

Begründung

Bebauungsplan Nr. 57 B
„Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt“

Satzungsbeschluss

Im Auftrag der
Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Erstellt durch
TIMM & OSTENDORF

Inhalt

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Bisherige Vorgehensweise	3
3.	Bodenordnung	4
4.	Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich	4
4.1	Stadträumliche Lage.....	4
4.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.3	Gegenwärtige Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	4
5.	Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen	5
5.1	Regionalplan	5
5.2	Flächennutzungsplan.....	6
5.3	Bestehendes Planungsrecht	6
5.4	Kartengrundlage.....	6
5.5	Luftbild.....	6
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
6.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
6.2	Bauweise und überbaubare Flächen	8
6.2.1	Bauweise	8
6.2.2	Überbaubare Flächen	8
6.3	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	8
6.4	Verkehrliche Erschließung.....	9
6.4.1	Äußere Erschließung.....	9
6.4.2	Innere Erschließung.....	9
6.5	Wasserwirtschaftliche Belange.....	11
6.6	Naturräumliche Belange	11
6.6.1	Öffentliche Grünflächen	11
6.6.2	Private Grünflächen und Gärten	12
6.6.3	Eingriff in Natur und Landschaft.....	12
6.6.4	Artenschutz:	17
6.7	Immissionsschutz.....	19
6.7.1	Geruchsemission	20
6.7.2	Gewerbelärm	20
6.7.3	Straßenverkehrslärm	21
6.8	Sonstige Belange.....	24
6.8.1	Technische Ver- und Entsorgung	24
6.8.2	Denkmalschutz, Bodendenkmale	24
6.8.3	Altlasten	25
6.8.4	Richtfunk.....	25
6.8.5	Feuerlöschversorgung.....	25
6.9	Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW	26
6.9.1	Dachneigungen - Hauptfirstrichtungen – Dachform - Dachfarbe	26
6.9.2	Dachgauben - Dacheinschnitte.....	26
6.9.3	Einfriedungen	26
7.	Städtebauliche Daten.....	27

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 57 B "Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt"

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 57 B sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohnbauflächen geschaffen werden.

Nachdem die Vermarktung der Grundstücke in den Baugebieten „Josefschule“ und „Lerchenfeld, 1. Bauabschnitt“ nahezu abgeschlossen ist und insbesondere die Nachfrage nach Grundstücken für den freistehenden Einfamilienhausbau in Emsdetten weiterhin gegeben ist, soll nunmehr der zweite, ca. 11 ha große Bauabschnitt im Wohngebiet „Lerchenfeld“, Stadtteil Hollingen, entwickelt werden.

Entsprechend den Strategischen Schwerpunkten *Familie, Erziehung, Bildung* sowie *Standortwettbewerb, -marketing, Wirtschaft* wird mit der Entwicklung des zweiten Bauabschnittes Lerchenfeld der Nachfrage nach weiteren Grundstücken in attraktiver Umgebung Rechnung getragen.

2. Bisherige Vorgehensweise

Im Jahr 2003 hatte die Stadt Emsdetten eine Planungswerkstatt mit fünf Teams aus Architektur-, Stadtplanungs- und Landschaftsplanungsbüros durchgeführt mit dem Ziel, für die Fläche „Lerchenfeld“ mit insgesamt ca. 52 ha (incl. der Flächen südlich des Herzbachs) ein städtebauliches sowie landschaftsplanerisches Konzept zu entwickeln. Auf Grundlage des ausgewählten Entwurfs wurde dieses Konzept in Form einer Rahmenplanung konkretisiert. Entsprechend des Rahmenplans wurde dann der 1. Bauabschnitt in den vergangenen 5 Jahren realisiert.

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen hinsichtlich liegenschaftlicher und vermarktungsrelevanter Belange wurde für die weitere Entwicklung des Baugebiets (2. und 3. Bauabschnitt) eine Aktualisierung der Rahmenplanung erforderlich. Dazu wurden verschiedene Varianten erarbeitet, welche den politischen Gremien bereits im Januar bzw. Februar 2008 zu einer Abstimmung vorgelegt wurden (vgl. BVL 7/2008). Auf dieser Grundlage wurden Bürgerinformationen und Abstimmungsgespräche durchgeführt.

Die Möglichkeiten der Anbindung des Plangebiets an die K 53 (Lerchenfeld) und L 592 (Nordwalder Straße) wurden mit dem Kreis und dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt.

Zur Bewältigung des Lärmschutzes im Plangebiet wurde bereits in 2008 eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese bestätigt die grundsätzliche Machbarkeit der Regelung des Lärmschutzes durch Abstände und Gebäudeorientierung und gibt konkrete Empfehlungen für die Bauleitplanung.

3. Bodenordnung

Die Anordnung zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens für den Bereich des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 57 B "Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt" wurde vom Rat der Stadt Emsdetten am 01.04.2008 beschlossen (vgl. BVL 54/2008).

Nach den Grundsätzen der Bodenpolitik der Stadt Emsdetten sind mit den Eigentümern größerer Grundstücke in 2008 und 2009 Gespräche zur Übernahme von Grundstücksflächen geführt worden. Hierbei waren umfangreiche liegenschaftliche und steuerrechtliche Fragen zu klären. Für sämtliche zu übernehmende Flächen sind verbindliche Regelungen herbeigeführt.

Da die Abstimmungsgespräche in dem südlichen, dritten Teilbereich noch laufen und ein baldiger Abschluss noch nicht abgesehen werden kann, soll der dritte Bauabschnitt später in einem weiteren separaten Bebauungsplanverfahren entwickelt und nun zunächst nur für den nördlichen Teil – den zweiten Bauabschnitt – ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

4. Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

4.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich von Emsdetten am Rande des Ortsteils Hollingen. Die Entfernung des Plangebietes zur Innenstadt beträgt ca. 2 km.

4.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in der Flur 60 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	durch die Kreisstraße 53 (Lerchenfeld)
Im Osten:	durch die Landesstraße 592 "Nordwalder Straße"
Im Süden:	von den südlichen Grenzen der Flurstücke 75, 76, tlw. 65 und 868
Im Westen:	durch die „Max-Liebermann-Straße“

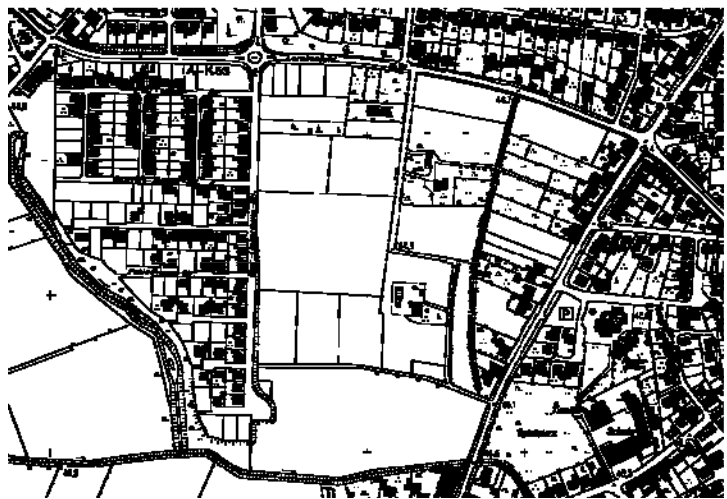
Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Sie ist durch eine breite gerissene Linie dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 107.306 m².

4.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Große Teile des Plangebiets werden durch eine landwirtschaftliche Nutzung sowie durch die bestehenden Wasserläufe geprägt. Lediglich entlang der „Nordwalder Straße“ ist eine straßenbegleitende Wohnbebauung vorhanden. Die Dichte der vorhandenen Bebauung entspricht der üblichen Siedlungsdichte in Emsdetten. Die Bebauung setzt sich im Wesentlichen aus Einfamilien- und Doppelhäusern zusammen.

In nördlicher Richtung, stadteinwärts, ist in ungefähr 300 m Entfernung ein kleines Nahversorgungszentrum gelegen, in dem schon seit langem ein Lebensmittelmarkt (Vollsortiment) und auch diverse Dienstleistungsangebote vorhanden sind.



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt -, ST/1/2006

Östlich der „Nordwalder Straße“ befindet sich das katholische Gemeindezentrum „Heilig Geist“ mit einem Kirchgebäude und einem Kindergarten. Daran angrenzend liegt die Grundschule Hollingen und ein großer Spiel- und Bolzplatz.

Im Süden des Wohngebietes „Lerchenfeld“ verläuft der Herzbach. Südlich des Herzbaches liegt (außerhalb der im Zusammenhang bebauten Strukturen) die Traditions-Gaststätte „Wältermann“ mit Saalbetrieb, Kegelbahn und Vogelstange.

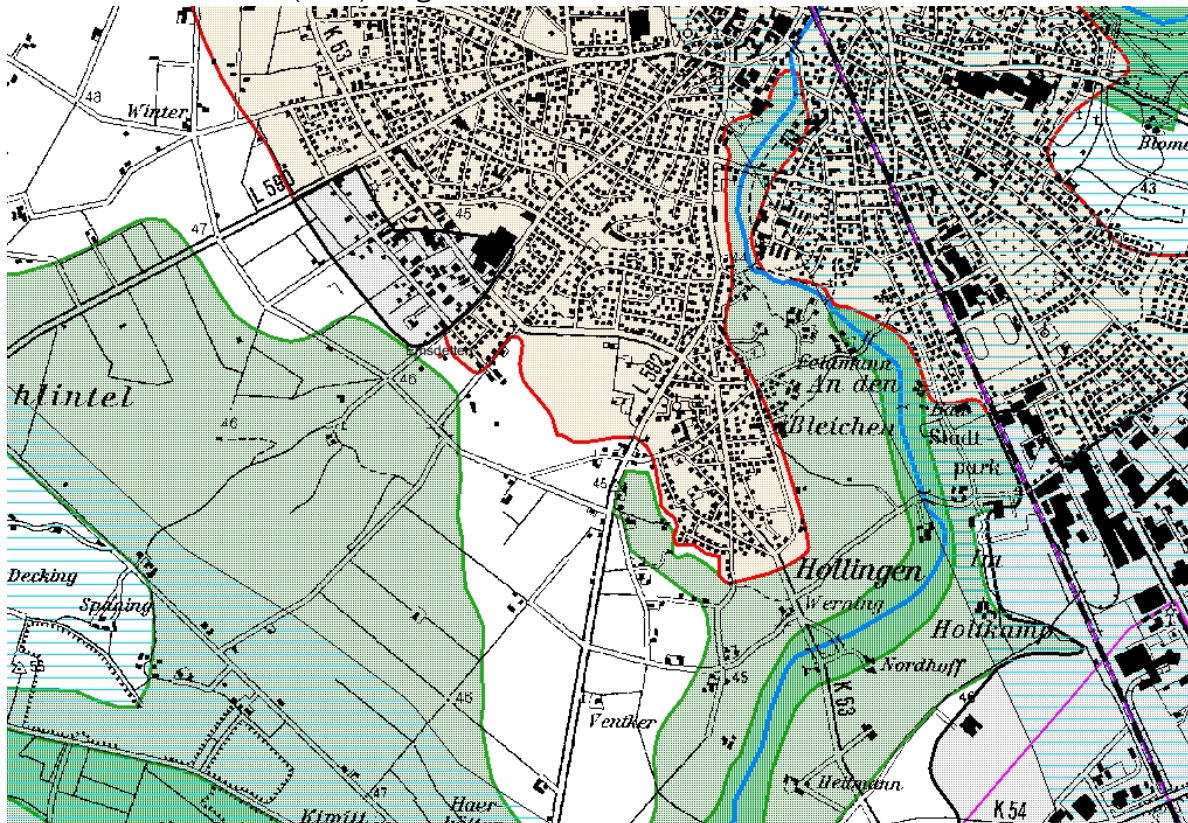
Westlich des Geltungsbereiches grenzt unmittelbar der schon weitgehend realisierte Bebauungsplan Nr. 57 A "Lerchenfeld" (1. Bauabschnitt, Rechtskraft seit 27.07.2005) mit der „Max-Liebermann-Straße“ an.



5. Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

5.1 Regionalplan

Die Ziele der Landesplanung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Münster, Teilabschnitt Münsterland. Im Regionalplan ist das ganze Baugebiet „Lerchenfeld“ als WOHNIEDLUNGSBEREICH (WSB) dargestellt.



5.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten ist die Plangebietsfläche als WOHNBAUFLÄCHE dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 57 B kann somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

5.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet ist kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorhanden. Die Flächen liegen zum kleineren Teil innerhalb des festgestellten Innenbereiches gemäß § 34 BauGB und zum größeren Teil im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

5.4 Kartengrundlage

Der Bebauungsplan wurde im Geltungsbereich auf der neuen Kartengrundlage mit aktuell eingemessenen Koordinaten gemäß ETRS89 gezeichnet.

5.5 Luftbild

Das Luftbild zeigt das Plangebiet mit dem zum Großteil bereits bebauten ersten Bauabschnitt im westlichen Teil (linker Bildbereich).



© Geobasisdaten: Landesvermessungsamt NRW, Bonn, ST/25/2008

6. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Vorgaben des Rahmenplanes, Stand Februar 2009, wurden in diese Bauleitplanung übernommen.

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauNVO als ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Sätze 4-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

Diese Festsetzung begründet sich mit dem planerischen Ziel, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, um der erhöhten Nachfrage an Bauland in Emsdetten gerecht zu werden. Die Flächen sollen zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Festsetzung als WA-Gebiet unter Ausschluss der vorgenannten Anlagen orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur und an der Lage des Plangebietes am Stadtrand von Emsdetten.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ 0,4), die Begrenzung auf maximal 2 VOLLGESCHOSSE und durch die Festsetzung der maximalen FIRST- bzw. GEBÄUDEHÖHEN bestimmt. Als Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhen wird das ausgebaute Straßenniveau in der Mitte der straßenseitigen Grundstücke festgelegt.

In den Allgemeinen Wohngebieten orientiert sich die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,4 an der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung, um eine optimale bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, werden bei der Ermittlung der Grundfläche einbezogen. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO soll dabei die festgesetzte zulässige Grundfläche nicht bis zu 50 % überschritten werden dürfen, weil die Versiegelung der Baugrundstücke eingegrenzt werden soll. Bei einer Doppelhausbebauung allerdings soll den künftigen Bauherren ein größerer Spielraum in der Nutzung auf den relativ klein geschnittenen Grundstücken eingeräumt werden. Die GRZ kann auf diesen Grundstücken mit den o.g. Nebenanlagen um 25 % bis zu max. 0,5 überschritten werden.

Den zukünftigen Bauherren wird ein Bonus eingeräumt, wenn sie die Flächen von offenen Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig gestalten, da hierdurch zu einer geringeren Versiegelung beigetragen werden kann. Diese Flächen werden dann bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht angerechnet.

Diese Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von Gebäuden mit bis zu 2 Vollgeschossen und den zusätzlichen Ausbau des Dachgeschosses als Wohnraum. Hierbei wird bei der Festsetzung der Geschossigkeit differenziert nach der Lage innerhalb des Plangebietes. Während die Gebäude am „Lerchenfeld“ und an den Sammelstraßen (Nord-Süd-Achsen) mit zwei Vollgeschossen zum Teil zwingend vorgegeben werden, wird für die anderen Gebäude entlang der Wohnstraßen eine eingeschossige Bauweise zugelassen.

Begründet werden diese Festsetzungen mit dem Ziel, ein der Lage entsprechendes attraktives Wohngebiet im Übergang vom Siedlungsraum zur Landschaft zu ermöglichen. Entlang der Haupterschließungsstraße ebenso wie an der Straße Lerchenfeld wird die höhere Bedeutung der Straßen durch eine zweigeschossige Bebauung städtebaulich hervorgehoben und unterstrichen.

Die Beschränkung der ZAHL DER WOHNUNGEN in den Gebäuden auf 2 Wohnungen soll das Ziel der Entwicklung eines einheitlichen Wohngebietes mit Einfamilien- und Doppelhäusern unterstützen. Eine zu starke Verdichtung mit ihren Konsequenzen (Stellplatzbedarf etc.) soll vermieden werden.

Insgesamt können im 2. BA rd. 140 neue Grundstücke entstehen. Aufgrund der Nachfragesituation werden überwiegend Einfamilienhäuser - meist freistehend, z.T. als Doppelhäuser - angeboten. In einzelnen Bereichen können darüber hinaus bei Bedarf auch Hausgruppen bzw. Reihenhäuser entstehen. Nahezu alle Grundstücke weisen Süd oder Südost / Südwest orientierte Gärten auf und bieten damit auch beste Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.

6.2 Bauweise und überbaubare Flächen

6.2.1 Bauweise

Entsprechend der vorhandenen Strukturen im Umfeld des Plangebietes, ist die offene Bauweise in Form von Doppel- und freistehenden Einfamilienwohnhäusern vorgesehen. Doppelhäuser sind nicht in den inneren Bereichen der Wohnbaufelder vorgesehen, da hier eine geeignete Erschließung und Gebäudeausrichtung nicht gesichert wäre. In einigen Baufeldern werden in der offenen Bauweise zusätzlich Hausgruppen (Reihenhäuser) ermöglicht. Diese Festsetzung soll die Möglichkeit schaffen, auf eine mögliche Nachfragesituation in Emsdetten reagieren zu können, ohne jedoch den wohngebietstypischen Charakter einer aufgelockerten, wenig dichten Bebauung zu verlieren. Die Hausgruppen sind nur in den Bereichen im Plangebiet zulässig, wo eine optimale Belichtung und Erschließung für Hausgruppen gegeben ist.

Entlang der vorhandenen Bebauung an der „Nordwalder Straße“ wird eine offene Bauweise entsprechen dem Bestand festgesetzt.

6.2.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt, um einerseits das städtebauliche Ziel der Ausbildung von räumlichen Kanten zum Straßenraum sicherzustellen und um andererseits die Einschränkungen bezüglich der Gebäudeplanung zu minimieren. Der Abstand der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen beträgt dabei im ganzen Plangebiet einheitlich 3 m, um ein städtebaulich harmonisches Gesamtbild zu gewährleisten. Lediglich im Bereiche des WA 9 wird hiervon abgewichen und die Baugrenze mit einem Abstand von 5,50 m zur nördlich angrenzenden Kreisstraße festgesetzt, um hier eine bessere und freie Sicht in dem Kreuzungsbereich zu gewährleisten sowie spätere, eventuelle verkehrstechnische Umbauten des Kreuzungsbereiches zu ermöglichen. Zudem liegen Gebäudeteile nördlich der jetzt festgesetzten Baugrenze bereits im Lärmpegelbereich VI, welcher zur Wahrung gesunder Wohn – und Lebensverhältnisse vermieden werden sollte.

Für den Bereich mit bestehenden Wohngebäuden an der „Nordwalder Straße“ werden ebenfalls überbaubare Flächen festgesetzt, um dort den Bestand städtebaulich geordnet zu ergänzen.

6.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig; sie müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zum Straßenraum einhalten, um die Zufahrtsfläche vor der Garage als Stellplatz nutzen zu können. Der öffentliche Straßenraum wird so weniger Einnengung durch parkende Kfz erfahren. Durch die ausschließliche Zulässigkeit von Garagen innerhalb der Baugrenzen werden Garagenwände bei paralleler Aufstellung der Längswände zur Straße immer einen mindestens 3 m breiten Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten und sich somit in das städtebauliche Gesamtgefüge einfügen.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Im Vorfeld der Bebauungsplanung wurde durch das Büro p.nelle Ingenieurgesellschaft mbH, Münster, eine Vorplanung für die Einmündungen in die Fernstraßen sowie für die Wohnstraßengestaltung erstellt. Diese Vorplanungen sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

Die Sammelstraße „Max Liebermann-Straße“, die zur Zeit noch als Sackgasse endet, wird als Schleife bis auf die Straße „Lerchenfeld“ geführt, die vollständige Umsetzung der Schleife ist allerdings gemäß dem Rahmenplan erst mit 3. BA möglich.

6.4.1 Äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das örtliche Straßennetz erfolgt über die Kreisstraße 53 „Lerchenfeld“ und für den kleinen, östlichen Teilbereich über die Landesstraße 592 „Nordwalder Straße“.

Der betroffene Abschnitt der Kreisstraße 53 liegt außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt (OD) und muss somit anbaufrei bleiben. Zur Erschließung der Bebauung entlang der Straße „Lerchenfeld“ wird daher eine Parallelspur vorgesehen, die lediglich an zwei Stellen durch eine Ein- und Ausfahrt mit der K 53 verknüpft wird.

Für die Knotenpunkte an den Fernstraßen sind die üblichen Sichtfelder eingetragen, die von Sichtbehinderungen, d.h. jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung über 0,80 und unter 2,50 m, freizuhalten sind.

Die Grundstücke entlang der Landesstraße 592 befinden sich innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt. Die Erschließung neuer Wohnbaugrundstücke kann in diesem Bereich also auch direkt von der „Nordwalder Straße“ erfolgen.

Der signalisierte Knotenpunkt „Nordwalder Straße“/„Reckenfelder Straße“/„Lerchenfeld“ kann die zu erwartenden Verkehrsbelastungen der Morgenspitze mit einer guten Verkehrsqualität und die Verkehrsstärken der Nachmittagspitze mit einer befriedigenden Verkehrsqualität abwickeln. Ein weiterer Ausbau des Knotenpunktes über den leistungsfähigen Ist-Zustand hinaus ist daher nicht erforderlich.

Bei der geplanten Realisierung der „Westumgehung“ (K 53 n) wird eine deutliche Entlastung der Straße „Lerchenfeld“ eintreten, da die Fernstraßen- und Umgehungsfunktion hier dann entfällt. Die Wohnqualität entlang der Straßen wird sich dann deutlich verbessern. Die „Westumgehung“ befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren.

6.4.2 Innere Erschließung

Das innere Erschließungssystem folgt dem Prinzip der klaren Hierarchie der Straßen. Eine große **Sammelstraße als Schleife** ist über zwei Kreuzungspunkte mit der Kreisstraße 53 „Lerchenfeld“ angebunden. Dies schafft eine eindeutige Orientierung und bildet damit die Hapterschließung des neuen Wohngebietes (siehe auch Rahmenplanung).

Für dieses neue Plangebiet wird nun ein zweites Teilstück der Erschließungsschleife (Planstraße A) realisiert. Für die Anbindung an die K 53 wird der Knotenpunkt mit der „Verdistraße“ umgebaut und neue Abbiegespuren werden angelegt.

Dabei wird die Verbindung zu dem ersten Teilstück („Max-Liebermann-Straße“) zunächst über die Wohnstraßen erfolgen. Im Endausbau wird dann der dritte Bauabschnitt den Lückenschluss der Schleife bringen.

Die Sammelstraße wird wie im ersten Bauabschnitt mit einer Breite von 10,50 m festgesetzt. Die maximal zulässige Geschwindigkeit soll bei 30 km/h liegen. Die gewählte Straßenbreite soll einen

angemessenen geschwindigkeitsreduzierten Verkehrsfluss ermöglichen und gleichzeitig Raum für einen beidseitigen Fußweg, Stellplätze und Baumpflanzungen ermöglichen.

Zwischen den Sammelstraßen in Nord-Süd-Richtung verlaufen in Ost-West-Richtung verkehrsberuhigte Wohnstraßen, kurze Stichstraßen zweigen hiervon ab. Baumüberstandene Straßenräume bieten Orientierung und schaffen Aufenthaltsqualität.

Diese Straßen werden mit einer Breite von 5,50 – 10,0 m festgesetzt, um neben der Fläche für den Erschließungsverkehr zusätzlich Raum für Straßenbäume, Stellplätze und Kommunikation bieten zu können. Aufweitungen und Baumpflanzungen sollen eine Maßstäblichkeit innerhalb des Wohngebietes herstellen und den Straßenraum als kommunikativen, öffentlichen Raum stärken. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung. Kurze, 4,5 m breite Stiche erschließen ergänzend kleine Baugruppen im Inneren der Baufelder.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung sollen die inneren Wohnstraßen verkehrsberuhigt nach dem Prinzip des Mischsystems ausgebaut werden, d.h. ohne Trennung von KFZ-, Rad- und Fußgängerverkehr. Hierdurch soll die Nutzung des Straßenraums als wohnungsnaher Spielfläche unterstützt werden. Im Rahmen der Ausbauplanung werden detaillierte Aussagen zur Ausgestaltung der Verkehrsflächen getroffen. Die in Teilbereichen nötige geringe Geländeauffüllung zum Anschluss an die Max-Liebermann-Straße wird im Rahmen der Grundstücksregelungen geregelt.

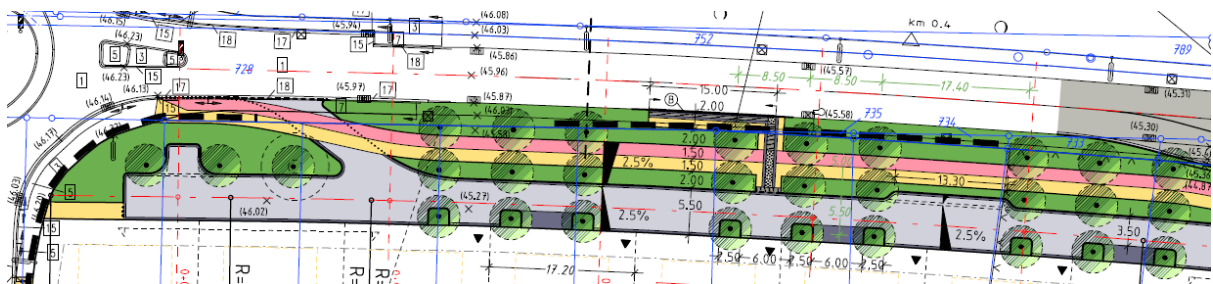
Am Ende der längeren Stichstraßen (Planstraßen C und D) sollen Aufweitungen im Straßenraum die Möglichkeit zum Wenden sicherstellen. Es entstehen **Wendemöglichkeiten** für Entsorgungsfahrzeuge und Feuerwehr mit einem Durchmesser von 14 m. Im Übergang zu den Grünflächen werden die Straßen als Fuß- und Radwege weitergeführt. Ziel ist es, damit an ein übergeordnetes Fuß- und Radwegenetz mit einer hohen Freizeitattraktivität anzuschließen.

Besonderes Augenmerk wird bei der Planung auf die Ausbildung eines sicheren **Schulweges** zur Hollinger Grundschule gelegt. Unter Bäumen werden Fußgänger, Radfahrer, Schulkinder und Kirchgänger sicher aus den Wohnbereichen über einen Grünzug und die Ampel an der „Nordwalder Straße“ zur Stadtteilmitte mit Kirche, Spielplatz und Schule geführt.

So wird der zentrale Fuß- und Radweg in Ost-West-Richtung besonders hervorgehoben sowie breiter und in zusätzlich gesicherter Führung ausgebildet. Die Wohnstraßen werden dafür in den wichtigen Abschnitten entsprechend verbreitert. Eine durchgehende Baumreihe begleitet den Schulweg, unterstützt die Orientierung und schafft mehr Sicherheit vor dem Fahrverkehr. Die sichere Querung der Planstraße A (Sammelstraße in Nord-Süd-Richtung) erfolgt an mehreren Überwegen, an denen die Fahrbahnen deutlich zur Geschwindigkeitsreduzierung eingeeengt werden sollen. Die Schulwege führen direkt zu dem vorhandenen Fußgänger-Überweg an der „Nordwalder Straße“, der derzeit schon durch eine eigene Lichtsignalanlage gesichert ist.

Eine Besonderheit in diesem Bauabschnitt ist die Erschließung der nördlichen Bauzeile entlang der Straße „Lerchenfeld“. Da hier die Kreisstraße 53 bis auf weiteres noch anbaufrei bleiben muss, wird für die Grundstückserschließung eine **Parallelspur** angelegt. Diese Erschließungsanlage soll eine 5,50 breite, verkehrsberuhigte Wohnstraße sowie in großzügigen Verkehrsgrünflächen integrierte, unter mehrreihigen Bäumen geführte Fuß- und Radwege enthalten.

Auszug der angestrebten Gestaltung der Parallelspur (hier Bereich Planstraße L1):



p.Nelle Ingenieurgesellschaft mbH

Diese schmale Wohnstraße wird für die örtlich üblichen Müllfahrzeuge nur in der Hauptfahrtrichtung von West nach Ost befahrbar sein, für Pkw's werden auch die Gegenrichtungen möglich sein. Um die Stellung der Bäume in einem einheitlichen Raster zu gewährleisten, werden in den Bereichen der WA1 und WA5 die Zufahrtsmöglichkeiten in die Baugrundstücke entsprechend geregelt vorgegeben. Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf weitere Zufahrten.

In den WA3-Bereichen an den Planstraßen B1-B3 werden zum Teil bestimmte Zufahrtsmöglichkeiten ausgeschlossen, um somit eine größere Verkehrsgrünfläche mit Bäumen zu sichern. Die Erreichbarkeit der Grundstücke bleibt dabei gut gewährleistet.

6.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das **Gewässer II.** Ordnung Nr. 1220, Unterhaltungsverband Emsdettener Mühlenbach und Nordwalder Aa. Der Wasserlauf führt nach Süden in den Herzbach, Gewässer II. Ordnung Nr. 1200.

Der zweite Bauabschnitt Lerchenfeld entwässert (wie der erste BA) in ein **Trennsystem**. Anfallendes Schmutzwasser wird im Freigefälle der zentralen Reinigung (Kläranlage Emsdetten-Austum) zugeführt.

Im November 2003 ist im Rahmen der erstmals anstehenden Erschließung des Baugebiets Lerchenfeld durch das Büro ConTerra ein geotechnischer Bericht zur Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten von **Niederschlagswasser** erarbeitet worden. Da die örtliche Versickerung von Regenwasser nach vorliegenden Bodenuntersuchungen nicht durchgehend gewährleistet werden kann, wird das Regenwasser getrennt erfasst und über die Fläche für die Wasserwirtschaft teils unter-, teils überirdisch dem Herzbach zugeführt. Die konkrete Planung dazu wird parallel von einem Fachplanungsbüro in Abstimmung mit der zuständigen Behörde entwickelt.

Vor dem o.a. Hintergrund ist im Bereich des Gewässers 1220 ein ausreichend breiter Raum als **FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** in Kombination mit einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Um ausreichenden Gestaltungsspielraum zu haben, weist diese eine durchschnittliche Breite von ca. 20 m auf.

6.6 Naturräumliche Belange

6.6.1 Öffentliche Grünflächen

Entsprechend der Rahmenplanung wird ein durchgängiger **„grüner Saum“** rund um das Baugebiet Lerchenfeld angestrebt. Mit der Realisierung des dritten Bauabschnitts wird dann dieses zusammenhängende Freiraumkonzept komplettiert sein. Auf kurzen Wegen gelangen Fußgänger aus allen Wohnbereichen in die öffentlichen Grünflächen.

Diese Freiräume leisten einen wertvollen ökologischen Beitrag und stellen zugleich – auch aufgrund der Fuß- und Radwegeverbindung - einen spannenden Freizeit- und Erholungsraum dar. Die Ausbildung dieser Flächen soll als naturnahe Extensivwiese mit Baumpflanzungen in Form von Solitärbäumen und einzelnen Baumgruppen erfolgen. Bestehende Bäume werden weitmöglichst in die Grünflächen integriert. An der Nahtstelle zwischen öffentlicher Grünfläche und privaten Gärten sollen heimische Hecken zur räumlichen Trennung der Bereiche angepflanzt werden. Es sind nur heimische, standortgerechte Anpflanzungen zulässig. So wird das Landschaftsbild einer Bachauenlandschaft gestärkt.

Das Gewässer Nr. 1220 verläuft in einer festgesetzten öffentlichen GRÜNFLÄCHE mit einer Gesamtbreite von ca. 20 m. Die öffentliche Grünfläche hat die Zweckbestimmung FLÄCHE FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT. Durch diese Festsetzungen können die naturräumlichen Gegebenheiten als bestimmende Zäsuren und Freiräume zwischen den einzelnen Wohnquartieren ausgebildet werden. Der Wassergraben wird als sichtbares Element in die öffentliche Grünanlage eingebettet.

Innerhalb des neuen Wohngebietes werden zwei große, markante **Bäume** (Eichen an der ehemaligen Hofstelle) in einer öffentlichen GRÜNFLÄCHE, mit ZWECKBESTIMMUNG **SPIELPLATZ TYP C**, integriert und dauerhaft gesichert: Zukünftig können sich an dieser „Quartiersmitte“ Jung und Alt zum Spielen oder Kommunizieren treffen.

Weitere, vielfältige **Spielmöglichkeiten**, insbesondere für ältere Kinder, ergeben sich in dem vorgenannten „grünen Saum“ rund um das Baugebiet sowie auf dem großen Spiel- und Bolzplatz an der Hollinger Schule.

An den Südseiten des Baugebiets soll ein schmaler Streifen zunächst im öffentlichen Eigentum verbleiben, um hier durch Anpflanzung einer Hecke einen Ortsrand auf Zeit zu schaffen. Bei einer späteren Erweiterung des Baugebietes nach Süden (3. Bauabschnitt) kann dieser Streifen zur Entwicklung der neuen Grundstücke herangezogen werden.

6.6.2 Private Grünflächen und Gärten

Unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte wird für die Bepflanzung der einzelnen privaten Grundstücke die Anpflanzung eines heimischen **Laubbaumes** je 500 m² Grundstücksfläche festgesetzt, welcher bei Abgang gleichwertig zu ersetzen ist.

6.6.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Bei der Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes lassen sich Eingriffe in Natur und Landschaft nicht vermeiden. Gemäß dem Baugesetzbuch ist bei der Aufstellung von verbindlichen Bauleitplänen über die Belange von Natur und Landschaft dahingehend zu entscheiden, dass vermeidbare Eingriffe unterlassen und nicht vermeidbare Eingriffe durch Ausgleichmaßnahmen kompensiert werden. Hierzu werden im anschließenden Umweltbericht genauere Angaben aufgeführt.

Die Ermittlung des Eingriffes erfolgt auf der Grundlage des **Osnabrücker Kompensationsmodells**. Dabei werden sowohl der Zustand vor dem Eingriff als auch der Zustand nach Umsetzung des Bebauungsplanes berechnet. Die Bewertung erfolgt nach Vergabe von Wertfaktoren für einzelne Biotoptypen bzw. für die zukünftige Nutzung. Dieser Faktor wird mit Flächengröße multipliziert (Eingriffsflächengröße x Wertfaktor = Eingriffsflächenwert als Werteinheit (WE)). Die Wertfaktoren orientieren sich an vergleichbaren Werten in der Bilanzierung für den ersten Bauabschnitt.

Bei der Bilanzierung (s. nächste Seiten) ergibt sich innerhalb des Planungs- und Wirkungsbereiches ein nicht ausgeglichenes Ergebnis:

Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes	104.146 WE
<u>Gesamtflächenwert des Planungszustandes</u>	<u>61.145 WE</u>
Kompensationsdefizit	43.001 WE

Da ein vollständiger Ausgleich des Eingriffes innerhalb des eigentlichen Plangebietes nicht möglich ist, ist eine zusätzliche Kompensation außerhalb über eine ökologische Aufwertung anderer Flächen erforderlich.

Das für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die ökologische Bilanzierung errechnete Kompensationsdefizit, *das innerhalb des vorhandenen Wohngebietes nicht ausgeglichen werden kann*, beträgt 43.001 Werteinheiten (bezogen auf Wertfaktoren pro m²).

Das ermittelte Ausgleichsdefizit kann aus dem zurzeit vorhandenem Kompensationsüberschuss des städtischen Katasters gedeckt werden.

Dieses erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind das Ergebnis der folgenden, tabellarischen Aufstellungen und Bilanzierungen. Das stadteigene Kompensationskataster liegt im GIS vor und wird fortlaufend aktualisiert. Damit steht ein Instrument zur Bilanzierung und Kontrolle zur Verfügung. Durch die jährlichen Bilanzberichte an die politischen Gremien der Stadt Emsdetten wird umfassend und transparent informiert.

Eingriffsbilanzierung

Grundlage: "Osnabrücker Modell", Das Kompensationsmodell des Landeskreises Osnabrück

Planungsstand: 31. August 2010

A. Ausgangszustand - bisherige Festsetzungen im Bebauungsplan

1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teil- flächen- nummer	Code	Biotoptyp	Flächen- anteil [%]	Fläche [m²]	Grundwert A / P [0-10]	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp.5xSp.6)	Einzel- flächen- wert (Sp.4xSp.7)
A1		bestehende Wohnbauflächen		7.436				
	OA	versiegelbar	60%	4.462	0,0	1,0	0,0	0
	PK	Hausgarten	40%	2.974	1,0	1,0	1,0	2.974
A2		best. Gewerbehalle		1.659				
	OA	versiegelt		281	0,0	1,0	0,0	0
	OS	gewerbl. Freifl. tlw. geschottert		1.378	0,5	1,0	0,5	689
A3		best. Hofanlage		6.610				
	OA	versiegelt		330	0,0	1,0	0,0	0
	PG	intensive Gartenanlagen		2.829	1,0	1,0	1,0	2.829
	PG	extensive Gartenanlagen		2.316	1,2	1,0	1,2	2.779
	GO	kleine Streuobstwiese		586	1,4	1,0	1,4	820
	ZA	Eichengruppen		549	1,5	1,0	1,5	824
A4		öff. Straßen und Wege						
	VU	Wirtschaftsweg, tlw. befestigt		1.941	0,6	1,0	0,6	1.165
		Landw. genutzte Flächen		76.520				
A5	AC	Ackerflächen		72.278	1,0	1,0	1,0	72.278
A6	KB	extensives Grünland, Brache		4.242	1,4	1,0	1,4	5.939
		Gärtnerisch gen. Flächen		11.653				
A7	PK	Garten mit intensiver Nutzung		4.795	0,8	1,0	0,8	3.836
A8	PK	Garten mit vielen Gehölzen		2.231	1,2	1,0	1,2	2.677
A9	PK	Garten mit vielen Gehölzen		4.627	1,2	1,0	1,2	5.552
		Gewässer		1.487				
A10	FG	Gräben		1.487	1,2	1,0	1,2	1.784
intern		Summe		107.306	im Mittel :		1,0	104.146

Anmerkungen:

A1: In den bestehenden Wohnbauflächen ist derzeit eine Bodenversiegelung nicht planungsrechtlich begrenzt. Als rechnerischen Anhalt wird eine Versiegelung von max. 60% angesetzt.

Ausgangszustand



Planungszustand



B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den neuen Festsetzungen

1	2	3	4a	4b	5	6	7	8
Teil- flächen- nummer	Code	Biotoptyp	Flächen- anteil [%]	Fläche [m²]	Grundwert A / P [0-10]	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert (Sp.5xSp.6)	Einzel- flächen- wert (Sp.4xSp.7)
B1		Allg. Wohngebiete GRZ 0,4 im Bestand		7.436				
	OA	versiegelbar	40%	2.974	0,0	1,0	0,0	0
	PK	Hausgärten	60%	4.462	1,0	1,0	1,0	4.462
B2		Allg. Wohngebiete GRZ 0,4 im Neubaugebiet		76.780				
	OA	versiegelbar	40%	30.712	0,0	1,0	0,0	0
	PK	Hausgärten	60%	46.068	1,0	1,0	1,0	46.068
		öff. Straßen, Wege, Vers.anl.		17.537				
B3	OA	versiegelt, versiegelbar		12.862	0,0	1,0	0,0	0
B4	PV	Verkehrsgrünfl. m. Bäumen		4.645	0,8	1,0	0,8	3.716
B5	OA	Trafostation		30	0,0	1,0	0,0	0
		öff. Grünflächen		5.553				
B6	PG	Spielplatz		884	1,0	1,0	1,0	884
B6	PG	Eichengruppen am Spielpl.		549	1,5	0,8	1,2	659
B7	PG	Extensivwiese mit Graben		4.120	1,3	1,0	1,3	5.356
intern		Summe		107.306	im Mittel :		0,6	61.145

C. Gesamtbilanz

	(Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A)	- 43.001
	Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches zu	59%

Anmerkungen:

B6b: Der Grundwert für die Fläche wird mit 0,8 gemindert, um den zukünftig stärkeren Nutzungseinfluss (Spielplatz) auf das Biotop zu berücksichtigen.

Ausschluss der UVP- Pflicht

Mit der UVPG-Novelle 2001 ist das sog. Screening-Verfahren zur Feststellung der UVP-Pflicht im Einzelfall eingeführt worden. Da die geplante zulässige Grundfläche den Schwellenwert von 2 ha übersteigt, jedoch unter 10 ha bleibt, ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens das Screening-Verfahren durchzuführen. Hierzu kann auf das übertragbare Untersuchungsergebnis zum Bebauungsplan Nr. 57 A zurückgegriffen werden, das im August 2004 vom Büro Hofer & Pautz aus Altenberge erstellt wurde.

Dabei erfolgt die Erfassung der Umweltauswirkungen in diesem Raum sowohl für die Kriterien der Merkmale des Vorhabens als auch für den Standort der Vorhaben über einen Prüfkatalog. Das Ergebnis dieses Gutachtens kann ebenso für die Planungen des Bebauungsplans Nr. 57 B herangezogen werden, da in dem zwischenliegenden Zeitraum von keinen wesentlichen Änderungen auszugehen ist. Als Ergebnis führt das Gutachten folgende Schlussfolgerungen auf:

- Die dargelegten Auswirkungen des Vorhabens sind benenn- und einschätzbar und betreffen ein abgrenzbares Gebiet.
- Weitreichende Veränderungen der Umwelt ergeben sich durch das Vorhaben nicht.
- Das Vorhaben wird sich in die Umgebung einfügen.
- Wertvolle oder seltene Ressourcen sind nicht betroffen.
- Kommunale Umweltqualitätsziele werden eingehalten.
- Rechtsverbindlich ausgewiesene Schutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht betroffen.
- Die Lebensqualität des Menschen wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.
- Für die Auswirkungen des Vorhabens werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, zum Ausgleich und Ersatz getroffen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es sich bei den dargelegten Auswirkungen um keine erheblichen Umweltauswirkungen handelt und das geplante Vorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung von Umwelt, Natur und Landschaft verursacht.

Da mit der Aufstellung und Realisierung dieses Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind und keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Umwelt, Natur und Landschaft einwirken, sind nach den Aufstellungsgrundsätzen die Voraussetzungen für die Erstellung einer UVP nicht gegeben. Eine UVP-Pflicht besteht für besagtes Vorhaben nicht.

6.6.4 Artenschutz:

Aufgrund neuer gesetzlicher Vorgaben (BNatschG-Novelle 2007 und 2010) ist in jedem Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Umweltberichts zusätzlich eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Deswegen wurde parallel zu diesem Bauleitplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um eine mögliche Betroffenheit von geschützten Arten durch die Planung zu untersuchen bzw. ausschließen zu können. Durchgeführt wurden Untersuchungen des Brutvogelbestandes und der Fledermausbruthöhlen im Zeitraum zwischen März und Juni 2010. Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung wurden mit der zuständigen Behörde (Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt) abgestimmt.

Für den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Vegetationsbestandsaufnahme (Erfassung der Biotoptypen und der Rote-Liste Pflanzen)
- Brutvogeluntersuchung
- Voruntersuchung Fledermäuse (Kartierung möglicher Höhlenbäume und anderer Quartiermöglichkeiten)

Auszug aus dem Endbericht des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom 15.07.2010:

„3.1 Vegetation und Pflanzen

Im Biotopkataster des LANUV wird unter der Objekt-Nr. BK-3811-518 die Baumgruppe im Umfeld des zentral im Plangebiet liegenden Gebäudes als schutzwürdig bewertet. Dabei handelt es sich v. a. um alte Eichen (*Quercus robur*). Diese Baumgruppe sollte als Trittsteinbiotop für Tierarten erhalten bleiben. Die Erfassung der Pflanzenarten beschränkte sich auf die offen zugänglichen Flächen; eingezäunte Privatgärten wurden nicht betreten. Im Plangebiet konnten keine Pflanzenarten der Roten Liste (WOLFF-STRAUB et al. 1999) festgestellt werden. Gleiches gilt für die Biotoptypen. Das Gebiet wird geprägt durch die Ackerflächen und Gartenanlagen.

[...]

3.2 Avifauna

Bei den Begehungen konnten im Plangebiet 24 Vogelarten festgestellt werden (Tab. 2), darunter befinden sich 17 Arten, die wahrscheinlich im Plangebiet brüten (Brutverdacht) sowie sieben Arten die im Umfeld brüten, das Plangebiet aber zur Nahrungssuche nutzen.

Tab. 2: Bei den Begehungen 2010 festgestellte Vogelarten

Artname	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste RL NRW 2008	RL D 2008	Status
Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>			BV
Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>			BV
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			BV
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>			BV
Elster	<i>Pica pica</i>			BV
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i>			BV
Dohle	<i>Corvus monedula</i>			BV
Rabenkrähe	<i>Corvus c. corone</i>			BV
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>			BV
Kohlmeise	<i>Parus major</i>			BV
Tannenmeise	<i>Parus ater</i>			BV
Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	3 S	V	NG
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	V		BV
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>			BV
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>			BV
Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>	V		BV
Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>			BV
Wintergoldhähnchen	<i>Regulus regulus</i>			BV
Sommergoldhähnchen	<i>Regulus ignicapillus</i>			BV
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>			BV
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	V S		NG
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i>			BV
Amsel	<i>Turdus merula</i>			BV
Singdrossel	<i>Turdus philomelos</i>			BV
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>			BV
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>			NG
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenic.</i>	2		NG
Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>			BV
Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V	BV
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	3	V	BV
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	V		BV
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>			BV
Grünling	<i>Carduelis chloris</i>			BV
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>			BV
Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	V	NG

Anmerkungen:

RL NRW = Rote Liste der in Nordrhein-Westfalen gefährdeten Brutvögel (SUDMANN et al. 2008)

RL D = Rote Liste der Brutvögel Deutschlands (SÜDBECK et al. 2007)

3 = gefährdete Art

V = Art, die auf der Vorwarnliste geführt wird (aktuell nicht gefährdet)

BV = Brutvogel, NG = Nahrungsgast

Brutvögel der Roten Liste (Kategorie 1-3) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Im unmittelbaren Umfeld konnten mit dem Gartenrotschwanz und dem Feldsperling aber gefährdete Vogelarten nachgewiesen werden. Diese beiden Arten nutzen eventuell auch Teile des Plangebietes als Nahrungshabitat.

[...]

3.3 Fledermäuse

Für Fledermäuse möglicherweise als Quartier geeignete Höhlenbäume oder andere Quartiermöglichkeiten konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Eine gezielte Beobachtung an einem zentral gelegenen alten Schuppen zur Ausflugszeit brachte ebenfalls keine Hinweise auf ein Quartier. Das Plangebiet wird aber von Fledermäusen durchaus als Jagdgebiet genutzt. Potenziell geeignet als Jagdgebiet sind v. a. die bestehenden privaten Gartenanlagen, die durch das Vorhaben aber nicht grundlegenden Veränderungen unterworfen sind.

Das Plangebiet hat für Fledermäuse aktuell offensichtlich keine besondere Bedeutung; Quartiere konnten – insbesondere in den überplanten Bereichen – nicht festgestellt werden.

[...]

4 Ergebnis

[...] Das Plangebiet ist für Vögel von durchschnittlicher Bedeutung als Brutlebensraum. Für die gefährdeten Arten Gartenrotschwanz und Feldsperling stellt das Plangebiet einen möglichen Nahrungsraum dar. Für diese Arten wurden Prüfprotokolle erstellt.

Aktuelle oder potenziell geeignete Fledermausquartiere konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Pflanzenarten der Roten Liste konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Nach einer Datenrecherche liegen aus dem Plangebiet auch keine Daten zu anderen schutzwürdigen oder planungsrelevanten Arten vor.

Eine zentral im Plangebiet liegende alte Baumgruppe (v. a. die Eichen) ist im Biotopkataster aufgeführt und sollte als Biotop für Tierarten erhalten bleiben.

Die Untersuchungen und Auswertungen des vorhandenen Datenmaterials haben ergeben, dass durch die Planungen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände ausgelöst werden, da für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Damit ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.“

6.7 Immissionsschutz

Ein wichtiges Thema im Plangebiet ist die Bewältigung des Lärmschutzes gegen den Verkehrslärm der K 53 „Lerchenfeld“. Solange die Westumgehung nicht realisiert ist, wird es auf der Straße K 53 „Lerchenfeld“ eine hohe Verkehrsbelastung geben.

Daher wurde im Vorfeld dieser Bebauungsplanung vom Ingenieurbüro Büro Richters & Hüls, Ahaus eine Aktualisierung und Ergänzung der schon vorhandenen Lärmprognosen, vorgenommen.

- Schalltechnisches Gutachten: - Immissionsprognose - Aufstellung des Bebauungsplanes „Lerchenfeld“ vom Dezember 2008

Schon im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr.57 A sowie im Rahmen der Ermittlung der von der Firma Weischer ausgehenden Schallemissionen, auf das Umfeld im Jahr 2008 wurden folgende Gutachten durch das Ingenieurbüro Uppenkamp+Partner aus Ahaus erstellt, die vergleichsweise mit hinzugezogen wurden:

- Schallgutachten: Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf das Rahmenplangebiet Lerchenfeld vom Januar 2004
- Schallgutachten: Verkehrs- und Gewerbelärmeinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet Nr. 57 A „Lerchenfeld“ vom August 2004
- Geruchsgutachten: Geruchseinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet Lerchenfeld vom Januar 2004 (Geltungsbereich der Rahmenplanung)
- Schallgutachten: Lärmeinwirkungen durch den Betrieb der Firma Weischer in Emsdetten vom Februar 2008

6.7.1 Geruchsemission

Im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 57 A (1. BA) wurde ein Geruchsgutachten¹ erstellt. Dieses berücksichtigt den westlich des Plangebietes gelegenen Betrieb *Weischer* mit 20 Milchkühen zzgl. Kälbern, 20 Nachzuchttieren und 10 Kleinpferden und den südlich gelegenen Betrieb *Brumley* mit 90 Mastbullen.

Gemäß GIRL gilt für die Beurteilungsflächen für Wohngebiete der Immissionswert IW von 0,10, als relative Häufigkeit von 10 % der Jahresstunden, in denen ein Geruch überhaupt wahrnehmbar wäre. Wenn dieser Wert überschritten würde, wäre die Geruchsimmission als erhebliche Belästigung und somit schädliche Umwelteinwirkung zu werten.

Die gutachterliche Berechnung zeigt, dass nahezu im gesamten Baugebiet „Lerchenfeld“ (im Umfang der Rahmenplanung) der Grenzwert von 0,10 eingehalten wird.

Lediglich in einem südlich des Geltungsbereichs gelegenen Planquadrat wird der Immissionswert um 0,01 überschritten. Diese geringe Überschreitung kann angesichts der Ortsrandlage üblicherweise als gebietstypisch und tolerierbar eingestuft werden.

Angesichts dieser eindeutig unproblematischen Geruchsimmissionslage wird auf eine Neuberechnung anhand der zwischenzeitlich aktualisierten GIRL verzichtet.

6.7.2 Gewerbelärm

Das Schallgutachten vom August 2004 umfasst u.a. eine Untersuchung und Bewertung der Gewerbelärmimmissionen. Hierbei wurden folgende Betriebe mit folgendem Ergebnis berücksichtigt:

- Modell- und Prototypenbau GmbH & Co. KG Weischer, Sternbusch

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb für den Modell- und Prototypenbau aus den Materialien Export, Kunstharz, Holz und Metall mit ca. 40 Mitarbeitern im Zweischichtbetrieb. Ein Nachtbetrieb ist denkbar.

⇒ Zur Tageszeit sind durch den aktuellen Betrieb der Firma Weischer keine Auswirkungen auf das Gebiet des Rahmenplanes zu erwarten. Ein potentieller Nachtbetrieb würde jedoch eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen mit sich bringen. **Der erste und zweite Bauabschnitt sind davon nicht betroffen.**

⇒ Eine weitere Ermittlung der von der Firma Weischer ausgehenden Schallemissionen auf das Umfeld unter Berücksichtigung der potenziellen Erweiterungsmöglichkeiten aus Februar 2008 kam zu dem Ergebnis, dass auch durch einen potenziellen 3-Schichtbetrieb der Firma Weischer, auch während der Nachtzeit keine unzulässigen Beeinträchtigungen im Umfeld zu erwarten sind.

Bei der Umsetzung weiterer Bauabschnitte und damit verbundenen Konflikten durch den möglichen Nachtbetrieb der Firma Weischer ist es zudem möglich, durch Lärminderungsmaßnahmen am Ort der Lärmerzeugung den Schall auf ein für Wohngebiete verträglichen Wert zu reduzieren.

- Fliesentenne Rundmund, Sternbusch

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb mit Ausstellungs-, Verkaufs- und Lagerhalle für Fliesen und Klinker mit Kundenverkehr.

⇒ Der zur Tageszeit auftretende Kundenverkehr führt zu **keinen Maßnahmen** im Plangebiet des Rahmenplanes und somit auch nicht im Geltungsbereich des zweiten Bauabschnittes.

- Entsorgungsbetrieb Mülder, Sternbusch

Hierbei handelt es sich um einen Betrieb zur Sammlung und Behandlung von Wertstoffen mit entsprechenden Fahrzeugen und Maschinen sowie LKW-Verkehr zur An- und Ablieferung.

¹ Geruchseinwirkungen auf das Bebauungsplangebiet Lerchenfeld in Emsdetten, Gutachten Nr. 439703, Uppenkamp+Partner GmbH Ahaus, 09.01.2004

⇒ Aufgrund der Entfernung hat der Entsorgungsbetrieb **keine Auswirkungen** auf die Schallimmissionen im Plangebiet.

- EBR-Busreisen GmbH, Ecke Nordwalder Straße/Lerchenfeld

Der hier vormals ansässige Betrieb mit einem Fuhrpark von ca. 15 Reisebussen verschiedener Größe hat seinen Firmensitz mittlerweile an einen Standort außerhalb des Plangebiets verlagert.

- Gaststätte Wältermann, Nordwalder Straße

Hierbei handelt es sich um eine Gaststätte mit Kegelbahn, Saalbetrieb und Vogelstange.

⇒ Zwischen der geplanten Wohnbebauung und der Gaststätte bestehen aus schalltechnischer Sicht Konflikte. Durch den Betrieb der Gaststätte und dem angegliederten Parkplatz sind zur Tages- und Nachtzeit keine Auswirkungen auf das Gebiet des Rahmenplanes und somit auch nicht auf den zweiten Bauabschnitt zu erwarten. Ausschlaggebend für den schalltechnischen Konflikt ist der gewerbliche Betrieb des Vogelschießstandes auf dem Grundstück. **Aus diesem Grund wurde mit dem Eigentümer der Gaststätte vereinbart, dass die gewerbliche Nutzung der Schießanlage schon bei Umsetzung des ersten Bauabschnittes eingestellt wurde.** Hierfür wurden entsprechende vertragliche Regelungen getroffen. Eine Nutzung der Anlage im Rahmen der Brauchtumpflege ist aber weiterhin möglich, da die Kultur des Schützenfestes in den Ortsteilen und Bauernschaften Emsdettens von besonderer Bedeutung ist und auch in Hollingen gepflegt wird.

6.7.3 Straßenverkehrslärm

Nördlich des Bebauungsplanes verläuft die Straße „Lerchenfeld“ (K 53), eine vielbefahrene Kreisstraße; außerdem befindet sich auf der Ostseite des Bebauungsplans die „Nordwalder Straße“.

Auszug aus dem Schallgutachten 2008:

„Die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen ist grundsätzlich auf einen ausreichenden Prognosehorizont von 10 bis 15 Jahren abzustellen. Deshalb werden die gezählten bzw. prognostizierten Daten für diese Untersuchung auf das Jahr 2020 hochgerechnet. Als Basis zur Berechnung der allgemeinen Verkehrszunahme bzw. -abnahme wurde die Shell-Studie herangezogen. Auf Grundlage der dort erhobenen bzw. prognostizierten jährlichen Fahrleistung je Pkw sowie des Pkw-Bestandes können die jeweiligen Veränderungen ermittelt werden. Gemäß dem „Impulse“-Szenario ist vom Jahr 2004 ausgehend bis zum Jahr 2020 aus wachsender Mobilität mit einer Zunahme von 5,6 % für den Binnen-, Ziel-, Quell- und Durchgangsverkehr zu rechnen. In den Berechnungen wurden die durch die Stadt Emsdetten ermittelten Verkehrsbelastungsdaten (DTV) zu untersuchenden Straßen „Lerchenfeld“ und „Nordwalder Straße“ aus dem Jahre 2004 in Ansatz gebracht. Da in der v. g. Zählung die Lkw-Anteile (%) nicht separat ermittelt wurden, sind diese aus den vorangegangenen Zählungen im Jahre 2000 (Verkehrsentwicklungsplan, Büro Hahm) entnommen worden.“

Es ergeben sich für das Jahr 2020 die folgenden Verkehrszahlen:

Straßenabschnitt	DTV [Kfz / 24h]	M _{Tag} [Kfz / h]	p _{Lkw,Tag} [%]	M _{Nacht} [Kfz / h]	p _{Lkw,Nacht} [%]
Lerchenfeld (K 53) 10.500 Kfz/24h ¹⁾ (zzgl. 5,6% aus Shell-Studie bis 2020)	11.088 ²⁾	665,28	13 ³⁾	88,70	13 ³⁾
Nordwalder Straße (L 592) 5.000 Kfz/24h ¹⁾ (zzgl. 5,6% aus Shell-Studie bis 2020)	5.280 ²⁾	316,80	10 ³⁾	42,24	10 ³⁾

DTV = Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke (Kfz/24h)

M = maßgebende stündliche Verkehrsstärke (Kfz/h)

P = maßgebender Lkw-Anteil (über 2,8 t zul. Gesamtgewicht) (%)

¹⁾ gemäß Verkehrszählung, Stadt Emsdetten, 2004 [12]

²⁾ Hochrechnung der Verkehrsdaten auf Grundlage der Shell-Studie [10]

³⁾ gemäß Verkehrsentwicklungsplan 2000 [11]

Bei einer schalltechnischen Untersuchung im Bauleitplanverfahren dient die DIN 18005 als Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage. Dabei sind für ein allgemeines Wohngebiet die Orientierungswerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) bzw. 40 dB(A) zu berücksichtigen.

Es sind für die geplante Wohnnutzung Bereiche ermittelt worden, in denen die Orientierungswerte gem. DIN 18005 eingehalten werden. Da jedoch im Plangebiet auch Überschreitungen der Orientierungswerte auftreten, werden geeignete Lärmschutz-Maßnahmen im Gutachten beschrieben.

Fazit - Auszug aus dem Schallgutachten 2008:

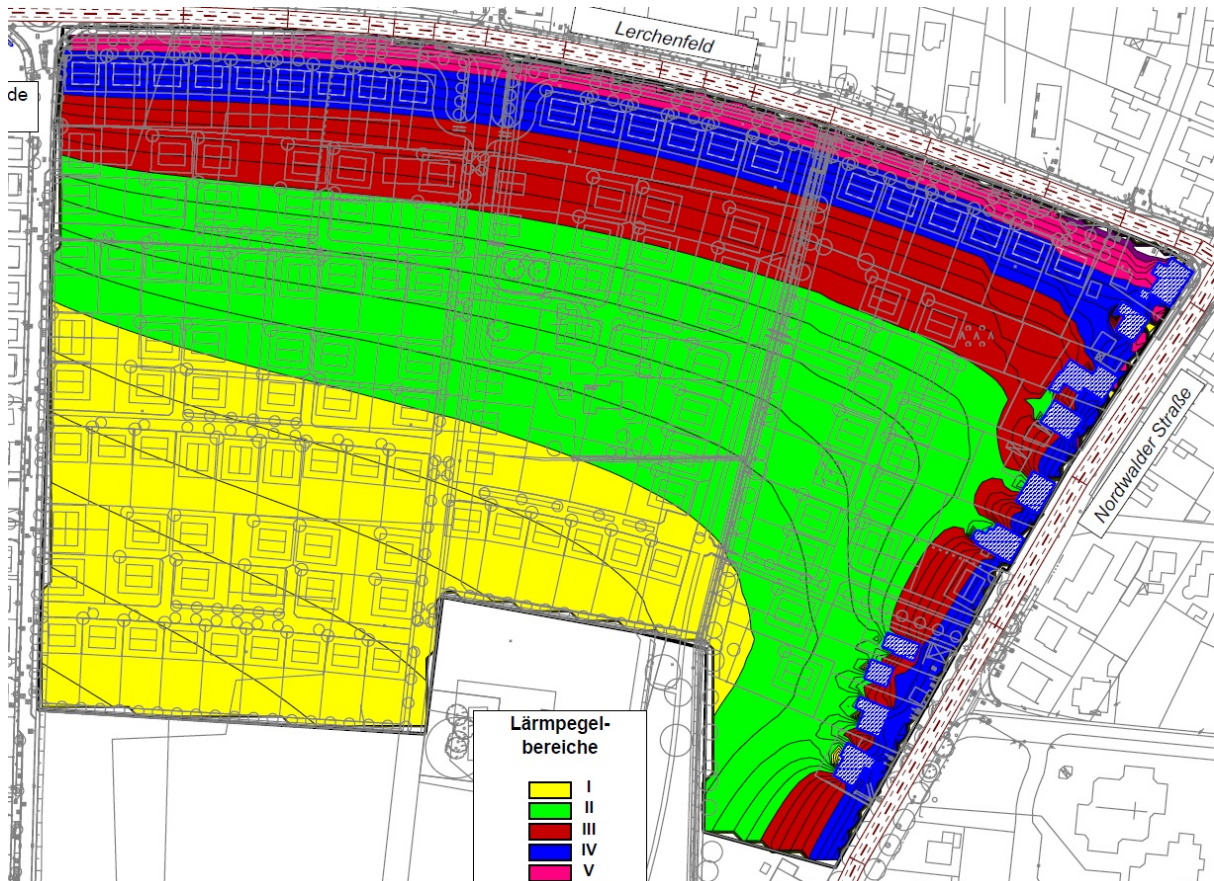
„Unter der Voraussetzung, dass die im vorliegenden Gutachten beschriebenen Schallschutzmaßnahmen an den Wohnhäusern mit Überschreitung der Orientierungswerte durchgeführt werden, bestehen aus schallschutztechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Realisierung des Bebauungsplanes „Lerchenfeld“ in Emsdetten.“

Aktiver Lärmschutz:

Zur städtebaulich wichtigen Integration des neuen Wohngebietes in das Stadtteilgefüge wird im zweiten Bauabschnitt keine Lärmschutzwand oder -wallanlage errichtet. Stattdessen werden die Wohngebäude von der K 53 soweit abgerückt, dass ein passiver Lärmschutz ausreicht, um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen. In dem rund 17,5 m breiten Abstandsraum wird unter Baumpaketen ein großzügiger Geh/Radweg und ein parallel zur K 53 verlaufender Wohnweg geführt. Über diesen Wohnweg werden die angrenzenden Wohngebäude von Norden erschlossen.

Passiver Lärmschutz:

Entsprechend der Vorschläge im Gutachten wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Schallschutzmaßnahmen-Bereiche sind in den zeichnerischen Festsetzungen gekennzeichnet. Zu den passiven Maßnahmen gehören die Einhaltung der notwendigen Bauschalldämmmaße der Außenbauteile sowie eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der Wohngebäude (mit lärmempfindlichen Räumen wie Bad, Küche, Hauswirtschaftsraum zur Lärmquelle, also hier nach Norden). Für die nördlichen Häuserzeilen entlang der K 53 „Lerchenfeld“ (WA1 und WA5) gilt zudem, dass zwischen den Gebäuden ein schalldämmender Lückenschluss durch eine mindestens 3 m hohe Wand, Garage oder Nebenanlage zu erstellen ist. Zur Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen werden Lärmpegelbereiche gemäß der maßgeblichen Außenlärmpegel festgestellt.



Die Lärmpegelbereiche I und II erfordern keine besonderen Maßnahmen, die Schallschutzwirkung wird schon durch Auflagen zum Wärmeschutz miterfüllt. In den anderen Lärmpegelbereichen sind auf den der Lärmquelle zugewandten Fassaden die folgenden Schalldämm-Maße einzuhalten. Auf den anderen Gebäudeseiten können die Schalldämm-Maße um 5 dB geringer ausgeführt werden.

maßgeblicher Außenlärmpegel (Farbe in der Lärmkarte)	Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß $R_{w,res}$
bis 55 (gelb)	I	30
56 – 60 (grün)	II	30
61 – 65 (rot)	III	35
66 – 70 (blau)	IV	40
71 – 75 (pink)	V	45

Grundrissgestaltung:

Entlang der K 53 ist eine lärmoptimierte Grundrissgestaltung der Wohngebäude (mit lärmempfindlichen Räumen wie Bad, Küche und Hauswirtschaftsraum nach Norden) sehr einfach möglich, die Hauptausrichtung der Aufenthaltsräume kann lärmabgewandt nach Süden liegen. Schlaf- und Kinderzimmer sollten vorzugsweise sowieso nicht nach Norden ausgerichtet sein.

Schutz der Außenwohnbereiche:

Für die nördlichen Häuserzeilen entlang der K 53 „Lerchenfeld“ (WA1 und WA5) gilt, dass zwischen den Gebäuden ein schalldämmender Lückenschluss durch eine mindestens 3 m hohe Wand, Garage oder Nebenanlage zu erstellen ist. Bei der Errichtung der Wand ist zu beachten,

dass diese keine Öffnungen und Undichtigkeiten aufweist und das verwendete Material ein Flächengewicht von mindestens 10 kg/m² und ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB erreicht. So werden auf der Südseite der Gebäude ruhige Außenwohnbereiche (Gartenterassen) gewährleistet.

Für die Außenwohnbereiche in den Lärmpegelbereichen III und IV gilt generell, dass sie jeweils auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude oder im Schallschatten einer 3 m hohen Wand/Garage/Nebenanlage anzuordnen sind.

6.8 Sonstige Belange

6.8.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt.

Dafür ist es erforderlich, im nordöstlichen Teil des Plangebietes eine neue, zusätzliche Trafostation zu errichten. In dem Bebauungsplan wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ eingetragen.

Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist vorgesehen.

Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die geregelte Müllabfuhr.

Die einschlägigen Vorschriften finden Beachtung. Es werden in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Ver- und Entsorgungsanlagen vorgesehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen findet das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 Beachtung.

Die Entsorgung erfolgt über ein Trennsystem in Schmutz- und Regenwasserkanäle. Anfallendes Schmutzwasser wird im Freigefälle der zentralen Reinigung (Kläranlage Emsdetten-Austum) zugeführt.

Im November 2003 ist im Rahmen der erstmals anstehenden Erschließung des Baugebiets Lerchenfeld durch das Büro ConTerra ein geotechnischer Bericht zur Prüfung der Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser in diesem Gebiet erarbeitet worden. Da die örtliche Versickerung von Regenwasser nach vorliegenden Bodenuntersuchungen nicht flächendeckend gewährleistet werden kann, wird das Regenwasser getrennt erfasst und über die Fläche für die Wasserwirtschaft teils unter-, teils überirdisch dem Herzbach zugeführt.

Des Weiteren wurde im Jahr 2005 ein "Konzept zur naturnahen Entwicklung des Herzbachs" erarbeitet. In dieses Konzept wurden die Maßnahmen zur Schaffung einer ordnungsgemäßen Vorflut, insbesondere die Ausbildung von Retentionsräumen und Drosselfunktionen einbezogen. Das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren gem. § 68 WHG für die Umsetzung dieses Konzepts findet aktuell statt.

6.8.2 Denkmalschutz, Bodendenkmale

Im Plangebiet liegen weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile. In der Liste der eingetragenen Denkmäler der Stadt Emsdetten liegen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Einträge vor.

Dennoch stammen die ältesten Spuren menschlicher Gegenwart im Raum Emsdetten aus den Jahren 8.000-4.000 v.Chr. Belege für feste Siedlungen der jüngeren Bronzezeit wurden fast überall in den Siedlungsbereichen am Rande der Kernstadt gefunden. Deshalb muss bei der Realisierung der Planung der Belang der Bodendenkmalpflege besonders berücksichtigt werden, wertvolle Bodendenkmale wurden in Emsdetten schon häufig gefunden.

Über mögliche kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen zwar keine Erkenntnisse vor, dennoch sind bei möglichen Funden die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Hinweise zu befolgen.

6.8.3 Altlasten

Auf den landwirtschaftlich genutzten Fläche sind Altlasten nicht zu erwarten und nicht bekannt.

Allerdings bedürfen zwei derzeit noch gewerblich genutzte Flächen einer besonderen Aufmerksamkeit. Es handelt sich dabei um die Betriebsfläche eines Bauunternehmens und um das ehemalige Betriebsgrundstück eines Busunternehmens.

Lagerhalle eines Bauunternehmens, Lerchenfeld Nr. 28

Die Baugenehmigung vom 07.04.1961 (Bauschein Nr. 182-61) umfasst den Neubau eines Lagergebäudes mit Errichtung von 4 Materialboxen sowie die Erstellung einer Einfriedungsmauer. Die Nutzungsart ist gemäß Bauantrag ein Bauhof für einen Bauunternehmer.

Die Recherche der Bauakte ergab keine Hinweise auf eine Bodenkontamination.

ehemaliges Betriebsgrundstück eines Busunternehmens

Die bestehenden Baugenehmigungen ergeben keine Hinweise auf Bodenkontaminationen.

Da ein Großteil der Betriebsflächen versiegelt ist, dürften hier keine wasser- und bodenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen zu befürchten sein. Aufgrund der Nutzung als Omnibusbetrieb und der in der Bauakte dokumentierten unsachgemäßen Altöllagerung kann eine Verunreinigung des Bodens jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Auf dem betroffenen Grundstück sind mittelfristig jedoch keine neuen Bautätigkeiten zu erwarten, da das Grundstück bereits wohnbaulich genutzt wird.

Aus diesem Grund wird in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt für das Grundstück eine bedingte Festsetzung gem. §9 Abs. 2 Nr.2 BauGB im Bebauungsplan aufgenommen, die sicherstellt, dass eine relevante Veränderung des Bodens erst nach einer gutachterlichen Untersuchung vorgenommen werden darf.

6.8.4 Richtfunk

Die Richtfunktrasse der Deutschen Telekom 251 004/208 mit beidseitigen, 100 m breiten Schutzstreifen verläuft über dem Plangebiet, sie wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

6.8.5 Feuerlöschversorgung

Die Löschwasserversorgung ist angesichts der Löschwasserentnahmemöglichkeit aus dem Herzbach ausreichend dimensioniert.

6.9 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

Für die Gestaltung baulicher Anlagen werden durch die bauordnungsrechtlichen Vorschriften Einschränkungen vorgenommen, um einen positiven Einfluss auf die künftige Gestaltung des Baugebietes zu nehmen.

6.9.1 Dachneigungen - Hauptfirstrichtungen – Dachform - Dachfarbe

Um ein attraktives Erscheinungsbildes zu wahren, werden im Geltungsbereich Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und Firstrichtung differenziert festgesetzt. Allen Gebäuden gemeinsam ist die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9,0 m. Das erlaubt sowohl eine eingeschossige Bebauung mit Steildach, eine zweigeschossige Bauweise mit flachgeneigten Dächern, als auch eine Flachdachbauform mit einem Staffelgeschoss. Die Dachneigung ist so bemessen, dass über eine Nutzung des Dachraumes individuell entschieden werden kann, aber eine einheitliche Gestaltlinie in den Wohnquartieren gewahrt bleibt. Der Einsatz von alternativen Energietechniken wie z.B. Sonnenkollektor- oder Fotovoltaikanlagen ist selbstverständlich zulässig und wird mit der Vorgabe von Firstrichtungen unterstützt.

Die Firstrichtungen werden entlang der wesentlichen Raumkanten vorgegeben, soweit dies für eine positive Siedlungsgestaltung als notwendig angesehen wird. Die Ausrichtungen sind so gewählt, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie auf den Dachflächen möglich wird.

Garagen und Carports sind von diesen Festsetzungen ausgenommen, da sich kein zwingender Gestaltungsgrund ergibt. Hier soll es den Bauherren freigestellt werden, welche Dachneigung und Firstrichtung sie unter Berücksichtigung sonstiger Bindungen für ihre Garage wählen.

In Anlehnung an die vorherrschenden Dacheindeckungen in der Umgebung sind bei geneigten Dächern nur rote, anthrazitfarbene und schwarze Dacheindeckungen zulässig.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch belastete Niederschlagswasser wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) als bauliche und sonstige technischen Vorkehrung festgesetzt, dass unbeschichtete Metalleindeckungsmaterialien für Dachflächen unzulässig sind. Der Schadstoffeintrag bei der Niederschlagsentwässerung wird somit minimiert.

Dachbegrünungen (extensiv wie intensiv) sind darüber hinaus immer zulässig. Somit kann, insbesondere im Hinblick auf den Versiegelungsgrad des neuen Baugebiets, ein sinnvoller ökologischer Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und des Naturhaushalts geleistet werden.

6.9.2 Dachgauben - Dacheinschnitte

Durch die einschränkenden Festsetzungen soll bei geneigten Dachflächen erreicht werden, dass auch nach Ausbildung von Dachgauben bzw. Dacheinschnitten die festgesetzte Geschosshöhe ablesbar bleibt und eine große, zusammenhängende Dachfläche in der Wahrnehmung erhalten bleibt.

6.9.3 Einfriedungen

Die Festsetzung bezüglich der Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen erfolgt, um den Grünanteil im Straßenraum im Verhältnis zu den Verkehrsflächen möglichst groß und durchgängig zu gestalten sowie im Anschluss an öffentliche Grünflächen einen harmonischen Übergang zu ermöglichen.

Aus Gründen des Sicherheitsbedürfnisses der zukünftigen Bewohner wird für die Einfriedung zu den öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen zusätzlich zu den Hecken zurückgesetzt ein Zaun oder eine Mauer zugelassen, die Höhe ist auf 1,50 m begrenzt.

Einfriedungen zwischen den Privatgärten unterliegen dagegen keinen besonderen Einschränkungen, sondern werden gemäß der üblichen Vorgaben des Nachbarrechtes und Bauordnungsrechtes geregelt.

7. Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches im 2. BA	<u>10,7 ha</u>
Neu ausgewiesene Flächen (insgesamt)	10,0 ha
davon:	
Nettobauland (überbaubare Flächen inkl. Gärten)	7,7 ha
öffentliche Grünflächen	0,2 ha
öffentliche Fläche für die Wasserwirtschaft	0,4 ha
öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Trafostation)	1,7 ha
Überplante Flächen im Bestand (Nordwalder Str.)	0,7 ha
Anzahl der neuen Wohngebäude	ca. 138 EH/DHH
Anzahl der bestehenden Wohngebäude	9 EH

Emsdetten, im August 2010

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)

Weitere Teile und Anlagen der Begründung

- Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 B
- Schalltechnisches Gutachten: - Immissionsprognose - Aufstellung des Bebauungsplanes „Lerchenfeld“ vom Dezember 2008
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Endbericht vom 15.07.2010
- Flächenmanagement-Erfassungsbogen für Flächenbericht

Umweltbericht

Teil 2 der Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 57 B

„Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt“

Satzungsbeschluss

Im Auftrag der

Stadt Emsdetten

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Erstellt durch

TIMM & OSTENDORF

Stand: 31/08/2010

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1.	Ziel der Planung	3
1.2.	Art des Vorhabens	3
1.3.	Umfang des Vorhabens und der Bedarf an Grund und Boden.....	3
1.4.	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen	4
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
2.1.	Bestandsaufnahme, Bewertung des Umweltzustandes hinsichtlich der Planung	6
2.1.1.	Schutzgut Mensch	6
2.1.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
2.1.3.	Schutzgut Boden	9
2.1.4.	Schutzgut Wasser	9
2.1.5.	Schutzgut Luft und Klima	10
2.1.6.	Schutzgut Landschaft	11
2.1.7.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	11
2.1.8.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	11
2.1.9.	Zusammengefasster Umweltzustand	11
2.2.	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes	12
2.2.1.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	12
2.2.2.	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	12
2.2.3.	Schutzgut Mensch	12
2.2.4.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	12
2.2.5.	Schutzgut Boden	12
2.2.6.	Schutzgut Wasser	13
2.2.7.	Schutzgut Luft und Klima	13
2.2.8.	Schutzgut Landschaft	13
2.2.9.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	13
2.2.10.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	13
2.2.11.	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	13
2.3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen	14
2.3.1.	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen	14
2.3.2.	Schutzgut Mensch	14
2.3.3.	Schutzgut Tiere und Pflanzen	15
2.3.4.	Schutzgut Boden	15
2.3.5.	Schutzgut Wasser	15
2.3.6.	Schutzgut Luft und Klima	16
2.3.7.	Schutzgut Landschaft	16
2.3.8.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
2.4.	Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung).....	17
2.5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
3.	Zusätzliche Angaben	17
3.1.	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	17
3.2.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	18
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

U m w e l t b e r i c h t

(gem. § 2a BauGB)

Bebauungsplan Nr. 57 B "Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt"

Gemäß Baugesetzbuch sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten. Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der städtebaulichen Begründung zum Inhalt und den allgemeinen Auswirkungen des Bebauungsplanes. Inhaltliche Überschneidungen und Wiederholungen lassen sich dabei methodisch vorgegeben nicht ganz vermeiden.

1. Einleitung

1.1. Ziel der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am südlichen Rand der Siedlungsfläche Emsdetten im Stadtteil Hollingen. Das Plangebiet ist landschaftsräumlich dreiseitig, umschlossen von der bestehenden Ortslage, südlich der Kreisstraße 53 „Lerchenfeld“ und westlich der Landesstraße 592 „Nordwalder Straße“.

Ziel dieser Planung ist es, eine Erweiterung der vorhandenen Wohngebiete in diesem Raum vorzubereiten. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde ein übergreifender Rahmenplan für die langfristige Entwicklungsplanung seit 2003 erarbeitet und im Jahr 2008 fortgeschrieben. Der erste Bauabschnitt aus dieser Entwicklungsplanung wurde inzwischen zum größten Teil realisiert. Nun steht die Vorbereitung des zweiten Abschnittes an.

1.2. Art des Vorhabens

Das vorhandene Wohngebiet „Lerchenfeld 1. Bauabschnitt“ wird um eine weitere Wohngebietsfläche auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche vergrößert. Zur Arrondierung wird auch eine bisher schon besiedelte Fläche an der Nordwalder Straße mit in dem Bebauungsplan aufgenommen. Da für diesen Teil keine veränderten Umweltauswirkungen zu erwarten sind, werden in diesem Umweltbericht im Wesentlichen die Auswirkungen auf den neu zu besiedelnden Teil dargestellt.

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

In dem Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von 107.306 m² werden folgenden Flächenfestsetzungen getroffen:

Allgemeine Wohngebiete, im Bestand	7.436 m ²	6,9 %
Allgemeine Wohngebiete, neu	76.780 m ²	71,6 %
öff. Verkehrsflächen	17.507 m ²	16,3 %
Versorgungsfläche, Trafostation	30 m ²	0,0 %
öff. Grünfläche für die Wasserwirtschaft	4.120 m ²	3,9 %
öff. Grünfläche, Spielplatz	1.433 m ²	1,3 %

Bislang sind in dem Plangebiet durch bestehende Wohnhäuser, eine Hofstelle, eine Bauhalle und den vorhandenen Wirtschaftsweg schon rund 5.000 m² versiegelt. Diese Versiegelung ist allerdings gering gegenüber dem geplanten Zustand mit einem Maximalwert von rund 46.500 m².

1.4. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachgesetze

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Mensch	TA Lärm BImSchG + VO DIN 18005	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge. Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz/ Landschaftsgesetz NRW Baugesetzbuch Landschaftsplan	Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass - die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, - die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, - die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie - die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen. siehe unten siehe unten
Boden	Bodenschutzgesetz Baugesetzbuch	Ziele des BodSchG sind der langfristige <u>Schutz des Bodens</u> hinsichtlich seiner Funktionen im Naturhaushalt, insbesondere als - Lebensgrundlage und -raum für Menschen, Tier und Pflanzen, Bestandteil des Naturhaushalts mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, - Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (Grundwasserschutz), - Archiv für Natur- und Kulturgeschichte, Standorte für Rohstofflagerstätten, für land- und forstwirtschaftliche sowie siedlungsbezogene und öffentliche Nutzungen, der Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen, Vorsorgeregulungen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, die Förderung der Sanierung schädlicher Bodenveränderungen und Altlasten. <u>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</u> durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden.

Schutzgut	Quelle	Zielaussagen
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen.
	Landeswassergesetz	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit.
Luft / Luftqualität	Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der <u>Atmosphäre</u> sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie <u>Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen</u> (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigung durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen).
	TA Luft	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch <u>Luftverunreinigungen</u> sowie deren Vorsorge zur Erzielung eines hohen Schutzniveaus für die gesamte Umwelt.
Klima	Landschaftsgesetz NRW	Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes (und damit auch klimatischen Verhältnisse) als Lebensgrundlage des Menschen und Grundlage für die seine Erholung.
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz / Landschaftsgesetz NRW Landschaftsplan	Schutz, Pflege, Entwicklung und ggf. Wiederherstellung der <u>Landschaft</u> auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in der Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zur dauerhaften <u>Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes</u> von Natur und Landschaft
Kultur- und Sachgüter	Baugesetzbuch	Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die <u>Auswirkungen auf Kulturgüter und Sonstige Sachgüter</u> zu berücksichtigen.
	Denkmalschutz	<u>Bau- und Bodendenkmäler</u> sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Sie sollen der Öffentlichkeit im Rahmen des Zumutbaren zugänglich gemacht werden.

Fachplanungen

Besonders festgesetzte naturrechtliche oder wasserrechtliche SCHUTZGEBIETE sind in dem Plangebiet nicht ausgewiesen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen auch keine besonderen Fachplanungen vor.

Südlich des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 1200 „Herzbach“ in einem BIOTOPVERBUND MIT REGIONALER BEDEUTUNG, Registriernummer VB-MS-3810-008. Das Gewässer wird vom *Unterhaltungsverband Emsdettener Mühlenbach und Nordwalder Aa* betreut.

Geografische Einordnung:

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Haupteinheit OSTMÜNSTERLAND, Großlandschaft WESTFÄLISCHE BUCHT. Landschaftsräumlich liegt das Plangebiet gerade im Übergang zwischen den DÜNEN-, FLUGSAND- UND ESCHBEREICHE ZWISCHEN RHEINE UND GREVEN BZW. LADBERGEN (im nördlichen Teil) und den NIEDERUNGSBEREICHEN WESTLICH DES EMSTALS (im südlichen Teil).

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1. Bestandsaufnahme, Bewertung des Umweltzustandes hinsichtlich der Planung

2.1.1. Schutzgut Mensch

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

Gesundheit des Menschen

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich zurzeit mehrere Wohnhäuser und eine bewohnte Hofstelle. Diese vorhandenen Wohnnutzungen sind unproblematisch in die Wohngebietsplanung zu integrieren.

Naherholung

Das Plangebiet ist als Naherholungsraum im Stadtteil Hollingen grundsätzlich gut erreichbar. Doch ist in der Örtlichkeit hierfür keine besondere landschaftsräumliche Qualität vorhanden. Lediglich ein Wirtschaftsweg ermöglicht eine Durchquerung des Gebietes in Nord-Süd-Richtung.



Wirtschaftsweg

Bewertung:

Das Plangebiet weist somit bezogen auf das Schutzgut Mensch nur eine sehr geringe Empfindlichkeit auf.

2.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

In dem Plangebiet ist überwiegend eine landwirtschaftliche Nutzung gegeben; zwei Drittel der Fläche des Geltungsbereiches sind mit Ackerflächen bedeckt. Darüber hinaus bietet das Plangebiet abwechslungsreiche Strukturen mit Gehölzen, Gärten und Gräben.

Als höherwertige Biotopstrukturen sind im Plangebiet vorhanden:

1. Baumgruppe an der alten Hofstelle (Biotopkataster Kreis Steinfurt BK-3811-518)

In diesem Stadtgebiet befinden sich als landschaftsprägende Kleinstruktur typischerweise an alten Hofstellen und Wegekreuzungen Baumgruppen, vorwiegend aus Eichen, die mittleres bis starkes Baumholz aufweisen.

In dem betroffenen Bereich hat sich der Stammbereich mit Birkenaufschlag und Strauchgehölzen entwickelt.

Wertvoll ist der Bereich für Höhlenbrüter und als Vernetzungsbiotop („Trittstein“).



2. Streuobstwiese an der alten Hofstelle

Südlich angrenzend an die Eichengruppe befindet sich eine kleine Streuobstwiese neben der Hofstelle. Streuobstwiesen haben grundsätzlich vielfältige Funktionen als Brut- und Nahrungsraum für Vögel.



3. Gewässer Nr. 1220 (Graben)

Der Graben bietet vor allem für Amphibien und Insekten einen Lebensraum im Sommer. Aufgrund des bisher ausschließlich unter hydraulischen Gesichtspunkten geprägten Gewässerbaus (gerades Trapezprofil) ist die Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen als gering einzustufen.



4. Extensive Grünlandflächen, Brachen

In mehreren Garten- und Grünlandflächen haben sich angesichts einer extensiven Nutzung mit seltener Mahd ungestörte Biotope entwickelt. Die Flächen sind im Zusammenhang mit dem nahen Grabengewässer insbesondere für Kleintiere aufgewertet.



Diese kleinflächigen Biotope sind als empfindlich einzustufen. Insgesamt gesehen wird jedoch die Biotopbedeutung durch die siedlungsnah Lage zwischen den bestehenden Wohngebieten erheblich eingeschränkt. Die dadurch bedingten Störungen beeinträchtigen die Fauna im Plangebiet hinsichtlich Vielfalt und Qualität.

Bewertung:

Die Biotopstrukturen weisen für Tiere und Pflanzen nach den bislang vorliegenden Daten eine durchschnittliche, typische Zusammensetzung für Siedlungen und Siedlungsrandbereiche auf. Aufgrund der lokalen Biotopbestände sind die Eingriffe im Plangebiet sehr unterschiedlich zu bewerten. Während die großen Ackerflächen gegenüber Eingriffen wenig empfindlich sind, weisen einzelne Bereiche (z.B. alte Gärten) eine höhere ökologische Bedeutung auf.

Angesichts der Vorbelastung durch die Siedlungsnähe ist insgesamt von einem eher konfliktarmen Landschaftsraum auszugehen.

Auszug aus dem Endbericht des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags vom 15.07.2010:

„3.1 Vegetation und Pflanzen

Im Biotopkataster des LANUV wird unter der Objekt-Nr. BK-3811-518 die Baumgruppe im Umfeld des zentral im Plangebiet liegenden Gebäudes als schutzwürdig bewertet. Dabei handelt es sich v. a. um alte Eichen (Quercus robur). Diese Baumgruppe sollte als Trittsteinbiotop für Tierarten erhalten bleiben. Die Erfassung der Pflanzenarten beschränkte sich auf die offen zugänglichen Flächen; eingezäunte Privatgärten wurden nicht betreten. Im Plangebiet konnten keine Pflanzenarten der Roten Liste (WOLFF-STRAUB et al. 1999) festgestellt werden. Gleiches gilt für die Biotoptypen. Das Gebiet wird geprägt durch die Ackerflächen und Gartenanlagen.

[...]

3.2 Avifauna

Bei den Begehungen konnten im Plangebiet 24 Vogelarten festgestellt werden, darunter befinden sich 17 Arten, die wahrscheinlich im Plangebiet brüten (Brutverdacht) sowie sieben Arten die im Umfeld brüten, das Plangebiet aber zur Nahrungssuche nutzen.

Brutvögel der Roten Liste (Kategorie 1-3) konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Im unmittelbaren Umfeld konnten mit dem Gartenrotschwanz und dem Feldsperling aber gefährdete Vogelarten nachgewiesen werden. Diese beiden Arten nutzen eventuell auch Teile des Plangebietes als Nahrungshabitat.

[...]

3.3 Fledermäuse

Für Fledermäuse möglicherweise als Quartier geeignete Höhlenbäume oder andere Quartiermöglichkeiten konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Eine gezielte Beobachtung an einem zentral gelegenen alten Schuppen zur Ausflugzeit brachte ebenfalls keine Hinweise auf ein Quartier. Das Plangebiet wird aber von Fledermäusen durchaus als Jagdgebiet genutzt. Potenziell geeignet als Jagdgebiet sind v. a. die bestehenden privaten Gartenanlagen, die durch das Vorhaben aber nicht grundlegenden Veränderungen unterworfen sind.

Das Plangebiet hat für Fledermäuse aktuell offensichtlich keine besondere Bedeutung; Quartiere konnten – insbesondere in den überplanten Bereichen – nicht festgestellt werden.

[...]

4 Ergebnis

[...] Das Plangebiet ist für Vögel von durchschnittlicher Bedeutung als Brutlebensraum. Für die gefährdeten Arten Gartenrotschwanz und Feldsperling stellt das Plangebiet einen möglichen Nahrungsraum dar. Für diese Arten wurden Prüfprotokolle erstellt.

Aktuelle oder potenziell geeignete Fledermausquartiere konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden.

Pflanzenarten der Roten Liste konnten im Plangebiet nicht festgestellt werden. Nach einer Datenrecherche liegen aus dem Plangebiet auch keine Daten zu anderen schutzwürdigen oder planungsrelevanten Arten vor.

Eine zentral im Plangebiet liegende alte Baumgruppe (v. a. die Eichen) ist im Biotopkataster aufgeführt und sollte als Biotop für Tierarten erhalten bleiben.

Die Untersuchungen und Auswertungen des vorhandenen Datenmaterials haben ergeben, dass durch die Planungen keine artenschutzrechtlichen Tatbestände ausgelöst werden, da für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt werden.

Damit ist eine Prüfung der Voraussetzungen für eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.“

2.1.3. Schutzgut Boden

Mit Grund und Boden soll gem. § 1 a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Die natürliche Ertragsfunktion (potenzielle Bodenertragsfähigkeit) ist überwiegend von mittlerer bis nachrangiger Bedeutung. Gleiches gilt für die Speicher- und Reglerfunktion des Bodens. Bodenkundliche Besonderheiten sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Nach der bisherigen Kenntnislage sind keine schutzwürdigen Böden betroffen.

Aufgrund der jetzt noch weitgehend vollflächigen Infiltrationsmöglichkeiten ist die Fläche empfindlich gegenüber Bodenversiegelungen.



Acker an der L 592

Bewertung:

Die Böden im Plangebiet sind im bodenschutzrechtlichen Sinne als *nicht schutzwürdig* anzusehen. Doch grundsätzlich ist die Bodensituation empfindlich gegenüber Veränderungen und Versiegelungen.

2.1.4. Schutzgut Wasser

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

Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich der Emssande. Diese stellen einen regional bedeutsamen Porengrundwasserleiter von hoher Ergiebigkeit dar. Die Empfindlichkeit des obersten Grundwasserleiters gegenüber Schadstoffeintrag wird als hoch bewertet. Das Gebiet ist stark vom Grundwasser geprägt. Gemäß Geotechnischem Bericht aus 2003 wurden zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten Grundwasser in Tiefen zwischen 0,80 m und 2,65 m u. GOK angebohrt. Die Grundwasserfließrichtung innerhalb des Untersuchungsgebiets verläuft nach Osten bzw. Nordosten zum Tal der Ems gerichtet.

Bewertung:

Angesichts der Bedeutung des Raumes für das Grundwasser ist das Gebiet als empfindlich insbesondere gegenüber Schadstoffeinträgen und Bodenversiegelungen zu bewerten.

Oberflächengewässer

Eine Überschwemmung des Plangebietes ist bisher nicht vorgekommen und ist auch nicht zu erwarten; natürliche oder festgelegte Überschwemmungsbereiche überplanter oder angrenzender Gewässer werden daher nicht in Anspruch genommen.

Südlich des Plangebietes verläuft das Gewässer II. Ordnung Nr. 1200 „Herzbach“ in Fließrichtung nach Osten zum Emsdettener Mühlenbach (Gewässer II. Ordnung Nr. 1000).

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Gewässer II. Ordnung Nr. 1220, das nach Süden in den Herzbach fließt. Das Gewässer befindet sich zurzeit in einem naturfernen Zustand mit einem geradlinigen Verlauf und einem steilwandigen Trapezprofil ausgebaut. An den Uferböschungen sind nur sehr wenige Gehölze gewässerbegleitend vorhanden.

Bewertung:

Das Gewässer Nr. 1220 ist bei der weiteren Planung zu beachten; die wasserrechtlichen Belange sind im üblichen Rahmen zu berücksichtigen. Das Plangebiet hat zurzeit nur eine geringe Bedeutung auf die Gewässersituation in dem Landschaftsraum (geringe Naturnähe, Gewässergüte, Gewässerdynamik). Allerdings bietet der Graben ein Aufwertungspotential, das durch einen naturnahen Ausbau entwickelt werden kann.

2.1.5. Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Bebauung von bisher freien Stadt- oder Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten.

Das Klima im Münsterland ist atlantisch geprägt. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest, die durchschnittlichen Jahresniederschlagssummen liegen zwischen 700 und 750 mm/Jahr. Bedingt durch das relativ flache Relief und die überwiegend weiten offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen sind die lokalen, kleinklimatischen Einflüsse insgesamt gering.

Aufgrund der vorhandenen lockeren Siedlungsstruktur und geringer Industrieemissionen im Umfeld besteht nur eine geringe lufthygienische Vorbelastung. Allerdings nimmt die Staub- und Luftbelastung im Nahbereich der Fernstraßen L 592 und K 53 zu. Der Geltungsbereich liegt zwar innerhalb der 100-m-Abstandszonen parallel zu den Fernstraßen, doch ist aus dem Vergleich mit anderen Verkehrssituationen eine Überschreitung der gesetzlichen Grenzwerte nicht anzunehmen.

Bewertung:

Mikroklimatisch gesehen ist das Plangebiet ohne besonderes Konfliktpotential. Eine Kaltluftneubildung kann weiterhin in den südlich angrenzenden, weiten Landschaftsbereichen erfolgen.

2.1.6. Schutzgut Landschaft

Die Bedeutung des Raumes leitet sich aus dem Wechsel freier Flächen und gliedernder und belebender Landschaftselemente (Hecken, Baumgruppen, Feldgehölze) mit Kulissenwirkung ab. Damit weist das Plangebiet typische Züge der charakteristischen Münsterländischen Parklandschaft auf. Allerdings ist das Plangebiet durch die Siedlungsrandlage stark vorgeprägt und nur mit relativ wenigen Elementen ausgestattet.



Bewertung:

Der Landschaftsraum kann grundsätzlich in der Nähe des Waldgebietes „Brook“ und entlang des „Herzbaches“ mit einer mittleren Bedeutung eingestuft werden, allerdings ist die Empfindlichkeit im betroffenen Plangebiet aufgrund der hier dreiseitig umfassenden Siedlungsflächen nur als gering anzusehen.

2.1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Das Plangebiet liegt in einem frühgeschichtlich weiträumig besiedelten Landschaftsraum. Es sind für das Plangebiet zwar keine archäologischen Funde bekannt, allerdings sind diese nicht gänzlich auszuschließen.

Bewertung:

Der Untersuchungsraum hat innerhalb des Bebauungsplans keine Empfindlichkeit hinsichtlich des Schutzgutes.

2.1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

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

Bewertung:

Besondere Wechselwirkungen sind in dem Ausgangszustand nicht gegeben.

2.1.9. Zusammengefasster Umweltzustand

Das Plangebiet weist grundsätzlich für die meisten Umweltaspekte nur eine geringe bis mittlere Empfindlichkeit auf. Vorbelastet wird das Gebiet durch die anthropogene Überprägung und weitgehende Isolierung aufgrund der dreiseitig umgebenden Siedlungsflächen. Lediglich die Gehölze an der landwirtschaftlichen Hofstelle, der Graben Nr. 1220 sowie kleinteilige, wenig genutzte Gärten und Grünflächen stellen höherwertige Biotope dar.

2.2. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

2.2.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Wenn diese Bauleitplanung nicht durchgeführt wird, bleibt das bislang unbesiedelte Gebiet als landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich bis auf weiteres unverändert bestehen.

2.2.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die folgend beschriebenen Umweltauswirkungen verbunden. Von Umweltauswirkungen im beschriebenen Umfang und Intensität ist höchst wahrscheinlich auszugehen.

2.2.3. Schutzgut Mensch

Geruchs-, Lärm – und Staubemissionen

Für den Immissionsschutz der bestehenden Wohnhäuser sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Die Verkehrserschließungen der neuen Wohngebiete erfolgen über direkte Anbindungen an die Fernstraßen und vermeiden unnötige Verkehrsbewegungen im Bereich der vorhandenen Anwohner.

Kritisch sind für die geplanten Wohngebiete im Nahbereich der Fernstraße die Verkehrsimmissionen entlang der Fernstraße. Hierzu werden in der städtebaulichen Begründung konkrete Prognosen und Schutzmaßnahmen erläutert.

Naherholung

Der bisherige, freie Landschaftsraum entfällt. Stattdessen wird ein öffentlicher Grünflächensaum um das Wohngebiet ein Naherholungsangebot aufweisen.

Landwirtschaftliche Immissionen

Grundsätzlich ist aufgrund der Ortsrandlage mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlichen Ackernutzungen im näheren Umfeld zu rechnen. Eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte ist aus den praktischen Erfahrungen in diesem Bereich nicht zu erwarten, eine separate Geruchsimmissionsprognose ist nicht nötig.

2.2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Ausweisung der Wohngebiete wird die Biotopqualität für Tiere und Pflanzen, insbesondere für die Avifauna, stark verringert. Allerdings werden nach derzeitiger Kenntnis keine geschützten Arten betroffen sein, so dass ein Ausgleich des Eingriffs innerhalb des Geltungsbereiches sowie extern (andernorts) angemessen möglich sein wird.

2.2.5. Schutzgut Boden

Durch das Planvorhaben sind erhebliche Veränderungen des Bodens zu erwarten. Durch den Bau von Straßen und die Errichtung von Wohnhäusern mit Nebenanlagen werden große Teile der Bodenoberfläche versiegelt. Diese Bereiche gehen für die natürlichen Funktionen des Bodens (Wasserspeicher, Lebensraum etc.) verloren.

2.2.6. Schutzgut Wasser

Grundwasser

Ein Risiko für das Grundwasser muss durch das Planvorhaben ausgeschlossen oder minimiert werden. Insbesondere bei Arbeiten mit verschmutzenden Stoffen ist das Grundwasser ggf. durch geeignete Auffanganlagen und Bodenabdichtungen zu sichern.

Oberflächengewässer

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Oberflächengewässer zu erwarten, wenn durch geeignete Schutzmaßnahmen bei der Realisierung der Baumaßnahmen Vorsorge getroffen wird, dass keine Schadstoffe oder Nährstoffe in die Gewässer gelangen.

2.2.7. Schutzgut Luft und Klima

Grundsätzlich sind nutzungsbedingte Emissionen von Luftschadstoffen aus Heizungsanlagen in den neuen Wohnhäusern höher als bisher von der landwirtschaftlichen Nutzung. Von dem Wohngebiet sind aber unter Zugrundelegung des heutigen Emissionsstandards keine erheblichen Luftbelastungen zu erwarten. So werden die lufthygienischen Vorbelastungen des Plangebietes angesichts der umgebenden Fernstraßen durch das Planvorhaben kaum verstärkt werden.

2.2.8. Schutzgut Landschaft

Durch die geplante „Eingrünung“ an den südlichen Grenzen des Wohngebiets mittels hoher Hecken als temporäre Ortsränder kann eine unattraktive Fernwirkung der neuen baulichen Anlagen auf einfache Weise vermieden werden. Insofern werden keine besonderen Nachteile für das Landschaftsbild angenommen. Zudem soll später ein dritter Bauabschnitt die abschließende Siedlungskante gegenüber dem freien Landschaftsraum am Herzbach bilden.

2.2.9. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.2.10. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung und Versiegelung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser zählt. Hierdurch kann sich der Oberflächenwasserabfluss erhöhen.

2.2.11. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um eine Erweiterung des neuen Wohngebietes „Lerchenfeld“, vorwiegend für den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern. Die Umweltauswirkungen liegen vor allem im Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und im Biotopwertverlust der vorhandenen Gehölzstrukturen für die Vogelwelt aufgrund der heranrückenden Wohnnutzung.

Angesichts der Siedlungsrandlage ist die Auswirkung des neuen Wohngebietes auf das Landschaftsbild eher gering.

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

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	-	-
Pflanzen	• Verlust von kleinen Garten- und Grünlandflächen	•
Tiere (Vögel)	• Verlust von Brut- und Nahrungsrevieren	••
Boden	• Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Bodenbewegung, Verdichtung	••
Wasser	• Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate • Gefährdung des Grundwasser durch Schadstoffeintrag in den Boden • Gefährdung der Oberflächengewässer durch Schadstoffeintrag	• • •
Luft und Klima	• Veränderung des Mikroklimas durch Versiegelung und Abwärme	•
Landschaft	• Beeinträchtigung der freien Landschaft durch neue Siedlung	•
Kultur- und Sachgüter	-	-
Wechselwirkungen	-	-

••• sehr erheblich •• erheblich • wenig erheblich - nicht erheblich

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

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

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

2.3.1. Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Sicherung gesunder Wohnverhältnisse in der Nachbarschaft
- Erhalt und naturnaher Ausbau des vorhandenen Grabengewässers
- Erhalt und Sicherung der zwei erhaltenswerten Eichen an der Hofstelle
- Aufwertung der öffentlichen Verkehrsflächen und des Wohnumfeldes
- Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild
- Kompensation der geplanten Umwelteingriffe zum größeren Teil im Eingriffsgebiet
- Vollständiger Ausgleich durch zusätzliche, externe Kompensationsmaßnahmen

2.3.2. Schutzgut Mensch

Der Uferbereich links und rechts des zu entwickelnden Grabens wird als öffentliche Grünfläche auf eine mittlere Breite von 20 m ausgeweitet. Die Fläche wird nach Realisierung des 3. Bauabschnittes den Flächenanschluss an die westlich schon angelegten öffentlichen Grünflächen am

„Herzbach“ finden. So ergeben sich hier dann vielfältige Naherholungsangebote rund um das neue Wohngebiet „Lerchenfeld“

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Unter dem Aspekt der Naherholung wird sich für die Spaziergänger und Radfahrer nur eine geringe visuelle Beeinträchtigung gegenüber dem Ist-Zustand ergeben. Da der Bereich durch die Siedlung und Fernstraßen vorgeprägt ist, wird die psychologische Erwartung eines „freien Landschaftsraumes“ hier als eher gering und der Verlust dieser Landschaftsqualität als tolerierbar eingeschätzt.

2.3.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Minimierung der Beeinträchtigung durch das neue Wohngebiet erfolgt durch

- die Nutzung von biologisch geringwertigen Freiflächen
- den Erhalt und die naturnahe Umgestaltung des Grabengewässers Nr. 1220
- den Erhalt zweier vorhandener Eichen an der Hofstelle
- Aufwertung der neuen Straßenverkehrsflächen durch zahlreiche Baumpflanzungen

Die vorhandenen Ufergehölze bleiben vor übermäßiger Beeinträchtigung durch die neuen Wohnflächen mittels Abstand geschützt.

Die verbleibenden Eingriffe können mit geeigneten Verbesserungsmaßnahmen in ihren Auswirkungen kompensiert werden.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Durch das Heranrücken der Bebauung und der Wohnumfeld-Nutzungen werden sich die Habitatqualität und das Nahrungsangebot in den vorhandenen Biotopstrukturen verschlechtern. Dies wird in der rechnerischen Eingriffsbilanzierung berücksichtigt (s. Städtebauliche Begründung).

2.3.4. Schutzgut Boden

Die zulässige Bodenversiegelung innerhalb des Wohngebietes wird in dem Bebauungsplan ausdrücklich auf maximal 40 % (GRZ 0,4 ohne Überschreitungsmöglichkeit) begrenzt. Hierdurch kann eine überwiegende Versiegelung des Geländes verhindert werden.

Den zukünftigen Bauherren wird ein Bonus eingeräumt, wenn sie die Flächen von offenen Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen wasserdurchlässig gestalten, da hierdurch zu einer geringeren Versiegelung beigetragen werden kann. Diese Flächen werden dann bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht angerechnet.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Nutzungsimmanent lässt sich in einem Wohngebiet eine große Versiegelung und der damit verbundene Verlust der Bodenfunktionen nicht vermeiden.

2.3.5. Schutzgut Wasser

Das Gewässer Nr. 1220 wird in eine, öffentliche Grünfläche integriert. Vorgesehen ist hier ein naturnaher Ausbau des Gewässers, z. B. durch Abflachen der Uferböschungen und gewässerbegleitender Gehölzpflanzungen. Die hydraulische Kapazität des Gewässers wird im Hinblick auf seine naturnahe Entwicklung begrenzt dimensioniert.

Der Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer vor Schadstoffen und Nährstoffeintrag ist im Rahmen der Baugenehmigung der Anlagen zu beachten und sicherzustellen.

Durch geeignete, externe Kompensationsmaßnahmen mit bodenverbessernder Wirkung können die geplanten Bodenversiegelungen in ihrer nachteiligen Auswirkung auf die Grundwasserneubildung ausgeglichen werden.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Keine.

2.3.6. Schutzgut Luft und Klima

Zur Beibehaltung des gemäßigten Mikroklimas am Standort werden die vorhandenen, wichtigen Gehölzstrukturen innerhalb des Bebauungsplans, soweit möglich, geschützt. Zudem werden zahlreiche Baumpflanzgebote in den neuen öffentlichen Verkehrsflächen sowie auf den Privatgrundstücken vorgegeben. Hierdurch lässt sich u. a. das Mikroklima positiv (abkühlend, staubbindend) beeinflussen.

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

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Eine prinzipiell sich ergebende Erwärmung der Erdatmosphäre durch Verkehr, Heizungsabluft und Prozessabwärme ist bei Wohnhäusern mit einer Einzelbeheizung im jetzigen Stand der Technik unvermeidlich. Angesichts der relativ geringen Emissionen wird sich allerdings keine nennenswerte Veränderung der Gesamtsituation einstellen.

2.3.7. Schutzgut Landschaft

Es ist die grundsätzliche, landschaftspflegerische Absicht, die neuen Wohngebiete durch öffentliche Grünflächen so zu umrahmen, dass sich mehrere, durch Grünzüge strukturierte Bauflächen ergeben. Das typische Landschaftsbild der durch Wallhecken gegliederten Felder im Münsterland wird damit beibehalten und im Wohngebiet fortgesetzt.

Als temporärer Ortsrand - bis zur Realisierung des dritten Bauabschnittes - sind auf einem 3 m breiten Streifen Heckenanpflanzungen an den Südrändern der Wohngebiete (zunächst im Eigentum der Stadt verbleibend) vorgesehen.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden zudem im Rahmen des städtischen Kompensationskatasters andernorts eine Aufwertung des Landschaftsbildes ergeben, so dass die Veränderung kompensiert wird.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Die geplante Bebauung wird keine auffällige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes „Münsterländische Parklandschaft“ durch die Einsicht aus dem freien Landschaftsraum im Süden in das Siedlungsgebiet ergeben.

2.3.8. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Es sind keine Maßnahmen erforderlich. Für das korrekte Verhalten bei Auftreten von eventuell vorhandenen Bodendenkmälern wird ein Hinweis in dem Bebauungsplan eingetragen.

Unvermeidbare Belastungen durch die Planung:

Keine.

2.4. Status-Quo-Prognose (Nichtdurchführung der Planung)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche in Ortsrandlage erhalten bleiben und könnte weiterhin seine umweltspezifischen Funktionen insbesondere als (durchschnittlich bedeutsamer) Lebensraum für Tiere und Pflanzen und als Infiltrationsfläche wahrnehmen.

2.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet liegt bisher überwiegend im Außenbereich mit der vorrangigen Nutzung durch die Landwirtschaft. Doch angesichts der vorhandenen Wohnbebauung und der zum Teil kleinen Zuschnitte sind die Flächen auf Dauer gesehen für eine Agrarnutzung ineffektiv.

Eine größere ökologische Aufwertung als Kompensationsmaßnahme wäre auf dem Grundstück grundsätzlich denkbar, allerdings schränkt die halbisolierte Lage einen wünschenswerten Verbund mit anderen Biotopen im Umfeld ein.

Im Frühstadium der Baugebietsentwicklung hatte die Stadt Emsdetten im Jahr 2003 eine Planungswerkstatt mit fünf Teams aus Architektur-, Stadtplanungs- und Landschaftsplanungsbüros durchgeführt mit dem Ziel für die Fläche „Lerchenfeld“ mit insgesamt ca. 52 ha (einschließlich der Flächen südlich des Herzbachs) ein städtebauliches sowie landschaftsplanerisches Konzept zu entwickeln. Auf Grundlage des ausgewählten Entwurfs wurde dieses Konzept in Form einer Rahmenplanung konkretisiert. Entsprechend des Rahmenplans wurde dann der 1. Bauabschnitt in den letzten Jahren realisiert und nun ist die Erweiterung des Wohngebietes im 2. Bauabschnitt entsprechend der zwischenzeitlich aktualisierten Rahmenplanung vorgesehen. Eine grundsätzlich andersartige Planung wird nicht angestrebt, da die Planung der Weiterentwicklung des schon bestehenden Wohngebietes dient. Die mit dieser Planung zu entwickelnden Wohnbauflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu bestehenden und neu erstellten Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule, Kirche, Einkaufsmöglichkeiten). Die vorhandene Haupteerschließungsstraße des 1. Bauabschnitts (Max-Liebermann-Straße) dient gleichzeitig auch der Erschließung des 2. Bauabschnitts. Alternativstandorte wurden daher nicht untersucht.

3. Zusätzliche Angaben

3.1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung der Umweltsituation wurde vom Büro BioConsult ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand 15.07.2010) erarbeitet. Dieser ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Die topographische Aufnahme in dem Plangebiet wurde im Zuge der Vermessungsarbeiten für die parallel vorbereitete Straßenausbauplanung erstellt.

Es haben sich keine Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen ergeben.

3.2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Ausführung von Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen auf den privaten Flächen wird von der Stadt Emsdetten erstmalig ein Jahr nach der Fertigstellung der jeweiligen baulichen Anlagen im Rahmen der Bauaufsicht überprüft.

Die Graben-Renaturierung in der öffentlichen Grünfläche und die Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche unter den Eichen werden unter Aufsicht der Stadt Emsdetten vorgenommen.

Die kontinuierliche, stichprobenartige Überprüfung der Biotopsituation an den empfindlichen Vegetationen und Gewässern erfolgt durch die Fachbehörden des Kreises Steinfurt, durch den Umweltschutzbeauftragten der Stadt Emsdetten sowie durch den Gewässerunterhaltungsverband.

Die externen Kompensationsmaßnahmen werden wie in vergleichbaren Fällen in Zusammenarbeit der Stadt Emsdetten mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt ausgeführt und überwacht. Das stadt eigene Kompensationskataster liegt im GIS vor und wird fortlaufend aktualisiert. Damit steht ein Instrument zur Bilanzierung und Kontrolle zur Verfügung. Durch die jährlichen Bilanzberichte an die politischen Gremien der Stadt Emsdetten wird umfassend und transparent informiert.

3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan soll die Erweiterung des neuen Wohngebietes südlich der Kreisstraße 53 („Lerchenfeld“) in einem zweiten Bauabschnitt vorbereiten. Das Gebiet ist aufgrund seiner integrierten Ortsrandlage (von Wohnbebauung 3-seitig umschlossen) grundsätzlich sehr gut geeignet für eine neue Wohnbaufläche im Stadtteil Hollingen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Flächen derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Lediglich im östlichen Teil ist eine Besiedlung mit Wohngebäuden an der „Nordwalder Straße“ vorhanden. Dieser Bereich soll durch eine Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen nachverdichtet werden.

Insgesamt wird der Raum für die Umwelt als von geringer bis mittlerer Wertigkeit eingestuft. Ausschlussgründe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder des Artenschutzgesetzes gegen eine Ausweisung der Bauflächen sind nicht gegeben.

Eine landschaftsökologische Bedeutung hat der Planungsraum durch seine Münsterland-typischen Biotopstrukturen. Die wertvolleren Biotope (Eichengruppe, Grabengewässer) sollen durch die festgesetzten öffentlichen Grünflächen geschützt und erhalten werden.

Ergänzend sind externe Kompensationen als Ausgleich für die Veränderungen bei der Planungsrealisierung außerhalb des Eingriffsgebietes notwendig.

Eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers ist durch geeignete Schutzmaßnahmen bei der Bauausführung auszuschließen.

Eine Beeinträchtigung der Landwirtschaft sowie der bestehenden Wohnhäuser im weiteren Umfeld wird nicht erwartet.

Zusammenfassend ist für die geplante Baugebietsentwicklung festzustellen, dass unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie der Maßnahmen zum Ausgleich der unvermeidlichen Eingriffe in der Gesamtbetrachtung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet werden.

Emsdetten, im August 2010

Stadt Emsdetten

Der Bürgermeister

FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt

Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)

Flächenmanagement – Erfassungsbogen für Flächenbericht

Bebauungsplan: Nr. 57 B " Lerchenfeld, 2. Bauabschnitt "

Verfahrenstyp: Aufstellung im Standard-Verfahren gem. BauGB

Verfahrensstand: Vorbereitung der Beteiligungen gem. §§ 3 (2) u. 4 (2) BauGB

Größe Geltungsbereich (m²)	in Anspruch genommene Fläche (Netto-bauland + Erschließung)		mögliche Anzahl neuer Grundstücke	mögliche Anzahl neuer WE	vorraussichtlicher Durchschnitt Grundstücksgrößen (m²)	Bemerkung/Haustypen/ Sonstiges	entsiegelte Fläche (m²)	prägende Grünstrukturen vor und nach dem planerischen Eingriff
	innen (m²)	außen (m²)						
107.352	7.482 (vorh. Wohn-nutz.)	99.870	138	260	500-600 m² (wird nach Abschluss der Grundstücksregelungen ergänzt)	EH u. DH, vereinzelt RH	0	Gräben, Herzbachau

Kurzbeschreibung zu Zielen und Inhalten der Planung:

Das neue Wohnbaugebiet „Lerchenfeld“ ist dreiseitig von vorhandenen Wohngebieten umgeben und arrondiert den Siedlungsbereich Hollingen westlich der Nordwalder Straße.

Es wird nun der 2. Bauabschnitt vorbereitet. Damit wird der Lückenschluss zwischen dem 1. BA und der Nordwalder Straße ermöglicht. Der schon locker besiedelte Straßenverlauf an der Nordwalder Straße wird für eine Nachverdichtung mit einbezogen.

Das Neubaugebiet zeichnet sich durch eine sehr günstige, siedlungszentrale Lage in dem Stadtteil Hollingen aus. Alle Nahversorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden.

Die vorhandenen Gewässer- und Uferstrukturen (Herzbach u. Zuläufe) werden als Grünflächen um das Wohngebiet erhalten, biologisch aufgewertet und zur Naherholung erschlossen.