Stadt
Emsdetten

FD 61 Stadtentwicklung
und Umwelt

Anlage 2
BVL Nr.: 155/2005

Begründung

Bebauungsplan Nr. 1
„Stautenberg", 5. Änderung

Satzungsbeschluss

Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Stand: 08/ 2005

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Zweck der Planung 4

2 Beschreibung des Plangebiets 4
2.1 Stadträumliche Lage 4
2.2 Räumlicher Geltungsbereich 5
2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet 5
2.4 Umgebung des Plangebietes 5

3 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen 5
3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP) 5
3.2 Flächennutzungsplan (FNP) 6
3.3 Bestehendes Planungsrecht 6

4 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 Bauweise 7
4.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen 7
4.2 Verkehrliche Erschließung 7
4.2.1 Äußere Erschließung 7
4.2.2 Innere Erschließung 8
4.2.3 Ruhender Verkehr 8

5 Naturräumliche Belange 8
5.1 Öffentliche und private Grünflächen 8
5.2 Eingriffsregelung 8

6 Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB 9
6.1 Einleitung 10
6.1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung 10
6.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes 10
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 11
6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 11
6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante") 13

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 13
6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 14
6.2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten 14
6.3 Zusätzliche Angaben 14
6.3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 14
6.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Unweltauswirkungen 15
6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 15

7 Sonstige Belange 15
7.1 Technische Ver- und Entsorgung 15
7.2 Entwässerung 15
7.2.1 Niederschlagswasser 15
7.2.2 Schmutzwasser 16
7.3 Denkmalschutz, Bodendenkmale 16
7.4 Immissionsschutz 16
7.5 Altlasten 16
7.6 Löschwasserversorgung 16
7.7 Bodenordnung 16

8 Kosten 17

9 Städtebauliche Daten 17

Begründung
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 1 „Stautenberg", 5. Änderung

1 Anlass und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Stautenberg" ist seit dem 04.06.1969 rechtsverbindlich. Die damalige Gemeinde Hembergen hat den Plan mit dem Ziel aufgestellt, Bauland für die ansässige Bevölkerung und deren natürliche Entwicklung zu schaffen. In den Jahren 1978 bis 1994 folgten verschiedene Bebauungsplanänderungen, durch die Baurecht für Erweiterungen und Nachverdichtungen geschaffen wurde.

Das Ziel der 5. Änderung des Bebauungsplans ist es, den nördlichen Teil des Wohngebiets Stautenberg abzurunden und planungsrechtlich zu sichern.

Die drei nördlich des Sandhügels liegenden Wohngebäude sollen in das angrenzende allgemeine Wohngebiet einbezogen werden. Die Flächen waren ursprünglich als „Flächen für die Landwirtschaft" festgesetzt. Im Laufe der letzten Jahrzehnten wurde die Landwirtschaft in diesem Bereich aufgegeben. Die aufstehenden Gebäude Sandhügel 25 - 31 genießen aber weiterhin Bestandsschutz. Neben einer Büronutzung (Sandhügel 31) werden die Gebäude heute zu Wohnzwecken genutzt. Durch die Änderung des Bebauungsplans soll mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) eine Anpassung an die tatsächliche Nutzung erfolgen.

Zusätzlich soll zwischen den Gebäuden Sandhügel 27 und 31 ein weiteres Baufeld für ein Einzel- oder Doppelhaus entstehen. Durch diese Nachverdichtung soll die vorhandene Bebauung sinnvoll ergänzt werden.

Im gesamten Änderungsbereich soll eine offene, kleinmaßstäbliche Bebauung erhalten werden, die dem dörflichen Siedlungscharakter gerecht wird. Die Lage ist zudem gekennzeichnet durch den Übergang zu angrenzenden Wald- und Freiflächen. Auf den privaten Grundstücksflächen ist dieser Übergang am nördlichen Siedlungsrand durch einen zehn Meter breiten Pflanzstreifen zu begrünenen, der von jeglichen Nebenanlagen frei zu halten ist.

2 Beschreibung des Plangebiets

2.1 Stadträumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Hembergen etwa sechs km südöstlich des Stadtzentrums Emsdetten. Innerhalb des Ortsteiles Hembergen befindet sich das Bebauungsplangebiet „Stautenberg" rund 1 km nordwestlich des Ortskerns an der Kreisstraße K 56 (Dettener Straße). Der Bereich der 5. Änderung liegt am nördlichen Ende der Erschließungsstraße Sandhügel.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt in Flur 71 der Stadt Emsdetten und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	entlang der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke Nr. 772, Nr. 943 (in Teilen), Nr. 945
Im Westen:	entlang der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke Nr. 772 und Nr. 918 (in Teilen)
Im Süden:	entlang der Straßenverkehrsfläche Sandhügel und des Grundstücks Nr. 918
Im Osten:	entlang der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke Nr. 945, Nr. 943 (in Teilen) und Nr. 772

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes kann dem Plan entnommen werden. Die Größe des Plangebiets beträgt ungefähr 1,05 ha.

2.3 Gegenwärtige Situation im Plangebiet

Das Wohngebiet Stautenberg umfasst rund 50 Einzel- und Doppelhäuser verschiedener Baujahre, die entlang der Erschließungsstraße Sandhügel sowie den östlich abzweigenden Stichwegen Ernst-Hase-Weg und Stautenberg angeordnet sind. Der dörfliche Charakter der Siedlung wird durch die geringe Baudichte und die naheliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen unterstrichen. Ein im westlichen Bebauungsplangebiet festgesetzter zusätzlicher Erschließungsweg ist nicht realisiert worden. Für einige westlich hinterliegenden Gebäude erfolgt die Erschließung daher ebenfalls über die Straße Sandhügel. Im Bereich der 5. Änderung liegen vier Wohngebäude und verschiedene, auch größere Nebengebäude. Die Wohngebäude sind teilweise erweitert worden. Insbesondere das Haus Sandhügel 25 ist über das in der Katastergrundlage dargestellte Maß erweitert worden. Das Wohn- und Bürogebäude Sandhügel 31 steht als altes Bauernhaus unter Denkmalschutz. Von dem südlich gegenüberliegenden Gebäude sind seit einem Brand vor einigen Jahren nur noch die Außenwände erhalten.

2.4 Umgebung des Plangebietes

Das Wohngebiet Stautenberg und der Änderungsbereich werden von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. In der nahen Umgebung befinden sich zwei landwirtschaftliche Betriebe. In ca. 1000 Meter südöstlicher Richtung befindet sich der Dorfkern Hembergen.

3 Rechtlicher Planungsrahmen und Grundlagen

3.1 Gebietsentwicklungsplan (GEP)

Der Ortsteil Hembergen ist im Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Münsterland (Stand:06.12.1999) aufgrund seiner geringen Größe unter 2000 Einwohnern nicht als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Eine bauliche Entwicklung soll

sich in diesen Ortsteilen gemäß § 20 Abs. 2 LEPro an dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung ausrichten. Daneben ist der Änderungsbereich als „Agrarbereich", als „Erholungsbereich" und als „Bereich zum Schutz der Gewässer" dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Der südliche Teil des Plangebiets wird im Flächennutzungsplan der Stadt Emsdetten als „Wohnbaufläche" dargestellt, der nördliche Teil als „Fläche für die Landwirtschaft". Die Darstellung der Wohnbaufläche endet an der Straße Sandhügel. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sehen eine weitergehende Wohnnutzung über die Straße hinaus in der Größenordnung von einer Bautiefe vor. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan weichen demnach marginal von der Wohngebietsfestsetzung des Bebauungsplans ab.

Mit der Bezirksregierung Münster ist vereinbart worden, zu einem späteren Zeitpunkt bei einer nächsten Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Stautenberg, eine Anpassung des Flächennutzungsplans an die vorhandene Nutzung vorzunehmen.

3.3 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Stautenberg" ist seit dem 04.06.1969 rechtsverbindlich. Für den südlichen Teil des Plangebiets (Flurstück Nr. 918) gilt die seit dem 26.09.1978 rechtsgültige 2. Änderung. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich nach § 30 BauGB.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als WA-Gebiet ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt und orientiert sich an der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden hier nicht zugelassen, um den Wohncharakter der Siedlung nicht zu stören. Sonstige nicht störende Gewerbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Dadurch sollen die ansässigen gewerblichen Betriebe des tertiären Berreichs planungsrechtlich gesichert werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 17 BauNVO mit der zulässigen Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Es ist ein Vollgeschoss mit einer maximalen Firsthöhe (FH max.) von 9 Metern und einer

Traufhöhe (TH max.) von 4,5 Metern zulässig. Als Bezugspunkt für die Festlegung der Höhen wird die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den vorhandenen Gebäuden und sichert eine einheitliche und verträgliche Höhenentwicklung des Baugebiets im Übergang zur Landschaft.

Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Gebäuden auf zwei Wohnungen dient der Erhaltung des dörflichen Siedlungscharakters. Eine zu starke Verdichtung und ihre Konsequenzen (Stellplatzbedarf etc.) sollen vermieden werden.

Eine Geschossflächenzahl wird nicht festgesetzt, da als Kombination aus festgesetzter Grundflächenzahl und maximal zulässiger Baukörperhöhe die gem. BauNVO maximal zulässige Geschossflächenzahl ohnehin nicht überschritten werden darf.

4.1.3 Bauweise

Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Durch diese Festsetzung soll ein lockerer und offener Übergang zur Landschaft, ohne verdichtete Bebauung, gewährleistet werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Dadurch sollen einerseits räumliche Kanten zum Straßenraum sichergestellt und andererseits die Einschränkungen bezüglich der Gebäudeplanung minimiert werden.

Die Baugrenzen sind so festgelegt, dass die Gebäude in ihrer heutigen Lage gesichert werden und einen zusätzlichen Entwicklungsspielraum von 2 Metern erhalten. Kleinere Vor- und Anbauten sind damit weiterhin zulässig.

Die Baugrenze auf dem Flurstück 946 liegt in einem Abstand von 20 Metern zu dem südlich angrenzenden Waldrand auf dem Flurstück 745. Dieser Abstand dient zur Sicherheit der angrenzenden Wohnbebauung und ist mit dem Forstamt Steinfurt abgestimmt.

4.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen.

4.2 Verkehrliche Erschließung

4.2.1 Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreisstraße K 56 Dettener Straße. Von dort ist in nordwestlicher Richtung das Stadtzentrum Emsdetten zu erreichen. In entgegengesetzter Richtung ist die Gemeinde Saerbeck sowie die B 481 in Richtung Greven und Münster erreichbar.

4.2.2 Innere Erschließung

Die Erschließung innerhalb des Plangebiets erfolgt über die Erschließungsstraße Sandhügel bis zur Dettener Straße.

4.2.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

5 Naturräumliche Belange

5.1 Öffentliche und private Grünflächen

Im Plangebiet sind keine öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

Private Grünflächen werden am nordöstlichen Siedlungsrand in einer Breite von zehn Metern festgesetzt. Durch diese Festsetzung stehen die Flächen zur Gestaltung und Begrünung des Siedlungsrandes zur Verfügung. Sie sind von jeglicher Bebauung durch Nebenanlagen freizuhalten.

Auch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.3) werden auf den privaten Grünflächen ausgeführt. Eine Fläche von rund 640 m^2 ist mit einem Pflanzgebot für Bäume bzw. Hecken- und Gebüschstrukturen belegt.

5.2 Eingriffsregelung

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 Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Durch die Bebauungsplanänderung wird im wesentlichen der bauliche Bestand in der heutigen Form gesichert. Ein zusätzlicher Eingriff entsteht durch das geplante Wohngebäude in der Größenordnung von 180 m^2 überbaubarer Fläche. Theoretisch mögliche Eingriffe entstehen darüber hinaus durch die geringfügigen, je zwei Meter breiten Erweiterungsmöglichkeiten. Insgesamt kann rechnerisch eine Fläche von 680 m^2 zusätzlich versiegelt werden, die heute als strukturarmer Zier- und Nutzgarten genutzt wird. Laut der Arbeitshilfe „Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft"[1] hat versiegelte Fläche eine ökologische Wertigkeit in Punkten pro Quadratmeter von Null. In der folgenden Auflistung wird der heutige Zustand dieser Flächen bewertet und damit der zu kompensierende Eingriff berechnet.

[1] MSWKS NRW (1996): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung

Art der Flächen	m^2	Biotoptyp	Pkt./ m^2	Wertigkeit
Erweiterungsflächen von je 2 Metern	500	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2	1000
Wohngebäude	180	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2	360
Insgesamt	**680**			**1.360**

Es entsteht ein nicht zu vermeidender Eingriff in Natur und Landschaft, der mit 1.360 Punkten bewertet wird. Der Eingriff kann vollständig im Änderungsbereich ausgeglichen werden.

Durch die Ausweisung von Flächen zum Anpflanzen von einheimische Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden Teilflächen ökologisch aufgewertet. Es ist festgesetzt, dass diese Flächen mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen sind. Da sich diese Flächen im privaten Eigentum befinden, muss aufgrund praktischer Erfahrungen von einer deutlich geringen ökologischen Wertigkeit ausgegangen werden. Die Wertigkeit dieser Fläche laut Literatur (6 Pkt./ m^2) wird daher deutlich reduziert auf 4,5 Pkt./ m^2. Die Aufwertungsmaßnahmen von Ziergarten (2 Pkt./ m^2) zu einer Fläche mit standortheimischen Hecken-, Gebüsch und Gehölzsrukturen (Wertigkeit 4,5 Pkt./ m^2) führt zu einem rechnerischen Zugewinn von 2,5 Punkten/ m^2.

Auszugleichende Punkte	Wertsteigerung	Festzusetzende Fläche
1360 Pkt.	2,5 Pkt./ m^2	544 m^2

Im Bebauungsplan wird eine Fläche von 640 m^2 mit einem Pflanzgebot für einheimische Bäume bzw. für Hecken- und Gebüschstrukturen belegt. Diese über den auzugleichenden Eingriff hinaus gehende Flächengröße wurde festgesetzt, um einen sinnvollen Flächenzuschnitt (zehn Meter breiter Pflanzstreifen) zu erhalten. Die Festsetzung wurde an der Grundstücksseite getroffen, auf der durch die Neuausweisung eines Baufeldes ein besonderer Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wurde.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die getroffene Festsetzung kompensiert.

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

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

Umweltprüfung sind in dem nachfolgenden Umweltbericht nach der gesetzlichen Anlage nach § 2a Satz 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 4 BauGB bewertet.

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele der Bebauungsplanänderung

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, die im Bestand geschützte Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern. Durch die Fesetzung von Baufeldern wird die heutige Bebauungsstruktur erhalten und mit geringfügigen Entwicklungsmöglichkeiten versehen. Darüberhinaus wird ein zusätzliches Baufeld von 180 m^2 Größe ausgewiesen, das die vorhandene Bebauung sinnvoll ergänzt.

6.1.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Innerhalb der Fachgesetze sind für die Schutzgüter Ziele und allgemeine Grundsätze formuliert, die im Rahmen der nachfolgenden Prüfung der relevanten Schutzgüter Berücksichtigung finden müssen.

Im Rahmen der Bewertung sind vor allem solche Ausprägungen und Strukturen auf der einzelnen Schutzgutebene hervorzuheben, die im Sinne der Fachgesetze eine besondere Rolle als Funktionsträger übernehmen (z.B. geschützte oder schutzwürdige Biotope als Lebenstätte streng geschützter Arten oder bedeutungsvolle Grundwasserleiter in ihrer Rolle im Naturhaushalt oder als Wasserlieferant).

Folgende Fachgesetze, Richtlinien etc. sind im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Stautenberg", 5. Änderung mit ihren Zielaussagen relevant:

Schutzgut	
Mensch	Baugesetzbuch Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen
Tiere und Pflanzen	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NRW Baugesetzbuch
Boden	Bundesbodenschutzgesetz Baugesetzbuch
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz Landeswassergesetz NRW
Luft	Bundesimmissionsschutzgesetz incl. Verordnungen TA Luft Geruchsimmissionsrichtlinie
Klima	Landschaftsgesetz NRW
Landschaft	Bundesnaturschutzgesetz Landschaftsgesetz NRW

Direkte für das eigentliche Plangebiet geltende Ziele von Fachplänen z.B aus den Bereichen Landschaftsplanung, Wasser, Abfall, Immissionsschutzrecht existieren für das Plangebiet nicht.

Die hier dargestellten Ziele stellen den bewertungsrelevanten Rahmen für die nachfolgende Bewertung der einzelnen Schutzgüter dar. Auch die Bewertung der Erheblichkeit eines Eingriffes in ein Schutzgut hat sich an dem Bewertungsmaßstab der Fachgesetze und –pläne zu orientieren.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes setzt sich zum einen aus der heutigen Nutzung, der Nutzungsintensität und den damit korrelierenden Vorbelastungen und zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen. Auf dieser Basis lassen sich die Schutzgüter und ihre Merkmale beschreiben.

Das Plangebiet wird heute ausschließlich als Wohngebiet genutzt. Teilweise sind kleinere Büros der Wohnnutzung angeschlossen. Es existieren verschiedene Nebenanlagen in Form von Garagen und Lagerschuppen. Die Gartenbereiche sind als Zier- und Nutzflächen angelegt.

Natürliche Faktoren

In der nachfolgenden Aufzählung wird die Ausprägung der natürlichen Faktoren dargestellt.

Geologie	Ältere Flugsande: Feinsand, gelbweiß bis gelbbraun
Hydrogeologie	Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 1,3 Meter unter Flur, es ist keine Staunässe oder Grundwassereinfluss im Oberboden zu erwarten.
Oberflächengewässer	Keine
Böden	Brauner, z.T. Graubrauner Plaggenesch über Braunerde, oder Braunerde, stellenweise pseudovergleyt oder vergleyt.
Oberflächenformen	Weitgehend ebene Oberflächenform
Klima	Kühle Sommer und relativ milde Winter bei einer Hauptwindrichtung Südwest, Klimaparameter sind durch anthropogene Strukturen geringfügig beeinflusst
Luft	Aufgrund von Nebenerwerbslandwirtschaft im Umfeld des Plangebiets können geringfügige Geruchsimmisionen auftreten.
potentielle natürliche Vegetation	Eichen-Buchenwald
heutige Vegetation	Privat genutzte Zier- und Nutzgärten
Tiere und Tierlebensräume	Die privaten Gartenflächen haben nur eine geringe tierökologische Bedeutung (Lebensraum z.B. für Vögel, Kleinsäuger, Insekten.)
Landschaftsbild	Kulturlandschaftlich geprägter Bereich mit einzelnen Siedlungsansätzen.
Erholung	Keine Erholungsnutzung aufgrund bestehender Nutzungs-

	struktur
Vorbelastungen	Geringe Versiegelung und Überbauung, geringfügige landwirtschaftliche Geruchseinwirkungen möglich

Schutzgüter

Unter dem **Schutzgut Mensch** sind die Bevölkerung im allgemeinen und ihre Gesundheit bzw. ihr Wohlbefinden zu subsumieren. Zur Wahrung dieser Daseinsgrundfunktionen der ortsansässigen Bevölkerung sind insbesondere als Schutzziele das Wohnen und die Erholungsfunktion zu nennen. Im Plangebiet wird die vorhandene Wohnfunktion weiter gestärkt. Mit der Festetzung kleinteiliger Bebauung wird die Erhohlungsfunktion des Umfeldes nicht wesentlich gestört.

Bei den **Schutzgütern Tiere und Pflanzen** steht der Schutz der Arten und ihrer Lebensgemeinschaften in ihrer natürlichen Artenvielfalt und der Schutz ihrer Lebensräume im Vordergrund. Daraus abgeleitet sind insbesondere die Biotopfunktion und die Biotopvernetzungsfunktion zu berücksichtigen. Besonders bedeutend sind darüber hinaus natürlich geschützte Gebiete (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete etc.). Aufgrund der anthropogenen Beeinflussung des Plangebietes ist nur eine geringe biologische Vielfalt (Allerweltsarten) zu erwarten. Schutzgebiete befinden sich nicht in der Nähe des Plangebietes.

Das **Schutzgut Boden** besitzt unterschiedliche Funktionen für den Naturhaushalt, insbesondere als Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen. Darüber hinaus sind seine Wasser- und Nährstoffkreisläufe, seine Filter, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, seine Grundwasserschutzfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte zu schützen. Im Wesentlichen lassen sich drei bewertungsrelevante Funktionen herausstellen: die Biotopbildungsfunktion, die Grundwasserschutzfunktion und die Abflussregulationsfunktion. Dieses Schutzgutfunktionen sind aufgrund der vorhandenen teilweisen Bodenversiegelung vorbelastet. Mit der Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen werden die Funktionen weiter beeinträchtigt. Allerdings werden die Bodenfunktionen durch die Ausweisung von zu bepflanzenden Grünflächen verbessert und von der Bebauung durch Nebenanlagen frei gehalten.

Für das **Schutzgut Wasser** sind folgende bewertungsrelevante Funktionen zu berücksichtigen: die Grundwasserdargebotsfunktion, die Grundwasserneubildungsfunktion, die Grundwasserschutzfunktion, die Abflussregulationsfunktion von Oberflächengewässern und die Lebensraumfunktion von Oberflächengewässern. Die Grundwasserdargebotsfunktion und die Grundwasserneubildungsfunktion sind im Plangebiet von Bedeutung. Durch die zulässige Neuversiegelung können diese Funktionen geringfügig beeinträchtigt werden. Der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung üben dagegen eine positiven Einfluss auf die Abflussregulationsfunktion aus. Oberflächengewässer bestehen im Plangebiet nicht.

Bei den **Schutzgütern Luft und Klima** sind die Schutzziele die Vermeidung von Luftverunreinigungen und die Erhaltung von Reinluftgebieten sowie die Erhaltung des Bestandsklima und der lokalklimatischen Regenerations- und Austauschfunktion. Deshalb sind folgende Funktionen zu berücksichtigen: die Durchlüftungsfunktion, die Luftreinhaltefunktion, die Wärmeregulationsfunktion. Die aufgeführten Funktionen sind im Plangebiet nur von untergeordneter Bedeutung, da die Siedlung im sonstigen Außenbereich der Stadt Emsdetten liegt und eine sehr geringe Wohndichte aufweist. Zudem werden die Funktionen durch die Planung kaum tangiert.

Schutzziele des **Schutzgutes Landschaft** sind zum einen das Landschaftsbild, das es in seiner Eigenart, Vielfalt und Schönheit zu erhalten gilt und zum anderen die Einhaltung ausreichend großer, unzerschnittener Landschaftsräume. Das Plangebiet hat aufgrund seiner Lage im ländlich geprägten Bereich eine gewisse Bedeutung für das Landschaftsbild. Die Planung sieht einen lockeren Übergang von den bebauten zu den unbebauten Bereichen vor und schließt den bereits vorhandenen Siedlungsrand. Durch Pflanzgebote werden die Siedlungsränder durch Grünstrukturen definiert und das Landschaftsbild damit insgesamt aufgewertet.

Das Ziel für das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und ihrer Bestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Ortsbildern, Ensembles sowie geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern und ihres Umfeldes. Innerhalb des Planungsbebiets befindet sich ein Baudenkmal. Die Planung trägt dazu bei, dieses Baudenkmal zu sichern.

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante")

Bei Nichtdurchführung dieser Planung würden sich der Umweltzustand nicht wesentlich anders entwickeln. Das Plangebiet umfasst im wesentlichen bereits bebaute Bereiche. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Gebäude könnten weiter ausgeschöpft werden. Der geplante Standort für ein weiteres Wohnhaus würde bei Nichtdruchführung der Planung weiterhin als strukturarmer Zier- und Nutzgarten genutzt.

6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im wesentlichen ist von einer zusätzlichen Überbauung von 180 m^2 auszugehen. In Teilen können geringfügige Erweiterungen durchgeführt werden. Für die jeweiligen Schutzgüter können folgende Auswirkungen festgehalten werden:

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	keine Beeinträchtigung erkennbar
Tiere und Pflanzen	keine Beeinträchtigung erkennbar
Boden	geringfügige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen
Wasser	geringfügige Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion und –dargebotsfunktion, geringfügige Aufwertung der Abflussregulationsfunktion
Luft und Klima	keine Beeinträchtigung erkennbar
Landschaft	Aufwertung des Landschaftsbildes
Kultur- und Sachgüter	Sicherung eines Baudenkmals

Insgesamt sind Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebietes aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs kaum erkennbar.

6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die geringen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung sollen durch unterschiedliche Maßnahmen vermieden, verringert oder zum Ausgleich gebracht werden.

Eine Minderung des Eingriffs findet durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche entlang des nord-östlichen Siedlungsrandes statt. Eine Bebauung durch Nebenanlagen wird ausgeschlossen und das Landschaftsbild wird aufgewertet.

Ein Ausgleich des Eingriffs findet durch die Festsetzung von Pflanzgeboten auf einer Fläche von ca. 640 m^2 statt.

6.2.5 Darstellung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen im Wesentlichen nicht. Eine Alternative wäre die Nichtdurchführung der Planung. Die zu erwartenden Auswirkungen sind unter dem Punkt 6.2.2 aufgeführt.

6.3 Zusätzliche Angaben

6.3.1 Beschreibung der Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung orientiert sich an der Methodik einer Umweltverträglichkeitsstudie. Dabei werden die Schutzgüter mit ihren Ausprägungen bewertet, mit den vorhabenspezifischen Auswirkungen überlagert und auf Konflikte analysiert. Die Intensität der Konflikte hat Einfluss auf die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Ggf. kann die Offenlage der Konflikte auch zur Erarbeitung neuer Varianten oder zum Verzicht auf das geplante Vorhaben führen. Im Rahmen dieser Umweltprüfung waren aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes und der Bestandsbebauung Nutzungsalternativen und Varianten kaum zu entwickeln. Die

Umweltprüfung wird verbal-argumentativ dargestellt. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

6.3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Unweltauswirkungen

Die Überwachung der planbedingten Umweltauswirkungen soll im Rahmen der Monitoringtätigkeiten der Umweltbehörden erfolgen. Spätestens zwei Jahre nach Rechtskraft dieses Bebauungsplans soll bei der Stadt Emsdetten ein Sachstandsgespräch geführt werden. Zu diesem Gespräch werden alle beteiligten Umweltbehörden eingeladen.

6.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Stautenberg" wird das Ziel verfolgt, die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern und ein weiteres Baufeld für ein Wohnhaus auszuweisen.

Gegenüber dem bisher bestehenden Bebauungsplan sieht die Änderung eine zusätzliche überbaubare Fläche von 180 m² und die etwaige Erweiterung bestehnder Gebäude vor. Eine geringfügige Beeinträchtigung der Bodenfunktionen sowie der Grundwasserneubildungsfunktion ist die Folge. Eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ist nicht erkennbar.

Mit der Festsetzung von privater Grünfläche und Pflanzgeboten zur Anpflanzung von Baum- und Gehölzstrukturen trägt die Planung auch zu einer ökologischen Aufwertung bei. Das Schutzgut Landschaftsbild wird durch die Planung aufgewertet.

Insgesamt sind aufgrund der bestehenden Bebauung und des geringfügigen Eingriffs keine erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft zu erwarten.

7 Sonstige Belange

7.1 Technische Ver- und Entsorgung

Die Strom- und Wasserversorgung wird durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Eine Erdgasversorgung ist für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung.

7.2 Entwässerung

Das Gebiet liegt innerhalb der vom Zentralen Abwasserplan (ZAP) von 1995 überrechneten Flächen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

7.2.1 Niederschlagswasser

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und der Entwässerungssatzung der Stadt Emsdetten. Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke wird über die Niederschlagswasserkanalisation ortsnah in ein Nebengewässer des Walgenbaches eingeleitet.

7.2.2 Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation. Bei Bedarf erfolgt die Einleitung in die Kanalisation über Drukkentwässerungsanlagen.

7.3 Denkmalschutz, Bodendenkmale

Das Bauernhaus, Sandhügel 31 ist als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Emsdetten aufgeführt. Es trägt die Denkmallistennummer 59.

Über mögliche kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen keine Erkenntnisse vor. In den Bebauungsplan wird vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass etwaige Bodendenkmale den zuständigen Behörden unverzüglich mitzuteilen sind.

7.4 Immissionsschutz

Der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb Averhaus liegt rund 150 Meter in nordöstlicher Richtung. Nach Rücksprache mit dem Landwirt umfasst der Betrieb derzeit Geflügel in einer Größenordnung von unter 100 Stück sowie rund acht Pferde. Konflikte mit der bereits bestehenden Wohnnutzung sind nicht bekannt. Nach Aussage des Gutachters Herr Richters vom Büro Richters & Hüls ist ein eigenständiges Geruchsgutachten aufgrund des Abstandes und der Größe des Betriebes nicht erforderlich. Der Bestand und die Entwicklung des Betriebes Averhaus sind durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Um mögliche Konflikte im Vorfeld einzuschränken wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass es aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben zu Geruchsbelästigungen kommen kann.

7.5 Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt aufgeführt.

7.6 Löschwasserversorgung

Das Löschwasser wird von den Stadtwerken Emsdetten bereitgestellt. Es können maximal 48 m^3/h Feuerlöschwasser aus den Trinkwasserversorgungsleitungen zur Verfügung gestellt werden.

7.7 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich oder vorgesehen.

8 Kosten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 „Stautenberg", 5. Änderung entstehen Personal- und Sachkosten bei der Stadt Emsdetten.
Da keine zusätzliche öffentliche Infrastruktur notwendig und geplant ist, sind weitere Kosten für die Stadt nicht abzusehen.

9 Städtebauliche Daten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches:	10.500 qm
Allgemeines Wohngebiet	9.400 qm
überbaubare Flächen (WA):	2.000 qm
Straßenflächen	1.100 qm

Emsdetten, im Februar 2005
Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FD 61 Stadtentwicklung / Umwelt
Im Auftrag

(FDL 61 Stadtentwicklung und Umwelt)