftig zulässigen Eingriffsumfang gegenüber. Die Bilanzierung ergibt, ob ein zusätzlicher Eingriffsumfang entsteht und wie dessen Kompensierung erfolgen kann.

#### 2.3.2.1 Bewertungsverfahren

Der Einzelhandel soll im bisherigen Anlagenbereich angesiedelt werden. Dafür werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt grundsätzlich nach dem im Kreis Warendorf praktizierten Kompensationsmodell, welches sich an dem Modell des Landkreises Osnabrück unter Berücksichtigung der Biotopflächeneinstufung aus dem Jahr 2012 orientiert. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauungspläne und des Flächenbedarfes für Kompensationsmaßnahmen in 3 Schritten vor.

1. Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert – Bestand)

2. Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserungen auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert - Neuanlage)
3. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche entstandene Defizite nicht vor Ort ausgeglichen werden können.

Bei der Berechnung des Eingriffs wird von einem 100 %igen Verlust der Eingriffsfläche ausgegangen. Dementsprechend wird die Kompensationsberechnung ebenfalls auf die Gesamtfläche bezogen, um ein vergleichbares Ergebnis zu erzielen.

Bei der Festlegung geeigneter landschaftspflegerischer Maßnahmen spielt neben dem Umfang vor allem die Art der Maßnahmen eine große Rolle. Diese dienen einerseits dazu, einen wesentlichen Beitrag zur Wiederherstellung und Stabilisierung des Naturhaushaltes durch die Schaffung neuer Lebensräume zu leisten und andererseits die Landschaft mit gliedernden und belebenden Elementen anzureichern.

Hierdurch lassen sich die mit der geplanten Baumaßnahme verbundenen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild verringern.

Diese Maßnahmen unterscheiden sich nach Art und Umfang in:

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Diese sollen einerseits in der vorbereiteten Planung stattfinden (z. B. durch Standortwahl) sowie durch konkrete Maßnahmen wie z. B. Stellplatzbegrünung auf den Grundstücken umgesetzt werden. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung wurde die grundsätzliche Unvermeidbarkeit des Eingriffs im Hinblick auf die erforderlichen baulichen Erweiterungen des Siedlungsbereiches festgestellt.

### 2.3.2.2 Kompensationsberechnung

- Eingriffsbewertung
  - Biototyp „Ackerflächen“ (Code 3.1)

Grundlage der Eingriffsbewertung ist in diesem Fall der durch die landwirtschaftliche Nutzfläche gebildete örtliche Bestand. Es handelt sich um eine Teilfläche eines intensiv genutzten Maisackers. Dieser wird nach der Bewertungstabelle des Kreises Warendorf (Code 3.1) mit dem Wertfaktor 0,3 versehen. Weitere Biototypen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

## 1. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes (= 100 % iger Verlust)

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Eingriffe wurden neben dem direkten Plangebiet auch die umliegenden Bereiche mit erfasst. Dabei ergaben die Voruntersuchungen, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung auf das eigentliche Plangebiet beschränkt werden kann. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches sind im vorliegenden Fall nicht zu erwarten.

| Biotoptyp                    | Code Nr. | Fläche                     | Wertfaktor | Werteinheiten   |
|------------------------------|----------|----------------------------|------------|-----------------|
| <b>Bestand:</b><br>Maisacker | 3.1      | 6.670 m <sup>2</sup>       | 0,3        | 2.001 WE        |
| <b>Eingriffsflächenwert</b>  |          | <b>6.670 m<sup>2</sup></b> |            | <b>2.001 WE</b> |

- Kompensationsbewertung

Der Bebauungsplan setzt für den gesamten Geltungsbereich „Sondergebiet“ fest. Da jedoch überlagernde Festsetzungen bestehen, sind insgesamt vier verschiedene neu entstehende Biotoptypen festzustellen:

- Biotoptyp „versiegelte Flächen“ (Code 1.1)

Hierbei handelt es sich um den Flächenanteil, der auf Basis der festgesetzten Grundflächenzahl (inkl. der Stellplätze) maximal baulich in Anspruch genommen werden kann. Zudem zählen dazu auch die versiegelten Bereiche der als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Straßen.

- Biotoptyp „Stellplätze überkront“ (Code 1.2)

Die Stellplatzanlagen sind gemäß der Festsetzungen mit je einem heimischen Laubbaum pro 6 angefangener Stellplätze zu begrünen. Daraus ergibt sich eine teilweise Überkronung der versiegelten Flächen, die einerseits faunistische, andererseits klimatische Funktionen hat.

- Biotoptyp „Ziergrün“ (Code 1.3)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Umfang von mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind gemäß § 9 (1) BauO NRW zu begrünen. Es wird dabei unterstellt, dass es sich vorwiegend um Ziergrünflächen vergleichbar der Begrünung eines Gewerbegebietes handelt.

Von dieser prozentualen Begrünungsverpflichtung werden diejenigen Flächen abgezogen, die auf Basis der Festsetzungen eine höherwertige ökologische Funktion übernehmen (vgl. Code 4.4).

- Verkehrsgrün / Bankette (Code 2.1)

Es handelt sich um die begrünten Randbereiche der Verkehrsflächen.

- Biotoptyp „Pflanzgebot“ (Code 4.4)

Zu sämtlichen Baugebietsrändern soll eine Strauchhecke von 3,0 m bzw. zur freien Landschaft von 5,0 m Breite angelegt werden. Es handelt sich dabei um eine vollflächige, dichte Gehölzbepflanzung aus heimischen und standortgerechten Arten, die als Linearbiotop wirken.

- Biotoptyp Pflanzgebot / Wallhecke (Code 4.4 / 8.2)

Es handelt sich um die 5 m breite Abpflanzung zu den Gartenparzellen, die als Wallhecke (0,8 – 1,0 m hoch) mit standortgerechter, heimischer Bepflanzung angelegt werden soll. Da es in der Biotoptypenliste des „Warendorfer Modells“ keine eigenständige Bewertung gibt, wurde ein Wert zwischen Eingrünungen (0,7) und Hecken aus bodenständigen Gehölzen (1,2) mit dem Faktor 0,9 gewählt.

## 2. Ermittlung des Kompensationswertes auf der Eingriffsfläche

Nachfolgend wird zunächst der Neuanlagenwert (Kompensationswert) des geplanten Baugebietes ermittelt und dann vom Eingriffsflächenwert abgezogen.

| Biotoptyp  | Code Nr. | Fläche                      | Wertfaktor | Werteinheiten |           |
|--|----------|-----------------------------|------------|---------------|-----------|
| <b>Verkehrsfläche:</b>   |          | <b>100</b> m <sup>2</sup>   |            |               |           |
| Versiegelte Flächen<br>(0,9 x m <sup>2</sup> )                                       | 1.1      | 90                          | 0,0        | 0             | WE        |
| Verkehrsgrün / Bankette<br>(0,1 x m <sup>2</sup> )                                   | 2.1      | 10                          | 0,2        | 2             | WE        |
| <b>Sondergebiet (SO):</b>  |          | <b>6.570</b> m <sup>2</sup> |            |               |           |
| Versiegelte Flächen<br>(0,8 x m <sup>2</sup> )                                       | 1.1      | 5.256                       | 0,0        | 0             | WE        |
| Stellplätze überkront<br>(14 St * 30m <sup>2</sup> = 420 m <sup>2</sup> Aufwertung)  | 1.2      | 420                         | 0,1        | 42            | WE        |
| Nicht überbaubare Fläche (Ziergrün)<br>(0,2 x m <sup>2</sup> ) abzüglich Pflanzgebot | 1.3      | 0                           | 0,2        | 0             | WE        |
| <b>Fläche zum Pflanzen v. Bäumen und Sträuchern</b>                                  |          |                             |            |               |           |
| Pflanzgebot, Randeingrünung  | 4.4      | 855                         | 0,7        | 599           | WE        |
| Pflanzgebot, Randeingrünung, Wallhecke   | 4.4/8.2  | 625                         | 0,9        | 563           | WE        |
| <b>Kompensationswert</b>   |          | <b>6.670</b> m <sup>2</sup> |            | <b>1.205</b>  | <b>WE</b> |

- Kompensationsbilanz

Die zu erwartenden bzw. rechtlich zulässigen Eingriffe durch Maßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches übersteigen die innerhalb desselben Bereiches möglichen Ausgleichsmaßnahmen, sodass insgesamt ein rechnerisches Kompensationsdefizit vorliegt.

Dieses soll zur Vermeidung einer Verschlechterung der ökologischen Gesamtsituation im Planungsraum an anderer Stelle kompensiert werden. Dafür sind Maßnahmen in einem Flächenpool vorgesehen.

### 3. Ermittlung des Kompensationsbedarf für externe Kompensationsmaßnahmen

|               |                             |       |    |
|---------------|-----------------------------|-------|----|
| <b>Bilanz</b> | <b>Eingriffsflächenwert</b> | 2.001 | WE |
|               | <b>Kompensationswert</b>    | 1.205 | WE |
|               | <b>Kompensationsdefizit</b> | 796   | WE |

#### **Externe Kompensationsmaßnahmen:**

Der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 796 Werteinheiten erfolgt im Kompensationspool des Kreises Warendorf.

## **2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurden neben dem Altstandort fünf weitere in Frage kommende Flächen als Nahversorgungsstandort untersucht. Danach ist der hier gewählte Standort derzeit, der einzige, der verfügbar ist und die Anforderungen an ein derartiges Vorhaben erfüllt.

### **3. Zusätzliche Angaben**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Als Verfahren zur Bestimmung von Eingriff und Ausgleich wurde das Osnabrücker Kompensationsmodell mit der Bewertungstabelle des Kreises Warendorf verwandt. Dieses Verfahren findet in der Stadt Ennigerloh bei der Bewertung von „Standardfällen“ grundsätzlich Anwendung und erwies sich auch in diesem Fall als geeignet.

Ökologische Gutachten für den Plangeltungsbereich zu speziellen Sachverhalten lagen mit Ausnahme der artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse nicht vor. Ein Erfordernis weiterer Begutachtungen ist nicht erkennbar.

#### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes auf die Umwelt**

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit wird wie zuvor dargelegt ein Vorhaben mit weitgehend relativ geringen umweltrelevanten Auswirkungen ermöglicht. Erhebliche Auswirkungen werden allerdings beim Medium Boden erwartet. Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu kompensieren. Der Bodenwert fließt dabei in die Biotoptypenbewertung mit ein. Eine Prüfung der Einhaltung der Festsetzungen des B-Planes wird u.a. im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigung vorgenommen. Auch nachträgliche Verstöße werden im Verdachtsfall geprüft und ordnungsbehördlich verfolgt.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird in Zusammenarbeit mit der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen und die Entwicklung der Maßnahmen in den Folgejahren beobachtet.

Eine Zusammenstellung der Überwachung möglicher Umweltauswirkungen kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden:

| Umweltauswirkung  | Überwachung durch                            | Überwachungsmaßnahme  | Zeitpunkt                                    |
|---|--|---|--|
| <b>Geologie / Böden</b><br>Versiegelung der Erdoberfläche durch Baumaßnahmen            | Kreis Warendorf<br>Baugenehmigungsbehörde    | Prüfung von Bauantragsunterlagen / Bauschlussabnahme                            | jew. Einzelbauvorhaben / konkreter Hinweis   |
| <b>Kultur / Sachgüter</b><br>keine  |  |   |  |
| <b>Klima / Lufthygiene</b><br>Erwärmung/Entfeuchtung durch Stellplatzanlagen            | Kreis Warendorf<br>Baugenehmigungsbehörde    | Prüfung von Bauantragsunterlagen (Stellplatzbegrünung)                          | jew. Einzelbauvorhaben/<br>konkreter Hinweis |
| <b>Arten/Lebensgemeinschaften</b><br>keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bekannt | Kreis Warendorf<br>Untere Landschaftsbehörde | Prüfung der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen                             | nach baulicher Realisierung                  |
| <b>Orts-/Landschaftsbild</b><br>Ortsbildbeeinflussung durch Höhe baulicher Anlagen      | Kreis Warendorf<br>Baugenehmigungsbehörde    | Prüfung von Bauantragsunterlagen/Bauschlussabnahme                              | jew. Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise   |
| <b>Mensch/Gesundheit</b><br>betriebliche Immissionen                                    | Kreis Warendorf<br>Baugenehmigungsbehörde    | Prüfung von Bauantragsunterlagen /<br>Prüfung der Emissionen durch Begutachtung | Einzelbauvorhaben / konkrete Hinweise        |

### 3.3 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch das Vorhaben entstehen vsl. nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen. Diese beschränken sich im Wesentlichen auf die Bodeninanspruchnahme sowie auf klimatische und artenbezogene Funktionen.

Kleinklimatische Auswirkungen können allerdings innerhalb des Geltungsbereiches durch Bepflanzungsmaßnahmen (in den Randbereichen und auf der Fläche der Stellplätze) reduziert werden. Gegebenenfalls erfolgende Artenverdrängungen können vsl. durch ein Ausweichen ähnlich strukturierte Nachbarbereiche aufgefangen werden. Artenschutzrelevante Auswirkungen sind allerdings nicht zu erwarten.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes verbleibenden unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft, die innerhalb des Plangeltungsbereiches angesichts der intensiven Nutzung nicht ausgeglichen werden können, sollen, um das ökologische Gleichgewicht in der Stadt Ennigerloh nicht zu gefährden, extern zu 100 % ersetzt werden. Entsprechende Maßnahmen werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt.

Aufgestellt:

Osnabrück, 22.11.2012

Ri/Sc-12092-12

  
Planungsbüro Hahm GmbH

## Anhang

| <b>Zentrenrelevante Sortimente</b>  |  |
|---|--|
| <b>Nahversorgungsrelevante Sortimente (ggf. zentrenrelevant)</b>  |  |
| Drogeriewaren, Wasch- und Putzmittel<br>Getränke<br>Nahrungs- und Genussmittel<br>Parfümerie- und Kosmetikartikel<br>Pharmazeutika, Reformwaren<br>Schnittblumen<br>Zeitungen / Zeitschriften   |  |
| <b>Bekleidung</b><br>Bettwaren / Matratzen<br>Bilder / Bilderrahmen<br>Bücher<br>Computer und Zubehör<br>Elektrokleingeräte<br>Erotikartikel<br>Foto<br>Gardinen und Zubehör<br>Geschenkartikel<br>Glas / Porzellan / Keramik<br>Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware<br>Stoffe / Wolle<br>Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte - ohne Elektrokleingeräte; Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer, -körbe, Besen, Kunststoffbehälter, -schüsseln) | Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche<br>Kunstgewerbe<br>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme<br>Lampen und Leuchten<br>Musikinstrumente und Zubehör<br>Optik, Augenoptik<br>Papier, Bürobedarf, Schreibwaren<br>Sanitärwaren<br>Schuhe<br>Spielwaren<br>Sportartikel<br>Telekommunikation und Zubehör<br>Teppiche (Einzelware)<br>Uhren / Schmuck<br>Unterhaltungselektronik und Zubehör |
| <b>Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>  |  |
| <b>Bad, Sanitäreinrichtungen und -zubehör</b><br>Bauelemente, Baustoffe<br>Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)<br>Campingartikel<br>Eisenwaren / Beschläge<br>Elektrogroßgeräte<br>Elektroinstallationsmaterial<br>Fahrräder und Zubehör<br>Farben / Lacke<br>Fliesen<br>Gartenbedarf / -geräte (auch Terrakotta, Gartenhäuser)<br>Gartenmöbel<br>Heizungen<br>Installationsmaterial   | Kamine / Kachelöfen<br>KFZ- und Motorradzubehör<br>Kinderwagen<br>Maschinen / Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)<br>Möbel (einschl. Büro, Küchen- und Gartenmöbel)<br>Pflanzen / Samen<br>Pflanzgefäße<br>Rollläden / Markisen<br>Reitsport, Waffen, Angler- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe <sup>17</sup> )<br>Sanitärbedarf<br>Tapeten<br>Zoologischer Bedarf        |

<sup>17</sup> Bekleidung und Schuhe mit funktionalem Bezug zum Hauptsortiment „Reitsport, Waffen, Angler und Jagdbedarf“ sind ausgenommen (z.B. Reitstiefel).