

Begründung

Bebauungsplan Nr.66 A "Bühlsand / Waldschänke"

- Endfassung -

Erstellt durch

h2 architekten und städtebauer
Spatzenweg 21
48282 Emsdetten

sowie

Landschaftsarchitektur Schultewolter
Haus-Droste-Weg 1
48291 Telgte

Im Auftrag der

Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Inhalt

Teil 1 der Begründung	5
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
1.1 Anlass	5
1.2 Ziel und Zweck	5
1.3 Planverfahren	5
2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	6
2.1 Stadträumliche Lage	6
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	7
2.4 Umgebung des Plangebietes	7
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	7
3.3 Bestehendes Planungsrecht	8
3.4 Informelle Planung	8
4. Inhalt des Bebauungsplanes	8
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenflächen	10
4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	11
4.5 Verkehrsflächen	11
4.5.1 Verkehrliche Situation, Erschließung	11
4.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	12
4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr	12
4.6 Grünflächen	12
4.6.1 Private Grünflächen	12
4.6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
4.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4.6.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	13
4.7 Niederschlagswasserbeseitigung	13
4.8 Gestaltung - örtliche Bauvorschriften	14
5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	14
5.1 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich	14

5.2 Eingriff in Natur und Landschaft	15
5.3.1 Bodenschutz	15
5.3.2 Klimaschutz	16
5.4 Artenschutz	16
5.5 Bodenfunde / Altlastensituation	17
5.6 Baumschutz	17
5.7 Immissionsschutz	17
5.7.1 Geruchsemissionen	17
6. Sonstige Belange	18
6.1 Grundstücksbelange	18
6.2 Technische Ver- und Entsorgung	18
6.3 Vertragliche Regelungen	18
7. Flächenbilanz	18
8. Gutachten	19
9. Kosten	19
Teil 2 Umweltbericht	20
1. Allgemeine Vorbemerkungen	20
1.1 Planungsgrundlagen	20
1.2 Vorhaben- / Planungsbeschreibung	20
2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	22
2.2 Schutzgut Mensch	22
2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	24
2.3.1 Rechtliche Grundlagen	25
2.3.2 Potenziell vorkommende Arten	26
2.3.3 Zusammenfassung Schutzgüter Tiere und Pflanzen	27
2.4 Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	28
2.5 Schutzgut Boden	28
2.6 Schutzgut Wasser	28
2.7 Schutzgut Luft und Klima	29
2.8 Schutzgut Landschaft	29
2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	30
2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen	30

2.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands, Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	30
2.12 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	31
2.13 Planungsalternativen	31
3.0 Zusätzliche Angaben	31
3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung	31
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	31
4.0 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	32
4.1 Grünordnung	32
4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	32
4.3 Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB	32
5.0 Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes	35
6.0 Literatur	37
7.0 Anhang / Biotoptypen	38

Begründung (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“

Teil 1 der Begründung

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass

Aufgrund der anhaltend steigenden Nachfrage nach Wohnraum am Wohnstandort Emsdetten kommt der Planung und Erschließung neuer Baugebiete eine wichtige Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang wurde bereits 2012 die Aufstellung sowie die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“ beschlossen. Eine Nutzung des Planbereiches als Wohnstandort erschien aufgrund der Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe zum damaligen Zeitpunkt nicht unproblematisch, insbesondere möglicher Geruchsimmissionen.

Aktualisierte Untersuchungen der jetzigen Emissionssituation schaffen nunmehr die Voraussetzungen für die Beschlussfassung zur Offenlage des vorgenannten Bebauungsplanes.

Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bauliche Anlagen, die bis 2012 als Gastwirtschaft, teilweise bis 2013 als Funktionsräume bzw. ehemalige Vereinsräume eines vormaligen Tennissportvereines sowie als Remise genutzt wurden. Durch die Lage als Anschluss an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Föhrendamm / Bühlsand“ sowie durch die derzeit ungenutzten Gebäude und Sportanlagen erscheint eine sinnfällige Nachnutzung möglich und im Sinne der dringend benötigten Wohnbauflächen angemessen.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung im Bereich der Gaststätte „Waldschänke“ zu Wohnungsbauzwecken und eine Abrundung des Siedlungsrandes in diesem Bereich geschaffen werden. Die Übergänge zum Landschaftsraum sind hier von besonderer Bedeutung. Das Planungskonzept lehnt sich hinsichtlich Bebauungsdichte und Typologie an die angrenzende Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Föhrendamm / Bühlsand“ an.

Im Sinne des strategischen Schwerpunktes der Stadt Emsdetten „Standortwettbewerb, Standortmarketing und Wirtschaft“ sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur Schaffung eines naturnahen Wohnquartiers im Grünen geschaffen werden.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan durch die Nachnutzung einen Beitrag zum strategischen Schwerpunkt „Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt“ leisten. Zum einen können durch den Rückbau bestehender Gebäude bereits in einer Nutzung befindliche Flächen für die Generierung von neuen Wohnbaugrundstücken in Anspruch genommen werden. Zum anderen führt die beabsichtigte Rekultivierung der Tennisplätze dazu, dass im Planbereich selbst der durch die neue Wohnbebauung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft gemindert werden kann.

1.3 Planverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 66 A "Bühlsand / Waldschänke" wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Die Aufstellung und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden am 01.03.2012 beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand vom 11. April bis 11. Mai 2012 statt. Im selben Zeitraum wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Gemäß § 2 Abs.4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, in dem die Aspekte des Artenschutzes sowie die Ermittlung über den Eingriff in Natur und Landschaft sowie dessen Kompensation einfließen. Der Umweltbericht ist als Teil 2 Bestandteil dieser Begründung aufgeführt.

Die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB-Novelle 2017) trat am 13.05.2017 in Kraft. Gemäß den Allgemeinen Überleitungsvorschriften gemäß § 233 Abs.1 BauGB - sie sind unverändert - können Bebauungsplanverfahren, die vor Inkrafttreten förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden.

Wie zuvor aufgeführt sind der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB bereits im Jahr 2012 erfolgt. Da ein wesentlicher Verfahrensschritt bereits vollzogen war, konnte auf eine Umstellung auf das neue Recht verzichtet werden.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Siedlungsbereich der Stadt Emsdetten, östlich angrenzend an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 66 „Föhrendamm - Bühlsand“. Die Entfernung des Planungsgebietes zur Innenstadt beträgt ca. 2 km. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 15.478 m².

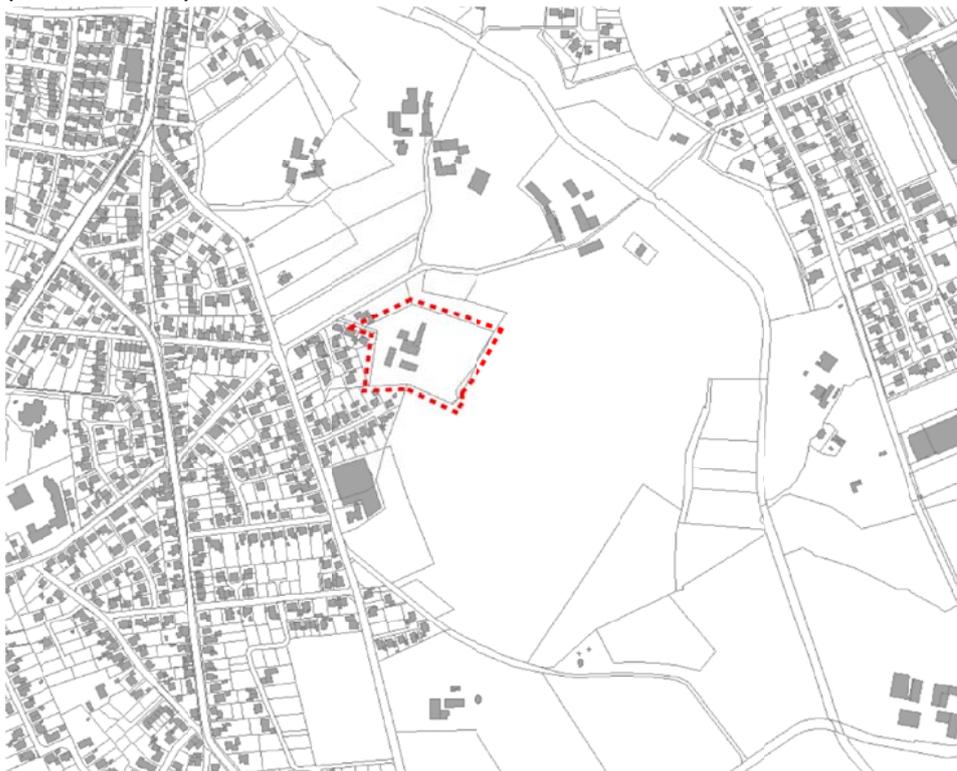
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend den Erfordernissen zur Umsetzung der Planungsziele. Das Plangebiet liegt im Flur 66 der Stadt Emsdetten (Flurstück 1679) und wird wie folgt begrenzt:

- nordwestlich durch das Grundstück Flurstück Nummer 398
- nordöstlich durch das Flurstück Nummer 399
- westlich durch die Flurstücke Nummern 1715, 1675 und 1676
- südlich durch die Flurstücke Nummern 487, 470 und 1913
- östlich durch die Flurstücke Nummern 1913.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus folgender Planzeichnung. Sie ist durch eine breite, rote gerissene Linie dargestellt.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“, (ohne Maßstab)



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Plangebietsfläche ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Südöstlich sind drei nicht mehr im Spielbetrieb befindliche Tennisplätze vorhanden. Direkt nordwestlich der Gaststätte befindet sich ein Wohngebäude mit Gartenflächen. Im zentralen Planbereich liegen die baulichen Anlagen der ehemaligen Gaststätte mit Gast- und Schankraum, Küchenbereich, Kegelbahn und Administration, sowie die als Funktionsgebäude für den Tennisverein genutzten Anlagen (Aufenthaltsraum und Umkleiden). In den südwestlichen sowie südlichen Randbereichen sind zwei als Wald ausgewiesene Flächen vorhanden.

2.4 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist im Norden vornehmlich von Acker- bzw. Grünland sowie Waldfläche geprägt.

Der Geltungsbereich grenzt südlich und östlich an ein Waldstück bzw. einen Waldsaum, woran sich jeweils Ackerflächen anschließen. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine Pferdeweide, die weiter nördlich von einem Waldstück gefasst wird. Im weiteren nördlichen Verlauf sind drei landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Südwestlich und westlich stoßen die Bestandsgrundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern der Wohnsiedlung „Föhrendamm / Bühlsand“ sowie eine private Grünfläche an den Geltungsbereich.

Die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist in ca. 500 m Entfernung durch das Nahversorgungszentrum an der Nordwalder Straße gesichert. Ebenso befinden sich Kindergarten und Schulen in adäquater Entfernung. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2.000 m Luftlinie.

Auf Grund der zentralen Lage zu Wohnfolge- und sozialen Infrastruktureinrichtungen einerseits sowie zu Freizeiteinrichtungen (z.B. Waldfreibad und Stadtpark in ca. 500 m Entfernung) und Naherholungsflächen andererseits, kann dem Plangebiet eine hohe Wohnqualität zugesprochen werden.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Der fortgeschriebene Regionalplan Münsterland ist seit dem 27.06.2014 wirksam und stellt das Plangebiet als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Waldbereiche und Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Auf Grund der Flächenunschärfe kann das Plangebiet dem ASB zugeordnet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den o.g. Zielen entspricht dem Regionalplan.

Die Bezirksregierung Münster, Dezernat 32 Regionalplanung hat mit Schreiben vom 07.08.2017 bestätigt, dass der Planentwurf zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“ mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 27.07.2005 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

Um die Flächen zu Wohnbauflächen zu entwickeln, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich. Das Bauleitplanverfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Wegen des Genehmigungsverfahrens bei der Bezirksregierung Münster wird das Verfahren länger dauern. Deshalb wurde die FNP-Änderung zeitlich vorgezogen.

Dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und der öffentlichen Auslegung des Entwurfes stimmte der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung Wirtschaft und Umwelt bereits in seiner Sitzung am 29.06.2017 zu. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12.07. bis 18.08.2017 statt. Der Feststellungsbeschluss wurde in der Ratssitzung am 26. September 2017 gefasst. Mit Schreiben vom 27. September 2017 beantragte die

Stadt Emsdetten die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung gemäß § 6 BauGB bei der Bezirksregierung Münster. Die Bezirksregierung genehmigte die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes am 07.11.2017. Der Genehmigungsbescheid hat das Aktenzeichen: 35.02.01.700-002/2017-0003.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Fläche ist derzeit als Außenbereich gem. § 35 BauGB planungsrechtlich einzustufen.

Westlich angrenzend befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 66 „Föhrendamm - Bühlsand“, welcher als Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Eine Teilfläche der geplanten Verkehrsfläche gehört in diesen Bebauungsplan. Diese Teilfläche wurde im Rahmen der Erschließungsplanung überplant. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“ wird für die besagte Fläche dessen Festsetzung maßgeblich.

3.4 Informelle Planung

Nach dem Freiflächenentwicklungskonzept der Stadt Emsdetten (FEK / Stand: 2007) ist ein Großteil des Plangebiets als „vorhandene Grünfläche“ ausgewiesen, die in ihrer spezifischen Funktion zu erhalten ist. Der Siedlungsrand wird in der vorgesehenen Planung unmittelbar westlich der ehemaligen Gaststätte markiert. Unmittelbar nördlich und östlich des Plangebietes sind Flächen für eine Grünentwicklung und Naturerlebnis vorgesehen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“ wird ein Wohngebiet planungsrechtlich entwickelt.

Ziel der Planung ist es, Wohnbauflächen insbesondere für junge Familien in diesem Bereich zu schaffen, die am Stadtrand und dennoch in Stadtnähe, im Umkreis vorhandener infrastruktureller Einrichtungen und dennoch im Grünen einen attraktiven Wohnort finden wollen, unter Berücksichtigung der vorhandenen Grünstrukturen im Plangebiet und im angrenzenden Umfeld.

Die reine Wohnnutzung bildet planerisch den Abschluss der westlich angrenzenden Wohnbereiche. Die Begrenzung der baulichen Anlagen orientiert sich zum einen östlich an den Gebäudeabschlüssen der derzeit bestehenden Gebäude und zum anderen nach der Lage der abzubrechenden Gebäude des Gaststättengebäudes inklusive Nebengebäude.

Östlich angrenzend wird ein Bereich als Obstwiese vorgesehen. Die bebaubaren Flächen sind derart begrenzt, dass der angrenzende Baumbestand weitestgehend erhalten bleibt. Insbesondere am westlichen Rand des Geltungsbereiches wird die vorhandene Grünstruktur durch Erhaltungsgebote für Einzelbäume gewahrt.

Im Süden und Westen des Geltungsbereiches befinden sich zwei als Waldflächen ausgewiesene Bereiche. Hierauf wurde vom Landesbetrieb Wald und Holz NRW im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hingewiesen. Aus Sicht des Landesbetriebes ist eine Umwandlung der Waldflächen sinnfällig. Diese werden in Absprache mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW in ihrer Ausweisung als Waldfläche aufgegeben. Der Baumbestand bleibt erhalten und wird mit Erhaltungsgeboten für Einzelbäume gesichert. Die aufgegebenen Waldflächen müssen ausgeglichen werden.

In der östlich zum Landschaftsraum gerichteten Gartenfläche werden Pflanzungen festgesetzt, die zur ortsnahen Minderung des Eingriffs in Natur und Landschaft beitragen. Darüber hinaus werden die erforderlichen Ersatzflächen für die Waldflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und in Abstimmung mit dem Regionalforstamt Münsterland durchgeführt.

Konfliktpotenziale durch landwirtschaftliche Geruchsemissionen landwirtschaftlicher Betriebe der Umgebung wurden anhand eines Geruchsgutachtens des Sachverständigenbüros M. Langguth, Ahaus-Ottenstein, untersucht. Im Geruchsgutachten vom 03.05.2017 konnten

im Plangebiet wohngebietsverträgliche Geruchskennwerte -entsprechend der örtlichen Randlage- nachgewiesen werden.¹

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Als Art der baulichen Nutzung wird das Plangebiet gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB (Baugesetzbuch) und § 3 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die gemäß § 3 Abs. 3 Ziffern 1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden an diesem Standort ausgeschlossen.

Die Festsetzung als WR-Gebiet unter Ausschluss der vorgenannten Anlagen orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der Lage des Plangebietes am Stadtrand von Emsdetten. Hierdurch wird die Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes, entsprechend dem Planungskonzept „Wohnen im Grünen“, ohne Störungen -unter anderem durch zu hohes Verkehrsaufkommen im Gebiet und dessen Umfeld- gesichert.

Die Wohngebiete sind in die Gebiete WR1 und WR2 gegliedert. Sie unterscheiden sich lediglich hinsichtlich der zulässigen Wohn- und Dachformen. Die nördliche und östliche Bebauung (WR2) soll weniger verdichtet in Form von Einzelhäusern mit einer zeitgemäßen Architektursprache, was durch die Begrenzung der Dachform auf Flach- und Pultdach zum Ausdruck gebracht werden soll, in Erscheinung treten. Die Wohnbebauung im WR1 hingegen soll zwischen der westlich und südlich angrenzenden Bestandsbebauung und dem zuvor beschriebenen WR2 städtebaulich vermitteln. Deshalb sollen hier zusätzlich Doppelhäuser und Satteldächer, die sich bei den Bestandhäusern wiederfinden, zugelassen werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes wird eine private Grünfläche festgesetzt. Ergänzt mit textlichen Festsetzungen, die die Nutzbarkeit der Grünfläche regeln, soll sichergestellt werden, dass eine große zusammenhängende Fläche zur Minderung der zu erwartenden ökologischen Eingriffe zur Verfügung steht.

Im Plangebiet werden für alle Baugebiete als Obergrenze eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6, festgesetzt. Die maximalen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO werden bewusst unterschritten, um den beabsichtigten Charakter einer hochwertigen, aufgelockerten und überschaubaren Teilsiedlung mit ökologischen Prämissen sicherstellen zu können.

Das Plangebiet sieht grundsätzlich eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit vor, um zeitgemäße, kompakte Bauformen zu schaffen, die flächensparende und angemessene Grundrissbildungen ermöglichen. Zudem verfolgt diese Maßgabe das Ziel einer energetisch optimierten und damit ökologisch verbesserten Bauweise.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes werden im gesamten Vorhabengebiet Einschränkungen der Trauf-, First- und Gebäudehöhen in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt. Diese sollen zu einer durchgängigen, teilweise akzentuierten Entwicklung der jeweiligen Baukörper führen und den Nachbarschutz gewährleisten. Des Weiteren sollen zu starke Höhendifferenzen zwischen den Gebäuden im Geltungsbereich vermieden werden.

Im Einzelnen sind die Höhen in Form einer Tabelle in die textlichen Festsetzungen eingeflossen. Sie gehen von einer Sockelhöhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF) bezogen auf die Verkehrsfläche von max. 0,50 m, von heute üblichen Geschosshöhen (3,00 m) und - nur bei Sattel- und Pultdächern - von moderaten Drenpelhöhen aus.

¹ Geruchsgutachten Nr. 3353 zum Bebauungsplan Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“ Emsdetten, Sachverständigenbüro M. Langguth, Ahaus-Ottenstein, Stand: 03.05.2017

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise. Diese Festsetzung orientiert sich an der Planungsabsicht, hier ein hochwertiges Wohnkonzept zu schaffen, das eine lockere, additive Solitärbauweise mit seitlichen Grenzabständen verfolgt.

Das Plangebiet unterteilt sich in eine Anordnung von zwei Baufenstern zum Westen mit einer Festsetzung für Einzel- und/oder Doppelhäuser sowie einem Baufenster im östlichen Baubereich mit einer Festsetzung für Einzelhäuser. Die Festsetzung für Einzel- und Doppelhäuser im Wohnbereich WR1 orientiert sich an der vorgenannt festgesetzten, offenen Bauweise und den unterschiedlichen Wohnformen im angrenzenden Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 66 „Föhrendamm / Bühlsand“.

Der östlich im Geltungsbereich gelegene Wohnbereich WR2 sieht als Festsetzung Einzelhäuser vor, da, bedingt durch die Größe und den längs gerichteten Zuschnitt der Grundstücke, der Charakter hochwertiger Einzelbauten als Schlusspunkt des Wohngebietes gestärkt werden soll.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, um die beabsichtigte städtebauliche Struktur, aber auch möglichst ökologischen Aspekten gerecht werden zu können. Im Besonderen sind hier die überbaubaren Grundstücksflächen im südlichen sowie im westlichen Geltungsbereich zu nennen. Diese grenzen zum einen an bestehende Baumgruppen an und zum anderen orientieren sie sich an der derzeitigen Raumkante der bestehenden Bebauung sowie der baumbewachsenen Landschaft. Hiermit soll sichergestellt werden, dass die bestehenden Grünstrukturen in das Plankonzept mit einfließen.

Die Baufenster orientieren sich in ihrem Zuschnitt und ihren Bautiefen an den städtebaulichen und naturräumlichen Gegebenheiten. Nördlich und östlich umschließt ein lineares Baufenster die als überbaubar vorgesehenen Bereiche. Durch einen Versatz des vorgenannten Baufensters entsteht eine Hofbildung, die um einen Einzelbaum im Bereich des Wendehammers entsteht. Hierdurch soll eine besondere Raumqualität im Straßenraum entstehen können.

Die Baugrenztiefe ist weitestgehend einheitlich mit 18 m festgesetzt. Dieses Maß erlaubt übliche Haustiefen und ermöglicht den Nutzern eine Flexibilität in der Anordnung des Gebäudes auf dem Grundstück.

Entlang der als Stichstraße ausgebildeten Verlängerung der vorhandenen Erschließung des Planbereiches weichen die Baufenster von dem Einheitsmaß von 18 m ab, denn sie sichern einerseits ein bestehendes Wohngebäude zuzüglich der Möglichkeit für Erweiterungen ab, andererseits orientieren sich diese Baufenster am Einflussbereich der als zu erhalten festgesetzten Baumgruppen und Einzelbäume.

Die Anordnung und der Verlauf der Baugrenzen folgen insgesamt der Prämisse, ein angemessenes Verhältnis von bebauter Fläche und unbebauter Fläche unter weitgehendem Einbezug des Grünbestandes zu erreichen.

4.3 Stellplätze, Garagen und Nebenflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder auf den für Garagen (Ga), Carport (Cp) und Stellplätzen (St) festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzungen sorgen für ein geordnetes Bild im Straßenraum und stellen sicher, dass Freiflächen in den Vorgartenzonen attraktiveren Nutzungen zugeführt werden können.

Zudem regeln sie Stellplatzmöglichkeiten unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes.

Die mit Ga, Cp und St gekennzeichneten Flächen bieten zusätzlich zur überbaubaren Grundstücksfläche die Möglichkeit des Parkens im nahen Umfeld des Hauptbaukörpers. Im Reinen Wohngebiet WR1 sind zwischen dem zu erhaltenden Baumbestand und den west-

lichen Baugrenzen Flächen für Stellplätze festgesetzt. Diese ermöglichen ebenfalls Parken an den Hauptbaukörpern bei zulässigen Doppelhausbebauungen. Hier sind die Zufahrten und offenen Stellplätze nur mit wasserdurchlässiger Befestigung zulässig, damit im Nahbereich festgesetzter Erhaltungsgebote für Bäume möglichst geringe Versiegelungen stattfinden. Die Durchführung wird über Nachweise bzw. Angaben der Flächen und Materialien im Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hierdurch soll einem ungeordneten Erscheinungsbild durch untergeordnete Baukörper in diesem Bereich vorgebeugt werden. Um jedoch Sicht- und Zugangsschutz zu ermöglichen, werden hiervon Einfriedungen wie Zäune oder Hecken-/ Zaunkombinationen ausgenommen.

4.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Ergänzend zu dem Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Anzahl von Wohnungen festgesetzt. Im Einzelnen werden im gesamten Geltungsbereich bei einer Einzelhausbebauung pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen. Diese Festsetzung orientiert sich an der städtebaulichen Dichte des angrenzenden Wohngebietes und sichert die vorgesehene Qualität des Wohnquartiers durch Verhindern erhöhten Verkehrsaufkommens.

Im Wohngebiet WR1 ist aus zuvor aufgeführtem gleichem Grund bei einer Doppelhausbebauung maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig

4.5 Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.5.1 Verkehrliche Situation, Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Bühlsand“, die zum Föhrendamm führt und weiter südlich auf die Reckenfelder Straße in Richtung Greven-Reckenfeld. bzw. Münster. In nördlicher Richtung führt der Föhrendamm auf die Nordwalder Straße in Richtung Nordwalde. In nördlicher Richtung führt die Nordwalder Straße in das Stadtzentrum von Emsdetten.

Die innere Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt über den geplanten Erschließungsstich, der nach den Vorgaben der Stadt Emsdetten und den Maßgaben zur Dimensionierung von Wohnstraßen gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt06) festgesetzt wurde.

Die Erschließung soll über die vorhandene Zufahrt zur „Waldschänke“ (Flst. Nr. 1717) erfolgen. Ein Teil dieses von der Straße Bühlsand ausgehenden Stichwegs ist bereits als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan Nr. 66 „Föhrendamm / Bühlsand“ mit einer Breite von 4,50 m festgesetzt.

Der bestehende Straßenabschnitt ist ca. 55 m lang und sehr gut einsehbar. Aufgrund von straßenbegleitendem Baumbestand reduziert sich die Straßenbreite punktuell auf 3,50 m. Diese Einengung in Verbindung mit daran anschließenden Warteflächen für den Begegnungsverkehr bewirkt eine Verkehrsberuhigung und ein markantes Entrée der naturnahen Wohnsiedlung.

Die Planung sieht im Anschluss an die bestehende Erschließungsanlage von 4,50 m eine Aufweitung der Verkehrsflächenbreite auf eine Regelbreite von 5,50 m vor. Die geplanten Baugrundstücke werden zunächst über die vorgenannte Weiterführung des bestehenden Straßenabschnittes nach Osten erschlossen. Am Kopfende der Erschließungsstraße wird eine Wendeanlage mit einem Radius von 6,00 m plus 1,00 m Überhang (7,00 m) geplant, um eine Erschließung von Fahrzeugen bis 10,00 m (3-achsiges Müllfahrzeug) möglich zu machen. Von diesem Wendehammer zweigen Privatstichwege nach Norden bzw. Süden ab, um die nördlichsten und südlichsten Grundstücke erschließen zu können. Diese werden über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht öffentlich-rechtlich gesichert.

Die zu erwartenden Fahrzeugbewegungen durch die neue Wohnnutzung dürften im Vergleich mit dem Gaststätten- und Tennisvereinsverkehr nicht höher liegen.

Entsprechend der städtebaulich beabsichtigten Funktion des Erschließungsstiches erfolgt die Festsetzung als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“.

Der Bau der Erschließungsanlagen erfolgt durch den Investor des Baugebietes und wird über einen städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) mit der Stadt Emsdetten gesichert.

4.5.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die nördlich und südlich an den geplanten Wendehammer anschließenden festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dienen der privaten Erschließung der am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes liegenden Grundstücke und sind öffentlich-rechtliche Grundlage für eine Erschließungsfläche zu Gunsten der Anlieger, Versorgungsträger und Besucher.

Um die Erschließung im Sinne des Baurechts abzusichern, ist eine privatrechtliche Umsetzung der öffentlich-rechtlichen Regelung erforderlich. Per Dienstbarkeit oder Eintrag im Grundbuch muss die entsprechende Nutzbarkeit privatrechtlich sichergestellt werden.

4.5.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Planbereich verfügt über eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und wird durch die vorhandenen Bushaltestellen der RVM in ca. 200 m („Diekpohl“) bzw. in ca. 300 m („Bühlsand“) Entfernung ausreichend versorgt.

4.6 Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.6.1 Private Grünflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im westlichen Einfahrtsbereich des Plangebietes befinden sich - jeweils zu erhalten - ein Einzelbaum sowie eine Baumgruppe, die dem Wohnquartier als „Baumtor“ dienen sollen. Zum Erhalt und zum Schutz vor Beschädigung werden um die Bäume herum private Grünflächen als Pflanzbeet festgesetzt. Dieses Grünthema wird im weiteren Verlauf der Wohnstichstraße aufgenommen und bis in den Wendehammer hineingezogen. Es werden vier weitere private Grünflächen als Pflanzbeete für zu pflanzende Bäume festgesetzt. Bei den in den Vorgartenbereichen der Erschließungsstraße platzierten Bäumen handelt es sich um laubtragende und blühfähige Arten. Diese Festsetzung soll die Attraktivität des Straßenraumes stärken und trägt zur höheren Aufenthaltsqualität im Wohngebiet bei. Dieses grünplanerische Gestaltungselement kann auch zu einer Nachbarschaftsbildung positiv beitragen.

An der östlichen Grenze des Reinen Wohngebietes WR2 ist eine Private Grünfläche mit Festsetzungen über Bepflanzungen und Maßnahmen zur Minderung des verursachten Eingriffes in Natur und Landschaft überlagert. Ziel der Festsetzungen ist, zum einen Eingriffsminderungsflächen im Plangebiet zu schaffen und zum anderen in dem naturnahen Wohnquartier weitere ökologisch wertvolle Elemente zu integrieren.

Im Umweltbericht, als Teil 2 Bestandteil dieser Begründung, werden die notwendigen Kompensationen im Rahmen der Eingriffs- /Ausgleichbilanz ausführlich ermittelt, worauf hier verwiesen wird.

4.6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die im südwestlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes befindlichen Waldflächen werden aufgrund ihres bereits bestehenden anthropogenen Einflusses als Waldflächen aufgegeben. Die schützenswerten Baumbestände außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden als Einzelbäume über Erhaltungsgebote gesichert (siehe

nachfolgenden Punkt 4.6.4). Gemäß Abstimmung mit dem Regionalforstamt Münsterland müssen betreffende Waldflächen im Verhältnis 1:2 kompensiert werden (Weiteres hierzu in Kapitel 4.3 des Umweltberichts als Teil II dieser Begründung).

Am Ostrand des Plangebietes wird, zur Minderung des Eingriffs, die große zusammenhängende Private Grünfläche mit einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ überlagert. Die textlichen Festsetzungen legen eine größtmögliche, ortstypische Bepflanzung der Flächen fest und berücksichtigen hier die arten- und landschaftstypischen Grünstrukturen in Form von Obstbaumwiesen mit Wildrasen, Gehölzhecken und Biotopflächen. Darüber hinaus werden Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt, die waldtypische Strukturen (Saumbewuchs) sichern.

4.6.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Wie bereits unter Punkt 4.6.2 kurz geschildert, werden die im südwestlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes befindlichen Waldflächen entsprechend den forstlichen Regelungen entwidmet. Um den Waldcharakter trotzdem weitestgehend zu erhalten, werden ähnlich der Festsetzungen in Punkt 4.6.2 ortstypische Waldrandbepflanzungen festgesetzt.

4.6.4 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die unter Punkt 4.6.2 genannten Waldflächen werden aufgrund ihres bereits bestehenden anthropogenen Einflusses als Waldflächen aufgegeben. Um diese atmosphärische Prägung des Planbereiches zu erhalten und dem Duktus eines hochwertigen Wohnquartiers im Grünen gerecht zu werden, wird eine größtmögliche Zahl von Bestandsbäumen mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Die schützenswerten Baumbestände, bestehend aus Eichen sowie vereinzelt Kastanien, werden über Erhaltungsgebote gesichert.

Die Bäume wurden vom öffentlich bestellten Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Barenkamp und Ottmann, Ibbenbüren, eingemessen und in ein Baumkataster übertragen.²

Gehölze, die aufgrund der geplanten Anordnung der Neubebauung entnommen werden müssen, sind zu ersetzen. Näheres dazu ist dem Kapitel 4.3 des Umweltberichts zu entnehmen.

4.7 Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 Nr. 1a BauGB

Im Sinne der im Vorfeld bereits erwähnten Absicht, einen Beitrag zum strategischen Schwerpunkt „Nachhaltiges Handeln zum Schutz von Natur und Umwelt“ zu leisten, soll das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser unmittelbar in den natürlichen Wasserkreislauf zurück geführt werden.

Daher wurde das Ingenieurbüro conTerra, Greven, beauftragt, eine Bodenuntersuchung zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet durchzuführen.³

Die Untersuchung mittels Rammkernsondierungen ergab bis zur Bohrendtiefe von 3,00 m unter Geländeoberfläche kein Antreffen auf Grundwasser.

Des Weiteren wurden die notwendigen Durchlässigkeitswerte zur Versickerungsfähigkeit von Regenwasser beurteilt. Vorgefunden wurden durchlässige Fein- und Mittelsande. Ein nach dem Open-End-Testverfahren durchgeführter Versickerungsversuch ergab einen Durchlässigkeitswert von $5,79 \cdot 10^{-6}$ m/s. Die im ATV-Merkblatt gestellten Forderungen an eine Durchlässigkeit von $\geq 1 \cdot 10^{-6}$ m/s werden somit eingehalten.

² Baumkataster vom 08.05.2017, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Barenkamp und Ottmann, Ibbenbüren

³ Kurzbeurteilung zu den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen - B-Plan Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“, conTerra Geotechnische Gesellschaft, Greven Stand: Mai 20

Folglich sind die im Plangebiet oberflächennah anstehenden Sande in der Lage, das anfallende Niederschlagswasser im Planbereich in ausreichender Menge aufzunehmen und rückstaufrei in den Untergrund abzuleiten.

4.8 Gestaltung - örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW

Die Gestaltungsqualität und charakteristischen Merkmale des städtebaulichen Konzeptes werden planungsrechtlich durch örtliche Bauvorschriften unterstützt.

Um den Ansprüchen an eine zeitgemäße Architektur gerecht werden zu können, gleichzeitig aber das angrenzende bestehende Wohngebiet thematisch einzubinden, ist das Plangebiet in zwei gestalterische Bereiche gegliedert.

Zum einen werden für die neu zu errichtenden Wohnhäuser im Wohngebiet WR1 Flach-, Pult- und Satteldächer mit einem angemessenen Dachneigungsspektrum als Dachform festgesetzt, sodass hier traditionelle, münsterländische Gebäudetypen möglich sind.

Damit aneinander gebaute Gebäude, insbesondere bei Doppelhäusern, ordnend auf den öffentlichen Raum wirken, werden Festsetzungen getroffen, die hier die gleiche Dachform, Dachneigung und Höhen regeln.

Dachaufbauten sind bereits gestalterischer Bestandteil von Wohngebäuden des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 66A und ein typischer Beitrag münsterländischer Architektur. Daher sind im Plangebiet Dachaufbauten grundsätzlich zulässig. Um die Dominanz der Hauptdächer gegenüber Dachaufbauten zu unterstützen, werden die Längen- und Höhen dimensionen der Dachaufbauten beschränkt. Bei gegeneinandergestellten Pultdächern muss der First des untergeordneten bzw. niedrigeren Gebäudeteiles um mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers bzw. hohen Gebäudeteiles liegen. Hierdurch soll ebenfalls das Hauptdach hervorgehoben werden.

Der angrenzenden Bebauung Rechnung tragend, sind im Wohngebiet WR1 Fassaden aus Verblendmauerwerk in regional typischen Farbnuancen zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile (max. 25 % der Gebäudeseite) sind in anderen Materialien zulässig, um zeitgemäße Fassadenthemen zu ermöglichen. So soll eine zu heterogene Fassadenwirkung unterbunden werden.

Im Wohngebiet WR2 ist ein Solitärcharakter der Hauptbaukörper zulässig, da durch die lineare Anordnung der Gebäude eine ordnende, abschließende Funktion zum Landschaftsraum bereits vorgegeben ist. Daher sind keine Fassadenmaterialien für den Hauptbaukörper festgesetzt. Bedingung ist nur, dass die Fassaden je Gebäude in dem gewählten Material einheitlich ausgeführt werden.

Entsprechend der lokal vorkommenden Farben von Dächern sind im Plangebiet die Farben schwarz, anthrazit, grau und rot zulässig.

Der Einsatz von alternativen Energien, wie z. B. Solarpaneele und Photovoltaikanlagen mit gestalterischen Einschränkungen sind zulässig und gewünscht.

Um auch einen Beitrag zur Verbesserung des Naturhaushaltes zu leisten und Flächen für Pflanzen und Tiere zu schaffen, sind Dachbegrünungen im gesamten Geltungsbereich zulässig.

5. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

5.1 Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich

gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Der durch die Planung bedingte Eingriffe in Natur und Landschaft i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB kann durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes teilweise ausgeglichen werden. Der Bebauungsplan trifft für die naturnahe Aufwertung mehrere planungsrechtliche Festsetzungen:

- eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und damit verbundene Anpflanzungen standortheimischer Hecken und Bäume,

- eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und
- Erhaltungsgebote von Einzelbäumen mit gleichwertigem Ersatz bei Abgang.

Zum wesentlichen Ausgleich der geplanten Eingriffe werden externe Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes herangezogen. Näheres dazu ist dem Kapitel 4.3 des Umweltberichts zu entnehmen, worauf hier verwiesen wird.

5.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes NR. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“ und der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) werden die Voraussetzungen geschaffen, vormalige Freiflächen sowie vormalig als Sportanlage und gastronomische Einrichtung genutzte Flächen in Wohnbauflächen umzuwandeln.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen verschiedene Belange des Umweltschutzes zu beachten. Auf die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird im Umweltbericht, der als Teil 2 dieser Begründung beigelegt ist, intensiv eingegangen.

Die Planung wird erforderlich, da die Nachfrage nach Wohnbauland nach wie vor hoch ist und mit den bestehenden Baulandreserven nicht gedeckt werden kann.

Die unmittelbare Nähe bestehender Infrastruktureinrichtungen (Spielplatz, Schule, Einkaufsmöglichkeiten) und die bereits vorhandene angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 66 „Föhrendamm / Bühlsand“ sind weitere Gründe für die Entwicklung der Flächen an diesem Standort. Zudem können die brachliegenden Sportanlagen sowie die ehemals gastronomisch genutzten Flächen durch die Fortsetzung des vorgenannten Plangebietes einer neuen Nutzung zugeführt werden. (Revitalisierung von Brachflächen).

Darüber hinaus ist -im Gegensatz zur Mehrzahl der erschlossenen Grundstücke und Baulücken mit Baurecht- hier eine Verfügbarkeit über die Flächen gegeben, die eine zeitnahe Umsetzung der Vorhaben gewährleistet.

Auf die Beachtung der gemäß § 1a BauGB anzuwendenden Vorschriften zum Umweltschutz wird im Folgenden kurz eingegangen.

Die durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die ausführliche Eingriff- / Ausgleichbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes (Teil 2 der Begründung).

5.3 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

5.3.1 Bodenschutz

Die „Bodenschutzklausel“ des § 1a BauGB besagt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Durch die Revitalisierung und Umnutzung des ehemals gastronomisch und als Sportstätte genutzten Standortes wird die Umgebung deutlich aufgewertet. Stadtgestalterisch soll dieser Bereich den Ortsrand abrunden und die städtebauliche Entwicklung hier sinnvoll abschließen. Dazu müssen keine nennenswerten Infrastrukturmaßnahmen für Entwicklung des Plangebietes realisiert werden. Die technische Infrastruktur und die Nahversorgung mit Spielplätzen, Kindergarten und Schulen sowie Gütern des täglichen Bedarfes sind in der Nähe sichergestellt. Weiterhin grenzt das Plangebiet direkt an ein gewachsenes Wohngebiet.

Durch diese Arrondierung und weitgehenden Miteinbeziehung des Baumbestandes in das Plangebiet wird ein Beitrag zur Schaffung eines themenbezogenen Wohngebietes geleistet („Wohnpark im Grünen“). Die Tennisanlage und das Gaststättenareal haben keine bedeu-

tende ökologische Wertigkeit. Weiterhin gibt es innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Arten. Somit müssen keine ökologisch hochwertigen Flächen für die Realisierung von Wohnbauland aufgegeben werden, sodass insbesondere durch die Revitalisierung der Brachfläche insgesamt ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird

5.3.2 Klimaschutz

In Anlehnung an das integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept für Emsdetten proKLIMA entspricht das Plangebiet den hohen Erfordernissen und Zielen zur CO₂ Einsparung. Die Entsiegelung von Flächen tragen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation bei.

Des Weiteren entstehen Gebäude, die den aktuellen Erfordernissen zum Klimaschutz (EE-WärmeG und EnEV) entsprechen. Bedingt dadurch werden Maßnahmen zur aktiven und passiven Solarenergienutzung sowie zur ressourcenschonenden Energienutzung ergriffen.

5.4 Artenschutz

gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB

Für das Plangebiet wurden ein Umweltbericht und eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt.

Der als Teil II dieser Begründung anhängende Umweltbericht beschreibt und bewertet gem. §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens.

Folgende wesentliche Erkenntnisse können festgehalten werden:

- Es sind keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von im FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten bekannt geworden, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren zu erwarten.
- Nach Abschluss der Brutvogelkartierung liegt nur ein Nachweis für eine Brut des Sperbers im nördlich angrenzenden Waldbereich außerhalb des Plangebietes vor. Weitere streng geschützte Arten konnten im Plangebiet nicht erfasst werden. Da die Art Sperber außerhalb des Plangebietes brütet, sind unmittelbare Beeinträchtigungen nicht festzustellen. Der Planungsraum stellt aber einen relevanten Nahrungsraum für den Sperber dar. Die Art kann die Plangebietsflächen weiterhin nutzen, da sowohl wesentliche Gehölzbereiche erhalten bleiben, als auch durch die vorgesehenen Grünbereiche neue Nahrungsräume für den Sperber entstehen und die Art auch im Siedlungsraum regelmäßig vorkommt.
- Eine spezielle Kartierung von Fledermäusen erfolgte nicht. Die abzureißenden Gebäude wie auch die zu entnehmenden Bäume wurden hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen untersucht. Unmittelbare Nachweise oder konkrete Spuren auf Fledermausbesatz konnten nicht erbracht werden. Artenschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen einer Abbruchgenehmigung sachgerecht lösbar. Auch für die Gehölzentnahmen sind entsprechende Fällzeiten zu beachten. Gehölze sind entsprechend dem § 39 Naturschutzgesetz ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis zum 29.02 zu fällen. Für den Fledermausschutz sollten die Zeiten auf Mitte Dezember bis Mitte Februar reduziert werden, da in der Regel nur dann die Tiere in der Winterruhe bzw. den Winterquartieren sind.
- Die wertvollen Biotopstrukturen wurden bei den Planungen und der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und befinden sich überwiegend außerhalb der Baufelder. Beansprucht werden überwiegend bereits baulich deutlich vorgeprägte Flächen und Bereiche mit Ziergehölzanlagen.

Gemäß LINFOS NRW (Stand: 04.10.2016) gibt es für das Plangebiet keine Eintragungen von Schutzgebieten, geschützte Biotope und planungsrelevante Arten.

5.5 Bodenfunde / Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler, Kampfmittel oder Bodenkontaminationen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodendenkmäler, Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel bemerkt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständigen Behörden zu verständigen.

Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.6 Baumschutz

Im Geltungsbereich befinden sich prägende Gehölzstrukturen bzw. Einzelbäume. In den südwestlichen und südöstlichen Bereichen, die derzeit als Waldflächen ausgewiesen sind, stehen Eichen. Die Gehölze sind aufgrund der vorherigen Nutzung bereits vorbelastet, jedoch uneingeschränkt vital.

Die vorgenannten Bäume werden im Bebauungsplan weitestgehend mit einer Erhaltungspflicht belegt.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung.

5.7 Immissionsschutz

gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

5.7.1 Geruchsemissionen

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Außenbereich gemäß § 35 BauGB an. Im gesetzlich festgelegten Umkreis von 600 m befinden sich mehrere Hofstellen und landwirtschaftliche Betriebe mit aktiver Tierhaltung. Für die Wiederaufnahme des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“ galt es, unter Berücksichtigung der heute gültigen gesetzlichen Bestimmungen zu prüfen, ob im Einklang mit der Landwirtschaft zusätzlicher Wohnraum immissionsverträglich geschaffen werden kann.

Das Sachverständigenbüro M. Langguth, Ahaus-Ottenstein, führte eine Untersuchung durch, in der alle maßgeblichen Hofstellen, unter Berücksichtigung der genehmigungsfähigen Tierplatzzahlen, auf die zulässige Konfliktfähigkeit geprüft wurden.⁴

Auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (MUNLV NRW) wurde folgende Immissionsbeurteilung ermittelt:

„Der Wert für Wohn-/Mischgebiete besagt, dass bei Geruchseinwirkungen von mehr als 10 % der Stunden im Jahr in einem Wohngebiet die Zumutbarkeit durch Gerüche überschritten wird. Für den Übergangsbereich von Wohnnutzungen zum Außenbereich könne, unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalles, Zwischenwerte gebildet werden. Der Wert für ein Dorfgebiet sollte hierbei nicht überschritten werden.“

Eine in der Regel durchgeführte Immissionsprognose in Form von Flächenkennwerten ergab für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“ nachstehendes Ergebnis:

Die belästigungsrelevanten Kenngrößen der Gesamtbelastung im Plangebiet liegen zwischen 0,10 und 0,14 % Geruchseinwirkungen im Jahr. Eine Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche ist durch den unmittelbaren Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch benachbarte Tierhaltungsbetriebe (vier Hofstellen im Umkreis von 220 m) gegeben. Das gesamte Plangebiet ist Übergangsbereich im Sinne der GIRL.

Somit ist im Plangebiet der Bestandsschutz der ortsansässigen Tierhaltungsbetriebe durch die Wohnraumentwicklung des Bebauungsplanes „Bühlsand / Waldschänke“ gewahrt.

Die geplanten Wohnbauflächen des Bebauungsplanes Nr. 66A „Bühlsand /Waldschänke“ stehen einer Weiterentwicklung der Hofstellen nicht entgegen.

⁴ Geruchsgutachten Nr. 3353 zum Bebauungsplan Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“ Emsdetten, Sachverständigenbüro M. Langguth, Ahaus-Ottenstein, Stand: 03.05.2017

6. Sonstige Belange

6.1 Grundstücksbelange

Das Plangebiet wird vom Vorhabenträger entwickelt und vermarktet. Die hier zur inneren Erschließung des Wohnquartiers festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche befindet sich mit einer kleinen Teilfläche von ca. 66 m² auf dem Flurstück 1674, das sich in externem Besitz befindet. Mit der Eigentümerin besteht Einvernehmen mit dem Vorhabenträger sowie der Stadt Emsdetten über den wirtschaftlichen Übergang dieser Fläche an die Stadt Emsdetten.

Dieser Teil der öffentlichen Verkehrsfläche wird vom Vorhabenträger erworben und wie die übrigen Verkehrsflächen gemäß den Maßgaben der Stadt Emsdetten erstellt. Dieses und der Übergang der öffentlichen Verkehrsflächen an die Stadt Emsdetten werden in einem separaten Erschließungsvertrag geregelt.

Die geplanten privaten Stichwege werden ebenfalls durch den Vorhabenträger erstellt und an die späteren Nutzer veräußert.

6.2 Technische Ver- und Entsorgung

In der unmittelbar angrenzenden Erschließungsstraße „Bühlsand“ verlaufen Wasser-, Gas- und Stromleitungen, die für die Versorgung des neu zu entwickelnden Wohngebietes genutzt werden können. Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Die Schmutzwasserentwässerung des Wohngebietes soll durch Anschluss an das vorhandene Trennsystem über örtliche Abwasseranlagen erfolgen.

Entsprechend dem strategischen Schwerpunkt "Standortwettbewerb, Standortmarketing, Wirtschaft" hat sich die Stadt Emsdetten zum Ziel gesetzt, die Versorgung mit Breitbandkabel (Glasfaser) flächendeckend auszubauen. Demzufolge wird die Stadt darauf hinwirken, dass der Vorhabenträger mit den Stadtwerken Emsdetten GmbH eine schriftliche Vereinbarung trifft, das Plangebiet mit Glasfaserleitungen auszustatten, die den auf dem Vorhabengrundstück entstehenden neuen und bereits vorhandenen Haushalten einen Glasfaseranschluss für Internet und Telefon garantieren.

Die Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Regenwassers der privaten Freiflächen ist gegeben.⁵ Daher wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist. Die technische Durchführung ist im Genehmigungsverfahren zu regeln.

Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung. Sie ist auch kapazitätsmäßig in der Lage, das neu geplante Wohnquartiers durch vorhandene und ergänzende Leistungen zu versorgen.

6.3 Vertragliche Regelungen

Zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Emsdetten wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Aufgaben und Kostenverteilung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“ regelt. Über die Herstellung der Erschließungsanlage wird ein separater Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Emsdetten und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

7. Flächenbilanz

Mit den zeichnerisch dargestellten Planungszielen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Größe des Geltungsbereichs	15.478 m ²	100 %
Reines Wohngebiet	10.948 m ²	70,73 %

⁵ Kurzbeurteilung zu den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen - B-Plan Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“, conTerra Geotechnische Gesellschaft, Greven Stand: Mai 2017

Öffentliche Verkehrsfläche	486 m ²	3,14 %
Private Grünfläche	4.044 m ²	26,13 %

8. Gutachten

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurden folgende Gutachten verwendet:

- Geruchsgutachten Nr.3353 zum Bebauungsplan Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“, Emsdetten, Sachverständigenbüro M. Langguth, Ahaus-Ottenstein, Stand: 03.05.2017
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Stand: September 2017, Landschaftsarchitekt Schultewolter, Telgte, Stand: September 2017
- Brutvogelerfassung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“, Emsdetten, Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, Stand September 2017
- Erfassung von Eulenarten im Jahr 2017, Emsdetten: Entwicklung Wohnpark Börgel, Biologische Umwelt-Gutachten Schäfer, Telgte, Stand: Mai 2017
- Baumkataster vom 08.05.2017, Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Barenkamp und Ottmann, Ibbenbüren
- Übersicht der zu fällenden Gehölze im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“, Landschaftsarchitekt Schultewolter, Telgte, Stand: August 2017.
- Kurzbeurteilung zu den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen - B-Plan Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“, conTerra, Geotechnische Gesellschaft, Greven, Stand: Mai 2017

9. Kosten

Durch den Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“ entstehen der Stadt Emsdetten keine Kosten.

Die Aufwendungen für das Bauleitplanverfahren einschließlich der erforderlichen Gutachten sowie die Aufwendungen aus der Umsetzung der Entwicklungsziele werden gemäß den Vereinbarungen des städtebaulichen Vertrages vom Vorhabenträger als Grundstückseigentümer getragen.

Teil 2 Umweltbericht

1. Allgemeine Vorbemerkungen

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen 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.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Planung voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht gem. der gesetzlichen Anlage nach § 2a S. 2 in Verb. mit § 2 Abs. 4 BauGB festgehalten und bewertet worden.

Die im Rahmen dieses Umweltberichtes zu betrachtenden Aspekte sind im Hinblick auf die zu beschreibenden Schutzgüter und Naturfaktoren für die Bauleitpläne (B-Plan und FNP) annähernd gleich.

1.1 Planungsgrundlagen

Der Regionalplan weist den Planbereich als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich jedoch unmittelbar an den allgemeinen Siedlungsbereich angrenzend aus. Der Flächennutzungsplan weist den Planbereich als Fläche für Sportanlagen aus. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

1.2 Vorhaben- / Planungsbeschreibung

Der Planungsraum umfasst die ehemaligen Freiflächen der Waldgaststätte Börgel in Emsdetten mit dem vorhandenen Bestand der Betriebsbereiche Kegelbahn, Saal, Gaststätte, Tennisanlagen, Stellplatzanlagen und umgrenzende Gehölz- und Grünstrukturen. Bis auf das Wohngebäude werden keine Baulichkeiten erhalten. Die Stellplätze und Tennisplatzanlagen werden ebenso zurückgebaut. Alle Gaststättengebäude sind derzeit ohne Nutzung. Ein Großteil der umgrenzenden Gehölzflächen und insbesondere die Waldbereiche werden als zu erhaltende Einzelgehölze festgesetzt.

Zu Gunsten der Umsetzung des Bebauungskonzeptes müssen acht gem. Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten erhaltenswerten Bäume entfallen. Hierbei handelt es sich um eine Kastanie - etwa im Bereich des geplanten Wendehammers - und sieben Eichen - alle im Garten des bestehenden Wohnhauses Börgel, im Nordwesten des Plangebietes -(Weiteres hierzu unter Kapitel 4.3 dieses Umweltberichts).

Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein Reines Wohngebiet fest.

Die Festsetzung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen lässt eine großzügige Nutzung zu, ohne den Grundcharakter des Plangebietes mit hohem Grünanteil zu verändern. Mit der Festsetzung von maximal II Vollgeschossen bleiben auch die Gebäudehöhen, die sich weitgehend am Bestand orientieren, verträglich.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Nordwesten über die K 53 - Reckenfelder Straße, über die Straße „Bühlsand“ und die vorhandene Anliegerstraße als Teil der Straße „Bühlsand“ bis in das Plangebiet. Die vorhandene Erschließung der Gaststätte wird zukünftig als Anliegerstraße ausgebaut. Verkehrliche Belastungen sind durch die Ausweisung von maximal 10 Wohngebäuden (9 Neubauten und ein Bestandsgebäude) nicht zu erwarten. Auch die Auswirkungen von Lieferverkehren sind aufgrund der zeitlich begrenzten Bautätigkeiten nicht in einem erheblichen Ausmaß zu erwarten und werden sich in ähnlichen Größen wie die Gesamtverkehrsmengen zu Betriebszeiten der Gaststätte bewegen.

Die Weiternutzung vorhandener Erschließungen ist sinnvoll und ohne wirtschaftliche Alternativen. Die Flächen des Bebauungsplanes 66A „Bühlsand / Waldschänke“ sind über die vorhandene Haupteerschließung des Gesamtgeländes somit ausreichend erschlossen.

Infrastruktur

Alle Infrastruktureinrichtungen (Strom, Trinkwasser, Telefon, Abwasser) sind vorhanden und werden weitergenutzt.

Eine Versickerung ist aufgrund der Bodeneigenschaften möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher im Planbereich versickert. Das anfallende Schmutzwasser wird unmittelbar an das bestehende Kanalnetz angeschlossen.

2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Prüfungsgrundlage ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB.

Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, im Ergebnis werden Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren dargelegt. Zwischen den einzelnen Schutzgütern besteht aufgrund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasserhaushalt. Je nach Beeinträchtigungsgrad, Umfang und Art der Regelungen wird jeweils zu den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet und im Umfeld können allgemein in der Bauphase und/ oder in der Nutzungsphase auftreten:

a) kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase

Die Auswirkungen in der Bauphase bestehen aus dem bei Baumaßnahmen üblichen Maß an Lärm-, Staub- und Abgasen durch Bautätigkeit, Fahrzeugverkehr etc. Auch sind aufgrund der Folgenutzung eines bestehenden Standorts, der relativ geringen Anzahl an Grundstücken nur geringe Auswirkungen durch den Baustellenverkehr für die Anlieger der Straße Bühlsand zu erwarten. Die heute üblichen System- und Modulbauweisen bedeuten insgesamt überschaubare Bauzeiten und nur geringe Beeinträchtigungen des Umfeldes.

b) langfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase

Langfristige Auswirkungen betreffen in erster Linie die Folgen der Versiegelung und den Verlust an Freiflächen für Natur und Landschaft sowie die Auswirkungen der Bebauung auf die Nachbarschaft bzw. auf die künftigen Nutzer des Plangebietes. Diese Auswirkungen sind im vorliegenden, baulich vorgeprägten Plangebiet im Wesentlichen bereits in der Vergangenheit vollzogen worden. Zusätzliche Auswirkungen sind aufgrund der Weiterentwicklung eines bestehenden Standorts für alle Schutzgüter daher überschaubar.

Die wichtigsten Wirkungen auf die Schutzgüter sind in Tabelle 1 zusammengestellt und werden nachfolgend in den einzelnen Kapiteln zu den Schutzgütern erörtert und bewertet:

Tabelle 1: Übersicht - allgemeine Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter

Wirkung	betroffenes Schutzgut (ggf. Wechselwirkungen)	Dauer	Auswirkungen im Plangebiet
Verlust an Vegetationsfläche	Tiere und Pflanzen, Landschaft (Boden, Wasser, Klima)	andauernd	aufgrund des Gebäudebestandes und der Vorprägung sind nur geringe Auswirkungen im Plangebiet vorhanden
Lebensraumverlust/ Beeinträchtigung	Tiere und Pflanzen, Landschaft (Mensch/ Naherholung)	andauernd	aufgrund des Gebäudebestandes und der Vorprägung sind keine nennenswerten Auswirkungen im Plangebiet vorhanden
Beeinträchtigung Biotopverbund	Tiere und Pflanzen	andauernd	aufgrund des Gebäudebestandes und der Vorprägung sind keine nennenswerten Auswirkungen im Plangebiet vorhanden
Beeinträchtigung Grünstrukturen / Gehölze	Landschaft	andauernd	Die Waldstrukturen werden entwidmet, jedoch als Gehölzbestand gesichert. Aufgrund des Gebäudebestandes und der Vorprägung sind für die Grünflächen insgesamt keine nennenswerten Auswirkungen im Plangebiet vorhanden
Beeinträchtigung Ortsbild	Mensch	Bauphase, andauernd	aufgrund des Gebäudebestandes und der Vorprägung sind keine nennenswerten Auswirkungen im Plangebiet vorhanden, Grünbestand bleibt erhalten,
Lärm, Staub, Geruch	Mensch, Luft (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)	Bauphase, andauernd	Beeinträchtigungen im Plangebiet und der nahen Umgebung in geringem Umfang durch vorhandene Landwirtschaftliche Nutzungen möglich
Versiegelung	Boden, Klima, Wasser, Luft (Tiere und Pflanzen, Landschaft)	andauernd	aufgrund des Gebäudebestandes und der Vorprägung sind keine nennenswerten Auswirkungen im Plangebiet vorhanden.
Eintrag von Fremdstoffen	Boden (Tiere und Pflanzen, Wasser)	Bauphase, andauernd	aufgrund des Bestandes und der Vorprägung und dem Planungsziel Wohnbauflächen bestehen keine Auswirkungen im Plangebiet.

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

(Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die in der BauGB-Anlage zu §§ 2(4), 2a BauGB vorgenommene systematische Reihenfolge Nr. 2.a Bestandsaufnahme und Nr. 2.c Maßnahmen - gegliedert nach den Schutzgütern gemäß § 2(1) UVPG -zusammengefasst.)

2.2 Schutzgut Mensch

a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Lage, städtebauliche Situation und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus Sicht des Umweltberichtes wie folgt zu charakterisieren:

Der Mensch ist durch den Bebauungsplan nur mittelbar betroffen. Die Anlieger (Wohnnutzungen) sind ebenso nur gering betroffen. Die geplante offene Baustruktur und die geringe Anzahl an neuen Gebäuden lassen keine erheblichen Auswirkungen erkennen zumal der Bestand in vergleichbarer Weise besteht. Auch verkehrliche oder immissionsschutzrechtliche Auswirkungen sind nicht erkennbar.

a.1) Lage, Nutzungen, bauliches Umfeld und Erschließung

Das Plangebiet und die nähere Umgebung sind durch land- und forstwirtschaftliche Nutzungen aber auch durch wohnbauliche Nutzungen als auch durch den Friedhof und durch Waldstrukturen und Gehölzflächen geprägt.

Besonders die Weiternutzung bereits bebauter und erschlossener Bereiche ist als günstig zu bewerten. Die Erschließung erfolgt unmittelbar über vorhandene Straßen. Östlich des Plangebietes verläuft ein Fuß- Radweg, der von Erholungssuchenden, Joggern und Radfahrern genutzt wird. Beeinträchtigungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes hinsichtlich der verkehrlichen Erschließungen sind nicht erkennbar.

Lage und Rahmenbedingungen des Plangebietes werden unter Umweltgesichtspunkten zum Schutzgut Mensch insgesamt als gut geeignet für das Planungsziel bewertet.

Vorbeugender Immissionsschutz

Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen sind keine Schall- und Geruchsmissionen aus dem Plangebiet auf das Umfeld zu erwarten. Auch von außen sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet erkennbar.

Geruch

Im Umfeld und besonders nach Norden bestehen landwirtschaftliche Betriebe. Im Rahmen eines Geruchsgutachtens (Geruchsgutachten Nr. 3353 zum Bebauungsplan 66A „Bühlsand/ Waldschänke mit Datum vom 03.05.2017 erstellt durch Dipl.Ing. M. Langguth Sachverständigenbüro für Schall und Geruch, Ahaus-Ottenstein, Rüskenkamp 5) wurden mögliche Beeinträchtigungen geprüft.

Durch die Geruchsprognose soll geprüft werden, ob im Einklang mit der Landwirtschaft zusätzlicher Wohnraum immissionsverträglich geschaffen werden kann. Konfliktpotentiale durch landwirtschaftliche Gerüche sind aufzuzeigen und zu beurteilen. Der Plangeber hat mit seiner Planungsabsicht den Bestandsschutz von ortsansässigen Hofstellen zu wahren und etwaige Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. Als Ermittlungs- und Berechnungsgrundlage dient die Geruchsmissions-Richtlinie (im weiteren „GIRL“ genannt). Die Immissionswerte werden gemäß GIRL auf der Basis der Geruchshäufigkeiten festgelegt.

Hiernach gelten verschiedene Immissionswerte IW (relative Häufigkeiten der Geruchsstunden pro Jahr) für verschiedene Nutzungsgebiete. Die GIRL stellt im Bauleitplanverfahren sicher, dass sowohl die Belange der zukünftigen Anwohner als auch die der betroffenen Landwirte Beachtung finden. Im Gutachten werden die Art der Produktionsrichtung, die Haltungsform, das Management (wie z.B: Tierart, Anzahl, Dauer der Haltung, Abluftkamine, Güllelagerung, Mistplatten Fahrsilos...) erfasst und über festgelegte Rechenmodelle hinsichtlich der Ausbreitung unter Berücksichtigung von z.B. Geländerauhigkeit und meteorologischen Kennwerten ausgewertet.

Für jede der im Umfeld zum Bebauungsplan vorhandenen Hofstellen erfolgt eine gesonderte Ausbreitungsrechnung. Wird hierbei der Wert 0,02 (2 % der Jahresstunden) im Plangebiet erreicht oder überschritten, so ist diese Hofstelle bei der Betrachtung der Geruchsbelastung im Plangebiet einzubeziehen. Wird hierbei der Wert unterschritten, so ist davon auszugehen, dass diese Hofstelle nicht wesentlich zu den Immissionen beiträgt und bei den weiteren Betrachtungen ausgeschlossen werden kann.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass vier Hofstellen bei der Gesamtbetrachtung zu berücksichtigen sind (Josef Feldmann An den Bleichen 3, Josef Beckjunker An den Bleichen 2, Linus Willermann An den Bleichen 1, Aloys Wilpsbäumer Föhrendamm 80).

„Gemäß GIRL ist für den Übergang vom Wohngebiet zum Außenbereich - unter Prüfung der speziellen Randbedingungen des Einzelfalls - eine Zwischenwertregelung möglich. Für diesen Fall sollte der Zwischenwert den Immissionswert für Dorfgebiete nicht überschreiten. Eine Ortsüblichkeit landwirtschaftlicher Gerüche ist durch den unmittelbaren Übergang zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie durch benachbarte Tierhaltungsbetriebe (vier Hofstellen im Umkreis von 220 m) gegeben.“

Einerseits sollen die ortsansässigen Hofstellen in ihren konkreten Entwicklungsmöglichkeiten durch das Vorhaben (hier: Bebauungsplan Nr. 66 A) nicht eingeschränkt werden. Andererseits haben diese Betriebe aber auch die Pflicht, auf die bereits vorhandene Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen. Die Darstellung der Gesamtbelastung als farbkodierte Zellen liefert Anhaltspunkte dafür, dass in den vorhandenen Wohngebieten die zulässigen Immissionswerte der GIRL bereits im Genehmigungsbestand voll ausgeschöpft werden.

Hinsichtlich möglicher Weiterentwicklung der Hofstellen bleibt folgendes festzustellen:

- Entwicklungsmöglichkeiten der betroffenen Hofstellen sind aufgrund des Rücksichtnahmegebots gegenüber der bereits vorhandenen Wohnbebauung nicht ohne weiteres möglich.
- Einer Weiterentwicklung stünde nichts entgegen, wenn durch die geplante Maßnahme eine Verbesserung der Immissionsituation im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung einhergeht.

Das geplante Baugebiet „Bühlsand/Waldschänke“ steht einer Weiterentwicklung der Hofstellen nicht entgegen. Der folgende Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Das gesamte Gebiet definiert den Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie NRW (GIRL) und ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen vorbelastet.“

Abfall, Ver- und Entsorgung

Auf der Ebene der Bauleitplanung ergeben sich aus Umweltsicht keine erkennbaren besonderen Anforderungen oder Auswirkungen auf Fragen der Abfallwirtschaft oder der Ver- und Entsorgung. Das Plangebiet ist bereits heute an alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Zusammenfassung Schutzgut Mensch:

Es verbleiben nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand in der Summe keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzbedürfnisse der Menschen.

2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bei den Tieren und Pflanzen steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume und -bedingungen im Vordergrund (s. auch gesetzliche Ziele).

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Lebensräume mit besonderen Funktionen für Tiere und Pflanzen und ihre Ausbreitungsmöglichkeiten zu sehen. Daraus abgeleitet sind zu berücksichtigen: die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion. Eine besondere Rolle spielen darüber hinaus besonders geschützte Gebiete, u.a. die potenziellen FFH- und Vogelschutz-Gebiete nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sowie die biologische Vielfalt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB im Sinne des o.g. Schutzgedankens.

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 liegen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Der gemäß Verwaltungsvorschrift einzuhaltende Umgebungs-schutz bleibt somit gewahrt.

Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt

Das Plangebiet liegt im Bereich einer vorhandenen Betriebsstätte einer ehemaligen Gaststätte. Randlich des Plangebietes sind Gehölz- und Grünflächen Teil des Plangebietes. Alle Freiflächen des Plangebietes sind vollständig anthropogen beeinflusst. Besondere oder wertvolle Biotope mit Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Europäische Vogelschutzgebiete sowie FFH-Gebiete sind im Plangebiet und der Umgebung nicht vorhanden.

Die westlichen und die südlichen Gehölzbereiche sind als Wald deklariert. Für diese Fläche erfolgt eine Entwidmung. Der Wald wird entsprechend der forstlichen Regelungen mit dem Faktor 1:2 ersetzt. Die Gehölzflächen bleiben jedoch erhalten und werden über entsprechende Festsetzungen gesichert. Der Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes befindet

sich meist randlich und außerhalb der zur Nutzung vorgesehenen Bauflächen, bzw. wird im Bebauungsplan bereits als Grünfläche dargestellt, so dass hier nur geringe Beeinträchtigungen durch Inanspruchnahme oder Versiegelung zu erwarten sind.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

2.3.1 Rechtliche Grundlagen

Die europäischen Vorgaben zum allgemeinen Artenschutz wurden u.a. durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG vom 01.03.2010 in nationales Recht umgesetzt. Demnach ist im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben, d.h. sämtlicher Planungs- und Zulassungsverfahren, zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden.

Die dabei relevanten Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG sind:

- Tötung oder Beschädigung von Individuen und ihrer Entwicklungsformen (Nr. 1),
- Erhebliche Störung der lokalen Population (Nr. 2),
- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nr. 3) sowie
- Beschädigung/Zerstörung von Pflanzen/Pflanzenstandorten (Nr. 4).

Auch im Rahmen von Bebauungsplanverfahren sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes anzuwenden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein abgestuftes Prüfverfahren für ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum auf Basis der Handlungsempfehlung 'Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben' (MWEBWV / MKULNV 2010) angewandt wird.

Bei diesem Artenspektrum handelt es sich in Nordrhein-Westfalen um die sog. planungsrelevanten Arten. Diese setzen sich aus den europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten, den Vogelarten gemäß Anhang I und Artikel 4 (2) der VSchRL und des Anhangs A der EU-ArtSchV sowie den landesweit als gefährdet eingestuften Vogelarten und den hier vorkommenden Koloniebrütern zusammen (Kiel 2007).

Vor diesem Hintergrund ist eine vom LANUV erstellte Liste der planungsrelevanten Arten in NRW vom 23.12.2014 (Kaiser 2014) für eine Artenschutzprüfung maßgeblich. Für diese Arten gelten die in § 44 Abs. 1 BNatSchG geregelten Zugriffsverbote infolge von Eingriffen u.a. durch solche Vorhaben, deren Zulässigkeit nach den Vorschriften des Baugesetzbuches beurteilt wird.

Weitere in NRW vorkommende, nicht als planungsrelevant eingestufte Vogelarten unterliegen zwar ebenfalls dem Schutzregime des § 44 BNatSchG, werden aber artenschutzrechtlich nicht einzeln geprüft.

Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustands bei Eingriffen nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird (s. Kiel 2007).

Im Plangebiet bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplan zeigt sich eine mehr oder minder einheitliche Struktur, die sich in erster Linie aus überbauten, versiegelten und teilversiegelten Flächen im Kernbereich und durch größeren auch älteren Gehölzbestand zusammensetzt.

Zu erwartende Auswirkungen

Die wesentlichsten Auswirkungen bestehen weder durch die Überbauung noch durch die Neuversiegelung, da der Baubereich des Plangebietes heute bereits überbaut und versiegelt ist und ein flächenhafter Lebensraumverlust nicht gegeben ist. Vielmehr sind hier neben den baubedingten Störungen durch Immissionen und Unruhe die zusätzlichen Beeinträchtigungen durch optische Störreize (z.B. Licht) und in geringfügigem Umfang auch durch Lärm infolge der zunehmenden Fahrzeugbewegungen zu nennen. Allgemein gesehen lassen sich folgende mögliche Auswirkungen sowohl bau-, anlage- und betriebsbedingter Art ableiten:

- Tötung und Störung von Tieren durch Bautätigkeiten und Baumaßnahmen,
- Verlust / Beeinträchtigung möglicher Fortpflanzungsstätten und
- Verlust / Beeinträchtigung von Ruhestätten.

2.3.2 Potenziell vorkommende Arten

Im Weiteren ist die Bestimmung der planungsrelevanten Arten im Untersuchungsgebiet durch eine Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) der LANUV erforderlich. Durch diese FIS-Abfrage für den 1. Quadranten des Messtischblattes 3811 Emsdetten werden alle im umgebenden Landschaftsraum nachgewiesenen und damit auch im Plangebiet potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten ermittelt.

Der Umfang des im Rahmen der FIS-Abfrage ermittelten Bestands umfasst insgesamt 49 planungsrelevante Arten, der sich aus insgesamt 2 Säugetierarten (Fledermäuse), 46 Vogelarten sowie 1 Amphibienart zusammensetzt.

Die im Messtischblatt insgesamt vorhandenen planungsrelevanten Tierarten müssen nicht zwangsläufig auch im Plangebiet vorkommen, da in diesem sehr kleinen Landschaftsausschnitt nur sehr kleinflächig und sehr wenige der im Messtischblatt auftretenden Lebensräume vorhanden sind.

Nachfolgend wurden daher solche Arten ausgesondert und nicht weiter betrachtet, die mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht im Plangebiet vorkommen. Damit ist gemeint, dass dieses für die o.g. Arten als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte keine Funktion hat und auch nicht regelmäßig und obligatorisch zur Nahrungsaufnahme aufgesucht wird oder durchfliegen bzw. durchwandert werden muss. Dies gilt gerade bei mobilen Artengruppen wie Vögeln und Fledermäusen auch dann, wenn sie im Gebiet nur sehr selten und höchstens kurzzeitig als Gäste (Nahrungsgast, Durchzügler) erwartet werden. Die Wahrscheinlichkeit des Vorkommens im Untersuchungsgebiet wird anhand der Lebensraumansprüche, Verbreitungsmuster und Verhaltensweisen, der regionalen Verbreitung sowie der Plangebietsausstattung unter Berücksichtigung der Vorbelastungen (Lärm, Licht, optische Störungen v.a. durch Menschen, Prädation und Störung v.a. durch Hunde und Katzen, Entsorgung von Abfällen etc) abgeschätzt. (*Prädation = Beziehungssystem zwischen zwei Arten, in dem eine Art (Der Prädator oder Räuber) die andere Art (Beute) tötet und als Nahrungsressource nutzt*) Dennoch verbleiben zahlreiche Arten, deren Vorkommen nicht grundsätzlich im Plangebiet ausgeschlossen werden konnte.

Daher wurde sowohl eine Kartierung der Nachtgreifer als auch der Brutvögel insgesamt veranlasst. Im Ergebnis konnten für die Plangebietsfläche keine streng geschützten Arten als Brutvogel nachgewiesen werden. Auch stellt die Plangebietsfläche für keine Art eine essentielle Habitatfläche dar.

Eine spezielle Kartierung von Fledermäusen erfolgte nicht. Die abzureißenden Gebäude wie auch die zu entnehmenden Bäume wurden hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen untersucht. Unmittelbare Nachweise oder konkrete Spuren auf Fledermausbesatz konnten nicht erbracht werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude besitzen ein Potential als Sommer- und Winterquartier für die zu erwartenden Fledermausarten, insbesondere für die Zwergfledermaus, welche im Gegensatz zur Mopsfledermaus als typische „Gebäudefledermaus“ bezeichnet werden kann. Durch die anstehenden Abbrucharbeiten im Rahmen der Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes kann dementsprechend eine Betroffenheit nicht ausgeschlossen werden. Daher ist im Zuge der notwendigen Abrissgenehmigung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine gutachterliche Aussage dazu erforderlich. Bei einem Abriss während der Sommermonate (April - Oktober) sind unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person Ein- bzw. Ausflugbeobachtungen durchzuführen um Fledermausvorkommen sicher auszuschließen und beim Abbruch Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden. Bei einem Abbruch während der Wintermonate (November - März) ist sicherzustellen, dass das Gebäude keine Funktion als Winterquartier erfüllt.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind im Rahmen einer gegebenenfalls erforderlichen Abbruchgenehmigung sachgerecht lösbar. Auch für die Gehölzentnahmen sind entsprechende Fällzeiten zu beachten. Gehölze sind entsprechend dem Naturschutzgesetz §39 ausschließlich in den Wintermonaten vom 01.10. bis zum 29.02 zu fällen.

Für den Fledermausschutz sollten die Zeiten auf Mitte Dezember bis Mitte Februar reduziert werden, da in der Regel nur dann die Tiere in der Winterruhe bzw. den Winterquartieren sind.

Beim Umgang mit dem Artenschutz wurden die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG wie folgt beachtet. Die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten grundsätzlich für alle europäisch geschützte Arten.

Der Artenschutz ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz fachlich / inhaltlich vollständig bearbeitet worden, indem alle streng geschützten bzw. planungsrelevanten Arten überprüft wurden. Es liegt somit kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs.1 BNatSchG vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen:

- Die als zu erhalten festgesetzten Grün- und Gehölzbestände sind bei Baumaßnahmen zu schützen.
- Die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten sind zu beachten
- Für die Fledermäuse sind mindestens 10 Fledermauskästen zu installieren
- Für den Sperber sind insbesondere während der Brutzeiten möglichst gering gestörte Flächen herzustellen. Dies gilt für die Zeit von Ende April bis Ende Juli. In einem Umkreis von mindestens 50 m zum Neststandort (nördlich angrenzende Waldfläche) sollten während dieser Zeit keine größeren Bautätigkeiten erfolgen. Das bedeutet für die nordöstlichen Bauplätze, dass die Freiflächen der Baufelder während dieser Zeit nicht erstellt werden können. (Messpunkt ist ab der nordöstlichen Plangebietsgrenze, Eckpunkt).
- Aufgrund einer möglichen Fledermaus-Winterquartierfunktion der zu fällenden Kastanie ist für diesen Baum zur Vermeidung des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auch außerhalb der Brutzeit eine vorherige Kontrolle auf Besatz durch einen Fachgutachter erforderlich. Sollten hier Tiere gefunden werden, darf erst mit den Arbeiten begonnen werden, wenn das weitere Vorgehen mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden ist.
- Die abzureißenden Gebäude sind aufgrund ihres ganzjährigen Quartierpotenzials maximal 10 Tage vor Abbruchbeginn durch einen Fachgutachter auf aktuellen Besatz geschützter Tierarten zu überprüfen. Sollten hier Tiere gefunden werden, darf erst mit den Abbrucharbeiten begonnen werden, wenn das weitere Vorgehen mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden ist. Das Fachgutachten ist dazu unmittelbar dem Kreis Steinfurt, Umwelt- und Planungsamt, Untere Naturschutzbehörde, vorzulegen. Für den Abriss der Gebäude wird als möglichst konfliktarme Zeit bezüglich des Artenschutzes der Monat Oktober empfohlen.

2.3.3 Zusammenfassung Schutzgüter Tiere und Pflanzen

Es sind keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von im FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten bekannt geworden, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten. Es sind keine negativen Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten, aufgrund des vorhandenen Artenspektrums und der relevanten Wirkfaktoren zu erwarten.

Die wertvollen Biotopstrukturen wurden bei den Planungen und der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt und befinden sich überwiegend außerhalb der Baufelder. Beansprucht werden überwiegend bereits baulich deutlich vorgeprägte Flächen und Bereiche mit Ziergehölzanlagen.

2.4 Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

- a) Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft i.S.d. §§ 20 ff LG NW sind im Plangebiet und seiner näheren Umgebung nicht gegeben. Die beiden Waldflächen werden entwidmet und in Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde gesondert ausgeglichen.
- b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen sind nicht erforderlich.
- c) Insgesamt gesehen führt das Vorhaben zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Landschaft. Besondere Auswirkungen durch den Bebauungsplan auch auf das weitere Umfeld werden nach heutigem Stand nicht gesehen.

2.5 Schutzgut Boden

- a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt
Das Plangebiet liegt im Bereich der Uferwallablagerungen des Mühlenbaches. Somit sind Sande als Fein- und Mittelsande wesentlicher Teil der Bodenbildung. Die Flächen wurden durch anthropogene Tätigkeit zu Plaggenesch überprägt. Aufgrund der Nutzung als Gaststättenstandort wurde dieser Plaggenesch durch Versiegelung mit Verkehrsflächen, Tennisanlage, Stellplatzanlagen und Gebäuden wieder überprägt, so das der Plaggenesch nur noch im Bereich der Brachefläche oberflächennah ansteht.

Grundwasser konnte bis in einer Tiefe von 3,00 m nicht festgestellt werden. Eine Versickerung in diesen Bodenschichten ist möglich. Nach den vorliegenden Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ergeben sich Durchlässigkeitsbeiwerte von $5,79 \cdot 10^{-6}$ m/s.

Stoffliche Beeinträchtigungen sind für den Planbereich nicht bekannt und aufgrund der Vornutzung als Gaststättenareal auch nicht zu vermuten. Die Tennisflächen sind mit standardisierten Materialien (Ziegelmehl und Schotterunterbauten) aufgebaut. Die Materialien sind ordnungsgemäß als Bauschutt zu entsorgen.

- b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen:
 - Durch die Weiternutzung eines bestehenden Standorts wird die Inanspruchnahme von zusätzlichen unbebauten Flächen im Außenbereich minimiert.
 - Während der Bauarbeiten ist unnötiges Befahren, Lagerung von Fremdstoffen etc. insbesondere in der näheren Umgebung und außerhalb der Baugrenzen zu vermeiden
 - die Flächen der Verkehrsflächen im Waldbereich, des Tennisplatzes und der Stellplatzanlage sind zu entsiegeln
- c) Zusammenfassung Schutzgut Boden

Das ehemalige Gelände der Waldgaststätte wird neu bebaut. Teilflächen werden entsiegelt und / oder in ähnlicher Weise neu versiegelt. Der im Plangebiet vorhandene Plaggenesch (Oberbodenstärke im Bereich Brache bis 0,60 m, im Bereich Stellplätze und Waldweg bis 0,40 m) bleibt in den seiner Funktion in den Bereichen der Brache und in Teilen der heutigen Gartenanlagen erhalten bzw. wird zukünftig als Gartenfläche genutzt. Beeinträchtigungen des Bodens wurden bereits in der Vergangenheit vollzogen.

Eine erhebliche Neubeeinträchtigung des Bodens auch hinsichtlich der Versiegelungsbilanz ist nicht erkennbar.

2.6 Schutzgut Wasser

- a) Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind weder Gewässer, Teiche noch sonstige offene Grabensysteme vorhanden. Anfallendes Niederschlagswasser wird in den Freiflächen versickert.

Das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate werden als hoch betrachtet. Der oberste Grundwasserhorizont befindet sich mindestens 3 m unter Geländeoberfläche. Die darüber lagernden Schichten sind gut wasserundurchlässig.

Eingriffe in die Grundwasserleiter sind nicht erkennbar. Freies Grundwasser konnte im Planbereich bis zur Probentiefe von 3 m nicht festgestellt werden, so dass eine Versickerung grundsätzlich möglich ist.

Eine Versickerung ist aufgrund der Kf-Werte ($5,79 \cdot 10^{-6}$) möglich.

- b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen:
- Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den gesetzlichen Maßstäben zu entsorgen und zu versickern.
- c) Zusammenfassung Schutzgut Wasser
- Besondere Belange zum Schutzgut Wasser bestehen nicht.

2.7 Schutzgut Luft und Klima

- a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt
- Das Klima im Raum Emsdetten ist ozeanisch geprägt. Merkmale sind ein ausgeglichener Jahrestemperaturverlauf und relativ hohe Niederschläge. Die Hauptwindrichtung ist Westsüdwest/ Südsüdwest. Das Plangebiet ist aufgrund der städtischen Randlage allenfalls geringfügig von verkehrlichen Einflüssen unter dem Aspekt Luftschadstoffe betroffen. Größere gewerbliche Nutzungen sind in der näheren Umgebung zwar vorhanden, befinden sich aber im Süden / Südosten des Standortes in ausreichender Entfernung (Industriegebiet Süd).
- Insgesamt sind hier nach heutigem Kenntnisstand keine relevanten negativen Einflüsse bekannt. Neben der reduzierten Windgeschwindigkeit ist das typische Siedlungsklima vor allem durch den bereits vorhandenen Anteil versiegelter Flächen mit dadurch reduzierter Luftfeuchtigkeit und erhöhten Temperaturmaxima bereits heute gegeben, wobei sich die umgebenden Gehölzbestände deutlich mildernd, insbesondere auf den Temperaturgang auswirken.
- b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen:
- Maßnahmen sind, auch aufgrund der Weiterentwicklung im Bestand, nicht vorgesehen.
- c) Zusammenfassung Schutzgut Luft und Klima
- Besondere Vorbelastungen des Plangebietes oder negative Auswirkungen durch die Planung über das durchschnittlich mit derartigen Vorhaben verbundene Maß hinaus, werden derzeit nicht gesehen.

2.8 Schutzgut Landschaft

- a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt
- Schutzziele des Schutzgutes Landschaft sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Erhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere Landschaftsteile mit besonderen Ausprägungen hinsichtlich Struktur und Größe zu betrachten.
- Das heutige Landschaftsbild ist durch die Eingrünung des Plangebietes als eigene Einheit erkennbar. Gepflegte Anlagen im Zufahrtsbereich lassen das Plangebiet als deutlich geordnete, private Betriebseinheit erscheinen. Trotz der relativ großen Gebäude ist der Bereich in den Landschaftsraum integriert. Die großen Gehölze rahmen die Fläche, so dass nur aus nördlicher Sicht die Flächen einsehbar sind. Selbst zu den Nachbargärten im Westen und Süden sind die Grünbereiche prägend.
- Stellplätze und Tennisanlage sind erst im unmittelbaren Nahbereich erkennbar. Insgesamt ist der Planbereich daher als gut in den Landschaftsraum integriert zu be-

zeichnen. Der umgebende Landschaftsraum ist unterschiedlich, als teilweise großflächiger Agrarraum (östlich) sowie als gegliederter Freiraum (nördlich und westlich) mit Waldflächen, Gehölzbereichen und Heckenstrukturen, als auch durch Siedlungsflächen (südwestlich) geprägter Bereich zu beschreiben. Der Talraum des Mühlenbaches ist nicht mit dem Planbereich verbunden.

Insgesamt gesehen ist der Planbereich gut in einen relativ vielfältigen Landschaftsraum eingebunden.

- b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen:
- Da insbesondere die umgrenzenden Grün- und Gehölzstrukturen erhalten bleiben und die Gebäude maximal 2-geschossig zulässig sind, sind keine besonderen Maßnahmen für das Landschaftsbild erforderlich. Die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden das Landschaftsbild zusätzlich anreichern.
- c) Zusammenfassung Schutzgut Landschaftsbild
- Vorbelastungen des Plangebietes liegen in den bereits bestehenden Gebäudestrukturen, die durch neue Gebäude ersetzt werden. Im Nahbereich bestehen nur wenig visuelle Beeinträchtigungen aufgrund der guten, grünen Einhüllung des Planbereiches. Da diese Eingrünung insbesondere an den Grenzen des Plangebietes erhalten bleibt, sind keine Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild darstellbar. Maßnahmen für das Landschaftsbild sind somit nicht erforderlich.

2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- a) Bestandsaufnahme, allgemeine Konfliktlage und Bewertung der Umwelt
- Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt, auch keine Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes bei der Stadt oder beim Westfälischen Amt für Denkmalpflege aufgeführt sind. Grundsätzlich wird jedoch auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (§§ 15, 16 DSchG).
- b) Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, verbleibende nachteilige Auswirkungen:
- Maßnahmen sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erforderlich.
- c) Zusammenfassung Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter:
- Durch die Planung ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen

In den vorherigen Kapiteln wurde bereits - soweit naheliegend - auf die vorhandenen Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen (z.B. Boden - Grundwasser).

Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

2.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands, Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

In Kapitel 2.1 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen zusammengestellt und bewertet. Die Nutzung des weitgehend brachliegenden Gaststättengrundstückes reduziert die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen im Außenbereich.

Der Erhalt der bestehenden Eingrünungen lässt den Eindruck einer eingewachsenen, integrierten Anlage fortbestehen.

2.12 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtzustandekommen der Planung ist eine Veränderung des Umweltzustands im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Prägung der Flächen würde voraussichtlich bestehen bleiben. Ohne fehlende Nachnutzung würden die Freibereiche brach fallen und die Gebäudekomplexe letztendlich verfallen.

2.13 Planungsalternativen

Bezüglich räumlicher Standortalternativen besteht für die geplanten Nutzungen aufgrund der besonderen Zielplanung keine Alternativfläche. Anderweitige Standorte kommen hier somit aufgrund der Vorstrukturierung des Plangebietes, auch im Hinblick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen unter Ausnutzung der vorhandenen Infrastrukturen, nicht in Betracht.

Im Vergleich mit dem städtebaulichen Konzept aus 2012 handelt es sich bei der aktuellen Planung um einen Kompromiss zwischen Natur und Wohnungswirtschaft. Der behutsame Umgang mit dem Baumbestand - insbesondere im südlichen Plangebiet - ermöglicht eine angemessene städtebauliche Entwicklung zu einem „Wohnpark im Grünen“. Die gewählte Struktur berücksichtigt eine optimierte Nachnutzung der Flächen ohne weitreichenden Eingriff in den Grünbestand.

3.0 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben.

Die Methodik einer Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter besonderer Berücksichtigung der Anlage zu §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB. Dabei werden die Schutzgüter und ihre Bewertungen mit den jeweiligen vorhabenspezifischen Auswirkungen und deren Wirkungsintensität überlagert und die daraus resultierenden Konflikte ausgewertet, bewertet und dargestellt. Die Konflikte wiederum steuern die Art, die Lage und den Umfang der zu entwickelnden Maßnahmen (Vermeidung, Verringerung, und Ausgleich), die die zu erwartenden Probleme und damit auch deren Erheblichkeit zu entschärfen haben.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den Anforderungen und Verfahren der Bauordnung vorzunehmen, diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Im Rahmen des Abrisses von Gebäuden sind die Artenschutzrechtlichen Belange für streng geschützte Arten insbesondere für Fledermäuse zu beachten.

Im Übrigen wird die Überwachung möglicher Umweltauswirkungen im Rahmen von Begehungen und Kontrollen gesichert. Die Festgesetzten Minderungsmaßnahmen (Anlage von Obstbaumpflanzungen, Hecken und Wiesen im östlichen Grundstücksbereich) als auch die Ersatzbaumpflanzungen sind nachzuweisen bzw. durch die Fachbehörden zu prüfen. Insbesondere für die Überwachung unvorhergesehener nachteiliger Umweltauswirkungen ist die Stadt auf entsprechende Hinweise der Träger öffentlicher Belange und Fachbehörden angewiesen. Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen umfasst neben der Bereitstellung der Flächen alle Herrichtungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, sowie alle dauerhaften Verpflichtungen zur Gewährleistung der Kompensationsziele. Ein gesondertes Monitoring ist für die Kompensationsflächen nicht erforderlich.

4.0 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

4.1 Grünordnung

Im Bebauungsplan sind zahlreiche Bäume als zu erhalten festgesetzt. Zur Einbindung des Vorhabens zum bestehenden Siedlungsraum und zur freien Landschaft sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an den Grundstücksgrenzen festgesetzt. Darüber hinaus werden Flächen für eine Minderung des Eingriffs als Baum und Strauchpflanzungen als auch als Wiesen mit Obstgehölzen festgesetzt.

Ein nachbarrechtliches Konfliktpotential ist, auch aufgrund der Grundstücksgrößen, nicht erkennbar. Abgängige Gehölzstrukturen oder Einzelbäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten ist zu beachten.

4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans bereitet in der Regel Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Dies gilt auch für den vorliegenden Bebauungsplan. Nach §§ 1, 1a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zu prüfen ist bei der Planaufstellung schrittweise, ob das Vorhaben mit den Belangen von Natur und Landschaft vereinbar ist, inwieweit Eingriffe erstmals ermöglicht werden und ob nach Ergreifen von Minderungsmaßnahmen etc. im Plangebiet und als Ergebnis der planerischen Abwägung der Kommune, für die als unvermeidbar angesehenen Eingriffe, Maßnahmen zum Ausgleich erforderlich werden.

4.3 Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB

Neben den allgemeinen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter ist die Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB abzuhandeln. Gemäß den Vorgaben der sog. 'Arbeitshilfe für die Bauleitplanung' (MSWKS/MUNLV) besteht die Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in einer Gegenüberstellung des ökologischen Wertes der hierfür relevanten Teile des Plangebietes vor und nach Realisierung der Bebauungsplanung.

Im Rahmen der vorliegenden Bilanzierung werden daher sowohl der heutige Bestand als auch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes miteinander verglichen. Dazu ist zunächst die Bestandssituation (heutige Biotoptypenstruktur) im Rahmen der Eingriffsermittlung zu berücksichtigen. Hierbei werden die vorhandenen Biotoptypen erfasst und deren Flächengrößen und aktueller Biotopwert ermittelt. Die Multiplikation von Größe und Wert führt zum Biotopflächenwert und das Aufsummieren aller Biotopflächenwerte zum Gesamtflächenwert als Ausdruck des derzeit bestehenden Ausgangswertes des Plangebietes.

Die entsprechenden Flächengrößen, Biotopwertigkeiten und Flächenwerte stellen sich nach der Berechnungsmethode zuvor genannter „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ des MSWKS / MUNLV wie folgt dar (s. dazu nachstehende Tabellen).

Übersicht Flächenwerte Bestand

Code	Biotoptyp	Biotopstruktur im Plangebiet	Grundwert Bestand	Flächengröße	Bestandswert
1/1	Versiegelte Fläche,	Gebäude	0	1.310	0
1/2	Versiegelte Fläche Baumbeständen	Straße	0,5	2.048	1.024
1/3	Teilversiegelte- oder unversiegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster	Alle offenen Bodenflächen	1	3.570	3.570
4/3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	Westlich und nördlich Wohnhaus	2	1.030	2.060
4/7	Grünanlage, Friedhof, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	Grünflächen seitlich Zufahrt	5	703	3.515
5/1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%	Nördliche Wiesenfläche	4	4.033	16.132
6/3	mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 70 < 90%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)	Waldflächen	6	2.452	14.712
7/3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypischen Baumarten < 50% und Einzelbaum, nicht lebensraumtypisch	Fichtenreihen, Grün am Tennisplatz	3	332	996
Summe				15.478	42.009

Übersicht Flächenwerte Planung

Code	Biotoptyp	Biotopstruktur im Plangebiet	Grundwert Planung	Flächengröße	Planungswert
1/1	Versiegelte Fläche,	Gebäudefläche Planung (ca GRZ 0,3 werte)	0	2.554	0
1/2	Versiegelte Fläche Baumbeständen	Strasse	0,5	740	370
4/4	Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischen Gehölzen (Obstwiese)	Neue Gärten mit Festsetzungen Gehölze und Wiese	3	4.069	12.207

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“

4/3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	Neue Gärten außer 4/7	2	6.675	13.350
4/7	Grünanlage, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	Nur Grundstück Bestandsgebäude und das nördliche Grundstück	4	465	1.860
6/3	mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 70 < 90%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)	Vormalige Waldflächen mit Erhaltungsgebot	5	975	4.875
Summe				15.478	32.662

Entsprechend der Auswertung sind für den Bestand rund 42.009 Wertpunkte und für die Planung rund 32.662 Wertpunkte anzusetzen, sodass sich insgesamt ein Wertdefizit von rund 9.347 Wertpunkten ergibt. Bei einem Aufwertefaktor von 4 entsteht ein Bedarf von 2.337 m² Kompensationsfläche.

Für den Ausgleich werden 2.400 m² Extensivwiese auf einer Fläche im Gemeindegebiet der Stadt Emsdetten über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt hergestellt.

Das Flurstück 43 (tlw.), Flur 17, Gemarkung Emsdetten, mit einer grundbuchlich gesicherten Fläche von 1,3561 ha, ist Teil des Kompensationsflächenpools der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt. Auf dieser Fläche werden verschiedene, den Naturhaushalt optimierende und das Landschaftsbild verbessernde Maßnahmen durchgeführt, wie die Umwandlung der Ackerfläche in dauerhaft extensiv genutztes Grünland. Aus diesem Flächenpool werden 2.400 m² für die Kompensation von Eingriffen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand/Waldschänke“ der Stadt Emsdetten zur Verfügung gestellt.

Der Vorhabenträger hat bereits eine entsprechende Ablösevereinbarung mit der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt für diese Fläche abgeschlossen.

Die vorhandenen Waldflächen im Plangebiet werden aus der forstwirtschaftlichen Bindung entlassen. Die Waldflächen sind mit gesamt 2.452 m² im Bestand erfasst. Diese sind in Abstimmung mit der Forstbehörde Wald und Holz im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

Der Nachweis von 4.904 m² Waldfläche erfolgte mit einer Ablösevereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt. Aus dem Flächenpool der Naturschutzstiftung werden Ersatzaufforstungsflächen für Waldflächenverluste im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan zur Verfügung gestellt. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen umfasst neben der Bereitstellung der Flächen alle Herrichtungs- und Unterhaltungsmaßnahmen, sowie alle dauerhaften Verpflichtungen zur Gewährleistung der Kompensationsziele. Die zugewiesenen Flächen befinden sich in den Gemeinden Burgsteinfurt, Lienen und Horstmar.

Der Waldersatz wird nicht auf den Ausgleichsbedarf angerechnet, so dass sich für den Naturhaushalt und die Landschaft insgesamt ein deutlich positives Gesamtergebnis einstellt.

Alle Bäume im Bestand, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten fallen, wurden erfasst. Der wesentliche Teil der Gehölze wird im Bebauungsplan als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt.

Durch die Planung sind 8 Gehölze betroffen (7 Eichen mit Durchmessern von 0,25 - 0,4 m und eine Kastanie mit einem Durchmesser von 0,8 m), die zwecks Umsetzung des Baukonzeptes gefällt werden müssen. Für diese Gehölze sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten drei Eichen mit Pflanzgrößen von 16-18 cm und

4 Eichen bis 18-20 cm zu pflanzen. Als Ersatz für die Kastanie ist eine Eiche mit einem Durchmesser von 20 - 25 cm zu pflanzen. Soweit der Erschließungsträger nicht alle Bäume im Plangebiet ersetzen kann, sind entsprechende Ausgleichszahlungen zugunsten der Stadt Emsdetten zu leisten.

5.0 Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt gemäß BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Der überplante Bereich umfasst einen gesamten Bereich der Waldschänke Börgel einschließlich der Waldbereiche, Tennisplätze und der Freiflächen. Die Größe des Plangebietes umfasst rund 15.478 qm. Wesentliches Planungsziel ist die Nachnutzung der vorhandenen Gebäudeflächen und Strukturen als Wohnbaustandort für bis zu 10 Gebäude.

Die vorhandene Erschließung ist leistungsfähig und ohne Alternative. Auch die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Strukturen gesichert. Niederschlagswasser kann im Plangebiet versickert werden.

Gemäß BauGB ist die Umweltprüfung als Regelverfahren für Bauleitpläne eingeführt worden. Der Umweltbericht ist als Teil II der Begründung erarbeitet worden. Wie im Umweltbericht für die einzelnen Schutzgüter dargelegt, sind nach heutigem Kenntnisstand durch das Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt für die einzelnen Schutzgüter erkennbar.

Wirkungen auf die angrenzenden Biotopstrukturen sind nicht erkennbar und führen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen von besonderen Lebensräumen oder besonders geschützten Arten.

Ein nennenswerter zusätzlicher Eingriff durch Bebauung bzw. Versiegelung findet nicht statt, da bereits heute ähnliche Größen bebaut oder versiegelt sind. Die Weiternutzung einer bestehenden Anlage und der deutlich baulichen Vorprägung wird die Planung aus Umweltgesichtspunkten befürwortet.

Die vorhandenen wertvollen Grünstrukturen aus älterem Baumbestand bleiben weitgehend erhalten. Die Festsetzungen zur Grünstruktur in den östlichen Gartenbereichen vermindern den Eingriff und schaffen naturnahe Übergänge in die angrenzende Landschaft. Für die Waldflächen erfolgt eine Entwidmung unter gleichzeitiger Sicherung des Baumbestandes. Die Waldflächen werden zusätzlich zum erforderlichen Ausgleich über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt gesondert ausgeglichen. Die vorhandenen seitlichen Grünflächen werden in ihrer Struktur als offene, parkartige Grünfläche erhalten.

Ein Eingriff durch Bebauung bzw. Versiegelung findet in relativ kleinem Umfang statt, da bereits heute ähnliche Größen bzw. Flächen bebaut oder versiegelt sind. Der erforderliche Ausgleich wird über die Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt nachgewiesen. Die Weiternutzung einer bestehenden Anlage wird insbesondere aufgrund der deutlich baulichen Vorprägung des Plangebietes aus Umweltgesichtspunkten befürwortet.

Emsdetten, Januar 2018

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Im Auftrag

gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat / Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

6.0 Literatur

Als Unterlagen zum Umweltbericht standen zur Verfügung:

Langguth Dipl.Ing. M., 2017, Geruchsgutachten Nr. 3353 zum Bebauungsplan 66 A „Bühlsand/ Waldschänke mit Datum vom 03.05.2017 erstellt durch Sachverständigenbüro Langguth für Schall und Geruch, Ahaus-Ottenstein, Rüskenkamp 5

MSWKS/MUNLV, 2008 ´Arbeitshilfe für die Bauleitplanung´ Numerische Bewertung von Bio-toptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen

h2 architekten, 2017 Bebauungsplanentwurf Bebauungsplan Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“, Emsdetten

Stadt Emsdetten, 2003; Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Emsdetten vom 26. November 2003, Emsdetten

Stadt Emsdetten, Flächennutzungsplan, Internetabfrage Mai 2017 auf der Seite der Stadt Emsdetten

Conterra 2017, Bodenuntersuchungen zur Beurteilung der Versickerungsfähigkeit, Conterra Geotechnische Gesellschaft mbh, Greven

Schultewolter Landschaftsarchitektur, 2017, Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan 66A, Telgte

7.0 Anhang / Biotoptypen

Biotoptypen Bestand



Planinhalt Eingriff-Ausgleich BESTAND

Bauvorhaben **Bebauungsplan Nr. 66 A
'Bühlsand-Waldschänke'**

Projektadresse **Bühlsand 75
48282 Emsdetten**

Auftraggeber **Stadt Emsdetten**

Planverfasser **Garten- und Landschaftsarchitektur
Schultewolte**

DATUM
22.08.2017
GEZEICHNET
cgk

GEPRÜFT
US
MASSSTAB
1:1000

PLANNUMMER
01.01

Dipl.Ingenieur Ulrich Schultewolte
Garten- und
Landschafts-
architektur



Haus-Trost- Weg 1 Tel 02504 - 5488
48291 Teltge Fax 02504 - 738334
E-Mail: info@schultewolte.com

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“

Biotoptypen Planung

