

Bebauungsplan „Alte Heide - West“

Abwägungstabelle zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 20.03.2018 bis 20.04.2018

sowie zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und

Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

im Zeitraum vom 22.01.2019 bis 22.02.2019

1 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
a) Anregerin A vom 05.04.2018 ... „In der Begrünung wird Wert auf ein einheitliches Erscheinungsbild und ein Einfügen der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld gelegt. In meinen Augen ist dies aber nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend gesichert, da für die Neubebauung und die vorhandene Bebauung eine grundsätzliche Zweigeschossigkeit mit Satteldach ermöglicht wird. Sämtliche vorhandene Bebauung ist derzeit eingeschossig ausgeführt. Der Festsetzungsentwurf ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die die vorhandene Bebauung deutlich überragen könnte. In der Folge käme es unter Umständen zu verstärkter Verschattung und Einschränkung der Privatsphäre in den benachbarten Gärten. Zudem ist auch die unmittelbar angrenzende Bebauung nördlich der Stichstraße ebenfalls nur eingeschossig ausgeführt. Diese liegen im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans „Alte Heide Nord“, der lediglich eingeschossige Bauweise zulässt.	Zu a): Das Plangebiet ist straßenseitig mit typischen Gebäuden der 50er/60er-Jahre (optisch ein- bis anderthalbgeschossige Häuser mit vglw. steilem Satteldach) bebaut. Das Gelände neigt sich für Münsterländer Verhältnisse recht deutlich über 4m Differenz auf 180m Strecke von Nordost nach Südwest. Die Festsetzungen zu maximal zulässigen First- und Traufhöhen sollen für die straßenseitigen Bestandsgebäude eine Erhöhung der Firste und Traufen von bis zu 1 m im nördlichen Abschnitt und von bis zu 2m im südlichen Abschnitt ermöglichen. Für die künftige Hinterlandbebauung sind hingegen nur niedrigere First- und Traufhöhen festgesetzt worden, als sie künftig straßenseitig zulässig sein sollen. Das Gebäude der Anregerin hat allerdings eine relativ geringe Gesamthöhe und Dachneigung. Tatsächlich ist es daher möglich, dass der First rückwärtiger Neubauten etwa 1,15m höher als der ihres Hauses lägen, die Traufhöhe ihres Hauses könnte allerdings nicht erreicht werden. Zudem könnten Neubauten maximal bis zu 8m westlich an ihr Baufenster bzw. sogar nur bis zu 13m an das Bestandsgebäude heranrücken. Insofern relativieren sich die Aspekte "Überragen", "Verschattung" und "Einschränkung der Privatsphäre". Der Anregung auf Festsetzung geringerer Höhen wird nicht gefolgt.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Des Weiteren möchte ich anregen, die Festsetzungen zur Fassadengestaltung zu überdenken. Mein Gebäude ist mit einem grauen Klinker versehen und in dieser Form keinen gestalterischen Fremdkörper in der Siedlung dar. Dieser Klinker wäre nach dem Bebauungsplanentwurf nicht möglich, zugleich ist aber weißes Verblendmauerwerk erlaubt, der vermutlich stärker fremdartig hervorstechen würde als es mein grauer Klinker aktuell tut.“ ...	Die Zulässigkeiten wurden auf graue Farbgebung erweitert werden. Der Anregung wurde gefolgt.
b) Architekt Prof. Spital-Frenking für Anreger B vom 10.04.2018 ... „ich bitte darum, bei dem Flurstück 72, Alte Heide 17, die erlaubte Traufhöhe auf 97,75 NN festzusetzen. In den beiliegenden Ansichten der geplanten Erweiterung des Wohnhauses ist dargestellt, wie die Erweiterung bzw. der Umbau des Hauses aussehen soll. Beabsichtigt ist ein Ausbau und Anbau. Um im Obergeschoss eine geeignete Nutzfläche sowie gute Belichtung über normale Fenster zu erreichen, muss die im BPlan beschriebene Zweigeschossigkeit in diesem Bereich auch durch eine entsprechende Traufhöhe ermöglicht werden. Das Haus wird insgesamt nicht höher. Die bisherige Firsthöhe bleibt unverändert erhalten.	Zu b) Der Architekt hat bereits ein erstes Aus-/Anbaukonzept (s.Grafiken) erstellt, das mehrere Ergänzungsbauten vorsieht. Sie überschreiten die im BPlan-Vorentwurf vorgesehene max. Traufe (s.o.) um 62cm. Die geplante Firsthöhe (98,96m NHN) schöpft aber aufgrund der geringen Dachneigung bei weitem nicht die maximale Firsthöhe (101,50 NHN) aus. Insofern wurde eine Ausnahmeregelung getroffen, dass bei untergeordneten Bauteilen des Hauptbaukörpers geringfügige Überschreitungen der Traufhöhen zugelassen werden können, wenn im Gegenzug eine zu massive Erscheinung durch deutliche Unterschreitungen der maximalen Firsthöhen / geringere Dachneigungen kompensiert wird. Es soll allerdings nicht zu einer grundsätzlichen Wandlung des nachbarschaftsprägenden Haustyps kommen. Der Anregung wurde zum Teil gefolgt.

2 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
c) Kreis Coesfeld vom 17.04.2018 ... „Südöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 160 m Entfernung die Sportstätte Seppenrade. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des	Zu c): Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Bebauungsplanes „Neuer Sportplatz Seppenrade" wurde eine lärmtechnische Berechnung auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung — 18 BImSchV erstellt. Diese Berechnung weist die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte am Immissionsort „Alte Heide 25" — auch unter Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches eines Allgemeinen Wohngebietes — aus. Immissionsschutzrechtliche Bedenken werden daher gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht vorgetragen. Aus Sicht des Fachdienstes Niederschlagswasserbeseitigung bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken. Auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9, 10 WHG und § 57 Abs. 1 LWG wird hingewiesen. Laut der Unteren Naturschutzbehörde liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs „Alte Heide West" innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Olfen- Seppenrade". Teilweise westlich angrenzend an den Bebauungsplan liegt das Landschaftsschutzgebiet 2.2.01 „Reckelsum". Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im weiteren Verfahren zu ergänzen. Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle lautet: In den eingereichten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Angaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemacht. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Abs. 2 BHKG NRW Aufgabe der Gemeinde.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der sachgemäße Ausgleich wurde zur öffentlichen Auslegung nachgewiesen. Der Anregung wurde gefolgt. Über das Trinkwassernetz kann eine Wassermenge von 48 cbm/h für die Dauer von zwei Stunden bereit gestellt werden. Der Grundschutz der Löschwasserversorgung ist damit gewährleistet. Der Anregung wurde gefolgt.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Aufgrund der mehr als 50 m zurückliegenden Baufenster werden für diese Zufahrten nach § 5 BauO NRW erforderlich. Diese sollten bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann daher erst nach Überarbeitung der Unterlagen erfolgen. Die übrigen Fachdienste erheben keine Bedenken. d) Kreis Coesfeld vom 21.02.2019 ... „Aus Sicht des Fachdienstes Niederschlagswasserbeseitigung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den B-Plan. Auf den erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren nach §§ 8, 9, 10 WHG sowie § 57 Abs. 1 LWG wird hingewiesen. Die Untere Naturschutzbehörde erklärt, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Olfen-Seppenrade liegt, der hier jedoch keine Festsetzungen trifft. Die mit der Planänderung ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und der erforderliche Kompensationsbedarf wurden grundstücksbezogen ermittelt. Der anteilige Ausgleich soll je nach baulicher Inanspruchnahme den jeweiligen Bauherren auferlegt werden. Die Vorgehensweise wird unterstützt. Die Ablösung des Kompensationsbedarfs kann über anerkannte Ökokonten erfolgen. Der Aufgabenbereich Grundwasser gibt folgenden Hinweis: Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.	Der Bebauungsplan sieht eine Erschließung über die jeweiligen Vorderliegergrundstücke vor. Wo diese exakt verortet werden, oder ob sich bspw. zwei Nachbarn auf eine gemeinsame Führung einigen, steht zum abstrakten Stadium des B-Planes noch nicht an. Der Belang wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Die Stellungnahme der Brandschutzdienststelle lautet: Aufgrund der mehr als 50m zurückliegenden Baufenster werden für diese Zufahrten nach § 5 BauO NRW erforderlich. Diese sollten bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Eine abschließende Stellungnahme kann daher erst nach Überarbeitung der Unterlagen erfolgen. Seitens der Abteilung Bauen und Wohnen und seitens des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken.	Der Bebauungsplan sieht eine Erschließung über die jeweiligen Vorderliegergrundstücke vor. Wo diese exakt verortet werden, oder ob sich bspw. zwei Nachbarn auf eine gemeinsame Führung einigen, steht zum abstrakten Stadium des B-Planes noch nicht an. Der Belang wird im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
e) Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie, Schreiben vom 10.4.2018 ... „Die Bezirksregierung weist auf diverse Erlaubnisse zum Aufsuchen/ Erkunden verschiedener untertägiger Rohstoffe hin. Für jegliche konkrete Maßnahmen, die tatsächliche Auswirkungen auf die Bebaubarkeit im Plangebiet haben könnten, seien hingegen weitere Erlaubnisse erforderlich.“ ...	Zu e) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
f) Emschergenossenschaft vom 19.02.2019 ... „gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Folgenden Hinweise sind jedoch zu beachten: Der Text der Begründung ist nicht eindeutig. Auf Seite 12 ist zu lesen: „Eine Entwässerungsplanung für das anfallende Regen- und Abwasser wird im weiteren Planverfahren erstellt.“, auf Seite 18 und 20: „Das anfallende Niederschlags- und Abwasser wird durch die bestehende Entwässerung abgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommt.“ Der Bebauungsplan sieht keine Flächen für den Regenwasserrückhalt oder zur Versickerung o.ä. vor. Bei einer erstmaligen Bebauung sind die im Landeswassergesetz beschriebenen Regenwasserbewirtschaftungsformen anzuwenden. Sofern ein Teil des Plangebietes bislang nicht erschlossen ist, ist bezüglich der	Zu f) Das anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Netz im Trennsystem abgeführt. Der Widerspruch in der Begründung wird redaktionell überarbeitet. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Anregungen, Hinweise und Bedenken	Abwägungsvorschlag
Entwässerung § 44 LWG NW i. V. m. § 55 (2) WHG anzuwenden: „Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“ Da es sich z. T. um bislang unbebautes Garten-/Hinterland handelt, sehen wir die Erfordernis zur Anwendung der o.g. Gesetze.“ ...	

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ohne Anregungen oder Bedenken:

- 1&1 Versatel Deutschland GmbH, Schreiben vom 31.01.2019
- Amprion GmbH, Schreiben vom 11.02.2019
- BZR Münster Dez. 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung, Schreiben vom 19.02.2019
- Gelsenwasser Energienetze GmbH, Schreiben vom 08.02.2019
- Landwirtschaftskammer, Schreiben vom 22.01.2019
- PLEdoc GmbH, Schreiben vom 24.01.2019
- Deutsche Telekom, Schreiben vom 15.02.2019
- Thyssengas GmbH, Schreiben vom 25.01.2019
- Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 12.02.2019
- Vodafone Kabel Deutschland, Schreiben vom 21.02.2019
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 19.02.2019

Stellungnahme zur Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

„Alte Heide West“

Einwender A

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bin die Eigentümerin der o.g. Adresse

In der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf wird Wert auf ein einheitliches Erscheinungsbild und ein Einfügen der Neubebauung in das städtebauliche Umfeld gelegt.

In meinen Augen ist dies aber nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend gesichert, da für die Neubebauung und die vorhandene Bebauung eine grundsätzliche Zweigeschossigkeit mit Satteldach ermöglicht wird. Sämtliche vorhandene Bebauung ist derzeit eingeschossig ausgeführt. Der Festsetzungsentwurf ermöglicht die Errichtung von Gebäuden, die die vorhandene Bebauung deutlich überragen könnte. In der Folge käme es unter Umständen zu verstärkter Verschattung und Einschränkung der Privatsphäre in den benachbarten Gärten. Zudem ist auch die unmittelbar angrenzende Bebauung nördlich der Stichstraße ebenfalls nur eingeschossig ausgeführt. Diese liegen im Geltungsbereich des benachbarten Bebauungsplans „Alte Heide Nord“, der lediglich eingeschossige Bauweise zulässt.

Des Weiteren möchte ich anregen, die Festsetzungen zur Fassadengestaltung zu überdenken. Mein Gebäude ist mit einem grauen Klinker versehen und stellt in dieser Form keinen gestalterischen Fremdkörper in der Siedlung dar. Dieser Klinker wäre nach dem Bebauungsplanentwurf nicht möglich, zugleich ist aber weißes Verblendmauerwerk erlaubt, der vermutlich stärker fremdartig hervorstechen würde als es mein grauer Klinker aktuell tut.

Lüdinghausen, den 05.04.2018

Einwender A



Bastian Spliethoff, Stadt Lüdinghausen

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Einwender B

Gesendet: Dienstag, 10. April 2018 13:07

An: Blick, Matthias

Cc:

Betreff: Bebauungsplan Lüdinghausen-Seppenrade Alte Heide

Sehr geehrter Herr Blick-Veber,

wie heute bei Ihnen besprochen bitte ich darum, bei dem Flurstück 72, Alte Heide 17, die erlaubte Traufhöhe auf

97,75 NN

festzusetzen. In den beiliegenden Ansichten der geplanten Erweiterung des Wohnhauses ist dargestellt, wie die Erweiterung bzw. der Umbau des Hauses aussehen soll. Beabsichtigt ist ein Ausbau und Anbau. Um im Obergeschoss eine geeignete Nutzfläche sowie gute Belichtung über normale Fenster zu erreichen, muss die im BPlan beschriebene Zweigeschossigkeit in diesem Bereich auch durch eine entsprechende Traufhöhe ermöglicht werden.

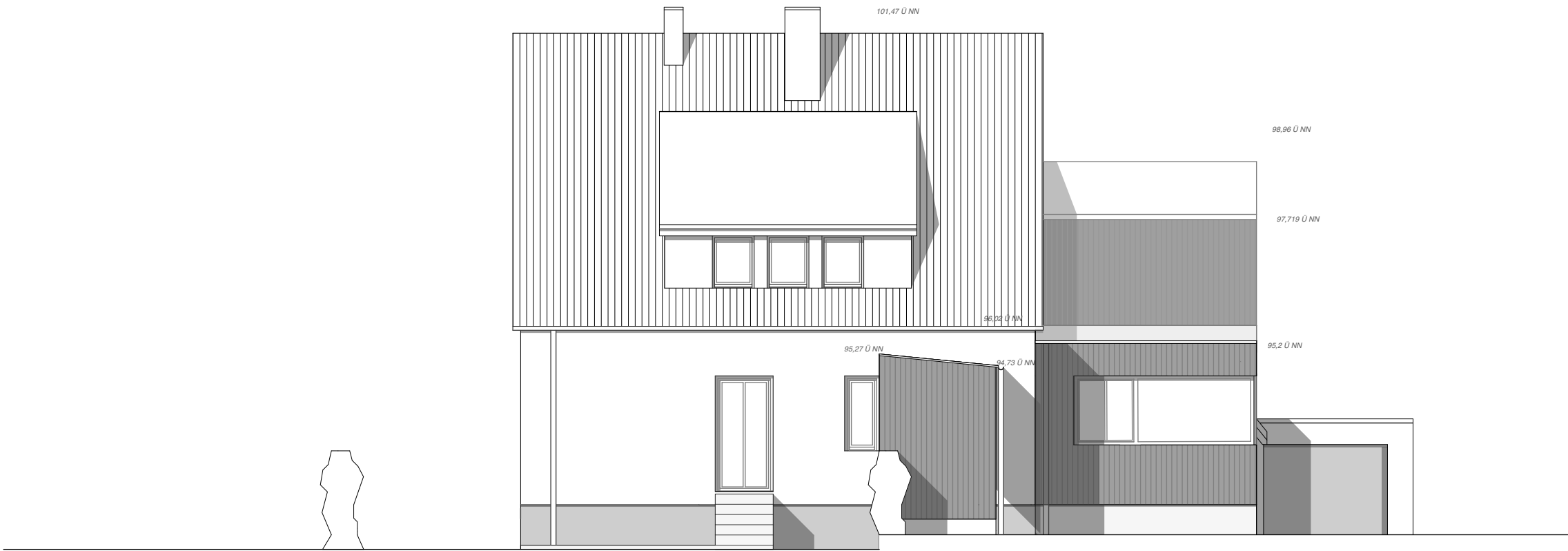
Das Haus wird insgesamt nicht höher. Die bisherige Firsthöhe bleibt unverändert erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Einwender B



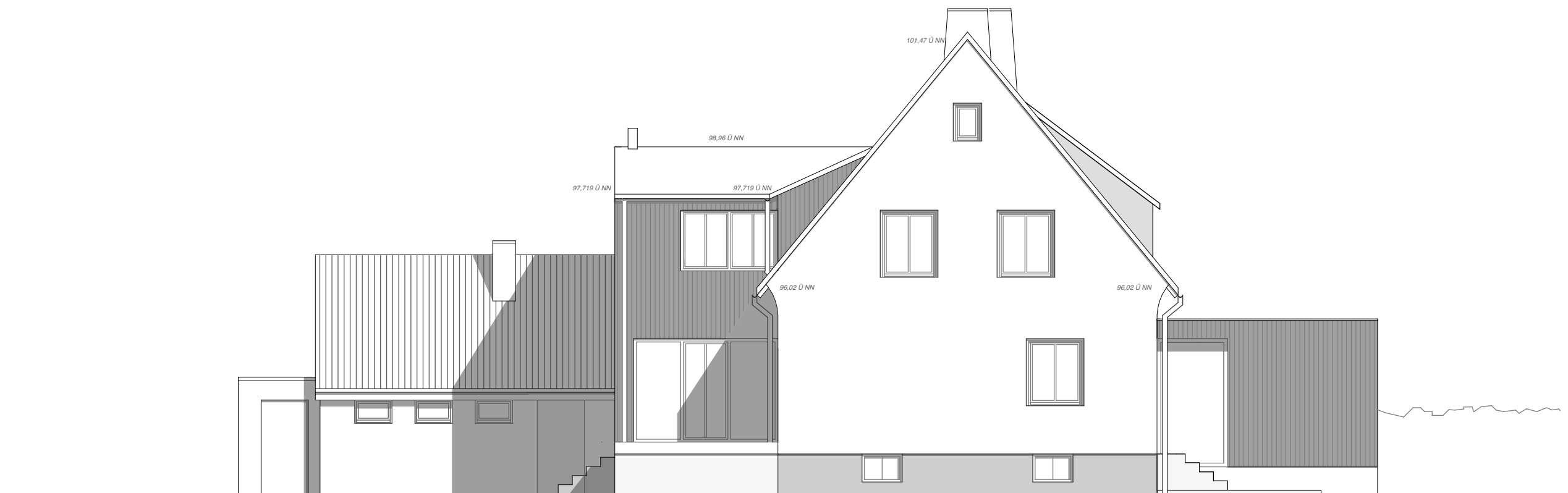
Ansicht Nord 1:100



Ansicht Ost 1:100



Ansicht West 1:100



Ansicht Süd 1:100

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
z. Hd. Herrn Blick-Weber
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 01 - Büro des Landrats
Geschäftszeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Raum: Nr. 136, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-9198
E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 17.04.2018

Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf „Alte Heide-West“, Ortsteil Seppenrade

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrter Herr Blick-Weber,

zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 160 m Entfernung die Sportstätte Seppenrade. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes „Neuer Sportplatz Seppenrade“ wurde eine lärmtechnische Berechnung auf der Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18 BImSchV erstellt.

Diese Berechnung weist die Einhaltung der Lärmimmissionsrichtwerte am Immissionsort „Alte Heide 25“ – auch unter Berücksichtigung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruches eines Allgemeinen Wohngebietes – aus.

Immissionsschutzrechtliche Bedenken werden daher gegen den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht vorgetragen.

Aus Sicht des Fachdienstes **Niederschlagswasserbeseitigung** bestehen ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken.

Auf die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge nach §§ 8, 9, 10 WHG und § 57 Abs. 1 LWG wird hingewiesen.

Laut der **Unteren Naturschutzbehörde** liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs „Alte Heide West“ innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans „Olfen- Seppenrade“.

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland

IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
BIC WELADE33XXX

VR-Bank Westmünsterland eG

IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00
BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund

IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60
BIC PBNKDEFF

Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr
und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

Teilweise westlich angrenzend an den Bebauungsplan liegt das Landschaftsschutzgebiet 2.2.01 „Reckelsum“.

Grundsätzliche Bedenken gegenüber der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen nicht. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im weiteren Verfahren zu ergänzen.

Die Stellungnahme der **Brandschutzdienststelle** lautet:

In den eingereichten Unterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Angaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemacht. Die Sicherstellung einer den örtlichen Verhältnissen angemessenen Löschwasserversorgung ist gemäß § 3 Abs. 2 BHKG NRW Aufgabe der Gemeinde.

Aufgrund der mehr als 50 m zurückliegenden Baufenster werden für diese Zufahrten nach § 5 BauO NRW erforderlich. Diese sollten bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Eine abschließende Stellungnahme kann daher erst nach Überarbeitung der Unterlagen erfolgen.

Die übrigen Fachdienste erheben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Stöhr

Stöhler

Kreis Coesfeld, 48651 Coesfeld

Stadt Lüdinghausen
Fachbereich 3 / Planung
z. Hd. Frau Schmidt
Postfach 1531

59335 Lüdinghausen

Hausanschrift: Friedrich-Ebert-Straße 7, 48653 Coesfeld
Postanschrift: 48651 Coesfeld
Abteilung: 01 - Büro des Landrats
Geschäftszeichen:
Auskunft: Frau Stöhler
Raum: Nr. 136, Gebäude 1
Telefon-Durchwahl: 02541 / 18-9111
Telefon-Vermittlung: 02541 / 18-0
Telefax: 02541 / 18-9198
E-Mail: Martina.Stoehler@kreis-coesfeld.de
Internet: www.kreis-coesfeld.de

Datum: 21.02.2019

Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf „Alte Heide-West“

Hier: Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schmidt,

zu dem o.g. Verfahren nimmt der Kreis Coesfeld wie folgt Stellung:

Aus Sicht des Fachdienstes **Niederschlagswasserbeseitigung** bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den B-Plan. Auf den erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren nach §§ 8, 9, 10 WHG sowie § 57 Abs. 1 LWG wird hingewiesen.

Die **Untere Naturschutzbehörde** erklärt, dass das Plangebiet im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Olfen-Seppenrade liegt, der hier jedoch keine Festsetzungen trifft.

Die mit der Planänderung ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt und der erforderliche Kompensationsbedarf wurden grundstücksbezogen ermittelt. Der anteilige Ausgleich soll je nach baulicher Inanspruchnahme den jeweiligen Bauherren auferlegt werden. Die Vorgehensweise wird unterstützt. Die Ablösung des Kompensationsbedarfs kann über anerkannte Ökokonten erfolgen.

Der Aufgabenbereich **Grundwasser** gibt folgenden Hinweis:

Die Wasserversorgung der Einzelgrundstücke sollte vorrangig durch Anbindung an das öffentliche Netz erfolgen. Sollten im Einzelfall Eigenwasserversorgungsanlagen in Betracht gezogen werden, so sind diese in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen. Sollte auf einzelnen Grundstücken die Nutzung von Erdwärme in Betracht gezogen werden, so ist dies

Konten der Kreiskasse Coesfeld:

Sparkasse Westmünsterland

IBAN DE54 4015 4530 0059 0013 70
BIC WELADE33XXX

VR-Bank Westmünsterland eG

IBAN DE68 4286 1387 5114 9606 00
BIC GENODEM1BOB

Postbank Dortmund

IBAN DE67 4401 0046 0001 9294 60
BIC PBNKDEFF

Sie erreichen uns ...

Mo. – Do. 8.30 – 12.00 Uhr
und 14.00 – 16.00 Uhr
Fr. 8.30 – 12.00 Uhr
und nach Terminabsprache

ebenfalls in wasserrechtlicher Hinsicht mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld abzustimmen.

Die Stellungnahme der **Brandschutzdienststelle** lautet:

Aufgrund der mehr als 50m zurückliegenden Baufenster werden für diese Zufahrten nach § 5 BauO NRW erforderlich. Diese sollten bereits in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

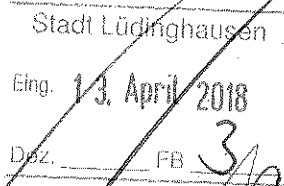
Eine abschließende Stellungnahme kann daher erst nach Überarbeitung der Unterlagen erfolgen.

Seitens der Abteilung **Bauen und Wohnen** und seitens des **Gesundheitsamtes** bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Stöhlw

Stöhler



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Lüdinghausen
FB 3 - Planung
Postfach 15 31
59335 Lüdinghausen

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

Datum: 10. April 2018
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.52.1-2018-152
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Habicht
joerg.habicht@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3651
Fax: 02931/82-47219

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanvorentwurf "Alte Heide- West"

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 08.03.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Lüdinghausen 23“ und „Lüdinghausen 28“, über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Distriktsfeld „Emkum“, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Nordrhein-Westfalen Nord“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM-RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken). Eigentümerin der Bergwerksfelder „Lüdinghausen 23“ und „Lüdinghausen 28“ ist die RAG AG, Im Welterbe 10 in 45141 Essen. Die letzte Eigentümerin des Distriktsfeldes „Emkum“ ist nach meinen Erkenntnissen nicht mehr erreichbar. Eine Rechtsnachfolgerin ist hier nicht bekannt. Inhaberin der Erlaubnis „Nord-

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei
der Helaba:
IBAN:
DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675



rhein-Westfalen Nord" ist die Mobil Erdgas-Erdöl GmbH, Caffamacherreihe 5 in 20355 Hamburg. Inhaberin der Erlaubnis „CBM-RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen, Wüllnerstraße 2 in 52062 Aachen.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Grundsätzlich empfehle ich, soweit eine entsprechende Abstimmung nicht bereits erfolgt ist, dem Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau, zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen sowie zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen. Die letztgenannte Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabensträger und Bergwerksunternehmer / Feldeseigentümer zu regeln.

Abschließend sei erwähnt, dass eine Erlaubnis das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt. Unter dem „Aufsuchen" versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwe-



cken bestehen. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW

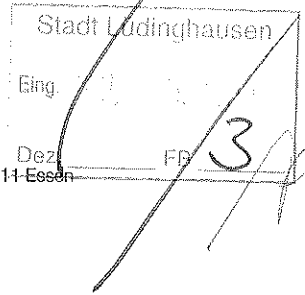
Seite 3 von 3

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Habicht)



EMSCHERGENOSSENSCHAFT · Postfach 10 11 61 · 45011 Essen

Stadt Lüdinghausen
Postfach 1531
59335 Lüdinghausen

EMSCHERGENOSSENSCHAFT
Kronprinzenstraße 24, 45128 Essen
Telefon (02 01) 104-0
Telefax (02 01) 104-22 77
<http://www.emscher-genossenschaft.de>

Commerzbank Essen
IBAN: DE71 3604 0039 0120 0039 00
BIC: COBADEFFXXX

Sparkasse Essen
IBAN: DE14 3605 0105 0000 2037 29
BIC: SPESDE33XXX

USt-IdNr.: DE 119 823 752

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Bearbeiter	Ruf / e-mail	Tag
BP	15.01.2019	12-LI 10	Mierzwa	104-2437	19.02.2019
Alte Heide-West		218094		mierzwa.marcel@eglv.de	

Öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf „Alte Heide-West“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken. Die folgenden Hinweise sind jedoch zu beachten:

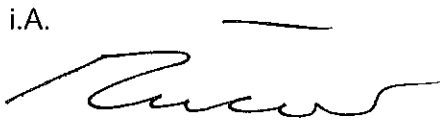
Der Text der Begründung ist nicht eindeutig. Auf Seite 12 ist zu lesen: "Eine Entwässerungsplanung für das anfallende Regen- und Abwasser wird im weiteren Planverfahren erstellt.", auf Seite 18 und 20: "Das anfallende Niederschlags- und Abwasser wird durch die bestehende Entwässerung abgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommt."

Der Bebauungsplan sieht keine Flächen für den Regenwasserrückhalt oder zur Versickerung o.ä. vor. Bei einer erstmaligen Bebauung sind die im Landeswassergesetz beschriebenen Regenwasserbewirtschaftungsformen anzuwenden. Sofern ein Teil des Plangebietes bislang nicht erschlossen ist, ist bezüglich der Entwässerung § 44 LWG NW i.V.m. § 55 (2) WHG anzuwenden: „Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.“

Da es sich z.T. um bislang unbebautes Garten-/Hinterland handelt, sehen wir die Erfordernis zur Anwendung der o.g. Gesetze.

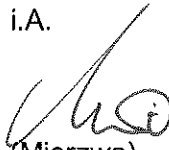
Mit freundlichen Grüßen

i.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Müller', written in a cursive style.

(Müller)

i.A.

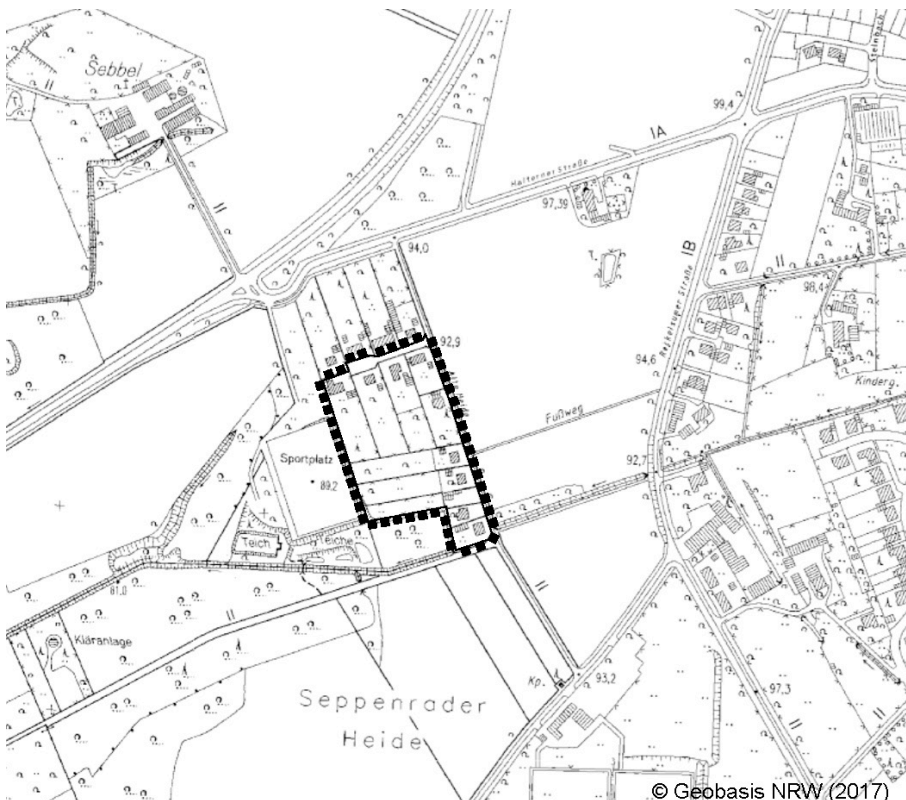
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mierzwa', written in a cursive style.

(Mierzwa)

Bebauungsplan Begründung „Alte-Heide-West“

Satzungsbeschluss

Stadt Lüdinghausen



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliche Konzeption	6	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
3.2.1	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6	
3.2.2	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	7	
3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	7	
3.4	Maximal zulässige Zahl der Wohnungen	7	
3.5	Bauliche Gestaltung	7	
4	Erschließung	8	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	8	
5.1	Eingriffsregelung	8	
5.2	Biotop- und Artenschutz	9	
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	11	
5.4	Forstliche Belange	11	
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	12	
6	Ver- und Entsorgung	12	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	12	
6.2	Abwasserentsorgung	12	
6.3	Abfallentsorgung	12	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	12	
8	Immissionsschutz	13	
9	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	14	
9.1	Denkmalschutz	14	
9.2	Bergbau	14	
10	Flächenbilanz	14	
11	Umweltbericht	14	
11.1	Einleitung	15	
11.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	16	
11.3	Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des		

	Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	19
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen	20
11.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung	21
11.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	21
11.7	Zusätzliche Angaben	21
11.7.1	Datenerfassung	21
11.7.2	Monitoring	21
11.8	Zusammenfassung	21
11.9	Referenzliste der Quellen	22

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Klimaschutz, Energie, Planung und Stadtentwicklung der Stadt Lüdinghausen hat in seiner Sitzung am 28.4.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Alte-Heide-West“ gefasst.

Das ca. 1,8 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 68, 69, 70, 72, 73, 84, 107, 108, 124, 126, 142, 143 Flur 39, Gemarkung Seppenrade und wird begrenzt durch:

- Wohnhäuser im Norden (Flurstücke 65, 66, 137 und 141, Flur 39),
- die Straße Alte Heide und daran anschließende landwirtschaftliche Nutzflächen im Osten,
- landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald im Süden sowie
- eine Freifläche (ehem. Sportplatz) und weitere Waldflächen im Westen.

Die Grenzen des Plangebietes sind gem. § 9 (7) BauGB entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinem Geltungsbereich die Bestimmungen der bisherigen gem. § 4 Abs. 4 BauGB-Maßnahmengesetz erlassenen Satzung

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Es ist beabsichtigt, in dem ca. 1,8 ha großen Plangebiet, welches derzeit durch zehn Wohnhäuser mit weitläufigen Gartenflächen geprägt ist, eine Nachverdichtung durch ergänzende Wohnbebauung im Hinterland planungsrechtlich vorzubereiten. Es bietet sich die Möglichkeit zur Schaffung von ca. sechs weiteren Baugrundstücken.

Anlass der Planung ist eine Anfrage auf ein Bauvorhaben im rückwärtigen Gartenbereich eines bestehenden Wohnhauses an der Straße „Alte Heide“. Zwar gibt es derzeit keine weiteren Bauanfragen für die angrenzenden Grundstücke, diese werden jedoch zukunftsgerichtet im Sinne einer möglichen Nachverdichtung in die Planung mit einbezogen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Seppenrade in ca. 1 km Entfernung zum Ortskern. Das Zentrum von Lüdinghausen befindet sich ca. 4 km entfernt.

Derzeit ist das Plangebiet im Norden und Osten entlang der Straße Alte Heide durch bestehende Wohnbebauung aus den 50er-Jahren mit sich anschließenden weitläufigen Gartenflächen geprägt, die sich über das gesamte Plangebiet nach Süden bzw. Westen erstrecken.

Ein Großteil des Plangebietes besteht daher aus Rasenflächen, Bäumen und Gehölzen. Die Grundstücke besitzen derzeit Grundstücksgrößen zwischen 2.000 und 2.500 qm.

Abgesehen von den nördlich angrenzenden Wohnhäusern ist das Umfeld durch Freiflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Wald geprägt.

Östlich des Plangebietes verläuft die Straße Alte Heide.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Münster – Teilabschnitt Münsterland – stellt für das Plangebiet „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lüdinghausen stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Westlich angrenzend an das Plangebiet trifft der Flächennutzungsplan die Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“. Nördlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan „Wohnbaufläche“ dar. Angrenzend an die südliche Plangeietsgrenze wird „Wald“ dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit mit seinen, im Folgenden begründeten Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

- **Bebauungsplan**

Für das Plangebiet besteht zurzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

- **Sonstige Satzungen**

Es besteht für die bebauten Bereiche innerhalb des Plangebietes (ausschließlich der Gartenflächen) die seit 1996 rechtskräftige Außenbereichssatzung „Alte Heide“. Diese setzt fest, dass Wohnzwecken dienende Gebäude zulässig sind. Zudem sind Festsetzungen zur Grundflächenzahl (0,4) und zur Bauweise (offene, eingeschossige Bauweise als Einzel- und Doppelhäuser, Baugrenzen) getroffen.

- **Landschaftsplanerische Vorgaben**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Landschaftsplans „Olfen-Seppenrade“. Der Landschaftsplan trifft keine Festsetzungen für das Plangebiet.

2 Städtebauliche Konzeption

Innerhalb des Plangebietes soll in Ergänzung der angrenzenden Wohnhäuser eine Nachverdichtung für ca. sechs weitere, maximal zweigeschossige Einfamilienhäuser ermöglicht werden. Diese sollen entsprechend der umgebenden Bebauung mit Satteldach errichtet sowie in ihrer First- und Traufhöhe begrenzt werden. So wird ein Einfügen in das städtebauliche Umfeld sichergestellt.

Je Wohngebäude (je Einfamilienhaus, je Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, um eine übermäßige verkehrliche Belastung auf den bestehenden Grundstücken zu vermeiden.

Die Häuser werden über Zuwegungen von der Straße „Alte Heide“ erschlossen. Die privaten Stellplätze werden auf den Grundstücken sichergestellt.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden - entsprechend dem oben formulierten Planungsziel - als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Sollten bspw. in einem der neuen Gebäude untergeordnet freie Berufe wie ein Architekturbüro, eine Kanzlei etc. integriert werden, so würde das der städtebaulich gewollten allgemeinen Nutzung nicht widersprechen.

Die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um eine möglichst hohe Wohnqualität sicherzustellen und innerhalb des Plangebietes keine Nutzungen anzusiedeln, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen und damit zu einer übermäßigen Belastung der angrenzenden Straßen führen. Für diese Nutzungen hat die Stadt Lüdinghausen ein ausreichendes Angebot an anderer Stelle.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird innerhalb des Plangebietes entsprechend der Obergrenze gem. § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit 0,4 festgesetzt, um so für die Bauflächen im Plangebiet im Sinne des oben formulierten Planungszieles und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten angemessene Ausnutzung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist vor dem Hintergrund der festgesetzten maximalen zweigeschossigen Bebauung zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung entbehrlich. Durch die Kombination von festgesetzter GRZ und Geschossigkeit ist das Errei-

chen bzw. das Überschreiten der zulässigen Obergrenze gemäß BauNVO ohnehin nicht möglich.

3.2.2 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Aufgrund der leicht abfallenden Geländehöhen innerhalb des Plangebietes, werden Bereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen festgesetzt. Entsprechend der Geländehöhe wird jeweils eine angepasste Höhenfestsetzung in Meter über NHN getroffen.

Unter Berücksichtigung der von Norden nach Süden leicht fallenden Geländehöhen werden im Bebauungsplan Firsthöhen zwischen max. 103,0 m ü. NHN im Norden und max. 99,50 m ü. NHN im Süden sowie Traufhöhen von max. 97,50 m ü. NHN im Norden und 94,0 m ü. NHN im Süden festgesetzt. Hierdurch sind Gebäude mit einer Firsthöhe von max. 11,0 m und einer Traufhöhe von ca. 6,0 m realisierbar. Im Sinne einer flexiblen Gestaltung der baulichen Entwicklung innerhalb der Siedlung kann aufgrund der verschiedenen im Plangebiet bestehenden Sockelhöhen für untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers eine Überschreitung der zulässigen Traufhöhe um bis zu 75 cm zugelassen werden, sofern das typische Gesamtbild der Siedlung und insbesondere nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Im Falle einer Überschreitung der zulässigen Traufhöhe sollte die Firsthöhe unterschritten werden.

Für das Plangebiet wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Plangebiet wird entsprechend eine Bebauung mit Einzelhäusern sowie für die Bestandsbebauung entlang der Straße „Alte Heide“ eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes definieren die überbaubaren Flächen - festgesetzt durch Baugrenzen - zusammenhängende Baufelder.

3.4 Maximal zulässige Zahl der Wohnungen

Für das Plangebiet wird festgesetzt, dass je Wohngebäude max. zwei Wohneinheiten zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll eine übermäßige Verdichtung der einzelnen Grundstücke sowie negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sonst nicht vorhersehbaren zusätzlichen privaten Stellplatzbedarf und ein erhöhtes Verkehrsaufkommen vermieden werden.

3.5 Bauliche Gestaltung

Um ein Einfügen in das städtebauliche Umfeld sicherzustellen, werden baugestalterische Festsetzungen (Gestaltungssatzung) in den

Bebauungsplan aufgenommen.

Die Dachform wird entsprechend dem Bestand im Plangebiet als „Satteldach“ mit einer Neigung von 35°-50° bzw. 35°-55° festgesetzt. Die Dächer sind mit nicht glänzenden roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind für ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Unterschreitung der zulässigen Dachneigung für untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers zugelassen werden, sofern diese das typische Gesamtbild der Siedlung, die durch eine Bebauung mit steilen Satteldächern geprägt ist, nicht nachhaltig beeinträchtigt.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes sowie graues Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

4 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die angrenzende Straße „Alte Heide“. Die hinteren Grundstücke werden über entsprechende private Zuwegungen erreicht.

Die gem. Bauordnung NRW für die geplanten Wohngebäude erforderlichen privaten Stellplätze werden innerhalb des Plangebietes auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

Über die auf der Haltener Straße verkehrenden Buslinien ist das Plangebiet an das Netz des ÖPNV angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich in einer Entfernung von ca. 150 m.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 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 vom Verursacher auszugleichen ist (vgl. Anhang). Das entstehende Biotopwertdefizit (vgl. Anhang) kann nicht über interne Festsetzungen ausgeglichen werden. Der mit der Umsetzung des Bebauungsplan zu erwartende ökologische Eingriff in Natur und Landschaft ist über ein anerkanntes Ökokonto auszugleichen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann stadial nach Grundstückszuschnitten erfolgen; spätestens aber mit Beginn der eingriffsrelevanten Einzelmaßnahme.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im September 2017 eine Bestandserfassung. Im folgenden wird geprüft, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

Nach Maßgabe des § 44 (5) sind etwaige „nur“ national besonders geschützte Arten von den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt und werden artenschutzrechtlich nicht vertiefend betrachtet. Bei diesen Arten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihres landesweit günstigen Erhaltungszustandes und einer großen Anpassungsfähigkeit nicht gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG verstoßen wird.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Seppenrade in ca. 1 km Entfernung zum Ortskern.

Derzeit ist das Plangebiet im Norden und Osten durch bestehende Wohnbebauung mit sich anschließenden weitläufigen Gartenflächen geprägt, die sich über das gesamte Plangebiet nach Süden bzw. Westen erstrecken. Ein Großteil des Plangebietes besteht daher aus intensiv genutzten Rasenflächen und Gehölzstrukturen mit geringer bis mittlerer ökologischer Wertigkeit. Das gesamte Plangebiet ist durch seine derzeitige Gartennutzung und den damit verbundenen anthropogenen Störwirkungen vorbelastet.

Abgesehen von den nördlich angrenzenden Wohnhäusern ist das Umfeld durch Freiflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Laubwald geprägt.

* 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.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4210, Stand: November 2017. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden; x = Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht.

Planungsrelevante Arten für Quadrant 1 im Messtischblatt 4210		
Art		Erhaltungszustand in NRW (ATL)
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	
Säugetiere		
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	G
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	G
Vögel		
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	G
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger	G
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche	U-
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	G
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper	U
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	U
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	G-
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard	G
<i>Circus aeruginosus</i>	Rohrweihe	U
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	U-
<i>Delichon urbicum</i>	Mehlschwalbe	U
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	U
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht	G
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	G
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	G
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	U
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl	U
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	G
<i>Mergus merganser</i>	Gänsesäger	G
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	U
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	S
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	U
<i>Streptopelia turtur</i>	Turteltaube	S
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	G
<i>Tringa ochropus</i>	Waldwasserläufer	G
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	G
<i>Vanellus vanellus</i>	Kiebitz	U-
Amphibien		
<i>Hyla arborea</i>	Laubfrosch	U

• Arteninventar

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet (Messtischblatt 4210, Quadrant 1) 30 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören zwei Fledermaus- und 27 Vogelarten, sowie eine Amphibienart (s. Tab. 1).

Unter Berücksichtigung des beabsichtigten Vorhabens und der Bestandsbeschreibung – insbesondere der Ausstattung mit Biotopstrukturen die als tatsächliches Brut-, Überwinterungs- bzw. essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten geeignet wären – kön-

nen artenschutzrechtliche Konflikte auf Basis vorliegender Informationen ausgeschlossen werden, da die Gartenbereiche keine potentiellen Funktionen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten darstellen (vgl. Tab. 1).

Gemäß Messtischblattabfrage können die Gartenbereiche in erster Linie ein Nahrungshabitat (für den Feldschwirl und Gartenrotschwanz auch Bruthabitat) für die potentiell denkbaren planungsrelevanten Arten darstellen. Hierbei kann aufgrund der aktiven Gartennutzung sowie der Lage im Übergang zum landwirtschaftlichen genutzten Freiraum und den Waldflächen jedoch nicht von einer essentiellen Funktion im Sinne des § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG ausgegangen werden. Die ökologische Funktion bleibt mit hoher Wahrscheinlichkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Störungen nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG, die zu erheblichen Auswirkungen auf die Erhaltungszustände der lokalen Population führen könnten, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Um jedoch nicht gegen das Schutzregime des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu verstoßen, unter das auch europäische Vogelarten (Gebüschbrüter) fallen, ist eine Bauzeitenregelung - die Entfernung von Gehölzen betreffend – erforderlich (s.u.).

- **Auswirkungsprognose und Maßnahmen**

Es ist beabsichtigt, in dem ca. 1,8 ha großen Plangebiet, welches derzeit durch zehn Wohnhäuser mit weitläufigen Gartenflächen geprägt ist, eine Nachverdichtung durch ergänzende Wohnbebauung im Hinterland planungsrechtlich vorzubereiten.

Bei Durchführung des Planvorhabens werden vorhandene Gartenbereiche überplant und zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt.

Um mit Durchführung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu erfüllen ist eine Entfernung von Gehölzen (Baum-, und Strauchbeständen) nicht innerhalb der Hauptbrut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme ist möglich, sofern eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Im Süden verläuft das Gewässer „Flaßbieke“. Dieses Gewässer ist im Plangebiet verroht. Es wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

5.4 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen. Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat am 18.5.2016 erklärt, dass aufgrund

der Bestandssituation auf die Einhaltung der sonst üblichen mindestens 15m Abstand zwischen Bebauung und Waldkante verzichtet werden könne.

5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Planvorhaben ermöglicht eine Hinterlandbebauung an bereits bestehender Bebauung, wodurch aufgrund der bestehenden Erschließungsstrukturen Synergieeffekte der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung genutzt werden können. Die im Plangebiet geplanten Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch den Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden. Über das Trinkwassernetz kann eine Wassermenge von 48 cbm/h für die Dauer von zwei Stunden bereit gestellt werden. Der Grundsatz der Löschwasserversorgung ist damit gewährleistet.

6.2 Abwasserentsorgung

Das anfallende Abwasser wird über das vorhandene Trennsystem abgeleitet.

6.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsgemäß durch ein von der Stadt Lüdinghausen konzessioniertes Unternehmen.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen und früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.

Eine Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes hat stattgefunden. Demnach ist nicht von einer Bombardierung des Plangebietes auszugehen.

Da eine Belastung mit Kampfmittel dennoch nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die

Polizei zu verständigen, sofern bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbung aufweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden.

8 Immissionsschutz

Nördlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von ca. 150-300 m (je nach Lage im Plangebiet) die **Bundesstraße B58**.

Die Immissionen durch die Bundesstraße wurden bereits im Bebauungsplanverfahren Alte Heide Nord (nördlich angrenzend an das Plangebiet und damit näher zur Bundesstraße gelegen) im Jahr 2009 bewertet. Hier kam man zu dem Ergebnis, dass sich die Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr im akzeptablen Bereich bewegen. Da das Plangebiet zur Bundesstraße noch weiter entfernt liegt und sich zudem zwischen Plangebiet und Bundesstraße (lärmschirmende) Bestandsbebauung befindet, ist von einer Beeinträchtigung auf das Plangebiet nicht auszugehen.

Östlich des Plangebietes verläuft die **Straße Alte Heide**. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Nachverdichtung befindet sich in rückwärtiger Lage zur bestehenden Bebauung entlang der Straße „Alte Heide“. Dadurch sind diese von den Immissionen der Straße abgeschirmt, eine Verkehrsbelästigung ist - auch auf Grund der geringen Verkehrsbelastung - unwahrscheinlich.

Die künftigen Anwohner müssen sich hinsichtlich Ihres Schutzanspruches bewusst sein, dass sie in einen durch den Straßenverkehr vorgeprägten Bereich (Bundesstraße B58 und „Alte Heide“) vordringen.

Der ehemalige **Sportplatz** westlich angrenzend an das Plangebiet wird nicht mehr aktiv genutzt und stellt somit keine Beeinträchtigung auf das Plangebiet dar. Es bestehen jedoch südöstlich des Plangebietes zwei weitere Sportplätze (Sportverein Fortuna 26 Seppenrade e.V.). Auf Grund der Entfernung von ca. 250 m wird allerdings nicht davon ausgegangen, dass Immissionskonflikte auftreten. Diesbezüglich ist bereits für näher an den Sportplatz grenzende Gebäude per Messung nachgewiesen worden, dass der Immissionsschutz eingehalten ist.

Zudem grenzt das Plangebiet an den **landwirtschaftlich genutzten Freiraum**. Die aus der Bewirtschaftung sich ergebenden Immissionen sind durch die Bewohner hinzunehmen.

9 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

9.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Sendenhorst und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9.2 Bergbau

Da das Plangebiet künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen kann, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	1,9 ha	–	100 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,83 ha	–	96,3 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0.07 ha	–	3,7 %

11 Umweltbericht

Gemäß § 2a BauGB ist dem vorliegenden Bauleitplan ein Umweltbericht beizufügen. Dieser fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichts werden von der Gemeinde festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

In vorliegendem Fall umfasst der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts im wesentlichen den Geltungsbereich des vorliegenden Bauleitplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

11.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Nachverdichtung der bestehenden Bebauung der Siedlung „Alte Heide“ durch eine rückwärtige Bebauung. Für die bereits bebauten Bereiche besteht die seit 1996 rechtskräftige Außenbereichssatzung „Alte Heide“. Die Gartenbereiche werden durch diese Satzung nicht erfasst.

• Ziele des Umweltschutzes

Die folgenden in einschlägigen Gesetzen, Fachplänen und auf Richtlinien basierenden Vorgaben werden für das Plangebiet je nach Relevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 2: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Waldes wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktionen) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.

Umweltschutzziele	
Boden, Fläche und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klimaschutz	Die Erfordernisse des Klimaschutzes sind im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten und in der Abwägung zu berücksichtigen (u.a. „Klimaschutzklausel“ gem. § 1a(5) BauGB). Des Weiteren sind zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

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

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

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

Schutzgut Mensch	
Bestand	- Das Plangebiet zeichnet sich durch intensive Gartennutzung aus. - Fuß- und Radwege befinden sich nicht im Plangebiet. - Weitere Erholungsfunktionen für den Menschen bestehen im Plangebiet (mit Ausnahme der direkten Anwohner und Gartennutzer) nicht. - Ein westlich angrenzender Bolzplatz wird nicht mehr aktiv genutzt.

Baubedingte Auswirkungen	- Mit den eingesetzten Baufahrzeugen und Maschinen ergeben sich kurzzeitige Auswirkungen auf das Schutzgut. - Durch potentielle Bauvorhaben ist von einer Erhöhung der Staubentwicklung, von Erschütterungen und Lärm auszugehen. - Aufgrund der wenigen neuen Bauplätze ist jedoch nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch auszugehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch die Planung werden Baufelder für sechs neue Einfamilienhäuser geschaffen. - Die Ausgestaltung der Häuser erfolgt entsprechend der umgebenden Bebauung. - Aufgrund des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme und der baulichen Einpassung ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen.
Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	- Das Plangebiet ist durch die intensive Gartennutzung geprägt. Rasenfläche und Gehölze niedriger bis mittlerer Qualität herrschen vor.
Baubedingte Auswirkungen	- Durch die Planung kann ein Teil der vorhandenen Gehölzstrukturen nicht erhalten bleiben. Die Lagerung von Baumaterialien und –maschinen wird zum Teil auf den Grundstücken erfolgen. - Aufgrund der geringen Wertigkeit der Strukturen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Ein Teil der Gartenstrukturen wird der neuen Bebauung weichen. Baubedingte Schäden und entfernte Eingrünungen werden mit großer Wahrscheinlichkeit im Zuge der neuen Gartennutzung ersetzt. - Aufgrund der geringen Wertigkeit der Strukturen ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.
Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	- Für das Plangebiet liegen keine Schutzausweisungen vor. - Angrenzend finden sich das LSG „Reckelsum“, gem. § 62 LG gesetzlich geschützte Biotope (Stehende Binnengewässer, GB-4210-207 und 208) sowie in einiger Entfernung zwei gem. § 47a LG Geschützte Alleen (AL-COE-9020 und 5006) - Die südwestlich an das Plangebiet anschließenden Waldbereiche werden vom LANUV als Biotopverbundflächen (VB-MS-4209-012) und Gebiete für den Schutz der Natur (GSN-0372) eingestuft. - Weitere Schutzausweisungen bestehen weder innerhalb des Plangebietes noch im auswirkungsrelevanten Umfeld. - Ein Vorkommen planungsrelevanter Tierarten kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Detaillierte Ausführungen zum Artenschutz befinden sich unter Pkt. 5.2.

Baubedingte Auswirkungen	- Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können unter Beachtung von folgen-der Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden: Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind die Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03 – 30.09.) zulässig (vgl. § 39 BNatSchG). Diese Maßnahme wird als Hinweise mit in den Plan genommen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.
Schutzgut Boden	
Bestand	- Dem Plangebiet unterliegen hauptsächlich Gleyböden verschiedener Ausprä-gung. Die Bodenwerte sind als gering einzustufen (20-30) und die Gesamtfilter-fähigkeit ist ebenfalls sehr gering. Es besteht keine Schutzwürdigkeit.
Baubedingte Auswirkungen	- In der Bauphase sind keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch den Bebauungsplan werden die Gartenflächen überplant; erhebliche Auswirkungen sind allerdings nicht zu erwarten.
Schutzgut Fläche	
Bestand	- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 1,9 ha und befindet sich gem. Aus-kunftssystem des LANUV innerhalb im Randbereich des unzerschnittenen ver-kehrtsarmen Raumes (UZVR) 3260 der Größenklasse >10 bis 50 qkm (Klasse 3 von insgesamt 6). - Es bestehen bereits Vorbelastungen durch die direkt angrenzende B 58 und die vorhandene Wohnbebauung und Erschließung der Siedlung.
Baubedingte Auswirkungen	- Da die geplante Nutzung keine neue Zerschneidung des UZVR vorsieht und die Störwirkung als gering eingestuft wird, sind unter Berücksichtigung der natur-schutzrechtlichen Eingriffsregelung keine baubingten erheblichen Beeinträchti-gungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Betriebsbedingte Auswirkungen sind auf das Schutzgut nicht zu erwarten, da keine weitere Flächeninanspruchnahme vorgesehen ist.
Schutzgut Wasser	
Bestand	- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Hochwasserschutzgebietes, sodass Belange des Hochwasserschutzes nicht berührt werden. - Zudem sind keine Gewässer im Plangebiet vorhanden.
Baubedingte Auswirkungen	- In der Bauphase sind keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Das anfallende Niederschlags- und Abwasser wird durch die bestehenden Ent-wässerungsanlagen im Trennsystem abgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommt.
Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	- Die im Plangebiet vorhanden Gehölzstrukturen haben einen positiven Einfluss auf die Lufthygiene. Die Rasenfläche dient zur Kaltluftproduktion.

Baubedingte Auswirkungen	- In der Bauphase kann ein erhöhtes Aufkommen von Fahrzeugen entstehen; dies hat aber keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Aufgrund der geringen Größe des überplanten Bereiches kommt es zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut.
Schutzgut Landschaft	
Bestand	- Das Plangebiet ist bereits durch die bestehende Nutzungen geprägt. - Die neue Bebauung wird sich in der Ausgestaltung an der bestehende Bebauung orientieren.
Baubedingte Auswirkungen	- Baubedingt könnte sich kurzzeitig durch Kräne eine Auswirkung auf das Landschaftsbild ergeben. Dies ist allerdings nicht von erheblich negativer Beeinträchtigung.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Aufgrund des geringen Umfangs der Baumaßnahmen und der Festsetzungen der baulichen Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	- Im Plangebiet sind keine geschützten Baudenkmale vorhanden. - Bodendenkmäler und archäologische Fundstellen sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.
Baubedingte Auswirkungen	- Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und wirkt die derzeitige Nutzung. 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. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen.
Baubedingte 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 Bauphase nicht zu erwarten ist.
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.

11.3 Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiter in ihrem derzeitigen Umfang

und mit gleicher Intensität genutzt.

Geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind nicht betroffen, so dass ein natürliches Entwicklungspotential aufgrund rechtlicher Bindungen des Naturschutzrechts nicht zu erwarten ist.

11.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen

Tab. 4: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Bauphase

Bauphase	
Vermeidung / Verringerung	- Beschränkung der erforderlichen Arbeitsräume auf ein absolut notwendiges Minimum. - Zügige und gebündelte Abwicklung der Bauaktivitäten, um Störungen zeitlich und räumlich zu minimieren. Eindeutige Festlegung von Zufahrtswegen zur Baustelle, um unnötige Verdichtungen durch Befahren zu vermeiden. - Profilgerechter Abtrag und Lagerung des ausgehobenen Bodenmaterials. Insbesondere der Oberboden sollte bei Zwischenlagerung gegenüber Erosion geschützt und soweit möglich wieder an gleicher Stelle eingebracht werden. - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen (vor Beginn der Bauarbeiten ortsfeste Schutzzäune um ggf. betroffene Bäume anbringen, Boden im Wurzelbereich von Gehölzen nicht Befahren oder durch Materialablagerungen verdichten, ggf. Einsatz von Schutzvlies / Stahlplatte, freigelegtes Wurzelwerk mit Frostschutzmatten abdecken und bei Trockenheit bewässern, kein Bodenauftrag oder –abtrag im Wurzelbereich). - Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind die Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03 – 30.09.) zulässig (vgl. § 39 BNatSchG). Diese Maßnahme wird als Hinweise mit in den Plan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden. - In der Bauphase sind keine erheblichen Auswirkungen unter Berücksichtigung der Nebenbestimmungen auf das Schutzgut zu erwarten. - Kulturgeschichtliche Bodenfunde, die während der Erdarbeiten freigelegt werden, sind der unteren Denkmalbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Tab. 5: Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der festgestellten erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in der Betriebsphase

Betriebsphase	
Vermeidung / Verringerung	- Das anfallende Niederschlags- und Abwasser wird durch die bestehende Entwässerung abgeführt. Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen kommt.

Ausgleich	- 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 vom Verursacher auszugleichen ist.
-----------	---

11.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten sowie wesentliche Gründe für die ausgewählte Planung

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten stehen für die Bauinteressen der Grundstückseigentümer nicht zur Verfügung.

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

Die zulässigen Nutzungen lassen keine schwereren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

11.7 Zusätzliche Angaben

11.7.1 Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des ökologischen Zustands im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld. Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden ggf. im Rahmen von faunistischen Bestandsaufnahmen / externen Gutachten erforderlich und können diesen im Detail entnommen werden. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

11.7.2 Monitoring

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

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

Unbenommen hiervon ist die regelmäßige Überprüfung im Rahmen der laufenden Fortschreibung des Flächennutzungsplans.

11.8 Zusammenfassung

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist eine Nachverdichtung der Siedlung „Alte Heide“ durch ergänzende rückwärtige Wohnbebauung planungsrechtlich vorzubereiten.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand vom Ortsteil Seppenrade und unterliegt derzeit der Wohn- und Gartennutzung. Das Umfeld des Plangebietes wird im Norden von Wohnhäusern und im Weiteren durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald geprägt. Schutzgebietsausweisungen liegen für das Plangebiet nicht vor. Die ökologischen Strukturen sind von niedriger bis mittlerer Wertigkeit. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Im Ergebnis verbleiben bau- sowie betriebsbedingt keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der zu prüfenden Schutzgüter.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG sind die Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03 – 30.09.) zulässig (vgl. § 39 BNatSchG).

Diese Maßnahme wird als Hinweise mit auf den Plan aufgenommen. Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Hinsichtlich räumlicher und inhaltlicher anderweitiger Planungsmöglichkeiten bestehen keine Planungsalternativen, mit denen die Ziele des Bebauungsplanes in gleicher Weise erreicht werden können oder die Vorteile aufweisen.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Der mit der Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartende ökologische Eingriff in Natur und Landschaft ist über ein anerkanntes Ökoko-Konto auszugleichen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann stadial nach Grundstückszuschnitten erfolgen; spätestens aber mit Beginn der eingriffsrelevanten Einzelmaßnahme.

11.9 Referenzliste der Quellen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geänderte Fassung vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: www.gis6.nrw.de/osirisweb.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2017): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2015): Unzerschnittene verkehrsarme Räume in Nordrhein-Westfalen. Fachkataster. Online unter: <http://uzvr.naturschutzinformationen.nrw.de/uzvr/de/karte>.

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.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Lüdinghausen
Coesfeld, im März 2019

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach Durchführung der vorliegenden Planung (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein externer Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Der Eingriff wird gem. § 135c BauGB den verursachenden Grundstücken zugeordnet.

Für Bereiche in denen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes kein Eingriff vorbereitet wird, erfolgt keine Bilanzierung (s. Bestandsplan). Dies betrifft den Bereich der Außenbereichssatzung „Alte Heide“ sowie die Gartenbereiche der bestehenden Wohnhäuser, welche diesen Wohnhäusern nach Umsetzung der Planung zugeordnet bleiben.

Der mit der Umsetzung des Bebauungsplan zu erwartende ökologische Eingriff in Natur und Landschaft ist über ein anerkanntes Ökoko-Konto auszugleichen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann stadial nach Grundstückszuschnitten erfolgen; spätestens aber mit Beginn der eingriffsrelevanten Einzelmaßnahme.

* Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW und Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Arbeitshilfe für die Bauleitplanung. Düsseldorf.

Tab.1: Ausgangszustand des Eingriffsbereiches (potenzielle neue Grundstücke)

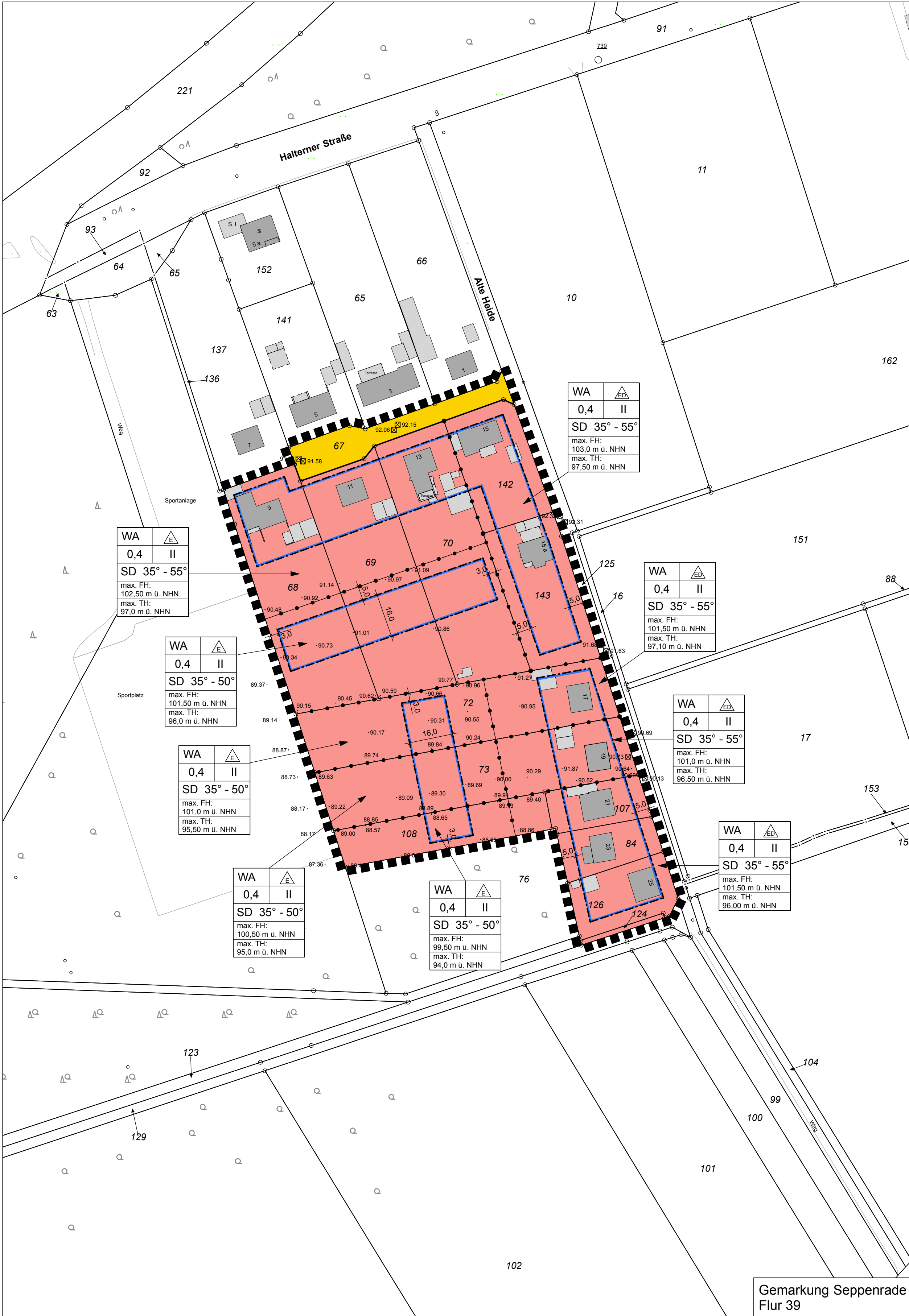
Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Grundstück 68 neu	1.152				4.774
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.110	4	1,00	4	4.440
8.1 Hecken, Gebüsche, Sträucher	2	7	1,00	7	14
8.2 Einzelbäume, Baumgruppen	40	8	1,00	8	320
Grundstück 69 neu	1.250				6.890
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	760	4	1,00	4	3.040
8.1 Hecken, Gebüsche, Sträucher	70	7	1,00	7	490
8.2 Einzelbäume, Baumgruppen	420	8	1,00	8	3.360
Grundstück 70 neu	1.281				7.547
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	635	4	1,00	4	2.540
8.1 Hecken, Gebüsche, Sträucher	161	7	1,00	7	1.127
8.2 Einzelbäume, Baumgruppen	485	8	1,00	8	3.880
Grundstück 72 neu	1.522				7.349
1.1 versiegelte Flächen	39	0	1,00	0	0
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.120	4	1,00	4	4.480
8.1 Hecken, Gebüsche, Sträucher	35	7	1,00	7	245
8.2 Einzelbäume, Baumgruppen	328	8	1,00	8	2.624
Grundstück 73 neu	1.452				7.181
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.100	4	1,00	4	4.400
8.1 Hecken, Gebüsche, Sträucher	35	7	1,00	7	245
8.2 Einzelbäume, Baumgruppen	317	8	1,00	8	2.536
Grundstück 108 neu	885				4.600
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	620	4	1,00	4	2.480
8.2 Einzelbäume, Baumgruppen	265	8	1,00	8	2.120
Summe Gesamt	7.542				38.341

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrektur- faktor	Gesamtwert	Einzel- flächenwert
Grundstück 68 neu, Wohnbaufläche (GRZ 0,4 mit Überschreitung auf 0,6)	1.152				1.843
1.1 Versiegelte Fläche	691	0	1,00	0	0
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	461	4	1,00	4	1.843
Grundstück 69 neu, Wohnbaufläche (GRZ 0,4 mit Überschreitung auf 0,6)	1.250				2.000
1.1 Versiegelte Fläche	750	0	1,00	0	0
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	500	4	1,00	4	2.000
Grundstück 70 neu, Wohnbaufläche (GRZ 0,4 mit Überschreitung auf 0,6)	1.281				2.050
1.1 Versiegelte Fläche	769	0	1,00	0	0
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	512	4	1,00	4	2.050
Grundstück 72 neu, Wohnbaufläche (GRZ 0,4 mit Überschreitung auf 0,6)	1.522				2.435
1.1 Versiegelte Fläche	913	0	1,00	0	0
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	609	4	1,00	4	2.435
Grundstück 73 neu, Wohnbaufläche (GRZ 0,4 mit Überschreitung auf 0,6)	1.452				2.323
1.1 Versiegelte Fläche	871	0	1,00	0	0
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	581	4	1,00	4	2.323
Grundstück 108 neu, Wohnbaufläche (GRZ 0,4 mit Überschreitung auf 0,6)	885				1.416
1.1 Versiegelte Fläche	531	0	1,00	0	0
4.2 Zier- und Nutzgarten, strukturreich	354	4	1,00	4	1.416
Summe Gesamt	7.542				12.067

Tab.3: Gesamtbilanz

	Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)		
	Planung	Bestand	Differenz
Grundstück 68 neu	1.843	4.774	-2.931
Grundstück 69 neu	2.000	6.890	-4.890
Grundstück 70 neu	2.050	7.547	-5.497
Grundstück 72 neu	2.435	7.349	-4.914
Grundstück 73 neu	2.323	7.181	-4.858
Grundstück 108 neu	1.416	4.600	-3.184
Summe Gesamt	12.067	38.341	-26.274



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2
TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

E Nur Einzelhäuser zulässig
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer
(88,45) Geländehöhen in m ü. NHN
90,13 Kanaldeckelhöhen

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

SD Satteldach
35 - 55 ° Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
Allgemeines Wohngebiet
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes in m über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe kann ausnahmsweise für untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers um bis zu 0,75 m zugelassen werden.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

GESTALTUNGSSATZUNG

- AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes sowie graues Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
- DACHFORM / DACHNEIGUNG
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen und -neigungen zulässig. Diese gelten nicht für Dächer von Garagen, Carports, Nebenanlagen, Gärten und Nebenrste. Eine Überschreitung der festgesetzten Dachneigung kann ausnahmsweise für untergeordnete Teile des Hauptbaukörpers zugelassen werden.
- DACHEINDECKUNG
Die Dächer sind mit nicht glänzenden roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind für ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) zulässig.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL -Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Lüdinghausen und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- KAMPFMITTEL
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Gehölzfällungen/ -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nur zwischen dem 01.10. - 29.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme ist möglich, sofern eine artenschutzrechtliche Betroffenheit durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann.
- EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Stadt Lüdinghausen im Fachbereich 3: Planen und Bauen, Borg 2, 59348 Lüdinghausen eingesehen werden.
- BERGBAU
Da das Plangebiet künftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen kann, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
- AUSGLEICHSMASNAHMEN
Der mit der Umsetzung des Bebauungsplan zu erwartende ökologische Eingriff in Natur und Landschaft ist über ein anerkanntes Ökokonto auszugleichen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich kann stadial nach Grundstückszuschnitten erfolgen; spätestens aber mit Beginn der eingriffrelevanten Einzelmaßnahme.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: _____.
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den _____.

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am _____. gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____. ortsüblich bekannt gemacht worden.
, den _____.
Bürgermeister Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am _____. gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
, den _____.
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____. bis _____. einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
, den _____.
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am _____. gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
, den _____.
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____. bis _____. einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
, den _____.
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Lüdinghausen hat am _____. gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit aus gefertigt.
, den _____.
Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am _____. ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
, den _____.
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

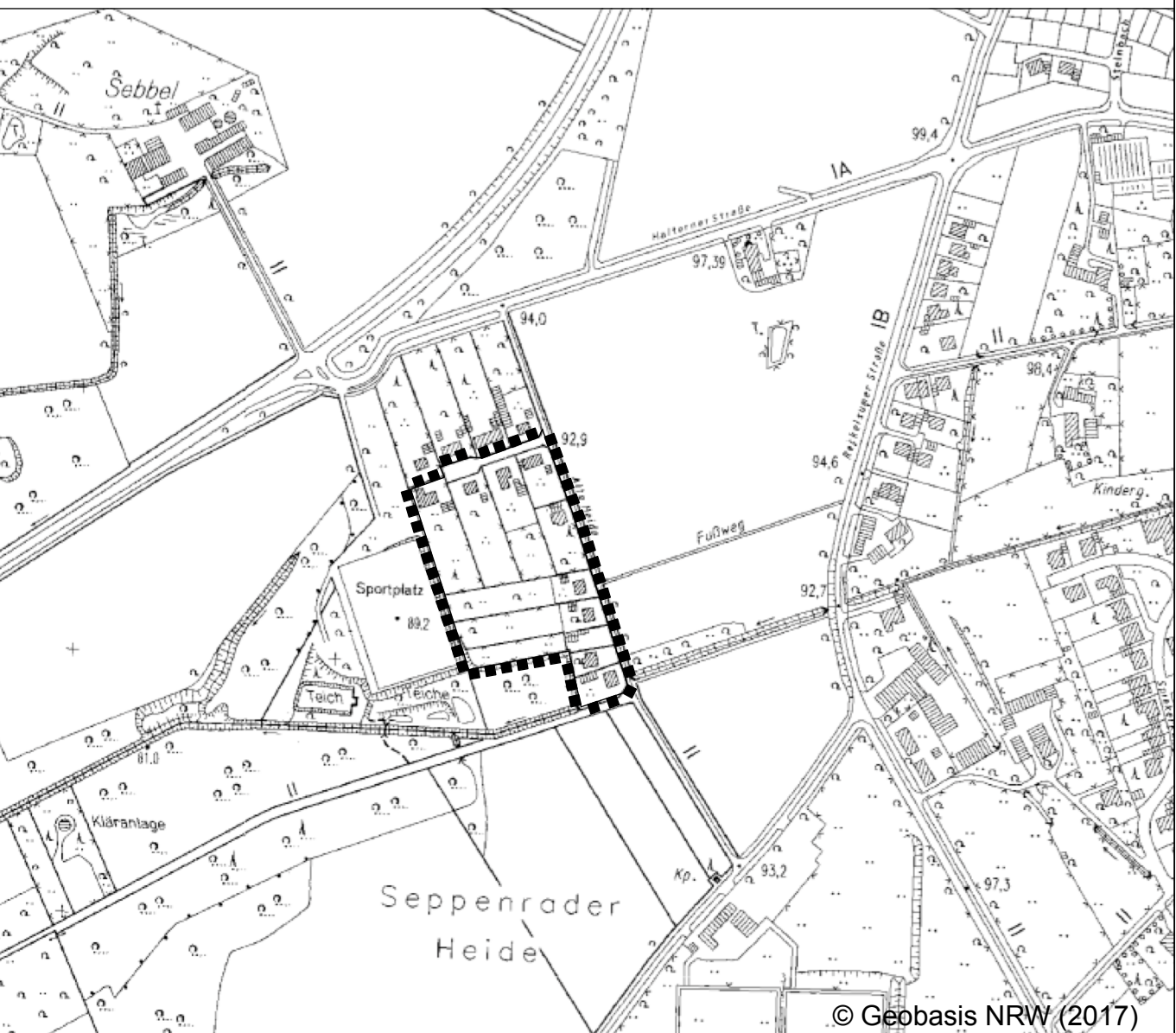
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT LÜDINGHAUSEN

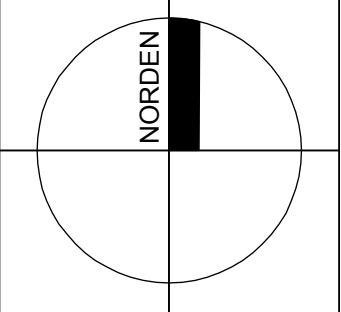
BEBAUUNGSPLAN

„ALTE-HEIDE-WEST“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	04.12.2018		
PL ^{GR}	50 x 90		
BEARB.	Bo./Vi.	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	WOLTERS PARTNER	



Architekten & Stadtplaner GmbH
Dampfer Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 6088
info@wolterspartner.de