

Flächennutzungsplan **Begründung**
51. Änderung **– Entwurf –**

Stadt Telgte

1	Änderungsbeschluss und Änderungsanlass	3	Inhaltsverzeichnis
2	Änderungsbereich und Änderungsziel	3	
3	Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung	4	
4	Landschaftsplanerische Vorgaben	4	
5	Derzeitige Situation	4	
6	Änderungspunkte im Flächennutzungsplan	4	
7	Sonstige Belange	5	
7.1	Erschließung	5	
7.2	Öffentlicher Personennahverkehr	5	
7.3	Natur und Landschaft	5	
7.4	Ver- und Entsorgung	5	
7.5	Wasserwirtschaftliche Belange	6	
7.6	Altlasten	6	
7.7	Immissionsschutz	6	
7.8	Belange des Denkmalschutzes	6	
8	Umweltbericht	6	
8.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	7	
8.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustand Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	8	
8.3	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	10	
8.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10	
8.5	Zusätzliche Angaben	11	
8.6	Zusammenfassung	11	

1 Änderungsbeschluss und Änderungsanlass

Der Bauausschuss des Rates der Stadt Telgte hat am 08.06.2006 beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan im Ortsteil Westbevern-Vadrup gemäß den Vorschriften der §§ 2-7 BauGB zu ändern, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Bereiches zwischen der Ortslage Vadrup und der im Süden entstandenen Umgehungsstraße im Zuge der L 588 zu schaffen.

2 Änderungsbereich und Änderungsziel

Der Änderungsbereich umfasst eine ca. 9,9 ha große Fläche, begrenzt durch die Umgehungsstraße im Süden und durch die ehemalige Ortsdurchfahrt Grevener Straße im Norden sowie die neue Zufahrt von der Grevener Straße zur Umgehungsstraße im Westen.

Im Osten grenzt bereits die im Flächennutzungsplan dargestellte und inzwischen entwickelte Wohnbaufläche Bebauungsplan „Holtmann“ an.

Mit dem Bau der Umgehungsstraße südlich der Ortslage Vadrup sind zwischen der ehemaligen Ortsdurchfahrt Grevener Straße und der südlichen Umgehungsstraße drei in sich abgegrenzte Freiraumenklaven entstanden, von denen insbesondere die zwei Hoflagen Schulze Hobeling und Große Lembeck zukünftiges Potential für eine bauliche Entwicklung darstellen. Für den Gesamtbereich wurde ein Rahmenkonzept als Machbarkeitsstudie* zur künftigen Entwicklung vorbereitet.

Der mittlere Bereich umfasst – wie oben beschrieben – die Fläche des Hofes Große Lembeck. Für diesen Bereich hat sich die im Folgenden erläuterte Planung konkretisiert, während für die übrigen Bereiche noch Entscheidungen zur künftigen Nutzung fallen müssen. Im städtebaulichen Kontext kann jedoch für den vorliegenden Änderungsbereich das im Folgenden erläuterte Konzept unabhängig entwickelt werden.

Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Hofstelle Große Lembeck (heute Wohnnutzung und Pferdehaltung) wird der überwiegende Hofbereich als Wohnbaufläche zur Verfügung gestellt. Hier erfolgt somit ein weiteres Angebot zu dem noch vorhandenen Grundstücksangebot im östlich angrenzenden Bebauungsplan „Holtmann“.

Der südliche Teil der geplanten Wohnbaufläche soll eine besondere Wohnnutzung (Wohnen mit Pferden) erhalten, so dass der südliche Änderungsbereich als Grünfläche dargestellt wird, auf dem künftig eine entsprechende Nutzung für Pferdehaltung (Reitbahn, Pferdeweide) erfolgen soll.

* Wolters Partner, Diskussionspapier für die alternative Entwicklung von drei Teilbereichen in Vadrup-Süd, Coesfeld, Mai 2006

3 Berücksichtigung der Ziele der Landesplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt für alle genannten drei Enklaven noch „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

Für den mittleren geschilderten Bereich wird aufgrund sich konkretisierender Nutzung die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, mit dem Darstellungsinhalt der im Folgenden erläuterten Zielplanung.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland stellt die Ortslage Westbevern-Vadруп aufgrund ihrer geringen Größenordnung nicht als Siedlungsbereich dar.

Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes wurde jedoch landesplanerisch bereits abgestimmt (Vermerk der Stadt Telgte vom 10.03.2006).

4 Landschaftsplanerische Vorgaben

Im Vorentwurf des Landschaftsplanes sind für den Änderungsbereich und das angrenzende Umfeld keine Festsetzungen benannt.

Laut LÖBF-Biotopkataster kommen im Änderungsbereich keine geschützten oder schützenswerten Biotopstrukturen vor.

5 Derzeitige Situation

Der überwiegende Teil im Süden des Änderungsbereiches stellt derzeit eine strukturlose Ackerfläche dar, die allerdings in eine Ortsbild prägende Umgebung eingebunden ist. Im Norden liegt der stattliche, Hof Große Lembeck (Wohnnutzung und Pferdehaltung), eingefasst durch wertvolle Baumsubstanz.

Auch der westlich der Umgehungsstraßenzufahrt angrenzende Bereich des Hofes Schulze Hobeling (– außerhalb des Änderungsbereiches –) bietet mit seinen Pferdekoppeln ein typisch dörfliches Bild.

Im Osten ist eine Einfamilienhausbebauung entstanden.

Die in Dammlage verlaufende L 588 im Süden stellt zwar eine deutliche Zäsur in der Landschaft dar, hat aber für die Ortsdurchfahrt Vadруп eine entscheidende Entlastung gebracht und somit zu einer Aufwertung des Dorfes geführt.

6 Änderungspunkte im Flächennutzungsplan

Die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte entsprechen den im Flächennutzungsplan eingetragenen Ziffern:

Änderungspunkt 1

- Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“

In der dargestellten Wohnbaufläche soll im wesentlichen der Hof Große Lembeck mit seinem Grün Umfeld erhalten bleiben, aber pla-

nungsrechtliche Möglichkeiten der Wohnnutzung gegebenenfalls mit ergänzenden Dienstleistungseinrichtungen erhalten.

Westlich und östlich der Hofstelle wurde in einer Machbarkeitsstudie die Abrundung mit zwei Wohngruppen untersucht.

Südlich der Hofstelle soll – wie bereits erwähnt – eine besondere Wohnform, das „Wohnen mit Pferden“ in Zusammenhang mit der südlich angrenzenden Grünfläche (Weide) ermöglicht werden.

Änderungspunkt 2

- Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“ – Zweckbestimmung „Pferdeweide“.

Hier ist eine der dörflichen Situation angemessene Gestaltung einer Pferdeweide vorgesehen, die die Darstellung als Grünfläche enthält.

7 Sonstige Belange

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung werden Ausführungen zu den folgenden weiteren Belangen erforderlich:

7.1 Erschließung

Die Erschließung erfolgt von der westlich des Änderungsbereiches verlaufenden Zufahrtsstraße zwischen Grevener Straße und Umgehungsstraße über den Wirtschaftsweg, der nach Süden die Umgehungsstraße unterquert.

7.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Der in 300 m Entfernung gelegene Bahnhof Vadrup bietet optimale Anbindung an die Oberzentren Münster und Osnabrück.

Eine allgemeine Busanbindung besteht für den Ortsteil Vadrup nicht, jedoch existiert ein Anrufliniendienst.

7.3 Natur und Landschaft

Die Gestaltung der Grünfläche kann optimal im Sinne einer typischen Dorfrandgrünfläche (Pferdeweide) mit ergänzenden Baumgruppen erfolgen. Zudem ist ein dicht bepflanzter Sichtschutzwall zum südlichen Rand zur Umgehungsstraße vorgesehen.

Detaillierte Aussagen über den derzeitigen Zustand und zu erwartende Auswirkungen der Planung sind im Umweltbericht dokumentiert.

Der Umfang des Eingriffs wird auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Änderungsbereiche ist durch erweiterungsfähige Netze (Strom, Gas, Wasser) der Stadtwerke ETO gesi-

chert.

Für die Niederschlags- und Schmutzwasserbeseitigung ist auf der Ebene der Bauleitplanung ein Entwässerungskonzept erstellt worden, dass die Entwässerung des Niederschlagswassers in einer neu anzulegende Rückhaltemulde im Plangebiet vorsieht. Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Übergabeschacht in der Straße „Am Eschkamp“ zuzuführen.

7.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Am östlichen Rande des Änderungsbereiches verläuft ein eingetragenes Gewässer (Nr. 1025) und ein nicht eingetragenes Gewässer liegt südlich der Hofstelle.

7.6 Altlasten

Aufgrund früherer oder derzeitiger Nutzungen sind keine Altlasten bzw. Altstandorte bekannt und nicht zu vermuten.

7.7 Immissionsschutz

Für den Änderungsbereich liegen Gutachten hinsichtlich Verkehrslärm der Umgehungsstraße / L 588 und der Bahnlinie Herne – Hamburg sowie Geruchsgutachten hinsichtlich möglicher landwirtschaftlicher Immissionen vor.

Die Verkehrslärmimmissionen und Geruchsmissionen erfordern Maßnahmen, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

7.8 Belange des Denkmalschutzes

Belange des Denkmalschutzes sind im vorliegenden Änderungsbereich betroffen. Ein nördlich der Hofstelle Große Lembeck gelegener Bildstock ist als Denkmal geschützt. Im Falle von Veränderungen ist die Denkmalbehörde einzuschalten.

Im Falle von kulturhistorisch interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

8 Umweltbericht

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

8.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden.

Für eine 9,9 ha große Fläche im Süden der Ortslage Vadrup ist die Änderung des Flächennutzungsplans vorgesehen.

Diese 51. Änderung des Flächennutzungsplans beinhaltet folgende, unter Pkt. 6 aufgeführte Änderungspunkte:

- Änderungspunkt 1

Aus bisheriger „Fläche für die Landwirtschaft“ soll gem. einer Machbarkeitsstudie im nördlichen Teil künftig die Entwicklung von „Wohnbaufläche“ erfolgen.

- Änderungspunkt 2

Für die südliche „Fläche für die Landwirtschaft“ ist die Änderung in „Grünfläche (Pferdeweide)“ vorgesehen.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).
Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.
Landschafts- und Ortsbild	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

Die auf den genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.

**8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum
Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Derzeitiger Umweltzustand		
Schutzgut	Änderungspunkt 1 Landwirtschaft in Wohnen	Änderungspunkt 2 Landwirtschaft in Grünfläche
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Im Norden und Nordosten erstrecken sich die Siedlungsbereiche Vadrups, für die der Immissionschutz (Gerüche und Lärm) zu gewährleisten ist. - Randbereiche entlang der Umgehungsstraße sind durch Verkehrslärm vorbelastet. 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Im Änderungsbereich liegt die Hofstelle Große Lembeck, die nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung für Wohnen und Pferdehaltung genutzt wird. 	-
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Im nördlichen Zentrum befindet sich die Hofanlage Große Lembeck mit alten Gebäudestrukturen und prägnantem altem Baumbestand. Umgeben wird sie von landwirtschaftlichen Hofstellen (überwiegend Grünland), einem Hofeich mit angrenzendem Fichtenwäldchen und einem von Erlen gesäumte Graben. Die Strukturen weisen ein hohes Lebensraumpotential für Steinkäuze und Fledermäuse auf. 	<ul style="list-style-type: none"> - Der direkt nördlich an die neue Umgehungsstraße angrenzende Änderungsbereich wird von Ackerflächen dominiert. In den Randbereichen finden sich Saumstrukturen sowie am östlichen Rand Abschnitte des wenig strukturierten Gewässer Nr. 1025 und einige Gehölzstrukturen.
Boden¹	<ul style="list-style-type: none"> - Schwarzer bis graubrauner Plaggenesch mit mittlerer Qualität als Pflanzenstandort, großflächiges Vorkommen in der Nähe von Ortschaften, hoher Wasserdurchlässigkeit, mittlerer Speicher- und Reglerfunktion. Unterbrechung der natürlichen Bodenentwicklung im Bereich der Umgehungsstraße und der Hofstelle. - Schutzwürdiger Boden (Archivfunktion 3) mit Beeinträchtigungen durch intensive Landwirtschaft und Bau der Umgehungsstraße. 	
Wasser	<p>Am östlichen Rand des Plangebietes verläuft ein eingetragenes Gewässer (Nr. 1025) und am nördlichen Rand liegen Abschnitte eines nicht eingetragenen Gewässers im Plangebiet.</p> <p>Das Grundwasser steht bei 0,5-1,0 m unter Flur.</p> <p>Keine Vorkommen von Wasserschutzgebieten.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> - Nahe der Hofstelle gelegener, anthropogen ausgeprägter Teich mit Graben. 	-
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Dominierend Offenlandflächen mit Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete mit lufthygienischer Bedeutung für angrenzende Siedlungsbereiche. - Alte Bäume mit Bedeutung für Frischluftproduktion - Vorbelastungen bestehen infolge versiegelter Flächen und verkehrlicher Emissionen entlang der Umgehungsstraße und der Bahnlinie (Hamburg – Herne) 	
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Vorkommen geschützter Arten oder Flächen bekannt. - Alter Gehölzbestand mit hoher ökologischer Bedeutung im Bereich der Hofstelle 	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Vorkommen geschützter Arten oder Flächen bekannt

Derzeitiger Umweltzustand		
Schutzgut	Änderungspunkt 1 Landwirtschaft in Wohnen	Änderungspunkt 2 Landwirtschaft in Grünfläche
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsbild mit typischen Strukturen dörflicher Siedlungsrandlage - Durch die in Dammlage geführte Umgehungsstraße wird das Landschaftsbild von weiterer Umgebung abgeschnitten. 	
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Historische Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen (Plaggen) 	
	<ul style="list-style-type: none"> - Am Rand des nördlichen Änderungsbereiches befindet sich ein Bildstock, der als Denkmal geschützt ist. 	-
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenbearbeitung und Nutzung führen zu Veränderungen der natürlichen Bodengenese und der historischen Nutzungsform 	
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands		
Bei Durchführung der Planung	<p>Bei Betrachtung der Auswirkungen ist die Berücksichtigung der konkreten Planung (parallel aufgestellter Bebauungsplan) erforderlich. Demnach sollen im Bereich der Wohnbaufläche großflächige Wohneinheiten mit geringer GRZ realisiert werden. Die Hofstelle mit angrenzenden Grünlandflächen soll für Wohnnutzung und Pferdehaltung durch die Änderung gesichert werden.</p>	
	<p>Mit geänderter Darstellung ist nicht mit Beeinträchtigungen auf den Menschen zu rechnen. Immissionsschutz ist für den Bestand und neu dargestellten Bereich auf der Ebene der Bebauungsplanung zu gewährleisten.</p> <p>Mit der geänderten Darstellung wird ein Eingriff in einen wertvollen Biotopkomplex (Schutzgüter Biototypen Tiere und Pflanzen, Arten und Biotopschutz) theoretisch möglich, ist im Rahmen der konkreten Planung jedoch nicht vorgesehen.</p> <p>In das Schutzgut Boden wird planungsrechtlich ein Eingriff durch Versiegelung und Überbauung vorbereitet, der auf der Bebauungsplanebene differenziert wird (In der konkreten Planung wird nur ein geringer Anteil mit niedriger GRZ versiegelt)</p> <p>Keine Inanspruchnahme von Wasserschutzgebieten, Möglichkeit der Niederschlagsversickerung auf Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung prüfen.</p>	<p>Mit geänderter Darstellung ist nicht mit Beeinträchtigungen auf den Menschen zu rechnen. Immissionsschutz ist für Bestand und neu dargestellten Bereich auf der Ebene der Bebauungsplanung zu gewährleisten.</p> <p>Geringe Eingriffsintensität aufgrund bestehender Ackernutzung in Schutzgüter Biototypen Tiere und Pflanzen, Arten und Biotopschutz. Mit Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Pferdeweide und Reitbahn wird ein Eingriff in den Boden in Zusammenhang mit der Reitbahn zulässig.</p> <p>Keine Inanspruchnahme von Wasserschutzgebieten, Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung oder bestehende Gewässer werden mit Änderung nicht beeinträchtigt.</p>

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands		
Schutzgut	Änderungspunkt 1 Landwirtschaft in Wohnen	Änderungspunkt 2 Landwirtschaft in Grünfläche
	<p>Geringfügige Ausdehnung des beeinträchtigten Klimas besiedelter Bereiche.</p> <p>Mit der Änderung ist ein Heranrücken der Wohnnutzung an die Umgehungsstraße möglich. Die daraus resultierende Veränderung des Ortsrandbildes wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt (Entsprechend der konkreten Planung ist die Ausbildung eines vielfältigen, dörflichen Ortsrandes vorgesehen).</p> <p>Hinsichtlich Kultur- und Sachgüter ist die Inanspruchnahme eines Bodens mit Archivfunktion zu nennen.</p> <p>Mit Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Bildstocks ist nicht zu rechnen.</p>	<p>Mit Darstellung positive Entwicklung des Klimas, da Grünland i.A. bessere luftklimatische Bilanz als Acker.</p> <p>Möglichkeiten der Veränderung des Ortsrandbildes sind vielfältig. Die konkrete Planung sieht eine Eingrünung und den dörflichen Strukturen angepasste Durchgrünung vor.</p> <p>Sicherung des kulturhistorisch nennenswerten Bodens mit Archivfunktion, da langfristig keine großflächige Überbauung.</p>
Bei Nicht-Durchführung der Planung	Keine weitere Überbauung und somit keine Inanspruchnahme des Bodens (Archivfunktion) sondern Weiterführung der intensiven ackerbaulichen Nutzung und den daraus resultierenden Beeinträchtigungen.	Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung – ökologisches Entwicklungspotential von nachrangiger Bedeutung.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen		
	Potentielle Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung gem. BNatSchG werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bilanziert und ggfls. festgelegt. Aufgrund der schützenswerten Bodenfunktion ist hier insbesondere ein sensibler Umgang mit dem Schutzgut zu beachten.	

8.3 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 51. Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Teil eines schutzwürdigen Bodens überplant.

Unter Berücksichtigung nachfolgender Punkte verbleiben voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen, da

- auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein sensibler Umgang mit dem Schutzgut Boden und den hochwertigen Biotopstrukturen vorgesehen ist,
- eine attraktive strukturreiche Durchgrünung zu einer attraktiven Ortsrandgestaltung geplant ist und
- das nach Realisierung der Planung kein Biotopwertdefizit verbleibt (Aufgrund der vorgesehenen intensiven Durch- und Eingrünung kann das Bebauungsplanvorhaben im Plangebiet ausgeglichen werden).

8.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit de-

nen die gleichen Ziele erreicht werden können, sind einerseits aufgrund der speziellen Situation der Erweiterung bestehender Nutzungen (Pferdehaltung im Bereich Große Lembeck mit Wohnen) nicht gegeben. Andererseits kann dem Hof nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung eine Abrundung mit Einfamilienhäusern angeboten werden, nachdem im letzten, östlich angrenzenden Baugebiet Holtmann in absehbarer Zeit für Vadrup kein Angebot mehr besteht.

8.5 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlichen Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands im Plangebiet und der angrenzenden Umgebung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Mit den Änderungspunkten sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist für den Bereich, in dem künftig Wohnnutzung vorgesehen ist, Emissionsschutz zu gewährleisten. Die Frage des Ausgleichs ist bereits plangebietsintern geklärt, so dass auch diesbezüglich keine externen Überwachungsmaßnahmen erforderlich werden.

8.6 Zusammenfassung

Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Hofstelle Große Lembeck wird der Änderungsbereich für Wohnen und Pferdehaltung genutzt.

In dem 9,9 ha großen Änderungsbereich ist für den südlichen Teil im Rahmen eines Bebauungsplans nun die Entwicklung von großen Wohneinheiten mit angrenzender Pferdeweide vorgesehen („Wohnen an der Weide“).

Im nördlichen Teil wird für den Hof Große Lembeck als weitere Abrundung eine Wohnbaufläche angeboten.

In der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung werden die künftigen Nutzungen und Ziele mit den folgenden Änderungen planungsrechtlich vorbereitet:

1. Änderungspunkt: „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“
2. Änderungspunkt: „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“ (Pferdeweide).

Hinsichtlich der Umweltbelange ist insbesondere auf einen schutzwürdigen Boden (historisch genutzter Plaggenesch = Archivfunktion), einem hochwertigen Biotopkomplex im Bereich der Hofstelle und die besondere Lage am dörflichen Ortsrand hinzuweisen.

Zudem ist auf der Ebene der Bebauungsplanung der Immissionschutz für die geplante Wohnnutzung sicherzustellen.

Da mit der vorgesehenen Planung eine dörfliche Struktur geschaffen werden soll, wird die Eingriffsintensität (geringer Anteil an überbauter Fläche, intensive Ein- und Durchgrünung, Erhalt der Strukturen im Bereich der Hofstelle) für alle Schutzgüter gering gehalten. Die Eingriffsintensität wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Aufgrund des hohen Anteils an Grünflächen und Eingrünungen wird das Vorhaben innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Es entstehen keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der genannten speziellen Situation nicht.

Coesfeld, im Februar 2010



WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld