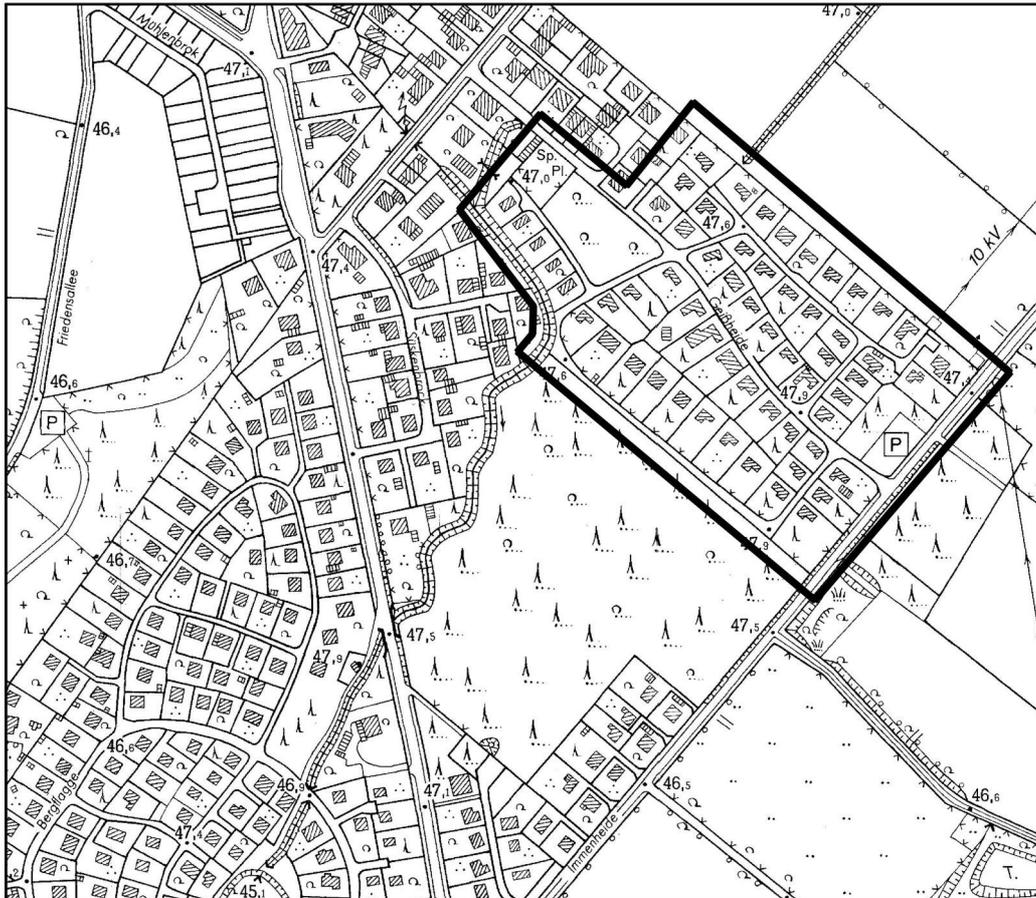


## BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Geißheide“



Übersichtsplan 1 : 5000

Gemarkung Dülmen - Kirchspiel, Flur 85

Inhalt:

## **Teil I: Allgemeine städtebauliche Begründung**

- 1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung**
- 3. Bestehendes Planungsrecht**
- 4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**
- 5. Art und Maß der baul. Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
- 6. Örtliche Bauvorschriften gemäß §86 BauO NW**
- 7. Verkehrliche Erschließung**
- 8. Ver- und Entsorgung**
- 9. Eingriff in Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz**
- 10. Immissionsschutz**
- 11. Bodenordnung**
- 12. Altlasten und Bodenschutz**
- 13. Denkmalschutz**
- 14. Flächenbilanz**
- 15. Kosten**

## **Teil II: Umweltbericht**

Ökon GmbH, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Geißheide“,  
Münster 23.05.2016

## **Teil I Allgemeine städtebauliche Begründung**

### **1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich**

Das knapp 5 ha große Bebauungsplangebiet „Geißheide“ (Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 85) befindet sich südöstlich vom Dülmener Ortsteil Hausdülmen und ist Teil eines dort bestehenden, zusammenhängenden Wochenendhausgebietes. In süd-westlicher Richtung wird das Gebiet durch einen Wald begrenzt, der an das derzeitige Wochenendhausgebiet „Immenheide“ angrenzt. Süd-östlich grenzt das Plangebiet an die Straße „Immenheide“. Nord-westlich ist weitere Wohnbebauung vorhanden. Der Bereich nord-östlich des Gebietes wird landwirtschaftlich genutzt.

### **2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung**

Die vorhandene Bebauung wird durch eingeschossige, freistehende Bauten mit Satteldächern und flachen Dachneigungen zwischen 13 und 30 Grad charakterisiert. Die Fassaden gestalten sich sehr abwechslungsreich. Zu finden sind dort Fassaden mit Holz- und Putzoptik, sowie Klinker in verschiedenen Farben. In Größe, Form, Fassaden- und Dachgestaltung wurde diese Bauweise über die Jahre beibehalten. Der Versiegelungsgrad durch Zufahrten, Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen liegt deutlich unter der gem. §17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Grundflächenzahl.

Angrenzend an das Wochenendhausgebiet liegt im Süd-Westen ein forstwirtschaftlich genutztes Waldstück und dahinter befindet sich das Wochenendhausgebiet „Immenheide“. Hierfür besteht der seit 1972 rechtskräftige Bebauungsplan „Süskenbrock II“. Darin ist ebenfalls ein Sondergebiet mit Wochenendhäusern und ähnlichen Festsetzungen enthalten. Nord-westlich ist weitere Wohnbebauung vorhanden, für diesen Bereich besteht kein Bebauungsplan. Im Nord-Osten befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Süd-östlich der Straße Immenheide grenzt das Plangebiet unmittelbar an ein forstwirtschaftlich genutztes Waldstück, welches zum Landschaftsschutzgebiet "Süskenbrocks Heide" gehört.

### **3. Bestehendes Planungsrecht**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan weist die vorhandene Fläche als Sonderbaufläche für Wochenendhausgebiete aus. Im Rahmen der landesplanerischen Zustimmung vom 27.01.2009 wurde die grundsätzliche, rechtliche Voraussetzung zur Änderung der Darstellung des Flächennutzungsplanes geschaffen. Ziel ist es, die ausgewiesene Sonderbaufläche in Wohnbaufläche umzuwandeln.

Für das Plangebiet „Geißheide“ besteht der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan „Süskenbrock I“. Hierin ist ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dienen soll, festgesetzt (Wochenendhausgebiet). Darüber hinaus ist im Bebauungsplan die zulässige Größe der baulichen Anlagen mit 80 m<sup>2</sup> Grundfläche und einer eingeschossigen Bauweise, geregelt. Es sind nur Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 m<sup>2</sup>. Die Grünflächen wurden mit verschiedenen Zweckbestimmungen für Spielwiese, Liegewiese und Spielplatz festgesetzt. Im Nord-Osten ist eine Fläche für Stellplätzen ausgewiesen.

### **4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Im Jahr 1974 wurde mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Süskenbrock I“ die Entwicklung eines Erholungsgebietes mit Wochenendhäusern ermöglicht. Im Laufe der Jahre hat sich bei den Eigentümern, abweichend von der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Art der Nutzung, mehrheitlich der Wunsch nach einem dauerhaften Wohnen und der Möglichkeit einer baulichen Erweiterung, verfestigt. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat am 12.03.2009 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Geißheide“ beschlossen.

Ziel ist es, im Rahmen der Neuaufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein reines Wohngebiet zu schaffen. Ausgehend vom baulichen Bestand werden angemessene, konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Größe und der Gestaltung der Bebauung vorgegeben, so dass der derzeitige Charakter (siehe Punkt 2) des Wohngebietes im Wesentlichen erhalten bleibt.

## **5. Art u. Maß der baul. Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung in Form von Dauerwohn- und Wochenendnutzung, werden die bebauten Grundstücke als „Reines Wohngebiet“ gemäß §3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) werden ausgeschlossen. Der vorgesehene Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen dient unter anderem dem Erhalt und der Weiterführung der bestehenden Wohnstrukturen.

Um dem Planungsziel gerecht zu werden, wird die bestehende Festsetzung mit einem zulässigen Vollgeschoss dem derzeit gültigen Bebauungsplan „Süskenbrock I“ entnommen.

Im Plangebiet werden entsprechend dem Baubestand und des vorhandenen Bebauungsplanes nur Einzelhäuser festgeschrieben. Die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 400 m<sup>2</sup> wird dem vorh. Bebauungsplan entnommen. Durch das Festlegen von Einzelhäusern und der Mindestgröße der Baugrundstücke wird das Parzellieren in kleinere Baugrundstücke verhindert. Dadurch werden die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude sowie eine unerwünschte Dichte der Bebauung vermieden.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt, die einerseits ein geordnetes, städtebauliches Erscheinungsbild sichern, andererseits dem Bauherren eine Möglichkeit zur baulichen Erweiterung gegeben. Die Baugrenzen wurden auf Grundlage des baulichen Bestandes und der im vorhandenen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen entwickelt. Innerhalb des Wohngebietes sind geschlossene, sowie offene Garagen (Carports) und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 120 m<sup>2</sup>. Durch das Festsetzen der Grundfläche ist eine Erweiterung im Erdgeschoss möglich, so lässt sich eine barrierefreie Planung realisieren. Die zulässige Grundfläche wurde gegenüber der Festsetzung im Bebauungsplan "Süskenbrock I" um 40 m<sup>2</sup> erhöht. Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 180 m<sup>2</sup>. Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen, gem. §20 (3) BauNVO einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände auf die Geschossfläche anzurechnen. Die Festsetzung der Grundflä-

che und Geschossfläche wurde gewählt, um im vorhandenen Baubestand die Möglichkeit der Erweiterung im Erdgeschoss und im Dachgeschoss zuzulassen. Durch die Festsetzung der Geschossfläche wird die Nutzung der zweiten Geschossebene ermöglicht, gleichzeitig aber die Gesamtgröße des Gebäudes und die Erweiterung des Erdgeschosses eingeschränkt.

Die Grundflächenzahl wird aufgrund der vorhandenen Siedlungsdichte des Plangebietes mit 0,3 festgesetzt und verbleibt unter der gemäß §17 BauNVO bestimmten Obergrenze für Reine Wohngebiete von 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um Fünfzig v. H. ist gem. §19 (4) BauNVO hinsichtlich der zusätzlichen Versiegelung für Garage, Stellplätze und ihrer Zufahrten, möglich. Mit dieser Festsetzung bleibt Raum für die Errichtung von notwendigen Zufahrten und Nebenanlagen erhalten, ohne den bestehenden Gebietscharakter zu verändern.

Die Höhenfestsetzung der Baukörper erfolgt, im Sinne der rechtlichen Eindeutigkeit, jeweils im Bezug auf die umgebende Geländestruktur durch differenzierte Festsetzungen der First- und Traufhöhe in den verschiedenen Teilen des Plangebietes. Die Trauf- und Firsthöhen werden in Meter über NHN festgesetzt. Die Traufhöhe ist das Maß für den Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut in Meter über NHN. Die Firsthöhe ist das Maß für den höchsten Punkt der Dachfläche in Meter über NHN. Innerhalb des Plangebietes soll die Höhenentwicklung das Erscheinungsbild eines Einfamilienhauses, unter Berücksichtigung der vorhandenen Größenordnungen, aufnehmen. Demnach wurde eine Firsthöhe von 8,00 m, sowie eine Traufhöhe von 4,10 m der Höhenfestsetzung zugrunde gelegt. Diese Festsetzungen liegen unterhalb der üblichen Festsetzung für Einfamilienhäuser, bieten aber gleichzeitig die gewünschte Erweiterungsmöglichkeit. Entsprechend dem Geländeverlauf im Plangebiet, variieren die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen daher zwischen einer maximalen Traufhöhe von 51,50 m ü. NHN im Nord-Westen und 53,10 m ü. NHN im Süd-Westen, sowie einer Firsthöhe von 55,40 m ü. NHN und 57,00 m ü. NHN.

## **6. Örtliche Bauvorschriften gemäß §86 BauO NW**

Aufgrund der Vielschichtigkeit der vorhandenen Bebauung im Plangebiet, beinhalten die Festsetzungen lediglich Aspekte zur Dachgestaltung. Dachaufbauten sind aus optischen und konstruktiven Gründen nur bei Dächern mit einer Dachneigung von 30 Grad und mehr und nur im Bereich der ersten Geschossebene der unter geneig-

ten Dachflächen errichteten Aufenthaltsräume zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf maximal ein Drittel der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Um eine optische Einheitlichkeit in Form und Gestalt zur vorhandenen Bebauung zu wahren und gebietsuntypische Gestaltungsmerkmale auszuschließen, ist die Errichtung von Staffelgeschossen im Sinne des §2 (5) BauONW nicht zulässig. Da der vorhandene Gebäudebestand bereits eine Vielfalt an Fassaden aus Holz, Putz, Verblendmauerwerk oder Ähnlichem aufweist, wurde auf Festsetzungen hinsichtlich der Fassadengestaltung verzichtet. Insgesamt soll der privaten Bauvorstellung Raum gelassen werden, jedoch soll auch im Sinne des nachbarlichen Vertrauensschutzes der Charakter des bestehenden Gebietes bewahrt werden.

## **7. Verkehrliche Erschließung**

Die Erschließung des bestehenden Plangebietes ist bereits vorhanden und erfolgt über die Straße „Immenheide“ (Wirtschaftsweg 420), die wiederum in die "Borkenbergstraße" K17 mündet. Die K17 führt nach Norden Richtung Hausdülmen und nach Süden Richtung Lüdinghausen. Eine ausreichende Anbindung des Plangebietes an die Innenstadt Dülmen ist in Richtung Norden über die Straße "Halturner Straße" L551 gegeben.

Die im Plangebiet liegenden Straßen sind private Verkehrsflächen und sind Gemeinschaftseigentum der Anlieger. Die Verkehrsflächen sind als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert. Nach Westen und Osten ist zur Erschließung jeweils eine Straßenschleife mit Stichstraßen vorhanden. Die das Gebiet mittig erschließende Wohnstraße ist mit 5,0 m Breite angelegt. Die abzweigenden Straßenschleifen und Stichstraßen wurden mit 4,0 m bzw. 3,5 m Breite angelegt.

Die Erschließung des Plangebietes durch Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge wurde durch das Ingenieurbüro ibak mittels Fahrkurven simuliert. Resultierend aus der Simulation wurden an drei Stellen geringfügige Erweiterungen der Verkehrsfläche vorgenommen.<sup>1</sup>

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die Besucherstellplätze sind innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, zentral an der südöstlichen Grenze des Plangebietes angeordnet.

---

1 ibak Ingenieure, Fahrkurve Fahrzeug 3-achsig, Senden 02.02.2015

## 8. Ver- und Entsorgung

### • Energie- und Wasserversorgung

Im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes in den 1970er Jahren sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen erstmalig hergestellt worden. Dabei wurde das Leitungsnetz weitestgehend im Bereich der privaten Verkehrsfläche untergebracht.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom und Wasser wird durch die bestehenden Netze gesichert.

Der erforderliche vorsorgliche Brandschutz mit einer Löschwasserversorgung von 800 l/min. über 2 Std. = 48 cbm/Std. wird durch das Trinkwassernetz der Stadtwerke Dülmen als Grundschutz sichergestellt.

### • Abwasserbeseitigung

Das Abwasser (Schmutzwasser) wird über das vorhandene, private Kanalnetz zusammengeführt und an einem Übergabepunkt am Forstweg in das öffentliche Netz eingeleitet.

### • Niederschlagswasser

Auf den Bau einer Regenwasserkanalisation wurde bei der Erschließung des damaligen Wochenendhausgebietes in den 1970er- Jahren, aufgrund des versickerungsfähigen Untergrundes verzichtet, was den Grundsätzen des heutigen § 51 Landeswassergesetz (LWG NRW) entspricht. Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der versiegelten Grundflächen wird auf den Grundstücken verrieselt oder versickert. Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird über unversiegelte Randstreifen entlang der angrenzenden Grundstücks versickert. In einer gutachterlichen Untersuchung des Ingenieurbüros GeoConsult (Dülmen) vom 04.07.2013, wurde nachgewiesen, dass die Boden- und Grundwasserverhältnisse innerhalb des Plangebietes eine den Anforderungen des LWG entsprechende Versickerung zulassen.

### • Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zum Teil zentral bzw. dezentral durch eine konzessionierte Entsorgungsfirma. Die mittig angeordnete Straße und die linke Straßenschleife werden durch die Müllfahrzeuge befahren. Der Abfall wird dort vor jedem Grundstück abgeholt. Die rechte Straßenschleife und die daran angebundene Stichstraßen wer-

den von den Müllfahrzeugen nicht befahren. Die Abfalltonnen werden von deren Bewohnern im Bereich der Besucherparkplätze an der südöstlichen Grenze des Plangebietes aufgestellt und von der Entsorgungsfirma dort geleert.

### **9. Eingriff in Natur und Landschaft, Grünordnung, Artenschutz**

Im Rahmen von Vorhabensgenehmigungen sind für planungsrelevante Arten die in §44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz der Lebensstätten und Schutz der Pflanzenarten) zu beachten. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten<sup>1</sup> erarbeitet. In diesem wurde auf der Grundlage einer faunistischen Untersuchung darauf hingewiesen, dass in Folge des Vollzugs des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Geißheide“ artenschutzrechtliche Konflikte unter Beachtung der im Gutachten empfohlenen Maßnahmen, die zum Beispiel Bauzeitenregelungen für Arbeiten im Dachbereich beinhalten, sicher auszuschließen sind. Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Norden (Parzelle 118) und im Bereich des Parkplatzes im Südosten (Parzelle 217) je ein Gehölzbestand. Die mit jungen Gehölzen bewachsene Fläche südlich des Spielplatzes wird im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan "Süskenbrock I" aus dem Jahr 1974 grenzt den Grad der Versiegelung nicht ein. Nach der damals zugrunde liegenden und für den Bebauungsplan „Süskenbrock I“ immer noch geltenden Baunutzungsverordnung ist die Grundflächenzahl auf 0,2 eingegrenzt. Nebenanlagen außer überdachten Stellplätzen und Garagen sind nicht anzurechnen (BauNVO 1968). Somit ist die zulässige Versiegelung durch Nebenanlagen unbeschränkt. Der Bebauungsplan „Geißheide“ sieht eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Zuzüglich Nebenanlagen, die gemäß der gesetzlichen Verordnung weitere 50 % der Grundflächenzahl einnehmen können, wird die maximal zulässige Versiegelung somit auf 0,45 gesetzt und im Vergleich zum Bebauungsplan „Süskenbrock I“ eingeschränkt. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Geißheide“ demnach keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, kann eine Eingriffsbilanzierung entfallen.

---

1 Ökon GmbH, Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Geißheide“, Münster 19.03.2015

## 10. Immissionsschutz

### • Lärm

Die Geißheide liegt östlich der Borkenbergstraße (K17) und südöstlich der Bahnstrecke 2200 „Münster-Essen“. Das Plangebiet soll als reines Wohngebiet ausgewiesen werden. Entsprechend dem „Runderlass des Minister für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr IA3 016.21-2 zur DIN 18005“, sollen die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte für die maximal zulässigen Lärmimmissionspegel angestrebt werden (tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A)). Um die Immissionsbelastungen zu ermitteln, hat das Ingenieurbüro SimuPlan, Dipl.-Met. Georg Ludes (Dorsten) für ausgewählte Punkte (IP1 bis IP3) innerhalb des Plangebietes die jeweiligen Lärmpegel exemplarisch berechnet. Aus den Berechnungen ergibt sich, dass die angestrebten Orientierungswerte der DIN 18005, Bbl. 1 „Schallschutz im Städtebau“ im Plangebiet für den Beurteilungszeitraum "nachts" nicht überall eingehalten werden. Um eine Einhaltung der Orientierungswerte zu realisieren, sollten passive Schallschutzmaßnahmen, wie in Kapitel 5 der DIN 18005 beschrieben, durchgeführt werden. Alle Fassaden unterliegen hierbei den Vorgaben des Lärmpegelbereiches I.<sup>1</sup> Die sich aus der Norm ergebenden Anforderungen an die Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Immisionsort	Beurteilungspegel nach DIN 18005 in dB(A)		Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB(A)	Lärmpegelbereich DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenwandflächen nach DIN4109
	Tag	Nacht			
IP 1	Tag	50	42	I	30
	Nacht	40	43	I	30
IP 2	Tag	50	39	I	30
	Nacht	40	39	I	30
IP 3	Tag	50	39	I	30
	Nacht	40	40	I	30

In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Kennzeichnung und ein Hinweis auf die vorhandene Vorbelastung übernommen.

<sup>1</sup> SimuPlan Dorsten, Fachgutachten zu den Schallimmissionen, Dorsten 17.10.2013 / 10.03.2015

### • Geruch

Geruchsimmissionen sind vor allem aus den umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erwarten. Bei Gülleausbringung entstehen typische Gerüche, die aber zur ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung gehören und nur kurzzeitig wahrnehmbar sind. Nach den Beurteilungskriterien der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) sollten in Wohngebieten Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von Zehn Prozent der Jahresstunden nicht überschritten werden.

Eine Ermittlung der Geruchshäufigkeit für das Plangebiet wurde nicht durchgeführt. Da stetige Geruchsemissionsquellen (z.B. Industrieanlagen, Tierhaltungsbetriebe) in der nahen Umgebung nicht vorhanden sind, sind keine relevanten Geruchsbelastungen für das Plangebiet zu erwarten.<sup>1</sup>

## 11. Bodenordnung

Da die bestehenden Grundstücke unter Berücksichtigung der gegebenen Eigentumsverhältnisse in Lage, Form und Größe einer bebauungsplankonformen Nutzung nicht entgegenstehen, sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

Für die Erschließung und die Befahrbarkeit der Verkehrsfläche durch Rettungs- und Müllfahrzeuge, sind an drei Stellen kleine Erweiterungsflächen notwendig. Die Verfügbarkeit wurde zwischen der Eigentümergemeinschaft und den jeweiligen Grundstückseigentümern vertraglich geregelt.

## 12. Altlasten und Bodenschutz

Über die Belastung des Bodens mit umweltgefährdenden Schadstoffen liegen weder konkrete Erkenntnisse, noch besondere Verdachtsmomente vor.

Nach §1 Landesbodenschutzgesetz und §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

---

1 Ökon GmbH, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Geißheide“, Münster 23.05.2016

### **13. Denkmalschutz**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes vorhanden.

Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen unverzüglich anzuzeigen ist (§§15 und 16 DSchG).

### **14. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	5,0 ha
Reines Wohngebiet	4,1 ha
Private Verkehrsfläche	0,5 ha
Private Grünfläche	0,3 ha
öffentliche Grünflächen	0,1 ha

### **15. Kosten**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen aufgrund der vorhandenen und privaten Erschließung keine Kosten für die Stadt Dülmen.

Bearbeitet im Auftrag der Interessengemeinschaft Geißheide.

Buldern, den 23.05.2016

Planungs- & Ingenieurbüro Hegemann

Alte Kirchstraße 20, 48249 Dülmen

**Teil II:**

**Umweltbericht**

**zum Bebauungsplan „Geißheide“**

**und zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**„Süskenbrocks Heide“**

bearbeitet von:

**öKon GmbH**  
**Liboristraße 13**  
**48155 Münster**  
Tel.: 0251 / 13 30 28 12  
Fax: 0251 / 13 30 28 19

**23. Mai 2016**



Landschaftsplanung • Umweltverträglichkeit



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Vorhaben .....</b>	<b>5</b>
1.1 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich .....	5
1.2 Anlass der Planung .....	6
1.3 Methodische Vorgehensweise .....	6
<b>2 Fachgesetzliche Grundlagen und Ziele .....</b>	<b>7</b>
<b>3 Planung .....</b>	<b>9</b>
3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes .....	9
3.2 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans .....	9
3.2.1 Flächennutzungen .....	9
3.2.2 Verkehrliche Erschließung .....	10
3.2.3 Energie- und Wasserversorgung .....	10
3.2.4 Schmutz- und Niederschlagswasser .....	10
3.2.5 Abfälle .....	11
3.2.6 Grünflächen .....	11
3.3 Wirkfaktoren der Planung .....	11
3.3.1 Baubedingte Wirkungen .....	11
3.3.2 Anlagebedingte Wirkungen .....	11
3.3.3 Betriebsbedingte Wirkungen .....	11
<b>4 Planungsgrundlagen .....</b>	<b>12</b>
4.1 Regionalplan .....	12
4.2 Landschaftsplan .....	12
4.3 FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete .....	12
4.4 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke .....	12
4.5 Flächennutzungsplan .....	12
4.6 Bebauungsplan .....	13
<b>5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile .....</b>	<b>13</b>
5.1 Schutzgut Mensch .....	13
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	13
5.2.1 Biotoptypen, Flächennutzung .....	13
5.2.2 Planungsrelevante Arten .....	14
5.3 Schutzgut Boden .....	15
5.4 Schutzgut Wasser .....	16
5.5 Schutzgut Klima/Luft .....	16
5.6 Schutzgut Landschaft .....	17
5.7 Kultur- und Sachgüter .....	17



5.8	Wechselwirkungen.....	17
5.9	Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt ohne die Planung.....	17
<b>6</b>	<b>Voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale.....</b>	<b>18</b>
6.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	18
6.1.1	Lärmimmissionen.....	18
6.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt.....	18
6.2.1	Planungsrelevante Arten.....	18
6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	19
6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	20
6.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft.....	20
6.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft .....	20
6.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	20
6.8	Wechselwirkungen.....	20
<b>7</b>	<b>Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.....</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....</b>	<b>21</b>
8.1	Schutzgut Mensch .....	21
8.1.1	Lärm.....	21
8.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	21
8.2.1	Vögel.....	21
8.2.2	Fledermäuse .....	22
8.3	Allgemein .....	23
<b>9</b>	<b>Prognose und Bewertung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens.....</b>	<b>23</b>
9.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch .....	23
9.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden .....	23
9.3	Wechselwirkungen.....	23
<b>10</b>	<b>Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen (Monitoring).....</b>	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>Beschreibung des Vorgehens bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben.....</b>	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>25</b>

**13 Literatur ..... 26****Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1: Lage des Plangebietes .....6

**Tabellenverzeichnis**

Tab. 1: Schutzgutbezogene Zielaussagen aus den Fachgesetzen .....7

Tab. 2: Biotoptypen innerhalb des Plangebietes .....14

Tab. 3: Planungsrelevante Vögel im Untersuchungsgebiet.....14

Tab. 4: Liste der 2013 im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten.....15

**Anlagen**

Karte 1: Biotoptypen / Flächennutzung im Ist- und Planzustand ..... (1: 2.500)



## 1 Vorhaben

Das Baugebiet „Geißheide“ im südlichen Stadtgebiet von Dülmen soll von der Nutzung als Wochenendhausgebiet in ein reines Wohngebiet überführt werden. Für das Gebiet existiert seit 1974 der Bebauungsplan „Süskenbrock I“, in dem die Entwicklung eines Erholungsgebietes mit Wochenendhäusern festgelegt ist. Zur Überführung in dauerhafte Wohnnutzung und zur Ermöglichung baulicher Erweiterungen ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans „Geißheide“ soll der Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen geändert werden.

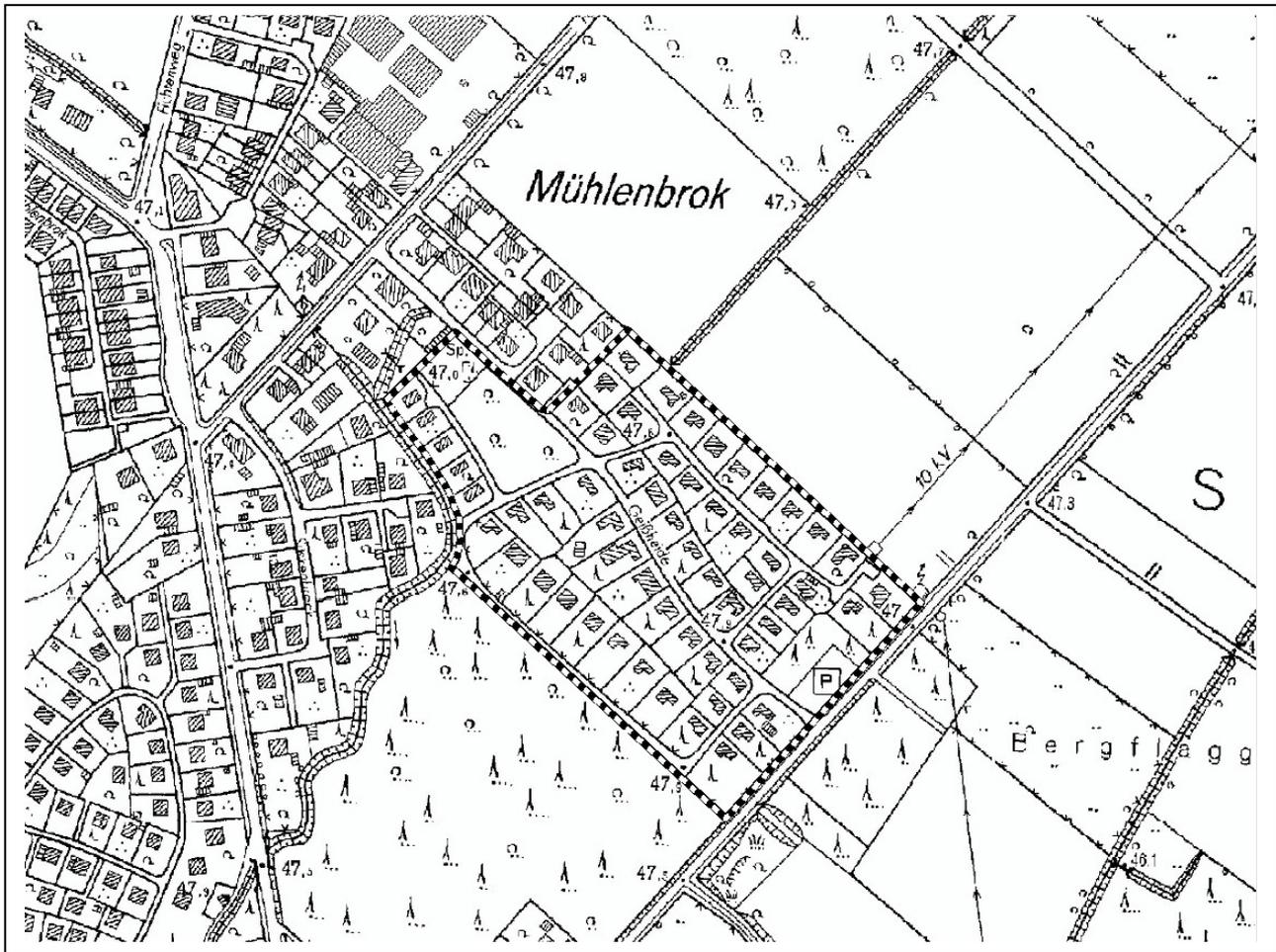
Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen ist der Planbereich als „Sonderbaufläche – Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat in ihrer Sitzung am 12.03.2009 die Einleitung des Verfahrens zur 62. Änderung des FNP für den Bereich „Süskenbrocks Heide“ beschlossen. Die Darstellung der Sonderbaufläche soll durch die Darstellung einer Wohnbaufläche ersetzt werden.

Auf Grundlage eines entsprechenden Antrages der Interessengemeinschaft „Geißheide“ hat die Stadtverordnetenversammlung ebenfalls die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Geißheide“ auf der Grundlage der Vorgaben des § 8 (3) BauGB beschlossen.

### 1.1 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel innerhalb der Flur 85 und liegt benachbart zu den Wochenendhausgebieten „Immenheide“ und „Bergflagge“ sowie weiteren Siedlungsflächen im südlichen Stadtrandgebiet von Dülmen. Das Wochenendhausgebiet befindet sich östlich der Halterner Silberseen und östlich der Bahntrasse Dülmen - Haltern am See. Die Umgebung wird vorwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker-, z.T. Grünland). In der umgebenden Agrarlandschaft kommen Hecken, Baumreihen und kleinere Feldgehölze vor. Benachbart zu den Wochenendhausgebieten liegen ebenfalls kleine Kiefernwaldparzellen sowie im Westen der teilweise bewaldete Ehrenfriedhof Dülmen.

Das Plangebiet deckt sich mit dem Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Süskenbrock I“. Der Änderungsbereich der 62. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig.



**Abb. 1: Lage des Plangebietes**

(DGK 5, GIS Portal Kreis Coesfeld 2015, unmaßstäblich)

## 1.2 Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die de facto existierende Wohnnutzung in dem bislang als Wochenendhausgebiet ausgewiesenen Gebiet legalisiert werden. Ausgehend vom baulichen Bestand sollen angemessene, konkrete Festsetzungen formuliert werden, so dass der derzeitige Charakter des Gebietes im Wesentlichen erhalten bleibt.

## 1.3 Methodische Vorgehensweise

Neben der Begehung und Bestandsaufnahme des Plangebiets wurden weitere Beschreibungen der Umwelt, technische Daten zum Vorhaben und Angaben zu potenziellen Umweltbeeinträchtigungen folgenden Unterlagen entnommen:

- STADT DÜLMEN (2016): Bebauungsplan „Geißheide“. Dülmen.
- PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO HEGEMANN (2016): Begründung zum Bebauungsplan „Geißheide“. Stand: 23.05.2016. Dülmen.
- GEOCONSULT DÜLMEN (2013): Hydrologisches Gutachten zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit, 04.07.2013. Dülmen.
- SIMUPLAN (2013): Fachgutachten zu den Schallimmissionen, 17.10.2013. Dorsten.



Neben weiteren im Literaturverzeichnis angegebenen Stellen wurden digitale Daten des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) ausgewertet, sowie der Stand der Regional- und Landschaftsplanung auf der Internetpräsenz der Bezirksregierung Münster sowie des Kreises Coesfeld abgefragt.

## 2 Fachgesetzliche Grundlagen und Ziele

Die Schritte der Bauleitplanung sind nach BAUGB § 2 Abs. 4 und UVPG § 14b Anlage 3 Nr.1 einer Umweltprüfung zu unterziehen, bei der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln sind.

Die Umweltprüfung erfolgt parallel zur Ausarbeitung des Bebauungsplans. In der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der Planänderungen auf die im UVPG genannten Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Gegebenenfalls sind vernünftige Alternativen, die die Ziele und den geographischen Anwendungsbereich des Plans berücksichtigen, darzustellen.

Im folgenden Kapitel werden gemäß BauGB (Anlage zu §2 Abs.4 und §§ 2a und 4c) die wichtigsten planungsrelevanten Umweltschutzziele, die sich u.a. aus den Naturschutzgesetzen und den Umweltfachgesetzen ergeben, dargestellt.

**Tab. 1: Schutzgutbezogene Zielaussagen aus den Fachgesetzen**

<b>Mensch</b>
<b>BauGB</b>
Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
<b>BImSchG inkl. Verordnungen</b>
Schutz der 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).
<b>TA Lärm</b>
Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
<b>DIN 18005, Schallschutz im Städtebau</b>
Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und Lärminderung bewirkt werden soll.
<b>Pflanzen und Tiere</b>
<b>BNatSchG (in Verb. mit FFH-RL und VS-RL) Landschaftsgesetz NW</b>
Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen 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 einschließlich 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>



<p>Des Weiteren sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Die biologische Vielfalt ist zu erhalten und zu entwickeln. Sie umfasst die Vielfalt an Lebensräumen und Lebensgemeinschaften, an Arten sowie die genetische Vielfalt innerhalb der Arten.</p>
<p><b>BauGB</b></p> <p>Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie</li> <li>• die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen.</li> </ul>
<p><b>Boden</b></p>
<p><b>BBodSchG</b> <b>BBodSchV</b></p> <p>Ziele des BBodSchG sowie der BBodSchV sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der langfristige Schutz oder die 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> </ul> </li> <li>• der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen,</li> <li>• Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen</li> </ul>
<p><b>BauGB</b></p> <p>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden. Außerdem dürfen landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnungszwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Ausmaß für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. Zusätzliche Anforderungen entstehen durch die Kennzeichnungspflicht für erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden.</p>
<p><b>Wasser</b></p>
<p><b>WHG - Wasserhaushaltsgesetz</b></p> <p>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</p> <p>Umgang mit Niederschlagswasser Schutz der Überschwemmungsgebiete</p>
<p><b>Landeswassergesetz</b></p> <p>Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.</p>
<p><b>BauGB</b></p> <p>Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowie Berücksichtigung von wirtschaftlichen Belangen bei den Regelungen zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung.</p>
<p><b>Klima</b></p>
<p><b>Landschaftsgesetz NW</b></p> <p>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.</p>
<p><b>BauGB</b></p> <p>Berücksichtigung der "Verantwortung für den Klimaschutz" sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.</p>
<p><b>Luft</b></p>
<p><b>BImSchG inkl. Verordnungen</b></p>



Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinflüssen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen).
<b>TA Luft</b>
Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
<b>GIRL</b>
Geruchsimmissions-Richtlinie Orientierungswerte zur Umweltvorsorge
<b>BauGB</b>
Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
<b>Landschaft</b>
<b>BNatSchG Landschaftsgesetz NW</b>
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.
<b>BauGB</b>
Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes im Rahmen der Bauleitplanung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne und Anwendung der Eingriffsplanung bei Eingriffen in das Landschaftsbild.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>
<b>Denkmalschutzgesetz NRW, DSchG NRW</b>
Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
<b>BauGB</b>
Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Orts- und Landschaftsbilderhaltung und -entwicklung. Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.

### 3 Planung

#### 3.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan „Süskenbrocks Heide“ stellt das Plangebiet als „Sonderbaufläche“ dar. Mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplans soll das Gebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden.

#### 3.2 Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplans

##### 3.2.1 Flächennutzungen

Das Gebiet des Bebauungsplans wird zurzeit als z.T. dauerhaft bewohnte Wochenendhaussiedlung genutzt. Die Gesamtflächengröße beläuft sich auf ca. 5 ha. Neben den Grundstücken mit Gebäuden und Gartennutzung liegen in dem Gebiet Verkehrsflächen sowie ein Spielplatz und ein junges Gehölz. Am Westrand wird zudem ein Parkplatz mit angrenzenden Gehölzen in das Plangebiet integriert.



Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet geschaffen und ausgehend vom baulichen Bestand angemessene, konkrete Festsetzungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung der Bebauung und der Erschließung vorgegeben werden. Eine grundsätzliche Änderung des Gebietscharakters der bestehenden Wochenendhausgebiete wird nicht beabsichtigt. Das Gebiet wird daher als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Innerhalb des Plangebietes soll die Höhenentwicklung das Erscheinungsbild eines Einfamilienhauses, unter Berücksichtigung der vorhandenen Größenordnung aufnehmen. Demnach wurden eine Traufhöhe von 4,10 m und eine Firsthöhe von 8,00 m der Höhenfestsetzung zugrunde gelegt. Entsprechend des Geländeverlaufs variieren die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zwischen einer maximalen Traufhöhe von 51,50 m ü. NHN im Nordwesten und 53,10 m ü. NHN im Südwesten, sowie einer Firsthöhe von 55,40 m ü. NHN und 57,00 m ü. NHN. Die einzelnen bebauten Grundstücke haben eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> und dürfen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,3 überbaut werden.

### 3.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über die Straße „Immenheide“ erschlossen. Von der Straße „Immenheide“ besteht über die K 17 (Borkenbergstraße) im Südwesten Anschluss an den überregionalen Verkehr. Innerhalb des Plangebietes ist jedes Grundstück über private Verkehrswege an den einzigen Zugang zur Straße „Immenheide“ im Südosten des Plangebietes angeschlossen. Für die Anlieger bestehen Parkmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken. Am Südwestrand des Plangebietes befindet sich ein gemeinschaftlicher Parkplatz für etwa 25 PKW.

Die Erschließung über den südöstlichen Rand des Plangebietes soll weiterhin erhalten bleiben. Zur Erschließung des Gebietes durch Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge sind an drei Stellen kleine Erweiterungen der Verkehrsflächen geplant. Die öffentlichen Stellplätze im Südosten des Plangebietes bleiben in ihrer Ausdehnung erhalten.

### 3.2.3 Energie- und Wasserversorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom und Wasser wurde bei der Gesamterschließung des Geländes in den 1970er Jahren hergestellt. Die Leitungsnetze befinden sich größtenteils unterhalb der privaten Verkehrsflächen und sollen auch weiterhin genutzt werden. Zuständiger Versorgungsbetrieb für die Strom- und Wasserversorgung des Plangebietes bleibt die Stadtwerke Dülmen GmbH.

### 3.2.4 Schmutz- und Niederschlagswasser

Nach Landeswassergesetz NRW (LWG) besteht die Pflicht, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, um die Auswirkungen der Versiegelung auf den Grundwasserhaushalt zu mindern, sofern dies ohne eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das Niederschlagswasser wird von den Dachflächen der jeweiligen Gebäude in grundstückseigene Versickerungsflächen der belebten Bodenzone geleitet. Nach einem hydrologischen Gutachten (GEOCONSULT DÜLMEN 2013) sind die Durchlässigkeiten der vorhandenen Böden für die Versickerung des ankommenden Niederschlagswassers geeignet. Das private Kanalnetz unter den Verkehrsflächen nimmt das Schmutzwasser aus den pri-



vaten Haushalten auf. Das Abwasser wird in dem Kanalnetz zusammengeführt und an einem Übergabepunkt am Forstweg in das öffentliche Netz geleitet.

### **3.2.5 Abfälle**

Die in den Haushalten entstehenden Abfälle werden von einer konzessionierten Entsorgungsfirma ordnungsgemäß entsorgt.

### **3.2.6 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im Norden (Parzelle 118, siehe Bebauungsplan) und im Bereich des Parkplatzes im Südosten (Parzelle 217) je ein Gehölzbestand. Des Weiteren sind in den Gärten und entlang von Verkehrswegen auch einige markante Einzelbäume vorhanden.

Die mit jungen Gehölzen bestandene Fläche südlich des Spielplatzes (Parzelle 188) sowie der Gehölzbestand um den öffentlichen Parkplatz (Parzelle 217) werden im Bebauungsplan als private Grünflächen ohne weitere Auflagen festgesetzt. Der Spielplatz (Parzelle 189) ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Auf den Parzellen 148, 175, 204, 393 und 398 befinden sich Einzelbäume mit landschaftsbildprägender Funktion.

## **3.3 Wirkfaktoren der Planung**

### **3.3.1 Baubedingte Wirkungen**

Baubedingte Wirkungen können beim Um- oder Neubau von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen entstehen. Sie umfassen die Beanspruchung von Böden für Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerflächen außerhalb schon versiegelter und bebauter Flächen sowie Lärm- und Staubemissionen während der Bauzeit. Innerhalb der Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet. Soweit diese Flächen nicht bislang schon versiegelt waren und später als Grün- oder Pflanzflächen genutzt werden, kann es durch die Bodenveränderungen zu nachhaltigen Beeinträchtigungen kommen. Bei Arbeiten an bestehenden Gebäuden (Umbau oder Abriss) zu sensiblen Zeiten für an Gebäuden brütende Vögel oder quartierbeziehende Fledermäuse kann es zudem zum baubedingten Individuenverlust kommen.

### **3.3.2 Anlagebedingte Wirkungen**

Ein anlagebedingter Faktor kann die Versiegelung bisher offener Böden durch die Errichtung von Wohnhäusern mit Nebenanlagen oder Verkehrswegen sein. Der Grad der Versiegelung nimmt potenziell nicht zu, da die zulässige Versiegelung durch Nebenanlagen im Vergleich zum derzeitigen Bebauungsplan eingeschränkt wird.

### **3.3.3 Betriebsbedingte Wirkungen**

Betriebsbedingte Wirkungen entstehen durch den Anwohnerverkehr. Die Lärmimmissionen werden bei den vorgesehenen Anbindungen weiterhin nur die Straße „Immenheide“ betreffen. Im Vergleich zum Ist-Zustand ist mit keiner erheblichen Erhöhung des Verkehrs zu rechnen.



## 4 Planungsgrundlagen

### 4.1 Regionalplan

Das Änderungsgebiet ist im rechtwirksamen Regionalplan „Münsterland“ (Blatt 11) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt (BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER 2014).

### 4.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird von den Flächen des Landschaftsplans Merfelder Bruch - Borkenberge (KREIS COESFELD 2005) umgeben. Die Flächen des südöstlichen Nachbargrundstücks sind dem Landschaftsplan zugeordnet. In der Festsetzungskarte sind dort keine geschützten Landschaftselemente ausgewiesen. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes ist der angrenzende Bereich großflächig für die „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ vorgesehen. Das gesamte Gebiet südlich der Straße „Immenheide“ ist als Landschaftsschutzgebiet „Süskenbrocks Heide“ (02.02.04) ausgewiesen.

### 4.3 FFH-Gebiete, EU-Vogelschutzgebiete

Das Gebiet befindet sich in der Nähe zu naturschutzfachlich bedeutenden Schutzgebieten. Das Vogelschutzgebiet „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE-4108-401) liegt ca. 400 m westlich des Plangebiets. Das FFH-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304) befindet sich etwa 2 km südlich, das Gebiet „Teiche in der Heubachniederung“ (DE-4109-301) liegt etwa 2 km westlich des Plangebietes.

Die FFH- und Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

### 4.4 Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke

Die nächsten Naturschutzgebiete (NSG) „Borkenberge“ (COE-067), „Gagelbruch Borkenberge“ (COE-016) und „Hochmoor Borkenberge“ (COE-017) liegen im Bereich des Truppenübungsplatzes Borkenberge etwa 1,7 km südlich des Plangebietes.

Das gesamte Gebiet südlich der Straße „Immenheide“ ist in der Festsetzungskarte des Landschaftsplans Merfelder Bruch - Borkenberge (KREIS COESFELD 2005) als Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Süskenbrocks Heide“ (2.2.04) ausgewiesen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparkes Hohe Mark – Westmünsterland.

### 4.5 Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplanbereich befindlichen Flächen werden im bestehenden Flächennutzungsplan als „Sonderbaufläche – Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Mit dem Beschluss vom 12.03.2009 gem. § 2 (1) BauGB wird die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BAUGB). Der FNP wird im Parallelverfahren in dem Bereich des Bebauungsplanes in eine Wohnbaufläche geändert.



## 4.6 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Süskenbrock I“ ist am 04.11.1974 für das Plangebiet rechtskräftig geworden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Voraussetzung geschaffen, eine Freizeitanlage mit Wochenendhaussiedlung in geordneter Form zu erstellen. Der Bebauungsplan bleibt bis zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes „Geißheide“ gültig.

## 5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

### 5.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich am südlichen Rand des Stadtgebietes von Dülmen und soll zukünftig als reines Wohngebiet, das dem dauerhaften Wohnen dient, genutzt werden. Entlang der Südostgrenze verläuft die Straße „Immenheide“, die etwa 400 m weiter südwestlich auf die K 17 trifft. Nördlich grenzt an das Plangebiet ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. In der weiteren Umgebung befinden sich weitere Wochenendhaussiedlungen, Wohnsiedlungen sowie Wald- und Ackerflächen, die zum großen Teil zum Landschaftsschutzgebiet „Süskenbrocks Heide“ gehören.

Nördlich des Plangebietes und westlich des benachbarten Wochenendhausgebietes Bergflagge verläuft der regionale Radwanderweg „100 Schlösser Route“ (LANDESVERMESSUNGSAMT NRW 2005). Etwa 200 m nordöstlich des Plangebietes verläuft zudem eine eingetragene Reitroute des Kreis Coesfeld (Abfrage im Geodatenserver des Kreis Coesfeld von November 2013: [https://www.kreis-coesfeld.de/ASWeb4/ASC\\_Frame/portal.jsp](https://www.kreis-coesfeld.de/ASWeb4/ASC_Frame/portal.jsp)).

Innerhalb des Plangebietes befindet sich neben den privaten Gartengeländen ein Spielplatz.

### 5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### 5.2.1 Biotoptypen, Flächennutzung

Etwa 90 % der Fläche innerhalb der Grenzen des Plangebietes werden als Wohn- und Gartenbereich genutzt. Neben den Wohnhäusern sind kleine Gartenhäuschen vorhanden, die Wege innerhalb der Rasenflächen sind teilweise durch Steinplatten befestigt. In den Gärten sind einige alte Obstbäume (z.B. Birne, Kirsche), Nadel- und Laubbäume von geringem bis mittlerem Baumholz vorhanden. Nur wenige Bäume des Plangebietes weisen starkes Baumholz auf. Daneben werden die Gärten als reine Ziergärten mit überwiegend Schnittrassenflächen und wenigen Zierpflanzenbeeten genutzt. Entlang der privaten Verkehrsflächen dominieren dichte Schnitthecken.

Im Nordwesten des Plangebietes besteht eine öffentliche Grünfläche, die zu einem kleinen Teil als Spielplatz genutzt wird. Südlich davon befindet sich ein dichtes Stangenholz aus Spitzahorn, Roteichen und anderen jungen Laubbäumen. An der Südostgrenze des Plangebietes befindet sich im Bereich des öffentlichen Parkplatzes eine Fläche mit älteren Stiel-Eichen und Kiefern.



Tab. 2: Biototypen innerhalb des Plangebietes

Biototyp	Code
Vorwaldgehölz	AV2
Kieferngehölz	BA23
Wochenendhausanlage / Ziergärten	HN21/HJ5
Spielplatz	HU2
Verkehrsflächen, vollversiegelt	HY1
Parkplatz, geschottert	HY2

Biototypenliste nach LUDWIG (1991)

## 5.2.2 Planungsrelevante Arten

Aufgrund der Biotopstrukturen ist mit dem Vorkommen von Fledermäusen und weiteren Säugetieren, wie Eichhörnchen, Igel und Steinmarder zu rechnen. Das Gebiet bietet vor allem Singvögeln, die in Höhlen (Nistkästen) und Halbhöhlen oder frei in Gehölzen brüten, einen Lebensraum. Für Amphibien und Reptilien sind in den intensiv genutzten Gärten kaum nutzbare Strukturen vorhanden.

In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde Kreis Coesfeld wurde das Plangebiet im Jahr 2013 auf die vorkommende Vogel- und Fledermausfauna untersucht. Die Ergebnisse und notwendige Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind in der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ÖKON GMBH 2015) formuliert:

- ÖKON GMBH (2015): Teil III: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Geißheide“, Münster.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Ergebnisse des Gutachtens zusammengefasst dargestellt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrechtlicher Konflikte werden in Kap. 8.2 dargestellt.

### 5.2.2.1 Vögel

Insgesamt wurden im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung 28 Vogelarten, darunter 3 planungsrelevante Arten nach KIEL (2005), erfasst. Mindestens 13 Arten konnten sicher als Brutvogel des Plangebietes angesprochen werden. Bei weiteren 3 Arten ist unsicher, ob sie innerhalb des Plangebietes gebrütet haben oder sich lediglich kurzzeitig oder unverpaart im Gebiet aufgehalten haben. Die übrigen 12 Arten sind aufgrund ihres sporadischen Auftretens oder ihrer Habitatansprüche rein als Nahrungsgast oder Durchzügler anzusprechen.

Tab. 3: Planungsrelevante Vögel im Untersuchungsgebiet

	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL NRW	Status	Anmerkung
1.	Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	3	B	eine Kolonie mit ca. 4 Brutpaaren
2.	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3	NG	sporadischer Nahrungsgast
3.	Schleiereule oder Waldohreule	<i>Tyto alba / Asio otus</i>	*S / 3	NG	Genauere Bestimmung unmöglich, einmalige Beobachtung überfliegend, kein Brutvogel

RL NRW: Rote Liste Nordrhein-Westfalen (SUDMANN et al. 2008)

Gefährdungskategorie: 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = durch extreme Seltenheit (potenziell) gefährdet, V = Vorwarnliste, S = Naturschutzabhängig, W = gefährdete, wandernde Art, \* = nicht gefährdet, (!) = Bestand in NRW mit bundesweiter Verantwortung



### 5.2.2.2 Fledermäuse

Zur Untersuchung der Betroffenheit planungsrelevanter Fledermausarten fanden insgesamt 5 Detektorbegehungen in der Aktivitätsphase von Fledermäusen statt.

Insgesamt wurden 3 Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen. Von Zwerg- und Breitflügel-Fledermäusen wird angenommen, dass Quartiere an Gebäuden des Plangebietes bestehen. Es konnten allerdings aufgrund der Vielzahl der Gebäude keine unmittelbaren Quartierstandorte festgestellt werden.

**Tab. 4: Liste der 2013 im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten**

Deutscher Artname/Verhalten	Wissenschaftlicher Artname	RL N W	Anzahl der Rufkontakte an den jeweiligen Aufnahme-daten					Gesamt
			21.05.	11.06.	09.07.	29.08.	17.09.	
<b>Breitflügel-fledermaus</b>	<i>Eptesicus serotinus</i>	2	3	3	3			<b>9</b>
Durchflug			1	3	3			
Jagd			2					
<b>Zwergfledermaus</b>	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*	11	4	25			<b>46</b>
Durchflug			5	1	10			
Jagd			6	3	14		4	
Jagd/Balz					1		2	
<b>Wasserfledermaus</b>	<i>Myotis daubentoni</i>	G		2				<b>2</b>
Durchflug				2				
<b>Anzahl Arten: 3</b>	<b>Gesamtkontakte:</b>		<b>14</b>	<b>9</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>57</b>

Anzahl Rufkontakte der jeweiligen Arten, dargestellt in der Gesamtzahl und aufgeschlüsselt nach dem jeweils beobachteten Verhalten. Der Wert ist nicht gleichbedeutend mit der Individuenzahl.

RL NRW: Rote Liste Nordrhein-Westfalen (MEINIG et al. 2010)

Kategorien: 2 = stark gefährdet; G = Gefährdung anzunehmen; R = durch extreme Seltenheit (potentiell) gefährdet; D = Daten defizitär; \* = keine Gefährdung anzunehmen

### 5.2.2.3 Sonstige planungsrelevante Arten

Es liegen keine Hinweise auf Vorkommen oder Lebensräume weiterer planungsrelevanter Arten innerhalb des Plangebietes vor.

## 5.3 Schutzgut Boden

Der Untergrund des Gebietes wird aus Feinsand und Mittelsand mit Schluff der quartären Niederterrasse (Bach- und Flußablagerungen) gebildet. Im Südwesten des Plangebietes werden diese Ablagerungen durch Flugsand überlagert (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1987b).

Im Plangebiet sind insgesamt drei Bodentypen (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004) vorhanden. Im Nordwesten ist kleinflächig Gley-Podsol, z.T. Pseudogley-Podsol mit vergleytem Unterboden, z.T. Plaggenesch (**gP82**) vorhanden. Der größte Teil des Plangebietes wird von Braunerde-Podsol und Podsol (**bP81**) gebildet. Im Südosten des Plangebietes ist auch Podsol-Gley und Gley (**pG8**) entwickelt.



In der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004) ist der Braunerde-Podsol (bP81) als ausgesprochen schutzwürdiger Bodentyp hinsichtlich seiner Archivfunktion als kreidezeitliches Gestein dargestellt.

Der Boden ist zu großen Teilen bereits durch die Wochenendhäuser und Nebenanlagen überbaut, d.h. das Potenzial als Lebensraum für Bodenorganismen ist bereits stark eingeschränkt.

Über schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Planbereich gibt es weder konkrete Hinweise noch besondere Verdachtsmomente.

Über die Existenz von Bau- oder Bodendenkmälern im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) im Plangebiet liegen keine Erkenntnisse vor.

#### **5.4 Schutzgut Wasser**

Der Untersuchungsraum liegt in einem Gebiet mit ergiebigen Grundwasservorkommen, der sandige Untergrund stellt einen Porenwasserleiter mittlerer Durchlässigkeit dar (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1980a).

Der Grundwasserleiter besteht aus Lockergesteinen mit Kontakt zu Oberflächenwässern, so dass Verschmutzungen durch Infiltration über die Oberflächengewässer unmittelbar in das Grundwasser eindringen können. Die Gefahr einer schnellen Ausbreitung der Verschmutzung über die Vorfluter ist gegeben (GEOLOGISCHES LANDESAMT 1980b).

Nördlich, außerhalb des Plangebietes, verläuft ein namenloser Bach, der dem Halterner Mühlenbach im Westen zufließt. Sonstige Fließ- und Stillgewässer sind in der Umgebung nicht vorhanden.

Das Planvorhaben liegt weder in einem Wasserschutz- noch in einem Überschwemmungsgebiet.

#### **5.5 Schutzgut Klima/Luft**

Das Gebiet ist dem gemäßigt maritimen Klima des Euatlantikums zuzurechnen (MÜLLER-WILLE 1966). Es gehört damit zum nordwestdeutschen humiden Klimabereich mit meist feuchten, kühlen Sommern und milden, regenreichen Wintern. Das Jahresmittel der Lufttemperatur (gemittelte Werte der Messjahre 1961-1990) liegt an der nächstgelegenen Messstation Lüdinghausen (58 m ü. NN) bei 9,4 °C; die relativ geringe jährliche Temperaturschwankung liegt bei 15,7 °C. Die Monatsmittel betragen im Januar 1,6 °C, im Juli 17,3 °C und im April sowie im Oktober 8,4 °C bzw. 9,9 °C. Die Niederschlagshöhen in dieser Region liegen bei etwa 808 mm/a. Der Hauptanteil der Niederschläge fällt im Juni (84,9 mm), das Minimum liegt im Februar (51,6 mm) (DWD 2013).

Im Untersuchungsgebiet herrschen südwestliche Winde vor (Messstation: DWD 190941 Haltern; Internetabfrage von Mai 2013: <http://argusoft.de/spotters>).

Die Siedlung steht im Einfluss des Freilandes. Die Acker- oder Grünlandflächen (Freilandklimatope) der Umgebung sind im Allgemeinen als gut durchlüftete klimatische Einheiten anzusehen, innerhalb derer der normale Temperatur- und Feuchteverlauf stattfinden kann. Generell besitzen sie ein starkes Kaltluftbildungspotenzial, das benachbarten besiedelten oder versiegelten Flächen zum Luftaustausch dienen kann. In den ebenfalls benachbarten Waldklimatopen werden die Strahlungs- und Temperaturschwankungen ge-



dämpft. Es herrscht eine höhere Luftfeuchtigkeit durch die relative Windruhe und eine größere Luftreinheit durch die Funktion als Staubfilter.

Aufgrund des gering ausgeprägten Reliefs findet im Umfeld des Gebiets kein Kaltluftabfluss statt.

## 5.6 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im südlichen Außenbereich der Stadt Dülmen und liegt benachbart zu weiteren Wochenendhaussiedlungen und Wohnsiedlungen. Die Umgebung ist vor allem durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Westlich erstreckt sich das Gebiet der Hausdülmener Fischteiche und der Halterner Silberseen. Die Seen sind zumeist von Wald umgeben und werden als Sandabgrabung, zur Naherholung und als Naturschutzflächen genutzt. Etwa 2 km südlich der Wochenendhaussiedlung befindet sich der Truppenübungsplatz Borkenberge. Das Gebiet ist zum größten Teil von Wald umgeben. Am Nordrand der Borkenberge befinden sich ein Flugplatz, eine Sandabgrabung und einige naturschutzfachlich bedeutsame Flächen.

Das direkte Umfeld der Wochenendhaussiedlung wird von Äckern und Feldgehölzen aus Kiefern geprägt. Nördlich grenzen Wohngebiete an. Die einzelnen Ackerschläge werden oft durch Hecken gegliedert. Auch Entwässerungsgräben und Straßen im Umfeld werden von Hecken oder Baumreihen gesäumt.

## 5.7 Kultur- und Sachgüter

Sachgüter umfassen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, die in ihrem Bestand und ihrer Funktion nicht in Anspruch genommen werden.

Kulturgüter sind im Änderungsbereich bzw. dessen näherem Umfeld nicht bekannt.

## 5.8 Wechselwirkungen

Neben den bereits beschriebenen Wirkungen sind keine weiteren wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den aufgeführten Schutzgütern festzustellen.

## 5.9 Voraussichtliche Entwicklung der Umwelt ohne die Planung

Ohne die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes würde das Wochenendhausgebiet in großen Teilen wie bisher genutzt werden. Die Wohnnutzung würde bestehen bleiben und die Grundstücke weiterhin als Garten genutzt werden. Die Versiegelung des Bodens könnte nach dem geltenden Bebauungsplan potenziell durch Nebenanlagen deutlich erhöht werden. Niederschlags- und Abwässer würden weiterhin über Verrieselung oder das bestehende Kanalnetz entsorgt. Die Gebäude und die Gehölze in den Gärten würden weiterhin Nist- und Quartierfunktionen für Vögel und Fledermäuse erfüllen.



## 6 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Umweltmerkmale

### 6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Im Zuge des Bauleitverfahrens gilt es schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden und Konflikte zu entschärfen. Durch die geplante dauerhafte Wohnnutzung werden Emissionen aus dem Plangebiet auf die Umgebung relativ geringfügig sein. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch tritt vor allem durch die Vorbelastung des Gebietes durch Immissionen aus umgebenden Nutzungen ein.

#### 6.1.1 Lärmimmissionen

Das Plangebiet liegt relativ nah zu zwei verkehrlichen Lärmemissionsquellen. Etwa 100 m westlich verläuft die K 17 (Borkenbergstraße) in Nord-Süd-Richtung. Die Bahnlinie Essen – Münster befindet sich etwa 500 m entfernt in nordwestlicher Richtung. Als reines Wohngebiet sollen entsprechend der DIN 18005 (Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau) die im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte von 50 dB(A) tagsüber und 35 bzw. 40 dB(A) nachts nicht überschritten werden.

In einem Schallimmissionsgutachten (SIMUPLAN 2013) wurden die Lärmwirkungen auf das Plangebiet untersucht. Die angestrebten Orientierungswerte werden für den Beurteilungszeitraum „nachts“ nicht an allen Immissionspunkten eingehalten. Um die Orientierungswerte zu unterschreiten sollten passive Lärmschutzmaßnahmen, wie der Einbau von schalldämmenden Bauteilen durchgeführt werden. In dem Bebauungsplan wird eine entsprechende Kennzeichnung und ein Hinweis auf die vorhandene Vorbelastung übernommen.

### 6.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Bei der Bestandsaufnahme wurden die Biotoptypen aufgenommen. Die höherwertigen Biotoptypen, Vorwaldgehölz und Kieferngehölz, werden in Form und Umfang erhalten bleiben. Da die potenziell zulässige Versiegelung der einzelnen Grundstücksflächen durch den Bebauungsplan eingeschränkt wird, sind keine wesentlichen Veränderungen zu erwarten.

#### 6.2.1 Planungsrelevante Arten

Die Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf planungsrelevante Arten wurden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht (ÖKON GMBH 2015).

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Geißheide“ artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSCHG unter Beachtung von geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Bauzeitenregelungen, Angebot von Ersatznisthilfen, Abstimmung von Arbeiten, Ökologische Baubegleitung) sicher auszuschließen sind.

##### 6.2.1.1 Vögel

Von dem Vorhaben ist eine Kolonie des in NRW als gefährdet eingestuftes Feldsperlings potenziell betroffen. Einer möglicherweise in Zukunft stattfindenden Beeinträchtigung der



bestehenden Kolonie von ca. 4 Brutpaaren kann mit der vorsorglichen Installation von 12 Nisthilfen entgegengewirkt werden. Ein direkter Individuenverlust aller Vogelarten wird durch die Vermeidung der Zerstörung potenzieller Neststandorte an Gebäuden und in Gehölzen zur Brutzeit erreicht.

### 6.2.1.2 Fledermäuse

Durch Gebäudeabriss oder Arbeiten an Dächern und Fassaden, die das unabsichtliche Verschließen von Einflugöffnungen oder die Vernichtung von Quartieren zur Folge haben können, kann es zur Tötung von Fledermäusen kommen. Entsprechende Arbeiten sind daher außerhalb der sensiblen Zeiträume durchzuführen oder ggf. mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

## 6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt unterschiedlichste Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Bedeutung für die Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Nach MUNLV (2007) sind folgende bewertungsrelevante bodenökologische Funktionen zu berücksichtigen:

- die Biotopentwicklungsfunktion,
- die Regelungsfunktion im Wasserhaushalt,
- die Puffer- und Filterfunktion,
- die Archivfunktion.

Die Bewertung der bodenökologischen Funktionen erfolgt anhand spezifischer Kenngrößen. Für jede der o.a. Funktionen werden die klassifizierten Kennwerte des Geologischen Dienst NRW (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004) herangezogen. Einige Funktionen werden dort direkt mit bestimmten Bodentypen verknüpft (Biotopentwicklungspotenzial).

Die Regelungs-, Puffer- und Filterfunktion eines Bodens wird anhand der Geschwindigkeit der Wasserbewegungen im Boden und der Sorptionsfähigkeit der Bodenmatrix beurteilt. Die Filterfunktion ist abhängig von der Dauer, die mögliche Schadstoffe für die Passage durch die Bodenschicht benötigen, und der Stoffanlagerungsfähigkeit an den Tonmineralen. Je nach Ausgangssubstrat besteht die Möglichkeit dass chemische Reaktionen die einsickernden Schadstoffe binden bzw. teilweise unschädlich machen.

Im Fall der Archivfunktion gelten Böden aus tertiärem und quartärem Lockergestein grundsätzlich als Lagerstätten für ältere und Plaggenesche als Lagerstätten jüngerer Artefakte und Strukturen.

Im Plangebiet sind insgesamt drei Bodentypen (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004) vorhanden. Im Nordwesten ist kleinflächig Gley-Podsol, z.T. Pseudogley-Podsol mit vergleytem Unterboden, z.T. Plaggenesch (gP82) vorhanden. Der größte Teil des Plangebietes wird von Gley-Podsol, stellenweise Podsol und Braunerde-Podsol, stellenweise tiefreichend humos (bP81) gebildet. Im Nordosten des Plangebietes ist auch Podsol-Gley und Gley (pG8) entwickelt. In der Karte der schutzwürdigen Böden NRW ist der Braunerde-Podsol (bP81) als schutzwürdiger Bodentyp hinsichtlich seiner Archivfunktion als kreidezeitliches Gestein dargestellt (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004).

Der Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke des Plangebietes kann zukünftig bis zu 45 % betragen, wohingegen er nach dem geltenden Bebauungsplan „Süskenbrock I“ in



Bezug auf Nebenanlagen nicht eingeschränkt ist. Infolge der Planung wird die zulässige Flächenversiegelung durch bislang nicht anzurechnende Nebenanlagen eingeschränkt. Potenziell sind somit keine weiteren Verluste von bodenökologischen Funktionen anzunehmen.

#### **6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Durch die Planung werden keine Oberflächengewässer verändert.

Der Grad der zulässigen Flächenversiegelung wird im Planzustand eingeschränkt. Potenziell wird die Grundwasserneubildung nicht reduziert und der oberflächliche Abfluss erhöht sich nicht.

#### **6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft**

Die ermöglichte Erweiterung der Wohngebäude und der Ausbau der Verkehrswege finden in einem bereits als Wohngebiet genutzten Bereich statt. Der Grad der zulässigen Flächenversiegelung wird im Planzustand eingeschränkt. Potenziell gehen somit keine Verdunstungsflächen verloren.

#### **6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt im ländlichen Außenbereich der Stadt Dülmen und existiert zusammen mit den benachbarten Wochenendhausgebieten seit ca. 40 Jahren. Nach Südwesten grenzt das Plangebiet an einen Kiefernwald und nach Nordwesten an ein bestehendes Wohngebiet. Die Sichtbarkeit ist demnach nur aus nördlicher und östlicher Richtung gegeben. Das Gebiet wird sich hinsichtlich seiner Nutzung kaum ändern. Die Begrenzung der Gebäudehöhen auf 8,00 m schließt größere optische Veränderungen des Gebietes aus. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden relativ unbedeutend sein.

#### **6.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Kulturgüter wie Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet nicht bekannt. Sachgüter umfassen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und sind durch die Planung nicht in ihrem Bestand und ihrer Funktion gefährdet.

#### **6.8 Wechselwirkungen**

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind nicht zu erwarten.

### **7 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

Das vorliegende Planvorhaben behandelt die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes auf dem Gebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Süskenbrock I“. Der Bebauungsplan „Süskenbrock I“ aus dem Jahr 1974 grenzt den Grad der Versiegelung nicht ein. Nach der damals zugrunde liegenden und für den Bebauungsplan „Süskenbrock I“ immer noch geltenden Baunutzungsverordnung ist die Grundflächenzahl auf 0,2 eingegrenzt. Nebenanlagen außer überdachten Stellplätzen und Garagen sind nicht anzurechnen (BauNVO 1968). Somit ist die zulässige Versiegelung durch Nebenanlagen unbeschränkt.



Der Bebauungsplan „Geißheide“ sieht eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Zuzüglich Nebenanlagen, die gemäß der gesetzlichen Verordnung weitere 50 % der Grundflächenzahl einnehmen können, wird die maximal zulässige Versiegelung somit auf 0,45 gesetzt und im Vergleich zum Bebauungsplan „Süskenbrock I“ eingeschränkt. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Geißheide“ demnach keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, kann eine Eingriffsbilanzierung entfallen.

## 8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

### 8.1 Schutzgut Mensch

#### 8.1.1 Lärm

Lärmimmissionen in das Plangebiet treten vor allem durch die Bahnlinie Essen – Münster auf. Anhand der durchgeführten Lärmimmissionsprognose (SIMUPLAN 2013) wurde errechnet, dass der Orientierungswert nachts an einigen Immissionsmesspunkten überschritten wird. Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 sollten passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Kennzeichnung und Hinweise auf die Vorbelastung aufgenommen.

### 8.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

In der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ÖKON GMBH 2015) sind die nachfolgenden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte formuliert:

#### 8.2.1 Vögel

- **Bauzeitausschluss für Arbeiten an Dachbereichen zwischen März und August:** Zur Vermeidung der Aufgabe von Gelegen und der Tötung von Jungvögeln sind invasive Arbeiten im Dachbereich der bestehenden Gebäude innerhalb der Hauptbrutzeit (1. März bis 31. Juli) der vorkommenden Vogelarten (i. W. Haus- und Feldsperlinge) zu unterlassen. Entsprechende Arbeiten (Dachsanierungen, Verschließen von Nischen, etc.) dürfen also nur in der Zeit vom 1. August bis Ende Februar stattfinden.

##### **Alternativ: Abstimmung von Arbeiten:**

Sollen Arbeiten in der Zeit vom 1. März bis 31. Juli durchgeführt werden, kann ggf. in Abstimmung mit der Behörde von dieser Vorgabe abgewichen werden.

Die erforderlichen Arbeiten sind der Unteren Landschaftsbehörde vollständig zu beschreiben. Diese kann dann jeweils für den Einzelfall entscheiden, ob ein Fachgutachter bzw. Vogelexperte hinzuzuziehen und eine Inaugenscheinnahme des Gebäudes vorzunehmen ist.

- **Installation von künstlichen Nisthilfen für Feldsperlinge:** Im Falle der Beseitigung von Hecken und weiteren Gehölzen, sowie bei Arbeiten im Dachbereich von



Gebäuden kann es im Süden des Plangebietes zur Beseitigung von Nistplätzen von Feldsperlingen kommen. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität ist es notwendig, vorgezogen, spätestens aber zum Zeitpunkt des Eingriffes, künstliche Nisthilfen als Ausweich-Brutplatz anzubieten. Für jedes betroffene Brutpaar sind mindestens 3 künstliche Nisthilfen an geeigneter Stelle in der Umgebung anzubieten. Zum Erhalt der Kolonie werden daher 12 Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, die an Bäumen oder Gebäuden aufzuhängen sind, notwendig. Die dauerhafte Funktionalität der Maßnahme ist durch jährliche Reinigung im Winter und ggf. Ersatz beschädigter Kästen zu gewährleisten.

### 8.2.2 Fledermäuse

- **Bauzeitausschluss für Abriss und Außenarbeiten an Gebäuden zwischen Ende April und Mitte August:** Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in der besonders sensiblen Wochenstubenzeit, sind Abrissarbeiten und Arbeiten an den Außenfassaden, Dächern etc. inklusive Sanierungsarbeiten zu unterlassen. Insbesondere ist darauf zu achten, dass keine Spalten oder Fugen verschlossen werden.

#### **Alternativ: Abstimmung von Arbeiten:**

Sollen Arbeiten in der Zeit vom 1. Mai bis 15. August durchgeführt werden, kann ggf. in Abstimmung mit der Behörde von dieser Vorgabe abgewichen werden.

Die erforderlichen Arbeiten sind der Unteren Landschaftsbehörde vollständig zu beschreiben. Diese kann dann jeweils für den Einzelfall entscheiden, ob ein Fachgutachter bzw. Fledermausexperte hinzuzuziehen ist. Diese kann dann entscheiden, ob ein Fachgutachter bzw. Fledermausexperte hinzuzuziehen und eine ökologische Baubegleitung wie unten beschreiben durchzuführen ist.

- **Ökologische Baubegleitung bei Gebäudeabriss und umfassendem Umbau (ganzjährig):** Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in Übergangs- und Winterquartieren sind umfassende Umbauten bestehender Gebäude oder Gebäudeabrisse auch außerhalb des oben definierten Zeitraums (Wochenstubenzeit) mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Kleine Gartenschuppen aus Holz, Wellblech o.ä. sind von dieser Regelung ausgenommen.

Bei einer ökologischen Baubegleitung sind in der Nacht / am Morgen vor den konflikträchtigen Arbeiten die Gebäude von einem Fledermausexperten auf ein- / ausfliegende Fledermäuse zu untersuchen. Beim Ausschluss von Ein- / Ausflügen können die Arbeiten ohne weitere Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Kann ein Ein- / Ausflug nicht sicher ausgeschlossen werden oder wurden ein- / ausfliegende Tiere beobachtet, sind weitere Vermeidungsmaßnahmen in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde zu ergreifen. Es ist sicher zu stellen, dass die Arbeiten solange ausgesetzt werden, bis entweder eine Versorgung / Umsiedlung der Einzeltiere stattgefunden hat. Bei größeren Vorkommen und besonders im Fall von Wochenstubenkolonien müssen die Arbeiten bis zur Auflösung der Wochenstuben verschoben werden. In diesen Fällen sind, sofern die Quartiere nach Ausflug der Tiere nicht erhalten werden können, Ersatzquartiere am Gebäude zu schaffen.



Bei der morgendlichen Einflugkontrolle / abendlichen Ausflugkontrolle in der Brutzeit der Vögel ist darüber hinaus auf Gebäude brütende Vogelarten, wie Hausperling oder Hausrotschwanz, zu achten.

*Die Ein- / Ausflugkontrolle ist keine geeignete Methode bei kaltem und nassem Wetter. Generell ist sie zwischen Anfang Oktober und Ende März ungeeignet, da die Tiere in der Nacht bei Dunkelheit einfliegen oder im Winterschlaf sind und die Quartiere gar nicht verlassen. In diesem Zeitraum muss sie ggf. durch andere Methoden ersetzt oder mit diesen kombiniert werden (Ausflugskontrollen, Ausleuchten von Spalten, Videoendoskopeinsatz, ggf. sind Hubsteigereinsätze notwendig).*

### 8.3 Allgemein

- **Bauzeitausschluss Hecken / Gebüsch / frei stehende Bäume zwischen März und Oktober:** Die Rodung, das auf den Stock setzen oder die Fällung von Hecken, Gebüsch und frei stehenden Bäumen außerhalb von Wald ist nach § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Artenschutz) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.

## 9 Prognose und Bewertung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens

### 9.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Bei Anwendung von Lärmschutzmaßnahmen an den bestehenden und neu zu errichtenden Wohneinheiten sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

### 9.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Wie bei jeder Baumaßnahme ist eine Umweltverträglichkeit für den durch Versiegelung direkt und irreversibel betroffenen Boden im engeren Sinn nicht gegeben.

Wenn keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt, gilt ein Eingriff nach Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 (2) BNatSchG) als ausgeglichen. Ein funktionaler Ausgleich der beeinträchtigten Bodenfunktion im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes wäre nur möglich durch die Entsiegelung von Boden in ähnlichem Umfang. Dies scheitert in der Regel an der Verfügbarkeit derartiger Flächen.

Da die zulässige Versiegelung eingeschränkt wird, können keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden angenommen werden.

### 9.3 Wechselwirkungen

Sekundäre Auswirkungen (Wechselwirkungen) sind nicht zu erwarten.



## 10 Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dabei sind die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird unter vorsorglicher Berücksichtigung aller umweltrelevanten Schutzgüter durchgeführt. Somit ist zu erwarten, dass nach Plandurchführung ein umweltverträglicher Bauzustand entstehen wird.

Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen.

Zu den Maßnahmen im Rahmen des Monitorings gehören:

- Nachprüfungen bei Auswirkungen mit Prognoseunsicherheiten (wie z.B. Immissionsprognosen),
- die Überwachung unvorhersehbarer Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden.

Da die Stadt Dülmen kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreibt, ist sie auf Informationen der zuständigen Umweltfachbehörden angewiesen.

## 11 Beschreibung des Vorgehens bei der Umweltprüfung, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung erfolgt auf der Basis der geltenden Regionalentwicklungs- und Landschaftsplanung sowie der angegebenen Unterlagen. Bei den Angaben zu Schutzgebieten wurden im Internet zugängliche Daten der Fachinformationssysteme des LANUV NRW ausgewertet.

Fehlende Angaben oder Daten zu einzelnen Schutzgütern und sich hieraus ergebende Konsequenzen für die Beurteilung von Beeinträchtigungen sind in den jeweiligen Zusammenhängen angeführt. Darüber hinausgehend traten keine Probleme auf.



## 12 Zusammenfassung

Das Baugebiet „Geißheide“ im südlichen Stadtgebiet von Dülmen soll von der Nutzung als Wochenendhausgebiet in ein reines Wohngebiet überführt werden. Im Parallelverfahren soll der Flächennutzungsplan für den Bereich geändert werden. Durch die Ausweisung als reines Wohngebiet soll die de facto existierende Wohnnutzung legalisiert werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Dülmen ist der Planbereich als „Sonderbaufläche - Wochenendhausgebiet“ ausgewiesen. Durch die im Parallelverfahren geplante 62. Änderung des FNP für den Bereich „Süskenbrocks Heide“ wird eine Wohnbaufläche dargestellt.

Der Umweltbericht beschreibt die Auswirkungen der Planung auf die gesetzlich definierten Schutzgüter.

Das Plangebiet ist bereits bebaut und verkehrlich erschlossen. Die Erschließung des Gebiets erfolgt auch weiterhin ausschließlich über die Straße „Immenheide“. Die Versorgungseinrichtungen für Strom und Wasser bestehen bereits und werden weiterhin benutzt. Niederschlagswasser wird vornehmlich in die belebte Bodenzone verrieselt. Die häuslichen Abwässer werden über das bestehende private Kanalnetz eingeleitet. Die entstehenden Abfälle werden von einem Fachbetrieb entsorgt.

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich von Dülmen, angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet „Süskenbrocks Heide“. Im Umfeld befinden sich die Bahnlinie Münster – Essen, die das Plangebiet durch Lärm belastet. Passive Schallschutzmaßnahmen können zur Unterschreitung der Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau realisiert werden.

Der Bebauungsplan „Geißheide“ sieht eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Zuzüglich Nebenanlagen, die gemäß der gesetzlichen Verordnung weitere 50 % der Grundflächenzahl einnehmen können, wird die maximal zulässige Versiegelung somit auf 0,45 gesetzt und im Vergleich zum Bebauungsplan „Süskenbrock I“ eingeschränkt. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Geißheide“ demnach keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, kann eine Eingriffsbilanzierung entfallen.

Es werden keine Gewässer und keine klimatisch bedeutsame Räume überplant. Die direkte räumliche Beeinträchtigung von Flora und Fauna durch die Überplanung von Flächen innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Einschränkung der Versiegelung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan potenziell rückläufig. Das Vorhaben wird aus landschaftsästhetischer Sicht nicht als erheblich eingestuft.

Artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSCHG können unter Beachtung von geeigneten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Bauzeitenregelungen, Angebot von Ersatznisthilfen, Abstimmung von Arbeiten, Ökologische Baubegleitung) ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse dieses Umweltberichts machen deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.



### 13 Literatur

- ARGE (1994): Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Bewertungsrahmen für die Straßenplanung. Hrsg.: Ministerium für Stadtentwicklung und Verkehr (MSV) und Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL). Düsseldorf.
- BEZIRKSREGIERUNG MÜNSTER (2014): Regionalplan Münsterland. Bekanntmachung 27.06.2014. Münster.
- DEUTSCHER WETTERDIENST (2013): Frei zugängliche Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes, [www.dwd.de](http://www.dwd.de).
- DIN 18005 (2002): Schallschutz im Städtebau; Grundlagen und Hinweise für die Planung.
- DIN 18920 (1990): Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen.
- GEOCONSULT DÜLMEN (2013): Hydrologisches Gutachten zur Bewertung der Versickerungsfähigkeit, 04.07.2013. Dülmen.
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK50, Karte der schutzwürdigen Böden, Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1980a): Karte der Grundwasserlandschaften in Nordrhein-Westfalen 1: 500.000. Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1980b): Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in Nordrhein-Westfalen 1: 500.000. Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1987a): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1: 50.000, Blatt L 4308 Recklinghausen. Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1992): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1: 50.000, Blatt L 4108 Coesfeld. Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT (Hrsg.) (1987b): Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen 1: 100.000, Blatt C 4306 Recklinghausen. Krefeld.
- KIEL, E-F. (2005): Artenschutz in Fachplanungen. Anmerkungen zu planungsrelevanten Arten und fachlichen Prüfschritten. LÖBF-Mitteilungen 2005 (1): 12-27. Recklinghausen.
- KREIS COESFELD (2005): Landschaftsplan Merfelder Bruch – Borkenberge. Textliche Darstellungen und Festsetzungen mit Erläuterungen der 2. Änderung. Coesfeld.
- LANDESVERMESSUNGSAMT NRW (2005): Freizeitkarte NRW 1: 50.000 mit Radverkehrsnetz NRW. Blatt - Naturpark Hohe Mark. Bonn.
- LUDWIG, D. (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen. Bochum.
- MUNLV (2007): Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen. Bodenfunktionen bewerten. Düsseldorf.
- MÜLLER-WILLE, W. (1966): Bodenplastik und Naturräume Westfalens. Spieker Bd. 14, Landeskundliche Beiträge u. Berichte, Münster.
- ÖKON GMBH (2015): Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Geißheide“. Münster.



PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO HEGEMANN (2016): Begründung zum Bebauungsplan „Geißheide“. Stand: 23.05.2016. Dülmen.

SIMUPLAN (2013): Fachgutachten zu den Schallimmissionen, 17.10.2013. Dorsten.

STADT DÜLMEN (2016): Bebauungsplan „Geißheide“. Dülmen.

### Rechtsquellen – in der derzeit gültigen Fassung

BARTSCHV	Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung)
BAUGB	Baugesetzbuch (BauGB)
BAUNVO NRW	Baunutzungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (aktuell und 1968)
BAUO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW)
BBODSCHG	Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
BBodSchV	Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
BNATSCHG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)
EUARTSCHV	Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels.
FFH-RL	Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 über die Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (FFH-Richtlinie)
LABFG NW	Abfallgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesabfallgesetz - LABfG)
LFoG NW	Landesforstgesetz für das Land Nordrhein Westfalen (Landesforstgesetz - LfoG)
LG NW	Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG)
LWG NW	Wassergesetz für das Land Nordrhein Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)
NACHBG NRW	Nachbarrechtsgesetz NRW (NachbG NRW)
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG).
VS-RL	Richtlinie des Rates vom 2. April 1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG) (Vogelschutzrichtlinie).



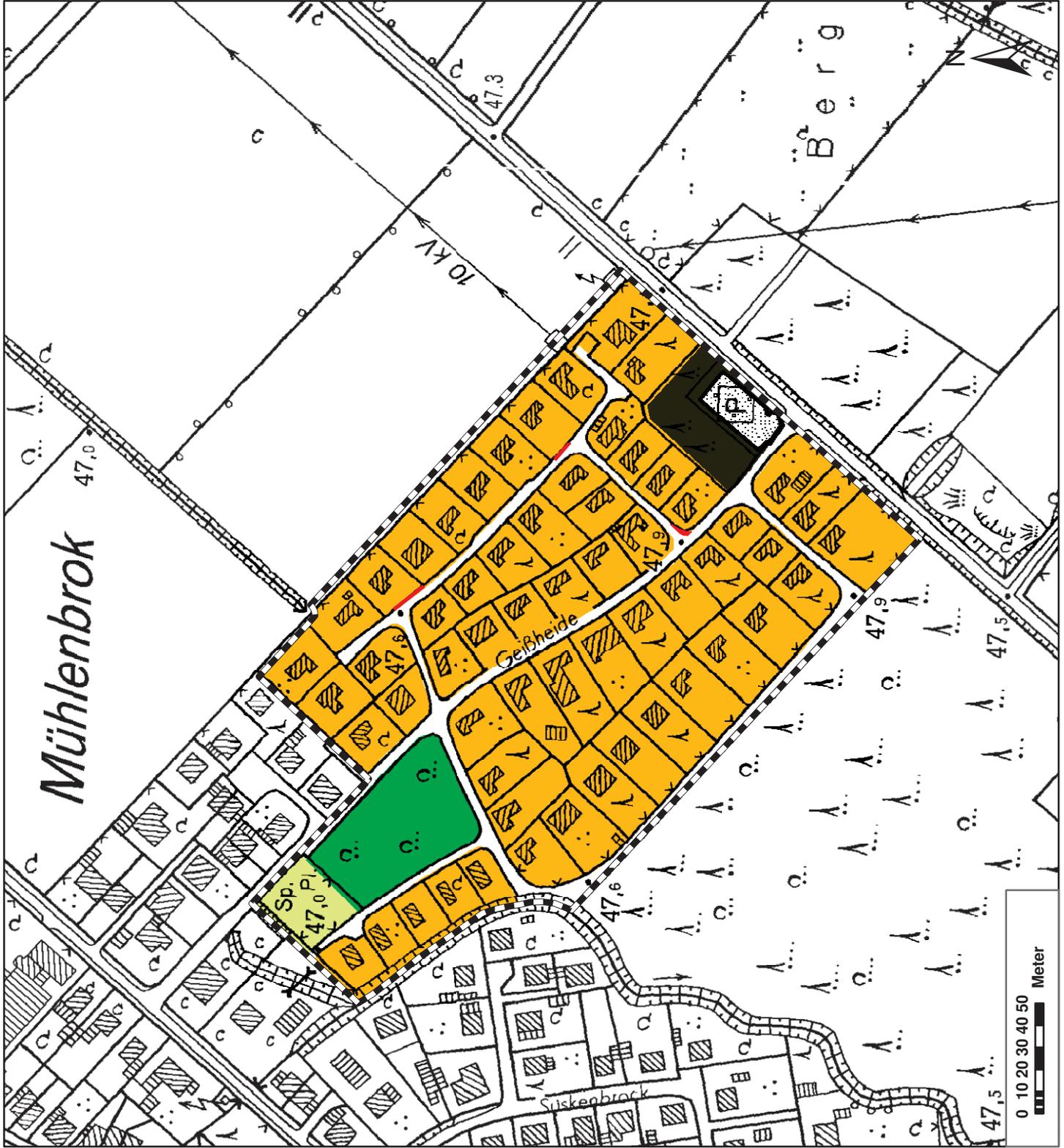
Der Umweltbericht wurde von den Unterzeichnern nach bestem Wissen und Gewissen unter Verwendung der im Text angegebenen Unterlagen erstellt.

(E. Kemper)

Diplom-Landschaftsökologin

(D. Krämer)

Dipl.-Landschaftsökologe



<b>Bebauungsplan Geißheide</b> Umwandlung eines Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet	
<b>Biotoptypen Ist- und Planzustand</b>	
<b>Räumliche Abgrenzung</b> Plangebiet	
<b>Biotoptypen</b> HN21/ HU5 Wochenendhausiedlung	
HU2 Spielplatz	
AV2 Vorwaldgehölz	
BA23 Gehölzstreifen, Kiefern, Stiel-Eichen, starkes Baumholz	
HY1 Verkehrsflächen, vollversiegelt	
HY2 Verkehrsflächen, teilversiegelt	
geplante Erweiterung der Verkehrsflächen	
Bildatenquelle: Geodatenbasis, Bezirksregierung Köln, 2013	
Maßstab: 1:2.500      Karte 1 - Biotoptypen	
<b>ökon</b> Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH Liborstr. 13 48 155 Münster Tel.: (0251) 13 30 28 12 Fax: (0251) 13 30 28 19 Münster, 19.03.2015	