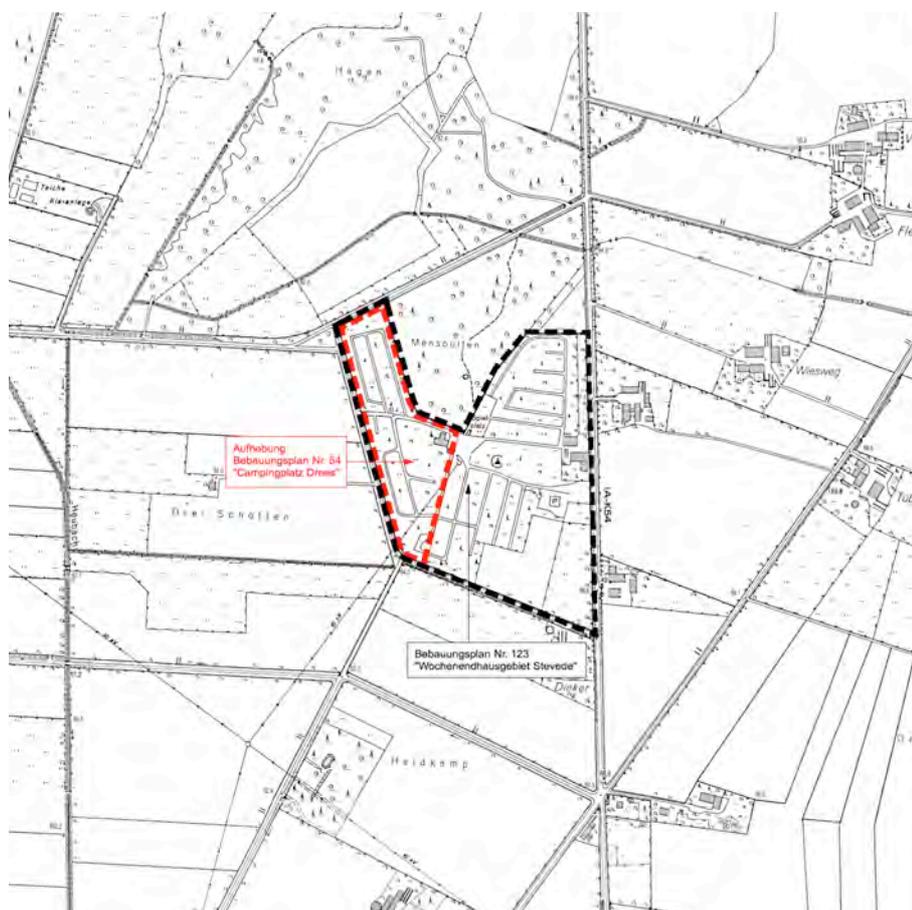


Neuaufstellung des Bebauungsplanes
Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ /
Aufhebung des Bebauungsplanes
Nr. 54 „Campingplatz Drees“

Begründung
–Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Coesfeld



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungs- und Aufhebungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	Städtebauliche Konzeption	7
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
3.1	Art der baulichen Nutzung	8
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.2.1	Baukörperhöhen, Geschossigkeit und Bauweise	9
3.2.2	Grundflächenzahl	10
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	10
3.4	Garagen und Nebenanlagen	10
4	Erschließung	11
4.1	Ruhender Verkehr	11
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	11
5	Natur und Landschaft / Freiraum	12
5.1	Grünkonzept/ Festsetzungen zur Grüngestaltung	12
5.2	Eingriffsregelung	12
5.3	Biotop- und Artenschutz	13
5.3.1	Bestandsbeschreibung	13
5.3.2	Potentiellies Arteninventar	14
5.3.3	Vorkommen planungsrelevanter Arten	16
5.3.4	Auswirkungsprognose und Maßnahmen	16
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	17
5.5	Forstliche Belange	17
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	17
6	Ver- und Entsorgung	17
6.1	Strom, Gas, Wasser	17
6.2	Abfallentsorgung	17
6.3	Abwasserentsorgung	18
7	Brandschutz	18
8	Altlasten und Kampfmittel	18
9	Immissionsschutz	19
10	Denkmalschutz	19
11	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	19
12	Flächenbilanz	20

13	Umweltbericht	20
13.1	Einleitung	20
13.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	22
13.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	26
13.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	27
13.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
13.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	27
13.7	Zusätzliche Angaben	28
13.7.1	Datenerfassung	28
13.7.2	Monitoring	28
13.8	Zusammenfassung	28
13.9	Referenzliste der Quellen	30

Anhang

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
- Liste alter Obstsorten in NRW

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungs- und Aufhebungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Coesfeld hat in seiner Sitzung am 18.05.2017 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ sowie zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Campingplatz Drees“ gefasst.

Das ca. 12,7 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 123 befindet sich rund 8,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Coesfeld. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 32/14 und 43, Flur 57, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel und wird im Wesentlichen begrenzt durch:

- Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke 22 und 40, Flur 57, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel,
- die K 54 im Osten,
- das Flurstück 23/2, Flur 57, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel, im Süden,
- das Flurstück 23/2, Flur 57, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ integriert den Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplanes Nr. 54 „Campingplatz Drees“ (siehe Übersichtsplan).

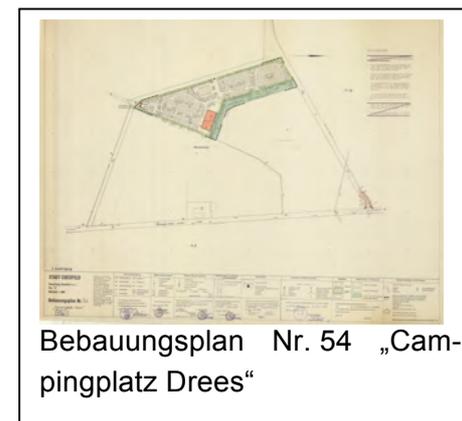
1.2 Planungsanlass und Planungsziel

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.

Die Fläche besitzt nicht mehr den Charakter einer Campinganlage. Die Verwirklichung der ursprünglichen Planungskonzeption – Nutzung als Campingplatz – ist aufgrund der existierenden Wochenendhäuser und der Nutzung zum dauerhaften Wohnen auf Dauer auszuschließen. Seit langem und auch zukünftig kann das städtebauliche Geschehen durch den Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“ nicht mehr gesteuert werden. Der Bebauungsplan ist somit funktionslos geworden und aufgrund dessen aufzuheben. Die Aufhebung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123



Übersichtsplan mit den beiden Geltungsbereichen



Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“

„Wochenendhausgebiet Stevede.

Aufgrund der Größe der Anlage ist diese planungsrechtlich im Sinne des § 34 BauGB als Bebauung mit erheblichen städtebaulichem Gewicht einzustufen. Somit besteht die Gefahr, dass sich das bisher ohne Genehmigung entstandene Wochenendhausgebiet ungesteuert weiter verfestigt.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ ist es daher, dieser Entwicklung entgegen zu wirken und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Plangebiet zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet ist derzeit maßgeblich mit eingeschossigen Wochenendhäusern bestanden. Es besteht ein dichtes Wegenetz zur Erschließung der Gebäude. Im nördlichen, zentral gelegenen Bereich befindet sich eine Freifläche für Veranstaltungen sowie ein anschließender Spielplatz. Am östlichen Rand des Plangebietes, entlang der K 54 verläuft eine straßenbegleitende Baumreihe aus alten Eichen (Wallhecke). Im Südosten des Plangebietes liegen ein Parkplatz, Freiflächen zur sportlichen Nutzung (Fußball-, Basketballplatz) sowie unmittelbar anschließend eine derzeit als Fettwiese / Weide genutzte Fläche.

Die Randbereiche werden weitestgehend durch Baumreihen bzw. Gehölzstrukturen eingefasst. Das Umfeld des Plangebietes ist durch die umgebende „Münsterländer Parklandschaft“ mit Feldern, Hecken Feldgehölzen und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.

1.4 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 „Allgemeine 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. Die Anpassung der Planung an die Ziele der Landesplanung wurde mit Schreiben vom 12.04.17 und Schreiben vom 11.08.2017 bestätigt.

- **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“. Anderweitig angrenzende Bereiche werden als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Im Rahmen der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und entsprechend dem Planungsziel als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ sowie als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ dargestellt.

- **Bebauungsplan**

Für das westliche Plangebiet (s. Vergleich Abb.1) besteht derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Campingplatzes mit ca. 100 Stellplätzen. Aufgrund der vergangenen Entwicklungen und dem Größenzuwachs des Plangebietes ist der Bebauungsplan funktionslos geworden und kann das städtebauliche Geschehen nicht mehr steuern und soll folglich aufgehoben werden (siehe Pkt. 2).



Abb. 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Für den Änderungsbereich liegt der Landschaftsplan „Coesfelder Heide - Flamschen“ in seiner Fassung vom 16.08.2004 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 gem. § 20 (4) LNatSchG auf die Außengrenze des Bebauungsplanes zurück.

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

2 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 Anlage ist davon auszugehen, dass diese planungsrechtlich nach § 34 (1) BauGB als im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzustufen ist. Dies hat zur Folge, dass grundsätzlich, sofern bauordnungsrechtliche Gründe nicht entgegenstehen, auch weitere Bauvorhaben innerhalb des Gebietes planungsrechtlich genehmigungsfähig wären.

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 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.

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

Für das Plangebiet wird ein Sondergebiet gemäß § 10 BauNVO, das der Erholung dient festgesetzt. Entsprechend der verschiedenen Nutzungsbereiche wird das Sondergebiet in zwei Teilbereiche unter-

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

schiedlicher Zweckbestimmung (Wochenendhäuser und Camping) unterteilt.

Da sich das Wochenendhausgebiet weitestgehend ohne bauordnungsrechtliche Genehmigungen für die jeweiligen Gebäude entwickelt hat, sind die Belange des Brandschutzes in Teilen nicht ausreichend berücksichtigt worden. Durch die Festsetzung von Baugrenzen und die Festlegung von Bewegungsflächen für die Feuerwehr wird den Belangen des Brandschutzes im städtebaulichen Maßstab auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ bildet dieser die Grundlage für eine nachträgliche Genehmigung der im Plangebiet vorhandenen Gebäude, wobei die Nutzungsoption „Dauerwohnen“ auch weiterhin ausgeschlossen bleibt.

Wie oben bereits beschrieben, ist der bestehende Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“ aufgrund der vergangenen Entwicklungen und dem Größenzuwachs des Plangebietes funktionslos geworden und kann das städtebauliche Geschehen nicht mehr steuern. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 soll der Bebauungsplan Nr. 54 daher aufgehoben werden. Das entsprechende Verfahren wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit gleicher Begründung durchgeführt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 wird vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 123 erfasst, sodass aus dem bisherigen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 keine Flächen verbleiben, die planungsrechtlich künftig auf der Basis der §§ 34 oder 35 BauGB zu bewerten wären. Sonstige Flächen anderer Eigentümern sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 nicht betroffen. Umweltbelange sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht berührt. Auswirkungen auf die bestehenden baulichen Anlagen sowie die technische Infrastruktur im Plangebiet sind mit der Aufhebung des Bebauungsplanes nicht verbunden.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Plangebiet wird insgesamt ein Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 BauNVO festgesetzt.

Für das mit SO1 festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ wird festgesetzt, dass Aufstellplätze für Wochenendhäuser mit einer Größe von 70 qm zulässig sind. Auf diese Weise wird der weitaus überwiegende Teil der Bestandsbebauung erfasst.

Darüberhinaus sind Nebenanlagen und die der Versorgung des Gebietes dienende baulichen Anlagen wie Büro, betriebsgebundene Werkstatt, Lager, Sanitäranlagen sowie Gastronomie / Kiosk grundsätzlich zulässig. Im Hinblick auf eine Sicherung der bestehenden Struktur des Wochenendhausgebietes wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen nur in den Bereichen zulässig sind, in denen diese heute bereits vorkommen. In der Planzeichnung sind diese Bereiche mit SO 1* gekennzeichnet.

Die Festsetzung verfolgt das Ziel einer Bestandssicherung der vorhandenen Gebäude. Die Stadt Coesfeld verfolgt nicht das planerische Ziel, die Größe der Wochenendhäuser in diesem Gebiet generell auf 70 qm anzuheben (siehe Pkt. 3.2.2).

Darüberhinaus wird in dem mit SO 1 festgesetzten Sondergebiet festgesetzt, dass das temporäre Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen und Zelten im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) in untergeordneter Funktion ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes, im Eingangsbereich der Anlage, befindet sich das mit SO 2 festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“. In diesem Planbereich ist nur das Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen und Zelten im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) zulässig.

In dem mit SO1 gekennzeichneten Teilbereichen des Sondergebietes bestehen derzeit insgesamt vier betriebsgebundene Wohnnutzung für den Platzwart, Betriebsinhaber und – leiter.

In Anlehnung an die Regelung des § 8 BauNVO für Gewerbegebiete wird daher festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern dieses für den Betrieb des Wochenendhausgebietes erforderlich sind. Grundsätzlich sind Betriebsleiterwohnungen notwendig, damit der Wochenendhausplatz auch in Urlaubszeiten durch einen Betriebsleiter besetzt und somit ein ständiger Ansprechpartner vor Ort ist.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen, Geschossigkeit und Bauweise

Für das mit SO 1 festgesetzte Sondergebiet wird eine maximale Baukörperhöhe von 3,75m festgesetzt. Die Höhenfestsetzung orientiert sich an dem derzeitigen Bestand der Wochenendhäuser. Für die mit SO * gekennzeichneten Teilbereiche des Sondergebietes wird aufgrund des bestehenden Gebäudes eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m bzw. 8,00 m festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenangabe ist die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der jeweiligen Gebäude.

Für die mit SO 1 festgesetzten Sondergebiete wird überwiegend eine

eingeschossige Bebauung sowie in Teilen (SO 1*) entsprechend dem Bestand eine zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Da sich das Wochenendhausgebiet aus sich selbst heraus entwickelt hat, besteht keine städtebaulich geordnete Struktur. Dies lässt sich vor allem an den Grenzabständen zu benachbarten Gebäuden und zu den Wegeflächen erkennen. Dementsprechend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der eine grenzständige Bebauung zulässig ist.

3.2.2 Grundflächenzahl

Entsprechend dem baulichen Bestand und der gem. § 17 BauNVO maximal zulässigen Obergrenzen für Wochenendhausgebiete wird das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Dabei werden die Flächen des Sondergebietes SO 1 bauordnungsrechtlich als ein Baugrundstück betrachtet.

Gemäß § 19 (4) BauNVO Satz 2 kann diese Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um maximal 50 %, d.h. im vorliegenden Fall bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden. Der im Plangebiet durch die o.g. Anlagen – insbesondere Nebenanlagen und Wegeflächen, die für die Erschließung des Wochenendhausgebietes unverzichtbar sind – bestehende Versiegelungsgrad überschreitet dieses Maß. Im Sinne einer Bestandssicherung des bestehenden Wochenendhausgebietes wird daher festgesetzt, dass in Anwendung der Regelungen gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO einer Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 durch Garagen, Stellplätze und Ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 bis zu einem Maß von 0,5 zugelassen werden kann. Dieses Maß entspricht dem derzeit im Plangebiet bestehenden Versiegelungsgrad.

Für das SO 2, das lediglich dem temporären Aufstellen von Zelten und Wohnwagen dient, wird auf die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche verzichtet.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Sie fassen bis auf eine Ausnahme die Wochenendhäuser in ihrem Bestand ein. Der Ausnahmefall befindet sich im südöstlichen Plangebiet an der Haupteinfahrtsstraße. Aufgrund der notwendigen Schleppkurve für die Feuerwehr wird das Wochenendhaus durch die Straßenführung beeinträchtigt. In diesem Fall muss sich der Bestand für die Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes unterordnen.

3.4 Garagen und Nebenanlagen

Um eine Reduzierung der Flächenversiegelung im Plangebiet zu errei-

chen, mit dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wird festgesetzt, dass Garagen gem. § 12 BauNVO in dem mit SO 1 (mit Ausnahme der mit SO 1* gekennzeichneten Bereiche) und SO 2 festgesetzten Sondergebiet unzulässig sind.

Aus selbigen Gründen wird für das mit SO 1 festgesetzte Sondergebiet die Art und Größe der Nebenanlagen i.S.d § 14 BauNVO je Wochenendhaus festgesetzt. Folglich sind je Wochenendhaus ein Freisitz (max. 10 qm), ein Carport (max. 15 qm) und ein Abstellraum (max. 10 qm) zulässig. Diese Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, die aufgrund der großzügigen Abgrenzung ausreichend Raum bieten.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die bestehende Anbindung an die K 54. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die gekennzeichneten Sichtdreiecke von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Innerhalb des Plangebietes werden die für die interne Erschließung des Gebietes notwendigen Flächen durch die Festsetzung eines Geh-/ Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert.

Für die Breite dieser internen Verkehrsflächen wird unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange eine Breite von mindestens 3,0 m bis 5,0 m festgesetzt. Da erforderlich werden zusätzlich noch weitere Aufstellflächen für die Feuerwehr festgesetzt. Die Wegeflächen und insbesondere die Feuerwehraufstellflächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Die Gliederung des Wochenendhausgebietes durch diese Wegeflächen trägt maßgeblich zum Brandschutz der Anlage insgesamt bei. Für die private Grünfläche im zentralen Plangebiet wird aufgrund des Brandschutzes ein Geh- und Fahrrecht für die Feuerwehr festgesetzt, sodass eine gute Erreichbarkeit der Feuerwehr für Löscharbeiten gewährleistet wird.

4.1 Ruhender Verkehr

Im Eingangsbereich angrenzend an die K 54 wird eine Fläche für eine Stellplatznutzung festgesetzt. Hierdurch wird nebst den privaten Stellplätzen auf den Parzellen ein ausreichendes Stellplatzangebot für Nutzer und Besucher gewährleistet.

4.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird über eine Bushaltestelle an der K 54, die ca. 100 m vom Plangebiet entfernt liegt, an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs angeschlossen.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Grünkonzent/ Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die im Nordosten an der K 54 verlaufende Baumreihe aus alten Eichen wird als Fläche für „Wald“ gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt.

Darüber hinaus werden im zentralen und im südöstlichen Bereich des Plangebietes „private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“, „Intensivgrünland“ bzw. „Obstwiese“ festgesetzt. Letztere dient dem naturschutzfachlichen Ausgleich und wird zudem gem. § 9 (1) Nr. 20 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ planungsrechtlich gesichert. Auf dieser Fläche soll eine Streuobstwiese mit alten Obstbaumsorten angelegt werden.

Weitere Grünstrukturen mit besonderer Bedeutung liegen außerhalb des Plangebietes und bleiben von der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes unberührt.

5.2 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 Zeitpunkt die Eingriffsregelung in das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (heute: Landesnaturschutzgesetz) aufgenommen wurde. Dementsprechend ist eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung für die in den Jahren 1984 / 1985 erweiterten Bereiche (s. Abb. 2) durchzuführen (vgl. Anhang).

* 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.

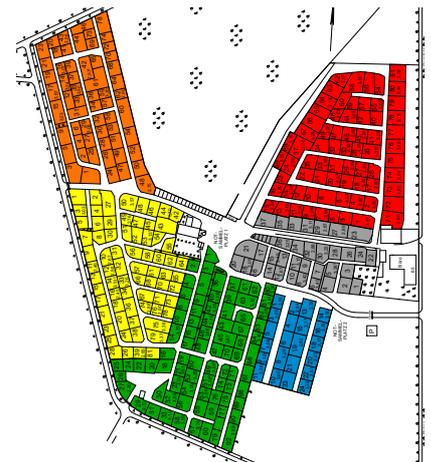


Abb. 2: Campingplatz Drees mit Darstellung der Erweiterungsschritte (orange: 1969, gelb: 1971, grün: 1972, grau: 1974, blau: 1984/ 85).

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 gem. erfolgter Bestandsaufnahme (Jan. 2017) geprüft und Auswirkungen der Planung auf die Lebensräume und die Arten gem. § 44 (1) BNatSchG prognostiziert. Darüber hinaus werden die Ergebnisse der allgemeinen Vorprüfung** einschließlich der in diesem Rahmen erfolgten artenschutzfachlichen Betrachtung berücksichtigt.

5.3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 12,7 ha große Plangebiet befindet sich rund 8,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Coesfeld und liegt eingebettet in die „Münsterländer Parklandschaft“. Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die K 54.

Das Plangebiet ist maßgeblich mit Wochenend- und Wohnhäusern bzw. im östlichen Bereich auch mit (ehemaligen) Hofgebäuden bestanden. Es besteht ein dichtes Wegenetz zur Erschließung der Gebäude. Im zentralen Bereich des Campingplatzes ist eine teilversiegelte Fläche, die u.a. für Veranstaltungen genutzt wird, in nördlicher Richtung schließt sich eine Grünfläche / ein Spielplatz an. Im südöstlichen Bereich liegt ein teilversiegelter Parkplatz sowie Freiflächen zur sportlichen Nutzung (Fußball-, Basketballplatz). Die Gartenbereiche der Wochenend- und Wohnhäuser werden intensiv genutzt und sind durch einen hohen Anteil standortfremder Gehölze geprägt.

Im Südosten des Plangebietes besteht eine Fettwiese. Diese ist vollständig eingezäunt und wird daher u.U. auch sporadisch beweidet. Entlang der K54 verlaufen eine Baumreihe aus alten Eichen sowie ein westlich anschließender, schmaler Grünstreifen.

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

Das weitere Umfeld des Plangebietes ist durch die umgebende „Münsterländer Parklandschaft“ mit Feldern, Hecken Feldgehölzen und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.

* 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.

** 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.

5.3.2 Potentielles Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems* (FIS) kommen im Bereich des Plangebietes, Messtischblatt 4108 (Quadrant 2) potentiell 43 planungsrelevante Arten vor; dazu gehören unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen (Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, vegetationsarme oder -freie Biotope, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen, Gebäude, Fettwiesen und -weiden, Höhlenbäume, Horstbäume) 2 Fledermaus-, und 41 Vogelarten (s. Tab. 1). Ein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Fledermausarten ist - auch über die Angaben des Fachinformationssystems hinaus - nicht auszuschließen (insbesondere weitere Tiere aus der Gruppe der Baumfledermäuse).

Im Hinblick auf die potentiellen Vogelarten ist zu berücksichtigen, dass für 14 Arten ein Nachweis als Rast- bzw. Wintervorkommen vorliegt (s. Tab. 1); eine entsprechende Funktion kann jedoch für das Wochenendhausgebiet ausgeschlossen werden, so dass im Ergebnis 29 Vogelarten gem. Messtischblattabfrage als potentielle Vogelarten verbleiben.

Die im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung (Raum & Forum, 2011) durchgeführte artenschutzfachliche Prüfung zeigte potentielle Vorkommen von 5 Fledermaus-, 33 Vogel-, 6 Amphibien, einer Reptilien- und einer Libellenart. Aufgrund der Lage und Zustände der bestehenden möglichen Lebensräume im Plangebiet wurden faktische Vorkommen planungsrelevanter Arten für unwahrscheinlich erachtet und nicht weiter betrachtet.

Hinweis: Die im Jahr 2011 erfolgte Auswertung des Messtischblattes (damals: Gescher) ist mit der aktualisierten Auswertung (heute: Reken) insofern nicht zu vergleichen, als dass zwischenzeitlich eine Systemumstellung mit einer wesentlich kleinräumigeren Abfrage des Arteninventars erfolgte. Zudem wurde und wird das Fachinformationssystem fortlaufend aktualisiert.

* Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen: Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW.
www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt
(Stand: 25.01.2017)

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4108, Stand: Jan. 2017. Status: x = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; R = Rast-, Wintervorkommen ab dem Jahr 2000. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Art		Status	Erhaltungszustand	KIGehoel	oVeg	Gaert	Gebaeu	FettW	HöHIB	HorstB
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)								
Säugetiere										
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	x	G	Na	(Na)	Na	(Ru)	(Na)	FoRu!	
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	x	G	Na		Na	FoRu!	(Na)	FoRu	
Vögel										
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	x	U-						FoRu	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	x	G	Na		Na	FoRu!	(Na)	FoRu!	
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	x	S	FoRu		(Na)		(Na)		
<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen	x	G	FoRu				(FoRu)		
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	x	U	FoRu		FoRu	FoRu	(Na)	FoRu	
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	x	S			(FoRu)		FoRu		
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	x	U	(Na)		Na	FoRu	Na	FoRu	
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	x	U-	FoRu		(FoRu)				
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	x	U					FoRu		
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	x	G	FoRu!		FoRu				
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	x	U		(FoRu)					
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	x	U	FoRu				(FoRu)		
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	x	U	(Na)		Na	FoRu!	Na		
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	x	G	(FoRu)		Na	FoRu!	Na		FoRu
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	x	U	(FoRu)						FoRu!
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	x	G	(Na)				(Na)	FoRu!	
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	x	U	Na		Na		(Na)	FoRu!	
<i>Dendrocopos medius</i>	Mittelspecht	x	G						FoRu!	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	x	U			Na	FoRu!	(Na)		
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	x	U-	Na		(Na)		(Na)		
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	x	U							
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	x	G	(FoRu)				Na		FoRu!
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	x	G-	(FoRu)		(FoRu)	FoRu!	Na	FoRu!	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	x	U	Na		Na		(Na)		FoRu!
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	x	U	FoRu						
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	x	G			(Na)				
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	x	U-					FoRu!		
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	x	G	(FoRu), Na		Na		(Na)		FoRu!
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	x	G-	(FoRu), Na		Na		(Na)		FoRu!
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	R	U-		Ru, Na			Ru, Na		
<i>Tringa totanus</i>	Rotschenkel	R	S		Ru, Na					
<i>Tringa nebularia</i>	Grünschenkel	R	U		Ru, Na					
<i>Tringa glareola</i>	Bruchwasserläufer	R	U		Ru, Na					
<i>Tringa erythropus</i>	Dunkler Wasserläufer	R	U		Ru, Na					
<i>Pluvialis apricaria</i>	Goldregenpfeifer	R	S					Ru, Na		
<i>Philomachus pugnax</i>	Kampfläufer	R	U		Ru, Na			Ru, Na		
<i>Numenius arquata</i>	Großer Brachvogel	R	G		Ru, Na			Ru, Na		
<i>Grus grus</i>	Kranich	R	U+					Na		
<i>Casmerodius albus</i>	Silberreiher	R	G					Na		
<i>Calidris alpina</i>	Alpenstrandläufer	R	U		Ru, Na					
<i>Anser fabalis</i>	Saatgans	R	G					Ru, Na		
<i>Anser albifrons</i>	Blässgans	R	G					Ru!, Na		
<i>Actitis hypoleucos</i>	Flussuferläufer	R	G		Ru, Na					

5.3.3 Vorkommen planungsrelevanter Arten

Das potentiell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes (Tab. 1) kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die bestehende Wohnbebauung sowie deren Nutzung, einschließlich der damit verbundenen Störungen durch Spaziergänger, Hunde und Katzen eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumsprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden.

In Bezug auf die **Säugetiere** kann jedoch ein Vorkommen von geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb des Plangebietes nicht kategorisch ausgeschlossen werden. So könnten die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gebäude (z.T. längerer Leerstand) beispielsweise für die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) eine Quartiersfunktion bieten. Der in den Randbereichen entlang der K 54 vorhandene Baumbestand aus alten Eichen könnte Höhlungen aufweisen, die für Abendsegler der Gattung *Nyctalus* von Bedeutung sein könnten.

Bei einer detaillierteren Betrachtung der **Avifauna** wird deutlich, dass einige der potentiell denkbaren Vogelarten innerhalb des Plangebietes ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden können. In dieser Hinsicht sind Vorkommen von Gartenrotschwanz, Feldsperling, Schwalben, Spechten und mitunter auch Greifvögeln denkbar. Um diese Arten faktisch ausschließen zu können, wäre eine tiefergehende Betrachtung (Stufe II) erforderlich.

Dies ist in vorliegendem Fall jedoch nicht notwendig, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die Sicherung des faktischen Ist-Zustandes erfolgt und keine Veränderungen, die zu artenschutzrechtlichen Verboten führen könnten, vorbereitet werden.

5.3.4 Auswirkungsprognose und Maßnahmen

Die Planung sieht vor, das derzeit bestehende Wochenendhausgebiet einschließlich seiner vorhandenen Gebäude und Grünstrukturen planungsrechtlich zu sichern. Hierdurch ergeben sich keine Auswirkungen, die zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem.

§ 44 (1) BNatSchG führen, so das - auch wenn nicht alle planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden konnten - keine entsprechenden Konflikte zu erwarten sind.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber europäischen Vogelarten („Allerweltsarten“) gilt generell, dass Gehölzentnahmen (Fällungen, Rodungen) nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28. / 29.02 eines jeden Jahres zulässig sind. Ein entsprechender Hinweis ist im Sinne des Vorsorgeprinzips in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5.5 Forstliche Belange

In Norden grenzt ein Waldgebiet unmittelbar an die Anlage an. Besonders im Bereich der zum Wald orientierten Seite des nordwestlichen Plangebietes sind die baulichen Anlagen fast grenzständig zum Wald errichtet worden.

Entlang der K 54 verläuft eine Baumreihe aus alten Eichen. Diese wird als Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB planungsrechtlich gesichert.

5.6 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig erschlossenes und bebautes Wochenendhausgebiet. Mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ist dementsprechend keine Änderung des faktischen Ist-Zustandes verbunden, so dass negative Auswirkungen im Hinblick auf den Klimawandel ausgeschlossen werden können.

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 mit Strom und Wasser ist durch vorhandene private Netze (Eigenwasserversorgung) sichergestellt.

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 10 kV-Freileitung. Der Zugang zu den Masten muss zu Wartungszwecken gewährleistet werden. Der Verlauf ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Die Gasversorgung des Plangebietes erfolgt derzeit über dezentral gelegene Gastanks. Aus Gründen der Sicherheit sollen diese zukünftig abgebaut und in einem gemeinsamen abseits der Gebäude liegenden Standort verlagert werden.

Im südwestlichen sowie im östlichen Plangebiet werden die bestehenden Gastanks festgesetzt, die bis zur Errichtung des Gastanks im südlichen Plangebiet für die Sicherstellung der Gasversorgung erforderlich sind.

6.2 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird derzeit durch ein von dem Betreiber des Wochenendhaus Gebietes beauftragtes Unternehmen durchgeführt. Der Abfall wird nach Fraktion getrennt an einer Abfallsammelstelle im Zentrum des Plangebietes gesammelt und dort von dem beauf-

tragten Unternehmen abgeholt. Hier besteht ausreichend Raum für das Wenden eines Müllfahrzeuges. Eine Sammlung/Abholung der Müllbehälter an den einzelnen Wochenendhausparzellen wird derzeit nicht vorgenommen und ist auch zukünftig nicht geplant.

6.3 Abwasserentsorgung

Westlich des Plangebietes liegt eine Kläranlage, der 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*).

Die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf Grundlage einer wasserrechtlichen Genehmigung (Bescheid vom 20.10.2011, AZ 70.3.5.52-6/11) durch Einleitung in die im Randbereich des Plangebietes verlaufenden Gewässer Nr. 433 und 435.

- * 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 Brandschutz

Aufgrund der dichten Bebauung innerhalb des Plangebietes, die teilweise nicht die nach BauO NRW vorgeschriebenen Abstände einhalten, sind besondere Maßnahmen des Brandschutzes zu ergreifen.

Um eine ausreichende Löschwasserversorgung im Plangebiet sicher zu stellen, werden neben dem Löschteich im südlichen Plangebiet zwei weitere Löschwassertanks mit einer Löschwassermenge von insgesamt von 96 m³ im nordwestlichen und -östlichen Plangebiet errichtet.

Darüber hinaus werden die Feuerwehraufstellflächen Nr. 1 bis 19 festgesetzt, die dauerhaft von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind und mit Hinweisschildern nach DIN 4066 mit der Aufschrift „Feuerwehraufstellfläche“ zu kennzeichnen sind.

8 Altlasten und Kampfmittel

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

Im Bereich des Plangebietes hatte eine Bombardierung stattgefunden, wodurch eine systematische Absuche erforderlich ist. Beim Bau ebenerdiger Nebenanlagen (Bodeneingriff allenfalls bis 0,8 m Tiefe bei Fundamenten), kann eine Beteiligung des staatl. Kampfmittelbeseitigungsdienstes entfallen, wenn hierbei das „Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ angewendet wird. Bei Bodeneingriffen >0,8 m ist der Bereich

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

9 Immissionsschutz

Das Plangebiet 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 Änderungsbereichs 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 Außenbereich die besondere Qualität der Freizeitnutzung ausmacht, ist es angemessen für das Wochenendhausgebiet von einem Schutzanspruch analog eines Dorfgebietes auszugehen, welcher nach der Geruchsmissionsrichtlinie (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.

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

10 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.

11 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind im Plangebiet nicht erforderlich, da sich die Flächen im Besitz Vorhabenträgers befinden.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	12,70 ha	–	100 %
davon:			
– Sondergebiet	10,21 ha	–	80,3 %
– Versorgungsanlagen	0,01 ha	–	0,1 %
– Private Grünfläche	2,27 ha	–	17,9 %
– Waldfläche	0,21 ha	–	1,7 %

13 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.

Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

13.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

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.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ ist es daher, dieser Entwicklung entgegen zu wirken und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine städtebaulich geordnete Entwicklung im Plangebiet zu schaffen.

Das ca. 12,7 ha große Plangebiet befindet sich rund 8,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Coesfeld und umfasst die Flurstücke

32/14 und 43, Flur 57, Gemarkung Coesfeld-Kirchspiel.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 soll der Bebauungsplan Nr. 54 aufgehoben werden, da dieser aufgrund der vergangenen Entwicklungen und dem Größenzuwachs des Plangebietes funktionslos geworden ist und das städtebauliche Geschehen nicht mehr steuern kann. Das entsprechende Verfahren wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mit gleicher Begründung durchgeführt, wobei das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 54 vollständig durch den Bebauungsplan Nr. 123 erfasst wird.

• **Umweltschutzziele**

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan „Coesfelder Heide - Flamschen“ in seiner Fassung vom 16.08.2004 vor. Für das Plangebiet 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) schließt sich unmittelbar nördlich des Plangebietes an.

Das nächstgelegene Natura 2000 Gebiet „VSG Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (DE-4108-401) liegt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 1,25 km. Erhebliche Auswirkungen können bei Plandurchführung, d.h. der Sicherung des status quo ausgeschlossen werden.

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.

Umweltschutzziele	
Mensch	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). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.

Umweltschutzziele	
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	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.
Boden und Wasser	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.
Landschaft	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.
Luft und Klima	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.
Kultur- und Sachgüter	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.

13.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurzmittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden.

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Wochenendhaus- / Wohngebiet übernimmt eine Wohn- und Erholungsfunktion für die Bewohner. - Die Gartenbereiche dienen der Freizeitgestaltung. - Die umliegenden Wirtschaftswege werden für Zwecke der Naherholung genutzt.
Baubedingte Auswirkungen	- Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan der derzeitige Zustand planungsrechtlich gesichert wird, sind keine unmittelbaren baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Wochenendhaus- / Wohngebietes bleibt der derzeitige Ist-Zustand erhalten. Folglich ist eine Erhöhung / Steigerung betriebsbedingter Auswirkungen nicht anzunehmen. Mit der Planung werden keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Mensch“ vorbereitet.
Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit Gebäuden bestanden. Lediglich kleinere Teilbereiche (Gärten, Fußballplatz) sowie die Fettwiese (ggf. Intensivweide) im Südosten des Plangebietes sind unversiegelt. - Entlang der K54 ist eine Baumreihe aus alten Eichen (<i>Quercus robur</i>) mit einem schmalen Grünstreifen. - Das Plangebiet ist durch bestehende Gehölz-/ Gebüschstreifen entlang von Wirtschaftswegen eingegrünt. Nördlich liegt ein im Biotopkataster geführter Laubwald-Komplex (BK-4108-0015). - Das Umfeld des Plangebietes ist durch die umgebende „Münsterländer Parklandschaft“ mit Feldern, Hecken Feldgehölzen und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt.
Baubedingte Auswirkungen	- Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan der derzeitige Zustand planungsrechtlich gesichert wird, sind keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Gesetzlich geschützte Biotope sind bei Durchführung des Planvorhabens nicht betroffen. Der faktische Ist-Zustand wird gesichert. Die alte Baumreihe entlang der K 54 wird planungsrechtlich gesichert. Die vorhandene Fettwiese dient im Zuge der Eingriffsregelung dem naturschutzfachlichen Ausgleich und wird planungsrechtlich gesichert. - Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleiches (vgl. Kap. 5.2 „Eingriffsregelung“ bzw. Anhang) werden mit der Planung keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Es liegen keine (europäischen) Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Plangebietes. - Das Plangebiet kann planungsrelevanten Arten (Fledermäusen, einigen Vogelarten) einen potentiellen Lebens- und Nahrungsraum bieten (vgl. Kap. 5.3, „Biotop- und Artenschutz“).

Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan der derzeitige Zustand planungsrechtlich gesichert wird, sind keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. - Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber europäischen Vogelarten gilt generell, dass Gehölzentnahmen (Fällungen, Rodungen) nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 eines jeden Jahres zulässig sind.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen auf (europäische) Schutzgebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. - Unter Berücksichtigung, dass mit Durchführung des Planvorhabens der derzeitige Zustand planungsrechtlich gesichert wird sind keine Auswirkungen mit artenschutzrechtlichen Konflikten im Sinne der Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG zu erwarten.
Schutzgut Boden, Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Angaben des Geologischen Dienst NRW (Bodenkarte BK 50) unterliegt dem Plangebiet überwiegend Pseudogley-Podsol, stellenweise Grauer Plaggenesch bzw. Braunerde-Pseudogley/ typischer Pseudogley. Vereinzelt sind im nördlichen Bereich auch Gley-Pseudogley, vereinzelt Pseudogley-Gley-Böden anzutreffen. - Die Bodenwertzahlen liegen mit 20 – 45 Punkten im mittleren Bereich. - Die Schutzwürdigkeit der Böden wurde lt. „Karte der schutzwürdigen Böden (2005)“ des Geologischen Dienst NRW nicht bewertet. - Durch die vorgenommenen Bautätigkeiten sind die Böden innerhalb des Plangebietes gestört, d.h. für Gebäude, Park- und Stellplätze etc. überbaut worden. Ursprüngliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr anzunehmen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Das Planvorhaben trägt in vorliegendem Fall nicht zu einer weiteren Versiegelung des Schutzgutes bei. Mit der Planung werden daher keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Boden“ vorbereitet.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch den fortlaufenden Betrieb sind mit dem vorliegenden Planvorhaben keine über das derzeitige Maß hinausgehenden Auswirkungen zu erwarten.
Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer/ Wasserschutzgebiete im Plangebiet vorhanden. - Das Plangebiet überlagert den Grundwasserkörper „Halterner Sande, Borkenberge, Humberg“. Hierbei handelt es sich um einen Poren-Grundwasserleiter, der überwiegend aus mittelkörnigen Sanden gebildet wird. Die Durchlässigkeit wird als mittel bis hoch beurteilt. - Durch die Versiegelungen ist mit lokalen Störungen der Grundwasserverhältnisse zu rechnen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan der derzeitige Zustand planungsrechtlich gesichert wird, sind keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der relativ schadstoffarmen Nutzung als Wochenendhausgebiet ist nicht von einer Gefährdung des Grundwassers auszugehen. - Durch das Planvorhaben sind keine gewässerbeeinträchtigenden Auswirkungen zu erwarten. - Es werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Wasser“ vorbereitet.
Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird von den klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der freien Landschaft geprägt. - Die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen weisen Funktionen der Kaltluftentstehung und bei Bewuchs auch der Frischluftentstehung auf. - Klimatisch positive Wirkungen hinsichtlich Frischluftproduktion und Schadstofffilterung übernehmen die Gehölzbestände im Umfeld.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan der derzeitige Zustand planungsrechtlich gesichert wird, sind keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit dem Planvorhaben ist kein weiterer Verlust von klimatisch ausgleichenden Kaltluftentstehungsflächen verbunden. - Mit zusätzlichen Schadstoffemissionen ist nicht zu rechnen. Die bestehenden Gehölzbestände werden von der Planung nicht berührt. - Es werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet. Der vorherrschende Einfluss des Freilandklimas bleibt bestehen.
Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude des Wochenendhausgebietes charakterisiert. - Durch die bestehenden Gehölzstrukturen im Umfeld zum Plangebiet und die relativ niedrige Bauweise der Gebäude ist derzeit eine ausreichende Eingrünung des Plangebietes sichergestellt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan der derzeitige Zustand planungsrechtlich gesichert wird, sind keine baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird der derzeitige Zustand, insbesondere auch die Gebäudehöhen planungsrechtlich gesichert, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. - Das Plangebiet liegt innerhalb der freien Landschaft; durch die vorhandene Eingrünung ist voraussichtlich nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Als Sachgüter sind die bestehenden Gebäude zu nennen. - Kulturgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da mit dem Planvorhaben eine Sicherung des derzeitigen Ist-Zustandes verfolgt wird sind auch keine nennenswerten baubedingten Auswirkungen zu erwarten. Grundsätzlich gilt jedoch, dass kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen sind.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine erhebliche Betroffenheit von Sachgütern ist nicht zu erwarten. Die bestehenden Gebäude werden planungsrechtlich gesichert. - Es werden voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ vorbereitet.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und wirkt die derzeitige anthropogene Nutzung des Plangebietes 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 Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es sind voraussichtlich keine baubedingten Wirkungszusammenhänge zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen den Schutzgütern hinausgehen. Bei Durchführung des Planvorhabens, bei dem der derzeitige Ist-Zustand planungsrechtlich gesichert wird, ist somit voraussichtlich auch nicht mit betriebsbedingten erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

13.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung 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.

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

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	- Mit dem Planvorhaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen erforderlich, da der derzeitige Ist-Zustand planungsrechtlich nachvollzogen wird.
Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Während der Betriebsphase, d.h. der eigentlichen Nutzung der bereits errichteten Wohngebäude sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen.
Ausgleich	- 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 Zeitpunkt die Eingriffsregelung in das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (heute: Landesnaturschutzgesetz) aufgenommen wurde. Dementsprechend ist eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung nur für die in den Jahren 1984/ 1985 erweiterten Bereiche durchzuführen. Der hierdurch entstandene Eingriff in Natur und Landschaft wird plangebietsintern ausgeglichen (vgl. Anhang).

13.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation liegen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten* mit geringeren ökologischen und/ oder städtebaulichen Auswirkungen vor. Das Planvorhaben bezieht sich auf eine konkrete örtliche Gegebenheit mit einem speziellen Planerfordernis.

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

13.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Aufgrund der dichten Bebauung innerhalb des Plangebietes, die teilweise nicht die nach BauO NRW vorgeschriebenen Abstände einhalten, sind besondere Maßnahmen des Brandschutzes zu ergreifen (vgl. Kap. 7). Darüber hinaus werden Feuerwehraufstellflächen festgesetzt, die dauerhaft von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten sind und mit Hinweisschildern nach DIN 4066 mit der Aufschrift „Feuerwehraufstellfläche“ zu kennzeichnen sind.

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen zum Brandschutz lassen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

13.7 Zusätzliche Angaben

13.7.1 Datenerfassung

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 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 für den Umweltbericht traten nicht auf.

13.7.2 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

13.8 Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Coesfeld hat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“ gefasst um die bisher vollzogene Entwicklung des Wochenendhausgebietes, planungsrechtlich zu sichern und zukünftig auch städtebaulich zu steuern. Das ca. 12,7 ha große Plangebiet befindet sich rund 8,5 km südwestlich des Stadtzentrums von Coesfeld und liegt eingebettet in die „Münsterländer Parklandschaft“.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 soll der Bebauungsplan Nr. 54 aufgehoben werden, dessen Plangebiet den einen Teilbereich im westen des Bebauungsplanes Nr. 123 umfasst.

Unmittelbar östlich des Plangebietes verläuft die K 54. Das Plangebiet ist maßgeblich mit Wochenend- und Wohnhäusern bzw. im östlichen Bereich auch mit ehemaligen Hofgebäuden bestanden. Es besteht ein dichtes Wegenetz zur Erschließung der Gebäude. Die bestehenden Freiflächen werden aus einem zentral gelegenen, teilversiegelten Bereich sowie einen in nördlicher Richtung anschließenden Spielplatz gebildet. Die relevanten Grünstrukturen werden aus einer entlang der K 54 verlaufenden Baumreihe aus alten Eichen (Wallhecke) sowie einem westlich anschließenden, schmalen Grün-

streifen und die Fettwiese im Südosten des Plangebietes gebildet. Hier liegen auch ein teilversiegelter Parkplatz sowie Freiflächen zur sportlichen Nutzung. Die anderweitigen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes bestehen aus den intensiv gestalteten Gartenbereichen der Bewohner.

Die durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet werden, da mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der faktische Ist-Zustand gesichert wird. Zum allgemeinen Schutz europäischer Vogelarten sind jedoch Gehölzfällungen bzw. –rodungen generell 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 keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. 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. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt plangebietsintern auf der im Südosten des Plangebietes festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“.

Bei Nichtdurchführung der Planung 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.

Umweltrelevante Auswirkungen sind vor diesem Hintergrund auch mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Campingplatz Drees“ nicht verbunden.

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 für die Erstellung des Umweltberichtes 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.

13.9 Referenzliste der Quellen

- BTE Tourismus- und Regionalberatung (September 2014): Tourismus- und Freizeitkonzept für die Stadt Coesfeld, Schwerpunkt Außenbereiche. Berlin Hannover.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänderte Fassung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: www.gis6.nrw.de/osirisweb.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2017): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.
- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/map/index.jsf#>.
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- 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.
- Richters & Hüls (März 2017): Geruchsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Waldfrieden“ in Coesfeld, Gutachten G-4270-01, Ahaus.
- Wolter Hoppenberg (23.03.2012): Die Wochenendhaussiedlung „Stevede“ in Coesfeld – Möglichkeiten planerischer Steuerung. Hamm.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld
Coesfeld, im September 2017

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

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

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 Zeitpunkt die Eingriffsregelung in das Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen (heute: Landesnaturschutzgesetz) aufgenommen wurde. Dementsprechend ist eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung nur für die in den Jahren 1984/ 1985 erweiterten Bereiche (Teilflächen) durchzuführen. Der hierdurch entstandene Eingriff in Natur und Landschaft wird plangebietsintern ausgeglichen.

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 (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

In vorliegendem Fall wird der Bestand vor dem Eingriff als Acker bewertet, da die Fläche nach Auskunft des Vorhabenträgers sowie Auswertung historischer Luftbilder vor Inanspruchnahme, d.h. vor dem Jahr 1981 entsprechend genutzt wurde. Die ermittelte Grundflächenzahl (0,35) im Zielzustand ergibt sich aufgrund der tatsächlichen Ist-Situation.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (Tab. 3), welches plangebietsintern auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ / dem zeichnerisch dargestellten Bereich für „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ im Südosten des Plangebietes durch die Anlage einer Obstwiese von rund 2.500 m² ausgeglichen werden kann (Tab. 4-6).

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich sollen hier 25 Obstbäume (alte Sorten gem. Anlage) in einem Pflanzabstand von rund 10 x 10 m angepflanzt werden. Für die Anpflanzungen sind hochstämmige Obstbäume (Stammhöhe mind. 1,80 m, 10-12 cm Stammumfang) zu verwenden.

Die Obstwiese ist als Mahdgrünland (max. 2-maliger Schnitt) oder Extensivweide zu entwickeln und gegenüber anderweitigen Nutzungen durch die Anlage eines Zaunes aus Eichenspaltpfählen zu sichern. Bei extensiver Beweidung sind die Obstbäume fachgerecht vor Verbiss zu schützen. Ein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

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

Tab. 1: Ausgangszustand des Plangebietes (Teilbereich)

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Acker*	7.520	2	1,0	2,0	15.040
Summe Bestand G1		7.520				15.040

* Nach Auswertung historischer Luftbilder sowie Auskunft des Vorhabenträgers wurde das Plangebiet z. Z. der Bebauung als Acker genutzt.

Tab. 2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans (Teilbereich)

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Sondergebiet (GRZ 0,35)		6.304				
1.1	Versiegelte Fläche	2.206	0	1,0	0,0	0
4.1	Grünflächen im Sondergebiet / Ziergarten	4.098	2	1,0	2,0	8.195
Straßenverkehrsfläche		1.216				
1.1	versiegelte Fläche	1.216	0	1,0	0,0	0
Summe Planung G2		7.520				8.195

Tab. 3: Gesamtbilanz (Teilbereich)

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	8.195,20	-15.040,00	=	-6.844,80
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-6.840,00		Biotopwertpunkten.

Tab. 4: Ausgangszustand Kompensationsfläche

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.1	Intensivgrünland	2.500	3	1,0	3,0	7.500
Summe Bestand G3		2.500				7.500

Tab. 5: Zielzustand nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
3.6	Steuobstwiese (alte Sorten)	2.500	6	1,0	6,0	15.000
Summe Zielzustand G4		2.500				15.000

Tab. 6: Gesamtbilanz Kompensationsfläche

Biotopwertdifferenz: Zielzustand (G4) - Ausgangszustar	15.000,00	-7.500,00	=	7.500,00
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von rund		7.500,00		Biotopwertpunkten.

Mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme (+ 7.500 Biotopwertpunkte) wird der mit der Planung verbundene Eingriff (- 6.840 Biotopwertpunkte) dementsprechend vollständig kompensiert.

Empfohlene Apfelsorten für Obstwiesen in NRW

Hauptsorten fürs Münsterland

	Sortenbeschreibung
Apfel aus Crooneels	virusfrei, Tafelapfelsorte, Wertschaftsrost, Reifezeit August/Oktober, starkwüchsig, auch rauhe Lagen, bis 400m NN
Danziger Kantenapfel	virusgesteert, Tafelapfelsorte, Wertschaftsrost, Reifezeit Oktober/Januar, mittelstark wüchsig, großfruchtig, wird ab. milde Lagen, bis 400m über NN, nur bedingt für Anbau in Grasland geeignet
Dülmener Rosenapfel	virusfrei, Tafelapfelsorte, Wertschaftsrost, Oktober/Januar, mittelstark wüchsig, große Anbauhöhe, auch in hohen Lagen und in Grasland geeignet
Gelber Edelapfel	virusfrei, Wertschaftsrost, mäßige Tafelapfelsorte, Oktober/Januar, stark wüchsig, anspruchslos, frische Böden, geschätzt, bis 300m über NN, triploid/schlechter Befruchter
Goldparnais	virusfrei, Tafelobst, November/Februar, stark bis mittel wüchsig, warme geschützte Lage bevorzugt, möglichst nur gute Böden, Höhenlage bis 300m über NN, Früchte hängen nicht windfest, Ausdünnen, durchpflücken
Graue Herbstrenette	virusgesteert, Wertschaftsrost, mäßige Tafelapfelsorte, Oktober/Dezember, starkwüchsig, anspruchslos, nur frische Böden, geschützt, triploid/schlechter Befruchter
Grauestein	virusfrei, Tafelobst, Wertschaftsrost, sehr starkwüchsig, Krone breit ausladend, groß, wird alt, schlechter Befruchter, Früchte bringen nicht windfest, unregelmäßiger Fruchtansatz
Jakob Lehel	virusfrei, Wertschaftsrost, Oktober/Januar, sehr stark wüchsig, triploid/schlechter Befruchter, Früchte hängen nicht windfest, anspruchslos, durchlässiger Boden, besonders Höhenlagen, nicht sehr winterhart
Kaiser Wilhelm	virusgesteert, Tafelobst, Wertschaftsrost, November/März, stark wüchsig, anspruchslos, aber feucht, geschätzt, für Anbau in Grasland geeignet, Blütezeit bis 300m über NN

Empfehlende Sortenliste für Obstwiesen in NRW

Region Münsterland	
I. Birnen Hauptsorten	Gize Graue Köstliche aus Chamau Neue Pörsitz Pastorenbirne Stautgauer Gedlhardt Vereinsobstbirne
	Nordhäuser Winterforellibirne
Ergänzungssorten Frühe aus Trevoux	
II. Pfäumen, Zwetschen, Mirabellen, Reneklofen Hauptsorten	Omantopflaume The Czar Wangenboms Frühzwetsche
Bahler Frühzwetsche Graf Althanns Reneklofen Große Grüne Reneklofen	
III. Süßkirschen Hauptsorten	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche Große Prinzessin Große Schwarze Knorpelkirsche Haselinger Riesenkirsche
	Kassins Frühe Regina Schneiders Späte Knorpelkirsche
IV. Saurkirschen Hauptsorten	
Schattenmorelle	