

**Bebauungsplan Nr. 140**  
**„Östlich Erlenweg“**

Begründung  
– Vorentwurf –

---

Verfahrensstand §§ 3(1) / 4(1) BauGB

Stadt Coesfeld

Vorabzug Stand 28.04.2016

|           |  |           |                           |
|-----------|--|-----------|---------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>   | <b>4</b>  | <b>Inhaltsverzeichnis</b> |
| 1.1       | Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich   | 4         |                           |
| 1.2       | Planungsanlass und Planungsziel  | 4         |                           |
| 1.3       | Derzeitige Situation   | 4         |                           |
| 1.4       | Planungsrechtliche Vorgaben  | 5         |                           |
| <b>2</b>  | <b>Städtebauliche Konzeption</b>   | <b>5</b>  |                           |
| <b>3</b>  | <b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>   | <b>6</b>  |                           |
| 3.1       | Art der baulichen Nutzung  | 6         |                           |
| 3.2       | Maß der baulichen Nutzung  | 6         |                           |
| 3.2.1     | Baukörperhöhen, Geschossigkeit und Bauweise  | 6         |                           |
| 3.2.2     | Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl /<br>Baumassenzahl  | 7         |                           |
| 3.3       | Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien   | 7         |                           |
| 3.4       | Maximal zulässige Zahl der Wohnungen   | 7         |                           |
| 3.5       | Bauliche Gestaltung  | 8         |                           |
| <b>4</b>  | <b>Erschließung</b>  | <b>9</b>  |                           |
| 4.1       | Rad- und Fußwegenetz   | 9         |                           |
| 4.2       | Ruhender Verkehr   | 10        |                           |
| 4.3       | Öffentlicher Personennahverkehr  | 10        |                           |
| <b>5</b>  | <b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>   | <b>10</b> |                           |
| 5.1       | Grünkonzept  | 10        |                           |
| 5.2       | Festsetzungen zur Grüngestaltung   | 10        |                           |
| 5.3       | Eingriffsregelung  | 10        |                           |
| 5.4       | Biotop- und Artenschutz  | 11        |                           |
| 5.5       | Wasserwirtschaftliche Belange  | 14        |                           |
| 5.6       | Forstliche Belange   | 15        |                           |
| <b>6</b>  | <b>Ver- und Entsorgung</b>   | <b>15</b> |                           |
| 6.1       | Strom, Gas, Wasser   | 15        |                           |
| 6.2       | Abwasserentsorgung   | 16        |                           |
| <b>7</b>  | <b>Altlasten und Kampfmittel</b>   | <b>16</b> |                           |
| <b>8</b>  | <b>Immissionsschutz</b>  | <b>16</b> |                           |
| <b>9</b>  | <b>Denkmalschutz</b>   | <b>17</b> |                           |
| <b>10</b> | <b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>  | <b>17</b> |                           |
| <b>11</b> | <b>Flächenbilanz</b>   | <b>17</b> |                           |
| <b>12</b> | <b>Umweltbericht</b>   | <b>17</b> |                           |
| 12.1      | Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele   | 17        |                           |
| 12.2      | Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und<br>Auswirkung bei Durchführung der Planung           | 19        |                           |
| 12.3      | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei<br>Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) | 23        |                           |

|      |   |    |
|------|---|----|
| 12.4 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 23 |
| 12.5 | Anderweitige Planungsmöglichkeiten  | 24 |
| 12.6 | Zusätzliche Angaben   | 24 |
| 12.7 | Zusammenfassung   | 24 |

## **Anhang**

### **Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung**

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 „Östlich Erlenweg“ gefasst.

Das ca. 1,79 ha große Plangebiet befindet sich im Süden der Ortslage Coesfeld. Es wird begrenzt durch:

- den Erlenweg im Westen,
- den Kalksbecker Bach im Norden
- eine Parallele zur Straße „Am Ächterott“ im Abstand von rund 240 im Süden,
- eine Parallele zum Erlenweg im Abstand von ca. 65 m im Osten.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Die Stadt Coesfeld hat in den letzten Jahren versucht, die Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung durch eine verstärkte Innenentwicklung zu decken. Dabei wurde auf Ebene der Bauleitplanung sowohl die Umwandlung ehemals gewerblich genutzter Flächen als auch die Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche vorbereitet

Um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbauflächen zu gewährleisten und weiterhin ein ausreichendes Angebot an verfügbaren Bauplätzen vorhalten zu können, hat die Stadt Coesfeld beschlossen, mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am Siedlungsrand zu schaffen.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet liegt im Süden der Ortslage Coesfeld - zwischen der Bundesstraße 525 und dem Gewerbegebiet an der Boschstraße. Es wird derzeit intensiv-landwirtschaftlich genutzt.

Während in westlicher und südlicher Richtung eine Wohnbebauung bzw. ein Gewerbegebiet anschließt, beginnt in nördliche Richtung, im Anschluss an die B 525 die Stadtlage von Coesfeld.

In östlicher Richtung findet sich im Übergang zur freien Landschaft im Abstand von ca. 100 m eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze besteht entlang des Erlenwegs eine Baumreihe aus Birken.

Südöstlich des Plangebietes liegt auch ein naturnah gestaltetes und mit Gehölzen umgebendes Regenrückhaltebecken (RRB), das vom

Tüskenbach durchflossen wird. Der Abfluss des Tüskenbachs aus dem RRB ist verrohrt und verläuft aus südöstlicher in nordwestliche Richtung querend das Plangebiet.

#### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland stellt das Plangebiet als „Freiraum“ (Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche) dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt die Flächen im Plangebiet sowie die östlich daran angrenzenden Flächen als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Westlich des Plangebietes trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung als „Wohnbaufläche“, südlich angrenzend und nordwestlich als „gewerbliche Baufläche“.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan (LP) „Rorup“ in seiner Fassung von Oktober 2004 vor. Für das Plangebiet wird das Entwicklungsziel der „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Gemäß Erläuterung ist der Entwicklungsraum durch eine intensive ackerbauliche Nutzung charakterisiert und soll durch geeignete Maßnahmen sinnvoll zu einer vielfältigen, beziehungsreichen Landschaft ausgebaut werden.

Mit Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seinen Außengrenzen zurück.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) mit räumlich-funktionalem Bezug LSG „Roruper Mark“ (LSG-4009-0003) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

Der Flächennutzungsplan der Stadt (vgl. nebenstehende Abb.) stellt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird der Flächennutzungsplan entsprechend dem im Folgenden begründeten Planungsziel im Parallelverfahren geändert.

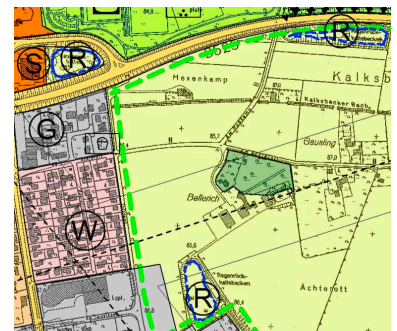


Abb.: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld, einschl. dem räumlichen Geltungsbereich des LP „Rorup“ (gestrichelte, grüne Linie).

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Innerhalb des Plangebietes soll auf den Flächen südlich der Straße „Am Ächterott“ in Ergänzung der Bebauungsstrukturen westlich des Erlenwegs eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in zwei Baureihen entwickelt werden. In Fortführung der bestehenden Bebauung ist eine zum Erlenweg giebelständige 1 ½ bis 2 - geschossige Bebauung mit Satteldächern vorgesehen.

Die Erschließung der geplanten Bebauung erfolgt jeweils gebündelt für vier Grundstücke durch kurze Erschließungsstraßen ausgehend vom Erlenweg. Dadurch wird es möglich, auf direkte Grundstückszufahrten vom Erlenweg vollständig zu verzichten, wodurch die bestehenden Birkenreihe am Erlenweg weitgehend erhalten werden kann. Durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden ergeben sich im Plangebiet gute Voraussetzungen zur Nutzung regenerativer Energien

Nördlich der Straße „Am Ächterott“ ist die Anordnung eines Regenrückhaltebeckens vorgesehen, um das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser verträglich abzuleiten.

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

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

Die Bauflächen im Plangebiet werden - entsprechend dem oben formulierten Planungsziel – 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 Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen, um innerhalb des Quartieres eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen.

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

##### **3.2.1 Baukörperhöhen, Geschossigkeit und Bauweise**

Wie oben beschrieben, ist es Ziel des Bebauungsplanes eine Bebauungsstruktur zu sichern, die an die vorhandene Bebauung am Erlenweg anknüpft. Von daher wird im Plangebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung mit einer ergänzenden Regelung der First- und Traufhöhen festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird in Anlehnung an die bestehende Bebauung begrenzt. Da die Flächen im Plangebiet aufgrund der Rahmenbedingungen der Entwässerungsplanung leicht aufgehöhht werden müssen (siehe Pkt. 6.2), wird die zulässige Firsthöhe im Bebauungsplan bezogen auf die jeweils der Erschließung dienende öffentliche Verkehrsfläche (in Meter über NHN) festgesetzt. Unter Berücksichtigung des grundsätzlich in südlicher Richtung ansteigenden Geländeneiveaus wird eine maximale Firsthöhe von 95,00 m ü. NHN im Norden bis zu 96,20 m ü. NHN im Süden des Plangebietes festgesetzt. Bezogen auf die Höhenlage der Erschließungsstraße entspricht dies einer tatsächlichen Firsthöhe von ca. 9,50 m, mit der die Gebäudehöhe der angrenzenden Bebauung aufgenommen wird.

In gleicher Weise erfolgt die Festsetzung der zulässigen Traufhöhen. Die Bebauung soll eine Traufhöhe von 4,50 m – bezogen auf das Höhenniveau der Erschließungsstraße – nicht unterschreiten und eine Höhe von 6,0 m nicht überschreiten. Damit können im Plangebiet sowohl Wohngebäude mit einer eineinhalb-geschossigen Fassadenansicht als auch mit einer zweigeschossigen Fassadenansicht errichtet werden. Die Traufhöhen sind im Bebauungsplan ebenfalls in Meter über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt dabei der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl**

Die Grundflächenzahl (GFZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximal zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Die Einhaltung der Obergrenzen gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die Geschossflächenzahl ist in jedem Fall auch ohne Festsetzung der Geschossflächenzahl gewährleistet.

### **3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien**

Für das Plangebiet wird entsprechend dem städtebaulichen Konzept eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen definieren die Lage der beiden geplanten Baureihen, wobei überbaubaren Flächen jeweils gruppenweise zusammengefasste Baufelder bilden, um eine möglichst hohe Flexibilität für die spätere Bebauung zu sichern.

Die überbaubaren Flächen halten bei einer gleichbleibenden Tiefe von 14 m im Westen einen Abstand von ca. 7 m zum Erlenweg und jeweils 3 m zu den internen Erschließungsstraßen ein.

### **3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen**

Für das Plangebiet wird, festgesetzt, dass je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung sollen eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in dem eng be-

grenzten öffentliche Straßenraum des Erlenwegs und der inneren Erschließungsstraßen vermieden werden.

### **3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Um die Gartenzonen der Wohngebäude von der Nutzung durch Garagen freizuhalten, wird festgesetzt, dass diese nur in den überbaubaren Flächen oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind.

### **3.6 Bauliche Gestaltung**

Die Bebauung im Plangebiet definiert künftig den Ortsrand von Coesfeld in diesem Teilbereich.

Ziel der Planung ist es daher, ein Quartier zu entwickeln, das durch eine einheitliche Gestaltung einen eigenen Charakter erhält, und sich in das bestehende Ortsbild, das durch eine homogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet ist, einfügt.

Um dieses Ziel planungsrechtlich zu sichern, werden für das geplante Quartier daher gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB getroffen. Die wesentlichen Regelungsinhalte sind dabei die Außenwandmaterialien und -farben, Material und Farbigkeit der Dacheindeckung, Dachneigung Dachaufbauten und Firstrichtung. Im Hinblick auf den Übergang von privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum werden darüber hinaus Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen getroffen.

Für die Bebauung wird in Anlehnung an die bestehenden Siedlungsstrukturen am Erlenweg eine giebelständige Bebauung mit Satteldächern ( $25^{\circ}$  –  $40^{\circ}$ ) vorgesehen.

Einerseits wird damit die bestehende Ausrichtung der Bebauung am Erlenweg aufgenommen, auf der anderen Seite eine im Hinblick auf die Nutzung von solarenergetischen Potenzialen optimale Ausrichtung der Dachflächen festgelegt.

Um einen Ausbau der Dächer oberhalb des 1. Obergeschoss zu vermeiden, sind Dachgauben / Dachaufbauten oberhalb des 1. Obergeschosses unzulässig. Darüber hinaus müssen Dacheinschnitte und Dachaufbauten mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudekante entfernt sein und der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen, um zu vermeiden, dass die Dachflächen in ihrer gestalterischen Wirkung hinter den Dachaufbauten zurücktreten.

Im Sinne eines homogenen Gestaltungsbildes des geplanten Quartiers sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude in Fortführung der bestehenden Bebauung am Erlenweg mit Sicht- / Verblendmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche) zu gestalten. Hinsichtlich der Farbigkeit wird ein rot / rotbraunes Farbspektrum in Anlehnung an die RAL- Farben 3002 Karminrot, 3003 Rubinrot, 3004 Purpurrot, 3005



Weinrot und 3011 Braunrot festgesetzt.

Zur Akzentuierung des architektonischen Erscheinungsbildes können für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen je Gebäudeseite berechnet) auch andere Materialien verwendet werden.

Damit korrespondierend soll auch die Gestaltung der Dachflächen erfolgen. Hier wird das o.g. Farbspektrum mit nicht glänzender Oberfläche übernommen, wobei im Hinblick auf die bestehende Bebauung auch anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig sind. Abweichende Farbgebungen der Dacheindeckung sind im Zusammenhang mit der Anordnung von Anlagen für die Nutzung regenerativer Energien zulässig.

Zur Gestaltung des Übergangs von den privaten Grundstücken zum öffentlichen Straßenraum, wird festgesetzt, dass die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche mit dem für Coesfeld typischen Gestaltungselement der Buchenhecke herzustellen ist. Zäune sind nur hinter der Abpflanzung, von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar, in der Höhe der Heckenpflanzung zulässig.

Diese relativ eng gefassten Gestaltungsvorgaben sollen gewährleisten, dass sich das Quartier in seiner Außenwirkung zum Ortsrand hin in das bestehende Siedlungsbild einfügt.

#### **4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Erlenweg mit Anbindung an die Straße „Am Ächterott“ und im weiteren Verlauf an die Dülmener Straße .

Die Wohngebäude werden jeweils in Gruppen von 4 Häusern zusammengefasst durch Erschließungsstiche vom Erlenweg erschlossen. Durch die gebündelte Erschließung der Gebäude können Grundstückszufahrten vom Erlenweg aus vermieden werden, wodurch der Eingriff in die bestehende Baumreihe am Erlenweg so weit als möglich minimiert werden kann.

Entsprechend wird im Bebauungsplan entlang des Erlenwegs und der Straße „Am Ächterott“ ein „Zu- und Abfahrtsverbot“ festgesetzt.

Im Plangebiet selbst werden die öffentlichen Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 4,5 m – mit Aufweitungen an den Endpunkten – gestaltet.

Die Randzone des Erlenwegs wird in den Bebauungsplan mit einbezogen, um auf der östlichen Straßenseite unter Berücksichtigung des Baumbestandes ergänzende Stellplatzflächen für Besucher im öffentlichen Raum zu schaffen.

Die Verkehrsflächen der Straße „Am Ächterott“, die das Plangebiet in

West-Ost Richtung queren, werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert.

#### **4.1 Rad- und Fußwegenetz**

Das Plangebiet ist über den entlang des Erlenwegs straßenbegleitend auf der westlichen Straßenseite verlaufenden Fußweg für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer erschlossen.

#### **4.2 Ruhender Verkehr**

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

Eine ausreichende Zahl an Besucherstellplätzen wird im öffentlichen Straßenraum des Erlenwegs nachgewiesen. Zwischen den dort auf der östlichen Seite bestehenden Birken kann die erforderliche Zahl an Besucherstellplätzen nachgewiesen werden.

#### **4.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Über die auf der Dülmener Straße (Haltestelle Dieselstraße) verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden. Der Bahnhof Coesfeld befindet sich nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 1,8 km.

### **5 Natur und Landschaft / Freiraum**

#### **5.1 Grünkonzept/ Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Die im Westen am derzeitigen Siedlungsrand entlang des Erlenweges bestehenden Bäume (Birken) sollen in die Planung integriert werden.

Darüber hinaus wird am östlichen Rand des Plangebietes eine Überlaufmulde für das südöstlich angrenzende Regenrückhaltebecken festgesetzt. Nördlich der Straße „Am Ächterott“ erfolgt die Anlage eines RRB, welches zum Kalksbecker Bach hin mündet und im Anschluss daran in das bestehende Gewässerbett des Tüskenbach geleitet wird. Die für die Ausgestaltung der Gewässer benötigten Flächen werden als Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB planungsrechtlich gesichert.

#### **5.2 Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes sollten die am westlichen Rand des Plangebietes bestehenden Bäume (Birken) am Erlenweg erhalten bleiben.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (vgl. Anhang), welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern. Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes festgelegt.

### **5.3 Biotop- und Artenschutz**

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW\* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen werden hinsichtlich ihres Habitatpotenzials für planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten geprüft und Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume und die Arten gem. § 44 (1) BNatSchG prognostiziert.

#### **• Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet (ca. 1,79 ha) liegt im südlichen Bereich der Stadt Coesfeld zwischen der Bundesstraße 525 und dem Gewerbegebiet an der Boschstraße. Es wird im Norden unmittelbar durch den Kalksbecker Bach, im Westen durch den Erlenweg, in östlicher Richtung durch eine Parallele zum Erlenweg (Abstand ca. 65 m) und in südlicher Richtung durch eine Parallele zur Straße Am Ächterott (Abstand ca. 240 m) begrenzt.

Während in westliche und südliche Richtung eine Wohnbebauung bzw. ein Gewerbegebiet besteht, beginnt in nördliche Richtung, im Anschluss an die B 525, die Stadtlage von Coesfeld. In östliche Richtung ist noch ein Übergang in die freie Landschaft mit einigen Hoflaggen, einem Feldgehölz (Bellerich) sowie linienförmigen Gehölzstrukturen gegeben. Das Plangebiet selbst wird derzeit (Bestandsaufnahme: März 2016) intensiv-landwirtschaftlich, d.h. als Rapsacker genutzt, gleiches gilt für das östliche Umfeld. In südöstlicher Richtung besteht ein Regenrückhaltebecken, welches nahezu vollständig mit einem Gehölzsaum umgeben ist. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze steht eine Baumreihe aus Birken (*Betula pendula*).

\* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.



Abb.: Blick aus südl. Richtung in das Plangebiet mit bestehendem Baumbestand (Birken) am Erlenweg. März 2016.

- **potentielles Arteninventar**

Laut Abfrage des Fachinformationssystems\* (FIS) kommen im Bereich des Plangebietes, Messtischblatt 4009 (Quadrant 3) 33 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet bzw. im Umfeld vorkommenden Lebensraumtypen (Fließgewässer, Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Äcker, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Siedlungsbrachen, Gebäude, Stillgewässer) 11 Fledermaus- und 22 Vogelarten (s. Tab. 1). Amphibienarten sind gem. Fachinformationssystem nicht zu erwarten.

\* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen, 2014: Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. [www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt](http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt)

- **Vorkommen planungsrelevanter Arten**

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen durch Verkehrsbewegungen der lokalen Anwohner eingegrenzt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der potentiell zu erwartenden Arten nicht erfüllt werden. Darüber hinaus kann u.U. eine mögliche Betroffenheit der o.g. planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden, da mit Umsetzung des Planvorhabens keine ihrer essentiellen Habitate überplant werden.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 3 im Messtischblatt 4009, Stand: März 2016. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. WS = Wochenstube, WQ = Winterquartier, ZQ = Zwischenquartier. XX = Hauptvorkommen, X = Vorkommen, (X) = potentielles Vorkommen.

| Art                              | Status                | Erhaltungszustand | FlieG | KlGeheel | Aeck    | Saeu | Gaert | Gebaeu    | StillG |
|----------------------------------|-----------------------|-------------------|-------|----------|---------|------|-------|-----------|--------|
| Wissenschaftlicher Name          | Deutscher Name        | in NRW (ATL)      |       |          |         |      |       |           |        |
| <b>Säugetiere</b>                |                       |                   |       |          |         |      |       |           |        |
| <i>Eptesicus serotinus</i>       | Breitflügelfledermaus | Art vorhanden     | G-    | (X)      | X       |      | XX    | WS/WQ     | (X)    |
| <i>Myotis bechsteinii</i>        | Bechsteinfledermaus   | Art vorhanden     | S+    | (X)      | X       | (X)  | X     | (WQ)      | (X)    |
| <i>Myotis dasycneme</i>          | Teichfledermaus       | Art vorhanden     | G     | XX       | X       | (X)  | (X)   | WS/(WQ)   | XX     |
| <i>Myotis daubentonii</i>        | Wasserfledermaus      | Art vorhanden     | G     | X        | X       |      | X     | (WQ)      | XX     |
| <i>Myotis myotis</i>             | Großes Mausohr        | Art vorhanden     | U     | X        | X       | (X)  | (X)   | WS/WQ     |        |
| <i>Myotis mystacinus</i>         | Kleine Bartfledermaus | Art vorhanden     | G     | X        | XX      | (X)  | XX    | X/WS/WQ   |        |
| <i>Myotis nattereri</i>          | Fransenfledermaus     | Art vorhanden     | G     | X        | X       | (X)  | (X)   | X/WS/WQ   | X      |
| <i>Nyctalus leisleri</i>         | Kleinabendsegler      | Art vorhanden     | U     | X        | X/WS/WQ |      | X     | (WS)/(WQ) | X      |
| <i>Nyctalus noctula</i>          | Abendsegler           | Art vorhanden     | G     | (X)      | WS/WQ   | (X)  | (X)   | (WQ)      | (X)    |
| <i>Pipistrellus pipistrellus</i> | Zwergfledermaus       | Art vorhanden     | G     | (X)      | XX      |      | XX    | WS/WQ     | (X)    |
| <i>Plecotus auritus</i>          | Braunes Langohr       | Art vorhanden     | G     |          | X       | X    | X     | WS/(WQ)   | (X)    |
| <b>Vögel</b>                     |                       |                   |       |          |         |      |       |           |        |
| <i>Accipiter gentilis</i>        | Habicht               | sicher brütend    | G-    |          | X       | (X)  | X     |           |        |
| <i>Accipiter nisus</i>           | Sperber               | sicher brütend    | G     |          | X       | (X)  | X     | X         |        |
| <i>Alauda arvensis</i>           | Feldlerche            | sicher brütend    | U-    |          |         | XX   | X     |           |        |
| <i>Alcedo atthis</i>             | Eisvogel              | sicher brütend    | G     | XX       |         |      | (X)   |           | X      |
| <i>Anthus trivialis</i>          | Baumpieper            | sicher brütend    | U     |          | X       |      |       |           |        |
| <i>Asio otus</i>                 | Waldohreule           | sicher brütend    | U     |          | XX      | (X)  | X     |           |        |
| <i>Athene noctua</i>             | Steinkauz             | sicher brütend    | G-    |          | XX      | (X)  | X     | X         | X      |
| <i>Buteo buteo</i>               | Mäusebussard          | sicher brütend    | G     |          | X       | X    | X     |           |        |
| <i>Cuculus canorus</i>           | Kuckuck               | sicher brütend    | U-    | X        | X       |      | X     |           | X      |
| <i>Delichon urbica</i>           | Mehlschwalbe          | sicher brütend    | U     |          |         | (X)  | X     | X         | XX     |
| <i>Dryobates minor</i>           | Kleinspecht           | sicher brütend    | U     |          | X       |      | X     |           |        |
| <i>Dryocopus martius</i>         | Schwarzspecht         | sicher brütend    | G     |          | X       |      | X     |           |        |
| <i>Falco tinnunculus</i>         | Turmfalke             | sicher brütend    | G     |          | X       | X    | X     | X         | X      |
| <i>Gallinago gallinago</i>       | Bekassine             | rastend           | G     | (X)      |         |      |       |           | X      |
| <i>Hirundo rustica</i>           | Rauchschwalbe         | sicher brütend    | U     | X        |         | X    | X     | X         | XX     |
| <i>Luscinia megarhynchos</i>     | Nachtigall            | sicher brütend    | G     | (X)      | XX      |      | X     | X         | (X)    |
| <i>Passer montanus</i>           | Feldsperling          | sicher brütend    | U     |          | X       | X    | X     | X         | (X)    |
| <i>Perdix perdix</i>             | Rebhuhn               | sicher brütend    | S     |          |         | XX   | XX    | X         |        |
| <i>Scolopax rusticola</i>        | Waldschnepfe          | sicher brütend    | G     |          | X       |      |       |           |        |
| <i>Strix aluco</i>               | Waldkauz              | sicher brütend    | G     |          | X       |      | (X)   | X         | X      |
| <i>Tyto alba</i>                 | Schleiëreule          | sicher brütend    | G     | (X)      | X       | X    | XX    | X         | X      |
| <i>Vanellus vanellus</i>         | Kiebitz               | sicher brütend    | U-    | X        |         | XX   |       |           | X      |

In Bezug auf die theoretisch denkbaren **Fledermausarten** (vgl. Tab. 1) können Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG in vorliegendem Fall ausgeschlossen werden, da keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. essentiellen Nahrungshabitats im Plangebiet vorhanden sind. Die Ackerfläche könnte in dieser Hinsicht lediglich eine Funktion als nicht essentielles Nahrungshabitats darstellen und die im Westen vorhandenen Birken – sofern sie entsprechende Versteckmöglichkeiten aufweisen würden – eine Funktion als Sommerquartier. Gemäß der Bestandserfassung (März 2016) weisen die Birken jedoch keine Höhlungen, abstehende Rinde etc. auf, so dass eine Quartiersfunktion faktisch ausgeschlossen werden kann. Darüber hinaus werden die Bäume nach derzeitigem Kenntnisstand in die Planung integriert und bleiben erhalten.

Eine Betrachtung der Biotopstrukturen im Hinblick auf planungsrelevante **Vogelarten** führt zu dem Ergebnis, dass die Ackerfläche des Plangebietes – im Sinne einer worst-case-Betrachtung – eine Funktion als Teilnahrungshabitat z.B. für **Greifvogelarten** (Habicht, Sperber, Mäusebussard, Turmfalke) darstellen könnte. Teilnahrungshabitate übernehmen hier jedoch (bei der Größe des Plangebietes und den umliegenden, mindestens gleichwertigen Biotopstrukturen) keine essentiellen Funktionen. Die Ackerfläche ist für **Vogelarten des Offenlandes** (Feldlerche, Kiebitz, Rebhuhn) aufgrund der bestehenden bzw. angrenzenden Nutzungen und den damit verbundenen Vorbelastungen und Störungen als Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte nicht geeignet. Darüber hinaus scheint eine detailliertere Betrachtung der potentiellen Arten hier nicht erforderlich, da alle höherwertigen Biotopstrukturen, wie z.B. das in süd-östlicher Richtung angrenzende Regenrückhaltebecken mitsamt den umgebenden Gehölzstrukturen oder auch die Hofstelle „Bellerich“ außerhalb des Plangebietes liegen und daher von der Planung nicht unmittelbar im Sinne der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG betroffen sein werden. Durch die Anlage einer Überlaufmulde ist für an **Gewässer gebundene Arten** (Eisvogel, Rauch-/Mehlschwalbe wg. Nistmaterial) sogar eine Aufwertung des Lebensraumes nicht gänzlich auszuschließen.

- **Auswirkungsprognose**

Die Planung sieht vor, auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche, in unmittelbarer Umgebung zu einer bestehenden Wohnbebauung ein Wohngebiet gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB auszuweisen. Bei Umsetzung des Planvorhabens sind jedoch voraussichtlich keine essentiellen Lebensräume planungsrelevanter Fledermaus- bzw. Vogelarten betroffen, so dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind.

- **Maßnahmen**

Sollten mit der Umsetzung des Bebauungsplanes widererwartend Gehölzentnahmen (Fällungen, Rodungen) verbunden sein, sind diese zum Schutz europäischer Vogelarten („Allerweltsarten“) gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 eines jeden Jahres zulässig.

#### **5.4 Wasserwirtschaftliche Belange**

Südöstlich des Plangebietes besteht ein Regenrückhaltebecken (RRB), das vom Tüskenbach durchflossen wird. Der Abfluss des Tüskenbach aus dem RRB ist verrohrt und verläuft derzeit aus süd-östlicher in nordwestliche Richtung unterhalb des Plangebietes. Unmittelbar nördlich der Straße „Am Ächterott“ tritt der Tüskenbach auf der westlichen Seite des Erlenweg wieder an die Oberfläche und

entwässert in ein mit Steinschüttung versehenes Regelprofil in nördliche Richtung. Im Falle eines Überstaus des vorgenannten Beckens dient die Fläche zwischen Erlenweg, Kalksbecker Bach und der Hofstelle Bellerich als Überschwemmungsgebiet. Dieses Überschwemmungsgebiet wird aufgrund der Anlage des Baugebietes Bellerich verkleinert. Bei Umsetzung des Bebauungsplanes ist vorgesehen, die Verrohrung des Tüskenbach in Anpassung an das Erschließungskonzept zu verlegen. Darüberhinaus wird der Bau einer Flutmulde vorgeschlagen, welche den Überstau des Regenrückhaltebeckens zum Kalksbecker Bach kanalisiert. Die Leistungsfähigkeit beträgt 2.900 l/s. Nördlich des Regenrückhaltebeckens ist in dieser Mulde eine Furt vorgesehen, die die Erreichbarkeit der dahinterliegenden Flächen weiter gewährleistet. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Flächen im Bebauungsplan erfolgt durch die Festsetzung als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB.

Bac: hier sind im weiteren Verfahren Ausführungen zum Überflutungsschutz notwendig, u.a. ist die Festsetzung der Höhenlage der Erschließungsstraßen und der Höhenlage der östlichen Grundstücksgrenzen (noch zu ergänzen) zu begründen einschl. Hinweis auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens.

## 5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

## 5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage unmittelbar im Anschluss an bestehende Erschließungsstrukturen. Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung können daher genutzt werden. Die im Plangebiet geplanten Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Darüber hinaus erhalten die Dachflächen eine konsequente Südausrichtung, wodurch optimale Voraussetzungen für die Nutzung solarenergetischer Potenziale (Photovoltaik / Solarthermie) geschaffen werden.

Durch die Anlage einer Überlaufmulde für das Rückhaltebecken des Tüskenbachs entlang der Bebauung werden zudem weitere Vorkehrungen gegen die als Folge des Klimawandels gehäuft auftretende Starkregenereignisse im Plangebiet getroffen. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## 6 Ver- und Entsorgung

### 6.1 Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Plangebietes ist durch die Erweiterung der bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) vorgesehen.

## 6.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an das im Erlenweg bestehende ausreichend dimensionierte Kanalisationsnetz.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt entsprechend den Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz durch Einleitung in den Tüskenbach. Dabei darf der natürliche Abfluss aus der Fläche des Baugebietes Bellerich nach Anlage von Infrastruktur und Bebauung nicht erhöht werden. Aus diesem Grund ist das gesammelte Niederschlagswasser vor Einleitung in den Tüskenbach in einem Regenrückhaltebecken zurückzuhalten. Das Volumen des Regenrückhaltebeckens ist für ein hundertjähriges Regenereignis dimensioniert. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt 80 l/s. Die erforderlichen Flächen sind nördlich der Straße „Am Ächterott“ entsprechend gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB als „Flächen für die Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ festgesetzt.

## 7 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht bekannt der zu vermuten.

Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet ist nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch das Ordnungsamt der Stadt Coesfeld zu verständigen.

## 8 Immissionsschutz

Unmittelbar südlich des bestehenden Wohngebietes am Erlenweg grenzen die Flächen eines Baustoffhandels an. Diese sowie die direkt südlich „Am Tegelkamp“ gewerblich genutzten Flächen sind auf der Grundlage des § 34 BauGB bebaut. Ein Bebauungsplan besteht dort nicht. Da die im Plangebiet geplante Wohnbebauung nicht näher an die gewerblichen Nutzungen heranrückt als das bereits bestehende Wohngebiet, ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung Immissionskonflikte ausgelöst werden.

Darüber hinaus ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass durch die geplante Wohnbebauung Immissionskonflikte mit der bestehenden auf der Östlich des Änderungsbereichs

Hier sind nach Vorliegen von Gutachten Ausführungen bezüglich der neuen Gewerbefläche zu er-



befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Auf Basis der dort genehmigten Tierhaltungsplätze (160 Plätze für Rinderhaltung)

wird noch ergänzt nach abschließender Einschätzung oder Vorliegen Immissionsschutzgutachten

## **9 Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

## **10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung**

Maßnahmen der Bodenordnung sind zur Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich. Zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Coesfeld wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem Regelungen zur Erschließung des Plangebietes getroffen werden.

## **11 Flächenbilanz**

|                                    |         |   |        |
|------------------------------------|---------|---|--------|
| Gesamtfläche                       | 1,79 ha | – | 100 %  |
| davon:                             |         |   |        |
| – Allgemeines Wohngebiet           | 1,13 ha | – | 63,0 % |
| – Öffentliche Verkehrsfläche       | 0,18 ha | – | 10,0 % |
| – Flächen f.d. Wasserwirtschaft    | 0,38 ha | – | 20,0 % |
| – Flächen f.d. Ver- und Entsorgung | 0,11 ha | – | 6,0 %  |

## **12 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

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

#### **• Vorhaben**

Im südlichen Bereich der Stadt Coesfeld, zwischen der Bundesstraße 525 und dem Gewerbegebiet an der Boschstraße ist auf einer derzeit

landwirtschaftlich genutzten Fläche die Ausweisung eines rund 1,79 ha großen Wohngebietes beabsichtigt.

Das Plangebiet wird im Norden unmittelbar durch den Kalksbecker Bach, im Westen durch den Erlenweg, in östlicher Richtung durch eine Parallele zum Erlenweg (Abstand ca. 65 m) und in südlicher Richtung durch eine Parallele zur Straße Am Ächterott (Abstand ca. 240 m) begrenzt. Während in westliche und südliche Richtung eine Wohnbebauung bzw. ein Gewerbegebiet besteht, beginnt in nördliche Richtung, im Anschluss an die B 525 die Stadtlage von Coesfeld. In östliche Richtung ist der Übergang in die freie Landschaft gegeben.

• **Umweltschutzziele**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar, so dass eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich wird.

Darüber hinaus liegt für das Plangebiet der Landschaftsplan (LP) „Rorup“ in seiner Fassung von Oktober 2004 vor. Für das Plangebiet wird das Entwicklungsziel der „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Mit Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seinen Außengrenzen zurück. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) mit räumlich-funktionalem Bezug LSG „Roruper Mark“ (LSG-4009-0003) liegt in östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 1,5 km.

Natura 2000 Gebiete sind im auswirkungsrelevanten Umfeld (2 km Umkreis) nicht vorhanden.

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

| <b>Umweltschutzziele</b>  |  |
|---|--|
| <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).<br>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.   |
| <b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b> | Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW 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 sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV). |

| Umweltschutzziele            |   |
|------------------------------|---|
| <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 Baugesetzbuches, 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.   |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | 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.   |

## 12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

| Schutzgut     | Bestandsbeschreibung   | Umweltauswirkungen   |
|---------------|--|--|
| <b>Mensch</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die ackerbaulich genutzten Flächen im Plangebiet dienen der Nahrungsmittelherzeugung.</li> <li>- Westlich angrenzend besteht eine Wohnbebauung; die Gärten dienen der Naherholung/ Freizeitgestaltung.</li> <li>- In südlicher Richtung liegt ein Gewerbegebiet. Die ansässigen Betriebe übernehmen eine Arbeitsplatzfunktion.</li> <li>- Die umliegenden Wirtschaftswege werden von Anwohnern für Zwecke der Naherholung genutzt.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist ein Verlust von Flächen zur Nahrungsmittelproduktion verbunden.</li> <li>- Die bestehenden Wohnhäuser mitsamt Gärten werden durch das Planvorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da im Plangebiet ebenfalls eine Wohnbebauung vorgesehen ist.</li> <li>- Der Immissionsschutz zum Gewerbe kann sichergestellt werden.</li> <li>- Die das Plangebiet umgebenden Wirtschaftswege bleiben erhalten. Dadurch wird die Möglichkeit der Naherholung für Anwohner nicht erheblich eingeschränkt.</li> <li>- Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul> |

| Schutzgut  | Bestandsbeschreibung   | Umweltauswirkungen   |
|--|--|--|
| <b>Biotoptypen,<br/>Tiere und<br/>Pflanzen,<br/>Biologische<br/>Vielfalt</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet wird in erster Linie landwirtschaftlich (Rapsacker) genutzt. Am westlichen Rand besteht eine Baumreihe aus Birken (<i>Betula pendula</i>).</li> <li>- In südöstlicher Richtung besteht ein Regenrückhaltebecken, welches nahezu vollständig mit einem Gehölzsaum umgeben ist.</li> <li>- Der Tüskenbach (verrohrt) wird unter dem Plangebiet hindurchgeführt und mündet in nördlicher Richtung in den Kalksbecker Bach.</li> <li>- In östliche Richtung ist noch ein Übergang in die freie Landschaft mit einigen Hoflagen, einem Feldgehölz sowie linienförmigen Gehölzstrukturen gegeben.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Durchführung des Planvorhabens wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche einer Wohnbebauung zugeführt. Die bestehende Baumreihe soll in die Planung integriert werden.</li> <li>- Am östlichen Rand, im Anschluss an das Regenrückhaltebecken, entsteht eine Überlaufmulde, welche in nördlicher Richtung an den Kalksbecker Bach anschließt.</li> <li>- Unter Berücksichtigung und Umsetzung des erforderlichen Eingriffsausgleiches werden mit der Plandurchführung <b>keine voraussichtlichen, erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul> |
| <b>Arten- und<br/>Biotopschutz</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es liegen keine (europäischen) Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Plangebietes bzw. im näheren Umfeld (2 km Umkreis) vor.</li> <li>- Geschützte Biotope sind im Plangebiet bzw. im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.</li> <li>- Das Plangebiet ist für planungsrelevante Arten (Fledermäuse, Vögel) insgesamt von untergeordneter Bedeutung und übernimmt keine essentiellen Funktionen. Es ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und das benachbarte Wohngebiet sowie die bestehenden Gewerbebetriebe vorbelastet (vgl. Kap. „Biotop- und Artenschutz“).</li> </ul>                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleichs und der Umsetzung ökologisch sinnvoller Kompensationsmaßnahmen werden <b>keine voraussichtlichen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände</b> gemäß § 44 (1) BNatSchG vorbereitet.</li> <li>- <b>Sollten bei Planumsetzung wider Erwarten Gehölzfällungen/ -rodungen erforderlich werden, sind Vermeidungsmaßnahmen notwendig</b> (s. Kap. „Biotop- und Artenschutz“, Maßnahmen).</li> </ul>   |

| Schutzgut     | Bestandsbeschreibung   | Umweltauswirkungen  |
|---------------|--|---|
| <b>Boden</b>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dem Plangebiet unterliegt gem. der Bodenkarte des Geologischen Dienst NRW im nördlichen Bereich typischer Pseudogley, z.T. ein Braunerde-Pseudogley. Die Ertragsfähigkeit liegt im mittleren Bereich (Bodenschätzung zwischen 30 – 50). Die nutzbare Feldkapazität, die ein Maß der natürlichen Bodenfruchtbarkeit und der landwirtschaftlichen Ertragssicherheit darstellt liegt ebenfalls im mittleren Bereich. Die Befahr- und Bearbeitbarkeit des Bodens ist gelegentlich eingeschränkt.</li> <li>- Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt ein Braunerde-Pseudogley z.T. ein typischer Pseudogley mit gleichen Eigenschaften wie der o.g. typische Pseudogley.</li> <li>- Eine Schutzwürdigkeit der Böden wurde vom Geologischen Dienst NRW nicht bewertet.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Planvorhaben trägt zu einer weiteren Versiegelung eines nicht vermehrbaren Schutzgutes, das u.a. zur Nahrungsmittelproduktion genutzt wird bei.</li> <li>- Die Pedogenese (Bodenentwicklung) wird im Bereich der zukünftigen Bebauung vollständig unterbunden. Natürlich gewachsene Bodenprofile gehen verloren.</li> <li>- <b>Unter Berücksichtigung der</b> erforderlichen plangebietsexternen <b>Ausgleichsmaßnahmen</b>, mit denen in der Regel auch eine Aufwertung der Bodenverhältnisse verbunden ist, <b>sind diese Beeinträchtigungen jedoch nicht als erheblich einzustufen.</b></li> </ul>  |
| <b>Wasser</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Südöstlich des Plangebietes besteht ein Regenrückhaltebecken, dass vom Tüskenbach durchflossen wird. Der Abfluss des Tüskenbach aus dem Regenrückhaltebecken ist verrohrt und verläuft aus südöstlicher in nordwestliche Richtung unterhalb des Plangebietes. Unmittelbar nördlich der Straße Am Achterott tritt der Tüskenbach auf der westlichen Seite des Erlenweg wieder an die Oberfläche und entwässert in einem mit Steinschüttung versehenen Regelprofil in nördliche Richtung.</li> <li>- Unmittelbar nördlich des Plangebietes fließt der Kalksbecker Bach, welcher in den Tüskenbach mündet.</li> <li>- Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Münsterländer Oberkreide/ West“. Es bestehen Störungen der Grundwasserverhältnisse durch Dränagen.</li> <li>- Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der relativ schadstoffarmen Nutzung als Wohnbaufläche ist nicht von einer Gefährdung des Grundwassers auszugehen.</li> <li>- Durch das Planvorhaben sind keine gewässerbeeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten. In den östlichen und nördlichen Randbereichen wird, im Anschluss an das südöstlich außerhalb des Plangebietes bestehende Regenrückhaltebecken, eine Überlaufmulde/ Regenrückhaltebecken zu Entwässerung entstehen.</li> <li>- Mit den zu erwartenden Versiegelungen ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate auf lokaler Ebene verbunden, die sich jedoch unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 51a LWG (Beseitigung von Niederschlagswasser) nicht erheblich auf den Wasserhaushalt auswirkt.</li> </ul> <p>Es werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p> |

| Schutzgut                    | Bestandsbeschreibung   | Umweltauswirkungen  |
|------------------------------|--|---|
| <b>Luft und Klima</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausgeprägte Kaltluftentstehungsbereiche oder Flächen die als bedeutende Frischluftproduzenten fungieren, sind im Plangebiet nicht vorhanden.</li> <li>- Das Plangebiet wird von den klimatischen und lufthygienischen Wirkungen der in Hauptwindrichtung gelegenen Wohnbebauung bzw. den sich in westlicher Richtung anschließenden Gewerbeflächen geprägt. Darüber hinaus bestehen überlagernde Einflüsse aufgrund der großräumigen landwirtschaftlichen Nutzung im weiteren Raum.</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit dem Planvorhaben ist der Verlust einer Ackerfläche von untergeordneter Bedeutung verbunden.</li> <li>- Es findet eine Erweiterung des Siedungsklimas mit einer gemäßigten baulichen Verdichtung statt.</li> <li>- Es ist mit zusätzlichen Schadstoffemissionen durch verstärkten Anwohnerverkehr zu rechnen.</li> <li>- Die negativen Aspekte durch die zusätzliche Wohnbebauung führen <b>nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut</b>. Der vorherrschende Einfluss des derzeit bestehenden Klimas bleibt erhalten.</li> </ul> |
| <b>Landschaft</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Landschaft des Plangebietes ist aufgrund der Lage zwischen der B 525 im Norden, einer bestehenden Wohnbebauung im Westen und einem sich südlich anschließenden Gewerbegebiet deutlich vorbelastet.</li> <li>- In östliche Richtung besteht ein Übergang in die freie Landschaft. Jedoch ist auch hier eine deutlich nachteilige Vorprägung durch die o.g. Gewerbeflächen (Hochregallager) vorhanden.</li> <li>- Derzeitig ist der Siedlungsrand entlang des Erlenweges durch eine Baumreihe aus Birken eingegrünt.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche ist kein erheblich nachteiliger Eingriff in das bereits deutlich vorbelastete Landschaftsbild zu erwarten. Eine wirkungsvolle Eingrünung nach Osten ist jedoch zu empfehlen.</li> <li>- Die im Plangebiet bestehenden Gehölze (Birken), die der Eingrünung des bestehenden Wohngebietes dienen, sollen in die Planung integriert werden.</li> <li>- Das Plangebiet ist bereits deutlich vorgeprägt, so dass <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen</b> des Landschaftsbildes entstehen.</li> </ul>          |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sachgüter sind augenscheinlich im Plangebiet nicht vorhanden.</li> <li>- Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Die Böden sind nicht als Kulturgut klassifiziert.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Sachgütern ist nicht zu erwarten.</li> <li>- Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden sind der unteren Denkmalbehörde der Stadt anzuzeigen.</li> <li>- Insgesamt sind <b>keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten</b>.</li> </ul>  |

| Schutzgut                                       | Bestandsbeschreibung   | Umweltauswirkungen   |
|---|--|--|
| <b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b> | - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die landwirtschaftliche Ackernutzung sowie die bestehenden Vorbelastungen aufgrund der angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete. Hieraus resultieren i.d.R. nachteilige Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch auf den Boden- und Wasserhaushalt (z.B. überhöhter Düngemiteleintrag). Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. | Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge, die über das normale Maß hinausgehen, so dass eine <b>negative Kumulation von erheblichen Auswirkungen nicht zu erwarten ist.</b> |

### 12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. landwirtschaftlich zur Produktion von Nahrungsmitteln genutzt. Eine natürliche Entwicklung im Sinne einer sekundären Sukzession und damit einhergehend eine ökologische Verbesserung ist nicht zu erwarten.

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

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten. Die Südausrichtung der Dachflächen ermöglicht jedoch eine effiziente solarenergetische Nutzung.

- **Eingriffsregelung**

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 4a LG NRW i.V.m. § 1a BauGB auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu bilanzieren und auszugleichen ist.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen ausgeglichen werden muss (vgl. Anhang).

### **12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Um eine ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Bauflächen zu gewährleisten, hat die Stadt Coesfeld beschlossen, mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Grundlagen für eine maßvolle Entwicklung weiterer Wohnbauflächen am bestehenden Siedlungsrand zu schaffen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen bestehen aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten derzeit nicht.

### **12.6 Zusätzliche Angaben**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

### **12.7 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.

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

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

### **12.8 Zusammenfassung**

Im südlichen Bereich der Stadt Coesfeld, zwischen der Bundesstraße 525 und dem Gewerbegebiet an der Boschstraße, ist auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche die Ausweisung eines rund 1,79 ha großen Wohngebietes beabsichtigt. Die verkehrliche Anbindung ist über den Erlenweg und im weiteren Verlauf die Straße „Am Ächterott“ bzw. die Dülmener Straße vorgesehen.

Das Plangebiet wird im Norden unmittelbar durch den Kalksbecker Bach, im Westen durch den Erlenweg, in östlicher Richtung durch eine Parallele zum Erlenweg im Abstand von ca. 65 m und in südlicher Richtung durch eine Parallele zur Straße Am Ächterott im Abstand von rund 240 m begrenzt.



Während in westliche und südliche Richtung eine Wohnbebauung bzw. ein Gewerbegebiet besteht, beginnt in nördliche Richtung, im Anschluss an die B 525 die Stadtlage von Coesfeld. In östliche Richtung ist noch ein Übergang in die freie Landschaft mit einigen Hoflagen, einem Feldgehölz sowie linienförmigen Gehölzstrukturen gegeben. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze steht eine Baumreihe aus Birken.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG zu erwarten sind, da das Plangebiet aufgrund der Größe, Lage und Ausstattung mit Biotopstrukturen keine essentiellen Funktionen für planungsrelevante Arten übernimmt. Zum allgemeinen Schutz europäischer Vogelarten sind jedoch eventuell erforderliche Gehölzfällungen bzw. –rodungen gem. § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 eines jeden Jahres zulässig.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Eingriffsregelung keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes sollten die am westlichen Rand des Plangebietes bestehenden Bäume am Erlenweg erhalten bleiben. Insgesamt entsteht mit der Planung jedoch ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang, d.h. landwirtschaftlich genutzt.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

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.

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

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im März 2016

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

**ANHANG**

**Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen unter Beachtung der regional-spezifischen Anpassung für den Kreis Coesfeld\* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff und den Zustand nach dem Eingriff durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes festgelegt.

\* Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege: Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld, 03.01.2006.

**Tab. 1: Ausgangszustand im Plangebiet gem. Bestandserfassung**

| Code  | Biotoptyp / Beschreibung                                   | Bewertungsparameter |           |                 |            |                   |
|---|--|---------------------|-----------|-----------------|------------|-------------------|
|   |  | Fläche (qm)         | Grundwert | Korrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden                          |  |                     |           |                 |            |                   |
| 1.1   | versiegelte Fläche (Straße)                                | 338                 | 0         | 1,00            | 0,00       | 0                 |
| Begleitvegetation   |  |                     |           |                 |            |                   |
| 2.1   | Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen (regelmäßige Mahd) | 702                 | 2         | 1,00            | 2,00       | 1.404             |
| Landwirtschaftl. Flächen, Halbnatürl. Kulturbiotope, gartenbaul. Nutzfläche |  |                     |           |                 |            |                   |
| 3.1   | Acker  | 16.534              | 2         | 1,00            | 2,00       | 33.068            |
| Gehölze   |  |                     |           |                 |            |                   |
| 8.2   | Einzelbäume (12 Stück großkronig)*                         | 360                 | 8         | 1,00            | 8,00       | 2.880             |
| <b>Summe Bestand G1</b>   |  | <b>17.934</b>       |           |                 |            | <b>37.352</b>     |

\* Die Gehölze stehen mittig in einem Grünstreifen, welcher unter Punkt 2.1 bilanziert wurde. Die Fläche der Kronentraufe wird jeweils zu 50% von diesem Grünstreifen und der östlich angrenzenden Ackerfläche abgezogen.

**Tab. 2: Zielzustand der Planung gem. Festsetzungen im Bebauungsplan**

| Code   | Beschreibung                                   | Bewertungsparameter |            |                 |            |                   |
|--|--|---------------------|------------|-----------------|------------|-------------------|
|  |  | Fläche (qm)         | Wertfaktor | Korrekturfaktor | Gesamtwert | Einzelflächenwert |
| Wohnbauflächen (GRZ 0,6 einschl. Überschreitung) |  |                     |            |                 |            |                   |
| 1.1  | Versiegelte Fläche                             | 6.775               | 0          | 1,00            | 0,00       | 0                 |
| 4.3  | Zier- und Nutzgarten strukturarm               | 4.516               | 2          | 1,00            | 2,00       | 9.033             |
| Öffentliche Verkehrsfläche                       |  |                     |            |                 |            |                   |
| 1.1  | Versiegelte Fläche                             | 1.800               | 0          | 1,00            | 0,00       | 0                 |
| Fläche für die Wasserwirtschaft                  |  |                     |            |                 |            |                   |
| 7.7  | Wegeseitengräben, Rigolen, Versickerungsmulden | 4.843               | 3          | 1,00            | 3,00       | 14.529            |
| <b>Summe Planung G2</b>                          |  | <b>17.934</b>       |            |                 |            | <b>23.562</b>     |

**Tab.3: Gesamtbilanz**

|                      |                             |        |        |   |                |
|----------------------|-----------------------------|--------|--------|---|----------------|
| Biotopwertdifferenz: | Planung (G2) - Bestand (G1) | 23.562 | 37.352 | = | <b>-13.790</b> |
|----------------------|-----------------------------|--------|--------|---|----------------|

Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund -13.790 Biotopwertpunkten.