



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass und Planungsvorhaben	3
1.2	Räumlicher Geltungsbereich und Planungsziel	3
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.4	Derzeitige Situation	4
<b>2</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2.1	Bauweise und Geschossigkeit	5
3.2.2	Grundflächenzahl	5
3.2.3	Überbaubare Flächen	5
3.2.4	Zahl der Wohneinheiten und Mindestgröße der Grundstücke	6
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	6
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Belange des Freiraums</b>	<b>7</b>
5.1	Grün- und Freiraumkonzept	7
5.1.1	Private Grünfläche	7
5.1.2	Anpflanzgebote	7
5.2	Eingriffsregelung	8
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>
6.1	Gas-, Strom,- und Wasserversorgung	8
6.2	Abwasserentsorgung	8
6.3	Wasserwirtschaftliche Belange	9
6.4	Abfallentsorgung	9
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Altlasten / Altstandorte</b>	<b>10</b>
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz / Archäologie</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>
10.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	10
10.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	12
10.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	13
10.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen – Eingriffsregelung	15
10.5	Beschreibung der unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen	16
10.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
10.7	Zusätzliche Angaben	16
10.8	Zusammenfassung	17
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>18</b>

## Anhang

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Pflanzliste

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Planungsanlass und Planungsvorhaben**

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 05.02.2009 die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, um im Ortsteil Westbevern-Vadrup Wohnbauflächen planungsrechtlich zu entwickeln.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich und Planungsziel**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 5,49 ha große Fläche südlich der Ortslage Vadrup mit der Hofstelle Große Lembeck im Norden und der im Süden verlaufenden Umgehungsstraße im Zuge der L 588, dem Zubringer zu dieser Umgehungsstraße im Westen und dem Neubaugebiet Holtmann im Osten.

Ziel der Planung ist es, im nördlichen Teil des Plangebietes Wohnbaugrundstücke zu entwickeln. Der südliche Teil des Plangebietes soll als Freiraum/Pferdeweide erhalten werden.

### **1.3 Planungsrechtliche Vorgaben**

#### **• Flächennutzungsplan**

Mit dem Bau der Umgehungsstraße südlich der Ortslage Vadrup im Zuge der L 588 sind zwischen der ehemaligen Ortsdurchfahrt Greverner 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 das Plangebiet südlich des Hofes Große Lembeck. Für diesen Bereich hat sich die im Folgenden erläuterte Planung konkretisiert, während für die übrigen Bereiche noch Entscheidungen fallen müssen. Im städtebaulichen Kontext kann jedoch das vorliegende Projekt unabhängig entwickelt werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Telgte stellt für den Planbereich – wie für alle drei Enklaven – noch „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Somit wird für den Bebauungsplan eine Flächennutzungsplanänderung erforderlich, mit dem Darstellungsinhalt der im Folgenden erläuterten Zielplanung.

Der Regionalplan – Teilabschnitt Münsterland – stellt die Ortslage Westbevern-Vadrup aufgrund ihrer geringen Größenordnung nicht als Siedlungsbereich dar.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wurde landesplanerisch bereits abgestimmt (Vermerk vom 13.03.2006) und die Änderung des Flächennutzungsplanes bereits eingeleitet. Somit wird

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

der Bebauungsplan aus den Darstellungen des zu ändernden Flächennutzungsplanes entwickelt.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für den Bereich des Plangebietes liegt kein Landschaftsplan vor. Geschützte oder schützenswerte Biotope kommen im Plangebiet laut Biotopkataster des LANUV nicht vor.

- **Angrenzende Bebauungspläne**

Im Norden begrenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Vadруп-Mitte“ das Plangebiet und im Osten schließt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Holtmann“, der das zeitlich letzte Angebot für Einfamilienhäuser in Vadруп aufzeigt, an das Plangebiet an.

#### **1.4 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet liegt in einer agrarisch genutzten, flachwelligen Landschaft. Der stattliche Hof „Große Lembeck“ (Wohnnutzung und Pferdehaltung) bietet mit seiner Einfassung aus wertvoller alter Baumsubstanz ein dorftypisches Bild, das durch die umgebenden Agrarflächen und den westlich angrenzenden Bereich des Hofes Schulze Hobeling mit seinen Pferdekoppeln weitergeführt wird.

Im Osten ist eine Einfamilienhausbebauung entstanden. Im Süden bildet die in Dammlage verlaufende neue L 588, die für das Dorf eine entscheidende Entlastung gebracht hat, eine deutliche Zäsur in der Landschaft.

Das Plangebiet selber umfasst einen rund 5,5 ha großen Ausschnitt, der aus einer Ackerfläche sowie einem kurzen Gewässerabschnitt im Osten gebildet wird.

## **2 Städtebauliches Konzept**

Das Planungskonzept zeigt südlich der Hofstelle Große Lembeck Grundstücke für ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung mit Grundstücksgrößen von mind. 600 qm. Die direkt südlich an die Wohngrundstücke angrenzende Pferdeweide bietet beste Voraussetzungen für die Verbindung von Wohnnutzung und Reitsport. Nördlich der geplanten Wohnbebauung verläuft eine kleine Erschließungsstraße, angebunden an den Wirtschaftsweg, der von der Zufahrtsstraße zur L 588 abzweigt. Entlang der L 588 ist die Errichtung eines Sichtschutzwalls vorgesehen.

Das Plangebiet wird über eine Fußweganbindung auch nach Osten an den bestehenden Wirtschaftsweg angebunden.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der geplanten Nutzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen etc.) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um die angestrebte wohnbauliche Entwicklung mit hoher Qualität zu sichern und insbesondere das mit diesen Nutzungen verbundene erhöhte Verkehrsaufkommen in der eng bemessenen Erschließungsstraße des Gebietes zu vermeiden.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit**

Für die geplante Wohnbebauung wird insgesamt eine bauordnungsrechtlich maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 62,50 m bzw. 63,50 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das vorhandene Geländeniveau einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 9,50 m. Damit wird optisch die angrenzende Bebauung Holtmann aufgegriffen. Um ein ein- bis einhalbgeschossiges Erscheinungsbild der Baukörper zu sichern, wird darüber hinaus die Traufhöhe mit 57,50 m bzw. 58,50 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe bezogen auf das derzeitige Geländeniveau von ca. 4,50 m. Als Traufhöhe gilt dabei der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

##### **3.2.2 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird mit GRZ 0,3 festgesetzt – reduziert gemäß zulässiger Obergrenze lt. BauNVO aufgrund der dörflichen Situation und der besonderen Wohnform.

Außerdem ist die sonst zulässige Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze u.ä. ausgeschlossen. Mit Bezug auf die geplante Mindestgröße der Grundstücke ist diese Reduzierung auch im Hinblick auf die angestrebte möglichst geringe Flächenversiegelung vertretbar.

##### **3.2.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen mit ausreichendem Spielraum für die Bauherren großzügig gefasst.

Die Zulässigkeit von Garagen / Carports wird auf die überbaubaren Flächen beschränkt, um die Randzonen der Grundstücke von diesen Anlagen freizuhalten.

### **3.2.4 Zahl der Wohneinheiten und Mindestgröße der Grundstücke**

Im Hinblick auf das dörfliche Umfeld soll im Plangebiet eine Bebauung geringer Dichte entstehen. Festgesetzt wird daher die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei einer Mindestgrundstücksgröße von 600 qm.

### **3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Abgesehen von der festgesetzten ortsbildgemäßen Dachneigung und Dachform beziehen sich die weiteren baugestalterischen Festsetzungen gem. § 86 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB auf wenige städtebaulich wirksame Elemente:

Festsetzungen werden zur Dachform, zu Materialien und Farben der Außenwandflächen und Dacheindeckungen sowie Grundstückseinfriedigungen getroffen, um ein homogenes Erscheinungsbild des kleinen Wohnquartiers auch im Hinblick auf den Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander zu erreichen.

## **4 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt von der westlich des Plangebietes verlaufenden Zufahrtsstraße zwischen Grevener Straße und Umgehungsstraße über den nach Süden die Umgehungsstraße unterquerenden Wirtschaftsweg, der weiter nach Süden zur vorhandenen Reitanlage führt. Für die geplante Wohnbebauung und die Reitanlage sind zwei getrennte Zufahrten von diesem Wirtschaftsweg aus vorgesehen.

Die Erschließungsstraße mit einer Gesamtbreite von 5,00 m für Begegnungsverkehr endet in einem Wendeplatz (Durchmesser 20,00 m ausreichend für alle Ver- und Entsorgungsfahrzeuge).

Stellplätze werden jeweils auf den eigenen, sehr großen Grundstücken nachgewiesen, so dass der Straßenraum nicht zur Verfügung gestellt werden muss. Da keine Veranstaltungen in der privaten Anlage stattfinden, ist kein zusätzliches Parkplatzangebot vorzuhalten.

Eine durchlässige Fuß- und Radwegverbindung weiter in Richtung Osten ist gesichert. Für Notfälle soll diese auch als Überfahrt genutzt werden können.

#### **• Öffentlicher Personennahverkehr**

Der in 300 m Entfernung gelegene Bahnhof Vadrup an der Strecke Herne – Hamburg bietet optimale Anbindungen an die Ortszentren Münster und Osnabrück. Eine Busanbindung ist für den Ortsteil Vadrup nicht vorhanden, jedoch existiert ein Anrufliniendienst.

## **5 Belange des Freiraums**

### **5.1 Grün- und Freiraumkonzept**

Die zwischen der alten landwirtschaftlichen Hofstelle und der neuen Umgehungsstraße gelegene Ackerfläche bildet den südlichen Abschluss der Ortslage Vadrup. Mit dem Bebauungsplan soll ein dem dörflichen Charakter der Ortslage entsprechendes Areal entwickelt werden, das von den visuellen Wirkungen der angrenzenden Umgehungsstraße weitestgehend unbeeinflusst ist und die Möglichkeit bietet, Pferde wohnungsnah unterzustellen. Für das Freiraumkonzept bedeutet dies, dass neben großen Grundstücken mit geringem Versiegelungsgrad auch eine große Auslaufläche für die Tiere und nach Süden eine wirksame Eingrünung mit Geländemodellierung vorgesehen wird. Als Sichtschutz ist ein breiter Wall Richtung L 588 vorgesehen.

#### **5.1.1 Private Grünfläche**

Der größte Teil des Bebauungsplanes wird als „Private Grünfläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Weide“ festgesetzt.

Im südlichen Randbereich ist eine Fläche für Aufschüttungen festgesetzt, um hier die Anlage eines Sichtschutzwalls zu realisieren. Die maximale Höhe des Walls wird auf 58.60 m ü.NHN festgesetzt, das entspricht einem Höhenunterschied von ca. 6,0 m zum Plangebiet und etwa 3,0 m zur südlichen Landesstraße.

Als Auffüllmaterial zur Erstellung des Lärmschutzwalls ist ausschließlich Bodenmaterial und Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98), das als natürliches, nicht nachteilig verändertes Locker- oder Festgestein beim Tief- und Erdbau ausgehoben oder abgetragen wurde, zu verwenden. Entgegen der Angaben in der DIN 19731 (Punkt 6.1) darf der Anteil an bodenfremden mineralischen Bestandteilen nicht größer als 2 Vol. % sein. Die Kantenlänge darf hier 63 mm (Mittelstein) nicht überschreiten.

#### **5.1.2 Anpflanzgebote**

Zur landschafts- und ortsbildgemäßen Eingrünung Richtung Umgehungsstraße ist das Plangebiet nach Osten und teilweise auch nach Westen durch Flächen zur Anpflanzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB einzugrünen. Nach Süden zur Umgehungsstraße wird die Pflanzung auf einer Breite von bis zu 20 m auf dem Wall angelegt. Die Anpflanzflächen sind mit bodenständigen Gehölzen vollständig zu bepflanzen. Arten und Mindestpflanzqualität sind einer Pflanzliste, in der die für das Gebiet bodenständigen Arten aufgeführt sind, zu entnehmen (vgl. Anhang).

## 5.2 Eingriffsregelung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 18ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 21 BNatSchG i.v.m. § 1a BauGB zu bewerten und entsprechend auszugleichen ist.

Aufgrund der vorherigen intensiven ackerbaulichen Nutzung, der lockeren Bebauung und des hohen Anteils an „Privater Grünfläche“ und bepflanzter Fläche wird der Eingriff in Natur und Landschaft mit der Realisierung des Vorhabens und den festgesetzten Grünmaßnahmen intern ausgeglichen (siehe Anhang Eingriffs- und Ausgleichsbilanz).

## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Gas-, Strom,- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke ETO über die vorhandenen Netze. Für die Löschwasserversorgung müssen 800 L/min für eine Einsatzdauer von zwei Stunden zur Verfügung stehen.

### 6.2 Abwasserentsorgung

Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet sieht eine Entwässerung im Trennsystem vor.

- **Schmutzwasser**

Anfallendes Schmutzwasser ist dem öffentlichen Übergabeschacht in der Straße „Am Eschkamp“ zuzuführen.

- **Regenwasser**

Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet zurückgehalten und soll gedrosselt in das Gewässer 1025 eingeleitet werden. Die erforderlichen Flächen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers (sog. Trockenmulde) sind im Südosten des Plangebietes als „Fläche für Versorgungsanlagen / für die Abwasserbeseitigung“ mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Die Unterhaltung des Rückhaltebeckens ist von dem östlich verlaufenden Wirtschaftsweg durch ein Geh- und Fahrrecht planungsrechtlich gesichert. Für die Trassenführung der erforderlichen Kanäle für die Entsorgung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist teilweise die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen erforderlich. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Flächen wird hier ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Telgte festgesetzt.

### 6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Am östlichen Rand fließt das Gewässer 1025. Zum Schutz der ökologischen Funktion wird dieses gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als „Wasserfläche“ gesichert. Zudem wird entlang des östlichen Gewässers eine 5 m breite „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt.

### 6.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch eine private Entsorgungsfirma.

## 7 Immissionsschutz

Für das Planverfahren kann auf die Ergebnisse der Immissionsgutachten aus früheren Planverfahren zurückgegriffen werden, die soweit erforderlich aktualisiert wurden.

- **Straßenverkehr / Schienenverkehr**

Für das Plangebiet besteht lt. vorliegendem Gutachten\* eine Immissionsbelastung durch Verkehrslärm der Umgehungsstraße L 588 und der Bahnlinie Herne - Hamburg. Als Ergebnis ist festzustellen, dass für die geplante Wohnbebauung der Lärmpegelbereich II gilt. Der maßgebliche Außenlärmpegel liegt zwischen 56 bis 61 dB.

Zur Minderung der festgestellten Überschreitung ist passiver Lärmschutz in Form von Lärmschutzfenstern der Klasse 2 ausreichend. Diese entsprechen den üblichen Anforderungen an den Wärmeschutz. Zur Gewährleistung der Nachtruhe werden für die Fenster von schutzwürdigen Schlafräumen, die zur Lärmquelle hin ausgerichtet sind, schallgedämmte, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen empfohlen.

- **Landwirtschaftliche Immissionen**

Zur Ermittlung der Geruchssituation im Plangebiet wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Geruchsimmisionsprognose nach den Vorgaben der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) erstellt. Um sicherzustellen, dass sowohl die Belange der zukünftigen Anwohner als auch die der betroffenen Landwirte berücksichtigt werden, wurden bei den Berechnungen die Planungen der Tierhaltungsbetriebe im Umfeld der geplanten Bebauung berücksichtigt.

Im Ergebnis zeigt sich, dass in dem Bereich der geplanten Bebauung mit Gerüchen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist. Für die geplanten Wohnbauflächen wurden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 11 % und 17 % der Jahresstunden als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. Es ist bei der Auslegung der GIRL übliche Praxis im begründeten

\* Schalltechnisches Gutachten Richters + Hüls, Ahaus, Nov. 2004, ergänzt 02.03.2007

\*\* Geruchsimmisionsprognose Nr. 4109209, Uppenkamp + Partner, Ahaus, Januar 2010

Einzelfall Zwischenwerte festzulegen. Ein typisches Beispiel für den ländlichen Raum ist der Übergang vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung. In Abhängigkeit vom Einzelfall ist hier nicht zwingend die Einhaltung des Immissionswertes für Wohngebiete von 0,10 (10 %) gefordert. Nach den Auslegungshinweisen zur GIRL können in solchen Fällen Zwischenwerte bis 0,15 (15%) zur Beurteilung herangezogen werden. Dies entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete von  $IW = 0,15$ .

Für die im Osten des Plangebietes gelegenen Flächen, die einer Geruchsbelastung von mehr als 15% der Jahresstunden unterliegen, wurden daher von einer wohnbaulichen Entwicklung abgesehen.

## **8 Altlasten / Altstandorte**

Im Plangebiet sind aufgrund früherer und derzeitiger Nutzung keine Altlasten bzw. Altstandorte bekannt bzw. nicht zu vermuten.

## **9 Denkmalschutz / Archäologie**

Belange des Denkmalschutzes sind im Planbereich nicht betroffen. Das nächstgelegene Baudenkmal im Umfeld des Plangebietes befindet sich an der Grevener Straße und wird von der Planung ebenfalls nicht berührt. Im Falle von kulturgeschichtlich interessanten Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzes zu beachten.

## **10 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.

### **10.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele**

Am südlichen Rand der Ortslage Vadrup ist die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel, Wohnen mit direkt angrenzender Pferdehaltung zu kombinieren, geplant.

Auf einem zwischen derzeitigem Siedlungsrand und neuer Umgehungsstraße (L 588) gelegenen rund 5,5 ha großen Gebiet ist daher im nördlichen Bereich die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ und im südlichen Bereich die großflächige Entwicklung einer Weide mit umgebenden Eingrünungen vorgesehen. Im Wohngebiet werden Wohnbaugrundstücke mit bis zu 600 qm entstehen, die im Rahmen der vorgegebenen Baugrenzen bis zu 30 % überbaut bzw. befestigt werden dürfen – eine Überschreitung für Nebenanlagen wird ausgeschlossen.

Aus geruchlichen Immissionsschutzgründen wird am östlichen Rand keine Wohnbebauung festgesetzt.

Erschlossen werden die Wohngrundstücke über eine nördliche, 5,0 m breite Straße mit Wendeanlage, die nach Westen eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bietet. Die Niederschlagsentwässerung erfolgt im Plangebiet über Ableitung in eine östliche Mulde. Schmutzwasser wird durch Anschluss an die bestehende Kanalisation abgeleitet.

Um eine wirksame Abgrenzung zur südlichen Umgehungsstraße zu integrieren, wird am südlichen Rand eine rund 20 m breite Anpflanzfläche mit einer Höhe von bis zu 6,00 m über Plangebiet / 3,0 m über Umgehungsstraße als Wall angelegt.

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

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Zu beachten sind die Verkehrsemissionen aus den umliegenden Straßen sowie die Geruchsimmissionen hinsichtlich der umliegenden Hofstellen.  Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) vorgegeben.
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.

Umweltschutzziele	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p> <p>Grundlage zu Aussagen des Denkmalschutzes – Bestand im Plangebiet sowie im Hinblick auf Sichtbeziehungen – sind das DSchGNW sowie das Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Telgte, Stand 2007.</p>

## 10.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 1: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Norden und Nordosten erstrecken sich die Siedlungsbereiche Vadrups, für die ebenso wie für die geplante Wohnnutzung Immissionsschutz zu gewährleisten ist.</li> <li>- Die nördlich außerhalb liegende Hofstelle Große Lembeck wird nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung für Wohnen und Pferdehaltung und gegebenenfalls ergänzende Dienstleistung genutzt.</li> <li>- Beeinträchtigungen bestehen durch verkehrliche Immissionen bis zu 60 - 70 m entlang der Umgehungsstraße (L 588).</li> <li>- Hinsichtlich bestehender Geruchsmissionen wurde gutachterlich<sup>1</sup> festgestellt, dass in dem Bereich der geplanten Bebauung mit Gerüchen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist. Für die geplanten Wohnbauflächen wurden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 11 % und 17 % der Jahresstunden als Gesamtbelastung unter Berücksichtigung der tierartspezifischen Gewichtungsfaktoren ermittelt. In Bereichen über 15 % Belastung wurde von einer Wohnbebauung abgesehen.</li> </ul>	<p>Hoch</p> <p>Mittel</p>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das direkt nördlich an die neue Umgehungsstraße angrenzende Plangebiet wird von Ackerflächen dominiert.</li> <li>- In den Randbereichen finden sich Gewässer- und Saumstrukturen.</li> <li>- Am östlichen Rand befinden sich eine kleine Gebüschgruppe und ein prägnanter Einzelbaum.</li> <li>- Umfeld Zu den bedeutsamen Strukturen im Umfeld gehört die Hofstelle „Große Lembeck“, in deren Umfeld prägnante Bäume (Eichen, Linden) sowie Grünlandflächen (Pferdeweide), ein Hofteich mit angrenzendem Fichtenwäldchen und dem von Erlen gesäumten Graben vorkommen. Dieser Komplex aus verschiedenen Biotopen weist ein hohes Lebensraumpotenzial für Steinkäuze und Fledermäuse auf.</li> </ul>	<p>Nachrangig</p> <p>Mittel</p> <p>Mittel</p> <p>Mittel bis hoch</p>
<b>Boden<sup>2,3</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet liegt im Bereich des Münsterländer Kreide-Beckens. Die Böden haben sich aus Niederterrassenablagerungen der Ems entwickelt.</li> <li>- Der Boden im Plangebiet wird aus anthropogen geformtem Plaggenesch gebildet, der großflächig in der Nähe von Ortschaften vorkommt und mittlere Qualitäten als Pflanzenstandort aufweist. Er hat eine hohe Wasserdurchlässigkeit und eine mittlere Funktion als Speicher- und Regler für Nähr- aber auch Schadstoffe.</li> <li>- Die im Zuge der historischen Kulturlandschaft aufgetragene Mutterbodenschicht beträgt 0,6-0,8 m. Die darunter gelegenen Böden sind aus Fein- bis Mittelsanden mit untergeordneten Anteilen aus Schluff- und Kiesanteilen.</li> <li>- Laut Bodenkarte ist der Boden als schutzwürdiger Boden (Archivfunktion 3) einzustufen. Beeinträchtigungen bestehen durch intensive Landwirtschaft und den Bau der Umgehungsstraße.</li> </ul>	<p>Hoch</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
<b>Gewässer</b> <sup>2,3,4</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein eingetragenes Gewässer 1025 verläuft in tiefem Einschnitt. Lediglich vereinzelt wird es von Gehölzen gesäumt, der Uferbereich ist durch die angrenzende Straße bzw. die ackerbauliche Nutzung eingeschränkt.</li> <li>- Wie aus dem Bodengutachten hervorgeht, steht das Grundwasser zwischen 1,6-2,6 m unter GOK an. Der Boden weist mittlere Durchlässigkeitsbeiwerte auf.</li> <li>- Keine Vorkommen von Wasserschutzgebieten</li> </ul>	<p>Mittel</p> <p>Mittel bis hoch</p> <p>Nachrangig</p>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Offenlandfläche fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet mit lufthygienischer Bedeutung für die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche.</li> <li>- Vorbelastungen bestehen durch versiegelte Flächen und insbesondere Luftschadstoffe entlang der Umgehungsstraße.</li> </ul>	Mittel
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geschützte Arten sind für das Plangebiet im Fundortkataster nicht angegeben oder wurden während der Momentaufnahme der Kartierung nicht gesichtet.</li> <li>- Das Areal bietet aufgrund der vorkommenden Strukturen (Offenland in Verbindung mit Alten Gebäuden und Bäumen) ein hohes Lebensraumpotenzial für höhlenbewohnende Arten in Siedlungsnähe wie z.B. Steinkäuze und Fledermäuse.</li> <li>- Durch die südliche Umgehungsstraße ist eine direkte Anbindung an die freie Landschaft nicht mehr gegeben und für Offenlandbrüter ist das Gebiet durch Ansitzmöglichkeiten nahe der nördlichen Hofstelle oder an der Umgehungsstraße weniger attraktiv.</li> </ul>	<p>Im Plangebiet voraussichtlich</p> <p>Umfeld ggf. hoch</p>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Bild der Landschaft wird von typischen Strukturen dörflicher Siedlungsrandlage (Agrarflächen, Höfe mit prägenden Gehölzen) geprägt.</li> <li>- Die Ackerfläche (das Plangebiet) bildet eine der dörflichen Kulturlandschaft zugehörigen, aber strukturarmen Ausschnitt dieser Landschaft.</li> </ul>	Mittel bis hoch
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kulturhistorische Bedeutung weist die Ackerfläche (Eschboden, als Zeugnis landwirtschaftlich historischer Nutzung) auf.</li> <li>- Das nächstgelegene Baudenkmal im Umfeld des Plangebietes befindet sich an der Grevener Straße und wird von der Planung ebenfalls nicht berührt.</li> </ul>	Hoch
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenbearbeitung und Nutzung führen zu Veränderungen der natürlichen Bodengeneese und der historischen Nutzungsform des Bodens.</li> </ul>	Mittel bis hoch

<sup>1</sup> Geruchsimmissionsprognose Nr. 4109209, Uppenkamp + Partner, Ahaus, Januar 2010

<sup>2</sup> Geologischer Dienst NRW: Bodenkarte L 3912 Lengerich 1:50:000,  
Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden, CD-ROM, 2005

<sup>3</sup> Roxeler Baustoffprüfstelle: Geotechnischer Bericht Nr. 030885-06, Erschließung „Wohnen an der Weide“ Westbevern Vadrup, Roxel, 04.12.2006.

<sup>4</sup> Eckermann-Ingenieurbüro: Entwässerungstechnische Maßnahmen zur Erschließung „Wohnen an der Weide“ in Westbevern Vadrup, Nottuln, 21.01.2007.

### 10.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

#### • Bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung ist von einer Beibehaltung der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Besonderes Entwicklungspotenzial ökologisch hochwertiger Strukturen ist im Plangebiet nicht gegeben.

Tabelle 2: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auf die geplante Wohnnutzung wirken lt. vorliegendem Lärmgutachten<sup>1</sup> geringe Emissionen, die durch passive Maßnahmen reduziert werden könnten.</li> <li>- Hinsichtlich geruchlich negativer Wirkungen ist in Abhängigkeit vom Einzelfall die Einhaltung der Immissionswerte laut GIRL nicht zwingend gefordert. Nach den Auslegungshinweisen zur GIRL können in solchen Fällen Zwischenwerte bis 0,15 (15%) zur Beurteilung herangezogen werden. Dies entspricht dem Immissionswert für Dorfgebiete von IW= 0,15. Für die im Osten des Plangebietes gelegenen Flächen, die einer Geruchsbelastung von mehr als 15% der Jahresstunden unterliegen, wurde zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von wohnbaulichen Entwicklungen abgesehen.</li> </ul> <p>Es werden <b>keine erheblich nachteiligen</b> Beeinträchtigungen für vorhandene Wohnnutzungen vorbereitet – künftige Wohnnutzungen müssen mit hinnehmbaren geruchlichen Belastungen rechnen.</p>
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung werden Ackerflächen mit geringer ökologischer Bedeutung in Anspruch genommen.</li> <li>- Strukturierung der Fläche durch hohen Anteil an Anpflanzungen.</li> </ul> <p>Es werden <b>keine erheblich nachteiligen</b> Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die im Norden bestehenden hochwertigen Biotopstrukturen im Bereich der Hofstelle Große Lembeck werden nicht in Anspruch genommen.</li> <li>- Mit der Realisierung der dörflichen Strukturen aus Grünländern erfolgt eine Ergänzung und Erweiterung der Lebensraumstrukturen.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden nach derzeitigem Kenntnisstand <b>keine Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG</b> vorbereitet.</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit den Festsetzungen werden Überbauung und Versiegelung von Boden im Bereich der geplanten Wohnnutzung und der Erschließungsstraße zulässig. Beeinträchtigung verringert sich der insgesamt geringe Anteil der Wohnbaufläche sowie die geringe GRZ (30%) aus. Der überwiegende Teil der Fläche wird als Grünfläche genutzt. Im Rahmen städtebaulicher Nutzung stellt das Vorhaben eine geringst mögliche Eingriffsintensität in das Schutzgut dar.</li> <li>- Mit der Errichtung des Walls entlang der Umgehungsstraße und der Regenmulde wird die natürliche Entwicklung des anstehenden Bodens erheblich nachteilig beeinträchtigt. Mit der plangebietsintern reduzierten Flächennutzung (Acker in Grünland), durch die der interne Ausgleich geschaffen wird, erfolgt auch eine Aufwertung des anstehenden Bodens. So verbleiben nach Aufwertung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Boden.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen</b> Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.</p>
Gewässer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Inanspruchnahme von Bereichen über Wasserschutzgebieten</li> <li>- Erhalt und Integration der Gewässer</li> <li>- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser wird im Plangebiet zurückgehalten und gedrosselt in das Gewässer 1025 eingeleitet.</li> </ul> <p>Somit werden <b>keine erheblichen</b> Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Gewässer vorbereitet.</p>
Lufthygiene und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch Bebauung und Versiegelung erfolgt kleinflächig eine nachteilige Entwicklung der klimaaktiven Offenlandflächen. Da aber gleichzeitig großflächig eine große Rasenfläche und eine Strukturierung mit Gehölzen erfolgt, wird die bestehende Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet mit Bedeutung für den lufthygienischen Ausgleich nördlich angrenzender Siedlungsbereiche von der Umgehungsstraße abgegrenzt und nicht beeinträchtigt.</li> </ul> <p>Es werden <b>keine erheblich nachteiligen</b> Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene vorbereitet.</p>

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit den vorgesehenen dörflichen Strukturen im Plangebiet erfolgt eine der Umgebung angepasste Nutzung.</li> <li>- Aufgrund der festgesetzten Pflanzfläche werden visuelle Wirkungen in das Plangebiet reduziert.</li> <li>- Das Erleben des dörflichen Landschaftsbildes nach Süden wird hingegen mit der hohen Aufwaltung und Anpflanzung unterbunden.</li> </ul> <p>Es werden <b>keine erheblich nachteiligen</b> Beeinträchtigungen auf das Schutzgut des Landschaftsbildes vorbereitet.</p>
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von Boden mit Archivfunktion (vgl. Schutzgut Boden).</li> <li>- Visuell wird das Baudenkmal bereits durch die Umgehungsstraße beeinträchtigt. Darüberhinausgehende Beeinträchtigung durch das Vorhaben werden auf das kulturhistorisch interessante Baudenkmal an der Grevener Straße nicht vorbereitet, da mit der Planung eine den dörflichen Strukturen angepasste Nutzung erfolgt.</li> </ul> <p>Mit der Realisierung entsteht ein <b>nachhaltiger, aber flächenmäßig geringer Eingriff</b> in das Schutzgut.</p>
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung werden keine Wirkungsgefüge, die über die normalen Wirkungen zwischen den Schutzgütern hinausgehen, nachteilig beeinträchtigt.</li> </ul>

<sup>1</sup> Schalltechnisches Gutachten Richters + Hüls, Ahaus, Nov. 2004, ergänzt 02.03.2007

#### 10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen – Eingriffsregelung

- **Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen**

Mit der zurückhaltenden städtebaulichen Entwicklung werden Eingriffe vermieden bzw. verringert.

- Mit dem Erhalt der Gewässer werden vermeidbare Eingriffe unterlassen.
- Eingriffsvermindernd wirken sich die festgesetzte Grundstücksgröße mit reduzierter GRZ (0,3) aus.
- Zur Vermeidung von erheblich nachteiligen Geruchsmissionen ist am östlichen Rand des Plangebietes keine wohnbauliche Nutzung ausgewiesen.
- Der schutzwürdige Boden wird teilweise über die festgesetzte Grünlandnutzung künftig einer geringeren Nutzung unterliegen, als im Rahmen der derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung.
- Durch die breiten Anpflanzungen werden nachteilige Wirkungen auf den Menschen gemindert und ein – wenn auch durch angrenzenden anthropogene Nutzungen beeinträchtigtes – strukturreiches Biotop geschaffen.
- Mit Realisierung des Vorhabens wird eine Zersiedlung der freien Landschaft vermieden. Vorhandene technische und soziale Infrastruktureinrichtungen der Ortslage werden genutzt.

- **Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund der vormals bestehenden intensiven ackerbaulichen Nutzung, der zurückhaltenden städtebaulichen Überplanung im Plangebiet sowie den beschriebenen Grünmaßnahmen wird der durch die Bebauung und Versiegelung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft intern ausgeglichen.

### **10.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, da:

- ein überwiegend sensibler Umgang mit dem hochwertigen Schutzgut Boden vorgesehen ist und keine hochwertigen Biotopstrukturen vorkommen / in Anspruch genommen werden,
- keine Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG vorbereitet werden,
- der Ausgleich des Eingriffs durch Vermeidungs-, Verringerungs- und Eingrünungsmaßnahmen plangebietsintern erreicht wird.

### **10.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen 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.

### **10.7 Zusätzliche Angaben**

- **Datenerfassung**

Die Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung. Zusätzlich wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt und im weiteren Verfahren werden die Ergebnisse eines Bodengutachtens in die Planung integriert.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von der Stadt zu überwachen. Hierin

wird sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

### **10.8 Zusammenfassung**

Nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung wird die Hofstelle Große Lembeck nördlich des Plangebietes für Wohnen und Pferdehaltung und ggf. ergänzender Dienstleistung genutzt. Zwischen der Hofstelle und der Umgehungsstraße (L 588) ist die Entwicklung einer 5,5 ha großen Fläche mit Wohngrundstücken und zugeordneter Grünfläche mit der Zweckbindung „Weide“ vorgesehen. Zum visuellen Schutz zwischen Wohnnutzung und Umgehungsstraße ist ein bis zu 6 m hoher und 20 m breiter Wall mit dichter Bepflanzung vorgesehen.

Im Wohngebiet werden mind. 600 qm große Wohnbaugrundstücke entstehen, die im Rahmen der vorgegebenen Baugrenzen bis zu 30 % überbaut bzw. versiegelt werden dürfen, die Niederschlagsentwässerung erfolgt über eine flache Mulde im östlichen Teil des Plangebietes.

Hinsichtlich der Umweltbelange ist insbesondere auf den schutzwürdigen Boden (historisch genutzter Plaggenesch = Archivfunktion), die besondere Lage am dörflichen Ortsrand, den Immissionsschutz sowie den Schutz vor geruchlichen Belastungen des Menschen hinzuweisen.

Durch den festgesetzten geringen Versiegelungsgrad, die Entwicklung von Acker in Grünland und die umgebenden Anpflanzfestsetzungen wird der mit der Planung vorbereitete Eingriff plangebietsintern ausgeglichen und der Eingriff in den schutzwürdigen Boden gemindert.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche liegen außerhalb der Wohnnutzungen. Zum Schutz des Menschen vor geruchlichen Immissionen steht der östliche Teil des Plangebietes nicht für Wohnnutzung zur Verfügung.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund der genannten speziellen Situation nicht. Mit unvorhersehbaren Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

## 11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	5,47 ha	-	100,0 %
davon:			
Allgemeines Wohngebiet	1,45 ha	-	26,5 %
Private Grünflächen	3,54 ha	-	64,8 %
Fläche für die Ver- und Entsorgung	0,16 ha	-	2,9 %
Öffentliche Verkehrsfläche	0,21 ha	-	3,9 %
Wasserfläche	0,04 ha	-	0,7 %
Fläche für die Wasserwirtschaft	0,07 ha	-	1,2 %

Coesfeld, im Mai 2010

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf\* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

\* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), Warendorf 2006

Tabelle 1: Derzeitiger Zustand im Plangebiet							
Biotopkürzel	Code-Nr.	Biototyp	Bewertungsparameter				
			Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
HA0	3.1	Ackerflächen	53.890,00	0,30	1,00	0,30	16.167,00
BD0	8.1	Hecke*	150,00	2,40	-0,40	2,00	300,00
FNO/KA0	7.1 / 7.2	Bedingt naturnaher Graben mit Ufersaum**	640,00	2,00	1,00	2,00	1.280,00
Summe G2			54.680,00				17.747,00

\* Korrekturfaktor 2,4 Punkte – 0,4 Punkte aufgrund der geringen Strukturierung der Hecke

\*\* Biotopwert 2,0 als Mittelwert aus 7.1:0,5 Punkte und 7.2: 3,5 Punkte.

Tabelle 2: Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes							
Code-Nr.	Biototyp	Bewertungsparameter					
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert	
Wohnen (GRZ 0,3) Überschreitung nicht zulässig		14.500,00				3.161,00	
1.1	Versiegelte Flächen	4.986,00	0,00	1,00	0,00	0,00	
4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	9.570,00	0,30	1,00	0,30	2.871,00	
4.4	Hecke (Anpflanzung)*	580,00	0,50	1,00	0,50	290,00	
Öffentliche Verkehrsfläche		2.130,00				0,00	
1.1	Versiegelte Fläche	2.130,00	0,00	1,00	0,00	0,00	
Private Grünfläche		35.420,00				13.067,00	
3.2	Intensivgrünland**	27.370,00	0,35	1,00	0,35	9.579,50	
2.2	Straßenböschung mit Gehölzfläche***	7.750,00	0,45	1,00	0,45	3.487,50	
4.4	Hecke (Anpflanzung)*	300,00	0,70	1,00	0,70	210,00	
Fläche für Ver- und Entsorgung		1.560,00				546,00	
3.2	Rückhaltegraben, Grünlandmulde 30 cm tief, temporär Wasser führend	1.560,00	0,35	1,00	0,35	546,00	
Wasserfläche		390,00				780,00	
7.1 / 7.2	Bedingt naturnaher Graben****	390,00	2,00	1,00	2,00	780,00	
Fläche für die Wasserwirtschaft		680,00				476,00	
5.1	Brache	680,00	0,70	1,00	0,70	476,00	
Summe G2			54.680,00			18.030,00	

\* Schmale Eingrünung entlang der Grundstücke - Biotopwert 0,5

\*\* Mittelwert aus intensiv anthropogen genutzten Flächen (Acker / Garten 0,3 Punkte) und Fettweide (0,4 Punkte)

\*\*\* Böschungshecke unter Berücksichtigung der positiv zu wertenden Flächendimension und der negativen Wallhöhe insgesamt 0,45 Biotopwertpunkte

\*\*\*\* Biotopwert 2,0 als Mittelwert aus 7.1:0,5 Punkte und 7.2: 3,5 Punkte.

\*\*\*\*\* Hecke Bewertung gem. Bestand

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz			
D (in Punkten/qm) = G2 - G1	18.030,0	- 17.747,0	= 283,0
<b>Biotopwertüberschuss</b>	<b>283</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>	

## Pflanzliste

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten

### Bäume I. Ordnung – LHEI, 1xv, 100-150

<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	–	Silberweide
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde

### Bäume II. Ordnung – LHEI, 1xv, 100-150

<i>Betula pendula</i>	–	Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Malus sylvestris</i>	–	Wilder Apfel
<i>Prunus padus</i>	–	Traubenkirsche
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	–	Wilder Birnbaum
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere

### Sträucher – LSTR, 1xv, MW, 50-80

<i>Acer campestre</i>	–	Feldahorn
<i>Corylus avellana</i>	–	Hasel
<i>Cornus mas</i>	–	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	–	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	–	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	–	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Salix aurita*</i>	–	Ohrweide
<i>Salix caprea*</i>	–	Salweide
<i>Salix cinerea*</i>	–	Aschweide

- \* nur in Bereichen mit hohem Grundwasser oder in  
Gewässernähe anzupflanzen