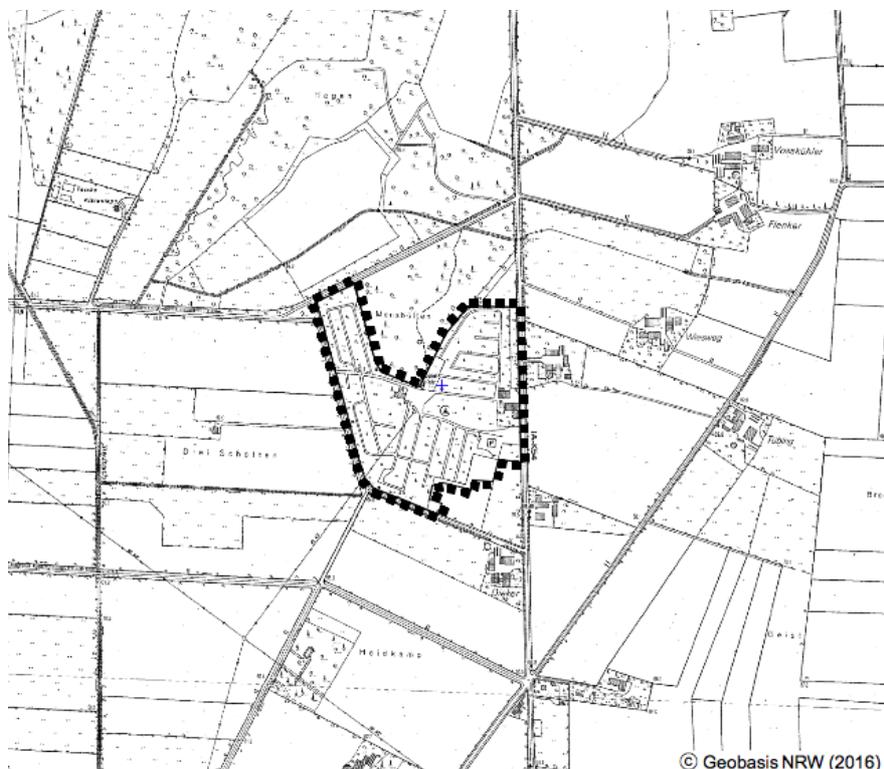


# Bebauungsplan Nr. 123 „Wochenendhausgebiet Stevede“

Begründung  
– Vorentwurf –

Verfahrensstand §§ 3(1) / 4(1) BauGB

Stadt Coesfeld



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>4</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>7</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>8</b>	
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 und Geschossflächenzahl	9	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	10	
3.4	Garagen und Nebenanlagen	10	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>10</b>	
4.1	Ruhender Verkehr	10	
4.2	Öffentlicher Personennahverkehr	11	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Freiraum</b>	<b>11</b>	
5.1	Grünkonzept/ Festsetzungen zur Grüngestaltung	11	
5.2	Eingriffsregelung	11	
5.3	Biotop- und Artenschutz	12	
5.3.1	Bestandsbeschreibung	12	
5.3.2	Potentiellles Arteninventar	13	
5.3.3	Vorkommen planungsrelevanter Arten	14	
5.3.4	Auswirkungsprognose und Maßnahmen	15	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	15	
5.5	Forstliche Belange	15	
5.6	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	16	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>	
6.1	Strom, Gas, Wasser	16	
6.2	Abwasserentsorgung	16	
<b>7</b>	<b>Altlasten und Kampfmittel</b>	<b>16</b>	
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>17</b>	
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>17</b>	
<b>10</b>	<b>Fragen der Durchführung und Bodenordnung</b>	<b>17</b>	
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>17</b>	
<b>12</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>18</b>	
12.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	18	
12.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	20	

12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	22
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	23
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
12.6	Zusätzliche Angaben	23
12.6.1	Datenerfassung	23
12.6.2	Monitoring	23
12.7	Zusammenfassung	24

### **Anhang**

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

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

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

Das ca. 10,9 ha große Plangebiet 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 und den südöstlichen Bereich des Flurstückes 43, 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.

### **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. Aufgrund der tatsächlichen Entwicklung des ehemaligen Campingplatzes ist der Bebauungsplan Nr. 54 „Campingplatz Drees“ funktionslos geworden, da das städtebauliche Geschehen durch den Bebauungsplan nicht mehr gesteuert werden kann, und soll folglich aufgehoben werden. Ein entsprechendes Verfahren wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt.

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 Planung 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. Im Südosten des Plangebietes liegt ein Parkplatz sowie Freiflächen zur sportlichen Nutzung (Fußball-, Basketballplatz).

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 „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. Die Anpassung der Planung an die Ziele der Landesplanung wurde mit Schreiben vom 12.04.17 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“ 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. Ein entsprechendes Verfahren wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes durchgeführt.

- **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 Land-

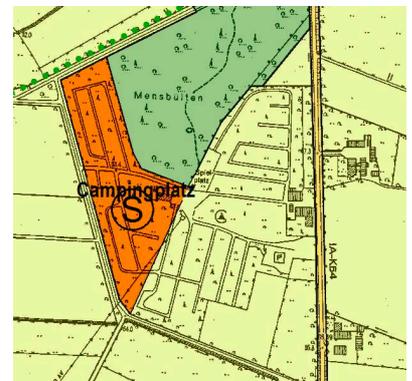


Abb. 1: Ausschnitt aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Coesfeld.

schaftsplan an seinen Außengrenzen 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 vier Teilbereiche unterschiedlicher Zweckbestimmung (Verwaltung, Versorgung, Camping und Wochenendhäuser) 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 Bebauungsplan als Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“

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

bildet er die Grundlage für eine nachträgliche Genehmigung der im Plangebiet vorhandenen Gebäude, wobei die Nutzungsoption „Dauerwohnen“ auch weiterhin ausgeschlossen bleibt.

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

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzungen wird das Plangebiet in vier Teilbereiche unterteilt (SO 1 bis SO 4). Hierbei bezieht sich die Unterteilung zum einen auf den Bereich der ausschließlich der Wochenendhausnutzung dient und zum anderen auf den Bereich dem eine Campingnutzung zugeordnet wird. Die weitere Unterteilung bezieht sich auf die baulichen Anlagen, die der Verwaltung und der Versorgung des Wochenendhausgebietes dienen.

#### **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 maximal 80 qm, sowie Nebenanlagen zulässig sind. Auf diese Weise werden rd. 94 % der Bestandsbebauung erfasst. Darüberhinaus wird in dem mit SO 1 festgesetzten Sondergebiet festgesetzt, dass das Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen und Zelten im Sinne der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) in untergeordneter Funktion ausnahmsweise zugelassen werden kann.

Im östlichen Plangebiet, angrenzend an die K 54, befinden sich die für die Verwaltung des Gebietes erforderlichen baulichen Anlagen. Folglich wird dieser Planbereich als SO 2 mit der Zweckbestimmung „Verwaltung Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. In dem mit SO 2 festgesetzten Plangebiet sind nur baulichen Anlagen zulässig, die der Verwaltung (Büro, betriebsgebundene Werkstatt, und Lager) und den Betrieb des Wochenendhausgebietes dienen.

Im Zentralen Bereich des Plangebietes, westlich des Versammlungsplatzes, befindet sich der Versorgungsbereich des Wochenendhausgebietes. Dieser Bereich wird im Bebauungsplan als SO 3 mit der Zweckbestimmung „Versorgung Wochenendhausgebiet“ festgesetzt. Zulässig sind bauliche Anlagen die der Versorgung des Wochenendhausgebietes dienen (Kiosk/Gastronomie) und Sanitäreinrichtungen.

Im südöstlichen Teil des Plangebietes, im Eingangsbereich der Anlage, befindet sich das mit SO 4 festgesetzte Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Camping“. In diesem Planbereich ist nur das Aufstellen und Bewohnen von Wohnwagen und Zelten im Sinne des Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO) zulässig.

In dem mit SO1 festgesetzten Sondergebiet besteht derzeit eine be-

triebsgebundene Wohnnutzung für den Platzwart. Zudem bestehen in den mit SO 2 und SO 3 festgesetzten Sondergebieten Betriebsleiterwohnungen. In Anlehnung an die Regelung des § 8 BauNVO für Gewerbegebiete wird daher für die mit SO1, SO 2 und SO 3 festgesetzten Sondergebiete festgesetzt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern dieses für den Betrieb des Wochenendhausgebietes erforderlich ist.

Der Nachweis der Erforderlichkeit dieser Wohnnutzung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren erbracht.

### **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. Bezugspunkt der Höhenangabe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße.

Für die mit SO 2 und SO 3 festgesetzten Sondergebiete wird entsprechend dem Bestand eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m festgesetzt.

Insgesamt wird für das Plangebiet eine eingeschossige 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 privaten Verkehrsflächen erkennen. Dementsprechend wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der eine grenzständige Bebauung an die private Verkehrsfläche zulässig ist.

#### **3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl**

Bezogen auf die derzeitig überbaute Fläche wird für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Hiermit überschreitet die Festsetzung die Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß § 17 (1) BauNVO für Wochenendhausgebiete.

Aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit entspricht die festgesetzte GRZ gleichzeitig der Geschossflächenzahl (GFZ). Folglich ist eine Festsetzung der GFZ nicht notwendig.

Unter dem Aspekt der bereits erhöhten festgesetzten GRZ und um eine übermäßige ungewünschte Verdichtung im Plangebiet zu erreichen, wird festgesetzt, dass gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine Überschreitung der GRZ von 0,3 durch Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig ist.

### **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 Haupteerschließungsstraße. 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 erreichen, mit dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, wird festgesetzt, dass Garagen gem. § 12 BauNVO in dem mit SO 1 und SO 4 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. Zulässige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.

## **4 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die bestehende Anbindung an die K 54. Aufgrund der Verkehrssicherheit sind die gekennzeichneten Sichtdreiecke von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Innerhalb des Plangebietes wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, die eine Erschließung der Wochenendhäuser sichert und das Wochenendhausgebiet in mehrere Abschnitte unterteilt. Für die Breite der privaten Verkehrsfläche wird unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange eine Breite von mindestens 3,0 m bis 5,0 m festgesetzt. Soweit erforderlich werden zusätzlich noch weitere Aufstellflächen für die Feuerwehr festgesetzt. Hierdurch trägt die private Verkehrsfläche maßgeblich zum Brandschutz der Anlage bei.

### **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 Grünkonzept/ Festsetzungen zur Grüngestaltung

Die im Nordosten an der K 54 verlaufende Baumreihe aus alten Eichen wird mitsamt des sich westlich anschließenden Grünstreifens als Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden im zentralen Bereich und im südöstlichen Bereich des Plangebietes „private Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hinzukommend wird im südlichen Plangebiet eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Löschwasserteich“ festgesetzt.

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 wäre eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung für die in den Jahren 1984/ 1985 erweiterten Bereiche (s. Abb. 2) durchzuführen.

\* 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.

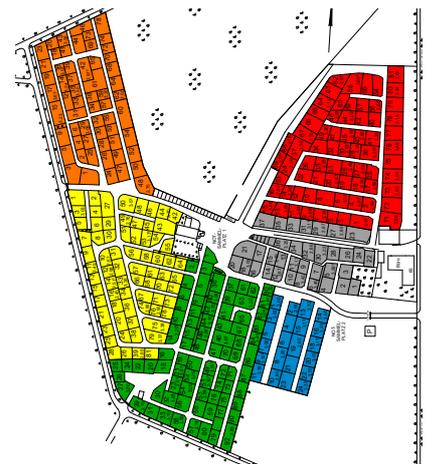


Abb. 2: Campingplatz Drees mit Darstellung der Erweiterungsschritte (orange: 1969, gelb: 1971, grün: 1972, grau: 1974, blau: 1984/ 85).

### **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. 10,9 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. Größere unbebaute Bereiche sind nahezu nicht vorhanden. Die bestehenden Freiflächen werden aus einem zentral gelegenen, teilversiegelten Bereich für Veranstaltungen sowie einen in nördlicher Richtung anschließenden Spielplatz gebildet. Die innerhalb des Plangebietes relevanten Grünstrukturen werden aus einer entlang der K54 verlaufenden Baumreihe aus alten Eichen sowie einem westlich anschließenden, schmalen Grünstreifen gebildet. Im Südosten des Plangebietes liegt ein teilversiegelter Parkplatz sowie Freiflächen zur sportlichen Nutzung (Fußball-, Basketballplatz). Die anderweitigen Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes 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 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 Bauungsplan 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.

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.

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

Art	Status	Erhaltungszustand	KIGehoel	oVeg	Gaert	Gebaeu	FettW	HöhlB	HorstB
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)							
<b>Säugetiere</b>									
<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
<b>Vögel</b>									
<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 geeig-

neten 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.

## **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 ist durch die bestehenden Netze (Strom, Gas und Wasser) sichergestellt.

### **6.2 Abwasserentsorgung**

Westlich des Plangebietes 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\*).

## **7 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.

\* 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.

## 8 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt westlich der Kreisstraße 54 im freien Landschaftsraum. Erhebliche verkehrsbedingte Immissionen sind jedoch nicht zu erwarten. Nutzungsbedingt ist mit Geruchsimmissionen aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung des Raumes zu rechnen. Um die Auswirkungen der Geruchsimmissionen 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 Geruchsimmissionsrichtlinie (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

## 9 Denkmalschutz

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

## 10 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

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

## 11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	10,94 ha	–	100 %
davon:			
– Sondergebiet	8,35 ha	–	76,0 %
– Private Verkehrsfläche	2,05 ha	–	19,0 %
– Private Grünfläche	0,54 ha	–	5,0 %

## **12 Umweltbericht**

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

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

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

#### **• Vorhaben**

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

#### **• Umweltschutzziele**

Für das Plangebiet liegt der Landschaftsplan „Coesfelder Heide - Flamschen“ in seiner Fassung vom 26.06.1985 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) liegt 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	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW, 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).
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

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

(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tab. 3: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose.

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 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>	<p>Mit der planungsrechtlichen Sicherung des Wochenendhaus-/ Wohngebietes bleibt der derzeitige Ist-Zustand erhalten. Mit der Planung werden daher <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>- Das Plangebiet ist nahezu vollständig mit Gebäuden bestanden. Lediglich kleinere Teilbereiche (Gärten, Fußballplatz) sind unversiegelt.</li> <li>- Entlang der K54 ist eine Baumreihe aus alten Eichen (<i>Quercus robur</i>) mit einem schmalen Grünstreifen.</li> <li>- Das Plangebiet ist durch bestehende Gehölz-, Gebüschstreifen entlang von Wirtschaftswegen eingegrünt. Nördlich liegt ein im Biotopkataster geführter Laubwald-Komplex (BK-4108-0015).</li> <li>- Das Umfeld des Plangebietes 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 bei Durchführung des Planvorhabens nicht betroffen. Der faktische Ist-Zustand wird gesichert.</li> </ul> <p>Unter Berücksichtigung des erforderlichen Eingriffsausgleiches (vgl. Kap. 5.2 „Eingriffsregelung“) werden mit der Planung <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es liegen keine (europäischen) Schutzgebietsausweisungen innerhalb des Plangebietes.</li> <li>- Das Plangebiet kann planungsrelevanten Arten (Fledermäusen, einigen Vogelarten) einen potentiellen Lebens- und Nahrungsraum bieten (vgl. Kap. 5.3, Biotop- und Artenschutz).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen auf (europäische) Schutzgebiete sind nachzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.</li> <li>- Unter Berücksichtigung, dass mit Durchführung des Planvorhabens der derzeitige Zustand planungsrechtlich gesichert wird, sind keine Auswirkungen mit <b>artenschutzrechtlichen Konflikten im Sinne der Verbotstatbestände</b> gemäß § 44 (1) BNatSchG zu erwarten.</li> </ul> <p>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.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nach Angaben des Geologischen Dienst NRW (Bodenkarte BK 50) unterliegt dem Plangebiet überwiegend Pseudogley-Podsol, stellenweise Grauer Plaggeneisch 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 Plangebietes gestört, d.h. für Gebäude, Park- und Stellplätze etc. überbaut worden. Ursprüngliche Bodenverhältnisse sind nicht mehr anzunehmen.</li> </ul>	<p>Das Planvorhaben trägt in vorliegendem Fall nicht zu einer weiteren Versiegelung des Schutzgutes bei. Mit der Planung werden daher <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut „Boden“ vorbereitet.</p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es sind keine klassifizierten Oberflächengewässer/ Wasserschutzgebiete im Plangebiet vorhanden.</li> <li>- Das Plangebiet überlagert den Grundwasserkörper „Halteiner 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 als Wochenendhausgebiet ist nicht von einer Gefährdung des Grundwassers auszugehen.</li> <li>- Durch das Planvorhaben 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>- Das Plangebiet 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 dem Planvorhaben ist kein weiterer Verlust von klimatisch ausgleichenden Kaltluftentstehungsflächen verbunden.</li> <li>- Mit zusätzlichen Schadstoffemissionen ist nicht zu rechnen. Die bestehenden Gehölzbestände werden von der Planung nicht berührt.</li> </ul> <p>Es werden voraussichtlich <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet. Der vorherrschende Einfluss des Freilandklimas bleibt bestehen.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude des Wochenendhausgebietes charakterisiert.</li> <li>- Durch die bestehenden Gehölzstrukturen im Umfeld zum Plangebiet 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 Aufstellung des Bebauungsplanes wird der derzeitige Zustand, insbesondere auch die Gebäudehöhen planungsrechtlich gesichert, so dass keine negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.</li> </ul> <p>Das Plangebiet 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 zu nennen.</li> <li>- Kulturgüter sind nachzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht vorhanden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eine erhebliche Betroffenheit von Sachgütern ist nicht zu erwarten. Die bestehenden Gebäude werden planungsrechtlich gesichert.</li> </ul> <p>Es werden voraussichtlich <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“ vorbereitet.</p>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend 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).</li> </ul>	<p>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 <b>nicht mit einer negativen Kumulation von erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.</b></p>

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

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.

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

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

- **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 wäre eine Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung für die in den Jahren 1984/ 1985 erweiterten Bereiche durchzuführen.

#### **12.5 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.

#### **12.6 Zusätzliche Angaben**

##### **12.6.1 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.

##### **12.6.2 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

## **12.7 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. 10,9 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. Größere unbebaute Bereiche sind nahezu nicht vorhanden. Die bestehenden Freiflächen werden aus einem zentral gelegenen, teilversiegelten Bereich sowie einen in nördlicher Richtung anschließenden Spielplatz gebildet. Die innerhalb des Plangebietes relevanten Grünstrukturen werden aus einer entlang der K 54 verlaufenden Baumreihe aus alten Eichen sowie einem westlich anschließenden, schmalen Grünstreifen gebildet. Im Südosten des Plangebietes liegt 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. Sofern das Planvorhaben nicht vollständig innerhalb des Plangebie-

tes ausgeglichen werden kann, wird ein externer Ausgleich erforderlich. Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes festgelegt.

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.

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.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Coesfeld  
Coesfeld, im April 2017

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

## **ANHANG**

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

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

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

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

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