

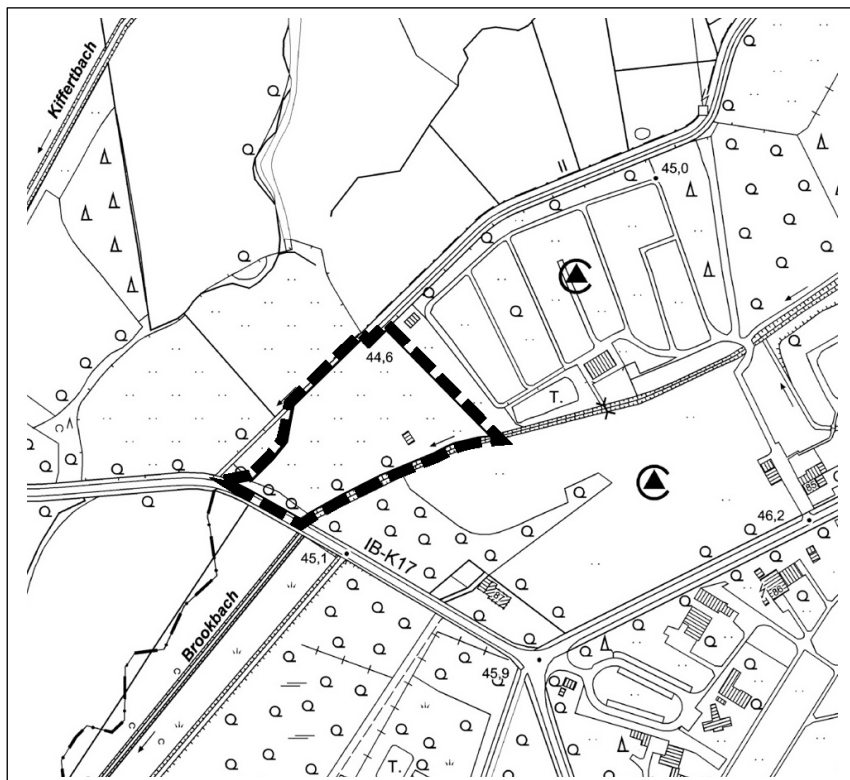
Bebauungsplan

„Ferienhausgebiet Borkenberge-Brockwiesen“

Begründung - Vorentwurf -

Verfahrensstand §§ 3(1) / 4(1) BauGB

Stadt Lüdinghausen



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Derzeitige Situation	5
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	6
1.5	Wasserrechtliche Vorgaben	9
2	Städtebauliche Konzeption	9
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	10
3.1	Art der baulichen Nutzung	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	10
3.2.1	Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit	10
3.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)	10
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen	11
3.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	11
3.5	Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen	11
4	Erschließung	12
5	Natur und Landschaft / Freiraum	13
5.1	Festsetzung zur Grüngestaltung	13
5.2	Eingriffsregelung	13
5.3	Biotop- und Artenschutz	14
5.4	Natura 2000	21
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	21
5.5.1	Festgesetztes Überschwemmungsgebiet	21
5.5.2	Sonstige wasserwirtschaftliche Belange	25
5.6	Forstliche Belange	25
5.7	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	25
5.8	Bodenschutz	26
6	Ver- und Entsorgung	26
6.1	Strom, Gas und Wasser	26
6.2	Abwasserentsorgung	26
7	Brandschutz und Löschwasserversorgung	26
8	Altlasten	27
9	Kampfmittelvorkommen	27
10	Immissionsschutz	27
11	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	28

12	Flächenbilanz	29
13	Umweltbericht	30
13.1	Einleitung	30
13.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	33
13.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	39
13.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	40
13.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
13.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	41
13.7	Zusätzliche Angaben	41
13.8	Zusammenfassung	42
13.9	Referenzliste der Quellen	44

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

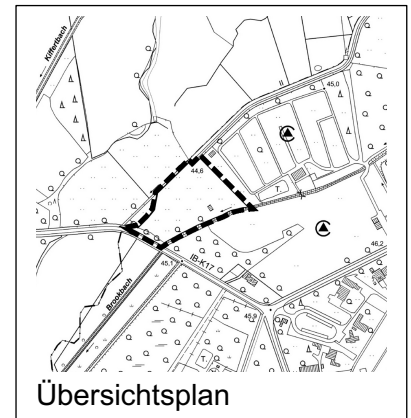
Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 09.11.2023 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Borkenberge-Brockwiesen“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, um zum einen den Bestand des vorhandenen Platzes planungsrechtlich zu sichern und um zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme einer Erweiterungsfläche für die Errichtung von bis zu 30 Ferienhäusern zu schaffen.

Aufgrund der unterschiedlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen und Fragestellungen wird die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Platzes um eine Fläche mit Ferienhäusern nunmehr im Rahmen eines separaten Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

Das ca. 1,19 ha große Plangebiet grenzt nordwestlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Borkenberge-Brockwiesen“ an, der das Areal des bestehenden Camping-/ Wochenendplatzes „Naturpott Borkenberge“ umfasst. Der Camping-/ Wochenendplatz befindet sich nördlich des Flugplatzes Borkenberge, rund 11,5 km westlich des Stadtzentrums von Lüdinghausen. Die Erweiterungsfläche umfasst einen Teil des Flurstücks 354 sowie einen Teil des Flurstücks 156 (beide Flur 3, Gemarkung Seppenrade).

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der „Brookbach“, hinter welchem sich im Südosten ein Teil des Camping-/ Wochenendplatzes „Naturpott Borkenberge“ befindet bzw. im Südwesten eine Waldfläche. Südwestlich des Plangebietes verläuft die K 17 „Borkenbergestraße“. Während sich im Norden / Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet anschließen, grenzt im Osten wiederum das Areal des bestehenden Camping-/ Wochenendplatzes „Naturpott Borkenberge“ an.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt und können dem nebenstehenden Übersichtsplan entnommen werden.



1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Im Jahr 1981 wurde der Bebauungsplan „Borkenberge-Brockwiesen“ genehmigt, der den westlichen Teil des Areals als „Sondergebiet Dauercamping – Dauerzeltplatz“ und den östlichen Teil als „Sondergebiet Wochenendplatz“ (nur Mobilheime) auswies. Aufgrund der erhöhten Nachfrage nach Mobilheime wurde im Jahr 1986 die 1. Änderung und Erweiterung des o.g. Bebauungsplanes durchgeführt. Der nordwestliche Teil des Plangebietes wurde im Zuge dessen als „Sondergebiet, Wochenendplatz“ (nur Mobilheime und ausnahmsweise Wohnwagen zulässig) festgesetzt. Darüber hinaus wurde der Platz im Rahmen der 1. Änderung Richtung Osten erweitert. Die bisherigen

Kfz-Stellplätze wurden aus der Wochenendplatzfläche herausgenommen und in die benachbarte Waldfläche verlegt.

Da die Nachfrage nach Übernachtungsangeboten konstant hoch ist, beabsichtigt der Betreiber des Camping- und Wochenendplatzes „Naturpott Borkenberge“, den Platz um ein Angebot an Ferienhäusern zu erweitern. Auf einer nordwestlich direkt an den bestehenden Camping- und Wochenendplatz angrenzenden Freifläche sollen rund 30 Ferienhäuser für eine temporäre Erholungsnutzung errichtet werden. Ein dauerhaftes Wohnen im Plangebiet ist nicht zulässig.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Platzes und die Umsetzung der Ferienhäuser geschaffen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Neben der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Borkenberge-Brockwiesen“ ist im Weiteren ein Bauleitplanverfahren für den bestehenden Camping-/ Wochenendplatz „Naturpott Borkenberge“ durchzuführen. In den im Bebauungsplan „Borkenberge-Brockwiesen“ als „Sondergebiet Wochenendplatz“ festgesetzten Bereichen, in denen nur Mobilheime und ausnahmsweise Wohnwagen zulässig sind, wurden in den letzten Jahrzehnten sukzessive feststehenden Wochenendhäuser errichtet. Um den Bestand und das Planungsrecht in Einklang zu bringen, ist die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Dabei ist der Platz an die rechtlichen Anforderungen der Camping- und Wochenendplatzverordnung (CW VO)¹ anzupassen. Die Aufstellung / Änderung des Bebauungsplanes erfolgt in einen separaten Bauleitplanverfahren.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet grenzt nordwestlich direkt an den bestehenden Camping-/ Wochenendplatz „Naturpott Borkenberge“ an. Die Fläche stellt sich gegenwärtig als Wiesenfläche dar, die teilweise als Bolzplatz genutzt wird. Im Osten der Freifläche befindet sich ein Holzschuppen, der maßgeblich als Lagerraum genutzt wird.

Die Randbereiche im Süden und Westen des Plangebietes werden weitgehend durch Baumreihen bzw. Gehölzstrukturen, die im Süden außerhalb des Plangebietes liegen, eingefasst. Südwestlich des Plangebietes verläuft zudem die „Borkenbergestraße“, von der ein Fuß-/ Radweg abzweigt, der im Weiteren entlang der westlichen / nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft. Entlang der südlichen Grenze des

¹ Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO) vom 24.03.2011 (GV. NRW. S. 197)

Plangebietes verläuft der Brookbach mit abschnittsweise uferbegleitenden Gehölzen und Saumstrukturen.

Während das nördliche Umfeld des Plangebietes durch die „Münsterländer Parklandschaft“ mit Feldern, Hecken, Feldgehölzen und landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt wird, befindet sich südlich des Plangebietes der Flugplatz Borkenberge bzw. das Naturschutz- und Natura-2000-Gebiet „Gagelbruch Borkenberge“ (ehemaliger Truppenübungsplatz).

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen**

Gemäß Ziel 6.6-2, 1 Satz des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2017)² sind raumbedeutsame, überwiegend durch bauliche Anlagen geprägte Erholungs-, Sport-, Freizeit- und Tourismuseinrichtungen einschließlich neuer Ferien- und Wochenendhausgebiete umwelt-, sozial- und zentrenverträglich festzulegen. Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um die Entwicklung eines neuen Standortes, sondern vielmehr um die Erweiterung eines bestehenden Camping-/ Wochenendplatzes, so dass ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zur bestehenden Nutzung besteht. Mit einer Größe von rund 1,19 ha stellt sich die Erweiterungsfläche im Hinblick auf die Größe als deutlich untergeordnet gegenüber dem bestehenden Standort (10,2 ha) dar. Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung (siehe Punkt 3) wird zudem einer unzulässigen Dauerwohnnutzung entgegengewirkt.

Kapitel 7.4 - 6 des Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW 2019)³ legt Ziele für den vorsorgenden Hochwasserschutz fest, die aufgrund regionaler Besonderheiten einer Konkretisierung durch den Regionalplan bedürfen.

- **Regionalplan**

Der Regionalplan Münsterland⁴ legt den Planbereich als Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich (AFAB) mit der Überlagerung eines Überschwemmungsbereiches (ÜSB) fest.

² Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 15.12.2016, in Kraft getreten am 08.02.2017

Das Oberverwaltungsgericht NRW hat mit Urteil vom 21.03.2024 (Az.: 11 D 133/20.NE) zwölf Ziele und Grundsätze des LEP NRW für unwirksam erklärt, u.a. das Ziel 6.6-2. Insofern sind die Ziele und Grundsätze aus dem LEP NRW aus 2017 wieder anzuwenden, sofern es zu den betroffenen Zielen und Grundsätzen vergleichbare Vorgängerregelungen gab.

³ Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 122), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 12.07.2019

⁴ Regionalplan Münsterland, Änderung des Regionalplans Münsterland zur Anpassung an den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH), in Kraft getreten am 17.04.2025

Als Überschwemmungsbereiche werden im Regionalplan die Bereiche festgelegt, die statistisch etwa einmal in 100 Jahren überflutet werden. Gemäß Ziel IV.8 - 2 Regionalplan Münsterland sind in den Überschwemmungsbereichen alle Nutzungen untersagt, die den Abfluss behindern und die Funktion der Retentionsräume gefährden. Die Bauleitplanung hat sicherzustellen, dass innerhalb von Überschwemmungsbereichen keine neuen Baugebiete ausgewiesen oder Satzungen nach dem Baugesetzbuch erlassen werden. In Flächennutzungsplänen dargestellte Bauflächen, die noch nicht realisiert oder in verbindliche Bauleitpläne umgesetzt sind, dürfen nicht für Siedlungszwecke in Anspruch genommen werden, sondern sind wieder dem Retentionsraum zur Verfügung zu stellen. Eine Siedlungsentwicklung ist nur im Rahmen der Ausnahmeregelungen des § 78 und § 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 84 Landeswassergesetz (LWG NRW) sowie Ziel II.2.3 Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH) zulässig. Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzung für die Anwendung dieser Ausnahmeregelungen gegeben (siehe Punkt 5.5.1).

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine „Fläche für die Landwirtschaft“. Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert und entsprechend dem Planungsziel als „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Merfelder Bruch – Borkenberge (März 2005). Hiernach liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet „Süskenbrocks Heide“ (LSG-4109-0005). Geschützte Landschaftsbestandteile liegen nicht vor.

Unmittelbar südlich der „Borkenbergestraße“ erstreckt sich das Naturschutz- und FFH-Gebiet „Gagelbruch Borkenberge“, ebenso wie das Vogelschutzgebiet „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes tritt der Landschaftsplan gem. § 20 LNatSchG NRW an seine Außengrenzen zurück, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren der entsprechenden Flächennutzungsplanänderung nicht widersprochen hat.

Die Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der Natura-2000-Gebiete wurde im Rahmen einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung⁵ begutachtet und entsprechend.

⁵ Ingenieurbüro Rummler + Hartmann (März 2023): FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur Erweiterung des Campingplatzes Naturpott Borkenberge. Havixbeck

- **Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz**

Da Hochwasserereignisse in den letzten beiden Jahrzehnten landesweit erhebliche Schäden angerichtet haben und auch zukünftig mit einem erhöhten Schadenspotential zu rechnen ist, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBl. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz - BRPH).

Die Vereinbarkeit der vorliegenden Planung mit den relevanten Zielen und Grundsätzen des BRPH wird im Folgenden dargestellt.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Halterner Mühlenbach / Heubach und Sandbach / Kiffertbach⁶. Gemäß Grundsatz II.1.4 BRPH sollen als Abfluss- und Retentionsraum wirksame Bereiche in und an Gewässern in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz erhalten werden. Nutzungen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen, sollen nur ausnahmsweise geplant oder zugelassen werden (siehe Punkt 5.5.1).

Die Prüfung des Hochwasserrisikos⁷ gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass für das Plangebiet ein Hochwasserrisiko (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) besteht. Gemäß Auswertung der Hochwassergefahrenkarten (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) besteht für das Plangebiet bereits bei häufigen Hochwasserereignissen eine Hochwassergefahr mit Wassertiefen von bis zu 0,5 m. Bei extremen Hochwasserereignissen können für einen Großteil des Plangebietes Wassertiefen von bis zu 1 m erreicht werden.

Im Weiteren wurden die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen i.S.d. Ziels I.2.1 BRPH geprüft. Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen⁸ weist für „seltenen Starkregen“ (100-jährliches Ereignis) in Teilen des Plangebietes Wasserhöhen von bis zu ca. 0,35 m. Für „extremen Starkregen“ (hN = 90 mm/qm/h) werden in Teilen des Plangebietes Wasserhöhen

⁶ Bezirksregierung Münster – Obere Wasserbehörde (09.05.2011): Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Halterner Mühlenbachs / Heubachs, von der Mündung in den Halterner Stausee bis oberhalb des rechten Nebengewässers Tackekanal in Reken, und des Sandbachs / Kiffertbachs bis in die Höhe Landeplatz Borkenberge in Lüdinghausen.

⁷ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten. Online unter: <https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten> (abgerufen: Februar 2024)

⁸ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte> (abgerufen: Februar 2024)

von bis zu ca. 0,8 m ausgewiesen.

1.5 Wasserrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Halterner Mühlenbach / Heubach und Sandbach / Kiffertbach. Überschwemmungsgebiete stellen die bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmte Fläche dar. Sie dienen der schadlosen Abführung von Hochwasser und sichern die dafür erforderlichen Flächen für den Hochwasserabfluss sowie Retentions- oder Rückhalteräume. Auf Punkt 5.5.1 der Begründung (Wasserwirtschaftliche Belange – Festgesetztes Überschwemmungsgebiet) wird verwiesen.

2 Städtebauliche Konzeption

Für das Plangebiet wird ein „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Das Plangebiet schließt unmittelbar an den bestehenden Camping- bzw. Wochenendplatz „Naturpott – Borkenberge“ an, so dass bestehende Strukturen (u.a. Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Versorgung des Gebietes sowie für sportliche Zwecke) mitgenutzt werden können. Der Bebauungsplan bildet die planungsrechtliche Grundlage für den Bau von bis zu 30 Ferienhäusern. Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wird einer unzulässigen Dauerwohnnutzung entgegengewirkt. Die Nutzung der Ferienhäuser ist ausschließlich für einen zeitlich begrenzten Aufenthalt zu Erholungszwecken zulässig.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet sind die Ferienhäuser als Stelzenhäuser zu errichten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass Retentionsräume erhalten bleiben und der natürliche Abfluss des Hochwassers nicht beeinträchtigt wird. Gleichzeitig wird eine bauliche Nutzung in eingeschränkter Form ermöglicht, die mit den Zielen des Hochwasserschutzes vereinbar ist.

Im Südwesten des Plangebietes wird das Ferienhausgebiet an die „Borkenbergestraße“ angebunden. Im Weiteren erfolgt eine Erschließung des Plangebietes über einen zentralen Weg, der im Osten an einen Fußweg des bestehenden Platzes anknüpft. In dem Ferienhausgebiet selbst werden keine Kfz-Stellplätze geplant. Allerdings wird im Zufahrtsbereich eine Fläche vorgesehen, die für Be- und Entladevorgänge genutzt werden kann. Im Nordosten des bestehenden Camping-/ Wochenendplatzes stehen ausreichend Kfz-Stellplätze zur Verfügung, die auch von den Gästen des Ferienhausgebietes genutzt werden können.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Plangebiet wird insgesamt ein „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Nach seiner Zweckbestimmung dient das Gebiet ausschließlich zum zeitweiligen Erholungsaufenthalt. Eine dauerhafte Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes ist nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in dem Sondergebiet durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Mindesthöhe der Unterkante der Bodenkonstruktion der Ferienhäuser, die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen sowie die Grundflächenzahl bzw. die Größe der Grundfläche bestimmt.

3.2.1 Höhe der baulichen Anlagen / Geschossigkeit

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes sind die künftigen Ferienhäuser in aufgeständerter Bauweise zu errichten, um zum einen Risiken für die menschliche Gesundheit zu verringern und erhebliche Sachschäden zu vermeiden und um zum anderen den Hochwasserabfluss bzw. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich zu beeinträchtigen. Vor diesem Hintergrund werden im Bebauungsplan Mindesthöhen in Metern über NHN (Normalhöhennull) für die Unterkante der Bodenkonstruktionen der Ferienhäuser festgesetzt (siehe Punkt 3.5).

Im Weiteren werden die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen in Metern über NHN festgesetzt. Bezogen auf die Unterkante der Bodenkonstruktion der Ferienhäuser entsprechen sie einer tatsächlichen Höhe von 3,50 m. Angepasst daran wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Bezogen auf das natürliche Geländeniveau entsprechen die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen einer tatsächlichen Höhe von ca. 4,50 m.

3.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche (GR)

Um die Versiegelung im Plangebiet auf das für die Umsetzung der 30 geplanten Ferienhäuser erforderliche Maß zu reduzieren, wird im Plangebiet eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Damit wird der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für Ferienhausgebiete von 0,4 deutlich unterschritten. Aufgrund der Lage des geplanten Ferienhausgebietes im Überschwemmungsgebiet wird die bauliche Dichte bewusst gering gehalten, um die wesentliche Funktion als Retentionsraum nicht zu beeinträchtigen.

Neben der Festsetzung der GRZ wird im Bebauungsplan die maximal zulässige Grundfläche der einzelnen Ferienhäuser bestimmt.

Demnach können Ferienhäuser mit einer Grundfläche von höchstens 55 m² errichtet werden. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind (überdachte) Terrassen auf die Grundfläche anzurechnen. Durch die restriktive Begrenzung der Größe der Grundfläche wird einer unzulässigen Dauerwohnnutzung entgegengewirkt.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden in dem festgesetzten Sondergebiet gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Dabei erfolgt im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine differenzierte Festsetzung von mehreren Baufenstern, innerhalb derer – unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen – Cluster mit bis zu sechs Fereinhäusern errichtet werden können. Die Flächen zwischen den festgesetzten Baufeldern sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports aus den o.g. Gründen ausgeschlossen (Vermeidung von Risiken für die menschliche Gesundheit und Verringerung erheblicher Sachschäden; keine oder nur unwesentliche Beeinträchtigung des Hochwasserabflusses bzw. der Hochwasserrückhaltung).

Im Bebauungsplan wird im Zufahrtsbereich eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Be- und Entladen“ festgesetzt. Auf diese Weise wird den Gästen des Ferienhausgebietes die Möglichkeit eingeräumt, Fahrzeuge temporär zum genannten Zweck abzustellen. Das dauerhaften Abstellen von Fahrzeugen ist in diesem Bereich unzulässig. Die übrigen Flächen im Plangebiet sind vom Kfz-Verkehr freizuhalten. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze werden außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt. Im Nordosten des angrenzenden Camping-/ Wochenendplatzes befindet sich eine zentrale Stellplatzanlage, die ausreichend Platz bietet.

Zum Schutz der nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird festgesetzt, dass Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in der mit „Na“ festgesetzten Fläche für Nebenanlagen im Südosten des Plangebietes zulässig sind. Hier ist die Errichtung eines Lagers / Technikraums vorgesehen.

3.5 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen

Das Plangebiet liegt wie dargelegt vollständig innerhalb des gem. § 83 LWG NRW festgesetzten Überschwemmungsgebietes Halterner

Mühlenbach / Heubach und Sandbach / Kiffertbach. Hieraus resultieren die nach § 9 (1) Nr. 16c BauGB getroffenen Festsetzungen. Demnach sind die Ferienhäuser im Plangebiet in aufgeständerter Bauweise zu errichten. Als Bezugsgröße für die Festsetzung der Mindesthöhe der Unterkante der Bodenkonstruktion der Ferienhäuser wird dabei das Bemessungshochwasser HQ_{extrem} zugrunde gelegt, bei welchem für weite Teile des Plangebietes Wassertiefen von bis zu 1 m erreicht werden können. Entsprechend wird die Mindesthöhe der Unterkante der Bodenkonstruktion der Ferienhäuser mit 45,50 m ü.NHN festgesetzt und damit 1 m über dem durchschnittlichen natürlichen Geländeneiveau. So wird gewährleistet, dass auch bei extremen Hochwasserereignissen – die statistisch alle 200 Jahre auftreten – eine Überflutung der Ferienhäuser vermieden wird.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass je Ferienhaus maximal 14 Stützen mit einem Durchmesser von jeweils 9 cm zulässig sind. Der Rückhalteraum unterhalb der Bodenkonstruktion der Ferienhäuser ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nur die statisch / konstruktiv notwendigen Stützen realisiert werden und die Durchflutbarkeit des Gebietes und ein ungehinderter Hochwasserabfluss gewährleistet werden.

Auch Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes in aufgeständerter Bauweise oberhalb des Hochwasserpegels eines HQ_{extrem} zu errichten. Gemäß der Hochwassergefahrenkarte können im Südosten des Plangebietes, wo die mit „Na“ festgesetzte Fläche für Nebenanlagen verortet ist, bei extremen Hochwasserereignissen Wassertiefen von bis zu 0,5 m erreicht werden.

Zwischen der Stadt Lüdinghausen und dem Betreiber des Ferienhausgebietes wird zudem ein städtebaulichen Vertrag geschlossen, der ergänzende Regelungen zur Umsetzung der Planung einhält. Dieser Vertrag stellt sicher, dass die Vorgaben des § 78a (1) WHG eingehalten werden.

4 Erschließung

Die Erschließung des Ferienhausgebietes erfolgt über eine neue Anbindung an die südwestlich des Plangebietes verlaufende K 17 „Borkenbergstraße“. Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit sind die gekennzeichneten Sichtdreiecke von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Innerhalb des Plangebietes wird für die interne Erschließung eine 5,00 m breite private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und der Nutzer belegt ist. Im Osten knüpft diese private Straßenverkehrsfläche an einen Fußweg des bereits bestehenden Platzes an. Im Bebauungsplan wird im Zufahrtsbereich eine private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung

„Be- und Entladen“ festgesetzt, um den Gästen des Ferienhausgebietes die Möglichkeit zu bieten, Fahrzeuge temporär zum genannten Zweck abzustellen.

Der im Südenwesten des Plangebietes beginnende Fuß- und Radweg, der im Weiteren nördlich des Plangebietes verläuft, wird im Bebauungsplan als private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Zusätzlich wird diese Fläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belegt, um eine dauerhafte öffentliche Nutzung zu gewährleisten.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzung zur Grüngestaltung

Entlang der „Borkenbergestraße“ werden im Südwesten des Plangebietes „private Grünflächen“ festgesetzt, die unter Berücksichtigung der erforderlichen Sichtdreiecke mit einem Erhaltungsgebot belegt sind. Diese Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, heimischen und standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Von der Festsetzung von Grünflächen mit Pflanzgeboten wird im Plangebiet ansonsten Abstand genommen, um den Hochwasserabfluss nicht zu beeinträchtigen. Die östlich an den Fuß- und Radweg angrenzende Fläche wird eine „private Grünfläche“ ohne Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Fläche bleibt als Vielschnittrassen erhalten. Spezifische Nutzungsmöglichkeiten sind hier nicht vorgesehen.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist.

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs ist eine Gegenüberstellung des planerischen Ist-Zustandes mit dem Planungszustand des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Sofern kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet vorliegt, erfolgt die Eingriffsbilanzierung auf Grundlage der durchgeführten Bestandserfassung.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit von 6.304 Biotopwertpunkten, welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss.

5.3 Biotop- und Artenschutz

Bei dem vorliegenden Planverfahren ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig⁹. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden.

Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation im entsprechenden Plangebiet ausschlaggebend.

- **Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Flugplatzes Borkenberge, rund 11,5 km westlich des Stadtzentrums von Lüdinghausen und umfasst eine Fläche von rund 1,19 ha.

Zur Zeit der erfolgten Bestandsaufnahme (März 2024) stellte sich die Fläche des Plangebietes als Vielschnittrasen dar. Aufgrund vorhandener Fußballtore wird von einer entsprechenden Nutzung durch die Gäste des bestehenden Camping-/ Wochenendplatzes ausgegangen. Im südöstlichen Bereich besteht zudem ein offener Holzschuppen, der augenscheinlich als Lager dient. Ebenso steht hier ein Wohnwagen. Entlang der westlichen/ nordwestlichen Plangebietsgrenze verläuft ein teilbefestigter Fuß- und Radweg, der von der „Borkenbergestraße“ abzweigt. Insbesondere entlang der Straße stocken einige ältere Bäume sowie Gehölze, die sich auch in nordöstlicher Richtung – begleitend zum vorgenannten Fuß- und Radweg – erstrecken. Die südliche Plangebietsgrenze wird durch den Brookbach mitsamt einem uferbegleitenden Saum, vorwiegend aus Brombeere, gebildet. Eine kleine Brücke stellt eine fußläufige Verbindung zu dem unmittelbar südlich/ östlich angrenzenden Camping-/ Wochenendplatz mitsamt seinen Aufstellflächen für Wohnmobile und Zelte etc. dar. In nordöstlicher Richtung grenzt der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Borkenberge-Brockwiesen“ an. Die Parzellen sind überwiegend mit Mobilheimen bestanden.

Die entlang der „Borkenbergestraße“ stehenden Bäume wurden im Rahmen der Ortsbegehung visuell vom Boden aus auf tiefe Risse und Höhlungen (Spechthöhlen) untersucht. Derartige Biotoprequisiten

⁹ Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

liegen jedoch nicht vor. Der im südöstlichen Bereich stehende Holzschuppen bietet baubedingt (offene Bauweise) grundsätzlich Einflugmöglichkeiten, wird aber augenscheinlich als Lager genutzt. Eine frost-, zug- und störungsfreie Nutzung für die Anlage von Fortpflanzungs- und Ruhestätten liegt nicht vor.

- **Potentiellies Artvorkommen**

Laut Abfrage des **Fachinformationssystems (FIS)**¹⁰ kommen unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensräume (Gebüsche, Hecken, Ufergehölze, Säume, Hochstaudenfluren, Grünflächen, Trittrasen) im Bereich des Messtischblattes 4209 (Quadrant 2) theoretisch 44 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören 5 Fledermaus-, 36 Vogel- und 2 Amphibienarten. Die Zauneidechse wird als potentielle Reptilienart gelistet (s. Tab. 1).

Der nächstgelegene Fundpunkt einer geschützten Art (europäische Sumpfschildkröte) im Fachinformationssystem (LINFOS)¹¹ befindet sich rund 50 m südlich des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um einen Totfund auf der „Borkenbergestraße“ aus dem Jahr 2014. Als Lebensraum der Art sind verkrautete, schlammige Gewässer, häufig mit Flachwasserzonen und einer guten Besonnung anzusehen. Eiablageplätze können auch in einiger Entfernung zu den Wohngewässern liegen, müssen jedoch durch sonnenexponierte und grabbare Böden gekennzeichnet sein.

Für das südlich bestehende Naturschutz-/ FFH-Gebiet (Gagelbruch Borkenberge) bzw. Vogelschutzgebiet (Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge) enthalten die jeweiligen Schutzgebietsbeschreibungen Einträge zu nachfolgenden, planungsrelevanten Arten:

Schwarzspecht*, Blauehlchen*, Teichrohrsänger, Krickente*, Bekassine*, Waserralle*, Schwarzkehlchen*, Pirol*, Fischotter, Große Moosjungfer, Kleinspecht*, Zwergtaucher, Ziegenmelker, Großer Brachvogel, Tafelente, Saat- und Blässgänse (Rast- und Überwinterungshabitat), Kranich (Rastplatz), Heidelerche*, Uferschnepfe, Eisvogel*, Löffelente, Knäkente, Schnatterente*, Wiesenpieper*, Rohrdommel*, Uhu*, Silberreiher, Trauerseeschwalbe, Weißstorch, Schwarzstorch, Rohrweihe, Kornweihe, Wachtelkönig, Mittelspecht, Baumfalke*, Neuntöter*, Raubwürger, Nachtigall, Zwergschnepfe,

Die mit einem * markierten Arten sind in dem Messtischblatt gelistet.

¹⁰ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem (FIS) geschützte Arten in NRW. Online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/42092> (abgerufen: 07.03.2024).

¹¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. (abgerufen: 07.03.2024).

Zwergsäger, Rotmilan*, Fischadler, Wespenbussard*, Kampfläufer, Gartenrotschwanz*, Goldregenpfeifer, Dunkler Wasserläufer, Bruchwasserläufer, Grünschenkel, Waldwasserläufer, Kiebitz.

Die genannten Arten wurden außerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes im Bereich der hier ausgewiesenen Schutzgebiete festgestellt. Soweit die Arten im Geltungsbereich des Plangebietes anzunehmen sind, werden sie gem. nachfolgender artenschutzfachlicher Betrachtung im Hinblick auf die Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG geprüft (s.u.).

Wichtige Pflanzenarten umfassen: Rosmarinheide, mittlerer Sonnentau, Beinbrech, Schnabelried, Wasserpfeffer-Tännel, Sumpf-Greiskraut, Sechsmänniges Tännel, Flutender Sellerie, Sumpffarn, Wasserschieferling, Knöterich-Laichkraut, Sumpf-Sternmiere, Südlicher Wasserschlauch, Moosbeere, Rundblättriger Sonnentau, Haarblättriger Wasser-Hahnenfuß, Dreimänniges Tännel, Stumpfbältriges Laichkraut, Gras-Laichkraut, Flachstengeliges Laichkraut, Echtes Ferkelkraut, Schmalblättriges Wollgras, Beinbrech, Fieberklee, Moor-Bärlapp, Reisquecke, Fadenbinse, Quirlige Knorpelmiere, Lungen-Enzian, Braunes Schnabelried, Pillenfarn und Scheiden-Wollgras.

Die benannten Pflanzenarten wurden innerhalb der Schutzgebiete nachgewiesen. Aufgrund der erfassten Biotoptypen im Plangebiet (Vielschnittrassen) sind entsprechende Vorkommen im Vorhabenbereich auszuschließen. Die o.g. Pflanzenarten gehörten darüber hinaus nicht zur Gruppe der in Nordrhein-Westfalen als „planungsrelevant“ definierten Arten.

Das Plangebiet liegt randlich innerhalb einer im **Biotopkataster**¹² geführten Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung „Süskenbrocks und Bokenfelds Heide“ (VB-MS-4109-009). Als besondere Tierart des Biotopverbundes werden Schwarzspecht und Steinkauz benannt.

Das potenziell denkbare Arteninventar im Bereich des Plangebietes kann unter Berücksichtigung der tatsächlich erfassten Habitatstrukturen und der Habitatausstattung sowie der Vorbelastungen durch die bestehende vorliegenden Nutzungen (u.a. Fuß- und Radweg, Bolzplatz) eingeschränkt werden, weil die spezifischen Lebensraumansprüche der betrachteten Arten nicht erfüllt werden (vgl. Tab. 1). Zudem sind – auch bei einem potentiellen Vorkommen von planungsrelevanten Arten unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben – nicht immer artenschutzrechtliche Konflikte zu erwarten, sofern z.B. die

¹² Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. (abgerufen: 07.03.2024).

ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewährleistet ist.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4209, Stand März 2024. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; N = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = Günstig, U = Unzureichend, S = Schlecht, unbek. = unbekannt. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potenzielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Potential-Analyse: Prognose unter Berücksichtigung der faktischen Ist-Situation gem. Ortsbegehung/ Bestandsaufnahme.

Art	Status	Erhaltungszustand	Potential-	Gebüsche, Hecken,	Säume,	Grünflächen,
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	in NRW (ATL)	Analyse	Ufergehölze	Hochstaudenfluren	Trittrassen
Säugetiere						
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	N	U-	Na		Na
<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	N	G	Na		(Na)
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	N	G	Na		Na
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	N	G	Na	(Na)	Na
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	N	G	Na		Na
Vögel						
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	B	U	Na	(FoRu), Na	Na
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	B	G	Na	(FoRu), Na	Na
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	B	U-	-		
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	B	G	-		(Na)
<i>Anas crecca</i>	Krickente	B	U	-	(FoRu)	
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente	B	G	-	(FoRu)	
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper	B	S	-	FoRu	
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	B	U-	-	FoRu	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	B	U	-	Na	Na
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	B	U	Na	(FoRu)	(FoRu)
<i>Bubo bubo</i>	Uhu	B	G		(Na)	
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	B	G	Na	(FoRu)	(Na)
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	B	U	FoRu, Na	FoRu	Na
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	B	U-	-	Na	(Na)
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	B	U	-	Na	Na
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	B	G	-	(Na)	Na
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke	B	U	Na	(FoRu)	(Na)
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	B	G	Na	(FoRu)	Na
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	R	U	-		(Ru), (Na)
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	B	U	Na	(Na)	Na
<i>Jynx torquilla</i>	Wendehals	B	S	-	Na	Na
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	B	U	-	FoRu!	Na
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	B	U	-	FoRu	FoRu
<i>Lullula arborea</i>	Heidelerche	B	U+	-		(FoRu)
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen	B	U	-		(FoRu)
<i>Milvus milvus</i>	Rotmilan	B	S	Na	(FoRu)	(Na)
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	B	S	-	FoRu	(FoRu)
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	B	U	Na	(Na)	Na
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	B	S	-		(FoRu)
<i>Pernis apivorus</i>	Wespenbussard	B	S	Na	Na	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	B	U	-	FoRu	(Na)
<i>Rallus aquaticus</i>	Wasserralle	B	U	-		(FoRu)
<i>Saxicola rubicola</i>	Schwarzkehlchen	B	G	-	FoRu	FoRu!
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe	B	U	-	(FoRu)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	B	G	-	Na	Na
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	B	U	Na		Na
Amphibien						
<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	N	U	-		(Ru)
<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	N	G	-	Ru	
Reptilien						
<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	N	G	-	(FoRu)	FoRu

Unter Berücksichtigung der erfolgten Bestandserfassung wird nachfolgend eine artenschutzrechtliche Betroffenheit i.S.d. § 44 (1) BNatSchG geprüft. Planungsrelevante Arten, die im Vorhinein mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen wurden (vgl. Tab. 1), weil die spezifischen Lebensraumansprüche im Plangebiet bzw. im auswirkungsrelevanten Umfeld nicht erfüllt werden, unterliegen dabei keiner tiefergehenden Betrachtung.

Fledermäuse:

Im Hinblick auf Vorkommen von Fledermäusen ist das Plangebiet für die Artengruppe als Teilnahrungshabitat zu beurteilen. Der Vielschnitt-rasen könnte von Tieren aus umliegenden Bereichen auf nächtlichen Nahrungssuchflügen sporadisch zu Jagdzwecken aufgesucht werden. Eine essentielle Funktion und damit ein artenschutzrechtlicher Konflikt ist bei einer partiellen Flächeninanspruchnahme jedoch ausgeschlossen.

Da auf Grundlage der erfolgten Ortsbegehung weder geeignete Gebäude noch Höhlenbäume im Plangebiet vorhanden sind (s. Bestandsbeschreibung), bestehen keine für Fledermäuse geeigneten Strukturen als Fortpflanzungs- und Ruhestätte.

Etwaige Leitstrukturen z.B. entlang des westlich außerhalb des Plangebietes verlaufenden Fuß- und Radweges sind planbedingt von dem Vorhaben nicht betroffen und bleiben erhalten. Darüber hinaus werden die im Südwesten bestehenden Bäume entlang der „Borkenbergestraße“ planungsrechtlich gesichert. Ein artenschutzrechtlicher Konflikt im Hinblick auf eine Entwertung einer Flugleitbahn für strukturgebunden fliegende Fledermausarten kann in der Folge verneint werden.

Im Hinblick auf nahezu unmittelbar angrenzende Schutzgebiete ist für den sicheren Ausschluss betriebsbedingter Auswirkungen in Form von Störungen durch Licht ein an das Umfeld angepasstes Beleuchtungskonzept notwendig. Abstrahlungen in angrenzende Gehölzbestände/Freiflächen oder den Himmel sind aus artenschutzrechtlicher Sicht i.S.d. § 44 (1) BNatSchG unzulässig (s. Kap. „Maßnahmen“).

Vogelarten:

In Bezug auf die gemäß Messtischblattabfrage potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten wird deutlich, dass im Bereich des Plangebietes ein Potential für Vorkommen planungsrelevanter Arten – insbesondere im Hinblick auf eine Nutzung als potentielles Nahrungshabitat – besteht.

In dieser Hinsicht kann das Plangebiet für Greifvögel, die spezialisierte Vogeljäger sind (Habicht, Sperber) und/ oder sich primär von Kleinsäu-gern ernähren (Mäusebussard), als Teilnahrungshabitat beurteilt werden (vgl. Tab. 1). Auch eine sporadische Nutzung von Baumfalken ist denkbar, wobei die Art vorzugsweise im Bereich von Gewässern, Feuchtwiesen, Mooren und Brachen mit einem hohen Angebot an Fluginsekten und Kleinvögeln auf Jagd geht. Auch für den Wespenbussard kann eine gelegentliche Nutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch stellt das Plangebiet nach fachgutachterlicher Ansicht kein bevorzugtes Nahrungshabitat dar, weil die notwendigen Habitatrequisiten für staatenbildende Wespen als Nahrungsquelle fehlen. Rotmilane weisen ein äußerst breites Nahrungsspektrum (Kleinsäuger, Vögel, Insekten, Fische, Aas) auf. Ihre Jagdreviere

umfassen nach Angabe des Landesumweltamtes NRW Flächen von bis zu 15 km². Insgesamt kann daher eine essenzielle und damit artenschutzrechtlich relevante Funktion als Nahrungshabitat für die vorgenannten Greifvögel ausgeschlossen werden.

Eulenvögel (hier: Steinkauz) sind aufgrund ihrer Habitatanforderungen (Höhlenbäume, Nistkästen, störungsarme Tagesverstecke) und ihrer hohen Fluchtdistanzen (ca. 300 m) im Plangebiet nicht zu erwarten. Die Fläche übernimmt nach fachgutachterlicher Einschätzung keine artenschutzrechtlich relevante Funktion als Nahrungshabitat. Fortpflanzungs- und Ruhestätten können ebenso ausgeschlossen werden. Artenschutzrechtliche Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Kulturfolgern (Rauchschwalbe, Star, Feldsperling) einer extensiv genutzten, bäuerlichen Landschaft sind mit Umsetzung des Planvorhabens nicht zu prognostizieren, da die jeweiligen Lebensraumansprüche der Arten im Plangebiet nicht erfüllt werden (Vielschnittrasen, Fußballtore, keine geeigneten Gebäudestrukturen). Zwar könnten Rauchschwalben sich die Fläche von umliegenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten aus erschließen, allerdings ist eine tatbestandsgemäße Beschädigung/ erhebliche Störung auszuschließen. Die umliegenden Flächen sind nachweislich geeignet, die gesetzlich geforderte ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten. Auswirkungen auf lokale Populationen der o.g. Arten können verneint werden. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind gem. erfolgter Ortsbegehung nicht zu unterstellen, so dass ein Tötungstatbestand und damit ein Artenschutzkonflikt nicht mit einer Umsetzung einhergeht. Hierzu liegen überdies auch keine Anhaltspunkte gem. Messischblattabfrage vor (keine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte).

Die einzige Art, für die auch eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zumindest potentiell im Rahmen des Möglichkeitsmaßstabes liegt, ist der Bluthänfling, z.B. entlang des Brookbachs in Begleitvegetation (Brombeerbüschen). Die Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art umfassen zumindest offene Hecken, Sträucher und mit jungen Koniferen bewachsene Flächen sowie einer samentragenden Krautschicht. Damit gehören heckenreiche Agrarlandschaften, Heide und Ruderalflächen aber auch urbane Lebensräume wie Gärten, Parkanlagen zu den bevorzugten Lebensräumen. Der eigentliche Neststandort liegt in dichten Büschen und Hecken.

Aufgrund der vorgenannten weiten Lebensraumansprüche der Art und der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ist ein derart pessimaler Lebensraum jedoch nicht von artenschutzrechtlicher Relevanz. So werden die gewässerbegleitenden Strukturen am Brookbach planungsrechtlich gesichert (Fläche für die Wasserwirtschaft) und entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze durch Neuanpflanzungen ergänzt. Ein Tötungstatbestand kann sicher verneint werden, da der

Vielschnittrasen in dieser Hinsicht nicht als Fortpflanzungsstätte zu bewerten ist. Die ökologische Funktion bleibt auch für den Bluthänfling im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang sicher erhalten.

Das Plangebiet kann im Sinne einer Worst-Case-Annahme einen Lebensraum für „europäische Vogelarten“ (z.B. Amsel, Ringeltaube), d.h. in Europa natürlich vorkommende Vogelarten darstellen, die die vorhandenen randlichen Gehölzstrukturen als Bruthabitat nutzen. Auch der offene Holzschuppen kann z.B. vom Hausperling als Brutplatz genutzt werden. Letzteres hängt jedoch entscheidend von der bestimmungsgemäßen Nutzung des Holzschuppens zum Beginn der Brutzeit und daraus resultierenden Störungen ab. Offenkundige Nester wurden im Rahmen der Ortsbegehung nicht festgestellt.

Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konfliktes (Tötungsverbot) gegenüber europäischen Vogelarten ist eine zeitliche Vorgabe den Rückbau des Schuppens betreffend sowie eine etwaige Räumung von Bauflächen und/ oder die Entfernung von Vegetationsbeständen einschließlich Gehölzen zu beachten. Details hierzu sind dem Kap. „Maßnahmen“ (s.u.) zu entnehmen.

Amphibien/ Reptilien

Vorkommen von Amphibien und Reptilien, einschließlich der im Jahr 2014 auf der „Borkenbergstraße“ gefundenen europäischen Sumpfschildkröte, sind auf Basis der erfolgten Bestandsaufnahme und der dabei erfassten Biotopstrukturen im Vorhabenbereich nicht anzunehmen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Amphibien und Reptilien ist mit Umsetzung des Vorhabens aus fachgutachterlicher Sicht ausgeschlossen.

• **Maßnahmen**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahmen werden durch die vorliegende Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG vorbereitet:

- Für den Fall einer beabsichtigten Beleuchtung zukünftiger Wege sind diese ausschließlich mit Poller- bzw. Wegeleuchten geringer Aufstellhöhe (< 1,20 cm) zu beleuchten. Für jegliche Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtungsstärke und -dauer ist, letzteres mittels Bewegungsmeldern, auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Lampen sind so niedrig wie möglich aufzustellen und

ausschließlich geschlossene Lampenkörper zu verwenden. Lichtstrahlen sind nach oben sowie zu den Seiten abzuschirmen, so dass das Licht nur auf die zu beleuchtenden Flächen trifft. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände, Freiflächen und/ oder den Himmel sind unzulässig. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen und ist im Rahmen der nachfolgenden Umsetzung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten.

- Gem. § 39 (5) BNatSchG ist eine Räumung von Bauflächen/ Vegetationsbeständen und Entfernung/ Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. in der Zeit vom 01.10. – 28./ 29.02. durchzuführen.
- Zum Schutz europäischer Vogelarten ist ein Rückbau des im Plangebiet befindlichen Schuppens nur während der Wintermonate, d.h. ebenfalls vom 01.10 bis zum 28./ 29.02 des Folgejahres zulässig.

Eine Entfernung/ Rückschnitt von Gehölzen bzw. der Rückbau des Schuppens innerhalb der gesetzlich definierten Brut- und Aufzuchtzeiten ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und Freigabe einer ökologischen Baubegleitung zulässig.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahme kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

5.4 Natura 2000

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Gagelbruch Borkenberge“ (DE-4209-301) grenzt südwestlich in etwa 20 m Entfernung des Plangebietes an. Die Grenzen des FFH-Gebiets umfassen auch das Vogelschutzgebiet DE-4108-401 „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“. Zudem liegt in diesem Bereich auch das Naturschutzgebiet COE-016 „NSG Gagelbruch Borkenberge“. Aufgrund des geplanten Vorhabens sind nach erfolgter Verträglichkeitsvorprüfung¹³ keine Auswirkungen auf die Schutzziele des FFH-Gebietes zu erwarten.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

5.5.1 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Haltener Mühlenbach/Heubach und Sand-/Kiffertbach. Gem. § 78 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist es untersagt, in festgesetzten Überschwemmungsgebieten neue

¹³ Ingenieurbüro Rummler + Hartmann GmbH (März 2023): FFH-Verträglichkeitsvorprüfung. Erweiterung des Campingplatzes Naturpott Borkenberge. Havixbeck.

Baugebiete in Bauleitplänen auszuweisen. Ausnahmen von diesem Verbot sind möglich, vorausgesetzt, der Ausnahmetatbestand nach § 78 (2) WHG ist vollständig erfüllt.

Gem. § 78 (2) WHG kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

1. *keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
2. *das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*

Der Bebauungsplan „Borkenberge-Brockwiesen“ wurde bereits im Jahr 1981 genehmigt, im Jahr 1986 folgte die 1. Änderung inklusive Erweiterung Richtung Osten. Der bestehende Camping- bzw. Wochenendplatz „Naturpott – Borkenberge“ soll nunmehr um ein Angebot an Ferienhäusern für eine temporäre Erholungsnutzung ergänzt werden. Die Erweiterungsfläche grenzt nordwestlich direkt an den bestehenden Platz an und steht damit in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur bestehenden Nutzung. Vorhandene Strukturen (u.a. Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb und zur Versorgung des Gebietes sowie für sportliche Zwecke) können mitgenutzt werden. Ein alternativer Standort zur Umsetzung des Planvorhabens liegt unter Berücksichtigung des bereits bestehenden Standortes und der Flächenverfügbarkeit nicht vor. Mit einer Größe von rund 1,19 ha stellt sich die Erweiterungsfläche im Hinblick auf die Größe als deutlich untergeordnet gegenüber dem bestehenden Standort (10,2 ha) dar.

3. *eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,*

Zunächst wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet – gemäß der festgesetzten Art der baulichen Nutzung – nur eine temporäre Erholungsnutzung zulässig ist und kein dauerhaftes Wohnen stattfindet (siehe Punkt 3.1). Insofern ist davon auszugehen, dass im Falle eines drohenden Hochwassers die Ferienhäuser schnell geräumt werden können.

Im Weiteren werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, dass erhebliche Gesundheits- und Sachschäden weitgehend ausgeschlossen werden. So wird festgesetzt, dass die Ferienhäuser als Stelzenhäuser zu errichten sind. Hier wird eine Mindesthöhe für die Unterkante der Bodenkonstruktion festgesetzt. Als Bezugsgröße für die Festsetzung der Mindesthöhe der Unterkante der Bodenkonstruktion der Ferienhäuser wird dabei das Bemessungshochwasser HQ_{extrem} zugrunde gelegt, bei welchem für weite Teile des Plangebietes Wassertiefen von bis zu 1 m erreicht werden können. Auch Nebenanlagen sind innerhalb des Plangebietes in

aufgeständerter Bauweise oberhalb des Hochwasserpegels eines HQ_{extrem} zu errichten. Mit den Festsetzungen wird sichergestellt, dass auch bei extremen Hochwasserereignissen eine Überflutung der Ferienhäuser und Nebenanlagen vermieden wird (siehe Punkt 3.5).

Überdies wird darauf verwiesen, dass zur Vermeidung von Risiken für die menschliche Gesundheit und zur Verringerung erheblicher Sachschäden die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports im Plangebiet ausgeschlossen ist (siehe Punkt 3.4).

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen sind erhebliche Gesundheits- und Sachschäden nicht zu erwarten.

4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,

Aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet wird im Plangebiet die bauliche Dichte bewusst gering gehalten. Der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für Ferienhausgebiete von 0,4 wird deutlich unterschritten. Festgesetzt wird eine Grundflächenzahl von 0,2 (siehe Punkt 3.2.2). Wie dargelegt sind die Ferein Häuser zudem als Stelzenhäuser zu errichten. Diesbezüglich sind im Bebauungsplan konkrete Festsetzung enthalten. Demnach sind je Ferienhaus maximal 14 Stützen mit einem Durchmesser von jeweils 9 cm zulässig sind. Der Rückhalteraum unterhalb der Bodenkonstruktion der Ferienhäuser ist von baulichen Anlagen freizuhalten (siehe Punkt 3.5). Auf diese Weise wird sichergestellt, dass nur die statisch / konstruktiv notwendigen Stützen realisiert werden und die Durchflutbarkeit des Gebietes und ein ungehinderter Hochwasserabfluss gewährleistet werden. Der durch die Stützen bedingte Verlust an Rückhalteraum ist als marginal einzustufen.

Wie bereits erwähnt, ist die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports im Plangebiet ausgeschlossen, so dass der Hochwasserabfluss nicht durch dauerhaft abgestellte Kraftfahrzeuge beeinträchtigt wird (siehe Punkt 3.4). Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in der mit „Na“ festgesetzten Fläche für Nebenanlagen im Südosten des Plangebietes zulässig. Auch die Nebenanlagen sind in aufgeständerter Bauweise zu errichten sind, so dass durch diese Anlagen keine Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss zu erwarten sind.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Lüdinghausen und dem Betreiber des Ferienhausgebietes werden zudem ergänzende Regelungen zur Umsetzung der Planung getroffen, die nicht auf Basis von § 9 BauGB festgesetzt werden können. Dazu gehören der Ausschluss von Einfriedungen sowie das Verbot, außerhalb der dafür festgesetzten Flächen Bäume und Sträucher anzupflanzen, da diese den Hochwasserabfluss beeinträchtigen können.

5. *die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*

Durch die o.g. Festsetzungen wird sichergestellt, dass durch die Errichtung baulicher Anlagen im Plangebiet die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird.

Im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Lüdinghausen und dem Betreiber des Ferienhausgebietes wird zudem vertraglich geregelt, dass keine Aufschüttungen und Geländemodellierungen vorgenommen werden, die sich negativ auf den Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung auswirken können.

6. *der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
7. *keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,*

Durch die o.g. Festsetzungen des Bebauungsplanes, die unter Punkt 3 der Begründung genauer ausgeführt werden, i. V. m. mit den zu treffenden Regelungen des städtebaulichen Vertrages, wird sichergestellt, dass der bestehende Hochwasserschutz nicht verändert bzw. beeinträchtigt wird. Insofern sind mit der Umsetzung der Planung auch keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten.

8. *die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind,*

Im Bebauungsplan werden wie dargelegt weitreichende Festsetzungen getroffen, die dazu beitragen, dass Risiken für Menschen sowie Schäden durch Hochwasser verhindert bzw. reduziert werden. Diese Festsetzungen werden, soweit erforderlich, durch vertragliche Vereinbarungen ergänzt.

9. *die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.*

Wie dargelegt sind die baulichen Anlagen im Plangebiet (Ferienhäuser und Nebenanlagen) in aufgeständerter Bauweise zu erreichen. Eine Mindesthöhe für die Unterkante der Bodenkonstruktion wird nach Maßgabe des Bemessungshochwassers HQ_{extrem} festgesetzt, so dass eine Überflutung der Ferienhäuser und Nebenanlagen vermieden wird (siehe Punkt 3.5).

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Punkt 3) sowie durch ergänzende Regelungen zur Umsetzung der Planung, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Betreiber des Ferienhausgebietes und der Stadt Lüdinghausen vereinbart werden, gewährleistet wird,

dass die Risiken für die menschliche Gesundheit minimiert, erhebliche Sachschäden vermieden und der Hochwasserabfluss sowie die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Damit sind die Voraussetzungen gem. § 78 (2) und § 78a (1) WHG für die Umsetzung der Planungsabsichten gegeben.

5.5.2 Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Südlich des Plangebietes verläuft der geradlinig und trapezförmig ausgebaute Brookbach (Gewässerkennzahl 2788866) mit abschnittsweise uferbegleitenden Gehölzen und Saumstrukturen. Im Bebauungsplan wird daher entlang der südlichen Plangebietsgrenze ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist u.a. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gemäß der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)) nach Wasserrecht nicht genehmigungsfähig. Hingewiesen wird an dieser Stelle darauf, dass im vorliegenden Bebauungsplan die Errichtung von Nebenanlagen ohnehin nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in der mit „Na“ festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig ist (siehe Punkt 3.4).

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht und damit dem Wasserkreislauf zugeführt. Eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ist somit nicht zu erwarten. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Metall unzulässig sind.

5.6 Forstliche Belange

Forstwirtschaftliche Belange sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

5.7 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer bereits genutzten Fläche geschaffen. Da mit der Planung das Meso- bzw. Mikroklima durch die Errichtung der Stelzenhäuser auf der Wiesenfläche nicht verändert wird, werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes negativ betroffen.

5.8 Bodenschutz

Gemäß § 1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Camping-/ Wochenendplatzes um ein Ferienhausgebiet erfüllt die Anforderungen des § 1a (2) BauGB insoweit, als dass die betreffenden Flächen aktuell bereits als Vielschnittrassen genutzt werden und somit bereits anthropogen geprägt sind.

Durch die Festsetzung einer zulässigen GRZ von 0,2 wird im Plangebiet in geringem Umfang eine Versiegelung von Flächen ermöglicht. Diese wird im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt (s. Anhang). Zudem werden aufgrund der Lage des Plangebietes im Überschwemmungsgebiet die geplanten Ferienhäuser als Stelzenhäuser errichtet. Auf diese Weise werden die Gebäude einerseits gegen Hochwasser geschützt, andererseits wird weniger Retentionsraum verdrängt. Ebenfalls ist die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Carports im Plangebiet ausgeschlossen. Die private Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Be- und Entladen“, die im Zufahrtsbereich vorgesehen ist, ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Zur Vermeidung der Bodenbelastung sind zudem Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Metall nicht zulässig.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas und Wasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird über den Ausbau der vorhandenen Netze sichergestellt.

6.2 Abwasserentsorgung

Die Möglichkeiten der Schmutzwasserentsorgung werden derzeit geprüft und im weiteren Verfahren ergänzt. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.

7 Brandschutz und Löschwasserversorgung

Für die im Plangebiet zulässige Bebauung wird ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden gem. Arbeitsblatt W 405 angesetzt.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der Nachweis einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu erbringen.

8 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht gem. § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

9 Kampfmittelvorkommen

Im Hinblick auf ein mögliches Kampfmittelvorkommen wird für das Plangebiet eine Luftbildauswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

10 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, rund 11,5 km westlich des Stadtzentrums von Lüdinghausen. Es grenzt nordwestlich an das Areal des bestehenden Camping-/ Wochenendplatzes „Naturpott Borkenberge“ an. Südwestlich des Plangebietes verläuft die „Borkenbergestraße“ (K 17). Rund 350 m südlich des Plangebietes befindet sich der Flugplatz Borkenberge. Im Weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich ansonsten landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das FFH-Gebiet „Gagelbruch Borkenberge“.

Der Bebauungsplan „Borkenberge-Brockwiesen“, der für den angrenzenden Camping- und Wochenendplatz aufgestellt wurde, wurde im Jahr 1981 genehmigt. Im Jahr 1986 wurde die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes durchgeführt, die u.a. eine Erweiterung Richtung Osten umfasst. Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und auch im Rahmen der 1. Änderung keine Vorgaben gemacht. An der umgebenden verkehrlichen Infrastruktur haben sich seither keine Änderungen ergeben. Es ist daher davon auszugehen, dass Immissionsprobleme, die sich negativ auf die Erholungsnutzung des Ferienhausgebietes auswirken, nicht vorhanden sind. Vor diesem Hintergrund wird auf eine Schallschutzberechnung verzichtet. Zu beachten ist zudem, dass das Ferienhausgebiet nicht der ständigen Wohnnutzung, sondern lediglich

dem vorübergehenden Aufenthalt dient.

11 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

• Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 (2) Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NW). Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

• Einsichtnahme Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Lüdinghausen, Fachbereich 3 / Stadtentwicklung, Borg 2, 59348 Lüdinghausen eingesehen werden.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche		1,19 ha	–	100,0%
davon:				
–	Sondergebiet	0,90 ha	–	75,3 %
–	Private Verkehrsfläche	0,08 ha	–	6,7 %
–	Private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,05 ha	–	4,2 %
–	Private Grünfläche	0,08 ha	–	7,0 %
–	Fläche für die Wasserwirtschaft	0,08 ha	–	6,8 %

13 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach, was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

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

13.1 Einleitung

- **Kurzdarstellung des Inhalts**

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 09.11.2023 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Borkenberge-Brockwiesen“ gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, um zum einen den Bestand des vorhandenen Platzes planungsrechtlich zu sichern und um zum anderen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme einer Erweiterungsfläche für die Errichtung von rund 30 Ferienhäusern zu schaffen. Aufgrund der unterschiedlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen und Fragestellungen wird die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Platzes um eine Fläche mit Ferienhäusern nunmehr im Rahmen eines separaten Bauleitplanverfahrens durchgeführt.

Das ca. 1,19 ha große Plangebiet grenzt nordwestlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Borkenberge-Brockwiesen“ an, der das Areal des bestehenden Camping- und Wochenendplatzes „Naturpott Borkenberge“ umfasst. Es befindet sich nördlich des Flugplatzes Borkenberge, rund 11,5 km westlich des Stadtzentrums von Lüdinghausen. Die Erweiterungsfläche umfasst einen Teil des Flurstücks 354 sowie einen Teil des Flurstücks 156 (beide Flur 3, Gemarkung Seppenrade). Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein offener Holzschuppen, der augenscheinlich als Lager dient. Ebenso steht hier ein Wohnwagen.

Die südliche Plangebietsgrenze wird durch den Brookbach mitsamt einem uferbegleitenden Saum, vorwiegend aus Brombeere, gebildet. Hinter diesem befindet sich im Südosten ein Teil des Camping-/Wochenendplatzes „Naturpott Borkenberge“ bzw. im Südwesten ein Erlenwald. Südlich des Plangebietes verläuft die K 17 „Borkenbergestraße“. Entlang der Straße stocken einige ältere Bäume sowie

Gehölze (*Quercus rubra*, *Alnus glutinosa*), die sich auch in nordöstlicher Richtung – begleitend zum vorgenannten Fuß- und Radweg – erstrecken. Im Norden / Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein Streifen aus einzelnen Gebüsch- und Strauchgruppen (*Corylus avellana*, *Bromus fruticosus*) mit teilweise brachgefallenen Flächen als Grenze zum bestehenden Camping-/Wochenendplatz.

- **Umweltschutzziele**

Das Plangebiet liegt im Naturpark NTP-007 „Hohe Mark“ und zählt zum Naturraum NR-544 „Westmünsterland“.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Landschaftsplanes „Merfelder Bruch – Borkenberge“ des Kreises Lüdinghausen (vgl. Punkt 1.4, „planungsrechtliche Vorgaben“).

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Süskenbrocks Heide“ (LSG-4109-0005). Die Unterschutzstellung als LSG erfolgte zur Erhaltung der vielfältig durch geschlossene Wälder, Hecken, Baumgruppen oder andere Landschaftselemente gegliederten Landschaft. Geschützte Landschaftsbestandteile liegen nicht vor. Zudem liegt das Plangebiet zu einem Drittel in der Biotopverbundfläche „Sueskenbrocks und Bolkenfelds Heide“ (VB-MS-4109-009). Die Biotopverbundfläche besteht entlang des Brookbaches.

Das Gebiet ist als typischer Ausschnitt der ehemals weit verbreiteten, reich strukturierten Heckenlandschaft des Münsterlandes für das landesweite Biotopverbundsystem von besonderer Bedeutung (Münsterländisches Parklandschaftsnetz). Besondere Arten der Biotopverbundfläche sind der Schwarzspecht sowie der Steinkauz.

Unmittelbar südlich der „Borkenbergestraße“ erstreckt sich das Natura 2000-Gebiet „Gagelbruch Borkenberge“ (DE 4209-301), welches auch das Vogelschutzgebiet „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (VSG DE-4108-401) umfasst.

Überdies grenzt südlich an die K17 das geschützte Biotop BK-4209-0014 das sich im FFH-Gebiet befindet. Zudem befinden sich entlang der Borkenberger Straße (K17) und der Straße Leversum (K16) eine geschützte Roßkastanien-Alleen (AL-COE-0079) in ca. 200 m Entfernung.

Nördlich/ nordöstlich des Plangebietes befindet sich außerdem, in einem Ackerbiotopkomplex, eine landschaftsprägende Gehölzreihe aus Eichen mit einem Durchmesser bis zu 80 cm (BK-4109-0209).

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. 1: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	<p>Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).</p> <p>Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.</p>
Boden und Wasser	<p>Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.</p>
Landschaft	<p>Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p>

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

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

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet stellt einen Vielschnittrasen mit zumindest temporärer Nutzung als Fußballplatz (Spielwiese) dar. - Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Halterner Mühlenbach / Heubach und Sandbach / Kiffertbach.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge der Bauarbeiten können baubedingte Auswirkungen auf die umliegenden Nutzer des Camping- und Wochenendplatzes i. S. v. Baustellenverkehren, Staubaufwirbelungen und vorübergehenden Lärmeinwirkungen auftreten. Das Maß der Erheblichkeitsschwelle wird voraussichtlich aufgrund der lediglich temporären Beeinträchtigungen und der gesetzlich geregelten Arbeitszeiten nicht überschritten. - Aufgrund der Art des Vorhabens, der Erweiterung eines bestehenden Camping- und Wochenendplatzes um eine Ferienhausgebiet, sind baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht ersichtlich.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutzrechtliche Anforderungen können entsprechend den gesetzlichen Vorgaben sichergestellt werden bzw. sind bei einer Nutzung als Ferienhausgebiet nicht anzunehmen. Die beabsichtigte Nutzung ist der angrenzenden Nutzung aus immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten gleichzusetzten, so dass diesbezüglich keine erheblichen, betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten sind. - Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan – wie u.a. die augeständerte Errichtung der künftigen Ferienhäuser – wird sichergestellt, dass betriebsbedingt keine erheblichen Gesundheits- oder Sachschäden auftreten und Hochwasserabfluss bzw. -rückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden. - Der durch den Betrieb der zukünftigen Gebäude anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Insgesamt sind voraussichtlich keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut überschreiten.

Schutzgut Biototypen, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet stellt einen Vielschnittrasen mit zumindest temporärer Nutzung als Fußballplatz (Spielwiese) dar. - Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein offener Holzschuppen (Lager). - Entlang der südlich des Plangebietes befindlichen „Borkenbergestraße“ stocken einige ältere Bäume sowie Gehölze, die sich auch entlang der westlichen Plangebietsgrenze – begleitend zum Fuß- und Radweg – erstrecken. - Die südliche Plangebietsgrenze wird durch den Brookbach mitsamt einem uferbegleitenden Saum, vorwiegend aus Brombeere, gebildet. - Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt im Plangebiet bzw. im Umfeld sind durch die Lage am Waldrand (Erlenwald), umliegende offene Freiflächen, den Brookbach, den Flugplatz Borkenberge sowie das FFH-Gebiet (naturnahe, feuchte Laubwälder und Moor-Lebensräume) geprägt. - Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsschutzgebietes „Süskenbrocks Heide“ (LSG-4109-0005). - Zudem liegt das Plangebiet zu einem Drittel in der Biotopverbundsfläche „Sueskenbrocks und Bolkenfelds Heide“ (VB-MS-4109-009). Die Biotopverbundsfläche erstreckt sich entlang des Brookbaches. - Aufgrund der gegebenen geringen Strukturvielfalt und bereits anthropogen geprägten Fläche ist von einer geringen biologischen Vielfalt auszugehen. Ob die vorhandenen Strukturen für planungsrelevante Arten von Bedeutung sind, wurde in einer Artenschutzprüfung der Stufe I (vgl. Kapitel 5.3) untersucht. - Aufgrund der erfassten Biototypen im Plangebiet kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor. - Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet „Gagelbruch Borkenberge“ (DE 4209-301), welches auch das Vogelschutzgebiet „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ (VSG DE-4108-401) umfasst, befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes. - Überdies grenzt südlich an die K17 das geschützte Biotop BK-4209-0014. - Nördlich/nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einem Ackerbiotopkomplex eine landschaftsprägende Gehölzreihe aus Eichen mit einem Durchmesser bis zu 80 cm (BK-4109-0209). - Entlang der „Borkenbergestraße“ (K17) und der Straße „Leversum“ (K16) stockt eine geschützte Roßkastanien-Alleen (AL-COE-0079) in ca. 200 m Entfernung.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Art des Vorhabens, der Erweiterung eines bestehenden Camping- und Wochenendplatzes um eine Ferienhausgebiet, können baubedingte Auswirkungen (Lärm, Staub, Emissionen) auf das Schutzgut entstehen. Diese sind jedoch temporär und daher voraussichtlich nicht geeignet die Erheblichkeitsschwelle zu überschreiten. - Beeinträchtigungen wie Baustellenverkehr sind zeitlich begrenzt und die Lagerung von Baumaterialien erfolgt außerhalb ökologisch sensibler Bereiche. - Im Ergebnis sind nach erfolgter Artenschutzprüfung (Stufe I) – unter Beachtung einer Bauzeitenregelung (etwaige Entfernung/Rückschnitt von Gehölzen bzw. des im Plangebiet befindlichen Holzschuppens) sind außerhalb der Brutzeiten, d.h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen und innerhalb

Schutzgut Biotoptypen, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	
	<p>der gesetzlichen definierten Brut- und Aufzuchtzeiten nur nach vorheriger Abstimmung und nur mit vorheriger Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde und Freigabe einer ökologischen Baubegleitung) – keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Für das FFH-Gebiet sind nach erfolgter FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (Ingenieurbüro Rummler + Hartmann GmbH, März 2023) keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten. - Die baubedingt zu erwartenden erheblich negativen Auswirkungen i. S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sind durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes festgelegt.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Durch die Erweiterung des bestehenden Camping- /Wochenendplatzes um ein Ferienhausgebiet werden mit der Planung voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet. - Im Ergebnis der erfolgten Artenschutzprüfung (Stufe I) sind – unter Beachtung eines an die Umwelt angepassten Beleuchtungskonzeptes und einer Bauzeitenregelung (etwaige Entfernung/ Rückschnitt von Gehölzen betreffend) – keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. - Nach erfolgter FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (s.o.) werden durch die geplante Erweiterung des bestehenden Camping-/ Wochenendplatzes um eine Ferienhausgebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH-Gebietes „Gargelbruch Borkenberge“ verursacht bzw. dessen Lebensraumtypen und die im FFH-Gebiet vorkommenden Arten des Anhang II der FFH-RL und sonstige Arten negativ beeinträchtigt. Der besonders für die Moorflächen wichtige Wasserhaushalt im FFH-Gebiet wird durch die geplanten Mietunterkünfte nicht nachteilig verändert. - Durch den eigentlichen Betrieb werden mit dem Vorhaben voraussichtlich keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter vorbereitet.
Schutzgut Boden / Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Dem Plangebiet unterliegt gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW (BK 1: 50.000) großflächig ein Gley. Bei der Bodenart handelt es sich um einen stark lehmigen Sand. Die Ertragsfähigkeit liegt im geringen Bereich (Wertzahlen der Bodenschätzung zwischen 25–45). Eine Schutzwürdigkeit des Bodens wurde nicht bewertet. - Es bestehen allenfalls geringe Vorbelastungen durch die bestehende Nutzung als Vielschnittrasen/ Spielwiese. - Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,19 ha.

Schutzgut Boden / Fläche	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Art des Vorhabens und der festgesetzten Grundflächenzahl als Maß der max. zulässigen Flächeninanspruchnahme sind baubedingt nur geringfügige Auswirkungen/ Eingriffe auf die Schutzgüter Boden und Fläche anzunehmen. - Mit der Planumsetzung ist jedoch gleichwohl eine Flächeninanspruchnahme i.S. einer Errichtung von Ferienhäusern als Stelzenhäuser vorgesehen. Der Eingriff wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen i.S. der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung kompensiert und geeignete Maßnahmen zum Ausgleich festgelegt (s. Anhang). - Mit den zukünftigen Erschließungsmaßnahmen sind negative Auswirkungen auf die Schutzgüter i.S. von Versiegelungen im Bereich der Zufahrten/ Erschließung verbunden. - Durch Baufahrzeuge können lokale Bodenverdichtungen durch Befahren - insbesondere bei ungünstigen Witterungsverhältnissen - entstehen. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Eine Flächeninanspruchnahme durch eine Errichtung von Stelzenhäuser findet mit Festsetzung einer zulässigen GRZ von 0,2 in geringem Umfang statt. Der gem. § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für Ferienhausgebiete von 0,4 wird damit deutlich unterschritten. Dadurch soll Abfluss- und Retentionsraum i.S. des Hochwasserschutzes erhalten werden. Zudem sind Flächen für die Wasserwirtschaft entlang des Brookbaches im östlichen/südöstlichen Plangebiet vorgesehen. - Zur Vermeidung der Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Metall nicht zulässig. - Insgesamt überschreiten die mit der Planumsetzung verbundenen betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Angaben des Fachinformationssystems ELWAS-Web des LANUV verläuft südlich des Plangebietes der Brookbach (Gewässerkennzahl 2788866). - Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Haltener Mühlenbach/Heubach und Sand-/Kiffertbach. Die Prüfung des Hochwasserrisikos (siehe Punkt 1.4) ergab, dass für das Plangebiet ein Hochwasserrisiko (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) besteht. - Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasserkörpers „Niederung Heubach/ Haltener Mühlenbach“ (GW-Körper ID 278_09). Gemäß ELWAS-Web wird der mengenmäßige Zustand des Grundwasserkörpers als „gut“ und der chemische Zustand als „gut“ eingestuft.

Schutzgut Wasser	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Etwaige baubedingte Auswirkungen können, durch die mit der Planumsetzung verbundenen Störungen z. B. durch Bauverkehre entstehen und sind ggfs. im Rahmen der Genehmigungsplanung durch entsprechende Nebenbestimmungen zu vermeiden. Bei einem erwartungsgemäß unfallfreien Betrieb der Baufahrzeuge und -maschinen sind Verschmutzungen des Schutzgutes, z. B. durch Schmier- und Betriebsstoffe nicht anzunehmen. - Eine baubedingte Inanspruchnahme bzw. erhebliche Beeinträchtigung des Brookbaches ist aufgrund des planungsrechtlich gesicherten Gewässerrandstreifens als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ nicht zu erwarten. - Aus Gründen des Hochwasserschutzes sind die Ferienhäuser und Nebenanlagen in aufgeständerter Bauweise zu errichten, um Schäden und Gefährdungen zu vermeiden und um den Hochwasserabfluss nicht zu beeinträchtigen. - Wegeverbindungen werden aus wassergebundener Decke hergestellt. - Aufgrund der zukünftigen Flächeninanspruchnahme ist baubedingt nicht von veränderten (Grund)wasserverhältnissen auszugehen. - Während der Bauarbeiten werden keine Einleitungen in Gewässer vorgenommen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Gemäß Grundsatz II.1.4 BRPH sollen als Abfluss- und Retentionsraum wirksame Bereiche in und an Gewässern in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz erhalten werden. Nutzungen, die den Hochwasserabfluss oder die Hochwasserrückhaltung beeinträchtigen, sollen nur ausnahmsweise geplant oder zugelassen werden (siehe Punkt 1.5). Auf Grundlage dessen sollen die geplanten Ferienhäuser als Stelzenhäuser errichtet werden. Auf diese Weise werden die Gebäude einerseits gegen Hochwasser geschützt, andererseits wird weniger Retentionsraum verdrängt. - Die Möglichkeiten der (Schmutz)wasserentsorgung werden derzeit geprüft und im weiteren Verfahren ergänzt. - In Summe ist durch die künftige Inbetriebnahme des Ferienhausgebietes, unter Beachtung der Vorsorgemaßnahmen und des Hochwasserschutzes, von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzung als Vielschnittrasen und Spielwiese eine untergeordnete Bedeutung im Hinblick auf Luft, Klima und Klimaschutz. - Gemäß FIS Klimaanpassung des LANUV ist das Klima des Plangebietes den Klimatop „Freilandklima“ zuzuordnen. Gem. Gesamtbetrachtung des Klimaanalyse besitzt die Grünfläche eine geringe thermische Ausgleichsfunktion und ist kein Klimawandelvorsorgebereich. - Klimatisch positive Wirkungen hinsichtlich einer Frischluftproduktion und Schadstofffilterung übernehmen u.a Gehölzbestände und Saumstrukturen im Umfeld. - Insgesamt werden Luft und Klima im Plangebiet durch die Einflüsse der Waldflächen, der freien Landschaft im Umfeld, den Brookbach im Süden sowie den Flugplatz Borkenberge geprägt.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingt sind mit Umsetzung der Planung verschiedene Emissionen (Abgase, Staub etc.) durch Baufahrzeuge, Kräne und die notwendigen Materialanlieferungen zu erwarten. Hierbei handelt es sich um zeitlich, d.h. auf die eigentliche Bauphase befristete Auswirkungen, die voraussichtlich nicht die Erheblichkeitsschwelle überschreiten. - Durch das Vorhaben werden keine Strukturen überplant, die besondere Funktionen im lufthygienischen Ausgleich besiedelter Bereiche aufweisen. Von einer Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle ist daher nicht auszugehen. - Die südwestlich im Plangebiet an der „Borkenbergestraße“ verlaufenden Baumreihen bzw. Gehölzstrukturen (<i>Quercus rubra</i>, <i>Alnus glutinosa</i>) bleiben erhalten/ werden planungsrechtlich gesichert. - Die Ufergehölze und Strauchsäume entlang des Brookbaches südwestlich des Plangebietes bleiben von der Planung unberührt (Lage im Bereich der Fläche für die Wasserwirtschaft).
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung einer bereits genutzten Wiese geschaffen. Da mit der Planung das Meso- bzw. Mikroklima durch die Errichtung der Stelzenhäuser auf der Wiesenfläche voraussichtlich nicht maßgeblich verändert wird, werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes erheblich negativ betroffen. - Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurden im Rahmen der vorliegenden Planung durch eine angepasste Bauweise (erhöhte Bauweise) berücksichtigt.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Landschaftsbild ist durch die Lage am Waldrand (Erlenwald), den bestehenden Camping-/ Wochenendplatz, umliegende Freiflächen, den Brookbach sowie das FFH-Gebiet (naturnahe, feuchte Laubwälder und Moor-Lebensräume) geprägt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen während der Bauphase, die jedoch aufgrund ihres nur vorübergehenden Einflusses voraussichtlich nicht erheblich sind, denkbar. - Durch die Errichtung von Ferienhäusern auf einer derzeit als Vielschnittrasen bzw. Spielwiese genutzten Fläche verändert sich das Landschaftsbild nur geringfügig, insofern als dass eine Angliederung an einen bereits bestehenden Camping-/ Wochenendplatz erfolgt. - Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind daher nicht zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch das entlang der „Borkenbergestraße“ festgesetzte Erhaltungsgebot werden negative Auswirkungen minimiert. Eine voraussichtliche betriebsbedingte erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist damit nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.
Baubedingte Auswirkungen	- Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die bei ggf. anfallenden Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. - Es werden voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen, die das Maß der Erheblichkeit überschreiten, sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die derzeitige Nutzung als Vielschnittrasen. Hieraus resultieren 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“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungszusammenhänge die über die normalen Funktionsbeziehungen zwischen der belebten und unbelebten Natur (biotische / abiotische Faktoren) hinausgehen, so dass eine negative Kumulation von Auswirkungen in der Betriebsphase nicht zu erwarten ist.

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin in derzeitiger Form, d.h. maßgeblich als Vielschnittrasen und Spielwiese des unmittelbar angrenzend befindlichen Camping-/ Wochenendplatzes genutzt. Positive Entwicklungstendenzen sind für das Plangebiet – trotz der Lage im Landschaftsschutzgebiet – nicht zu erwarten. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile liegen im Plangebiet nicht vor.

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

Tab. 3: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bau- und Betriebsphase.

Bau- und Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Während der Betriebsphase, d.h. der Nutzung als Ferienhausgebiet sind – unter Beachtung des Hochwasserschutzes – keine erheblich nachteiligen Auswirkungen mehr anzunehmen. - Im Hinblick auf nahezu unmittelbar angrenzende Schutzgebiete ist für den sicheren Ausschluss betriebsbedingter Auswirkungen in Form von Störungen durch Licht ein an das Umfeld angepasstes Beleuchtungskonzept notwendig. Abstrahlungen in angrenzende Gehölzbestände/ Freiflächen oder den Himmel sind aus artenschutzrechtlicher Sicht i. S. des § 44 (1) BNatSchG unzulässig (siehe Punkt 5.3 „Maßnahmen“). - Zur Vermeidung eines artenschutzrechtlichen Konfliktes (Tötungsverbot) gegenüber europäischen Vogelarten ist eine zeitliche Vorgabe den Rückbau des Schuppens betreffend sowie eine etwaige Räumung von Bauflächen und/ oder die Entfernung von Vegetationsbeständen einschließlich Gehölzen zu beachten. Details hierzu sind dem Punkt 5.3 „Biotop- und Artenschutz“ (Maßnahmen) zu entnehmen. Gemäß § 39 (5) BNatSchG ist eine Räumung von Bauflächen/ Vegetationsbeständen und Entfernung/ Rückschnitt von Gehölzen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. in der Zeit vom 01.10. – 28./ 29.02. durchzuführen. - Eine Entfernung/ Rückschnitt von Gehölzen bzw. der Rückbau des Schuppens innerhalb der gesetzlich definierten Brut- und Aufzuchtzeiten ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und Freigabe einer ökologischen Baubegleitung zulässig.
Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> - Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs ist eine Gegenüberstellung des derzeitigen Ist-Zustandes gem. erfolgter Bestandserfassung (März 2024) mit dem Planungszustand des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich. Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss (s. Anhang).

13.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Borkenberge-Brockwiesen“ und der parallelen 35. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Erweiterung des bestehenden Camping-/ Wochenendplatzes um ein Ferienhausgebiet planungsrechtlich vorbereitet werden. Aufgrund des Planungsziels, der unmittelbaren Lage des Erweiterungsbereiches angrenzend an den bestehenden Camping-/ Wochenendplatz sowie der erforderlichen Flächenverfügbarkeit ergeben sich keine anderweitigen Möglichkeiten der Realisierung der Planung. Das beabsichtigte Vorhaben ist unmittelbar räumlich an den bestehenden Camping-/ Wochenendplatz

gebunden – insbesondere aufgrund der vorhandenen Infrastruktur. Anderweitige, alternative Planungsmöglichkeiten (plankonforme Alternativen) mit geringeren städtebaulichen bzw. umweltplanerischen Auswirkungen liegen zudem nicht vor. Die vorhandenen Gehölzbestände entlang der „Borkenbergestraße“ werden planungsrechtlich gesichert. Die freizuhaltenden Flächen entlang des Brookbaches werden planungsrechtlich als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ gesichert und entsprechend von einer Bebauung freigehalten. Durch den erhöhten Bau der Ferienhäuser wird der Lage im Überschwemmungsgebiet Rechnung getragen.

13.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen

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

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen.

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes Haltener Mühlenach/ Heubach und Sandbach/ Kiffertbach. In Bezug auf ein statistisches Hochwasser (HQ_{häufig}, HQ₁₀₀, HQ_{extrem}) besteht ein Hochwasserrisiko (siehe Punkt 1.5). Des Weiteren werden in Teilen des Plangebietes im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch die Auswirkungen des Klimawandels für „extremen Starkregen“ Wasserhöhen von bis zu ca. 0,8 m ausgewiesen.

Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Punkt 3) sowie durch ergänzende Regelungen zur Umsetzung der Planung, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Betreiber des Ferienhausgebietes und der Stadt Lüdinghausen vereinbart werden, wird im Weiteren sichergestellt, dass zum einen eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind und zum anderen der Hochwasserabfluss bzw. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden. Nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf den Hochwasserschutz sind daher nicht zu erwarten.

13.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer Ortsbegehung und Begutachtung des Biotopbestandes (im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) und einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld.

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

- **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. Die Einhaltung der aus artenschutzrechtlichen Gründen notwendigen Maßnahmen zur Einhaltung der Vorgaben des § 44 (1) BNatSchG ist entsprechend zu prüfen.

13.8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes „Ferienhausgebiet Borkenberge-Brockwiesen“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Camping- und Wochenendplatzes „Naturpott Borkenberge“ und die Umsetzung von rund 30 Ferienhäusern geschaffen werden.

Das Plangebiet befindet sich nördlich des Flugplatzes Borkenberge, rund 11,5 km westlich des Stadtzentrums von Lüdinghausen. Das ca. 1,19 ha große Plangebiet grenzt nordwestlich an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Borkenberge-Brockwiesen“ an, der das Areal des bestehenden Camping-/ Wochenendplatzes „Naturpott Borkenberge“ umfasst. Die Erweiterungsfläche umfasst einen Teil des Flurstücks 354 sowie einen Teil des Flurstücks 156 (beide Flur 3, Gemarkung Seppenrade).

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft der Brookbach mitsamt einem uferbegleitenden Saum, hinter welchem sich im Südosten ein Teil des bestehenden Camping-/ Wochenendplatzes und im Südwesten eine Waldfläche befindet. Entlang der westlichen / nördlichen Plangebietsgrenze verläuft ein teilbefestigter Fuß- und Radweg, der von der „Borkenbergestraße“ abzweigt. Südwestlich des Plangebietes verläuft die K 17 „Borkenbergestraße“ entlang derer sich einige ältere Bäume sowie Gehölze befinden.

Während sich im Norden / Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet anschließen, grenzt im Osten wiederum das Areal des bestehenden Camping-/ Wochenendplatzes an. Das Plangebiet stellt sich als Vielschnittrasen mit zwei Fußballtoren, einem im

südlichen Bereich stehenden Schuppen und einem einzelnen Wohnwagen auf der Fläche dar.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in der die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse, Vögel, Amphibien und Reptilien untersucht wurden. Im Ergebnis sind – unter Beachtung eines an die Umwelt angepassten Beleuchtungskonzeptes und einer Bauzeitenregelung – keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Aufgrund der Nähe des Natura 2000-Gebietes „Gargelbruch und Borkenberge“, welches auch das Vogelschutzgebiet „Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge“ umfasst, wurde eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung erstellt. Im Ergebnis werden durch die geplante Erweiterung des Camping-/ Wochenendplatzes um ein Ferienhausgebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und Schutzzwecke des FFH-Gebietes ausgelöst.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen. Mit der geplanten Errichtung von Ferienhäusern („Stelzenhäuser“) auf einer derzeit als Vielschnittrasen bzw. Spielwiese genutzten Fläche werden die Schutzgüter Boden und Fläche nur geringfügig beansprucht. Zur Vermeidung der Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus nicht beschichtetem Metall nicht zulässig. Das Plangebiet liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Haltener Mühlenbach/ Heubach und Sand/ Kiffertbach. Zudem besteht für das Plangebiet nach erfolgter Prüfung ein Hochwassrisiko. In Summe ist jedoch durch die künftige Inbetriebnahme des Ferienhausgebietes unter Beachtung der Vorsorgemaßnahmen und des Hochwasserschutzes nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen. Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme ist baubedingt nicht von veränderten (Grund)wasserverhältnissen auszugehen. Die Möglichkeiten der Schmutzwasserentsorgung werden derzeit geprüft und im weiteren Verfahren ergänzt. Das Meso- bzw. Mikroklima wird durch die Errichtung der Stelzenhäuser auf der Wiesenfläche nicht in relevantem Maße verändert. Es werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes negativ betroffen.

Mit der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von 6.304 Biotopwertpunkten, welches entsprechend kompensiert werden muss. Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes festgelegt.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Art und Umfang weiterhin genutzt. Positive Entwicklungen aufgrund naturschutzrechtlicher Vorgaben sind nicht zu erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand einer Ortsbegehung und Begutachtung des Biotopbestandes im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld.

Technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

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

13.9 Referenzliste der Quellen

- Bezirksregierung Münster – Obere Wasserbehörde (09.05.2011): Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Halterner Mühlenbachs / Heubachs, von der Mündung in den Halterner Stausee bis oberhalb des rechten Nebengewässers Tackekanal in Reken, und des Sandbachs / Kiffertbachs bis in die Höhe Landeplatz Borkenberge in Lüdinghausen.
- Ingenieurbüro Rummler + Hartmann GmbH (März 2023): FFH-Verträglichkeitsvorprüfung zur Erweiterung des Campingplatzes Naturpott Borkenberge. Havixbeck.
- Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld.
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fachinformationssystem (FIS) geschützte Arten in NRW. Online unter: <https://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/42092> (abgerufen: 07.03.2024).
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (o.J.): Fundortkataster für Pflanzen und Tiere/ Landschaftsinformationssammlung NRW @LINFOS. Online unter: <https://www.lanuv.nrw.de/natur/artenschutz/infosysteme/fundortkataster/>. (abgerufen: 07.03.2024).
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (o.J.): Schutzwürdige Biotope in Nordrhein-Westfalen (Biotopkataster NRW). Online unter: <http://bk.naturschutzinformationen.nrw.de/bk/de/start>. (abgerufen: 07.03.2024).
- Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: Starkregenhinweiskarte für NRW des BKG. Online unter: <https://www.klimaatlas.nrw.de/klima-nrw-pluskarte> (abgerufen: Februar 2024)

- Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (2019): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#>.
- Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten. Online unter: <https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten> (abgerufen: Februar 2024)
- Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.
- Regionalplan Münsterland, Änderung des Regionalplans Münsterland zur Anpassung an den Landesentwicklungsplan (LEP NRW) und den Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz (BRPH), in Kraft getreten am 17.04.2025
- Verordnung über Camping- und Wochenendplätze (Camping- und Wochenendplatzverordnung – CW VO) vom 24.03.2011 (GV. NRW. S. 197)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 15.12.2016, in Kraft getreten am 08.02.2017
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 122), zuletzt geändert durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Landesentwicklungsplan vom 12.07.2019

Bearbeitet im Auftrag von
Herrn Thomas Fischer
Coesfeld, im August 2025

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird die Bewertungsmethode des Kreises Coesfeld¹⁴ angewandt. Dieses Verfahren wird auf der Grundlage des aktuellen Bestandes jeweils vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der 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.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung

Code Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
8.2 Gehölzstreifen (BD3)	387	8	1,0	8,0	3.096
5.2 Gebüschstreifen/Brache (BD7)	443	5	1,0	5,0	2.215
3.2 Vielschnittrasen (HM4d)	10.878	3	1,0	3,0	32.634
1.1 Gebäude (Holzschuppen) (HN1)	49	0	1,0	0,0	0
1.5 Rad-, und Fußweg (VB5)	138	2	1,0	2,0	276
Summe Bestand G1	11.895				38.221

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Sondergebiet (Ferienhausgebiet) (GRZ 0,2; ohne Überschreitung)	8.960				
3.2 ...davon Grünflächen (80%)	7.168	3	1,0	3,0	21.504
1.1 ...davon versiegelt/ überstellt (20%)	1.792	0	1,0	0,0	0
1.3 Verkehrsfläche (Privat)	792	1	1,0	1,0	792
1.3 Private Verkehrsfläche bes. Zweck Private Grünflächen	498	1	1,0	1,0	498
8.2 ...davon Flächen zum Erhalt	837	8	1,0	8,0	6.696
3.2 Fläche für die Wasserwirtschaft	809	3	1,0	3,0	2.427
Summe Planung G2	11.896				31.917

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	31.917,00	-38.221,00	=	-6.304,00
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund -6.300,00 Biotopwertpunkten.				

¹⁴ Kreis Coesfeld, Fachbereich 70 – Umwelt, Naturschutz und Landschaftspflege (03.01.2006): Biotopwertverfahren zur Bewertung von Eingriffen und Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen im Kreis Coesfeld. Coesfeld.