

Begründung

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten

im Bereich des 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 Begründung	4
1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.1 Anlass	4
1.2 Ziel und Zweck	4
1.3 Planverfahren	4
2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	5
2.1 Stadträumliche Lage	5
2.2 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet	6
2.4 Umgebung des Plangebietes	6
3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	6
3.1 Regionalplan	6
3.2 Flächennutzungsplan	7
4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	7
5. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz	7
5.1 Eingriffsregelung	7
5.2 Erfordernisse des Klimaschutzes	8
5.3 Artenschutz	8
5.4 Bodenschutz	9
5.5 Geruchsimmissionen	9
6. Sonstige Belange	10
6.1 Technische Ver- und Entsorgung	10
6.2 Altlasten	10
7. Gutachten	10
8. Kosten	10
Teil 2 Umweltbericht	11
1. Allgemeine Vorbemerkungen	11
1.1 Planungsgrundlagen	11
1.2 Vorhaben- / Planungsbeschreibung	11
2.0 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umwelt sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	12
2.2 Schutzgut Mensch	12
2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen	14
	2

2.3.1 Rechtliche Grundlagen	15
2.3.2 Potenziell vorkommende Arten	16
2.3.3 Zusammenfassung Schutzgüter Tiere und Pflanzen	17
2.4 Die Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen	18
2.5 Schutzgut Boden	18
2.6 Schutzgut Wasser	19
2.7 Schutzgut Luft und Klima	19
2.8 Schutzgut Landschaft	19
2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	20
2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und Konsequenzen	20
2.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands, Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung	21
2.12 Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	21
2.13 Planungsalternativen	21
3.0 Zusätzliche Angaben	21
3.1 Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung	21
3.2 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	21
4.0 Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege	22
4.1 Grünordnung	22
4.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Eingriffsregelung	22
4.3 Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB	22
5.0 Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes	24
6.0 Literatur	26

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“

Teil 1 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. Daher soll nunmehr das Wohngebiet „Bühlsand / Waldschänke“ entwickelt werden.

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. Ursprünglich handelte es sich bei diesem Gebäudekomplex um eine landwirtschaftliche Hofstelle. 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.

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, Schulen und Freizeiteinrichtungen (z.B. Waldfreibad und Stadtpark in adäquater Entfernung. Dem Plangebiet kann eine hohe Wohnqualität zugesprochen werden.

Nachdem der fortgeschriebene Regionalplan Münsterland seit dem 27.04.2014 wirksam ist, sind die planerischen Grundlagen für die dringend benötigten Wohnbauflächen geschaffen. Neben der zeichnerischen Darstellung als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB), Waldbereiche und Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Auf Grund der Flächenunschärfe kann das Plangebiet dem ASB zugeordnet werden.

1.2 Ziel und Zweck

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Folgenutzung der gewerblich genutzten Flächen getroffen werden. Ziel ist es, die angrenzende Wohnnutzung des rechtgültigen Bebauungsplanes Nr. 66 „Föhrendamm / Bühlsand“ durch eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung fortzuführen. Die Übergänge zum Landschaftsraum sind hier von besonderer Bedeutung.

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

Darüber hinaus soll der parallel in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan durch die Nachnutzung der vorgenannten derzeitigen Nutzungen 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 Ausgleichsflächen für den durch die neue Wohnbebauung verursachten Eingriff in Natur und Landschaft bereitgestellt werden können.

1.3 Planverfahren

Der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Gem. § 2 Abs. 4

BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes ein Umweltbericht erstellt, indem 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 der Begründung.

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.

Gem. § 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 der Begründung ausgeführt.

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 ist, kann auf eine Umstellung auf das neue Recht verzichtet werden.

2. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Der Geltungsbereich dieser 7. Flächennutzungsplanänderung liegt im Südosten von Emsdetten, direkt anschließend an den rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 66 „Föhrendamm / Bühlsand“.

Die Entfernung des Planungsgebietes zur Innenstadt beträgt ca. 2 km..

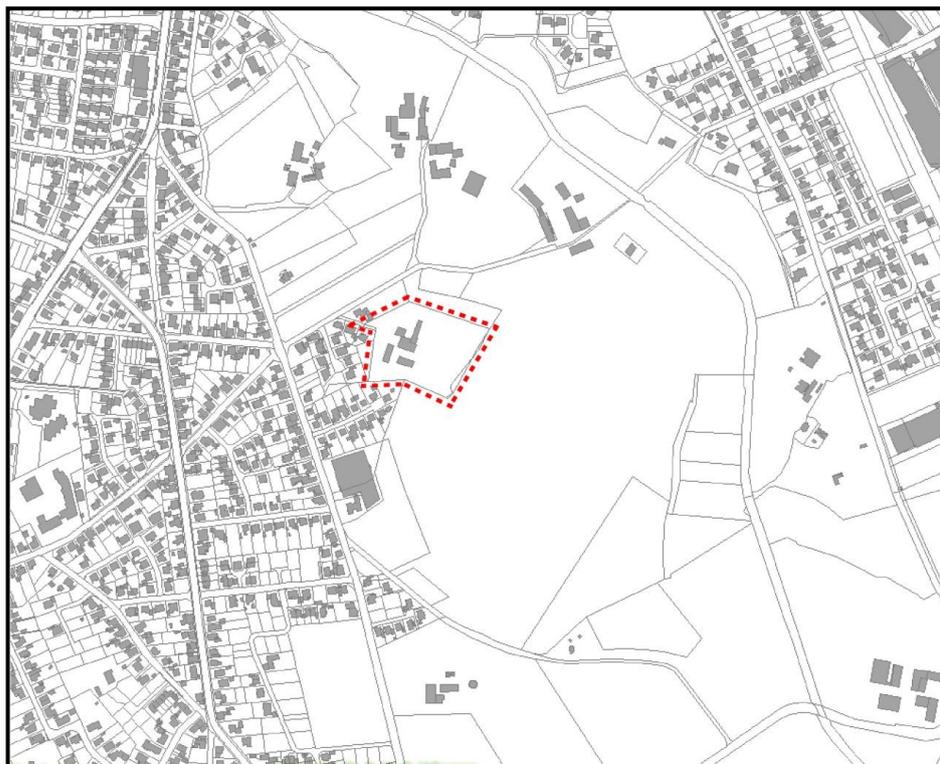
2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich liegt innerhalb der Gemarkung Emsdetten in der Flur 66. Das Gebiet umfasst ca. 15.500 m² 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 der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)



2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die gegenwärtigen Nutzungsarten des Plangebietes sind vornehmlich durch vorhandene, nicht mehr genutzte Sportanlagen und angrenzende, ebenfalls nicht mehr genutzte, Gastronomie geprägt. Direkt nordwestlich der Gaststätte befindet sich ein Wohnbaugrundstück mit umgrenzenden Gartenflächen.

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.

3. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Der am 27.06.2014 rechtswirksam gewordene Regionalplan Münsterland 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 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 des Plangebietes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellt.

Um die Flächen zu Wohnbauflächen zu entwickeln, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich. Die westlich angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebietes sind bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der Planung ist es, das zurzeit brachliegende Areal der ehemaligen Gaststätte „Waldschänke“ einer Wohnnutzung zuzuführen, womit dringend benötigter Wohnraum und geschaffen und der Siedlungsrand in diesem Bereich städtebaulich sinnvoll abgerundet werden kann.

Die angestrebten Festsetzungen von Wohngebieten einerseits und privaten Grünflächen andererseits im verbindlichen Bebauungsplan müssen entsprechend planungsrechtlich vorbereitet werden, was mit dieser Flächennutzungsplanänderung bewerkstelligt werden soll.

Unmittelbar angrenzend an die westlich bestehende Wohnbebauung sowie im Bereich des Gebäudekomplexes der ehemaligen Gaststätte sollen die Wohnbauflächen entwickelt werden. Östlich davon sollen Sukzessionsflächen entstehen, die einerseits die Wohnbauflächen grünplanerisch in die bestehenden Grünstrukturen integrieren und andererseits als Ausgleichsflächen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft dienen sollen.

Die Flächen des Plangebietes werden zum einem als „Wohnbauflächen“ und zum anderen als „Grünflächen“ dargestellt. Die „Grünflächen“ werden insbesondere im Bereich der zu rekultivierenden Sportanlage - mit der Darstellung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ überlagert.

Die im Süden und Westen des Geltungsbereiches befindlichen zwei Waldflächen werden in Absprache mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW in ihrer Ausweisung als Waldfläche aufgegeben und kompensiert. Im verbindlichen Bauleitplan wird der Baumbestand erhalten und wird mit Erhaltungsgeboten für Einzelbäume gesichert.

5. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

gem. § 1 a BauGB

Auf die Beachtung der gem. § 1a BauGB anzuwendenden Vorschriften zum Umweltschutz wird an dieser Stelle eingegangen.

5.1 Eingriffsregelung

gem. § 1a Abs. 3 BauGB

Mit dieser Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Nutzungsänderung der bisher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ dargestellten Fläche in Wohnbauflächen wird zu einer Veränderung der versiegelten Flächen und damit auch zu einer Veränderung des Lebensraumes von Tieren und Pflanzen führen, auch wenn prägenden Grünstrukturen erhalten bleiben sollen.

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

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Umweltberichtes (siehe Teil II der Begründung).

5.2 Erfordernisse des Klimaschutzes

gem. § 1a Abs. 5 BauGB

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.

Der unmittelbare Anschluss an das bereits bestehende Wohngebiet „Föhrendamm / Bühlsand“ entspricht dem Leitbild der kompakten Stadt. Ebenfalls zur CO₂ Einsparung trägt die Einbindung ins bestehende Infrastrukturnetz bei. Hierdurch wird die Nahmobilität und Erreichbarkeit gesteigert. 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. Die stadtklimatischen Bedingungen, insbesondere der Luftstromeinflüsse, bleiben unberührt. Überschwemmungsbereiche werden nicht überplant.

5.3 Artenschutz

Die europäischen Vorgaben zum allgemeinen Artenschutz wurden u.a. durch die Bestimmungen des § 44 BNatSchG vom 08.03.2010 - zuletzt geändert am 08.09.2015 - in nationales Recht umgesetzt. Demnach ist im Anwendungsbereich genehmigungspflichtiger Vorhaben, d.h. sämtlicher Planungs- und Zulassungsverfahren, zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Verbote verletzt werden.

Die vorliegende Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 kam zusammengefasst zu nachstehendem Ergebnis.¹

Das Plangebiet umfasst den gesamten Bereich der ehemaligen Waldgaststätte „Börgel“. Die Baulichkeiten und Freiflächen sind dem Lebensraumtyp Gebäude, versiegelte Flächen, Gärten und Ruderalflächen zuzuordnen.

Westlich im Planbereich befinden sich mehrere Tennisplätze mit Ascheauflage. Südlich und westlich sind zwei Teilflächen als Waldfläche dargestellt. Der Bereich der Tennisanlage wird durch Fichten abgegrenzt.

Es lässt sich feststellen, dass im Plangebiet aufgrund von Bereichen mit waldartigen und angrenzenden Gehölzsaumstrukturen potenzieller Lebensraum, für Fledermausarten, insbesondere Zwerg- als auch für Mopsfledermäuse, besteht. Die Kontrolle der Nebengebäude, Geräteschuppen und Baumhöhlen haben keine Hinweise auf Fledermäuse erbracht.

Nach Abschluss der ersten Kartiergänge vom 31.05.2017 liegt nur ein Nachweis für eine Brut des Sperbers im südlich 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.

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

¹ Artenschutzprüfung der Stufe 1, Stand: Juni 2017, Landschaftsarchitektur Schultewolter, Telgte

5.4 Bodenschutz

gem. § 1a Abs. 2 BauGB

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 als Gaststätte und zum Tennissport genutzten Standortes innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung wird der Siedlungsrand mit Wohnbauflächen und Grünfläche angemessen arrondiert. Es müssen keine nennenswerten Infrastrukturmaßnahmen für Entwicklung des Plangebietes realisiert werden. Die Nahversorgung mit Spielplätzen, Kindergarten und Schulen sowie Gütern des täglichen Bedarfs ist in der Nähe sichergestellt. Weiterhin grenzt das Plangebiet direkt an ein gewachsenes Wohngebiet.

Durch diese Arrondierung wird ein Beitrag zur Schaffung dringend zusätzlich benötigten Wohnraum für unterschiedliche Ansprüche geleistet. Die Grünstrukturen im Plangebiet haben keine bedeutende ökologische Wertigkeit. Weiterhin gibt es innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Arten. Somit müssen keine ökologisch hochwertigen Flächen für die Realisierung von Wohnbauland ausgewiesen werden, sodass insbesondere durch die Revitalisierung der Brachfläche insgesamt ein Beitrag für den sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet wird.

5.5 Geruchsimmissionen

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 weitere Aufnahme des Bebauungsplanes 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.²

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. Im zukünftigen

² Geruchsgutachten Nr.3353 zum Bebauungsplan Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“, Emsdetten, Sachverständigenbüro M. Langguth, Ahaus-Ottenstein, Stand: 03.05.2017

Bebauungsplan (B-Plan Nr. 66 a „Bühlsand / Waldschänke“ wird darauf explizit hingewiesen werden.

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.

6. Sonstige Belange

6.1 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.

6.2 Altlasten

Aufgrund der Vorgeschichte des Grundstückes als landwirtschaftlich genutzte Fläche bzw. Hofstelle sind Altlasten im Geltungsbereich nicht zu erwarten und nicht bekannt.

7. Gutachten

Für den Bereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen folgende Gutachten vor, die im Zusammenhang mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 66 A „Bühlsand / Waldschänke“ erarbeitet wurden:

- Geruchsgutachten Nr.3353 zum Bebauungsplan Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“, Emsdetten, Sachverständigenbüro M. Langguth, Ahaus-Ottenstein, Stand: 03.05.2017
- Kurzbeurteilung zu den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen - B-Plan Nr. 66A Bühlsand-Waldschänke, conTerra, Geotechnische Gesellschaft, Greven, Stand: Mai 2017
- Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1, Stand: Februar 2017, Landschaftsarchitekt Schultewolter, Telgte, Stand: Mai 2017

8. Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt der Vorhabenträger. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch ein vom Vorhabenträger beauftragtes Planungsbüro in Abstimmung mit der Stadtverwaltung der Stadt Emsdetten vorgenommen.

Für diese Bauleitplanung wie auch für den Bebauungsplan wurden verschiedene Fachgutachten bzw. Aktualisierungen vorhandener Untersuchungen vorgenommen. Die Fachgutachten können sowohl für den Flächennutzungsplan als auch den Bebauungsplan Nr. 66A „Bühlsand / Föhrendamm“ verwendet werden.

Die Kosten für die Herstellung der Erschließungsanlagen und Entwässerungsanlagen gehen vollumfänglich zu Lasten des Vorhabenträgers. Ein zwischen der Stadt Emsdetten und dem Vorhabenträger geschlossener städtebaulicher Vertrag regelt dieses.

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 werden. Die Stellplätze und Tennisanlagen werden ebenso zurückgebaut. Alle Gaststättengebäude sind derzeit ohne Nutzung. Die umgrenzenden Gehölzflächen und insbesondere die Waldbereiche werden als zu erhaltende betrachtet.

Zur Vorbereitung der Entwicklung eines naturnahen Wohnquartiers stellt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Standort „Wohnbauflächen“ zum einen und „Grünflächen“ zum anderen dar, die zur Sukzession herangezogen werden sollen.

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.

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 Immissionschutz

Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen sind keine Schall- und Geruchsimmissionen aus dem Plangebiet auf das Umfeld zu erwarten. Auch von außen sind keine 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 Bestandschutz von ortsansässigen Hofstellen zu wahren und etwaige Entwicklungsmöglichkeiten nicht einzuschränken. Als Ermittlungs- und Berechnungsgrundlage dient die Geruchsimmissions-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, Abluftkammine, 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 „Bühlsand / Waldschänke“) nicht eingeschränkt werden. Andererseits haben diese Betriebe aber auch die Pflicht, auf die bereits vorhandene Wohnbebauung Rücksicht zu nehmen. Die Darstellung der Gesamtbelastung liefert Anhaltspunkte dafür, dass in den umliegenden 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 Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 66A „Bühlsand/Waldschänke“ ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen zu rechnen. Der zulässige Immissionswert von 10 % der Geruchsstunden im Jahr für Wohngebiete wird zwar mit bis zu 14 % Geruchsstunden im Jahr überschritten, ist jedoch für den Übergang zum Außenbereich als hinnehmbar einzustufen“ (Langguth, 2017). Das gesamte Plangebiet ist als Übergangsbereich im Sinne der GIRL zu betrachten.

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 Umgebungsschutz 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 festgesetzt. 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 durchflogen 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.

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 Landschaftsbehörde 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 durchzu-

führen 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:

- Grün- und Gehölzbestände sind in den festgesetzten Flächen zu erhalten und 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 möglich gering gestörte Flächen herzustellen. Dies gilt für die Zeit von Ende April bis Ende Juli. In einem Umkreis von mindestens 50 m zum Neststandort (südlich angrenzende Waldfläche) sollten während dieser Zeit keine größeren Bautätigkeiten erfolgen. Das bedeutet für die südöstlichen Bauplätze, dass die Freiflächen der Baufelder während dieser Zeit nicht erstellt werden können. (Messpunkt ist ab der südöstlichen 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 Beeinträchtigung 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. Oberflächengewässer 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 Umwelt- auswirkungen, 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 (Hembergen).

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 Umwelt- auswirkungen, 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 Zufahrtbereich 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 bezeichnen. 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 Grün- und Ausgleichsmaßnahmen 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 Weiterentwicklung einer bestehenden Gaststättenfläche minimiert die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen.

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 Alternativen besteht für die geplanten Nutzungen aufgrund der besonderen Zielplanung keine Alternativfläche. Anderweitige Standortalternativen 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. 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.

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 den Ausgleich 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 „Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“ (MSWKS/MUNLV → sogenanntes Recklinghauser Modell) besteht die Grundlage der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung in einer Gegenüberstellung des ökologischen Wertes der hierfür relevanten Teile des Plangebietes vor und nach Realisierung der Bauleitplanung.

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 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	1.310,14	0
1/2	Versiegelte Fläche Baumbe- standen	Straße	0,5	2.048,68	1.024,34
1/3	Teilversiegelte- oder unver- siegelte Betriebsflächen, (wassergebundene Decken, Schotter-, Kies-, Sandflächen) Rasengitterstein, Rasenfugen- pflaster	Alle offenen Bo- denflächen	1	3.570,31	3.570,31
4/3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% hei- mischen Gehölzen	Westlich und nörd- lich Wohnhaus	2	1.030,53	2.061,06
4/7	Grünanlage, Friedhof, parkar- tiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	Grünflächen seit- lich Zufahrt	5	703,46	3.517,3
5/1	Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleis- bereiche mit Vegetation, Ge- hölzanteil < 50%	Nördliche Wiesen- fläche	4	4.030,33	16.121,32
6/3	mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 70 < 90%, geringes bis mittleres Baum- holz (BHD > 14 - 49 cm)	Waldflächen	6	2.452,14	1.4712,84
7/3	Baumreihe, Baumgruppe, Alleen mit lebensraumtypi- schen Baumarten < 50% und Einzelbaum, nicht lebens- raumtypisch	Fichtenreihen, Grün am Tennis- platz	3	332,54	997,62
Summe				15.478,13	42.004,79

Übersicht Flächen Planung

Code	Biotoptyp	Biotopstruktur im Plangebiet	Grundwert Planung	Flächengröße	Planungswert
1/1	Versiegelte Fläche,	Gebäudefläche Planung (ca GRZ 0,3 werte)	0	2.554,78	0
1/2	Versiegelte Fläche Baumbe- standen	Strasse	0,5	741,42	370,71
3/8	Obstwiese	Ausgleichsbereich	6	4.069,09	24.414,54

4/3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50% heimischen Gehölzen	Neue Gärten ausser 4.7	2	6.675,21	13.350,42
4/7	Grünanlage, parkartiger Garten, strukturreich mit Baumbestand	Nur Grundstück Bestandsgebäude und das nördliche Grundstück	4	464,45	1.857,8
6/3	mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 70 < 90%, geringes bis mittleres Baumholz (BHD > 14 - 49 cm)	Vormalige Waldflächen mit Erhaltungsgebot	5	973,6	4.868
Summe				15.478,55	44.861,47

Entsprechend der Auswertung sind für den Bestand rund 42.000 Wertpunkte und für die Planung rund 44.800 Wertpunkte anzusetzen, sodass sich insgesamt ein Wertüberschuss von rund 2.480 Wertpunkten ergibt.

Die vorhandenen Waldflächen werden aus der forstlichen Bindung entlassen. Die Waldflächen sind mit gesamt 2452 qm im Bestand erfasst. Diese sind in Abstimmung mit der Forstbehörde Wald und Holz im Verhältnis 1:2 zu ersetzen.

Der Nachweis von 4904 qm 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.

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 Bauungskonzeptes 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. Für die Waldflächen erfolgt eine Entwidmung unter gleichzeitiger Sicherung des Baumbestandes. Die Waldflächen werden gesondert ausgeglichen. Als Ausgleich für das Planvorhaben sind innerhalb des Plangebietes Obstwiesenflächen herzustellen. Die vorhandenen seitlichen Grünflächen werden in ihrer Struktur als offene, parkartige Grünfläche erhalten.

Emsdetten, September 2017

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Im Auftrag

gez. i.A. Brunziek

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