



# Begründung

## Bebauungsplan Nr. 40 „Westum“, 1. Erweiterung

**Im Auftrag der**  
Stadt Emsdetten  
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

**Erstellt durch**  
FD 61  
Harald Pfeifenbring

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
Teil I		4
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Stadträumliche Lage	4
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet	5
3	Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	5
3.1	Gebietsentwicklungsplan	5
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehendes Planungsrecht	5
4.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.1.1	Art der Nutzung	5
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
4.1.3	Bauweise	5
4.1.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
4.1.5	Garagen und Nebenanlagen	6
4.2	Verkehrliche Erschließung	6
5.	Naturräumliche Belange	6
5.1	Gewässer	6
5.2	Oberflächenwasser / Versickerung	6
5.3	Eingriff in Natur und Landschaft	7
5.4	Pflanzgebot	7
6.	Sonstige Belange	7
6.1	Technische Ver- und Entsorgung	7
6.2	Immissionsschutz	7
6.2.1	Landwirtschaftliche Nutzung	7
6.2.2	Sportplatz	8
6.3	Altlasten	8
6.4	Feuerlöschversorgung	8
6.5	Infrastruktur	8
7.	Örtliche Bauvorschriften	8
Teil II	Umweltbericht	10
1.	Allgemeines	10
1.1	Ziel des Bebauungsplanes	10
1.2	Art des Vorhabens und der geplanten Festsetzungen	10
1.3	Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden	10
1.4	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	11
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1	Bestandsaufnahme, Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	11
2.1.1	Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)	11
2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
2.1.3	Schutzgut Boden	12
2.1.4	Schutzgut Wasser	13
2.1.5	Schutzgut Luft und Klima	13
2.1.6	Schutzgut Landschaft	14
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	14
2.1.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	14
2.1.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	14
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	15
2.2.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	15
2.2.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	15
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	15
2.3.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	16
2.3.2	Schutzgut Mensch	16
2.3.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
2.3.4	Schutzgut Boden	16
2.3.5	Schutzgut Wasser	16
2.3.6	Schutzgut Luft und Klima	17

2.3.7	Schutzgut Landschaft	17
2.3.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
3.	Zusätzliche Angaben	17
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	17
3.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	17
3.3	Eingriff / Ausgleichsermittlung	18
3.3.1	Ermittlung der Wertfaktoren des Bestandes	18
3.3.2	Ermittlung der Wertfaktoren der Planung	19
3.3.3	Gegenüberstellung der ermittelten Flächenwerte	19
3.3.4	Ausgleichsmaßnahmen intern	19
3.3.5	Ausgleichsdefizit	19
3.4	Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

## **B e g r ü n d u n g** (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

### **Bebauungsplan Nr. 40 "Westum", 1. Erweiterung**

#### **Teil I**

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

Der Planbereich befindet sich unmittelbar westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westum“ und ist zurzeit dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Im Planbereich sind ca. 50 bis 60 m tiefe Grundstücke straßennah am „Hollhorst“ mit Wohnhäusern bebaut. Anlass der Planung ist der Wunsch von Anliegern, entsprechend der Bebauungsmöglichkeiten im zuvor genannten Bebauungsplangebiet die tiefen Grundstücke auch im rückwärtigen Bereich baulich nutzen zu können. Durch diese Bebauung erfolgt eine Arrondierung des Baugebietes Westum.

Zur planungsrechtlichen Gestaltung und Sicherung dieser Planungen wird der Bebauungsplan Nr. 40 „Westum, 1. Erweiterung“ aufgestellt.

##### **2. Beschreibung des Plangebietes**

###### **2.1 Stadträumliche Lage**

Der Planbereich liegt am nordwestlichen Rand des Stadtgebietes, unmittelbar an der Straße Hollhorst. Die Entfernung zum Stadtkern beträgt ungefähr 2.000 m Luftlinie.

###### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Emsdetten, Flur 23 und umfasst die Grundstücke Flurstück Nummern 254, 238, 237, 236, 235, 234, 213 und eine Teilfläche von 214.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt. Die Fläche beträgt ungefähr 4.800 m<sup>2</sup>.

###### **2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet**

Im gesamten Geltungsbereich sind eingeschossige Einfamilienhäuser mit einem Abstand von ca. 5 m entlang der Straße Hollhorst angeordnet. Ein einzelnes Gebäude rückt bis auf ca. 1 m an die Verkehrsfläche heran. Untergeordnete Nebengebäude und Garagenanlagen sind direkt den Wohnhäusern räumlich zugeordnet.

Die Freiflächen sind als Hausgärten angelegt. Bei den vorzufindenden Grünstrukturen handelt es sich nicht um besonders erhaltenswerte Gehölze.

### **3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen**

#### **3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)**

Im GEP ist der Planbereich als Wohnsiedlungsfläche dargestellt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

In dem neu aufgestellten und seit dem 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes "Wohnbauflächen" dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Bestehendes Planungsrecht**

Das Plangebiet befindet sich im so genannten „Außenbereich“ gemäß § 35 BauGB. Es grenzt unmittelbar westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Westum“. Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes werden keine Inhalte anderer Bebauungspläne betroffen.

### **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen**

##### 4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem angrenzenden Baugebiet wird die Nutzungsart festgesetzt. Es wird ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA-Gebiet) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nummern 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, um an diesem Standort den Wohncharakter nicht zu stören und mit der Nachbarschaft eine homogenen Nutzungs- und Bebauungsstruktur zu bilden.

##### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 40 „Westum“ für die nördliche Ortsrandbebauung vorgesehenen Maß der baulichen Nutzung werden auch im Plangebiet die Anzahl der Vollgeschosse, die Bauweise und die Grundflächenzahl festgesetzt. Ebenso wie bei der Nutzungsart werden diese Festsetzungen im Sinne einer homogenen Arrondierung der Ortsrandes getroffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit max. 0,4 an der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung, um eine optimale bauliche Nutzung zu ermöglichen. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da im Zusammenhang mit der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse und der zulässigen Bauweise von ausschließlich Einzel- und Doppelhäusern das Maß städtebaulich hinreichend bestimmt ist.

##### 4.1.3 Bauweise

Die angrenzenden Wohnbereiche sind durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt. In Anpassung an diese Bebauungsstruktur wird im Plangebiet ebenfalls die zulässige Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Die Anzahl an

Wohnungen je Wohneinheit wird auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt. Hiermit soll der städtebaulich gewünschte Gebietscharakter weiter konkretisiert werden. Bei Doppelhäusern soll diese Regelung jedoch nur für das Doppelhaus als Ganzes gelten und nicht je Doppelhaushälfte. Damit soll eine für das Plangebiet und für die angrenzenden Bereiche untypische städtebauliche Verdichtung verhindert werden.

#### 4.1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Plangebietes zu sichern. Eine Baufenstertiefe von 12,50 m für die neue Bebauung ermöglicht übliche Haustiefen und lässt Anordnungsspielräume auf dem Grundstück zu. Im Bereich des Gebäudebestandes wurde in Anpassung an die vorhandene Struktur eine Baufenstertiefe von 18 m festgelegt.

#### 4.1.5 Garagen und Nebenanlagen

Zur Sicherung unbebauter Freiflächen sollen im Plangebiet Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein. Zufahrten, offene Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **4.2 Verkehrliche Erschließung**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Strasse Hollhorst.

Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt über einen Privatweg im Westen, der mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger öffentlich rechtlich gesichert wird, und über private Zuwegungen von der Straße Hollhorst. Die privatrechtliche Sicherung der Erschließung muss jeweils über eine entsprechende Grunddienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücken untergebracht.

## **5. Naturräumliche Belange**

### **5.1 Gewässer**

Mit der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westum" werden keine Gewässer berührt.

### **5.2 Oberflächenwasser / Versickerung**

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf Grundlage des Landeswassergesetzes (LWG) und der Entwässerungssatzung der Stadt Emsdetten.

Zur Feststellung der Versickerungsmöglichkeit wurde für das benachbarte Plangebiet, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Demnach ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach-, Hof-, und Straßenflächen ohne Beeinträchtigung des Allgemeinwohls im Bebauungsplangebiet nicht möglich. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplangebiet angetroffenen Bodenverhältnisse werden die im Abwasser Technischen Vorschriften ATV Arbeitsblatt 138 geforderten Kriterien für die planmäßige und schadlose Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund über Versickerungsanlagen nicht erfüllt. Auf Grund der räumlichen Nähe zu diesem Bereich wird davon ausgegangen, dass im Erweiterungsgebiet gleiche oder zumindest

ähnliche Bodenverhältnisse anzutreffen sind. Das anfallende Niederschlagswasser muss deshalb auch hier in die bereitstehende Kanalisation eingeleitet werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird in die vorhandene Kanalisation geführt. Die Übergabe an die öffentliche Kanalisation erfolgt in der Straße Hollhorst über Kontrollschächte. Die Kanalisation hat dann den Status eines Hausanschlusses. Die erhöhten Herstellungskosten für den Anschluss sind von den betroffenen Anliegern zu übernehmen.

### **5.3 Eingriff in Natur und Landschaft**

Die Erweiterung des Bebauungsplanes erlaubt eine rückwärtige Bebauung der großen Hausgärten. Hiervon sind vier Grundstücke betroffen, auf denen ca. fünf weitere Wohnhäuser entstehen können. Das bedeutet einen Eingriff in Natur und Landschaft, der kompensiert werden muss. Die Bewertung des Eingriffes und die Berechnung des Ausgleichs wird im Umweltbericht dargestellt.

### **5.4 Pflanzgebot**

Entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 40 „Westum“ wird zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft am nördlichen Rand zur freien Landschaft eine 2,50 m bis 5,00 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Der Breitenversprung von 2,50 m in der Pflanzgebotfläche begründet sich mit der Erschließung der beiden westlichen Grundstücke. Bei Beibehaltung des 5 m breiten Pflanzgebotstreifens wäre bei Berücksichtigung der Erschließungsfläche (Geh- und Fahrrecht) eine sinnvolle Bebauung in der zweiten Reihe nicht mehr möglich. Die Einengung ist im Hinblick auf die Zielsetzung (Einbindung ) städtebaulich vertretbar, da auch in dem 2,50 m breiten Pflanzstreifen eine geeignete Ortsrandbepflanzung in Form von Hecken ausreichend Platz finden kann. In den Pflanzgebotflächen sollen insbesondere einheimische, nicht sehr hoch wachsende Sträucher angepflanzt werden. Diese Festsetzung ist mit einer Pflanzliste konkretisiert.

## **6. Sonstige Belange**

### **6.1 Technische Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung kann durch die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen der zuständigen Träger vorgenommen werden.

Die Übergaben der Versorgungsleitungen erfolgen in der Straße Hollhorst. Sie haben den Status eines Hausanschlusses. Die erhöhten Herstellungskosten für den Anschluss sind von den Grundstückseigentümern des Plangebietes zu leisten. Sollten Straßenbauarbeiten notwendig sein, ist die erforderliche Abstimmung und Koordination zwischen den Versorgungsträgern von den Bauherren zu übernehmen.

### **6.2 Immissionsschutz**

Die ca. 300 m nordöstlich des Plangebietes gelegene landwirtschaftliche Hoffläche zum einen und der ca. 75 m südwestlich gelegene Sportplatz zum anderen stellen mögliches Konfliktpotenzial dar.

#### **6.2.1 Landwirtschaftliche Nutzung**

Wesentlicher Gesichtspunkt bei der Baugebietserweiterung ist die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und die Erhaltung der Existenz dieser meist

Familienbetriebe. Beeinträchtigungen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme als ortsübliche Vorbelastung hinzunehmen.

Bei der zuvor genannten Hofstelle handelt es sich um einen Schweinemastbetrieb mit zurzeit ca. 1.600 Schweinen. Im Zuge der Aussiedlung und des Neubaus dieses Betriebs wurde 1997 eine Immissionssimulation für die geplante Anlage zum Halten von Schweinen durchgeführt, einmal für 1.600 und einmal für 2.400 Schweine. In beiden Fällen wurde in den vorhandenen und geplanten Wohnbereichen nördlich entlang der Straße Hollhorst der nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL-NRW) zulässige Grenzwert für „Reine und Allgemeine Wohngebiete“ in Höhe von 10 % (Prozentwert an den Jahresstunden mit wahrnehmbaren Gerüchen) deutlich unterschritten. Im Bereich des Plangebietes wurden bei 1.600 Schweinen ein Wert von 4 % errechnet. Geruchsbelästigungen sind daher nicht zu erwarten. Das liegt unter anderem auch daran, dass sich das Plangebiet entgegen der Hauptwindrichtung befindet. Auf eine erneute gutachterliche Prüfung kann verzichtet werden, da sich die Rahmenbedingungen nicht geändert haben.

### 6.2.2 Sportplatz

Die zuvor genannte Sportplatzanlage wird vom Sportverein Fortuna Emsdetten (derzeit Kreisliga B) genutzt. Die Zufahrt und der Parkplatz befinden sich an der Straße Lange Water auf der zum Plangebiet abgewandten Seite. Der naheliegenste Immissionspunkt befindet sich in östlicher Richtung etwa 35 m vom Sportplatz entfernt. Dieses Gebäude hat den Schutzanspruch eines Mischgebietes. Der Abstand zum nächstgelegenen Wohnhaus im Plangebiet beträgt ca. 75 m. Unter Berücksichtigung der gegebenen Situation (keine Entstehung maßgeblich neuer Immissionspunkte, Lage der Sportplatzinfrastruktur zum Plangebiet entgegengesetzt, geringe Zuschauerzahlen zu den Sportwettkämpfen bzw. Punktspielen) sind weitergehende Untersuchungen nicht erforderlich. Wenn der Immissionsschutz an den vorhandenen Immissionspunkten sichergestellt ist, wovon ausgegangen werden kann, können auch Überschreitungen im Erweiterungsbereich ausgeschlossen werden.

### **6.3 Altlasten**

Das Plangebiet ist bereits zum Teil mit Wohnhäusern bebaut. Zuvor handelte es sich um landwirtschaftliche Nutzfläche. Aufgrund der ehemaligen und der derzeitigen Nutzung sind keine Altlasten zu erwarten.

### **6.4 Feuerlöschversorgung**

Die Löschwasserversorgung bleibt unverändert und ausreichend dimensioniert erhalten.

### **6.5 Infrastruktur**

Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Anforderungen an die vorhandene, gemeindliche Infrastruktur erwartet.

## **7. Örtliche Bauvorschriften**

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB sind in diesem Bebauungsplan aufgeführt. Die Vorgaben für die Gebäudegestaltung sollen einen städtebaulich ausgewogenen Gestaltungsrahmen

gewährleisten, um die angestrebte, gestalterische Einheitlichkeit bei der Vielfalt der individuellen Bauvorhaben zu schaffen.

Die gestalterischen Festlegungen wurden zunächst beschränkt auf die Dachform, die Dachneigung und das Material der Dachdeckungen. Dabei sind noch verschiedene Ausführungsqualitäten und –variationen im Sinne einer eigenverantwortlichen Gestaltung der Bauherren möglich. In Verbindung mit der Höhenbeschränkung der Traufen und Firste ist der gewünschte städtebauliche Rahmen festgelegt.

## Teil II Umweltbericht

### Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. BauGB

Das Baugesetzbuch sieht in seiner novellierten Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung der Bauleitpläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in dem nachfolgenden Umweltbericht nach der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB beschrieben und bewertet.

#### 1. Allgemeines

##### 1.1. Ziel des Bebauungsplans

Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für eine rückwärtige Bebauung der 50 m bis 60 m tiefen Baugrundstücke.

##### 1.2. Art des Vorhabens und der geplanten Festsetzungen

Das Bebauungsplangebiet soll analog zum unmittelbar östlich angrenzenden Plangebiet Nr. 40 „Westum“ als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Bei einer Bauweise mit maximal einem Vollgeschoss wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, dabei dürfen Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO (z. B. durch Stellplätze, Zufahrten u.ä.) im Allgemeinen Wohngebiet bis zu 60 % des Nettobaulandes erfolgen. Die Erschließung erfolgt über vorhandene Straßen sowie über einen neuen Privatweg.

##### 1.3. Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Größe von ca. 4.800 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf:

Allgemeines Wohngebiet:	4.800 m <sup>2</sup>	100,00 %
-------------------------	----------------------	----------

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Dieses Ziel wird durch diese Bauleitplanung erfüllt, da auf vorhandene Baugrundstücke zurück gegriffen und hier städtebaulich vertretbar verdichtet wird.

## **1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **Fachgesetze**

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit entsprechenden Festsetzungen zu reagieren ist.

Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen sowie auf die von dort ausgehenden Emissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen zu berücksichtigen.

### **Fachplanungen**

Der Gebietsentwicklungsplan gibt in seiner aktuellen Fassung für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich vor.

Damit in Übereinstimmung stellt der seit dem 27.07.2005 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten in seiner Neuaufstellung Wohnbauflächen dar.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus folgend die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

### **2.1. Bestandsaufnahme, Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **2.1.1. Schutzgut Mensch (Gesundheit des Menschen)**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Lebensumfeld (Lärm, Geruch sowie visuelle Beeinträchtigungen) und auf die Erholungsfunktion (Lärm, Landschaftsbild, Barrierewirkung) von Bedeutung.

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, ein Wohngebiet, eine Sportplatzanlage und Mischgebietsflächen. Sie liegen somit auch im Einwirkungsbereich des Plangebietes. Im Plangebiet selbst befinden sich ebenfalls Wohnnutzungen.

Das Plangebiet weist somit aufgrund seiner bisherigen Nutzung bezogen auf das Schutzgut Mensch eine relativ geringe Empfindlichkeit auf.

**Bewertung:**

Geruchs-, Lärm – und Staubemissionen

Von den angrenzenden Nutzungen werden keine unverhältnismäßigen Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung erwartet.

Durch die umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und durch den Sportplatz sind das Umfeld und das Plangebiet auf Grund von Immissionen leicht vorbelastet. Auf entsprechende gutachterliche Untersuchungen kann verzichtet werden, da anhand plausibler Argumente (siehe Teil I Punkt 6.2) eine erhebliche Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

Luftschadstoffe

Durch die Planung werden keine ungewöhnlichen Belastungen erwartet.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Plangebiet liegt am Ortsrande. Es beinhaltet bebaute Wohnbaugrundstücke, die durch eine ergänzende Bebauung verdichtet werden sollen. Bei den Freiflächen handelt es sich um Hausgärten, die intensiv gärtnerisch genutzt werden. Das Plangebiet hat einen geringen Wert für den Arten- und Biotopschutz und ist daher mit geringer Bedeutung einzustufen.

**Bewertung:**

Durch die geplante Nutzung in diesem Bebauungsplanbereich wird sich die Situation für Tiere und Pflanzen nicht wesentlich verschlechtern. Vorher wie nachher werden die anthropogen geprägten hausnahen Gartenbereiche anzutreffen sein.

Durch die Planung entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Eine rechnerische Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Ermittlung eines Defizits erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollen zunächst im Planbereich, verbleibende Defizite jedoch außerhalb ausgeglichen werden.

2.1.3. Schutzgut Boden

Eine Beschreibung der Bodenbeschaffenheit erfolgt in der Geologischen Karte von Nordrhein-Westfalen. Im Bereich des Plangebietes treffen zwei Bodentypen aufeinander. Zum einen ein Boden mit Feinsand, stellenweise Mittelsand, schluffig und gelbweiß und zum anderen Fein- bis Mittelsand, tonig schluffig und grauweiß.

**Bewertung:**

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Versiegelung durch Gebäude, Parkplätze, Wege, Straßen etc. erhöht. Die Bodensituation im Plangebiet wird sich daher verschlechtern.

Im Rahmen dieser Bauleitplanung sind keine relevanten Altlasten im Boden zu beurteilen. Die bereits zum Teil existierende Wohnnutzung und die vorherige Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen lassen keinen Altlastenverdacht aufkommen.

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes treten für das Schutzgut Boden keine nennenswerten Beeinträchtigungen auf. Die unwesentlichen Beeinträchtigungen werden ausgeglichen.

#### 2.1.4. Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

##### Grundwasser

Die Stadt Emsdetten liegt im Flachlandgebiet des nördlichen Münsterlandes. Dieses Flachlandgebiet ist Teil der bedeutenden Grundwasserlandschaft „Münsterländer Kreide-Becken“. Die Ems ist der Hauptvorfluter und bestimmt die Grundwasserverhältnisse in weiten Teilen des Stromgebietes. Das Plangebiet gehört gemäß Hydrologischer Karte von Nordrhein-Westfalen (Bearbeitungsstand 1996) der Klasse 5.1 an, was bedeutet, dass es sich um einen Boden mit geringer Schutzfunktion handelt. Die Deckschichten weisen eine hohe bis sehr hohe vertikale Wasserwegsamkeit auf. Weiterhin verfügt der Boden über eine sehr geringe Kationenaustauschkapazität bei meist sehr geringem Grundwasserflurabstand und bei hoher Sickerwasserspense. Diese Durchlässigkeit stellt eine Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag dar.

##### Oberflächengewässer

Im Plangebiet selbst oder im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

##### **Bewertung:**

Durch die Realisierung des Bebauungsplanes treten für das Schutzgut Grundwasser keine wesentlichen Beeinträchtigungen ein.

Durch die geplante Nutzung sind keine Oberflächengewässer betroffen.

#### 2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Plangebiet ist atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 700 und 750 mm/Jahr.

Im Vergleich mit der bisherigen Nutzung wirkt sich die zusätzlich geplante Bebauung nicht nachteilig auf das Mikroklima im Stadtraum aus.

##### **Bewertung:**

Durch die geplante Nutzung wird das Mikroklima nicht wesentlich verändert.

#### 2.1.6. Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet in seiner Ortsrandlage ist bereits durch die vorhandene Wohnbebauung und angrenzende landwirtschaftliche Flächen geprägt.

##### **Bewertung:**

Die Planung wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen. Durch die Pflanzgebotsfläche wird die ergänzende Bebauung im Übergang zur freien Landschaft in den Landschaftsraum eingebunden. Der Ortsrand wird hier gezielt positiv gestaltet.

#### 2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch und kulturell wertvolle Objekte oder archäologische Schätze angesehen werden könnten und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in der Umgebung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

##### **Bewertung:**

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

#### 2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

##### **Bewertung:**

Es sind keine Verstärkungen der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen im Bebauungsplangebiet zu erwarten.

#### 2.1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine ergänzende Wohnnutzung in Ortsrandlage auf bereits bebauten Grundstücken. Die Umweltauswirkungen sind nicht erheblich bzw. das Schutzgut Mensch ist wenig erheblich.

Die angenommenen Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	• Schweinemastbetrieb / Sportanlage	●
<b>Pflanzen</b>	• Keine Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand durch neue Hausgärten + Pflanzgebotsfläche	○
<b>Tiere (Vögel)</b>	• Keine Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand durch neue Hausgärten + Pflanzgebotsfläche	○
<b>Boden</b>	• Keine Änderung gegenüber dem Ist-Zustand	○
<b>Wasser</b>	• Keine Änderung gegenüber dem Ist-Zustand	○
<b>Luft und Klima</b>	• Keine Änderung gegenüber dem Ist-Zustand	○
<b>Landschaft</b>	• Keine Änderung gegenüber dem Ist-Zustand	○
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	• Keine Änderung gegenüber dem Ist-Zustand	○
<b>Wechselwirkungen</b>	• Keine Änderung gegenüber dem Ist-Zustand	○

●●● sehr erheblich   ●● erheblich   ● wenig erheblich   ○ nicht erheblich   + Verbesserung

## 2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

### 2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Die großen Wohnbaugrundstücke mit ihren tiefen Hausgärten können und wollen von den Eigentümern nicht mehr in dem erforderlichen Maße bewirtschaftet werden. Die Gartenarbeit wird zu viel und zu mühsam. Stattdessen sollen die Gartenflächen insbesondere von den eigenen Kindern oder von der Verwandtschaft neu bebaut werden, so dass familiennahes und gemeinsames Wohnen möglich wird. Weiterhin würde bei Nichtdurchführung der Planung – das Nachverdichtungspotenzial des beplanten und nicht beplanten Innenbereiches nicht berücksichtigend - zur Schaffung neuen Baulandes weiter auf den Außenbereich zurück gegriffen werden müssen. Die Folge wäre eine Erhöhung des Siedlungsdruckes auf landwirtschaftliche Nutzflächen, die weitere Versiegelung von Freiflächen sowie der Bau neuer Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Verkehrsflächen.

### 2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Nachverdichtung teilweise überproportional großer Baugrundstücke (ca. 950 bis 1550 m<sup>2</sup>) können bereits erschlossene Grundstücke im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden effektiver genutzt werden, ohne dass unvertretbare städtebauliche Dichten erreicht werden. Dabei sind lediglich nicht erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

## 2.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung selbst stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich

innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

### 2.3.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Im Allgemeinen ergeben sich aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund nachteiliger Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

### 2.3.2. Schutzgut Mensch

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Innerhalb des Plangebietes werden Immissionen sowohl von dem Schweinemastbetrieb als auch vom Sportplatz insbesondere im Außenbereich der Grundstücke wahrzunehmen sein. Die Immissionen werden sich im Rahmen eines für die Wohnnutzung vertretbaren Rahmens bewegen, so dass von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden kann.

### 2.3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Die nicht schützenswerten Bäume und Sträucher auf den Baugrundstücken lassen sich nicht in die neue Bebauung integrieren. Sie müssen gerodet werden. Die Benutzer der neuen Wohnhäuser werden erwartungsgemäß ihre Hausgärten gärtnerisch anlegen. Die Planung wird sich auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen nicht nachteilig auswirken.

### 2.3.4. Schutzgut Boden

#### **Unvermeidbare Belastungen:**

Durch die ergänzende Bebauung erhöht sich der absolute Versiegelungsgrad der Grundstücke im Plangebiet. Im Vergleich mit der zulässigen Grundflächenzahl für die nördlich von der Straße Hollhorst gelegenen kleineren Baugrundstücke im östlich angrenzenden Baugebiet Nr. 40 „Westum“, wird der bereits planungsrechtlich vorgegebene Maßstab eingehalten. Die Grundflächenzahl ist mit jeweils 0,4 festgesetzt. Zwar ist durch die Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzung ein Verlust der Bodenfunktionen im Plangebiet gegeben, jedoch nicht als erheblich zu erachten.

### 2.3.5. Schutzgut Wasser

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch die zusätzliche Bebauung der Grundstücke im Plangebiet wird die Anreicherung des Grundwassers geringfügig reduziert. Eine nennenswerte Grundwasserabsenkung ist jedoch nicht zu erwarten.

### 2.3.6. Schutzgut Luft und Klima

Die Einhaltung der aktuellen Vorschriften zum Wärmeschutz von Gebäuden und der damit verbundenen Emissionsbegrenzung von Luftschadstoffen, sowie der Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind bauordnungsrechtlich vorgeschrieben.

#### **Unvermeidbare Belastungen**

Eine sich prinzipiell ergebende Erwärmung der Erdatmosphäre durch Verkehr, Heizungsabluft und Prozessabwärme ist bei Beibehaltung des noch üblichen Stands der Technik unvermeidlich. Angesichts der relativ geringen Größe des Plangebietes wird sich allerdings keine nennenswerte Veränderung der Gesamtsituation einstellen.

### 2.3.7. Schutzgut Landschaft

Am Nordrand des Plangebietes werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, die bewirken, dass die Grundstücke in den Freiraum eingebunden sind. Der Ortsrand wird an dieser Stelle neu definiert, um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu verhindern. Darüber hinaus können auf den Pflanzgebotsflächen Ersatzpflanzungen im Sinne der erforderlichen internen Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen werden.

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung der Grundstücke im rückwärtigen Bereich nicht erheblich betroffen.

### 2.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Für das korrekte Verhalten bei Auftreten von eventuell vorhandenen Bodendenkmalen ist ein Hinweis im Bebauungsplan eingetragen.

## **2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen im Wesentlichen nicht, da die Planung konkrete Bauabsichten ermöglichen soll. Erschließungsvarianten scheiden aus Gründen der Plangebietsgröße aus. Varianten aus Gründen einer geringeren Beeinträchtigung des Umweltschutzes sind wegen der ohnehin geringen Beeinträchtigung nicht relevant.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich bisher keine Schwierigkeiten ergeben. Von den beteiligten Behörden wurden keine weiteren Unterlagen oder neue Erkenntnisse vorgetragen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die umweltrelevanten Belange bekannt sind und vorliegen.

### **3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die im Folgenden aufgeführten internen Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der ökologischen Bilanz. Die eingerechneten Maßnahmen (Pflanzgebotsstreifen und ein zu pflanzender Baum je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) sind im Rahmen des

bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachzuweisen und mit der unteren Naturschutzbehörde zu kontrollieren. Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen ist privatrechtlich zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Emsdetten geklärt. Sie werden entweder durch die Stadt Emsdetten oder durch den Vorhabenträger durchgeführt. Im letzteren Fall wird die Stadt Emsdetten die Umsetzung und, nach ca. einem Jahr, den Anwuchs überprüfen. Weitere Kontrollen sind dann in Abhängigkeit von der Art der Kompensation festzulegen.

Maßnahmen zum Monitoring gegebenenfalls entstehender erheblicher Umweltauswirkungen können zum jetzigen Zeitpunkt ausgeschlossen werden, da erhebliche Umweltauswirkungen, die ausschließlich aus den Planungsmaßnahmen resultieren, nicht erkennbar sind.

### 3.3. Eingriffs- / Ausgleichsermittlung

Zur Ermittlung der quantitativen Beeinträchtigungen wird eine Eingriffs- bzw. Ausgleichsermittlung durchgeführt.

Bewertet wird hier der Eingriff für die gesamte Plangebietsfläche und nicht nur für die neu zu bebauenden Flächen. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes wird anhand des Osnabrücker Kompensationsmodells vorgenommen. Die Bewertung erfolgt durch eine Beschreibung einzelner Biotoptypen nach festen Kriterien. Die einzelnen Punktwertungen sind im Hinblick auf atypische Ausbildung des Biotops, Störeinflüsse, Bedeutung für das Landschaftsbild, besondere Standortbedingungen, Alter und sonstiger Korrekturfaktoren variabel. Die Bewertung erfolgt in drei Abschnitten:

- Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes (Eingriffswert)
- Ermittlung der ökologischen Werteverchiebung durch die Planung (Kompensationswert)
- Ermittlung der Defizite für externe Kompensationsmaßnahmen

#### 3.3.1 Ermittlung der Wertfaktoren des Bestandes

	Öko-Wert	
	Wertfaktor	Ist
<b>unbefestigter Weg</b>		
	298,75 m <sup>2</sup>	1
		298,75
<b>Bebaute Flächen</b> (Häuser, Garagen, Nebengebäude)	820,00 m <sup>2</sup>	0
		0
<b>Befestigte Flächen</b> (gepflasterte Wege, Zufahrten, Terrassen, etc.)	418,00 m <sup>2</sup>	0,1
		41,8
<b>Hausgärten</b>	3.264,30 m <sup>2</sup>	1
		3.264,3
gesamt:	4.801,05 m <sup>2</sup>	<b>3.605</b>

### 3.3.2 Ermittlung der Wertfaktoren der Planung

	Öko-Wert	
	Wertfaktor	Ist
<b>gepflasterter Weg</b> (Ökopflaster)	298,75 m <sup>2</sup>	59,75
<b>Bebaute Flächen</b> (Häuser, Garagen, Nebengebäude)	1.801,10 m <sup>2</sup>	0
<b>Befestigte Flächen</b> (gepflasterte Wege, Zufahrten, Terrassen, etc.)	900,55 m <sup>2</sup>	90,06
<b>Hausgarten</b>	1.801,10 m <sup>2</sup>	1801,1
gesamt:	4.801,05 m <sup>2</sup>	<b>1.951</b>

### 3.3.3 Gegenüberstellung der ermittelten Flächenwerte

<b>Bestandswert</b>	3.605 WE
<b>Planungswert</b>	1.951 WE
<b>Differenz</b>	<b>1.654 WE</b>

### 3.3.4 Ausgleichsmassnahmen intern

	Öko-Wert	
	Differenz Wertfaktor	Planung
<b>Pflanzgebot</b>	347,50 m <sup>2</sup>	139
<b>Bäume je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche -&gt; 7 Bäume</b>	175,00 m <sup>2</sup>	52,5
gesamt:		<b>191,5</b>

Der Differenz-Wertfaktor bezieht sich auf den Hausgarten im besiedelten Bereich, der mit 1,0 WE/ha angesetzt ist. Das Pflanzgebot (als Hecke mit 1,4 WE/ha) und die neu zu pflanzenden Bäume (als Einzelbaum mit 1,3 WE/ha) werden darauf aufgeschlagen. Je neu zu pflanzender Baum wurden in der Ökobilanz 25 m<sup>2</sup> Fläche zum Ansatz gebracht.

### 3.3.5 Ausgleichsdefizit

<b>Differenz</b>	1.654 WE
<b>Interner Ausgleich</b>	192 WE
<b>Defizit</b>	<b>1.462 WE</b>

Es errechnet sich ein negativer Kompensationswert. Der Ausgleich kann nur zu einem geringen Teil innerhalb des Plangebietes erfolgen.

Das für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die ökologische Bilanzierung errechnete Kompensationsdefizit, das innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden kann, beträgt rund 1.462 Werteinheiten.

Die Ausgleichsfläche soll aus dem Kompensationspool der Stadt Emsdetten bereit gestellt werden. Das im Norden von Emsdetten gelegene „Ökopunktepool im Wasserschutzgebiet Ortheide“ (Gemarkung Emsdetten, Flur 73, Flurstücke Nrn. 5, 132 und 133) bietet ausreichend Potenzial und steht anteilig zur Verfügung. Der Vorhabenträger soll eine entsprechende Geldzahlung an die Stadt Emsdetten entrichten, die dann die Maßnahmen durchführen und nachhaltig erhalten wird. Diese Regelung ist im Rahmen einer rechtswirksamen Vereinbarung zwischen der Stadt Emsdetten und dem Vorhabenträger abschließend geklärt. Von der Zahlung dieses Ausgleichsbetrages kann abgesehen werden, wenn die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle nach Abstimmung mit der Stadt Emsdetten und der unteren Landschaftsbehörde gleichwertig nachgewiesen und deren Realisierung gesichert sind.

Nach Realisierung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben für das Vorhaben keine Umweltauswirkungen.

### **3.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht ist die sachgerechte Aufbereitung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Auf Grund der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes möglichen rückwärtigen Bebauung der Grundstücke an der Straße Hollhorst ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen. Auf die neue Wohnbebauung wirken auch keine schädlichen Umweltauswirkungen ein.

Unter Beachtung der Festsetzungen im Bebauungsplan ist ein gesundes Wohnen nach dem heutigen Stand der Beurteilung und Rechtslage gewährleistet.

Ansonsten hat die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Umsetzung der Planung ergeben, dass die anstehende zusätzliche Wohnbebauung keine wesentlichen Verschlechterungen im Hinblick auf die Umweltbelange zur Folge hat.

Emsdetten, 16. Oktober 2006

#### **Stadt Emsdetten**

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag

---

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)