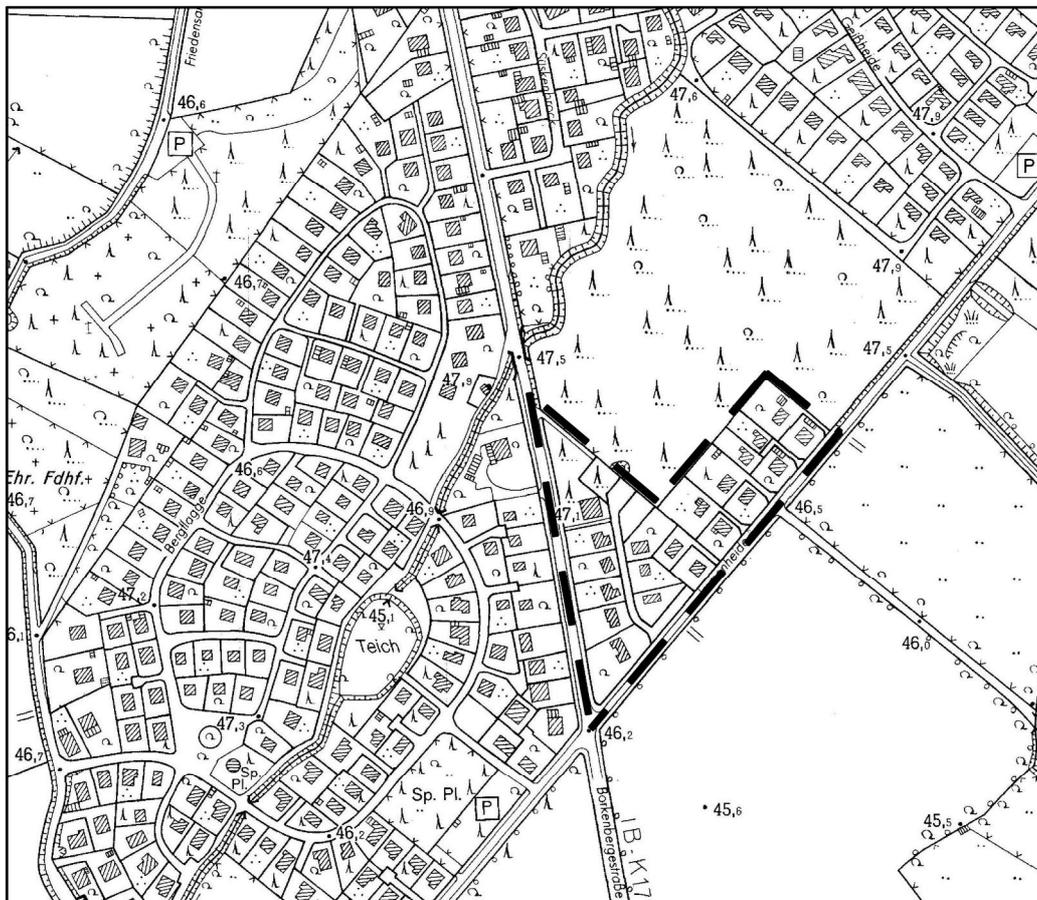


BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan „Immenheide“



Übersichtsplan 1 : 5000

Gemarkung Dülmen - Kirchspiel, Flur 85

Stand: 10. August 2015

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 „Immenheide“,
Münster 10.08.2015

Teil I: Allgemeine städtebauliche Begründung

1. Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 1,5 ha große Bebauungsplangebiet „Immenheide“ (Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 85) befindet sich südlich vom Dülmener Ortsteil Hausdülmen und liegt im Winkel zwischen der Borkenbergstraße K17 (westlich) und der Straße Immenheide (süd-östlich). Der Bereich süd-östlich der Straße Immenheide wird landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird das Plangebiet durch einen Wald begrenzt, an den das Wochenendhausgebiet „Geißheide“ anschließt. Parallel zur K17 befindet sich das Wochenendhausgebiet „Bergflagge“.

2. Vorhandene Nutzung des Plangebietes und seiner Umgebung

Die vorhandene Bebauung wird durch eingeschossige, freistehende Bauten mit Satteldächern und Dachneigungen zwischen 15 und 50 Grad charakterisiert. Im Westen des Plangebietes befinden sich drei Wohngebäude mit Flachdach. 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 unter der gem. §17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen Grundflächenzahl.

Angrenzend an das Wochenendhausgebiet liegt im Norden forstwirtschaftlich genutztes Waldstück und dahinter befindet sich das Wochenendhausgebiet „Geißheide“. Hierfür besteht der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan „Süskenbrock I“. Darin ist ebenfalls ein Sondergebiet mit Wochenendhäusern und ähnlichen Festsetzungen enthalten. Süd-östlich der Straße Immenheide grenzt das Plangebiet unmittelbar an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, welche 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.

Seit 1974 besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Süskenbrock II“. Hierin ist ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO, das der Erholung dienen soll, festgesetzt (Wochenendhausgebiet). Das Plangebiet "Immenheide" ist ein Teilbereich des Bebauungsplan "Süskenbrock II". Darüber hinaus ist im Bebauungsplan die zulässige Größe der baulichen Anlagen mit 80 m² Grundfläche und einer eingeschossigen Bauweise, geregelt. Es sind nur Einzelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 400 m². Die am Wendehammer gelegene Grünfläche wurde mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Im Nord-Osten ist eine Fläche für Stellplätze ausgewiesen.

Für ein im nördlichen Bereich des Bebauungsplan befindliches Grundstück (Flurstücke 420, 260, 286 und 285) setzt der bestehende Bebauungsplan „Süskenbrock II“ ein Allgemeines Wohngebiet fest. Hier ist eine eingeschossige Bauweise zulässig.

4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Jahr 1974 wurde mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Süskenbrock II“ 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 „Immenheide“ 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 II“ entnommen.

Im Plangebiet werden entsprechend dem Baubestand und des vorhandenen Bebauungsplanes nur Einzelhäuser festgeschrieben. Die Mindestgröße der Baugrundstücke mit 400 m² 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 m². 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 II" um 40 m² erhöht. Die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 180 m². 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 50,30 m ü. NHN im Nord-Westen und 51,50 m ü. NHN im Süd-Osten, sowie einer Firsthöhe von 54,20 m ü NHN und 55,40 m ü NHN.

Für das im Norden gelegene Grundstück (Flurstücke 420, 260, 286 und 285), für das bereits nach den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans "Süskenbrock II" eine allgemeine Wohnnutzung zulässig ist, ist in Anpassung an das nunmehr im Anschluss neu entstehende Reine Wohngebiet ebenfalls ein Reines Wohngebiet vorgesehen. Dabei wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die übrigen Grundstücke des Baugebietes auf eine eingeschossige Einzelhausbauweise und

eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Im Hinblick auf die zulässigerweise errichtete und vorhandene Bausubstanz wird auf die Festsetzung einer maximalen Grundfläche und Geschossfläche an dieser Stelle verzichtet. Die Einschränkung der Gesamtgröße des Baukörpers erfolgt durch die Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baugrenzen). Die vorgesehene maximale Trauf- und Firsthöhe orientiert sich am baulichen Bestand.

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 geneigten 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 "Halterner Straße" L551 gegeben.

Die im Plangebiet liegenden Straßen sind private Verkehrsflächen und Gemeinschaftseigentum der Anlieger. Die, den westlichen Teil des Gebietes erschließende

Wohnstraße, wurde mit 5.0 m Breite angelegt. Die Stichstraßen, welche die zurückliegenden Grundstücke erschließen, wurden mit 3.0 m Breite angelegt.

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.

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 nach Aussage der Stadtwerke Dülmen durch das Trinkwassernetz als Grundschutz sichergestellt.

• Abwasserbeseitigung

Das Abwasser (Schmutzwasser) wird über das vorhandene, private Kanalnetz zusammengeführt und über das Waldstück (Flurstück 70) an einem Übergabepunkt 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, 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 dezentral durch eine konzessionierte Entsorgungsfirma. Die lange Stichstraße Immenheide wird durch die Müllfahrzeuge befahren. Der Abfall wird dort vor jedem Grundstück abgeholt. Die kurzen Stichstraßen, welche die zurückliegenden Grundstücke erschließen, werden nicht befahren. Die Abfalltonnen werden von deren Bewohnern an der Straße Immenheide 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 Gutachten¹ erarbeitet. In diesem wurde auf der Grundlage einer faunistischen Untersuchung darauf hingewiesen, dass in Folge des Vollzugs des Bebauungsplanes für das Wohngebiet „Immenheide“ 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 283 und 284) ein Gehölzbestand. Diese Fläche wird im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Park" festgesetzt.

Im einem Bereich des Grundstückes (Flurstücke 420, 260, 286 und 285) erfolgt eine dem vorhandenen Baumbewuchs entsprechende Festsetzung als Wald . Der Baumbestand soll an dieser Stelle gesichert werden. Der ursprüngliche Bebauungsplan "Süskenbrock II" aus dem Jahr 1974 grenzt den Grad der Versiegelung auf eine Grundflächenzahl von 0,2 ein. Nach der damals zugrunde liegenden und für den Bebauungsplan „Süskenbrock II“ immer noch geltenden Baunutzungsverordnung sind Nebenanlagen außer überdachten Stellplätzen und Garagen nicht anzurechnen (BauNVO 1968). Somit ist die zulässige Versiegelung durch Nebenanlagen unbeschränkt. Der Bebauungsplan „Immenheide“ sieht eine Grundflächenzahl von 0,3 vor. Zuzüglich Nebenanlagen, die gemäß der gesetzlichen Verordnung weitere 50 %

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

der Grundflächenzahl einnehmen können, wird die maximal zulässige Versiegelung somit auf 0,45 gesetzt und im Vergleich zum Bebauungsplan „Süskenbrock II“ eingeschränkt. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Immenheide“ demnach keine zusätzliche Versiegelung ermöglicht wird, kann eine Eingriffsbilanzierung entfallen.

10. Immissionsschutz

• Lärm

Die Immenheide 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“ und „tags“ nicht überall eingehalten werden. Um eine Einhaltung der Orientierungswerte zu realisieren, sollten passive Schallschutzmaßnahmen, wie in Kapitel 5 der DIN 18005 beschrieben durchgeführt werden. Die der Straße (K17) zugewandten Fassaden sind mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel zwischen 56 dB(A) und 60 dB(A) dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Alle anderen Fassaden unterliegen den Vorgaben des Lärmpegelbereiches I.² Die sich aus der Norm ergebenden Anforderungen an die Ausführung der nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

2 SimuPlan Dorsten, Fachgutachten zu den Schallimmissionen, Dorsten 17.10.2013 / 10.03.2015

Immisionsort	Beurteilungs- pegel nach DIN 18005 in dB(A)		Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB(A)	Lärmpegelbereich DIN 4109	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenwand- flächen nach DIN4109
	Tag	Nacht			
IP 1	Tag	50	60	II	30
	Nacht	40	53	I	30
IP 2	Tag	50	48	I	30
	Nacht	40	44	I	30
IP 3	Tag	50	42	I	30
	Nacht	40	40	I	30

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

• 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 10 % 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.³

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.

12. Altlasten und Bodenschutz

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

³ Ökon GmbH, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Immenheide“, Münster 10.08.2015

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

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	1,50 ha
Reines Wohngebiet	1,40 ha
private Verkehrsflächen	0,07 ha
private Grünflächen	0,03 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 Eigentümergemeinschaft Immenheide

Buldern, den 10.08.2015

Planungs- & Ingenieurbüro Hegemann

Alte Kirchstraße 20, 48249 Dülmen

Teil II:

Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Immenheide“ und

zur 62. Änderung des

Flächennutzungsplans „Süskenbrocks Heide“

Umwandlung eines Wochenendhausgebiets in ein Wohngebiet

bearbeitet für: Interessengemeinschaft
„Immenheide“
Immenheide 19
48249 Dülmen

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

10. August 2015





Inhaltsverzeichnis

1 Vorhaben	5
1.1 Lage des Plangebiets, Geltungsbereich.....	5
1.2 Anlass der Planung.....	6
1.3 Methodische Vorgehensweise.....	6
2 Fachgesetzliche Grundlagen und Ziele	7
3 Planung	9
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
4 Planungsgrundlagen.....	12
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
5 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile	13
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.....	16
5.7 Kultur- und Sachgüter	17
5.8 Wechselwirkungen.....	17



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

**Abbildungsverzeichnis**

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

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Schutzgutbezogene Zielaussagen aus den Fachgesetzen	7
Tab. 2: Biotoptypen innerhalb des Plangebietes	13
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: 1.000)
--	------------



1 Vorhaben

Das Baugebiet „Immenheide“ 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 II“, 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 „Immenheide“ 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 „Immenheide“ hat die Stadtverordnetenversammlung ebenfalls die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Immenheide“ 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 „Geißheide“ 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 liegt im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes „Süskenbrock II“. Auch der Änderungsbereich der 62. Änderung Flächennutzungsplans umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes vollständig.

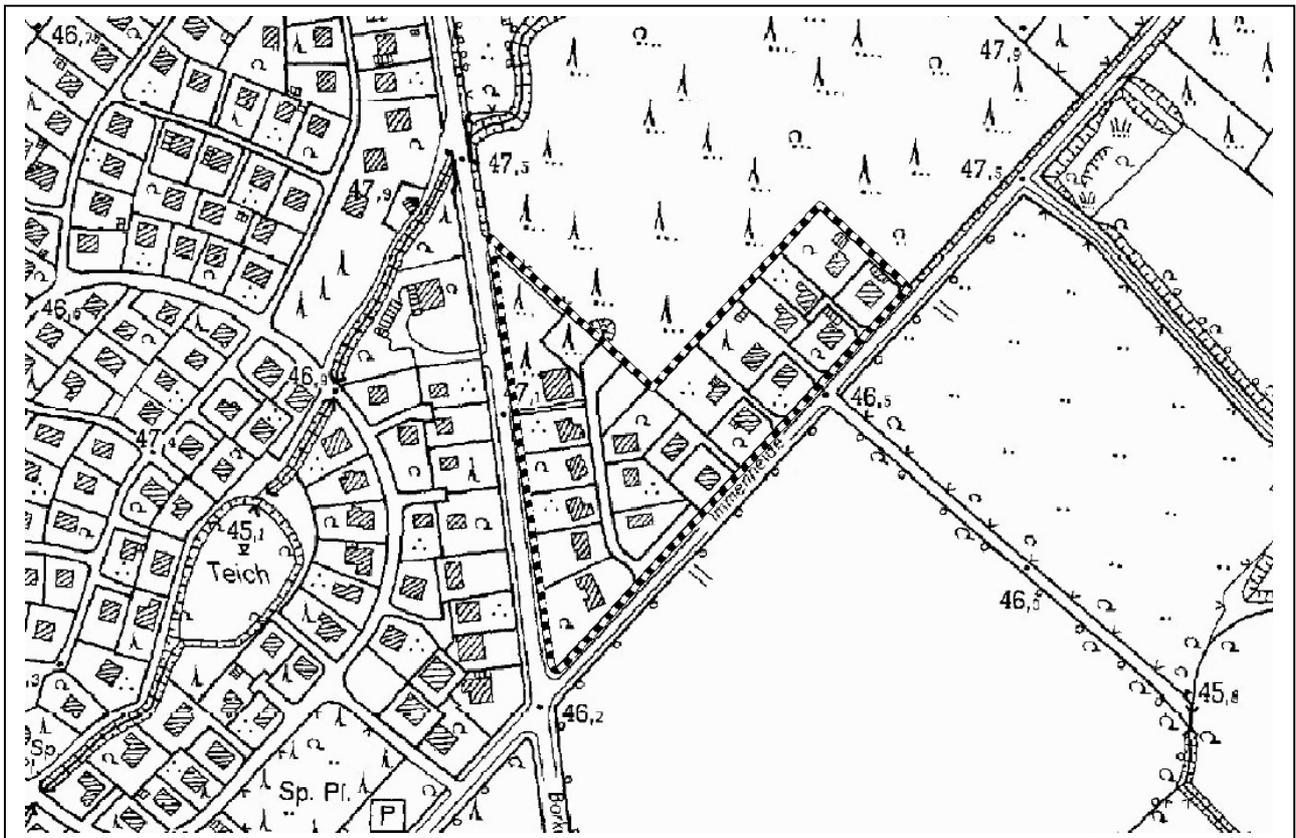


Abb. 1: Lage des Plangebietes

(DGK 5, GIS Portal Kreis Coesfeld 2013, 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 (2015): Bebauungsplan „Immenheide“. Dülmen.
- PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO HEGEMANN (2015): Begründung zum Bebauungsplan „Immenheide“. Stand: 10.08.2015. 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 UVP § 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 UVP 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

Mensch
BauGB
Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes sowie der Freizeit und Erholung bei der Aufstellung der Bauleitpläne, insbesondere die Vermeidung von Emissionen.
BImSchG inkl. Verordnungen
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).
TA Lärm
Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.
DIN 18005, Schallschutz im Städtebau
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.
Pflanzen und Tiere
BNatSchG (in Verb. mit FFH-RL und VS-RL) Landschaftsgesetz NW
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"> • die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, • die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, • die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie • die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.



<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>BauGB</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"> • die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie • 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.
<p>Boden</p>
<p>BBodSchG BBodSchV</p> <p>Ziele des BBodSchG sowie der BBodSchV sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der langfristige Schutz oder die Wiederherstellung des Bodens hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als <ul style="list-style-type: none"> ○ Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tiere, Pflanzen, ○ Bestandteil des Naturhaushaltes mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, ○ Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), ○ Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, ○ Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, • der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, • Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen
<p>BauGB</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>Wasser</p>
<p>WHG - Wasserhaushaltsgesetz</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</p> <p>Schutz der Überschwemmungsgebiete</p>
<p>Landeswassergesetz</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>BauGB</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>Klima</p>
<p>Landschaftsgesetz NW</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>BauGB</p> <p>Berücksichtigung der "Verantwortung für den Klimaschutz" sowie Darstellung klimaschutzrelevanter Instrumente.</p>
<p>Luft</p>
<p>BImSchG inkl. Verordnungen</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).
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.
GIRL
Geruchsimmissions-Richtlinie Orientierungswerte zur Umweltvorsorge
BauGB
Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung der Bauleitpläne.
Landschaft
BNatSchG Landschaftsgesetz NW
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.
BauGB
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.
Kultur- und Sachgüter
Denkmalschutzgesetz NRW, DSchG NRW
Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.
BauGB
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. 1,6 ha. Neben den Grundstücken mit Gebäuden und Gartennutzung befindet sich eine private Straße innerhalb des Plangebiets.

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 Bau-nutzungsverordnung (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 Gelände-verlaufs variieren die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen zwischen einer maximalen Traufhöhe von 50,30 m ü. NHN im Nordwesten und 51,50 m ü. NHN im Südosten, sowie einer Firsthöhe von 54,20 m ü. NHN und 55,40 m ü. NHN. Die einzelnen bebauten Grundstücke haben eine Mindestgröße von 400 m² 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 sind einige Grundstücke über zwei private Straßen angeschlossen. Weitere Grundstücke im Osten des Plangebietes sind direkt über die Straße „Immenheide“ erreichbar. Ein Grundstück im Norden des Plangebietes ist ausschließlich über die K 18 (Borkenbergstraße) zu erreichen. Für die Anlieger bestehen Parkmöglichkeiten auf den jeweiligen Grundstücken.

Die Erschließung über die Straße „Immenheide“ und über die privaten Straßen soll weiterhin erhalten bleiben. Das nördlichste Grundstück wird weiterhin über die Borkenbergstraße erreichbar sein. Stellplätze für die Fahrzeuge der Bewohner werden auf den jeweiligen Grundstücksflächen eingerichtet. An der südöstlichen Grenze des Plangebietes werden etwa 4 öffentliche Stellplätze eingerichtet.

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 ortsnahe 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 privaten Haushalten auf. Das Abwasser wird in dem Kanalnetz zusammengeführt und an einem Übergabepunkt 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 zwei kleinflächige Gehölzbestände (Parzellen 420, 260 und 283-286). Des Weiteren sind in den Gärten und entlang von Verkehrswegen auch einige markante Einzelbäume vorhanden.

Der Gehölzbestand auf den Parzellen 283-284 wird als private Grünfläche im Bebauungsplan festgeschrieben. Die Gehölzflächen der Parzellen 260 und 420 werden als „Waldfläche“ im Bebauungsplan festgesetzt.

Auf den Parzellen 283, 287 und 465 befinden sich Einzelbäume mit landschaftsbildprägender Funktion. **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 vornehmlich die Straße „Immenheide“ betreffen. Im Vergleich zum Ist-Zustand ist mit keiner erheblichen Erhöhung des Verkehrslärmes 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 südlichen 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

Das nächsten Naturschutzgebiete (NSG) „Borkenberge“ (COE-067), „Gagelbruch Borkenberge“ (COE-016) und „Hochmoor Borkenberge“ (COE-017) liegen im Bereich des Truppenübungsplatzes Borkenberge etwa 1,6 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“ (02.02.04) 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 II“ ist am 01.12.1972 für das Plangebiet in Rechtskraft getreten. 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 „Immenheide“ 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 auf die am Westrand des Plangebietes verlaufende K 17 trifft. Nördlich grenzt an das Plangebiet ein Forst aus Kiefern und einheimischen Laubgehölzen an. In der weiteren Umgebung befinden sich weitere Wochenendhaussiedlungen sowie Wald- und Ackerflächen, die zum großen Teil zum Landschaftsschutzgebiet Süskenbrocks Heide gehören.

Nördlich des Plangebietes und westlich des benachbarten Wochenendhausgebietes Bergflage verläuft der regionale Radwanderweg „100 Schlösser Route“ (LANDESMESSUNGSAMT NRW 2005).

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

5.2.1 Biotoptypen, Flächennutzung

Der überwiegende Teil der Flächen 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. Dabei handelt es sich teilweise um alte Stiel-Eichen. Daneben werden die Gärten als reine Ziergärten mit überwiegend Schnittrasenflächen und wenigen Zierpflanzenbeeten genutzt. In einigen Gärten sind kleine Gartenteiche vorhanden. Entlang der privaten Verkehrsflächen dominieren dichte Schmitthecken.

Im Norden des Plangebietes liegen kleinere Gehölzflächen, die wie der angrenzende Forst von Kiefern dominiert werden.

Tab. 2: Biotoptypen innerhalb des Plangebietes

Biotoptyp	Code
Kieferngehölz	BA23
Wochenendhausanlage / Ziergärten	HN21/HJ5
Verkehrsflächen, vollversiegelt	HY1
Parkplatz, teilversiegelt	HY2

Biotoptypenliste 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 planungsrelevante 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 einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ÖKON GMBH 2013) formuliert. Die Ergebnisse der faunistischen Untersuchung liegen als eigenständiges Gutachten vor:

- ÖKON GMBH (2015): Teil III: Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Immenheide“, 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 19 Vogelarten, darunter eine planungsrelevante Art nach KIEL (2005), erfasst. Mindestens 12 Arten konnten sicher als Brutvogel des Plangebietes angesprochen werden. Bei weiteren 2 Arten ist unsicher, ob sie innerhalb des Plangebietes gebrütet haben oder sich lediglich kurzzeitig oder unverpaart im Gebiet aufgehalten haben. Die übrigen 5 Arten sind aufgrund ihres sporadischen Auftretens oder ihrer Habitatansprüche rein als Nahrungsgast oder Durchzügler anzusprechen. Die einzige im Rahmen der Untersuchung beobachtete planungsrelevante Art war eine Eule, die jagend das Gebiet überflog. Ein Brutvorkommen von Eulen innerhalb des Plangebietes kann allerdings ausgeschlossen werden.

Tab. 3: Planungsrelevante Vögel im Untersuchungsgebiet

	Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	RL NRW	Status	Anmerkung
1.	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

5.2.2.2 Fledermäuse

Zur Untersuchung der Betroffenheit planungsrelevanter Fledermausarten fanden insgesamt 5 Detektorbegehungen von Mai bis Mitte September statt. Aufgrund eines individuenstarken Ausfluges von über 50 Zwergfledermäusen in der Umgebung wurde am 11. Juni 2013 zusätzlich eine Ausflugskontrolle durchgeführt. Es konnten allerdings aufgrund der Vielzahl der Gebäude in den Wochenendhausgebieten keine unmittelbaren Quartierstandorte festgestellt werden. Insgesamt wurden 3 Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen.



Tab. 4: Liste der 2013 im Plangebiet nachgewiesenen Fledermausarten

Deutscher Artnamen/Verhalten	Wissenschaftlicher Artnamen	RL N W	Anzahl der Rufkontakte an den jeweiligen Aufnahmedaten					Gesamt
			21.05.	11.06.	09.07.	29.08.	17.09.	
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	R						1
Überflug				1				
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	2						1
Durchflug					1			
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	*						14
Durchflug				1	3			
Jagd			2		1		3	
Jagd/Balz							2	
Schwärmen					2			
Anzahl Arten: 3	Gesamtkontakte:		2	2	7	0	5	16

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 1987).

Im Plangebiet sind zwei Bodentypen (GEOLOGISCHER DIENST NRW 2004) vorhanden. Im Nordwesten ist Braunerde-Podsol, z.T. Podsol (**bP81**) und im Süden Gley-Podsol stellenweise Podsol und Braunerde-Podsol, stellenweise tiefreichend humos (**gP81**) 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).

Fließ- und Stillgewässer sind im Plangebiet und der nahen 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 im Internet).

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 und des angrenzenden Waldes. 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 gedämpft. 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 Vorhabens kein Kaltluftabfluss statt.

5.6 Schutzgut Landschaft

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im südlichen Außenbereich der Stadt Dülmen und liegt benachbart zu weiteren Wochenendhaussiedlungen. 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, zu 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 Nord-



rand der Borkenberge befinden sich ein Flugplatz, eine Sandabgrabung und weitere naturschutzfachlich bedeutsame Flächen.

Das direkte Umfeld der Wochenendhaussiedlung wird von Äckern und Wäldern aus Kiefern geprägt. 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 Plangebiet 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 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. Westlich angrenzend verläuft die K 17 (Borkenbergstraße) in Nord-Süd-Richtung. Die Bahnlinie Essen – Münster befindet sich etwa 600 m entfernt in nordwestlicher Richtung. Für ein 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. Dabei wurde festgestellt, dass die maximalen Schalldruckpegel in dem Gebiet tagsüber und nachts über den für reine Wohngebiete angegebenen Orientierungswerten liegen. 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. Der bereits im geltenden Bebauungsplan festgesetzte Kiefernwald, wird 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 werden in der Artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht (ÖKON GMBH 2015).

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Immenheide“ artenschutzrechtliche Konflikte und somit die Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNATSchG unter Beachtung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung (Bauzeitenregelung, Abstimmung von Arbeiten, Ökologische Baubegleitung) auszuschließen sind.

6.2.1.1 Vögel

Von dem Vorhaben sind keine planungsrelevanten Vogelarten betroffen. Es kommen aber einige häufige und weit verbreitete Vogelarten vor, die in Gehölzen und auch an Gebäuden des Plangebietes ihre Fortpflanzungsstätten besitzen. Ein direkter Individuenverlust aller Vogelarten kann durch die Zerstörung potenzieller Neststandorte an Gebäuden und in Gehölzen zur Brutzeit entstehen.

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 Dienstes NRW (2004) herangezogen. Einige Funktionen werden dort direkt mit bestimmten Bodentypen verknüpft (Biotopentwicklungspotenzial).

Die Regulations-, 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 Artefakte und Strukturen.

Im Plangebiet sind zwei Bodentypen vorhanden. Im Nordwesten ist Braunerde-Podsol, z.T. Podsol (**bP81**) und im Süden Gley-Podsol stellenweise Podsol und Braunerde-Podsol, stellenweise tiefreichend humos (**gP81**) 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 II“ 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 Norden und Nordosten ist das Plangebiet von Kiefernwald umgeben. Am Süd- und Westrand des Plangebietes existieren neben Baumreihen keine solchen dichten Strukturen, so dass eine



Sichtbarkeit aus südlichen Richtungen gegeben ist. 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 II“. Der Bebauungsplan „Süskenbrock II“ aus dem Jahr 1974 grenzt den Grad der Versiegelung auf eine Grundflächenzahl von 0,2 ein. Nach der damals zugrunde liegenden und für den Bebauungsplan „Süskenbrock II“ immer noch geltenden Baunutzungsverordnung sind Nebenanlagen außer überdachten Stellplätzen und Garagen nicht anzurechnen (BauNVO 1968). Somit ist die zulässige Versiegelung durch Nebenanlagen unbeschränkt.

Der Bebauungsplan „Immenheide“ 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 II“ eingeschränkt. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Immenheide“ 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 Verkehrslärm durch die K 17 (Borkenbergstraße) und die Bahnlinie Essen – Münster auf. Anhand der durchgeführten Lärmimmissionsprognose (SIMUPLAN 2013) wurde errechnet, dass der Orientierungswert von 35-40 dB(A) nachts durch den Maximalpegel von 50,3 dB(A) und tagsüber durch einen Maximalpegel von 57,1 dB(A) 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. Haussperlinge und Türkentauben) 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.

8.2.2 Fledermäuse

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

Alternativ: Abstimmung von Arbeiten / ökologische Baubegleitung:

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 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 konfliktträchtigen Arbeiten die Gebäude von einem Fledermausexperten auf einfliegende Fledermäuse zu untersuchen. Beim Ausschluss von Einflügen können die Arbeiten ohne weitere Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Kann ein Einflug nicht sicher ausgeschlossen werden oder wurden einfliegende 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 in der Brutzeit der Vögel ist darüber hinaus auf Gebäude brütende Vogelarten, wie Hausperling oder Hausrotschwanz, zu achten.

Die Einflugkontrolle 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).

8.2.3 Allgemein

- **Bauzeitausschluss Hecken / Gebüsche / 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 Bun-



des Naturschutzgesetzes 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 „Immenheide“ 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 Kreisstraße K 17 und die Bahnlinie Münster – Essen, die das Plangebiet durch Lärm belasten. Passive Schallschutzmaßnahmen können zur Unterschreitung der Orientierungswerte für Schallschutz im Städtebau realisiert werden.

Der Bebauungsplan „Immenheide“ 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 II“ eingeschränkt. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Immenheide“ 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, Abstimmung von Arbeiten, Ökologische Baubegleitung) ausgeschlossen werden.

Die Ergebnisse dieses Umweltberichts machen deutlich, dass nach derzeitigem Kenntnisstand bei der Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 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.
- 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.) (1987): 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.) (1987): 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 „Immenheide“. Münster.



PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO HEGEMANN (2015): Begründung zum Bebauungsplan „Immenheide“. Stand: 10.08.2015. Dülmen.

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

STADT DÜLMEN (2015): Bebauungsplan „Immenheide“. 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).



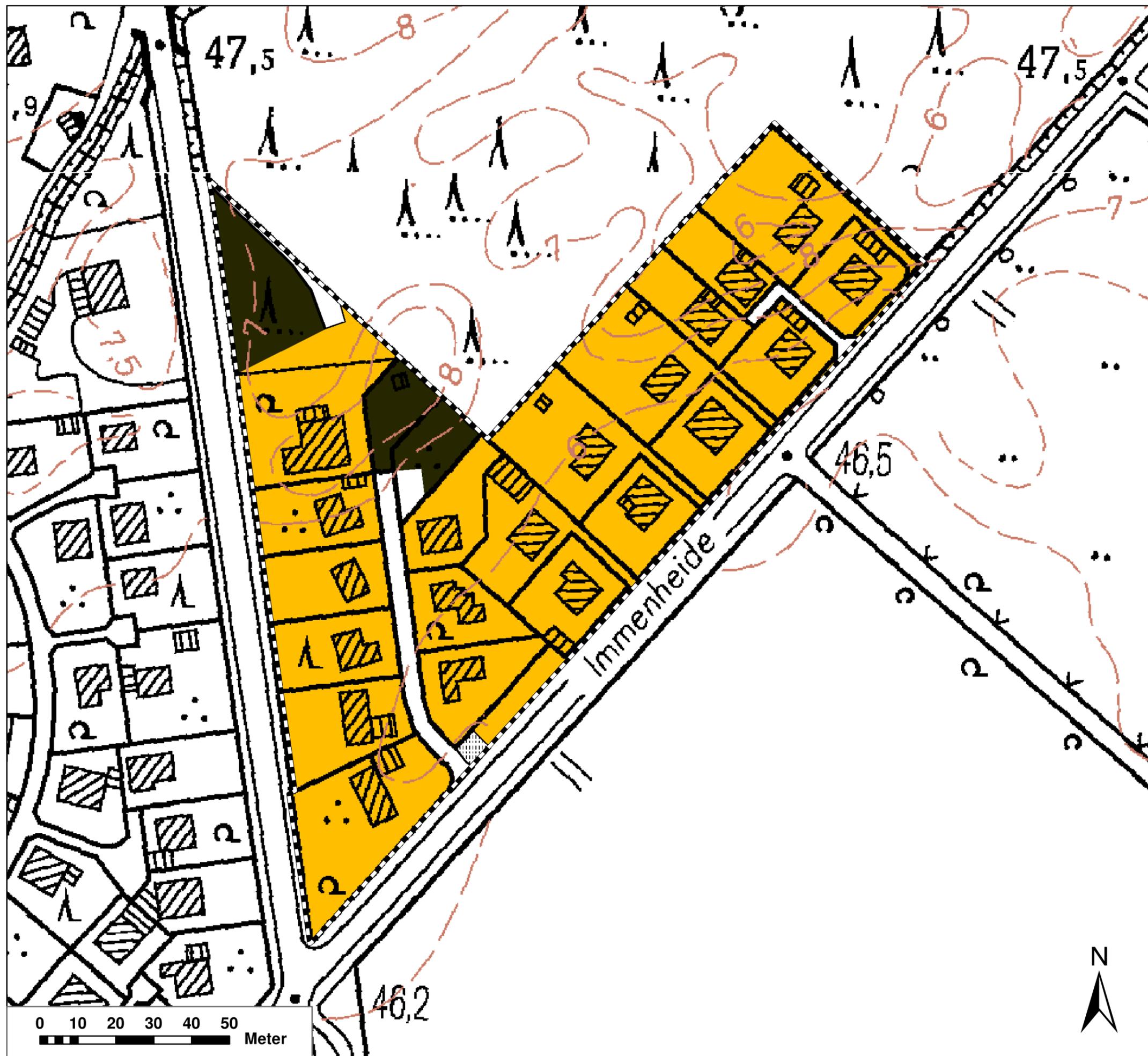
Der Umweltbericht wurde von den Unterzeichnern nach bestem Wissen und Gewissen unter Verwendung der im Text angegebenen Unterlagen erstellt.

(E. Kemper)

Diplom-Landschaftsökologin

(D. Krämer)

Dipl.-Landschaftsökologe



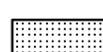
Bebauungsplan Immenheide
 Umwandlung eines Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet

Biotoptypen Ist- und Planzustand

Räumliche Abgrenzung

 Plangebiet

Biotoptypen

-  HN21/ HJ5 Wochenendhaussiedlung
-  BF43 Gehölzflächen, Kiefern, Stiel-Eichen, starkes Baumholz
-  HY1 Verkehrsflächen, vollversiegelt
-  HY2 Verkehrsflächen, teilversiegelt

Bilddatenquelle: Geodatenbasis, Bezirksregierung Köln, 2013

Maßstab: 1:1.000 Karte 1 - Biotoptypen

öKon Angewandte Ökologie und
 Landschaftsplanung GmbH

Liboristr. 13
 48 155 Münster
 Tel: (0251) 13 30 28 12
 Fax: (0251) 13 30 28 19

Münster, 19.03.2015



Landschaftsplanung • Umweltverträglichkeit