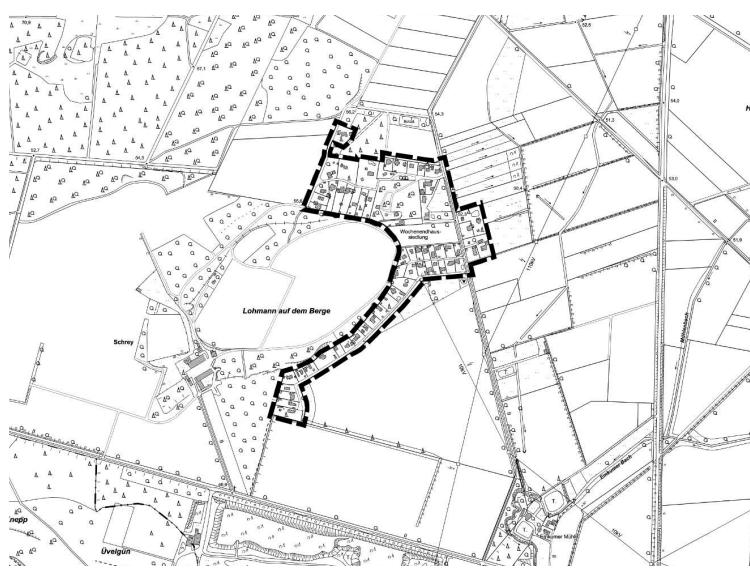


Bebauungsplan Begründung

„Wochenendhausgebiet Emkum“ - Satzung -

Stadt Lüdinghausen



	Inhaltsverzeichnis	
1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	4
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4
2	Städtebauliche Konzeption	7
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	7
3.2.1	Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen	8
3.2.2	Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche	8
3.3	Überbaubare Flächen / Bauweise	9
3.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	9
3.5	Zulässige Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude	9
4	Erschließung	10
4.1	Interne Erschließung	10
4.2	Ruhender Verkehr	10
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	10
5	Natur und Landschaft / Freiraum	10
5.1	Festsetzung zur Grüngestaltung	10
5.2	Eingriffsregelung	11
5.3	Biotop- und Artenschutz	11
5.4	Natura 2000	12
5.5	Wasserwirtschaftliche Belange	12
5.6	Forstliche Belange	12
5.7	Belange des Bodenschutzes	13
5.8	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	13
6	Ver- und Entsorgung	13
6.1	Strom, Gas und Wasser	13
6.2	Abfallentsorgung	13
6.3	Abwasserentsorgung	13
7	Immissionsschutz	14
7.1	Geruchsimmissionen	14
8	Sonstige Belange	14
8.1	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14
8.2	Denkmalschutz	15
8.3	Bergbau	15
9	Flächenbilanz	16

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am 19.04.2018 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein am westlichen Stadtrand, ca. 4,5 km westlich von Seppenrade, gelegenes Wochenendhausgebiet gefasst.

Das ca. 9,1 ha große Plangebiet befindet sich im Außenbereich und wird im Wesentlichen begrenzt durch

- landwirtschaftliche Nutzflächen und die Straße Emkum im Osten und Süden sowie
- Waldflächen im Westen und Norden.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über die Parzellen mit den postalischen Adressen Emkum 101 bis 164 in der Gemarkung Seppenrade. Einbezogen werden auch zugehörige Funktionsflächen, die in der Gesamtheit eine räumliche Einheit bilden. Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Seit Ende der 50er Jahre ist innerhalb des Plangebietes, südlich der Borkenberge eine Wochenendhaussiedlung entstanden, welche heute aus etwa 65 Wochenendhäusern besteht.

Aufgrund der qualitätvollen naturräumlichen Lage und der Nähe zum nördlichen Ruhrgebiet gab es in den vergangenen Jahren Entwicklungstendenzen hin zu einer verstetigten Wohnnutzung in Teilen des Gebietes sowie damit einhergehend zu einem fortschreitenden Ausbau der Wochenendhäuser. Neben nahezu unverändert gebliebenen Wochenendhäusern mit einer Grundfläche von 50 – 60 qm finden sich nun eine Vielzahl als Dauerwohnsitz genutzte Wohngebäude, die Grundflächen von deutlich über 100 qm besitzen. In der derzeitigen planungsrechtlichen Zuordnung des Areals zum Außenbereich gemäß § 35 BauGB ist diese dauerhafte Wohnnutzung nicht genehmigungsfähig.

Die regional- und landesplanerischen Vorgaben für den planungsrechtlichen Umgang mit dem Gebiet zeigen keinen Ansatz für eine Legalisierung der bestehenden Dauerwohnsitze. Gespräche mit der Bezirksregierung Münster zeigten eindeutig, dass eine hierfür erforderliche Bauleitplanung (z. B. in Form der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets) nicht aus den raumordnerischen Vorgaben herleitbar und somit nicht zulässig ist.

Der Kreis Coesfeld hat als Bauaufsichtsbehörde in den vergangenen Jahren verschiedene bauordnungsrechtliche Instrumente eingesetzt,

um dem nicht genehmigungsfähigen Dauerwohnen sowie der baulichen Erweiterung der Gebäude entgegenzuwirken.

Um dem Konflikt zwischen teilweise bereits lang andauernder Nutzung als tatsächlicher Wohnsitz und der angezeigten Rückführung auf den Zweck und Umfang eines Wochenendhausgebietes Rechnung zu tragen und soziale Härten zu vermeiden, wurden u. a. personenbezogene Duldungen auf Grundlage eines Kriterienkatalogs (u. A. Alter der Bewohner, Gesundheitszustand, Wohndauer etc.) ausgesprochen.

Gleichwohl bleibt es erklärtes Ziel des Kreises Coesfeld und der Stadt Lüdinghausen, das Areal langfristig als Wochenendhausgebiet zu sichern und zu entwickeln. Um in dieser komplexen Interessenslage nun eine eindeutige und möglichst umfassend abgewogene Handlungsgrundlage zu schaffen, wird ein Bebauungsplan für die Wochenendhaussiedlung aufgestellt. Dessen Ziel ist es, die Rückführung der Siedlung auf ihren ursprünglichen Zweck als Wochenendhausgebiet vor dem Hintergrund der regionalplanerischen Vorgaben zu sichern. Konkret bezieht sich der Bebauungsplan dabei vor allem auf den Ausschluss des Dauerwohnens sowie auf die Begrenzung der zulässigen Gebäudegrößen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung umzusetzen.

1.3 Derzeitige Situation

Derzeit verfügt die Wochenendhaussiedlung über ca. 65 Hauptgebäude, von denen etwa zwei Drittel wie ursprünglich vorgesehen als Wochenendhäuser genutzt werden.

Erschlossen wird die Anlage über drei vom Wirtschaftsweg „Emkum“ ausgehende Stichwege.

Zwei Gebäude befinden sich innerhalb des in der Siedlung zentral gelegenen Waldstücks. Neben dieser Waldparzelle befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb des Plangebietes.

Entsprechend der Lage im offenen Landschaftsraum grenzen unmittelbar an das Plangebiet weitere landwirtschaftliche Flächen an. Der westliche Randbereich ist von Gehölzstrukturen / Waldflächen eingefasst.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- Bundesraumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Um vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen zunehmenden Starkregen- und Überschwemmungereignisse die Belange des Hochwasserschutzes in der Planung stärker zu berücksichtigen, ist am 01.09.2021 die Verordnung über die Raumordnung

im Bund für einen übergreifenden Hochwasserschutz¹ vom 19.08.2021 in Kraft getreten (BGBI. I 2021, S. 3712). Die Bundes-Verordnung beinhaltet einen länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz mit dem Ziel, das Hochwasserrisiko stärker in der Raumordnung zu beachten und so Risiken zu minimieren. Der BRPH ist weitgehend auf eine Konkretisierung durch die landesweiten und regionalen Raumplanungen sowie durch die kommunale Bauleitplanung angelegt. Als Rechtsverordnung des Bundes hat der BRPH jedoch Anwendungsvorrang vor den landesweiten und regionalen Regelungen. Daher werden die Ziele und Grundsätze, die die vorliegende Änderung betreffen, im Rahmen dieser Änderung geprüft.

Das Plangebiet befindet sich gem. Kommunensteckbrief Lüdinghausen², der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW erstellt wurde, innerhalb der Flussgebietseinheit „Rhein“ im Teileinzugsgebiet „Lippe“ im Stever System, aber nicht im Einflussgebiet eines Risikogewässers. Die Stever als nächstgelegenes Risikogewässer verläuft in einem Abstand von ca. 1.200 m.

Die Prüfung des Hochwasserrisikos³ gem. Ziel I.1.1 BRPH hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes keine Hochwasserrisiko besteht. Eine Überprüfung der Starkregen Gefahrenhinweise⁴ zeigt, dass bei einzelnen Teilflächen – insbesondere im nördlichen Plangebiet – sowohl bei einem seltenen (100-jährliches Ereignis) als auch bei einem extremen Ereignis ($hN = 90 \text{ mm/qm/h}$) Überschwemmungen mit Höhen von 0,1 - 0,5 m entstehen können.

Zwar ist grundsätzlich von einem Anstieg der Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen auszugehen, allerdings kommt es bei der geplanten Änderung nicht zu einer wesentlichen Intensivierung der Siedlungsentwicklung, welche bei Hochwasser- und Starkregenereignissen insbesondere zu größeren Risiken führt. Vor dem Hintergrund, dass die vorliegende Planung lediglich eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes anstrebt, ist nicht mit einer planerisch bedingten Verschlechterung der Situation zu rechnen. Zudem wird im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzt, dass das Niederschlagswasser zukünftig auf den einzelnen Grundstücken zu versickern ist.

¹ Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 und Anlage zur Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. August 2021 (Raumordnungsplan – BRPH)

² Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW: Hochwasserrisikomanagement-planung in NRW – Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung Schermbeck. März 2021

³ Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes NRW 2023: UVO-NRW. NRW Umweltdaten vor Ort. Online unter: www.uvo.nrw.de

⁴ Bundesamt für Kartographie und Geodäsie: Starkregen Gefahrenhinweise NRW. Online unter: <https://geoportal.de/map>.

- **Regionalplan**

Der Regionalplan „Münsterland“ weist das Plangebiet als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ aus.

Gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW vom 25.01.2017) können im regionalplanerisch festgelegten Freiraum Bauflächen und -gebiete ausnahmsweise dargestellt und festgesetzt werden, wenn es sich (u.a.) um Vorhaben handelt, die einer Freiraumnutzung funktional zugeordnet und im Flächenumfang deutlich untergeordnet sind. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich nicht um ein „neues“ Vorhaben im Sinne des Ziels 6.6.2 des LEP NRW, sondern um die langfristige Sicherung einer isoliert im Freiraum liegenden Wochenendhaussiedlung, die bereits seit Ende der 1950er Jahre aufgrund der besonderen räumlichen Bedingungen am Standort (ruhige Umgebung mit hohem Freizeit- und Erholungswert) besteht.

Insofern entspricht die vorliegende städtebauliche Planung den Zielen des Landesentwicklungsplanes. Eine räumliche Erweiterung des Siedlungsgebietes ist entsprechend dem Planungsziel nicht beabsichtigt.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Ferien- und Wochenendhaussiedlung Emkum“ dar.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans „Merkfelder Bruch-Borkenberge“ des Kreises Coesfeld. Gemäß Festsetzungskarte befindet sich das Plangebiet innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Emkumer Mark West“.

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Natura 2000-Gebiet „Truppenübungsplatz Borkenberge“ (DE-4209-304), welches auch als Naturschutzgebiet „Borkenberge“ festgesetzt ist. Aufgrund seiner hohen ornithologischen Bedeutung ist es auch als Vogelschutzgebiet "VSG Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge" klassifiziert.

- **Informelle Planungskonzepte**

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 8.10.2009 für das Stadtgebiet Lüdinghausens ein Freizeit- und Erholungskonzept beschlossen, das als Orientierungshilfe für künftige Planungen und Entscheidungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB Berücksichtigung finden soll.

Dieses zeigt das bestehende Freizeit- und Unterkunftsangebot in Lüdinghausen auf und erstellt Maßnahmenpakete für eine Entwicklung des Freizeit- und Erholungspotentials. Durch die hohe Standortgunst

mit seiner Nähe zum Hullerner Stausee, zum Flugplatz Borkenberge sowie zu den in der Nähe vorbeiführenden Reit- und Radrouten bietet das Wochenendhausgebiet Emkum die Möglichkeit zur Bereitstellung von Unterkünften unterschiedlichster Kategorien. Die Freizeitaktivitäten der Besucher des Wochenendausgebietes unterstützen die Auslastung des in Lüdinghausen vorgehaltenen Angebotes.

2 Städtebauliche Konzeption

Durch die Festsetzung einer absoluten maximalen Grundfläche der Hauptgebäude soll eine weitere bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes eingeschränkt und eine Zersiedelung der Landschaft verhindert werden.

Um den Planungsziel der Begrenzung der baulichen Entwicklung Rechnung zu tragen, ist es aufgrund der zuvor beschriebenen stark voneinander abweichenden Parzellengrößen angezeigt, auch die Größe der Nebenanlagen auf ein absolutes Maß zu begrenzen.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen sowie die Sicherung einer ausreichend dimensionierten Erschließung des Gebiets (s. Pkt. 7) wird den Belangen des Brandschutzes im städtebaulichen Maßstab auf Ebene der Bauleitplanung Rechnung getragen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Bauflächen im Plangebiet wird gem. § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) insgesamt ein „Sondergebiet, das der Erholung dient“ mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgesetzt:

In dem festgesetzten Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wochenendhäuser
- Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Das Sondergebiet fasst – bis auf zwei Ausnahmen im nördlichen Plangebiet – den Bestand ein. Hierbei handelt es sich um zwei Wochenendhäuser innerhalb eines Waldes, welcher planungsrechtlich als solcher gesichert wird. Die beiden Wochenendhäuser werden daher nicht in das Sondergebiet einbezogen und können, soweit der Genehmigungsstand dies erlaubt, im Rahmen des Bestandsschutzes weiter genutzt werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen bestimmt.

3.2.1 Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen

Im gesamten Plangebiet wird eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung einer zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird vor dem Hintergrund der bereits bestehenden sehr heterogenen Höhenentwicklung der vorhandenen Gebäude auf die Neuerrichtung von Gebäuden beschränkt.

In Anlehnung an die Vorgaben der Camping- und Wochenendplatzverordnung wird für die Neuerrichtung von Gebäuden die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage, bezogen auf die festgesetzte Höhe der Oberkante Fertigfußboden, mit 3,50 m festgesetzt. Oberer Bezugs punkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Im Weiteren wird festgesetzt, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden die Oberkante Fertigfußboden der Wochenendhäuser eine Höhe von maximal 50 cm nicht überschreiten darf. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Wegefläche, die im Bebauungsplan durch ein „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ festgesetzt ist. Sofern ein Grundstück an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzt, ist die mittlere Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche als Bezugshöhe heranzuziehen. Die entsprechenden Höhenkoten sind in der Planzeichnung eingetragen.

3.2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche

Entsprechend dem Planungsziel und der für Wochenendhausgebiete verbindlichen Obergrenze gem. § 17 BauNVO, wird das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung im Sondergebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt.

Gemäß § 19 (4) S. 2 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen, Stellplätze und Ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO um 50 %, d.h. im vorliegenden Fall bis zu einer GRZ von 0,3, überschritten werden.

Aufgrund der stark schwankenden Grundstücksgröße ist diese Festsetzung allein nicht geeignet, den für ein Wochenendhausgebiet ange strebten Umfang der baulichen Anlagen sicherzustellen und den durchgrünen Charakter und die damit verbundene geringe Versiegelung zu erreichen.

Gem. § 10 Abs. 3 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass im Sondergebiet Wochenendhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 100 qm zulässig sind. Mit diesem Maß werden die Obergrenzen für Wochenendhäuser gemäß Camping- und Wochenendplatzverordnung von 50 qm deutlich überschritten. Unter Berücksichtigung aktueller Rechtsprechung soll in der Abwägung der verschiedenen Belange damit soweit möglich jedoch auch dem Aspekt des Erhalts und der Sicherung bestehender Wochenendhäuser Rechnung getragen werden. Auf Basis dieser Festsetzung wird der überwiegende Teil der

bestehenden Bebauung durch den Bebauungsplan in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich gesichert.

Bei der Ermittlung der Grundfläche bleibt ein (überdachter) Freisitz bis zu 10 m² Grundfläche unberücksichtigt. Hierbei ist nicht von Belang, ob der (überdachte) Freisitz mit der Hauptanlage verbunden ist oder separat für sich steht und damit als Nebenanlage zu werten ist. Die Seiten des Freisitzes dürfen nicht überwiegend baulich geschlossen sein.

Ergänzend zu der Festsetzung der Grundflächen für die Wochenendhäuser wird im Bebauungsplan auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 50 qm festgesetzt, um eine übermäßige Bebauung und Versiegelung mit Nebenanlagen zu verhindern.

3.3 Überbaubare Flächen / Bauweise

Die überbaubaren Flächen werden im Sondergebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Diese fassen bis auf die unter Pkt. 3.1 genannten Ausnahmen den vorhandenen Bestand mit geringem Spielraum ein.

Für die innerhalb der Waldfläche bestehenden Wochenendhäuser, die nicht in das Sondergebiet einbezogen werden, werden folgerichtig auch keine überbaubaren Flächen festgesetzt. Die beiden Wochenendhäuser können in Abhängigkeit von ihrem Genehmigungsstand unter Bestandsschutz weiter genutzt werden.

3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Um eine möglichst geringe Flächenversiegelung im Plangebiet zu erreichen, mit dem Ziel eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gem. § 19 (4) S. 3 BauNVO bis zu einer Grundfläche von maximal 50 qm zulässig sind.

Diese Festsetzung dient wie bereits dargestellt dazu, die Flächenversiegelung im Plangebiet möglichst gering zu halten.

3.5 Zulässige Zahl an Wohneinheiten je Wohngebäude

Aufgrund der verhältnismäßig großen Wohngebäude innerhalb des Plangebietes wird zur Vermeidung einer weiteren Intensivierung der Nutzung innerhalb des baulichen Bestandes festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig ist.

Damit soll aufgrund der sehr eng bemessenen Erschließungsanlagen eine Zunahme des Verkehrs durch eine Aufteilung einzelner Gebäude in mehrere Wohnungen verhindert werden.

4 Erschließung

Die Erschließung des Wochenendhausgebietes ist im Osten über den Wirtschaftsweg „Emkum“ gesichert, welcher im Osten an die Kreisstraße 8 „Alter Dülmener Landweg“ anschließt.

Die Kreisstraße 8 verfügt in südlicher Richtung an eine Anbindung an die Bundesstraße 58 (Richtung Haltern am See bzw. Lüdinghausen).

4.1 Interne Erschließung

In dem Wochenendhausgebiet besteht ausgehend von dem Wirtschaftsweg Emkum ein Wegenetz aus drei Stichwegen zur Erschließung der einzelnen Parzellen, welches im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Anlieger, der Feuerwehr und der Versorgungsträger planungsrechtlich gesichert wird.

Die Breite dieser internen Erschließung wird unter Berücksichtigung brandschutztechnischer Belange in der Regel mit 3,50 m bis 4,00 m festgesetzt. Die Abgrenzung der Wegeflächen berücksichtigt dabei die notwendigen Schleppkurven der Feuerwehrfahrzeuge. Die Wegeflächen und die Feuerwehraufstellfläche sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

4.2 Ruhender Verkehr

Das Abstellen der PKW erfolgt auf den jeweiligen einzelnen Parzellen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die nächste Haltestelle ist die Bushaltestelle „Abzweig Heidekrug“ in ca. 1 km Entfernung. Über die Linie 545 bindet der Haltepunkt das Plangebiet an das Stadtgebiet von Lüdinghausen, Seppenrade und Hullern an.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzung zur Grüngestaltung

Um Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts zu vermeiden, dürfen Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Porenplaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainageplaster o.ä.) angelegt werden.

Darüber hinaus wird im Sinne der Minderung der negativen Auswirkungen der Versiegelung im Plangebiet festgesetzt, dass bei der Neuerichtung von Gebäuden Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° mit einer Substratschicht (Aufbauhöhe mindestens 10 Zentimeter) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen sind.

Ausgenommen hiervon sind die durch Belichtungselemente (z.B. Lichtkuppeln, Lichtbänder), Dachterrassen sowie durch technische Aufbauten genutzten Dachflächen.

5.2 Eingriffsregelung

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

Im Rahmen der Umweltprüfung⁵ wurde eine entsprechende Eingriffsbilanzierung erstellt. Unter Berücksichtigung der Erstaufforstung (Siehe Pkt. 5.6) verbleibt für den vorliegenden Bebauungsplan insgesamt ein Kompensationsdefizit von 75.556 Wertpunkten (70.906 Wertpunkte für dauerhaften und 4.650 Wertpunkte für temporären Biotoptwertverlust). Der Ausgleich soll über die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutzte Mähweiden auf folgenden Grundstücken erfolgen:

- Lüdinghausen, Gemarkung Seppenrade, Flur 41, Flurstück 24 (teilw.): 15.505 Ökopunkte
- Lüdinghausen, Gemarkung Seppenrade, Flur 41, Flurstück 19 (teilw.): 60.051 Okopunkte

Das mit der Planung verbundene Kompensationsdefizit kann damit vollständig kompensiert werden.

5.3 Biotopt- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW⁶ wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe I⁷ erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Verletzung der Verbotstatbestände des §§ 44 BNatSchG in Folge der Aufstellung des Bebauungsplanes sicher ausgeschlossen werden kann, sofern die folgenden Maßnahmen umgesetzt werden:

- Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28. / 29.02)
Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28. / 29.02. durchzuführen.
- Abhängung von Nistkästen im Winter (01.10. bis 28. / 29.02.)
Sollte die Rodung von Gehölzen erforderlich sein, an denen Nistkästen angebracht sind, sind die Nistkästen im Zeitraum

⁵ Ökon GmbH (30.11.2023, angepasst am 16.02.2024): Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet Emkum“ der Stadt Lüdinghausen. Münster.

⁶ 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

⁷ Ökon GmbH (26.09.2023): Fachbeitrag zur Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet Emkum“ der Stadt Lüdinghausen. Münster.

von Anfang Oktober bis Ende Februar abzunehmen. Zur Stützung der im Geltungsbereich vorkommenden Arten wird empfohlen, die Nistkästen an geeigneter Stelle wieder aufzuhängen.

5.4 Natura 2000

Im Nordwesten grenzt unmittelbar das FFH-Gebiet "Truppenübungsplatz Borkenbergen" (DE-4209-304) an. Aufgrund seiner hohen ornithologischen Bedeutung ist dieses Gebiet auch als Vogelschutzgebiet "VSG Heubachniederung, Lavesumer Bruch und Borkenberge" (DE-4108-401) klassifiziert.

Im Rahmen der Umweltprüfung⁸ zum Bebauungsplan wurden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete betrachtet.

Eine direkte Betroffenheit der Lebensraumtypen als maßgebliche Bestandteile durch die Bautätigkeiten und Flächeninanspruchnahme kann abstandbedingt demnach ausgeschlossen werden. In den Standarddatenbögen der Gebiete sind zahlreiche planungsrelevante Arten nach KIEL (2015) geführt.

Da im vorliegenden Fall nur sehr kleinräumige Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches geplant sind und die Aufstellung des Bebauungsplanes der planungsrechtlichen Sicherung und Begrenzung einer bestehenden Nutzung dient, sind keine Beeinträchtigungen der in den NATURA 2000- Gebieten vorkommenden Arten zu erwarten.

5.5 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

5.6 Forstliche Belange

Innerhalb des Plangebiets befindet sich wie bereits beschrieben ein Waldstück, welches in der Planzeichnung entsprechend als „Fläche für Wald“ festgesetzt wird. Die innerhalb der Waldfäche bestehenden zwei Wochenendhäuser werden im Rahmen dieser Festsetzung überplant, um keinen planungsrechtlichen Eingriff im Waldbereich vorzunehmen. Im Norden des Plangebiets wird im Rahmen der Ausbaurbeiten des Stichweges randständig in den Wald auf 125 m² eingegriffen. Für Eingriffe in Flächen mit Waldeigenschaft fordert das Regionalforstamt Münsterland einen Waldausgleich nach Landesforstgesetz (LFoG NW) im Verhältnis 1 :1,5. Somit ergibt sich ein forstrechtlicher Kompensationsbedarf von 188 m² (= 125 m² * 1,5), der über eine Ersatzpflanzung im Rahmen der Entwicklung eines Bürgerwaldes auf dem Flurstück 778, Flur 27, Gemarkung Lüdinghausen ausgeglichen wird.

⁸ Ökon GmbH (30.11.2023, angepasst am 16.02.2024): Umweltbericht zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wochenendhausgebiet Emkum“ der Stadt Lüdinghausen. Münster.

5.7 Belange des Bodenschutzes

Gemäß §1a (2) BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes erfolgt die planungsrechtliche Sicherung und Begrenzung einer bereits bestehenden Nutzung. Eine erhebliche Neuinanspruchnahme von Boden ist nicht ersichtlich. Darüber hinaus sind landwirtschaftlich genutzte Böden von dem Planvorhaben nicht betroffen.

Verbleibende, erhebliche Auswirkungen unterliegen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (s. Pkt. 5.2).

5.8 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Mit der vorliegenden Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Begrenzung einer bereits genutzten Fläche geschaffen. Das Plangebiet ist sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell bereits erschlossen.

Da lediglich die bereits bestehende Nutzung gesichert wird, ohne dass damit erhebliche neue Eingriffe in den Naturhaushalt ausgelöst werden, werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes negativ betroffen.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden keine Strukturen beansprucht, die eine maßgebliche Funktion im Sinne des (globalen) Klimaschutzes (z.B. Wälder, bedeutende Gehölzstrukturen) übernehmen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Strom, Gas und Wasser

Die Versorgung des Wochenendhausgebiets mit Strom und Wasser wird durch die bestehenden Netze gesichert.

Der Versorgungsträger kann im Bereich der Grundstücke Emkum 112 bis Emkum 124 lediglich eine Löschwassermenge von 24 m³/h, im übrigen Plangebiet von 48 m³/h über zwei Stunden bereitstellen.

6.2 Abfallsorgung

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über die Stadt Lüdinghausen. Da aufgrund der Dimensionierung der Erschließungsstraßen keine Müllfahrzeuge das Gebiet befahren können, sind die Mülltonnen zur vorgelagerten Erschließungsstraße zu bringen.

6.3 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Druckrohrleitung mit Anschluss an die Kläranlage auf dem Stadtgebiet in Haltern am See.

7 Immissionsschutz

7.1 Geruchsimmissionen

Hinsichtlich möglicher Geruchsimmissionen der im näheren Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe, wurde eine gutachterliche Stellungnahme⁹ verfasst.

Für Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind alle Vorbelastungsanlagen zu berücksichtigen, deren Abstände zu den Grenzen des Plangebietes weniger als 600 m betragen. Liegen darüber hinaus Erkenntnisse vor, die nahelegen, dass auch weiter entfernt liegende Vorbelastungsanlagen relevanten Einfluss auf die Immissionsbelastung im Plangebiet ausüben, ist das zu betrachtende Areal entsprechend zu erweitern.

Im vorliegenden Fall befindet sich innerhalb des 600 m-Radius um das Plangebiet ein Tierhaltungsbetrieb westlich des Plangebiets, auf dem Schweine gehalten werden.

Erkenntnisse, dass auch weiter entfernt gelegene Tierhaltungen relevant auf das Plangebiet einwirken könnten, liegen nicht vor.

Gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 sind je nach Gebietsausweisung, unterschiedliche Immissionswerte als zulässig zu erachten (z.B. Wohn- und Mischgebiete 0,10, Gewerbe-, Industrie- und Dorfgebiete 0,15). Bei der Geruchsbeurteilung im Übergang von Bebauung zum Außenbereich können im Einzelfall Zwischenwerte bis maximal 0,15 herangezogen werden. Im vorliegenden Fall befindet sich das Wochenendhausgebiet mit seiner exponierten Lage im Übergang zum landwirtschaftlichen geprägten Außenbereich, sodass ein Immissionswert von 0,15 angemessen ist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der im Bereich des Plangebietes anzuwendende Immissionswert gemäß Anhang 7 der TA Luft 2021 für den Außenbereich (Regelfall) von 15 % durch den genannten Tierhaltungsbetrieb nicht überschritten wird.

Für den Großteil des Plangebietes konnten Immissionswerte von 3 – 7 % ermittelt werden, lediglich im westlichen Plangebiet konnten in unmittelbarer Nähe zum landwirtschaftlichen Betrieb Werte von 11 – 14 % ermittelt werden, die somit die Immissionswerte von 15 % nicht überschreiten. Im Ergebnis ist daher nicht von erheblichen Geruchsbelästigungen im Plangebiet auszugehen.

8 Sonstige Belange

8.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altstandorte bzw. Altablagerungen sind aufgrund derzeitiger oder früherer Nutzungen nicht bekannt und zu erwarten. Kampfmittelvorkommen sind ebenfalls nicht bekannt.

⁹ Fides GmbH:Geruchstechnischer Bericht Nr. G21237.1/01, Lingen 08.12.2021

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 wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Bodendenkmale oder sonstige Denkmale. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, sollte bei allen Bauvorhaben der LWL-Archäologie für Westfalen rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt und eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie eingeholt werden, um mögliche Konflikte während des Bauverlaufes bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

8.3 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Emkum 2“ und „Emkum III“ (Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin: RAG AG, Im Welterbe 10, 45141 Essen) sowie über einem bereits erloschenen Bergwerksfeld. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten. Im Planbereich ist kein Abbau von Mineralien urkundlich belegt. Demnach ist im Plangebiet mit bergbaulich bedingten Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht zu rechnen.

9 Flächenbilanz

Gesamtfläche Sondergebiet 9,2 ha – 100,0%

davon:

– Sondergebiet	6,71 ha	–	72,9 %
– Flächen für Wald	1,04 ha	–	11,3 %
– Flächen für die Landwirtschaft	1,18 ha	–	12,8 %
– Öfftl. Verkehrsfläche	0,27 ha	–	2,9 %
– Flächen f.d. Ver- und Entsorgung	0,00 ha	–	0,1 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im Juni 2024

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld