

**Flächennutzungsplan  
67. Änderung**

**Begründung  
– Vorentwurf –**

---

Stadt Coesfeld

<b>1</b>	<b>Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziel</b>	<b>3</b>	
<b>3</b>	<b>Derzeitige Situation</b>	<b>3</b>	
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>4</b>	
<b>5</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>5</b>	
<b>6</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>6</b>	
<b>7</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>7</b>	
7.1	Eingriffsregelung	7	
7.2	Biotop- und Artenschutz	7	
7.3	Wasserwirtschaftliche Belange	8	
7.4	Forstliche Belange	8	
7.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	9	
<b>8</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>9</b>	
<b>9</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>10</b>	
9.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	10	
9.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	13	
9.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	16	
9.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16	
9.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17	
9.6	Zusätzliche Angaben	17	
9.6.1	Datenerfassung	17	
9.6.2	Monitoring	17	
9.7	Zusammenfassung	18	

## **1 Änderungsanlass und räumlicher Geltungsbereich**

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan nach den Vorschriften der §§ 2 bis 7 BauGB zu ändern.

Der Änderungsbereich der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld befindet sich rund 8,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Coesfeld unmittelbar westlich der K 54 in der Bauerschaft Stevede und umfasst mit einer Gesamtfläche von rund 10,9 ha die Flächen des dort bestehenden Wochenendhausgebietes „Erholungspark Waldfrieden – Zur grünen Aue“.

## **2 Planungsanlass und Planungsziel**

Im Jahre 1973 wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Campingplatz Drees“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Campingplatzes mit ca. 100 Stellplätzen geschaffen. Ausgehend davon hat sich in den letzten Jahrzehnten ein Wochenendhausgebiet mit insgesamt 316 Parzellen entwickelt, das in seiner räumlichen Ausdehnung deutlich über den Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes hinausgeht. Die Errichtung der Wochenendhäuser erfolgte dabei ohne bauordnungsrechtliche Genehmigung. Mittlerweile wird eine Vielzahl der Gebäude auch als Dauerwohnsitz der Bewohner genutzt.

Aufgrund der Größe der Anlage ist diese planungsrechtlich im Sinne des § 34 BauGB als Bebauung mit erheblichen städtebaulichen Gewicht einzustufen. Somit besteht die Gefahr, dass sich das bisher ohne Genehmigung entstandene Wochenendhausgebiet ungesteuert weiter verfestigt und auch der Anteil der Dauerwohnplätze in dem Gebiet weiter zunimmt.

Ziel der Planung ist es daher, mit der Änderung des Flächennutzungsplanes – und dem in der Folge aufzustellenden Bebauungsplan – dieser Entwicklung entgegen zu wirken und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Plangebiet zu schaffen.

## **3 Derzeitige Situation**

Der Änderungsbereich ist derzeit mit ca. 316 Gebäuden zur zeitweisen bzw. dauerhaften Wohnnutzung bestanden. Für Erschließungszwecke ist ein dichtes Wegenetz vorhanden. Unmittelbar östlich des Änderungsbereiches verläuft die K 54. In nördlicher Richtung besteht ein Wald. Anderweitig angrenzende Bereiche werden vornehmlich landwirtschaftlich genutzt.

#### **4 Planungsrechtliche Vorgaben**

##### **• Ziele der Raumordnung**

Der Landesentwicklungsplan trifft unter Kapitel 6.6 Aussagen zur Verortung von Einrichtungen von Erholung, Sport, Freizeit und Tourismus. In Ziel 6.6.2 Standortanforderungen heißt es dazu:

„Raumbedeutsame überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich neuer Ferien- und Wochenendhausgebiete sind umwelt-, sozial- und zentrenverträglich festzulegen.

Neue Ferien- und Wochenendhausgebiete bzw. -bereiche sind dabei unmittelbar anschließend an „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ festzulegen.“

Der Regionalplan Münsterland stellt den Änderungsbereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ mit der Zweckbestimmung „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dar. Im nördlichen Teilbereich wird zudem als Zweck „Schutz der Natur“ dargestellt.

Da es sich im vorliegenden Fall lediglich um eine Bauflächendarstellung für einen Bereich handelt, der bereits unabhängig von jeglicher Planung die Qualität eines Ortsteils nach § 34 BauGB besitzt und über den bereits baulich genutzten Bereich hinaus keine Flächen einbezogen werden, findet Ziel 6.6.2 des Landesentwicklungsplanes, welches sich ausdrücklich auf neue Ferien- und Wochenendhausgebiete bezieht, aus Sicht der Stadt Coesfeld für diesen Fall keine Anwendung.

Mit der Darstellung einer Baufläche in einem regionalplanerisch ausgewiesenen „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ widerspricht der Flächennutzungsplan zunächst den Darstellungen des Regionalplans und insbesondere dem Grundsatz 16 des Regionalplans, der lautet: „Freiraum grundsätzlich erhalten“.

Grundsätze der Raumordnung unterliegen jedoch anders als Ziele der Raumordnung der planerischen Abwägung durch die Gemeinden. Vor dem Hintergrund, dass es hier um die städtebaulich sinnvolle Steuerung einer bereits bestehenden Anlage handelt, tritt aus Sicht der Stadt Coesfeld an dieser Stelle das abstrakte Ziel des Freiraumschutzes zurück. Eine entsprechende landesplanerische Anfrage wurde bereits gestellt.

##### **• Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld stellt den Änderungsbereich im westlichen Teil als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ und den östlichen Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. In nord-westlicher Richtung besteht „Wald“. An

derweitig angrenzende Bereiche werden als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für den Änderungsbereich liegt der Landschaftsplan „Coesfelder Heide - Flamschen“ in seiner Fassung vom 26.06.1985 vor. Als Entwicklungsziel wird „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Gemäß Erläuterung ist der Entwicklungsraum für die Erhaltung von Obstwiesen, Feldgehölzen, Wallhecken, Hecken, Baumgruppen, Einzelbäumen und Hofeingrünungen, Waldbeständen, Grünland sowie Kleinreliefs und Ufergehölze im Bereich von Gewässern vorgesehen. Mit Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan an seinen Außengrenzen zurück.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Stevede-Süd“ (LSG-4008-0006) liegt unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches.

## **5 Städtebauliche Konzeption**

Als Grundlage für die vorliegende städtebauliche Planung wurde zunächst die planungsrechtliche Ausgangssituation detailliert betrachtet. Aufgrund der Größe der im Wesentlichen in den 1980er Jahren entstandenen und seitdem geduldeten Anlage ist davon auszugehen, dass diese planungsrechtlich nach § 34 (1) BauGB einzustufen ist. Dies hat zur Folge, dass grundsätzlich, sofern bauordnungsrechtliche Gründe nicht entgegenstehen, auch weitere Bauvorhaben innerhalb des Gebietes planungsrechtlich genehmigungsfähig wären.

In letzter Konsequenz würde dies bedeuten, dass auch eine weitere Verfestigung des Dauerwohnens an dem Standort nicht zu verhindern wäre.

Vor diesem Hintergrund soll nunmehr eine planungsrechtliche Steuerung der Wochenendhausanlage durch Bauleitplanung erfolgen.

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes soll zunächst mit der Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 10 BauNVO, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ die grundsätzliche Art der Nutzung und die an dem heutigen Bestand orientierte Abgrenzung festgelegt werden.

Darüber hinaus wurde geprüft, ob die Sicherung dieses Wochenendhausgebietes einen positiven Beitrag für die touristische Entwicklung in Coesfeld aus gesamtstädtischer Sicht leisten kann. Hierzu wurde ein Tourismus- und Freizeitkonzept für den Außenbereich der Stadt Coesfeld\* erstellt.

Dieses Konzept kommt zu dem Ergebnis, dass der Standort Stevede

\* Tourismus- und Freizeitkonzept für die Stadt Coesfeld Schwerpunkt Außenbereiche, BTE Tourismus- und Regionalberatung, Berlin Hannover, September 2014

nicht über das Potenzial verfügt als eigenständiger Tourismusstandort ausgebaut zu werden. Gleichwohl ist die Anlage in das Tourismuskonzept der Stadt Coesfeld eingebunden und bietet eine Ergänzung zum innerstädtischen Angebot an Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen. Unter Berücksichtigung gewisser Umstrukturierungsmaßnahmen wird der Platz daher als zukunftsfähig eingestuft. Im Rahmen des im Folgenden aufzustellenden Bebauungsplanes werden ergänzend zu den Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen, zur Größe der zulässigen Gebäude etc. aufgenommen, mit denen der Charakter des Gebietes als Wochenendhausgebiet festgeschrieben wird. Darüber hinaus werden die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Sicherstellung eines ausreichenden Brandschutzes festgelegt. Der Bebauungsplan bildet dann die Grundlage für eine nachträgliche Genehmigung der im Plangebiet vorhandenen Gebäude, wobei die Nutzungsoption „Dauerwohnen“ ausgeschlossen bleibt.

## 6 Änderungspunkte

- **Änderungspunkt 1**  
**Änderung von „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Campingplatz“ in „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“**
- **Änderungspunkt 2**  
**Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“**

Mit den o.g. Änderungspunkten wird der Flächennutzungsplan entsprechend der oben formulierten Ziele angepasst. Mit der Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes deutlich, dass die Flächen im Änderungsbereich nur für temporäres Wohnen, nicht aber für Dauerwohnen genutzt werden können.

Die Abgrenzung der Flächendarstellung folgt dem heutigen Bestand des Wochenendhausgebietes und begrenzt dies damit auf den heutigen Bestand. Eine weitere Ausdehnung des Wochenendhausgebietes ist ausdrücklich nicht vorgesehen.

## 7 Natur und Landschaft / Freiraum

### 7.1 Eingriffsregelung

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt die faktische Ist-Situation unverändert. Vor dem Hintergrund, dass die bauliche Entwicklung der Fläche größtenteils vor dem Jahr 1981 erfolgte und die naturschutzfachliche Eingriffsregelung erst ab diesem Zeitpunkt in das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (heute: Landesnaturschutzgesetz) aufgenommen wurde, ist eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung nur für die später (nach 1981) bebauten Flächen durchzuführen. Dies erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### 7.2 Biotop- und Artenschutz

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist der Fokus auf verfahrenskritische Vorkommen planungsrelevanter Arten zu legen. So sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits ersichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können\*.

Der Änderungsbereich befindet sich rund 8,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Coesfeld und liegt eingebettet in die „Münsterländer Parklandschaft“. Unmittelbar östlich verläuft die K 54.

Der Änderungsbereich ist maßgeblich mit Wochenend- und Wohnhäusern bzw. im östlichen Bereich auch mit (ehemaligen) Hofgebäuden bestanden. Es besteht ein dichtes Wegenetz zur Erschließung der bestehenden Gebäude. Größere unbebaute Bereiche sind nahezu nicht vorhanden. Die bestehenden Freiflächen werden aus einem zentral gelegenen, teilversiegelten Bereich für Veranstaltungen sowie einem in nördlicher Richtung anschließenden Spielplatz gebildet. Die innerhalb des Änderungsbereiches relevanten Grünstrukturen werden aus einer entlang der K 54 verlaufenden Baumreihe aus alten Eichen sowie einem westlich anschließenden, schmalen Grünstreifen gebildet. Im Südosten des Änderungsbereiches liegen ein teilversiegelter Parkplatz sowie Freiflächen zur sportlichen Nutzung. Die anderweitigen Grünstrukturen innerhalb des Änderungsbereiches bestehen aus den intensiv gestalteten Gartenbereichen der Bewohner. Es ist ein entsprechend hoher Anteil standortfremder Gehölze vorhanden.

Die Ferienanlage ist in den Randbereichen, jedoch außerhalb des Änderungsbereiches durch Baum-/ Gebüschreihen entlang von Wirtschaftswegen eingefasst. In nördlicher Richtung liegt ein im Biotopkataster geführter Laubwald-Komplex (BK-4108-0015).

Das weitere Umfeld ist durch die umgebende „Münsterländer Park-

\* 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.

landschaft“ mit Feldern, Hecken Feldgehölzen und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.

Im Sinne der auf Flächennutzungsplanebene erforderlichen übersichtlichen Vorabschätzung der Artenschutzbelange ist unter Berücksichtigung des faktischen Ist-Zustandes im Änderungsbereich, der gegebenen Störungsintensität auf dem Campingplatz und der umgebenden (Biotop)Strukturen, die auch geeignet scheinen, die gesetzlich geforderte „ökologische Funktion“ von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten sicherzustellen davon auszugehen, dass bei Umsetzung des Planvorhabens unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen einschließlich vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden können. Diese Einschätzung wird durch die im Jahr 2011 durchgeführte artenschutzfachliche Prüfung im Rahmen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ sowie zur 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld\*\* fachlich bestätigt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die ggf. erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung zu konkretisieren.

- **Natura 2000-Gebiete**

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung sollen landesweit und regional bedeutsame Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten bei raumwirksamen Planungen auch außerhalb von Schutzgebieten besonders berücksichtigt und nach Möglichkeit erhalten werden. Im Sinne einer Konfliktvermeidung sind artenschutzrechtliche Konflikte soweit wie möglich ggf. durch die Wahl von Alternativen zu vermeiden.

Das nächstgelegene europäische Schutzgebiet „VSG Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE-4108-401) liegt in einer Entfernung von rund 1,3 km in südwestlicher Richtung. Aufgrund der vorgenannten Entfernung und der beabsichtigten Nutzung können erhebliche Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

### **7.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

Wasserwirtschaftliche Belange sind durch die vorliegende Änderung nicht betroffen.

### **7.4 Forstliche Belange**

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

\*\* Raum & Forum, Büro für Grünplanung und Umweltentwicklung (02.02.2011): Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ und zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld. Erläuterungsbericht – 1. Entwurf. Coesfeld.

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

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein vollständig erschlossenes und weitestgehend bebautes Wochenendhausgebiet. Mit Änderung des vorliegenden Flächennutzungsplanes ist dementsprechend keine Änderung des faktischen Ist-Zustandes zu erwarten, so dass voraussichtlich auch keine negativen Auswirkungen im Hinblick auf den Klimawandel entstehen.

Mit der geplanten Änderung werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## 8 Sonstige Belange

### • Strom, Gas, Wasser

Die Versorgung des Änderungsbereiches ist durch die bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) sichergestellt.

### • Abwasserentsorgung

Westlich des Änderungsbereiches liegt eine Kläranlage, die das gesamte Schmutzwasser über eine unterirdische Druckleitung zugeleitet und entsprechend gereinigt wird. Die Kläranlage wurde seit Errichtung regelmäßig angepasst und modernisiert. Es liegen entsprechende Genehmigungen des Kreises Coesfeld aus den Jahren 1978 und 1982 vor. Die Anlage wird durch das Abwasserwerk der Stadt Coesfeld kontrolliert (vgl. Raum & Forum, 2011\*).

### • Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt westlich der Kreisstraße 54 im freien Landschaftsraum. Erhebliche verkehrsbedingte Immissionen sind jedoch nicht zu erwarten. Nutzungsbedingt ist mit Geruchsmissionen aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung des Raumes zu rechnen. Um die Auswirkungen der Geruchsmissionen auf das Wochenendhausgebiet zu ermitteln, wurde im Hinblick auf den aufzustellenden Bebauungsplan eine gutachterliche Untersuchung durchgeführt.\*\*

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Geruchsbelastungen im Bereich des Wochenendhausgebietes zwischen 8 % der Jahresstunden im Nordwesten und 17 % der Jahresstunden im Osten des Änderungsbereiches unmittelbar an der K 54.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass die Zielsetzung eines Wochenendhausgebietes nicht das „dauerhafte“ Wohnen vergleichbar einem „Allgemeinen Wohngebiet“ ist und gerade die Lage im Außen-

\* Raum & Forum, Büro für Grünplanung und Umweltentwicklung (02.02.2011): Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ und zur 67. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Coesfeld. Erläuterungsbericht – 1. Entwurf. Coesfeld.

\*\* Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ in Coesfeld, Gutachten G-4270-01, Ing.-Büro Richters & Hüls, Ahaus, März 2017

bereich die besondere Qualität der Freizeitnutzung ausmacht, ist es angemessen für das Wochenendhausgebiet von einem Schutzanspruch analog eines Dorfgebietes auszugehen, welcher nach der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) 15 % der Jahresstunden beträgt. Zwar wird dieser Wert im Osten des Änderungsbereichs leicht überschritten, jedoch betrifft dies nur Bereiche, die als Parkplatz oder Grünfläche genutzt werden. Im Bereich der Wochenendhäuser wird ein Immissionswert von maximal 15 % erreicht.

- **Altlasten und Kampfmittel**

Aufgrund der bisherigen Nutzung liegen keine Informationen über Altlasten oder Bodenverunreinigungen im Änderungsbereich vor. Kampfmittelvorkommen sind bislang nicht bekannt.

- **Denkmalschutz**

Belange des Denkmalschutzes sind auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

## **9 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 den Änderungsbereich des Flächennutzungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

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

- **Vorhaben**

Die Planung sieht vor, das derzeit bestehende Wochenendhausgebiet einschließlich seiner vorhandenen Gebäude und Grünstrukturen planungsrechtlich zu sichern.

- **Umweltschutzziele**

Für den Änderungsbereich liegt der Landschaftsplan „Coesfelder Heide - Flamschen“ in seiner Fassung vom 26.06.1985 vor. Für den Änderungsbereich wird das Entwicklungsziel der „Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten

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

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Stevede-Süd“ (LSG-4008-0006) liegt schließt sich unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches an.

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „VSG Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE-4108-401) liegt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 1,3 km. Aufgrund der vorgenannten Entfernung und der beabsichtigten Nutzung können erhebliche Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet ausgeschlossen werden.

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

Tab. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	<p>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).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz 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).</p>
<b>Boden und Wasser</b>	<p>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.</p>
<b>Landschaft</b>	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<p>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 Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p>
<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>

## 9.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung

(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose bei Änderung des Flächennutzungsplanes.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Wochenendhaus-/ Wohngebiet übernimmt eine Wohn- und Erholungsfunktion.</li> <li>- Die Gartenbereiche dienen der Freizeitgestaltung.</li> <li>- Die umliegenden Wirtschaftswege werden für Zwecke der Naherholung genutzt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Sonderbaufläche“ wird in vorliegendem Fall die planungsrechtliche Sicherung des Wochenendhaus-/ Wohngebietes vorbereitet. Aufgrund der faktischen Ist-Situation, bei der keine landwirtschaftliche Nutzung mehr möglich ist, wird mit der Änderung lediglich der Status-quo planungsrechtlich nachvollzogen.</li> <li>- Ausweislich des Geruchsgutachtens unterliegen die Flächen keinen erheblich beeinträchtigenden Geruchsimmissionen.</li> </ul> <p>Mit der Änderung werden voraussichtlich <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut „Mensch“ vorbereitet.</p>
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich ist nahezu vollständig mit Gebäuden bestanden. Lediglich kleinere Teilbereiche (Gärten, Fußballplatz) sind unversiegelt.</li> <li>- Entlang der K54 steht eine alte Baumreihe aus Eichen (<i>Quercus robur</i>) mit einem schmalen Grünstreifen.</li> <li>- Der Änderungsbereich ist durch bestehende Gehölz-, Gebüschstreifen entlang von Wirtschaftswegen eingegrünt. Nördlich liegt ein im Biotopkataster geführter Laubwald-Komplex (BK-4108-0015).</li> <li>- Das Umfeld ist durch die umgebende „Münsterländer Parklandschaft“ mit Feldern, Hecken Feldgehölzen und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gesetzlich geschützte Biotope sind von der Änderung nicht betroffen. Der faktische Ist-Zustand wird planungsrechtlich nachvollzogen.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleiches auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (vgl. Kap. 6) werden mit der Planung voraussichtlich <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es liegen keine (europäischen) Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Änderungsbereiches.</li> <li>- Der Änderungsbereich kann planungsrelevanten Arten (Fledermäusen, einigen Vogelarten) einen potentiellen Lebens- und Nahrungsraum bieten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf (europäische) Schutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</li> <li>- Unter Berücksichtigung, dass mit der Änderung der derzeitige Zustand planungsrechtlich nachvollzogen wird sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Auswirkungen mit <b>artenschutzrechtlichen Konflikten im Sinne der Verbotstatbestände</b> gemäß § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Die Aussagen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen einer artenschutzfachlichen Prüfung zu konkretisieren.</li> </ul> <p>Mit der Änderung werden daher voraussichtlich <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
Boden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Angaben des Geologischen Dienst NRW (Bodenkarte BK 50) unterliegt dem Änderungsbereich überwiegend Pseudogley-Podsol, stellenweise Grauer Plaggenesch bzw. Braunerde-Pseudogley/ typischer Pseudogley. Vereinzelt sind im nördlichen Bereich auch Gley-Pseudogley, vereinzelt Pseudogley-Gley-Böden anzutreffen.</li> <li>- Die Bodenwertzahlen liegen mit 20 – 45 Punkten im mittleren Bereich.</li> <li>- Die Schutzwürdigkeit der Böden wurde lt. „Karte der schutzwürdigen Böden (2005)“ des Geologischen Dienst NRW nicht bewertet.</li> <li>- Durch die vorgenommenen Bautätigkeiten sind die Böden innerhalb des Änderungsbereiches gestört, d.h. für Gebäude, Park- und Stellplätze etc. überbaut worden. Ursprüngliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr anzunehmen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die vorliegende Änderung trägt nicht zu einer weiteren Versiegelung des Schutzgutes bei, da der Änderungsbereich faktisch nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird, sondern bereits mit Gebäuden, Park- und Stellplätzen bebaut wurde.</li> </ul> <p>Mit der Änderung werden daher voraussichtlich <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut „Boden“ vorbereitet.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer/ Wasserschutzgebiete vorhanden.</li> <li>- Der Änderungsbereich überlagert den Grundwasserkörper „Halturner Sande, Borkenberge, Humburg“. Hierbei handelt es sich um einen Poren-Grundwasserleiter, der überwiegend aus mittelkörnigen Sanden gebildet wird. Die Durchlässigkeit wird als mittel bis hoch beurteilt.</li> <li>- Durch die Versiegelungen ist mit lokalen Störungen der Grundwasserverhältnisse zu rechnen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufgrund der relativ schadstoffarmen Nutzung ist nicht von einer Gefährdung des Grundwassers auszugehen.</li> <li>- Durch die Änderung sind keine gewässerbeeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten.</li> </ul> <p>Es werden voraussichtlich <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut „Wasser“ vorbereitet.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich wird von den klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der freien Landschaft geprägt.</li> <li>- Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weisen Funktionen der Kaltluftentstehung und bei Bewuchs auch der Frischluftentstehung auf.</li> <li>- Klimatisch positive Wirkungen hinsichtlich Frischluftproduktion und Schadstofffilterung übernehmen die Gehölzbestände im Umfeld.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Änderung ist kein weiterer Verlust von klimatisch ausgleichenden Kaltluftentstehungsflächen verbunden.</li> <li>- Mit zusätzlichen Schadstoffemissionen ist nicht zu rechnen.</li> </ul> <p>Es werden voraussichtlich <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet. Der vorherrschende Einfluss des Freilandklimas bleibt bestehen.</p>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Änderungsbereich ist durch die bestehenden Gebäude des Wochenendhausgebietes charakterisiert.</li> <li>- Durch die bestehenden Gehölzstrukturen im Umfeld und die relativ niedrige Bauweise der Gebäude ist derzeit eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes sichergestellt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Änderung wird der derzeitige Zustand voraussichtlich nicht verändert. Die bestehenden Gehölzstrukturen im Umfeld zum Änderungsbereich bleiben erhalten, so dass negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu erwarten sind.</li> </ul> <p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb der freien Landschaft; durch die vorhandene Eingrünung ist voraussichtlich nicht mit <b>erheblichen Beeinträchtigungen</b> des Landschaftsbildes zu rechnen.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude im Änderungsbereich zu nennen.</li> <li>- Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Sachgütern ist nicht zu erwarten.</li> </ul> <p>Es werden voraussichtlich <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ vorbereitet.</p>

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 derzeitige anthropogene Nutzung als Wochenendhaus-/ Wohngebiet. Hieraus resultieren i.d.R. negative Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen und nicht bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter beschrieben wurden, bestehen nicht. Es liegen im Änderungsbereich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	- Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgütern hinausgehen. Mit der vorliegenden 67. Änderung wird der derzeitige Ist-Zustand planungsrechtlich nachvollzogen. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist derzeit bereits nicht mehr gegeben.  Insgesamt ist voraussichtlich <b>nicht mit einer negativen Kumulation von erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.</b>

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

Bei Nichtdurchführung der Änderung würde sich die bisher vollzogene Entwicklung des Wochenendhausgebietes, losgelöst von planerischen Vorgaben bzw. baurechtlichen Genehmigungen fortsetzen. Eine positive Entwicklung des Umweltzustandes aufgrund naturschutzfachlicher Vorgaben wäre aufgrund des faktischen Ist-Zustandes nicht zu erwarten.

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

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

Inwieweit auf den Gebäuden die Nutzung erneuerbarer Energien erfolgt, kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht beeinflusst werden. Ein sparsamer Umgang mit Energie kann aufgrund steigender Energiekosten jedoch angenommen werden.

- **Eingriffsregelung**

Unter Berücksichtigung der Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 123 sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die vor dem Jahr 1981 bebauten Flächen als Bestand anzusehen, da erst ab diesem Zeit-

punkt die Eingriffsregelung in das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (heute: Landesnaturschutzgesetz) aufgenommen wurde. Dementsprechend wäre eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung für die in den Jahren 1984/ 1985 erweiterten Bereiche durchzuführen. Dies erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

### **9.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten\* mit geringeren ökologischen und/ oder städtebaulichen Auswirkungen vor.

\* Wolter Hoppenberg (23.03.2012):  
Die Wochenendhaussiedlung  
„Stevede“ in Coesfeld –  
Möglichkeiten planerischer  
Steuerung. Hamm.

### **9.6 Zusätzliche Angaben**

#### **9.6.1 Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerhebung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer einmaligen Erfassung des Biotopbestandes im Änderungsbereich und seiner Umgebung. Darüber hinaus wurden Fachinformationen (z.B. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) ausgewertet.

Weitergehende technische Verfahren wurden ggfs. im Rahmen der Erstellung externer Gutachten erforderlich und sind diesen zu entnehmen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

#### **9.6.2 Monitoring**

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

Welche Überwachungsmaßnahmen im Änderungsbereich erforderlich werden, wird auf der Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans werden im konkreten Fall keine Maßnahmen zum Monitoring erforderlich.

Unbenommen hiervon ist die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

## 9.7 Zusammenfassung

Mit der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Coesfeld soll die bisherige Entwicklung eines Wochenendhausgebietes auf einem Campingplatz in Coesfeld-Stevede planungsrechtlich nachvollzogen werden.

Der rund 10,9 ha große Änderungsbereich befindet sich rund 8,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Coesfeld und liegt eingebettet in die „Münsterländer Parklandschaft“. Der Änderungsbereich ist maßgeblich mit Wochenend- und Wohnhäusern bzw. im östlichen Bereich auch mit ehemaligen Hofgebäuden bestanden. Es besteht ein dichtes Wegenetz zur Erschließung der Gebäude. Größere unbebaute Bereiche sind nahezu nicht vorhanden. Die bestehenden Freiflächen werden aus einem teilversiegelten Bereich sowie einen in nördlicher Richtung anschließenden Spielplatz gebildet. Die innerhalb des Änderungsbereiches relevanten Grünstrukturen werden aus einer entlang der K 54 verlaufenden Baumreihe aus alten Eichen sowie einem westlich anschließenden, schmalen Grünstreifen gebildet. Im Südosten liegen ein teilversiegelter Parkplatz sowie Freiflächen zur sportlichen Nutzung. Die anderweitigen Grünstrukturen bestehen aus intensiv gestalteten Gartenbereichen.

Die auf Flächennutzungsplanebene erforderliche überschlägige Artenschutzprüfung, bei der mögliche artenschutzrechtliche Konflikte bei Durchführung des Vorhabens prognostiziert werden, lässt - auch unter Berücksichtigung vorhandener artenschutzfachlicher Gutachten - keine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG erkennen, die auf der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanungsebene nicht artenschutzkonform gelöst werden könnten.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen, da der faktische Ist-Zustand planungsrechtlich nachvollzogen wird. Gleichwohl ist mit der Planung ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG verbunden, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Dies geschieht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Bei Nichtdurchführung der Änderung würde sich die bisher vollzogene Entwicklung des Wochenendhausgebietes, losgelöst von planerischen Vorgaben bzw. baurechtlichen Genehmigungen fortsetzen. Eine positive Entwicklung des Umweltzustandes aufgrund naturschutzfachlicher Vorgaben wäre aufgrund des faktischen Ist-Zustandes nicht zu erwarten.

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

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden für die Erstellung des Umweltberichtes nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im März 2017

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