Stadt
Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Begründung

vorhabenbezogener
Bebauungsplan

Nr. 67 „Föhrendamm / In der Lütken Heide“

Endfassung

Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Erstellt durch
h2 haverkamp holthaus architekten
Stadt Emsdetten, FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Stand: 03/2008

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Bebauungsplan

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung....4
2.0 Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich....4
2.1 Stadträumliche Lage....4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich....4
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet....5
2.4 Umgebung des Plangebiets....5
3.0 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen....5
3.1 Regionalplan....5
3.2 Flächennutzungsplan (FNP)....5
3.3 Bestehendes Planungsrecht....5
4.0 Inhalt des Bebauungsplanes....6
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen....6
4.1.1 Art der baulichen Nutzung....6
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung....6
4.1.3 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen....7
4.2 Grünflächen....7
4.2.1 öffentliche Grünflächen....7
4.2.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft....7
4.2.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen....7
4.2.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen....8
5.0 Verkehrliche Erschließung....8
5.1. Äußere Erschließung....8
5.2. Innere Erschließung....8
6.0 Sonstige Belange....9
6.1. Immissionsschutz....9
6.1.1 Geruchsimmissionen....9
6.1.2 Verkehrsimmissionen....10
6.2. Altlasten....10
6.3. Technische Ver- und Entsorgung....10
6.4 Feuerlöschversorgung....10
6.5. Denkmalschutz, Bodendenkmale....11
6.6 Grundstücksbelange....11

7 Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW 11
7.1 Dachgestaltung 11
7.2 Einfriedung 12
7.3 Gestaltung bewegliche Abfallbehälter 12
8 Kosten 13
9 Städtebauliche Daten 13

Teil 2 Umweltbericht

1.0 Vorhaben und Zielsetzung 14
1.1 Methodische Vorgehensweise 15
2.0 Inhalt des Bebauungsplanes, Festsetzungen 15
2.1 Geltungsbereich 15
2.2 Baugebiete 15
2.3 Verkehrswege 15
2.4 Grünflächen 16
2.5 Oberflächenwasser 16
2.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 16
3.0 Planungsalternativen 18
4.0 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile 19
4.1 Schutzgut Mensch 19
4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 19
4.3 Schutzgut Boden 20
4.4 Schutzgut Wasser 21
4.5 Schutzgut Klima/Luft 21
4.6 Schutzgut Landschaft 22
4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter 22
4.8 zu erwartende Beeinträchtigungen im Zuge der Planung 22
5.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 23
5.1 Schutzgut Mensch 23
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 23
5.3 Schutzgut Boden 23
5.4 Schutzgut Wasser 24
5.5 Schutzgut Klima/Luft 24
5.6 Schutzgut Landschaft 24
6.0 Prognose und Bewertung der verbleibenden, erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens 24

6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden 24
6.2 Wechselwirkungen 26
7.0 Art und Umfang zu erwartender Emissionen 26
8.0 Abfälle 26
9.0 Abwasser/Niederschlagswasser 26
10.0 Nutzung, Gestaltung von Naturgütern 27
11.0 Monitoring 27
12.0 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben 28
13.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung 28
14.0 Literatur 29

B e g r ü n d u n g

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 67 „Föhrendamm / In der Lütken Heide”

1.0 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche wurde unlängst von der Bauträgergesellschaft RaumPlan Emsdetten GmbH, mit dem Zweck erworben, dieses Gelände einer Wohnnutzung zuzuführen. Im Februar 2003 wurde das Planungsbüro Wolters & Partner, Coesfeld mit der Erstellung einer Rahmenplanung für den südöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Hollingen beauftragt. Diese Rahmenplanung soll in Bebauungsdichte und Duktus Zielrichtung der Bauleitplanung sein. Zudem sind die Belange der Übergänge zum Landschaftsraum von besonderer Bedeutung. Diese Parameter sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Föhrendamm / In der Lütken Heide“ planungsrechtlich abgesichert werden.

2.0 Stadträumliche Lage, räumlicher Geltungsbereich

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsbereich der Stadt Emsdetten, östlich angrenzend an den Föhrendamm. Die Entfernung des Planungsgebietes zur Innenstadt beträgt ca. 2 km. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca.7.850 m².

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Flur 66, Flurstück 117, 118 und 120 sowie teilweise Flurstück 449 und 1841 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich durch die Gabelung des in südöstlicher Richtung verlaufenden Wirtschaftsweg und den Föhrendamm
- östlich durch den vorgenannten Wirtschaftsweg (Flurstück 1841)
- südlich durch das Grundstück Flur 8, Flurstück 341
- westlich durch den vorgenannten Föhrendamm (Flurstück 449).

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Die Plangebietsfläche wird gegenwärtig vornehmlich als Ackerfläche genutzt. Im Plangebiet befindet sich ein Kinderspielplatz vom Typ B. Östlich begrenzt wird die Fläche von einer Wallhecke. Die Wallhecke wird im Zuge des Bauleitplanverfahrens als zu erhaltende Grünstruktur umgewidmet.

2.4 Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes ist vornehmlich durch Acker- bzw. Grünland geprägt.

Der Geltungsbereich ist ein Teilbereich einer Ackerfläche, die sich in den südlichen Landschaftsraum erstreckt. Im weiteren südlichen Verlauf befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Nordwestlich grenzen freistehende Einfamilienwohnhäuser an, die den derzeitigen östlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Hollingen bilden.

Östlich befindet sich eine Waldfläche, im weiteren Verlauf befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Wiesenflächen.

3.0 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan stellt die Flächen des Plangebietes als Wohnsiedlungsbereich dar. Der Bebauungsplan folgt diesen Entwicklungsabsichten. Konflikte entstehen somit nicht.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten sind die Flächen als Wohnbauflächen dargestellt. Durch die Plankonzeption wird eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bereich ist zurzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.
Die Fläche befindet sich im direkten Anschluss an die Bebauungspläne Nr. 33 „Diekpohl“. Etwas weiter südlich schließt der Bebauungsplan Nr. 65 A „Südlich Hans-Poetschki-Straße“ an.

4.0 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und § 4 Abs. 1 Bau NVO als Allgemeines Wohngebiet, in 3 Gebiete unterteilt (WA1, WA2 und WA3), festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 Ziffern 4-5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Die Festsetzung als WA-Gebiete unter Ausschluss der vorgenannten Anlagen orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur und der Lage des Plangebietes am Stadtrand von Emsdetten.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) würden zu Störungen, unter anderem durch zu hohes Verkehrsaufkommen im Gebiet und dessen Umfeld führen bzw. die vorhandenen Wohnnutzungen beeinträchtigen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet ist als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, um den Charakter der angrenzenden Siedlungsstruktur sicher zu stellen.

Das Plangebiet ist typologisch gegliedert. Diese Maßgabe verfolgt das Ziel zeitgemäße Bauformen, aber auch in Teilbereichen traditionelle Bauformen anzubieten.

Entlang des Föhrendammes wird ein thematischer Übergang zum Umfeld durch Eingeschossigkeit festgesetzt. Im südlichen Bereich des Plangebietes sind zum Teil zweigeschossige Gebäude zulässig, um ein möglichst breites Spektrum an Gebäudeformen unter Berücksichtigung gestalterischer Prioritäten zu bieten.

Im Plangebiet wird je Wohngebäude die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf 2 Wohnungen begrenzt. Das Doppelhaus wird in diesem Zusammenhang als ein Wohngebäude betrachtet. Diese Festsetzung soll eine städtebaulich in diesem Bereich nicht gewollte Verdichtung mit der Folge eines höheren Verkehrsaufkommens und größerer Anzahl von Stellplatzflächen im privaten und Parkplätzen im öffentlichen Bereich verhindern.

Die Trauf- und Firsthöhen werden bezugnehmend auf die angrenzende Verkehrsfläche begrenzt. Dies geschieht, um zu starke Differenzen in den Gebäudehöhen zu vermeiden.

4.1.3 Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen

Die Standorte von Nebenanlagen sowie Garagen und Carports werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie ausserhalb der Baugrenzen unzulässig sind.

Ziel der Planung ist, zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche maßgeblich durch die weitgehend homogene Bebauung geprägt werden sollen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen.

4.2 Grünflächen

4.2.1 öffentliche Grünflächen

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz (Typ B) festgesetzt.

Dieser bereits vorhandene Kinderspielplatz soll dem Bedürfnis der Anwohner nach Spiel- und Verweilmöglichkeiten Rechnung tragen und langfristig planungsrechtlich abgesichert werden.

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

Östlich das Plangebiet begrenzend, befindet sich eine Wallhecke, bestehend aus Strauchbewuchs und Schlagheckengehölzen. Die Wallhecke wird in ihrer Funktion aufgegeben und in private, jedoch in ihrem Duktus zu erhaltende, Grünstruktur umgewidmet.

Die Rahmenplanung des Planungsbüros Wolters, Coesfeld, nimmt diese Hecke als Thema auf und entwickelt daraus eine neue, grüne Raumkante.

4.2.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Aufgrund des spezifischen Geltungsbereichzuschnittes (starke Verjüngung von Süd nach Nord) ist eine äußerst wirtschaftliche Erschließung planerisch notwendig. Daher wird auf Grünstrukturen im öffentlichen Straßenraum verzichtet. Trotzdem soll aber Grün im öffentlichen Raum erlebbar sein. Daher wird je Wohnbaugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum im Vorgartenbereich festgesetzt.

Parallel zur südlichen Spielplatzgrenze wird die Pflanzung und Erhaltung von 5 standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Diese schattenspendenen, raumbildenden Bäume dienen der Akzentuierung des Überganges öffentlicher Raum / privater Raum sowie der Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Zudem tragen sie

zur innerörtlichen Kompensation bei.

Die in 4.2.2 beschriebene Wallhecke am östlichen Plangebietsrand wurde bereits in der Rahmenplanung als Leitmotiv des neuen Ortsrandes Hollingen aufgenommen. Um dieses Heckenmotiv und diesen erlebbaren Ortsrand optisch und kleinklimatisch weiter zu entwickeln, wird ein Pflanzgebot für die östlichen Ränder der angrenzenden Flächen mit ortstypischen Gehölzen festgesetzt.

4.2.4 Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Nördlich des Wohngebietes befindet sich auf einer überplanten vormaligen Straßenfläche eine Versorgungstrasse der Stadtwerke Emsdetten GmbH, die für ein geplantes Gasleitungsschutzrohr vorgesehen ist. Leitungen sind derzeit dort nicht vorhanden.

Um eine Einschränkung der privaten Grundstücke zu vermeiden, wurde die Dienstbarkeit für Leitungsrechte auf den Spielplatz verlegt, auf dem ohnehin bereits Leitungen der Stadtwerke verlegt sind.

5.0 Verkehrliche Erschließung

5.1. äußere Erschließung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Föhrendamm“.

Der Föhrendamm führt südlich auf die Reckenfelder Straße in Richtung Greven-Reckenfeld bzw. Münster. In nördlicher Richtung führt sie in das Stadtzentrum von Emsdetten.

Anschluss an den ÖPNV ist durch eine Bushaltestelle der RVM in ca. 100 m („Diekpohl“) gesichert.

5.2. innere Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei Erschließungsstiche erschlossen. Am jeweiligen Ende der Stichstraßen sollen Wendeanlagen für PKW im Straßenraum mit einer Tiefe von 12,00 m nach EAE 95 die Möglichkeit zum Wenden sicherstellen. Die geringen Straßenlängen – die Planstraße A beträgt 14,50 m, die Planstraße B beträgt 51,00 m – ermöglichen ein rückwärtiges Befahren der Entsorgungsfahrzeuge ohne die Notwendigkeit zu wenden, wie in anderen Ortsteilen üblich.

Um ein Befahren des Wirtschaftsweges für landwirtschaftliche Fahrzeuge aus südlicher Richtung des Föhrendammes möglich zu machen, ist eine Ver-

breiterung des Einmündungsbereiches vorgesehen. Die dazu notwendigen Baumaßnahmen erfolgen nach Aufgabe des bisher bestehenden Verbindungsweges. Genauere Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

Dadurch wird die Fläche des bestehenden Kinderspielplatzes geringfügig verringert.

Aufgrund der geringen Verkehrsbelastung der Straßenflächen sollen die Stichstraßen als verkehrsberuhigte Wohnstraßen ausgebaut werden. Detaillierte Gestaltungsmerkmale werden im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Bedingt durch die geringe Zahl von angebundenen Grundstücken ist ein Querschnitt von 5,00 m vorgesehen. Um auch fußläufig weitere Anbindungsmöglichkeiten an die Umgebung zu schaffen, sind jeweils eine Anbindung nach Osten in Richtung Wirtschaftsweg sowie eine in südlicher Richtung vorgesehen.

Die Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigte Flächen festgesetzt. Gestalterische Maßnahmen der Verkehrsflächen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet. Die Fuß- und Radwege sind mit wassergebundener Wegedecke auszubilden. Somit wird gesichert, dass sich diese Flächen optisch und hierarchisch unterordnen.

6.0 Sonstige Belange

6.1. Immissionsschutz

6.1.1. Geruchsimmissionen

Im südlichen Umfeld des Plangebietes befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen, die Mast- bzw. Milchviehhaltung betreiben. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde zum 05.03.2007 ein „Geruchsgutachten Immissionsschutz im Plangebiet Föhrendamm / In der Lütken Heide“, durch das Sachverständigenbüro für Schall + Geruch M. Langguth, Ahaus-Ottenstein erstellt, welches die Ausbreitung von möglichen Geruchsemissionen untersuchen sollte.

Die von der in etwa 80 m Entfernung gelegenen Hofstelle verursachten Gerüche wurden im Rahmen dieses Gutachtens geprüft. Die Berechnung ergab, dass keine unzulässigen Geruchsimmissionen entstehen.

Zur frühzeitigen Information der künftigen Bewohner wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass der Geltungsbereich mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet ist, der Immissionswert für Allgemeine Wohngebiete allerdings nicht überschritten wird.

Die zweite Hofstelle ist aufgrund der Lage und großen Entfernung nicht relevant.

6.1.2 Verkehrsimmissionen

Von der westlich angrenzenden Straße „Föhrendamm“ gehen aufgrund geringer Verkehrsmengen keine Lärmbeeinträchtigungen für das Plangebiet aus.
Die in ca. 250 m südwestlich verlaufende K 53 (Reckenfelder Straße) kann aufgrund der Entfernung und der vorhandenen Bebauung, wie bereits in den Bebauungsplänen Nr. 33 „Diekpohl“. und Nr. 65 A „Südlich Hans-Poetschki-Straße“, vernachlässigt werden.

6.2. Altlasten

Gemäß Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt sind im Plangebiet oder direkt angrenzend zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI.NRW.2005 S. 582) vom 14.03.2005 bekannt. Auch aufgrund der Vorgeschichte des Grundstückes als landwirtschaftlich genutzte Fläche sind Altlasten auf dem Grundstück nicht zu erwarten und nicht bekannt.

6.3. Technische Ver- und Entsorgung

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung für das Plangebiet kann aufgrund des angrenzenden bestehenden und geplanten Versorgungsnetzes durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt werden.

Das Landeswassergesetz NRW von 2005 beinhaltet eine Abwasserüberlassungspflicht. Das entstehende Niederschlagswasser wird über die vorhandene bzw. noch zu erstellende Kanalisation unmittelbar in den ca. 800 m entfernt gelegenen Herzbach geleitet. Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung.

6.4. Feuerlöschversorgung

Das Löschwasser wird von der Stadtwerke Emsdetten GmbH bereitgestellt. Es können maximal 48 m^3/h Feuerlöschwasser aus den Trinkwasserversorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden. Somit ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt.

6.5. Denkmalschutz, Bodendenkmale

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Emsdetten, in der zuletzt aktualisierten Fassung, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

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 Realisierung der Planung der Belang der Bodendenkmalpflege besonders berücksichtigt werden.

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

6.6. Grundstücksbelange

Die liegenschaftlichen Belange sind bereits im Vorfeld der Planung privatrechtlich abgestimmt worden. Zur baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes ist keine Baulandumlegung erforderlich.

7.0 Örtliche Bauvorschrift gem. § 86 BauO NW

7.1. Dachgestaltung

Die Gebäude sind bei eingeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern zu versehen. Zweigeschossige Gebäude bzw. Gebäude mit Staffelgeschossen können auch mit Flachdächern versehen werden.

Einschränkungen bezüglich der Dachform werden im östlichen Planbereich getroffen, um so einen thematischen Akzent entlang des neu definierten östlichen Ortsrandes von Hollingen zu bilden.

Ebenso werden Festsetzungen zur Dachform im westlichen Planbereich getroffen, um den Straßenraum entlang dem „Föhrendamm“ zu definieren.

Mit der Festsetzung für Dachaufbaugrößen und –abstände wird die gestalterische Absicht verfolgt, ein für die Region typisches Bild privater Wohngebiete zu schaffen.

Um eine flexible und zeitgemäße Grundriss- bzw. Gebäudegestaltungen zu ermöglichen, ist die Ausbildung des Dachgeschosses in einem Staffelgeschoss zulässig. Die Schaffung von Wohnraum, in möglicherweise oberhalb der zweiten Geschosse bzw. Staffelgeschosse entstehenden Dachräumen, wird durch Beschränkungen von Drempeln und Dachaufbauten verhindert.

Der Charakter eines Wohngebietes wird besonders durch die Dachgestaltung bestimmt. Um den Eindruck einer ruhigen Dachlandschaft zu vermitteln, soll die Dachneigung nicht zu unterschiedlich sein. Zu einem harmonischen Gesamtbild des Wohngebietes tragen auch die Beschränkung hinsichtlich der Farbe der Dacheindeckungen sowie der Ausschluss glasierter Dachmaterialien bei.

Weiterhin wird die Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet dahingehend konkretisiert, dass nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen werden. Doppelhäuser sind zudem in Struktur, Material und Farbe einander anzupassen. Diese Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen Bebauungsstrukturen in der Umgebung, die durch diese Planung fortgesetzt werden soll.

7.2. Einfriedung

Das private Grün in Vorgärten von Wohngrundstücken trägt wesentlich zu einer aufgelockerten lebendigen Gestaltung und angenehmen Atmosphäre im Wohngebiet bei. Hohe starre Einfriedungen hingegen beeinträchtigen die Qualität des Straßenraumes erheblich. Um dennoch dem Schutzbedürfnis der Bewohner Rechnung zu tragen sind an öffentliche Verkehrsflächen und Wege angrenzende Einfriedungen zulässig, sollen jedoch zur Begrünung des öffentlichen Raums beitragen. Die Begrenzung der Höhen auf 1,20 m erfolgt, um gestalterische Beeinträchtigungen im öffentlichen Raum zu vermeiden.

Die im Osten zum Wirtschaftsweg und im Süden zur landwirtschaftlichen Fläche liegenden Grundstücke sind jeweils so einzufrieden, dass sie zur Eingrünung des Ortsrandes beitragen, so dass hierdurch ein sanfter Übergang von der Landschaft in den Siedlungsbereich entsteht und das Landschaftsbild gewahrt bleibt.
Im Bereich der bisherigen Wallhecke sowie der neu anzupflanzenden Hecke sollen die Heckenstrukturen als typisches Landschaftselement vom öffentlichen Raum aus erlebbar bleiben. Einfriedungen sind hier nur insoweit zulässig, als sie dieses ermöglichen.

7.3 Gestaltung beweglicher Abfallbehälter

Der Straßenraum soll nicht durch unattraktive, unruhige Einstellsituationen von Müllboxen sowie Abfallbehältern geprägt werden, sondern eine Prägung durch

die angrenzenden Vorgartenbereiche bzw. lebende Hecken erhalten.

Daher wird die Anpflanzung von Hecken, Sträuchern oder Kletterpflanzen zur Abschirmung festgesetzt.

8.0 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Föhrendamm / In der Lütken Heide“ entstehen der Stadt Emsdetten Personal- und Sachkosten für die Begleitung des Bebauungsplanverfahrens. Da keine zusätzliche Infrastruktur, abgesehen von Straßen, Grünflächen (Spielplatz), notwendig und geplant ist, sind weitere Kosten, außer Unterhaltungskosten, für die Stadt Emsdetten nicht abzusehen.

Die inneren Erschließungsflächen werden nach Erstellung durch den Vorhabenträger in öffentliche Verkehrsflächen umgewidmet.

Die Kosten für die Verbreiterung des Einmündungsbereiches in den Wirtschaftsweg übernimmt der Vorhabenträger.

9.0 Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	7.844 m²
WA – Gebiet	5.453 m²
Kinderspielplatz	836 m²
Überbaubare Flächen	3.087 m²
Verkehrsflächen	1.040 m²
Anzahl WE (typenabhängig)	12 – 24

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

(gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a, 2 Abs. 4 und 2a BauGB)

1 Vorhaben und Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Föhrendamm / In der Lütken Heide“ führt die Stadt Emsdetten das Konzept der im Februar 2003 erstellten Rahmenplanung fort. Der im Süden von Emsdetten gelegene Ortsteil Hollingen erfährt hierdurch die angestrebte städtebauliche Entwicklung und kann so im südöstlichen Ortsrand nutzungsverträglich arrondiert werden. Der Geltungsbereich ist als Bauabschnitt zu betrachten, der sich typologisch als neuer Ortsrand nach Süden weiter entwickeln soll.

Dieser Ortsrand soll hier einen ablesbaren, klaren Übergang von, in Dichte und Struktur, angemessener Bebauung zu offener Landschaft erhalten.

Das Plangebiet soll gemäß § 9 BauGB als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Der Bebauungsplan weist folgende Flächenbilanz auf:

	Nutzung	Flächenanteil (m²)
1.	Überbaubare Flächen	3.087
2.	Gartenflächen	2.366
3.	Grünfläche (ehemalige Hecken bzw. Pflanzgebot)	515
4.	Verkehrsfläche	1.040
5.	Spielplatz	836
gesamt		**7.844**

Nach dem UVPG (2005) Anlage 3, Nr.1.8 sowie gemäß § 2a BauGB ist das Vorhaben einer Umweltprüfung zu unterziehen, bei der voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln sind.

Die Umweltprüfung ist unselbständiger Bestandteil des Planungsverfahrens. Sie umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung eines Vorhabens auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den genannten Schutzgütern.
Gemäß § 2a BauGB (Baugesetzbuch) ist in die Begründung des Bebauungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil aufzunehmen, der die Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben beschreibt, Alternativen prüft und den Abwägungsvorgang sowie das Abwägungsergebnis hinsichtlich der Umweltbelange verdeutlicht.

1.1 Methodische Vorgehensweise

Technische Daten zum Vorhaben, die Beschreibung der Umwelt und Angaben zu potentiellen Umweltbeeinträchtigungen sind folgenden Unterlagen entnommen:

- Übersichtsplan und städtebaulicher Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 67 „Föhrendamm / In der Lütken Heide“. Haverkamp Holthaus Architekten, Emsdetten, 2007
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Föhrendamm / In der Lütken Heide“. Haverkamp Holthaus Architekten, Emsdetten, 2008
- GLA (1973): Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen Blatt L 3910 Burgsteinfurt (1973). Geologisches Landesamt Nordrhein-Westfalen.

2 Inhalt des Bebauungsplans, Festsetzungen

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 67 „Föhrendamm / In der Lütken Heide“.
Die Fläche beträgt ca. 7.850 m². Die Abgrenzung ist der Planzeichnung sowie Kapitel 2.2 der Begründung zu entnehmen. Der geplante räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bisher planungsrechtlich im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

2.2 Baugebiete

Der Bebauungsplan umfasst die Ausweisung neuer Wohnbauflächen für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser. Die Grundflächenzahl im gesamten Plangebiet ist, anlehnend an die angrenzende Siedlungsstruktur, mit GRZ 0,3 festgesetzt.
Weitere Einzelheiten zu den Zielen und Inhalten sowie zu den geplanten textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind der Begründung und den textlichen Festsetzungen zu entnehmen.

2.3 Verkehrswege

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Föhrendamm“.

Der Föhrendamm führt südlich auf die Reckenfelder Straße in Richtung Greven-Reckenfeld bzw. Münster. In nördlicher Richtung führt sie in das Stadtzentrum von Emsdetten.

Innerhalb des Plangebietes sind zwei Erschließungsstiche vorgesehen. Diese Stiche werden in Form von Fuß- und Radwegen weitergeführt. Das im Umfeld des Plangebietes gut ausgebaute Fuß- und Radwegenetz wird durch die Ausweisung von Fuß- und Radwegeverbindungen im Plangebiet verknüpft und ergänzt. Die geplanten Wege nehmen Anbindungspunkte an bestehende Wege auf und führen in den angrenzenden Freiraum.

2.4 Grünflächen

Innerhalb des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz ausgewiesen. Die herzustellenden privaten Gärten sind Teil des Allgemeinen Wohngebietes.

2.5 Oberflächenwasser

Im Plangebiet bestehen keine natürlichen Fließgewässer.
Feldentwässerungsgräben sind nicht vorhanden. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Ackerbauland ist von einer Vorbelastung des Grund- und Oberflächenwassers nicht auszugehen.

2.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird derzeitig vornehmlich noch landwirtschaftlich, im Einzelnen als Ackerbauland, genutzt. Am östlichen Plangebietsrand befindet sich eine Wallhecke mit lebensraumtypischen Gehölzarten (Weißdorn, Schlehe, wilde Brombeere, vereinzelt auch Stieleichen). Der Rahmenplanung für den Bereich Rechnung tragend, wird das Heckenmotiv bis zur südlichen Plangebietsgrenze als Pflanzgebot mit ortstypischen Gehölzen fortgeführt.

Kompensationsberechnung

Zum Nachweis der Kompensation des Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild wird eine Kompensationsberechnung des auch in Nordrhein-Westfalen anerkannten Kompensationsmodels des Landkreises Osnabrück durchgeführt.

Die vorhandenen Altbäume (Eichen) bleiben im vollen Umfang erhalten und werden daher nicht gesondert in der nachstehenden Bilanz aufgeführt.

Eingriffsermittlung in die vorhandene Biotopsituation (Geltungsbereich des B-Planes) **Ausgangssituation**				
Nr.	**Flächenart**	**Flächengröße (m²)**	**Wertfaktor**	**Werteinheit (WE)**
1	Ackerfläche (besonders schützenswerter Archivboden, eben)	5561	1,0	5.561
2	Wallhecke	220	2,0	440
3	ebenerdige Strauch-Baumhecke	170	1,3	221
4	Grünanlagen (Strassenbegleitgrün)	230	0,8	184
5	Wassergebundene Flächen (Wirtschaftsweg)	423	0,3	127
6	Spielplatz (mit Einzelbäumen)	852	1,0	852
7	Versiegelte Fläche (Straße, Einmündungsbereich)	388	0	0
	Summe	**7.844**		**7.385**

Kompensationsermittlung im Bebauungsplan **Planung**				
Nr.	**Flächenart**	**Flächengröße (m²)**	**Wertfaktor**	**Werteinheit (WE)**
1	bebaubare Fläche (GRZ 0,3)	3.087	0	0
2	gepflasterte Fläche (Wohnstraße)	636	0,3	191
3	zu erhaltende Grünstruktur (vormalige Wallhecke)	296	1,0	296
4	öffentliche Grünfläche (Pflanzgebote)	40	1,0	40
5	wassergebundene Fläche (Fuß- und radwege)	129	0,3	39
6	Spielplatz (mit Einzelbäumen)	836	1,0	836
7	Junge Einzelbäume (5 St. à 10 m²)	50	1,2	60
8	Gartenfläche	2366	1,1	2604
9	Versiegelte Fläche (Straße, Einmündungsbereich)	404	0	0
	Summe	**7844**		**4.065**

Gesamtbilanz E+A-Regelung		
Kompensationsbedarf	7.385	WE
erbrachte Kompensation	4.065	WE
Kompensationsdefizit	**3.320**	WE

Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 3.320 Werteinheiten.

Anmerkung: Als interner Ausgleich ist die Anpflanzung von 5 Bäumen auf dem Kinderspielplatz geplant. Die anzurechnenden Werteinheiten sind unter dem entsprechenden Bilanzpunkt aufgeführt und bereits in die Berechnung mit eingeflossen.

Die Kompensation erfolgt durch Inanspruchnahme eines Biotopwertüberschusses aus der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 103 A „Vennweg / Ecke Westumer Landstraße“ in Emsdetten, in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt.

Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen für die Wallhecke werden extern vorgenommen, indem eine neue Wallhecke als Ersatzpflanzung für die vorhandene Wallhecke an geeigneter Stelle in Zusammenhang mit Feldgehölzen aufgeforstet wird (siehe auch 4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Die vorgesehene Aufforstung wird in Absprache mit dem Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen erfolgen.

Die übrigen notwendigen Kompensationen werden vom Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde durchgeführt.

3 Planungsalternativen

Die Fläche wurde in der Rahmenplanung zur Arrondierung des Ortsteiles Hollingen betrachtet und entspricht den heutigen Entwicklungsabsichten der Stadt Emsdetten, da sie zur Fortführung der Baustruktur beiträgt und einen Beitrag zu einem einheitlichen und verträglichen Ortsbild leistet.

Standortalternativen, auf denen die beabsichtigte Siedlungsentwicklung mit oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen realisiert werden kann und die gleichzeitig geringere Auswirkungen auf die jeweils betroffenen Schutzgüter haben, stehen nicht zur Verfügung. Sämtliche in Betracht zu ziehenden Flächen sind von der Eingriffbilanz her als gleichwertig zu betrachten. Bereits versiegelte Flächen, die einer Wiedernutzung zugeführt werden könnten, stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Die Nachfrage nach Entwicklungsflächen im südlichen Bereich von Emsdetten machen dieses Vorhaben standortgebunden. Das Plangebiet erstreckt sich auf ökologisch geringwertige Flächen. Die Planung trägt zu einer städtebaulich gewünschten Arrondierung sowie zu einer infrastrukturell wünschenswerten Bündelung von Wohnbauflächen bei. Aus diesen Gründen ist die Ausweisung priva-

ter Wohnbauflächen an dieser Stelle eher erforderlich und sinnvoll als an alternativen Standorten.

Eine Alternativenprüfung hat zudem im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Emsdetten stattgefunden. Dieser stellt den Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche dar.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) bleibt der Großteil der Flächen artenarmes Ackerland. Somit würden Umweltauswirkungen auf Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild unterbunden. Eine landschaftliche Eingrünung sowie Arrondierung des geplanten neuen Ortsrandes würde unterbrochen bzw. unterbunden.

Im Zuge der Vorplanung wurden unterschiedliche Varianten zur Platzierung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches entwickelt. Nennenswerte Unterscheidungen bezüglich der ökologischen Wertigkeit ergaben sich hierdurch nicht.

4 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 67 „Föhrendamm / In der Lütken Heide“ wird bislang noch landwirtschaftlich genutzt.

Im Umfeld befinden sich zwei landwirtschaftliche Hofstellen, deren Erscheinungsbild durch hofnahe Grünflächen, landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie Wohngebäude geprägt sind. Östlich angrenzend befindet sich eine Waldfläche, die von den neu zu erstellenden Siedlungsflächen unberührt bleibt.

4.1 Schutzgut Mensch

Durch die neuen Wohnbauflächen entsteht der Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum, da die Fläche zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Wegfallende Wegeverbindungen werden durch neue ersetzt. Die der Attraktivität dienenden, vorhandenen Elemente (Kinderspielplatz, Heckenstruktur) bleiben erhalten bzw. werden durch Festsetzungen gesichert.

4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen Artenvielfalt zu schützen.

Eine vertiefende Behandlung des Schutzgutes Tiere erfolgte im Rahmen der Vorabbetrachtung nicht, da im Vorfeld keine Hinweise auf besondere Artvorkommen vorlagen. Das Plangelände ist einzustufen als artenarmes Ackerland.

Durch die anthropogene Beeinflussung der Wallhecke ist die Hecke in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr zu erhalten. In Rücksprache mit dem Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen wird eine neue Wallhecke an geeigneter Stelle aufgeforstet. Die derzeitige Wallhecke soll als Grünstruktur bestehen bleiben und wird in den textlichen Festsetzungen als zu erhaltende Grünstruktur festgesetzt, um die charakteristischen Merkmale dieses Landschaftselementes weitestgehend erlebbar zu machen.

An die Hecke anschließend wird ebenfalls eine Fläche als zu bepflanzende und zu erhaltende Fläche festgesetzt, um weiteren Lebensraum bzw. Vegetationsstrukturen für lebensraumtypische Tiere sowie eine optisch einheitliche Wirkung des Ortsrandes zu gewährleisten.

Schutzgebiete oder FFH- bzw. Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.3 Schutzgut Boden

Im Untersuchungsgebiet befindet sich nach der Bodenkarte Nordrhein-Westfalen (Blatt L 3910 „Burgsteinfurt“, 1973) folgender Bodentyp:

(E81) Graubrauner Plaggenesch: tiefreichend humoser Feinsandboden, großflächig auf den Uferwällen der Ems; nicht meliorationsbedürftige Ackerstandorte mit mittlerem Ertrag, jederzeit bearbeitbar; mittlere Sorptionsfähigkeit, geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität, hohe bis sehr hohe Wasserdurchlässigkeit, Grundwasser tiefer als 1,3 m unter Flur.

Die Karte der schutzwürdigen Böden NRW (BK50) des Geologischen Dienstes NRW weist den Planbereich als Fläche mit besonders schutzwürdigen Archivböden aus.

Der natürliche gewachsene Boden unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung und beeinträchtigt die Bodenfunktionen nur unerheblich. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden zukünftig nicht mehr statt.

Durch die baulichen Maßnahmen (Bebauung) werden ca. 35 % des Plangebietes als auch die Verkehrsflächen versiegelt und damit die Bodenfunktionen in diesen Bereichen deutlich verschlechtert.

Der Planfall Wohngebiet beeinträchtigt durch die Versiegelung von Bodenflächen im Vergleich zum derzeitigen Status die Belange des Schutzgutes

Boden. Wie im Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bei der Realisierung eines Wohngebietes von einer höheren Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen, da der Versiegelungsgrad des Plangebietes im Vergleich zur Ist-Situation erheblich ist.

Gemäß Aussage der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt sind im Plangebiet oder direkt angrenzend zurzeit keine Bodenbelastungen und keine entsprechenden Verdachtsflächen im Sinne des gemeinsamen Runderlasses „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (MBI.NRW.2005 S. 582) vom 14.03.2005 bekannt. Auch aufgrund der Vorgeschichte des Grundstückes als landwirtschaftlich genutzte Fläche sind Altlasten auf dem Grundstück nicht zu erwarten und nicht bekannt.

4.4 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet ist kein Oberflächengewässer vorhanden.
In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildung und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant.
Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen in unerheblichem Maße in den Herzbach, da diesem das anfallende Niederschlagswasser der geplanten Bebauung zugeführt wird.

Für das Wohngebiet ist – bedingt durch die Bebauung (GRZ 0,3) – von einer Verschlechterung des Schutzgutes Wasser im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Die Grundwasserneubildungsrate des Wohngebietes ist - wegen dem geringeren Freiflächenanteil gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung – ungünstiger zu bewerten, da bisher baulich nicht genutzte Flächen versiegelt werden.

4.5 Schutzgut Klima / Luft

Die landwirtschaftlich genutzten siedlungsnahen Flächen im Plangebiet und im Umfeld übernehmen lokal bedeutsame klimatische und lufthygienische Regulations- und Regenerationsfunktionen mittlerer Bedeutung für die angrenzenden, verdichteten Siedlungsbereiche (Frischluftentstehungsgebiet).

Als wesentlich die Luftqualität im Untersuchungsgebiet beeinflussende Struktur / Nutzung im Umfeld ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu nennen.

Aufgrund der Versiegelung kann von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden.

4.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild erhält durch die Beseitigung und Überformung der Vegetationsstrukturen mit Gebäuden und Straßen einen neuen Charakter. Es erfolgt die Angleichung an die bereits im unmittelbaren Umfeld vorhandenen städtischen Siedlungsstrukturen. Bisher nur wenig durch Verlärmung und Beunruhigung gestörte Landschafts- und Landschaftsbildbereiche werden durch Bewegung, Frequentierung, Lärm- und Lichtimmissionen beeinträchtigt. Die im Plangebiet als landschaftsprägend und -gliedernd ermittelten Gehölzstrukturen im Bereich der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze bleiben weitgehend erhalten und werden in das Grünflächenkonzept integriert und erweitert. Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind in ihrer Erheblichkeit aufgrund des Erhalts dieser Vegetationsstruktur gemindert.

Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für die landschaftsbezogene Erholung sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Erholungsfunktion als gering einzustufen.

Die auf die örtliche Situation eingehende architektonische Gestaltung der Gebäude sowie der Außenanlagen kann als positiv eingestuft werden. Dieses gilt auch für die Ergänzung des vorhandenen Ortsbildes aus städtebaulicher Sicht.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Emsdetten, in der zuletzt aktualisierten Fassung, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

4.8 zu erwartende Beeinträchtigungen im Zuge der Planung

Folgende Beeinträchtigungen und Störungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind im Gebiet durch die Planung zu erwarten:

- Geringfügige Vernichtung ehemalig vorhandener Biotope durch Flächenversiegelung im Bereich der Wallhecke (Fußwegeverbindung)
- Flächenversiegelung durch Verkehrswege und Bebauung

- Emissionsbelastungen (Licht, Lärm, Geruch) durch Anwohner- und Besucherverkehr

5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

5.1 Schutzgut Mensch

Durch die getroffenen Festsetzungen wird sichergestellt, dass günstige Wohnverhältnisse für die hier lebenden Menschen geschaffen werden.

Die zu erwartende Eingrünung des Wohngebietes zur Schaffung lebenswerter Wohnverhältnisse wird durch die Erhaltung und Entwicklung vorhandener Vegetationsstrukturen erreicht. Diese tragen auch zur Stabilisierung und Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse im neuen Wohngebiet bei.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Inanspruchnahme von Flächen mit Lebensraumfunktion für Tiere und Pflanzen wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,3 als Obergrenze im Wohngebiet auf das unvermeidbare Maß reduziert. Erhaltenswerte Habitatstrukturen (Baum- und Strauchhecke) werden lokal erhalten und in das öffentliche und private Grünflächensystem integriert.

5.3 Schutzgut Boden

Die Inanspruchnahme von Böden mit Bedeutung im Wirkungsgefüge des Naturhaushaltes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ 0,3 als Obergrenze für die Überbaubarkeit (Bodenversiegelung) im Wohngebiet auf ein sehr geringes Maß reduziert.

Bodenversiegelungen außerhalb der zulässigen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen werden durch entsprechende Festsetzungen minimiert.

Die Festsetzung wassergebundener Wegeflächen für die Fuß- und Radwege führt zur weiteren Verminderung der Auswirkungen auf den Boden durch Bodenversiegelung.

5.4 Schutzgut Wasser

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl GRZ auf 0,3 als Obergrenze für Überbaubarkeit (Bodenversiegelung) auf ein sehr geringes Maß sowie die Festsetzung, dass die Fuß- und Radwege in wasserdurchlässiger Form angelegt werden müssen, wird ermöglicht, dass das auf den privaten Freiflächen und den Wegen anfallende Niederschlagswasser möglichst im Plangebiet verbleibt und vor Ort zurückgehalten, verdunsten und auf Teilflächen versickern kann.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort ist aufgrund des in der Ortssatzung der Stadt Emsdetten festgesetzten Benutzungs- und Anschlusszwanges nicht möglich. Die Niederschlagswässer werden in die kommunale Regenwasserkanalisation eingeleitet.

5.5 Schutzgut Klima / Luft

Gezielte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung umwelterheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind nicht erforderlich.

Die Neuanlage von Gartenflächen trägt zur Verbesserung der lokalklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse bei. Die Begrenzung der Bodenversiegelung durch die Festsetzung der Obergrenze der Überbaubarkeit mindert die lokalklimatischen Auswirkungen infolge Versiegelung und Vermehrung Wärme erzeugender Oberflächen.

5.6 Schutzgut Landschaft

Die im Planbereich als Landschaftsbild prägend /-gliedernd ermittelten Gehölzstrukturen werden weitgehend erhalten und in die Grünflächen integriert. Die Anlage von Fuß- und Radwegen mit Anbindung an die umliegenden Wirtschaftswege machen das Plangebiet erlebbar und durchlässig für Erholungssuchende.

6.0 Prognose und Bewertung der verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen des Vorhabens

6.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Nicht vermeidbare Folgen der Bebauung sind die Versiegelung von Boden, die Zerstörung der gewachsenen Bodenhorizontierung, Veränderungen der

Bodenbiozönose durch Bodenbewegung und -aushub sowie Verdichtung des Oberbodens durch Befahren mit schweren Baufahrzeugen.

Der Boden ist Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Durch Überbauung wird gewachsener Boden vernichtet und damit die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG §8 (2)) gilt ein Eingriff als ausgeglichen, wenn keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt. Ein adäquater Ausgleich im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wäre somit nur durch Entsiegelung in ähnlichem Umfang möglich.

Nach dem Indikatorprinzip wird davon ausgegangen, dass der biotische Komplex (Tiere, Pflanzen) auch abiotische Wert- und Funktionselemente mit allgemeiner Bedeutung am betroffenen Standort repräsentiert (vgl. ARGE 1994).

Durch die Kompensation von eingriffsbetroffenen Biotoptypen (Vegetation) werden somit auch allgemeine faunistische und abiotische Funktionen (z.B. Boden oder Wasser) mit ausgeglichen.

Böden mit besonderer Ausprägung bzw. mit hoher Bedeutung einer oder mehrerer Bodenfunktionen sind schützenswert. Eine Versiegelung oder Bebauung sollte vermieden werden.

Nachstehenden Böden sind Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung zuzuschreiben (ARGE 1994).

Terrestrische Böden: Syrosem, Ranker, Rendzina **Semiterrestrische Böden:** Gley, Nassgley, Anmoorgley, Auenböden **Subhydrische Böden:** Moore, Niedermoore **Anthropogene Böden:** Plaggenesche **Glazialer Formenschatz:** Glaziale Rinnen, Grund- und Endmoränen, Blockpackungen, Findlinge	**Fluviale Bildungen:** Tal- und Beckenbildungen, Talranderosionen, Kerbtäler, prägnante Prall- und Gleithänge, gesteinsbedingte Steilhänge, Mäander, Altarme, Barrenkörper, Terrassenkanten oder Rumpftreppen bzw. Schichtstufen, Rinnensysteme alter Flussläufe, Quellen, Höhlen **Äolische Formen:** Dünen **Karsterscheinungen:** Dolinen, Ponore, Höhlen, Karstquellen

Vom Eingriff betroffen ist Graubrauner Plaggenesch, der Wert- und Funktionselemente besonders schutzwürdiger Bedeutung von seltenen und/oder natürlichen Archivböden aufweist.

6.2 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst.

Zu erwähnen wäre im Besonderen die Verringerung des Lebensraumes von Tier- und Pflanzenarten, die Herabsetzung der Grundwasserneubildung und –speicherung, die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation durch die Veränderung des Schutzgutes Boden.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhebliche Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

7.0 Art und Umfang zu erwartender Emissionen

Während der Bauphase stellen die baustellenspezifischen Geräusche wie Lkw-Verkehr zur Anlieferung von Baumaterialien, Betrieb von Betonmischern usw. zusätzliche Lärmquellen dar. Der Lärm und auch baubedingte Staubemissionen werden u.U. zeitweise über das Baugebiet hinaus wirken.

Innerhalb des Wohngebiets sind nur ortsübliche Verkehrsbewegungen zu erwarten. Liefer- und Kundenverkehr, wie er in Gewerbegebieten üblich ist, entfällt. Insgesamt wird sich das gebietsinterne Verkehrsaufkommen erhöhen. Eine Überschreitung von Lärmgrenzwerten an den angrenzenden Wohngebieten ist nicht zu erwarten.

8.0 Abfälle

Die Entsorgung der anfallenden Abfälle aus den privaten Haushalten wird die Stadt Emsdetten entsprechend den gesetzlichen Vorgaben bzw. der gültigen Satzung zur Abfallentsorgung betreiben.

9.0 Abwasser / Niederschlagswasser

Das anfallende Schmutzwasser soll über die vorhandene Kanalisation im Föhrendamm der kommunalen Kläranlage zugeführt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser wird ortsnah in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

10.0 Nutzung, Gestaltung von Naturgütern

Die Nutzung und Gestaltung von Naturgütern wird unter dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt. Allgemein wird ein landwirtschaftlich genutzter Planbereich vollständig umgenutzt und in Wohnbebauung mit Gärten umgewandelt. Hierzu werden Flächen versiegelt und entsprechende Potenziale gemindert.

11.0 Monitoring[1]

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde unter vorsorglicher Berücksichtigung aller umweltrelevanten Schutzgüter durchgeführt. Somit ist zu erwarten, dass nach Plandurchführung ein umweltverträglicher Bauzustand entstehen wird.

Das Monitoring umfasst die Überwachung planbedingter erheblicher Umweltauswirkungen. Die Umweltauswirkungen werden von den zuständigen Fachabteilungen der Stadt und den Umweltfachbehörden im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgaben überwacht.

Zu den Maßnahmen im Rahmen des Monitorings können gehören: Durchführungskontrollen, Nachprüfungen bei Auswirkungen mit Prognoseunsicherheiten (wie z.B. Immissionsprognosen), Überwachung unvorhersehbarer Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des B-Plans entstehen oder bekannt werden.

Im Fall dieses Bebauungplanes bedeutet dies insbesondere auch die Überwachung des Erhaltes und der Anpflanzung der Heckenstrukturen.

Sollten trotz vorsorglicher Planung Missstände auftreten, werden von der Stadt Emsdetten geeignete Maßnahmen eingeleitet, um diese zu beseitigen bzw. zu mindern.

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt verbleiben.

[1] Monitoring: Überwachung der prognostizierten Umweltauswirkungen.

12.0 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Beurteilung der Erheblichkeit ist insbesondere die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Umweltprüfung erfolgte auf der Basis der geltenden Gebietsentwicklungs- und Landschaftsplanung sowie der angegebenen Unterlagen. Des Weiteren wurden die im Internet zugänglichen Daten des LANUV-Biotopkatasters und der natura 2000-Gebiete (www.loebf.nrw.de) ausgewertet.

Fehlende Angaben oder Daten zu einzelnen Schutzgütern und sich hieraus ergebende Konsequenzen für die Beurteilung von Beeinträchtigungen sind in den jeweiligen Zusammenhängen angeführt.

Darüber hinaus traten keine Probleme auf.

13.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden 3 Stufen der Umwelterheblichkeit unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die gegenwärtige Situation der Umwelt wird auf Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden abschließend entsprechend dem heutigen Planungsstand des Bebauungsplanes Nr. 67 „Föhrendamm / In der Lütken Heide“ wie folgt beurteilt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Föhrendamm / In der Lütken Heide“ in einer Größe von ca. 7.850 m² wird dem bestehenden Wohnflächenbedarf im Süden von Emsdetten im Ortsteil Hollingen in sensibler Anbindung und städtebaulich sinnvoller Arrondierung der Siedlungsflächen Rechnung getragen.

Die historisch nachgezeichneten Vegetationsbestände (Wallhecke) bilden das Grundgerüst des grünordnerischen Konzeptes, welches sich aus den Grundzügen der Rahmenplanung für den „neuen Ortsrand von Hollingen“ ergeben.

Die Übersicht der verbleibenden Umweltauswirkungen ergibt nachstehende Beurteilungen:

Schutzgut	**Auswirkungen bezogen auf die Erheblichkeit**
Mensch/Lärm	gering
Mensch/Erholung	gering
Pflanzen/ Tiere	gering
Boden	mittel
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	mittel
Kultur/Sachgüter	nicht betroffen

14.0 Literatur

BauGB (2004): Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004, in der zuletzt geänderten Fassung

BNatSchG (2002): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 25. März 2002, in der zuletzt geänderten Fassung

Kuschnerus, U. (2001): Die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung. BauR 8/2001, 1211-1223

Uvpg (2005): Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 5. September 2001, Bekanntmachung der Neufassung vom 25.Juni 2005.

LANUV Biotopkataster und Natura 2000-Gebiete (www.loebf.nrw.de)

Haverkamp Holthaus Architekten (2008): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 „Föhrendamm / In der Lütken Heide“

Emsdetten, im März 2008

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt
Im Auftrag

_____
FDL Stadtentwicklung und Umwelt