

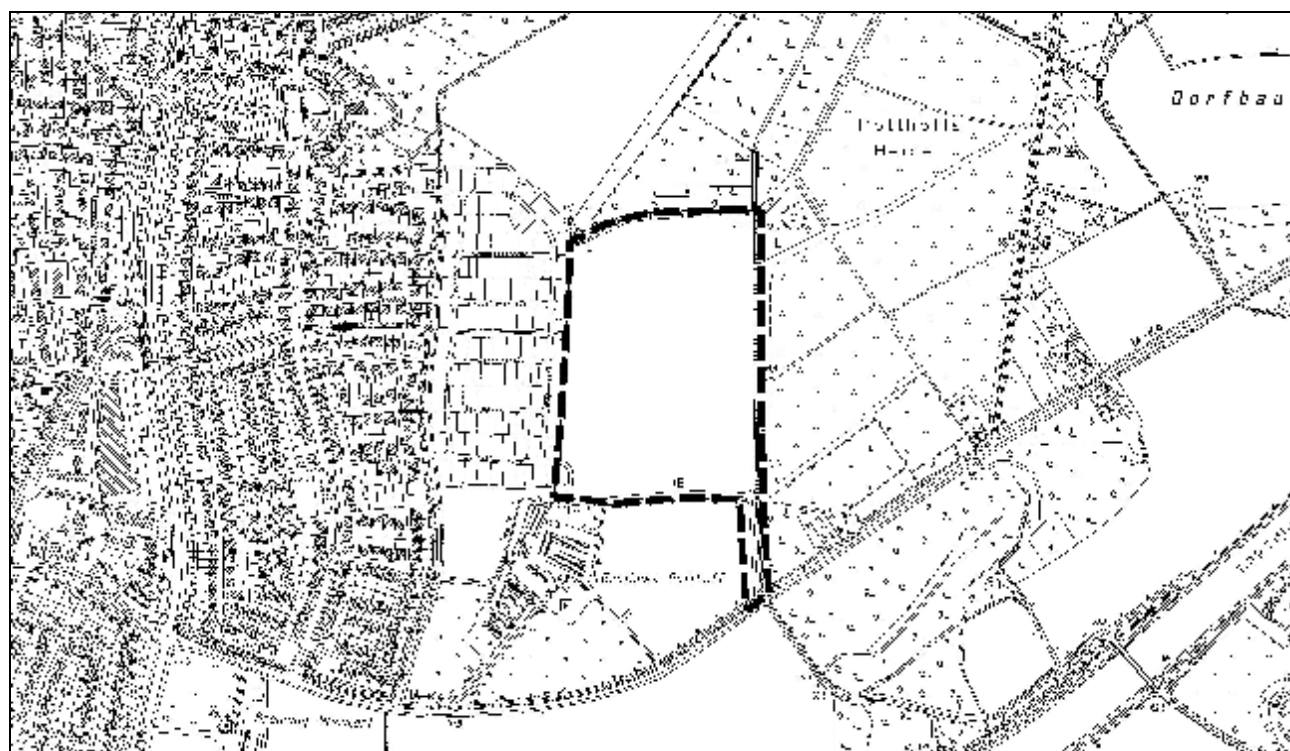
# Gemeinde Senden



## Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Buskamp“ - Vorentwurf

Ortsteil: Senden

Plangebiet: Östlich des Wohnbaugebietes 3. Erweiterung Mönkingheide –  
Langeland / Nordöstlich der Hofes Grothues-Potthoff



## Begründung

Verfahrensstand:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB / Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

Verfasser:

Drees & Huesmann × Planer

Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

Tel. 05205-3230; Fax. 22679 e-mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

# INHALTSVERZEICHNIS DER BEGRÜNDUNG

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Regionalplan</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Anlass und Ziele des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>5</b>
6.1	Städtebauliches Konzept	5
6.2	Verkehrsflächen / Verkehrliche Erschließung	6
6.3	Art der baulichen Nutzung	6
6.3	Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe baulicher Anlagen	7
6.4	Baugestalterische Festsetzungen	8
6.5	Grünflächen	8
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>
7.1	Trinkwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung	9
7.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	9
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Vorläufige Umweltprüfung / Umweltbericht</b>	<b>10</b>
10.1	Allgemeine Vorbemerkungen	10
10.2	Planungsbeschreibung / Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	10
10.3	Bedarf an Grund und Boden	11
10.4	Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete	11
10.5	Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes sowie Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne	12
10.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes / der Schutzgüter und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung	12
10.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	15
10.8	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes	16
10.9	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben	16
10.10	Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitorings gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens	16
10.11	Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB	17
10.12	Zusammenfassung	17

## **Anlage A**

Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches

## **Anlage B**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

---

## Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Buskamp“ - Vorentwurf

**Ortsteil:** Senden  
**Plangebiet:** Östlich des Wohnbaugebietes 3. Erweiterung Mönkingheide – Langeland / Nordöstlich der Hofes Grothues-Potthoff

---

**Verfahrensstand:** Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB / Beteiligung der Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB

---

### 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Gemarkung Senden, Flur 15 und 28 und umfasst die Flurstücke 2655, 2654 tlw., 2650 tlw. und 96 tlw. und hat eine Größe von rd. 9,56 ha.

Er wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 2655 der Flur 15;
- Im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 96 (tlw.) der Flur 28;
- Im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 2654 der Flur 15 bis auf die nördlichste Plangebietsgrenze der „7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „2. Erweiterung Mönkingheide – Langeland“ und 2. Änderung des Bebauungsplanes „3. Erweiterung Mönkingheide – Langeland“;
- Im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 2654 und 2655 der Flur 15.

Der verbindliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Der Bebauungsplan besteht gem. § 9 (8) BauGB aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

### 2 Regionalplan

Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Der Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster - Teilabschnitt Münsterland – stellt das Plangebiet als „Agrarbereich“ dar. Diese Darstellung erfolgt auch für die östlich angrenzende Fläche.

Westlich des Plangebietes (Baugebiet Mönkingheide – Langeland) und südwestlich in dem Bereich der baulichen Anlagen des Hofes Grothues-Potthoff ist „Wohnsiedlungsbereich“ ausgewiesen. Für den Bereich der Hofstelle, der die Grünfläche zum Zwecke einer Minigolf- / SwinGolf- / Parkanlage vorhält, stellt der Regionalplan wiederum „Agrarbereich“ dar.

Nördlich des Plangebietes ist in dem Regionalplan „Waldbereich“ dargestellt.

Zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 (4) BauGB wird eine Anfrage gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) bei der Bezirksplanungsbehörde gestellt.

### **3 Flächennutzungsplan**

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Dem Entwicklungsgebot eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB und dem Gebietsentwicklungsplan kann entsprochen werden, da der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert wird (13. Änderung). Hierbei soll die Darstellung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanes. Für die Bauleitplanung sind keine sonstigen Vorgaben / Fachplanungen bekannt.

### **4 Anlass und Ziele des Bebauungsplanes**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Senden.

Um der Nachfrage entsprechen zu können, ist die Planung neuer Wohnbauflächen notwendig. Um im Nahbereich des Siedlungsschwerpunktes Wohnbauland entwickeln zu können, ist östlich des vorhandenen Wohngebietes „3. Erweiterung Mönkingheide-Langeland“ nunmehr die Entwicklung des Baugebietes „Buskamp“ vorgesehen.

Die Planung stellt die konsequente Fortsetzung der Wohnbaulandentwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes dar. Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig.

### **5 Situationsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Siedlungsschwerpunktes Senden verkehrsgünstig zu der Kreisstraße 4.

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls landwirtschaftliche Fläche sowie Wald.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Baugebiet „3. Erweiterung Mönkingheide – Langeland“ mit einer offenen ein- bis zweigeschossigen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser).

Südlich des Plangebietes besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb für den Obst- und Gemüseanbau mit seinen Betriebsgebäuden im Norden, der auch als Direktvermarkter der hofeigenen Früchte und Erzeugnisse tätig ist. Die alte Tenne ist zu einem Hofladen ausgebaut, in dem ländliche Waren angeboten werden. Zudem sind ein Hofcafé sowie ein betriebsgebundenes Wohnhaus vorhanden. Östlich davon befindet sich eine Grünfläche mit einer SwinGolf-Anlage / Parkanlage.

Diese reicht bis zur privaten Erschließung der Hofstelle, die zurzeit auch als Baustraße für das Baugebiet der „3. Erweiterung Mönkingheide – Langeland“ dient.

Östlich des Plangebietes verläuft ein Graben, dessen Uferseiten eingegrünt sind.

## 6 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Für den gesamten Raum der Baugebiete „3. Erweiterung Mönkingheide – Langeland“ sowie „Buskamp“ ist für die Fläche bis zur Kreisstraße 4 im Süden und den Waldsaum im Norden im Hinblick auf die Wohnsiedlungsentwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes über Struktur- und Gestaltkonzepte eine Perspektive für die abschnittsweise Entwicklung des Gesamtbereiches aufgezeigt worden (Drees & Huesmann – Planer, Bielefeld, Dezember 2004).

Mit dieser Strukturplanung liegt somit ein von der Gemeinde beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept bzw. eine von ihr beschlossene städtebauliche Planung (Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 19. Dezember 2004) gemäß § 1 (6) Ziffer 11 BauGB vor, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 1 (6) Satz 1 BauGB u. a. insbesondere bei der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Aus den landschaftsräumlichen Gegebenheiten im Umfeld des Plangebietes ergeben sich grundsätzlich folgende Randbedingungen für die städtebauliche Konzeption:

- im Norden Berücksichtigung des angrenzenden Waldes mit einem Abstand zukünftiger Wohngebäude von 20 m (hier: überbaubare Grundstücksfläche),
- gleichzeitige Berücksichtigung des Abstandes als Flugkorridor für Fledermäuse entlang der Waldkante,
- Verbreiterung des Grabens im Osten des Plangebietes mit einem Uferrandstreifen zum Zwecke der ortsnahen Einleitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers,
- dadurch Schaffung eines Flugkorridors für Feldermäuse von rd. 20 m mit Leitstrukturen auch auf der Ostseite des Plangebietes.

Innerhalb des Plangebietes kann ein Angebot für rd. 110 Baugrundstücke berücksichtigt werden. Die Ausrichtung der Gebäude ist so gewählt, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine optimale passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an folgenden Kriterien:

- die Anlehnung des Baugebietes an die bestehende Siedlungsstruktur / Maßstäblichkeit westlich des Plangebietes,
- die Kleinteiligkeit und Maßstabsgerechtigkeit der städtebaulichen Gruppierung,
- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Nutzung regenerativer Energien durch eine konsequente West-Ost-Ausrichtung der Bauflächen und der Stellung der Gebäude,
- die Begrenzung der Versiegelung durch eine verträgliche Dichteentwicklung (Möglichkeit zur Schaffung von großen Grundstücken),
- die Reduzierung des Verkehrsflächenanteiles im Gebiet bei notwendiger Orientierung an Bemessung für Versorgungsfahrzeuge und Aufnahme der vorhandenen Anbindungen,
- die Gliederung des Gebietes durch einen sich zum Landschaftsraum nach Osten öffnenden Grünzug mit der Schaffung von zwei Quartieren,
- Fußwegeverbindungen durch die Quartiere und zu den Rändern des Plangebietes mit ortsrandbegleitenden Wegen,
- die Schaffung der Möglichkeit von Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume (ggf. beruhigter Straßenraum) als Quartiersplätze.

## 6.2 Verkehrsflächen / Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Anbindung an die Verlängerungen der zwei Erschließungsstraßen aus den westlich angrenzenden Baugebieten (Mendelssohnstraße, Beethovenstraße) sowie im Osten des Gebietes über eine Anbindung an die K 4.

Für die östliche Anbindung ist mit der Perspektive des Anschlusses des Plangebietes und des Gebietes zur 3. Erweiterung Mönkingheide – Langeland eine Linksabbiegespur oder ein Kreisverkehr vorgesehen.

In dem Gebiet sind Fuß- und Radwegeverbindungen zur Vernetzung der Quartiere und der Baugebiete vorgesehen. Dabei verläuft ein Weg in der Mitte des Plangebietes innerhalb der Verlängerung der Ost-West-Grünfläche und stellt in Richtung Westen eine straßenunabhängige Verbindung zur Brückenüberführung der Bundesstraße 235 in einen Nahversorgungsbereich bzw. direkt weiter in das Ortszentrum dar.

Im Süden und Norden sowie am östlichen Rand des Gebietes sind den Ortsrand begleitende separate Fuß- / Radwege geplant.

Die innere Erschließung erfolgt über „Schleifenerschließungen“ in einer Breite von 6,00 m bzw. 8,50 m bei zwei Hauptverbindungen als öffentliche Straßenverkehrsflächen.

Die im Gebiet zur Erschließung der zweiten Baureihen notwendigen Stiche sind mit einer Breite von 4,00 m als sog. Wohnwege vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes sollen Stellplätze für Besucher im Straßenraum und im Rahmen der Quartiersplätze vorgehalten werden.

Durch das Plangebiet ist bei den projektierten rd. 110 Baugrundstücken in dem Wohngebiet und einem rechnerisch angenommenen Besatz von 110 Wohneinheiten (x 0,35 PKW / Spitzenstunde nach den Empfehlungen zur Anlage von Erschließungsstraßen - EAE 85/95, Anhang 2) mit 39 KFZ-Fahrten pro Spitzenstunde zu rechnen

## 6.3 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan

- Allgemeines Wohngebiet -WA- (§ 4 BauNVO) festgesetzt. Damit wird dem vorhandenen Gebietstyp westlich des Plangebietes entsprochen.

In dem Gebiet (**WA 1**) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude.

Die gem. § 4 (2) BauNVO sonstigen zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in dem Gebiet ebenso unzulässig wie die ausnahmsweise nach § 4 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Innerhalb des Plangebietes ist im Südosten ein Bereich festgesetzt, in dem auch

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zulässig sind (**WA 2**).

Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen sowie Wohngebäude, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf be-

stimmt sind (gem. § 9 (1) Ziffer 8 BauGB), sind auch in einem Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes zulässig (**WA 3**).

Hier soll dem demografischen Wandel entsprechend die Möglichkeit eingeräumt werden, thematisches Wohnen im Sinne von Mehrgenerationenwohnen, betreutem Wohnen o.ä. zu etablieren. Hierfür ist den Ansprüchen an die Wohnform und die Wohngebäude entsprechend eines Geschosswohnungsbaues im Gegensatz zu dem Einfamilienhaus oder einer Doppelhausbebauung in dem Gebiet alternativ zu entsprechen. Die beabsichtigte Nutzung ist innerhalb eines „Allgemeinen Wohngebietes“, entsprechend der Gebietstypik des Quartieres, grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.

Dabei ist unerheblich, dass eine der Wohlfahrt dienende Stelle ggf. ein Wohnheim aus sozialen Gründen zwecks der Betreuung von Menschen errichtet. Wenn die betreuungsbedürftigen Personen / Bewohner gewillt und in der Lage sind, ein eigen gestaltetes Leben in häuslicher Umgebung i.S. des Begriffes Wohnen in dauerhafter Weise (Häuslichkeit) auszuführen, ist die Nutzung als Wohngebäude ohne Einschränkung in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig.

Die Zuordnung der Nutzungen zu bestimmten Teilbereichen in dem Plangebiet ergeht vor dem Hintergrund der bewussten Gliederung des Gesamtgebietes, die gleichzeitig mit einer gegenüber den eigentlichen Wohngebieten veränderten Zulässigkeit zum Maß der baulichen Nutzung einhergeht.

Um eine Beliebigkeit der Standortwahl für solche Einrichtungen (Kinderbetreuungseinrichtung, betreutes Wohnen etc.), die unter die o.g. Nutzungskategorie fallen und gemeinhin einen erhöhten Anspruch an die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes und die Gebäudekubatur stellen, zu vermeiden, wird diese Standortzuweisung in dem Plangebiet vorgenommen.

### **6.3 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche / Höhe baulicher Anlagen**

In dem Plangebiet wird insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Für das **WA 1**-Gebiet erfolgt zusätzlich noch eine Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Der flächenmäßige Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (ausgedrückt durch die zulässige Grundflächenzahl) wird in den „Allgemeinen Wohngebieten“ (**WA 1**) mit einer GRZ von 0,35 festgesetzt. Es wird von der zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO (0,4) abgewichen, um in diesem landschaftsräumlich geprägten Bereich des Gemeindegebietes das Planungsziel einer offenen Bauweise mit geringer Versiegelung noch zu unterstützen.

Die Geschossflächenzahl drückt das Verhältnis zur maßgebenden Grundstücksfläche des Baugrundstückes aus. In den Wohngebieten mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß wird die zulässige Geschossflächenzahl mit einem Höchstmaß von 0,6 festgesetzt.

Es wird offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 4,50 m und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 10,00 m innerhalb des Gebietes ausgewiesen.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen am südlichen Rand der Quartiere (im Nordquartier zum Grünzug gewandt, im Südquartier zum Ortsrand gewandt) ist zusätzlich eine Traufhöhe von 6,00 m bis 6,50 m auf der Südseite zulässig. Die Kopplung beider Traufhöhen (maximal 4,50 m auf der Nordseite bzw. mindestens 6,00 m / maximal 6,50 m auf der Südseite) soll die Möglichkeit der Errichtung von Pultdächern ausschließlich in diesen Bereichen des Plangebietes für die Einzel- und Doppelhäuser schaffen.

Im Südosten des Plangebietes (**WA 2**) wird aufgrund der zusätzlichen Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke auf die Festsetzung von Gebäu-

dehöhen verzichtet. Bei diesen besonderen Nutzungen von öffentlichem Interesse soll das Maß der baulichen Nutzung ausschließlich über die zulässigen zwei Vollgeschosse, die GRZ von 0,4 und die GFZ von 0,6 beschränkt werden.

Im Nordwesten des Plangebietes (**WA 3**) wird ebenfalls ein anderes Maß der baulichen Nutzung erlaubt, wenn im Sinne eines thematischen Wohnens Gebäude errichtet werden. Hierbei sind bis zu drei Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von maximal 6,50 m und einer Firsthöhe von maximal 12,00 m sowie einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 zulässig.

Die Tiefe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird für die **WA 1**-Gebiete mit 14,00 m großzügig gehalten, um eine flexible Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zuzulassen. Für die **WA 2**- und **WA 3**-Gebiete werden großzügigere zusammenhängende überbaubare Grundstücksflächen vorgesehen, um den aus den Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke, thematisches Wohnen) resultierenden Ansprüchen an die Ausnutzbarkeit des Baugrundstückes gerecht zu werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gleichzeitig eine Beschränkung der Wohneinheiten verbunden. Dabei wird die Anzahl in den **WA 1**-Gebieten pro Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einer Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt. Das Ziel für eine solche Beschränkung der Wohneinheiten ist die damit verbundene Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken und die Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs in dem Planbereich. Die Festsetzung fügt sich in die Festsetzungen zum zulässigen Maß der baulichen Nutzung aufgrund ihrer städtebaulichen Zielsetzung ein und bezieht sich nicht auf die zukünftig entstehenden Bau- und Buchgrundstücke, sondern auf die darauf zu errichtenden Gebäude.

#### **6.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Baugestalterischen Festsetzungen werden zu den Themen

- Fassadenmaterial,
- Dacheindeckung,
- Dachform / Dachneigung,
- Dachaufbauten
- Vorgärten,
- Einfriedungen,
- Stellplätze und Zufahrten und
- Standplätze für Abfallbehälter

vorgenommen.

Die Festsetzungen ermöglichen eine gestalterische Ordnung innerhalb der Baugebiete und eine Fortsetzung der Gestaltqualität der benachbarten Wohngebiete.

#### **6.5 Grünflächen**

Innerhalb des Plangebietes wird der zentrale Grünzug als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz festgesetzt.

Zudem sind die die Fuß- / Radwege begleitenden Flächen (Straßen- und Wegebegleitgrün) bzw. die Flächen an dem westlichen und östlichen Rand des Plangebietes als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

## **7 Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Trinkwasser / Elektrizitäts- und Gasversorgung**

Der Anschluss der Baugrundstücke an die zentrale Wasserversorgung und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage ist technisch möglich bzw. bedarf der Erweiterung der vorhandenen Kapazitäten.

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom und Gas sowie den fernmeldetechnischen Einrichtungen kann durch die örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Das jeweilige Leitungsnetz ist entsprechend zu ergänzen.

### **7.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

Die Schmutzwasser-Entwässerung soll weiterhin über einen Anschluss an die vorhandene Kanalisation erfolgen.

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das Verfahren zur Niederschlagswasserentwässerung ist noch mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Es ist ein Anschluss der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen an die Regenwasserkanalisation vorgesehen. Diese soll das Wasser in den geplanten Regenrückhaltegraben im Osten des Plangebietes abschlagen. Aufgrund der beabsichtigten Verbreiterung des vorhandenen Grabens kann eine Niederschlagswasserrückhaltung erreicht werden und eine Drosselung des Abflusses auf 5 l/s/ha in die Vorflut entlang der K 4 zur Begrenzung der hydraulischen Belastung des Gewässers erreicht werden.

Der Drosselabfluss ist vor dem Hintergrund der Entwässerungsplanung im Rahmen der Ausbauplanung noch abzustimmen.

## **8 Denkmalschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

## **9 Immissionsschutz**

Belange des Immissionsschutzes sind nach heutigem Kenntnisstand für die Planung nicht zu berücksichtigen.

Der anlagenbezogene Immissionsschutz innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Blick auf die südlich des Plangebietes liegenden Einrichtungen des Hofes Grothues-Potthoff zu prüfen. Immissionsbelastungen durch die Anfahrt der Nutzer der Grünfläche / Golfer können aufgrund der Geringfügigkeit des Verkehrsaufkommens im normalen Nutzungsbetrieb vernachlässigt werden. Die mit dem möglichen Einsatz von Pflegemaschinen, Beregnungsanlagen etc. verbundene Lärmbelastung ist unter Berücksichtigung des Abstandes zur angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls als zu vernachlässigen einzustufen.

Von dem landwirtschaftlichen Betrieb Grothues-Potthoff selbst gehen keine relevanten Lärm- und Geruchsemissionen aus.

Der Verkehrslärm der K 4 ist aufgrund der Entfernung von mindestens 150 m zu dem nächstgelegenen potenziellen wohngenenutzten Immissionsort in dem Plangebiet ebenfalls ohne Bedeutung. Dies gilt auch für Luftschadstoffe im Zusammenhang mit dem Verkehr auf der K 4.

Bzgl. möglicher Lärmimmissionen durch die Nutzung der zentralen Grünfläche (Spielplatz) durch spielende Kinder kann von einem Geräuschpegel im Rahmen der üblichen Benutzungsregeln ausgegangen werden.

## **10 Vorläufige Umweltprüfung / Umweltbericht**

Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung):

### **10.1 Allgemeine Vorbemerkungen**

Der vorliegende Umweltbericht erfasst in angemessener Weise unter Berücksichtigung

- des gegenwärtigen Wissensstandes,
- der allgemein anerkannten Prüfmethode sowie
- des Inhaltes und Detaillierungsgrades des Bauleitplanes

die ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen und somit nur die absehbaren konkreten Folgen dieses Bauleitplanes.

Dabei wird auf die Aufforderung an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf

- Umfang und
- Detaillierungsgrad

der Umweltprüfung im Verfahren nach § 4 (1) BauGB („Scoping“) hingewiesen.

Zudem wird auf die Pflicht der Zurverfügungstellung durch die Behörden und Träger öffentlicher Belange und die Berücksichtigung von z.B.

- Landschaftsplänen sowie
- sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes gem. § 1 (6) Ziffer 7 Buchstabe g) BauGB mit deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen sowie
- aller Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4 (2) BauGB)

verwiesen.

### **10.2 Planungsbeschreibung / Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung**

Anlass für die Bauleitplanung ist die Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt.

### 10.3 Bedarf an Grund und Boden

Der konkrete Bedarf an Grund und Boden aufgrund der Flächenbilanz ist:

- Nettobauland 64.585 m<sup>2</sup>
  - Grünfläche 12.693 m<sup>2</sup>
  - Verkehrsfläche 18.284 m<sup>2</sup>
- (einschließlich der in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen vorhandenen Straßenverkehrsfläche - 1.200 m<sup>2</sup> - zwischen dem geplanten Wohngebiet und der Kreisstraße 4)

### 10.4 Einschlägige Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale der voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiete

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Schützenswerte Biotope sind nicht betroffen. Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanes.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ebenfalls landwirtschaftliche Fläche sowie Wald, der an seiner südlichen Grenze einen breiten strauchartigen Waldsaum aufweist. Nach Osten schließen Ackerflächen an und sind nur durch schmale Gehölzstreifen von dem Plangebiet abgetrennt.

Westlich des Plangebietes befindet sich das Baugebiet „3. Erweiterung Mönkingheide – Langeland“ mit einer offenen ein- bis zweigeschossigen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser).

Südlich des Plangebietes besteht zudem ein landwirtschaftlicher Betrieb für den Obst- und Gemüseanbau mit seinen Betriebsgebäuden im Norden, der auch als Direktvermarkter der hofeigenen Früchte und Erzeugnisse tätig ist. Die alte Tenne ist zu einem Hofladen ausgebaut, in dem ländliche Waren angeboten werden. Zudem sind ein Hofcafé sowie ein betriebsgebundenes Wohnhaus vorhanden. Östlich davon befindet sich eine Grünfläche mit einer SwinGolf-Anlage / Parkanlage. Diese reicht bis zur privaten Erschließung der Hofstelle, die zurzeit auch als Baustraße für das Baugebiet der „3. Erweiterung Mönkingheide – Langeland“ dient.

Östlich des Plangebietes verläuft ein Graben, dessen Uferseiten eingegrünt sind.

Von der Planung oder durch einzelne Planungsbestandteile gehen unterschiedliche Wirkungen auf die zu betrachtenden Umweltschutzgüter aus. Die dabei entstehenden Wirkfaktoren können baubedingter, anlagebedingter oder betriebsbedingter Art sein und dementsprechend temporäre oder nachhaltige Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter mit sich bringen.

Durch die geplante Wohnbebauung und die Straßenerschließung können die im Plangebiet angetroffenen Biotoptypen beansprucht und nachhaltig überprägt werden. Die intensivsten und nachhaltigsten Wirkungen sind im Bereich der geplanten überbaubaren Grundstücksflächen zu erwarten. Hier wird es im Bereich der potenziellen Neubebauung zu einer Zerstörung der derzeit vorhandenen Biotopstrukturen kommen, wobei weder den Gebäude- noch den Verkehrsflächen in der Zukunft eine Lebensraumfunktion zukommt.

Die übrigen Flächen des Plangebietes (Hausgärten, Grünflächen) können auch in Zukunft eine Lebensraumfunktion ausüben, wobei jedoch erhebliche strukturelle Veränderungen (Verlust vorhandener Biotoptypen, Nutzung der Flächen als Baufeld, Teilbefestigung der Flächen) zu erwarten sind.

Zusammenfassend wird deutlich, dass für das gesamte Plangebiet anlagebedingt ein Verlust der vorhandenen Böden und Biotope zu erwarten ist, wobei den Biotoptypen aufgrund der ackerbaulichen Nutzung im Wesentlichen nur eine geringe Wertigkeit zukommt.

Betriebsbedingte Auswirkungen können sich für die geplante Bebauung allenfalls geringfügig durch den Ausstoß von Schadstoffen (insbesondere CO<sub>2</sub>) aus Heizungsanlagen und Kraftfahrzeugen ergeben. Bedingt durch den mit dem durch die Baugebiete verursachten erhöhten Kraftfahrzeugverkehr kann es zu geringfügigen zusätzlichen Lärmemissionen kommen, die aber in der Regel aufgrund des wohngebietsadäquaten anliegerbezogenen Verkehrs unerheblich sind.

Die tatsächlich zu erwartenden nachhaltigen Umweltauswirkungen werden in einer Konfliktanalyse in Kapitel 10.7 ermittelt.

## **10.5 Bedeutsame Ziele des Umweltschutzes sowie Vorgaben durch Fachgesetze und Fachpläne**

Gemeindeeigene Ziele und Vorgaben des Umweltschutzes für die Bauleitplanung sind nicht in einem gesonderten „Umwelt-Zielplan“ dargelegt.

Über die ergänzenden Vorschriften des § 1a Vorgaben des Baugesetzbuches hinaus bestehen keine unmittelbaren Vorgaben für das Plangebiet durch Fachgesetze und Fachpläne.

Vorgaben des für die einzelnen Umweltbelange jeweils einschlägigen Fachrechtes sind ebenso wie die aus diesen jeweiligen Fachrechten ergebenden Ausgleichspflichten zu berücksichtigen.

Mit der Planung werden keine Vorhaben vorbereitet, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltprüfung bzw. eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c UVPG gemäß § 17 UVPG im Rahmen des Bauleitplanverfahrens durchzuführen wäre.

## **10.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes / der Schutzgüter und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung**

Im Plangebiet werden die Biotoptypen flächendeckend erfasst und in die noch zu erstellende Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

Fachgutachten wurden zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erarbeitet. Es liegt allerdings eine ökologische Ersteinschätzung der Fläche durch das Büro öKon, Münster, vom 20.06.2008 vor (siehe Seite 13).

Anhand der ermittelten Bestandssituation im Untersuchungsraum ist es im weiteren Verfahren möglich, die Umweltauswirkungen, die von dem Vorhaben ausgehen, zu prognostizieren und den Umfang und die Erheblichkeit dieser Wirkungen abzuschätzen. Gemäß den Vorgaben des § 1 (6) BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die Auswirkungen

auf folgende Schutzgüter zu prüfen:

- Mensch,
- Tiere,
- Pflanzen,
- Boden,
- Wasser,
- Klima und Luft,
- Landschaft,
- Kultur- und sonstige Sachgüter sowie
- Biologische Vielfalt und Wechselwirkungen.

Bei der Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens / der Planung (Nullvariante) unter Berücksichtigung folgender Umweltbelange gem. § 1 (6) Ziffer 7 BauGB und Vorgaben gem. § 1a BauGB ergeben sich nach heutigem Kenntnisstand folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter bau-, anlage- und betriebsbedingt.

### Schutzgut Mensch

Das Plangebiet stellt keinen Erholungsraum dar und steht auch nicht als öffentlich zugängliche Fläche zur Verfügung.

Mit der Planung ist keine Schaffung von Emissionsorten vorgesehen, die sich nachteilig auf die vorhandene Umgebung auswirken können.

Belange des Immissionsschutzes sind nach heutigem Kenntnisstand für die Planung nicht zu berücksichtigen.

Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Mensch, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Ackerflächen geprägt, welches innerhalb der Fläche keine Biotoptypen von mittlerer oder hoher Wertigkeit vorhält.

Im Plangebiet ist das Vorkommen der biotoptypen- und naturraumspezifischen Tierarten zu erwarten.

Aufgrund der vorhandenen naturnahen Strukturen ist davon auszugehen, dass das Plangebiet insbesondere für Vögel und Fledermäuse eine hohe Bedeutung hat.

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zuteil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wild wachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Nr. 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG).

Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotops streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

Da nach § 42 (1) Ziffer 2 Bundesnaturschutzgesetz verboten ist, den Erhaltungszustand der lokalen Population zu verschlechtern, ist unter Berücksichtigung der besten verfügbaren wissenschaftlichen Mittel der Nachweis zu führen, dass ein Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen ist.

Während der Begehung am 24.04.2008 durch das Büro öKon wurden alle zufällig beobachteten Tierarten registriert. Eine gezielte Nachsuche bzw. quantitative Auswertung von nachgewiesenen Tieren erfolgte nicht.

Insgesamt 18 verschiedene Vogelarten wurden im Untersuchungsgebiet durch Sichtbeobachtung oder Verhören nachgewiesen; keine der Arten ist gefährdet, die Feldlerche befindet sich allerdings auf der Vorwarnliste der Roten Liste NRW (LÖBF 1999).

Aufgrund der Waldnähe wurde zwar ein relativ breites Artenspektrum nachgewiesen, es handelt sich jedoch um verbreitete, weitgehend unempfindliche Kulturfolger und typische Gartenvögel.

Lediglich die Feldlerche ist eine in ihren Bestandszahlen zurückgehende Offenlandart, die bei einer Bebauung von der Planfläche verschwinden wird. Interessanterweise und an sich völlig untypisch nutzte die Feldlerche den Dachgiebel eines direkt an die freie Feldflur angrenzenden Wohnhauses als Singwarte.

Auf den überplanten Flächen wurden keine planungsrelevanten Offenlandarten angetroffen; die Feldlerche ist zwar an offene Agrarlandschaften angepasst, stellt aber artenschutzrechtlich keine planungsrelevante Art dar.

Die Ackerfläche ist als weitgehend ökologisch unkritisch einzustufen, allerdings finden sich hier eine Reihe von Vogelarten zur Nahrungssuche ein. Eine erhöhte Vogelaktivität ist im nördlichen Waldrandbereich festzustellen - allerdings wurden bei dieser Erstbegehung nur allgemein verbreitete Arten nachgewiesen.

Fledermauskundlich stellen die Waldrandbereiche und die vorhandene Baumhecke an der östlichen Parzellengrenze vermutlich traditionelle Leitlinien dar.

Insgesamt wird der Planbereich als artenschutzrechtlich relativ unkritisch eingestuft. Die Waldrandstrukturen und Hecken sind für Fledermäuse als ökologisch wertvoll einzustufen.

Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes sind Böden mit hoher Ertragsfähigkeit bzw. regionaltypische und / oder seltene Böden vorhanden. Dabei werden Böden in Anspruch genommen, die bereits der landwirtschaftlichen ackerbaulichen Nutzung entzogen worden sind und heute als Viehkoppel genutzt werden. Mit der Planung wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Mit der Verwirklichung der Planung und dem für Gewerbegebiete typischen Versiegelungspotenzial verändert sich die Bodenfunktion in dem Gebiet.

Erosionen sind bei dem ebenen Gelände nicht zu erwarten. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Nutzen des Gebietes nicht zu erwarten. Altlasten bzw. Altstandorte / Altablagerungen sind in dem Plangebiet nicht vorhanden. Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Boden, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

Belange des Grundwasser- und Gewässerschutzes werden nicht berührt und beeinträchtigt. In Verbindung mit der Planung sind Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten. Allenfalls kann die Zunahme versiegelter bzw. überbauter Flächen zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate führen.

Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Wasser, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Klima und Luft

Es kann davon ausgegangen werden, dass mikroklimatische Veränderungen, die unvermeidbar mit einer Bebauung einhergehen, nicht bemerkenswert über das Plangebiet hinaus Einfluss haben werden. Die mikroklimatische Situation im Plangebiet wird sich aber gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verändern. Es wird faktisch zu einer Wandlung eines Stadtrandklimatops zu einem Stadtklimatop kommen. Auf die Bereiche außerhalb des Plangebietes bezogen ergeben sich aber aufgrund der offenen Bebauung und dem unmittelbaren Übergang zum Offenland keine Auswirkungen.

Das nähere und weitere Umfeld des Plangebietes ist im Westen gekennzeichnet durch großflächige Wohnbauflächen, während nördlich, östlich und südlich die Waldflächen und Freiflächen der Landwirtschaft anschließen.

Das Plangebiet ist als mäßig klimaempfindlich sowie als Stadtrand-Klimatop mit wesentlicher Beeinflussung von Lufttemperatur, -feuchte und Windfeld zu bewerten.

Das Plangebiet hat als Freiraum eine gewisse Bedeutung für die Entstehung von Kaltluft. Die Wertigkeit der Funktion muss aber eingeschränkt werden, da die Vegetationsdecke auf den Agrarflächen im Jahresgang unterschiedlich ausgeprägt ist und der Freiraumbereich nahe an der vorhandenen Siedlungsfläche liegt.

Mit der Bebauung und den folgenden Bau-, Wirtschafts- und Pendlerverkehren ist mit einer latent höheren Belastung der Luft mit den entsprechenden Schadstoffen zu rechnen.

Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Klima, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Schutzgut Landschaft

Mit den Vorhaben wird ein Eingriff in den Landschafts- und Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird zurzeit durch das Büro öKon erstellt. Die Eingriffe werden über das Ökokonto der Gemeinde Senden ausgeglichen. Eventuell werden die Ausgleichsmaßnahmen über das Ausgleichsflächenmanagement der Wirtschaftsbetriebe des Kreises Coesfeld ausgeglichen. Die mit den Planungen verbundenen Eingriffe in die Natur können ausgeglichen werden.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und dessen Umfeld befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß Denkmalschutzgesetz NRW. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Zudem befinden sich auch im näheren Umfeld des Plangebietes keine denkmalgeschützten Gebäude oder Naturdenkmale bzw. es sind in der Liste der unteren Denkmalbehörde keine Eintragungen vorhanden.

Mit der Bauleitplanung sind, bezogen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Wechselwirkungen zwischen

- den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- den umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

sind durch die Planung mit dem Umfeld gegeben. Es bestehen im Wesentlichen immer landschaftsökologische Wechselwirkungen (also Wechselwirkungen bei den Belangen Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und biologischen Vielfalt) zwischen dem Plangebiet und dem Umfeld.

### Nullvariante:

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden, der Verlust von Nahrungs- und Rückzugsraum für die Tierwelt, der Verlust an Naturraum und Landschaft sowie die Veränderung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes.

### Auswirkungen auf Erhaltungsziele und Schutzzwecke der FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete

Der Belang trifft für das Plangebiet und sein Umfeld nicht zu bzw. Aspekte werden nicht berührt.

### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Ausrichtung der Gebäude in dem Plangebiet wird so festgesetzt, dass solarenergetische Aspekte Berücksichtigung finden. Damit wird eine passive wie aktive Solarenergienutzung ermöglicht.

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

### **10.7.1 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung**

Aufgrund der vorhandenen Waldrandstrukturen und Hecken im Randbereich des Plangebietes sind für Fledermäuse am Waldrand Minderungsmaßnahmen zu treffen (z.B.: Grünkorridor).

Dieses geschieht einerseits in dem Bebauungsplan durch die Berücksichtigung eines Flugkorridors für Fledermäuse von rd. 20 m Breite entlang der Leitstrukturen sowie durch die Berücksichtigung bei der Auswahl der Leuchtmittel für eine ggf. notwendige Ausleuchtung der Wege am Ortsrand.

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind im weiteren Verfahren noch zu ermitteln.

Diese Eingriffe werden bilanziert und der Ausgleich bzw. die Kompensation wird im Sinne eines Programmes zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld in das Verfahren und die Abwägung eingestellt.

#### **10.7.2 Technische Maßnahmen des Boden- und Immissionsschutzes**

Technische Maßnahmen des Boden- und des Immissionsschutzes sind nicht vorzusehen.

#### **10.7.3 Maßnahmen zum Schutz von Kulturgütern und sonstigen Sachgütern**

Es sind keine Maßnahmen des Denkmalschutzes oder zur Denkmalpflege bzw. zum Schutz von Kulturgütern und Sachgütern erforderlich.

#### **10.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereiches des Planes**

Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung des Gebietes stehen außer der Inanspruchnahme von Ackerflächen keine aus ökologischer Sicht geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

Aufgrund des Zieles der Entwicklung von Wohnbaufläche im Siedlungsschwerpunkt Senden mit einer guten Anbindung und Erreichbarkeit der vorhandenen Versorgungseinrichtungen und der sozialen Infrastruktur stehen andere Flächen nicht in der Diskussion. Dieses auch vor dem Hintergrund, dass die Inanspruchnahme des Plangebietes für Wohnbauzwecke auf der Grundlage eines langfristigen Struktur- und Gestaltkonzeptes aus dem Jahr 2004 beruht, welches alternative und abschnittsweise Entwicklungsrichtungen berücksichtigt hat.

#### **10.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Methodik der Umweltprüfung, die durch den Umweltbericht dokumentiert wird, orientiert sich grundsätzlich an der klassischen Vorgehensweise innerhalb einer Umweltverträglichkeitsstudie unter Berücksichtigung der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB. Bezüglich der Ermittlung der Belange der Umwelt sind Fachgutachten nicht erforderlich.

#### **10.10 Beschreibung der geplanten Maßnahmen der Überwachung / des Monitorings gem. § 4 c BauGB nach Abschluss des Planverfahrens**

Die Anforderungen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind mit der Umsetzung der strategischen Umweltprüfung sowohl im Landesplanungsgesetz als auch im Baugesetzbuch verankert.

Zielsetzung des Monitorings ist es, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen von Plänen und Programmen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gemäß § 4c BauGB liegt die Verantwortung zur Durchführung des Monitorings bei der Kommune.

Es soll nach Abschluss des Planverfahrens eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen der Plandurchführung

- zur frühzeitigen Ermittlung unvorhergesehener nachteiliger Auswirkungen,

- zwecks Ergreifung geeigneter Abhilfemaßnahmen erfolgen.

Da mit der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im Einwirkungsbereich des Vorhabens / der Planung zu erwarten sind, werden keine Überwachungsmaßnahmen seitens der Gemeinde Senden geplant bzw. festgelegt oder entsprechende Modalitäten bestimmt.

Auf die Berücksichtigung der nach § 4 (3) BauGB mitzuteilenden Informationen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird verwiesen.

Zudem sind bei nachfolgenden Genehmigungs- und Durchführungsverfahren bei der konkreten Umsetzung der Planung unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ggf. auftretende Erkenntnisse bzgl. der Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu berücksichtigen und entsprechende Auswirkungen auf den Bauleitplan aufgrund eines sich dann ergebenden Planungserfordernisses zu prüfen.

Eine Vollzugskontrolle der umweltrelevanten Festsetzungen wird durch die Gemeinde Senden und den Kreis Coesfeld (Umweltüberwachung) erfolgen können. Modalitäten und Regularien hierzu werden nicht vereinbart, da zunächst von einem Erfüllen / Umsetzen der Festsetzungen auf der Grundlage des zu stellenden Bauantrages / Genehmigungsfreistellungsantrags (baurechtliche Genehmigung) ausgegangen wird.

Das Monitoring unvorhersehbarer planbedingter Umweltauswirkungen hat durch die betreffenden Umweltbehörden zu erfolgen (Methoden zur Überwachung des einschlägigen Grenz- und Richtwertkataloges).

Die Gemeinde Senden betreibt zurzeit kein umfassendes Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem und ist daher auf die o. g. Zulieferung von Informationen angewiesen.

#### **10.11 Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (3) BauGB**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes zu unterrichten haben, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplanes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

#### **10.12 Zusammenfassung**

Anlass für die Bauleitplanung ist die Schaffung der notwendigen bauplanungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird im Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet - WA - (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 bzw. 0,4 festgesetzt.

Das Plangebiet wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Schützenswerte Biotope sind nicht betroffen. Belange der Landschaftsplanung sind durch die Bauleitplanung nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanes.

In den jeweiligen einzelnen Schutzgütern sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch das Planvorhaben zu erkennen.

Aufgrund der vorhandenen Waldrandstrukturen und Hecken im Randbereich des Plangebietes sind für Fledermäuse am Waldrand artenschutzrechtliche Minderungsmaßnahmen zu treffen (z. B.:Grünkorridor).

Die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt sind im weiteren Verfahren noch zu ermitteln.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung entfällt eine Inanspruchnahme von Grund und Boden, der Verlust von Nahrungs- und Rückzugsraum für die Tierwelt, der Verlust an Naturraum und Landschaft sowie die Veränderung des Mikroklimas im Bereich des Plangebietes.

Es sind keine technischen Maßnahmen des Boden- und des Immissionsschutzes in dem Plangebiet zu treffen bzw. festzusetzen.

Bielefeld / Senden, im August 2010

Verfasser:

Drees & Huesmann · Planer  
Architekten BDA – Stadtplaner DASL, IfR, SRL  
Vennhofallee 97  
33689 Bielefeld  
Tel. 05205-3230; Fax. 22679  
e-mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)



-----  
Dipl.-Ing. Jens-Peter Huesmann

Gemeinde Senden  
Der Bürgermeister

-----  
i.V. Klaus Stephan  
Beigeordneter

## Anlage

<b>A</b>	<b>Gegenüberstellung des ökologischen Bestandes und der Planung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zur Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft und des Ausgleiches</b>
----------	--

**FOLGT IM WEITEREN VERFAHREN**

## Anlage

<b>B</b>	<b>Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB</b>
----------	---

**FOLGT ZUM ABSCHLUSS DES VERFAHRENS**