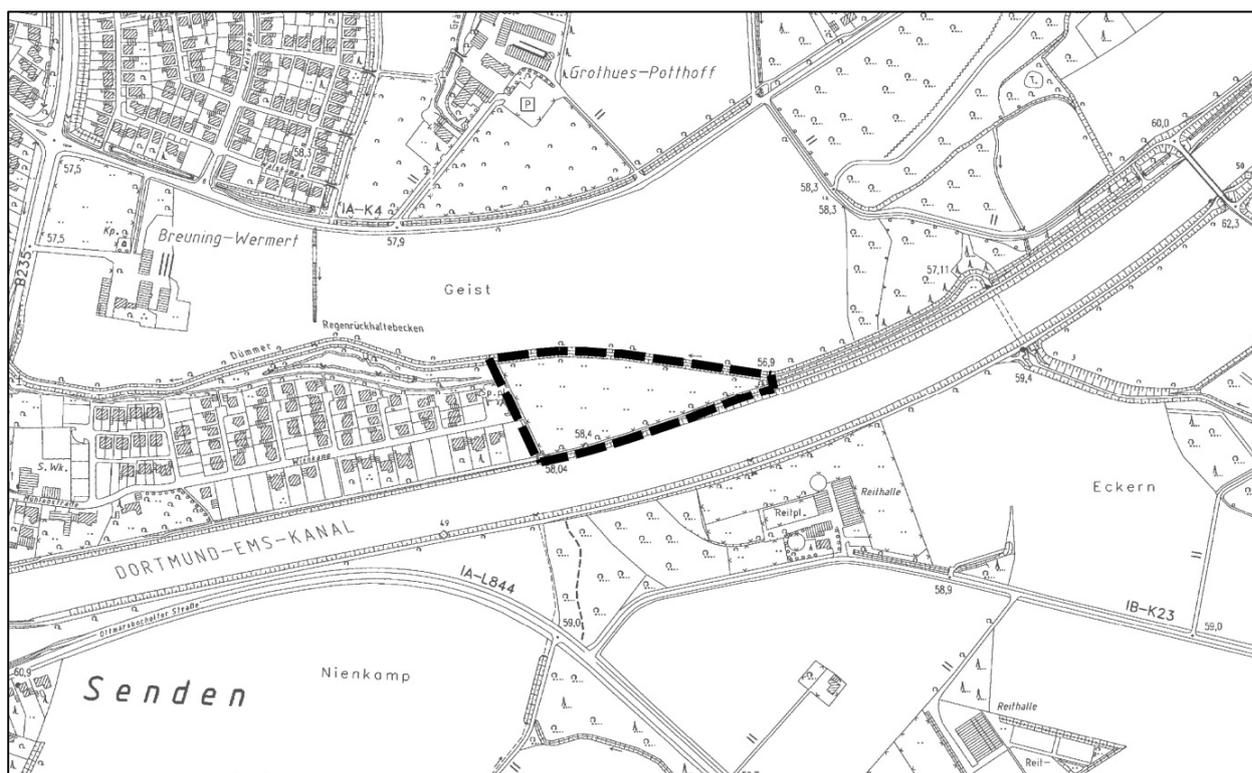




## Flächennutzungsplan 19. Änderung „Erweiterung Wienkamp“



## Begründung

### Verfahrensstand: Entwurf

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

<b>1</b>	<b>Änderungsgebiet und Vorbemerkungen .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung, Standortwahl .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Situationsbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Darstellung der Nutzung .....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Belange der Umwelt.....</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Verkehr .....</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Niederschlagswasserentsorgung.....</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Denkmalschutz und Denkmalpflege.....</b>	<b>12</b>
<b>11</b>	<b>Hochwasserschutz .....</b>	<b>12</b>
<b>12</b>	<b>Klimaschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>13</b>	<b>Bodenschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>14</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>14</b>
<b>15</b>	<b>Anhang .....</b>	<b>16</b>
	Zurzeit rechtsverbindliche Darstellung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab .....	16
	Darstellung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab.....	17
	Legende zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes .....	18

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Regionalplan Münsterland (24.10.2018) - Ausschnitt, ohne Maßstab .....	4
Abbildung 2: Luftbild, Quelle: Google Maps (14.09.2018), ohne Maßstab.....	6
Abbildung 3: Ursprüngliche Konzeption einer Anbindung der Baustraße an die K4 .....	10
Abbildung 4: Aktuelle und vertraglich gesicherte Konzeption zur Anbindung einer Baustraße an die K4 .....	11

### Teil B: Umweltbericht (separat)

## Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes („Erweiterung Wienkamp“)

---

**Ortsteil:** Senden  
**Plangebiet:** Südlich des Dümmer, nördlich des Dortmund-Ems-Kanales, östlich der Siedlung Wienkamp

---

**Verfahrensstand:** **Entwurf** - Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

---

### 1 Änderungsgebiet und Vorbemerkungen

Der 1,97 ha große räumliche Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt in der Gemarkung Senden, Flur 15 und umfasst die Flurstücke 23 tlw., 27 und 2243 tlw.. Der Geltungsbereich stellt eine Erweiterung der im Bereich der bestehenden Wohnsiedlung Wienkamp vorhandenen Darstellung von Wohnbauflächen dar und wird im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt.

Die Begründung ist gemäß § 5 (5) BauGB beigefügt. Sie ist unterteilt in:

Teil A: Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung

Teil B: Umweltbericht (separat), öKon GmbH, Münster, 09/2019

### 2 Anlass und Ziele der Planung, Standortwahl

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wienkamp“ ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Senden in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen bzw. als Baulücken. Aktuell gibt es eine Interessentenliste für Senden mit über 950 Interessierten (Stand 01.08.2019).

Die Ausweisung an Siedlungsflächen im Ortsteil Senden hat in den letzten Jahren stagniert. Im Ortsteil Senden wurde 2011 der Bebauungsplan „Buskamp“ mit einem Wohnbauflächenpotenzial von ca. 120 Grundstücken auf einer Fläche von insgesamt 9 ha aufgestellt. Dieses Baugebiet ist mittlerweile vollständig bebaut. Im Ortsteil Senden hat seit dieser Zeit keine weitere „größere“ Baulandausweisung stattgefunden.

Nach § 1a (2) Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden und dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten einer Innenentwicklung mit Blick auf vorhandene Nachverdichtungspotenziale zugrunde gelegt werden.

Die Gemeinde Senden hat in den letzten Jahren versucht, die Nachfrage nach Wohnbauflächen durch eine verstärkte Innenentwicklung zu decken. Vor dem Hintergrund des in § 1a BauGB normierten Vorrangs der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich wurden die Möglichkeiten der Innenentwicklung für alle Ortsteile intensiv untersucht. Zur Ermittlung möglicher Flächenpotenziale für die Innenverdichtung wurde daher im Jahr 2014 eine Potenzialflächenanalyse für das Gemeindegebiet erarbeitet (Drees & Huesmann - „Potenzialflächen der baulichen Entwicklung sowie Nachverdichtung in den Innenbereichen der Gemeinde Senden“). Die Studie kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Es bleibt ein sehr geringes Innenentwicklungspotenzial mit einer realistischen Chance auf Aktivierung übrig.
- Aufgrund der gut und zeitlich kompakt entwickelten Baugebiete in Senden sind nennenswerte Potenziale bei den Baulücken und der Hinterlandbebauung kaum vorhanden.
- In der ortsteilbezogenen Betrachtung wird deutlich, dass der Hauptort Senden als planerischer Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde nur relativ geringe Entwicklungspotenziale im Innen- und Außenbereich besitzt.

Vor diesem Hintergrund ist in nachvollziehbarer Weise auch der Umfang der Innenentwicklungsprojekte der letzten Jahre als gering einzustufen. Im Ortsteil Senden entstand eine Wohnanlage am Kanal und wurde der Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses an der Bakenstraße (Fläche 0,3 ha, 18 Wohneinheiten) realisiert. Ansonsten gab und gibt es im Ortsteil Senden privat initiierte Projekte (Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten direkt am Busbahnhof, Abriss und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Herrenstraße, Abriss einer Gaststätte und Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern an der Bulderner Straße und Abriss einer Gaststätte / Hotel und Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten an der Münsterstraße).

Im Innenbereich des Ortsteils Senden verfügt die Gemeinde nur über wenige kleinteilige Flächen. Demnächst erfolgt Bebauung eines ungenutzten gemeindlichen Sportplatzes mit einem Alten- und Pflegeheim und ca. 45 Mietwohnungen (Fläche 1,2 ha). Auf einer Grünfläche sollen in Kürze drei Mehrfamilienhäuser mit je 8 Wohneinheiten entstehen (Fläche 0,35 ha). Die Gemeinde Senden verfolgt damit nachweislich das Ziel einer Nachverdichtung gemeindeeigener bzw. verfügbarer Flächen. Es bleibt jedoch zu konstatieren, dass der bestehende Bedarf an Wohnbauflächen nicht durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu decken ist.

Der geltende Regionalplan weist für den Ortsteil Senden drei Flächenpotenziale auf:

1. Huxburg: ca. 20 ha Flächengröße  
Hierbei handelt es sich um die hier in Rede stehende Fläche. Die Gemeinde ist bereits Flächeneigentümerin einzelner Teilflächen, Gespräche mit den übrigen Privateigentümern laufen und entwickeln sich zielführend.
2. Wermert: ca. 10 ha Flächengröße  
Die Fläche liegt östlich der B 235, südlich befindet sich der Wienkamp. Kürzlich geführte Gespräche über eine Veräußerung oder eine Entwicklung der privaten Flächen verliefen ergebnislos. Der Eigentümer ist mittelfristig nicht an einer Flächenentwicklung interessiert.
3. Erweiterung Wienkamp: ca. 1,5 ha Flächengröße  
Die Fläche liegt nördlich des Dortmund-Ems-Kanales zwischen dem Kanal und dem Dümmer. Die Flächen befinden sich in Privateigentum und sollen auf Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes von einem privaten Projektentwickler entwickelt werden.

Um im Nahbereich des Siedlungsschwerpunktes Wohnbauland entwickeln zu können, ist neben der wohnbaulichen Entwicklung des Baugebietes „Huxburg“ die hier in Rede stehende Planung zur Erweiterung der Wohnsiedlung „Wienkamp“ in östliche Richtung geplant. Die Planung stellt die konsequente Fortsetzung der Wohnbaulandentwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes dar.

Für das zu erweiternde Siedlungsgebiet „Wienkamp“ ist der entsprechende Bebauungsplan 2003 rechtskräftig geworden. Bereits im Zusammenhang mit der damaligen Bauleitplanung sind konzeptionelle Überlegungen für eine Erweiterung des Gebietes im Sinne einer Arrondierung zwischen dem Dümmer und dem Dortmund-Ems-Kanal erfolgt. Die Planung konnte für diese Erweiterung jedoch zu der Zeit nicht umgesetzt werden, da die hierfür erforderliche

Darstellung eines allgemeinen Siedlungsbereiches im damaligen Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan fehlte. Der 2013 neu aufgestellte Regionalplan Münsterland stellt den Vorhabenbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar, sodass die Planung zur Weiterentwicklung der Wohnsiedlung „Wienkamp“ nach Osten nun wieder aufgenommen werden soll, da die Entwicklung der Erweiterung des Baugebietes eine städtebaulich sinnvolle Möglichkeit zur Entwicklung innerstädtischen Wohnens ist.

Um die planungsrechtliche Zulässigkeit für die geplante Wohnbebauung zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB notwendig, der wiederum vor dem Hintergrund der aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht i.S.d. § 8 (2) BauGB aus diesem entwickelt werden kann. Die 19. Flächennutzungsplanänderung soll parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wienkamp“ durchgeführt werden und auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzung für die Erweiterung des Wohngebietes schaffen.

### 3 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der beiden parallelen Bauleitplanverfahren wurde am 24.11.2011 vom Gemeindeentwicklungsausschuss gefasst. Auf Grundlage eines früheren Entwurfes des Projektentwicklers wurde vom 29.06.2012 bis zum 24.08.2012 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen wurden bislang nicht abgewogen, da der Gemeindeentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 17.01.2013 beschlossen hatte, diesen Entwurf nicht weiter zu verfolgen. Mittlerweile liegen neue Planungen für eine dortige Bebauung vor, so dass eine Abwägung der Stellungnahmen aus 2012 hinfällig geworden ist.

In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 29.06.2017 wurde beschlossen, auf Basis der darin vorgestellten Entwurfsvariante A (14 Grundstücke für Einzel- und Doppelhäuser (1 - 2 Wohneinheiten) und zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser) die Verfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Senden und zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wienkamp“ wieder aufzunehmen. In der Sitzung des Gemeindeentwicklungsausschusses am 19.09.2018 wurde beschlossen, auf Grundlage des neuen Vorentwurfes des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung eine neue frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen. Diese frühzeitigen Beteiligungen erfolgten im Zeitraum vom 19.11.2018 bis einschließlich 21.12.2018 parallel. Zusätzlich wurde am 10.12.2018 im Rathaus der Gemeinde Senden eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung zum Flächennutzungsplanänderungs- und Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Veranstaltung wurde von über 100 Einwohner/innen besucht und der Ablauf von der Gemeinde Senden protokolliert. Das Protokoll wurde der Öffentlichkeit über die Website der Gemeinde Senden zugänglich gemacht.

Im anstehenden Verfahrensschritt soll die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gem. § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgen.

### 4 Übergeordnete Planungen

#### Regionalplan

Bauleitpläne sind gemäß § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland (Stand: 24.10.2018) stellt den Änderungsbereich als allgemeinen Siedlungsbereich dar (siehe nachstehende Abbildung 1). Trotz der direkten Lage zum Gewässer ist regionalplanerisch kein Überschwemmungsbereich festgelegt. Damit ist die Fläche aus raumordnerischer Sicht für eine Siedlungsentwicklung grundsätzlich geeignet. Zu-

dem sind für die Planänderung die nachstehend genannten Ziele des Regionalplanes Münsterland bzw. des Landesentwicklungsplanes NRW relevant:

1. Ziel 1.1 Regionalplan Münsterland, Grundsatz 6.1-6 LEP NRW  
Das raumordnerische Ziel bzw. der Grundsatz besagen, dass eine Innenentwicklung grundsätzlich Vorrang vor Außenentwicklung hat.
2. Ziel 3.2 Regionalplan Münsterland, Grundsatz 6.1-1 LEP NRW  
Das raumordnerische Ziel bzw. der Grundsatz besagen, dass die gemeindliche Siedlungsentwicklung flächensparend und bedarfsgerecht erfolgen muss.
3. Ziel 3.3 Regionalplan Münsterland  
Das raumordnerische Ziel besagt, dass die gemeindliche Siedlungsentwicklung vorrangig über eine Entwicklung von in Flächennutzungsplänen vorhandenen Flächenreserven erfolgen soll.

Mit den Ausführungen in Kap. 2 wird die Erfüllung der vorstehenden Ziele und Grundsätze dargelegt.

Die Bezirksregierung Münster - Dezernat 32 Regionalplanung - hat in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 29.01.2019 mitgeteilt, dass der geplanten 19. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht somit den Darstellungen des Regionalplanes und erfüllt folglich das Anpassungsgebot nach § 1 (4) BauGB.

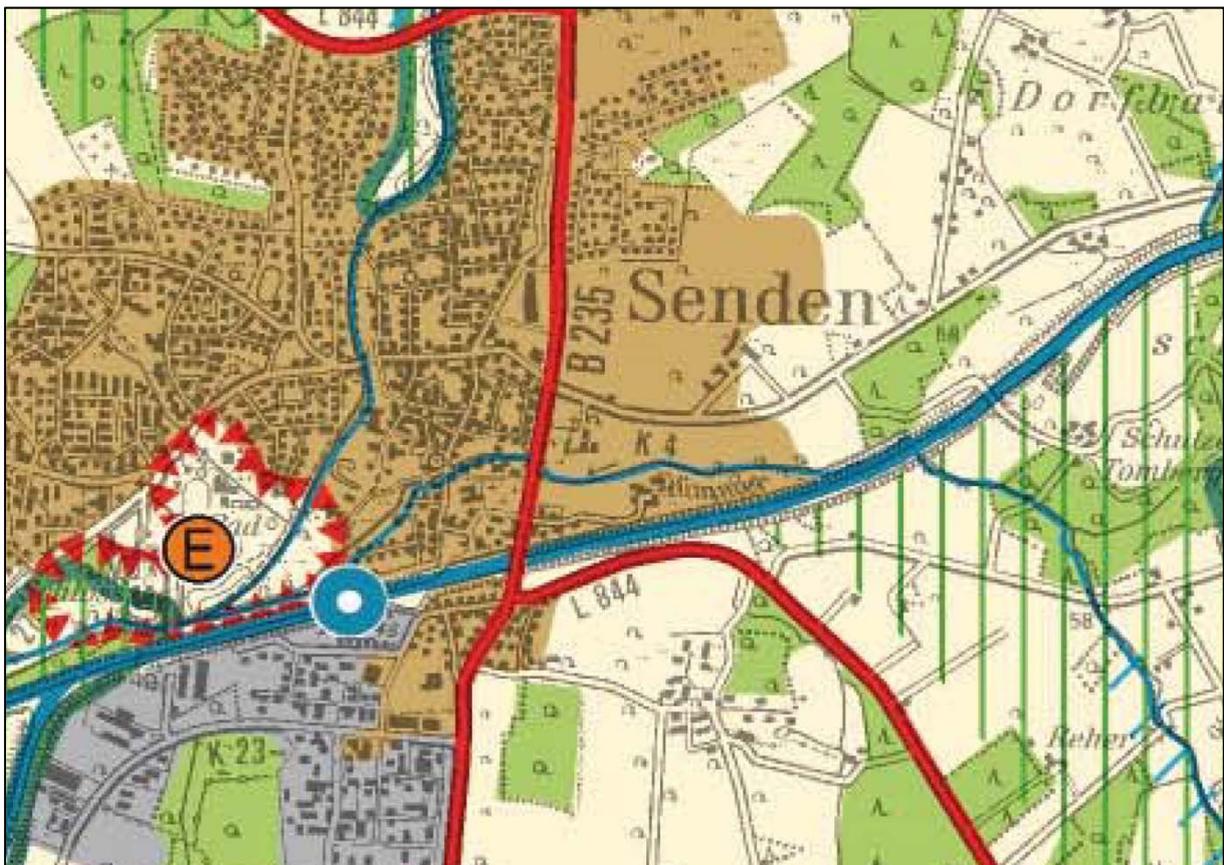


Abbildung 1: Regionalplan Münsterland (24.10.2018) - Ausschnitt, ohne Maßstab

## Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes „Davensberg-Senden“ des Kreises Coesfeld vom 28.09.2016. In der Festsetzungskarte sind für den Geltungsbereich und für das nähere Umfeld keine besonders geschützten Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 23, 26, 28 und 29 BNatSchG dargestellt.

Für den Änderungsbereich ist das Entwicklungsziel „Erhaltung und Entwicklung der vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. In der Entwicklungskarte wird das Entwicklungsziel 1.1.2 „Erhaltung und Entwicklung der vielfältig ausgestatteten Landschaft“ dargestellt. Dem nördlich angrenzenden Fließgewässer „Rinnbach / Dümmer“ ist das Entwicklungsziel 1.4.04 „Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Gewässer und ihrer Niederungen“ zugeordnet. Zudem ist der Geltungsbereich nachrichtlich als Verbindungsfläche des landesweiten Biotopverbundsystems gekennzeichnet.

Wird mit einem Flächennutzungsplan (hier: 19. Änderung des Flächennutzungsplanes) in den Geltungsbereich eines Landschaftsplanes eingegriffen, so treten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des entsprechenden Bebauungsplanes (hier: Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“, Aufstellung im Parallelverfahren gem. § 8 (2) BauGB) mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplanes gem. § 20 (4) LG NRW außer Kraft, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren diesem Flächennutzungsplan nicht widersprochen hat. Hierzu zählen auch die Darstellung der Entwicklungsziele und der Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Dies ist im Rahmen der Bauleitplanverfahren mit dem Kreis Coesfeld als Träger der Landschaftsplanung abzustimmen.

## **5 Situationsbeschreibung**

Der Änderungsbereich wird zurzeit ackerbaulich genutzt. Die Kontur des Gebietes zeigt sich als nach Osten spitz zulaufende Fläche, die durch das Baugebiet „Wienkamp“ mit dem dortigen Wendebereich und der Randbebauung sowie einem Kinderspielplatz im Westen, dem Niederungsgebiet des „Dümmer“ im Norden und dem Dortmund-Ems-Kanal im Süden begrenzt wird.

Erhaltenswerte Grünstrukturen sind im Bereich der landwirtschaftlichen Restflächen des Plangebietes nicht vorhanden. Das Landschaftsbild wird in seiner Wirkung jedoch maßgeblich geprägt durch Bewuchskonzentrationen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und im Süden entlang des Dortmund-Ems-Kanales durch eine kanalbezogene Reihe großkroniger Bäume eingefasst.

Das Plangebiet ist durch das westlich angrenzende Baugebiet „Wienkamp“ und den an der Südseite des Gebietes verlaufenden, den Kanal begleitenden Fuß- / Radweg geprägt.

Das Baugebiet „Wienkamp“ ist durch die als Tempo-30-Zone ausgebaute Wohnstraße „Wienkamp“ (im weiteren Verlauf östliche „Mühlenstraße“) an die westlich gelegene B 235 angebunden. Von der Straße „Wienkamp“ zweigen nach Norden Anliegerstraßen ab, die jeweils in Wendehämmern enden. Die Bebauung besteht im Bereich der im Bebauungsplan „Wienkamp“ als „Allgemeine Wohngebiete“ gem. § 4 BauNVO festgesetzten Bauflächen aus Einzel- und Doppelhäusern als ein- und zweigeschossige Gebäude. Die Gebäudehöhen liegen zwischen 9,50 m und 11,00 m.

Zwischen dem Dortmund-Ems-Kanal im Süden und der Straße „Wienkamp“ im Norden befinden sich großparzellierte Grundstücke mit rd. 950 m<sup>2</sup> - rd. 1.150 m<sup>2</sup> Größe (18 Baugrundstücke), während nördlich der Straße „Wienkamp“ Grundstücksgrößen von rd. 400 m<sup>2</sup> - 550 m<sup>2</sup> vorzufinden sind (rd. 80 Baugrundstücke).

Im Osten des Baugebietes im Bereich des Wendebereiches liegt ein Kinderspielplatz mit einer Größe von rd. 700 m<sup>2</sup>. Zwischen dem Wendebereich und dem Fuß- / Radweg entlang

des Dortmund-Ems-Kanales besteht eine Wegeverbindung. Zudem besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung am Dümmer entlang zur B 235, die sehr gut genutzt wird.



Abbildung 2: Luftbild, Quelle: Google Maps (14.09.2018), ohne Maßstab

## 6 Darstellung der Nutzung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Senden stellt den Geltungsbereich als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Entlang des Dortmund-Ems-Kanales ist ein 50 m breiter Streifen entlang des Kanales überlagert als „anbaufreier Streifen Dortmund-Ems-Kanal“ dargestellt. Die beabsichtigte Bebauung steht dieser Darstellung nicht entgegen. Bereits westlich des Plangebietes bzw. auf der Südseite des Kanales sind in jüngster Vergangenheit Gebäude innerhalb des Streifens errichtet worden. Darüber hinaus ist im Flächennutzungsplan entlang des Verlaufes des Dümmers ein Überschwemmungsgebiet dargestellt, das in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hineinragt.

Um die geplante Siedlungsflächenerweiterung nach Osten vornehmen zu können, ist eine Änderung der Darstellung landwirtschaftlicher Flächen zugunsten von Wohnbauflächen und Grünflächen erforderlich. Abbildungen zur aktuellen und künftig geplanten Darstellung sind im Anhang dieser Begründung einzusehen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung des Überschwemmungsgebietes an die aktuelle Datenlage der Bezirksregierung (Hochwassergefahrenkarten „Steuer-System“, Februar 2016) angepasst.

Die beabsichtigte Änderung der Darstellung hat folgende Größenordnung:

Art der Bodennutzung gem. Flächennutzungsplan	Bisher	Künftig
Flächen für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Ziffer 9a BauGB	1,97 ha	-----
Wohnbauflächen gem. § 5 (2) Ziffer 1 BauGB	-----	1,45 ha
Grünflächen gem. § 5 (2) Ziffer 5 BauGB	-----	0,52 ha
Gesamt	1,97 ha	1,97 ha

## 7 Belange der Umwelt

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes / der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im **Umweltbericht - separater Teil B der Begründung** (öKon GmbH, Münster, 09/2019). Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben. Als Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden schutzgutbezogen genannt:

### Schutzgut Mensch

Zur Verbesserung der Verkehrsqualität und im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist eine Signalisierung des Knotenpunktes B 235 / Mühlenstraße erforderlich. Die Erforderlichkeit der Signalisierung des Knotenpunktes wird jedoch nicht durch die Erweiterung des Baugebietes Wienkamp ausgelöst, sondern besteht in der Bestandssituation bereits. Ein Regelungserfordernis im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht (siehe auch Kap. 10.3).

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande des Sendener Siedlungsbereiches sind Überschreitungen des Geruchs-Immissionswertes für allgemeine Wohngebiete nach der Geruchsimmisionsrichtlinie zu erwarten. Daher werden die Wohngebietsflächen im gemäß § 8 (3) BauGB parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“ als „Übergangsbereich vom Außenbereich zur geschlossenen Wohnbebauung mit Geruchsimmisionswerten von IW 10 - 15 % gemäß Geruchsimmisionsrichtlinie“ gekennzeichnet.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Inanspruchnahme der Flächen und ihrer Biotopfunktion wird zum Entwurf des gemäß § 8 (3) BauGB parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Erweiterung Wienkamp“ im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung gemäß der numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW berücksichtigt und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Durch die textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes „Erweiterung Wienkamp“ wird sichergestellt, dass die knapp südlich außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Baumreihe nicht durch die Realisierung des Baugebietes gefährdet wird.

Hinsichtlich der Belange des Artenschutzes ist nicht zu erwarten, dass durch die Planung eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG ausgelöst wird. Um artenschutzrechtliche Konflikte sicher auszuschließen, sind folgende Vermeidungs- Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen notwendig:

- Erhalt lichtarmer Dunkelräume

Die Sicherstellung dieser Maßnahme erfolgt im gemäß § 8 (3) BauGB parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“.

#### Schutzgut Fläche und Boden

Die Vorhabenplanung führt anlagebedingt zu einer dauerhaften Inanspruchnahme von bislang teilweise unversiegeltem Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen verloren. Schutzwürdige Böden sind von der Planung nicht betroffen, sodass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht. Die allgemeinen Bodenfunktionen werden durch die naturschutzrechtliche Kompensation (Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im gemäß § 8 (3) BauGB parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“) mit ausgeglichen.

Um im Zusammenhang mit der Bauausführung negative Auswirkungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht (Kap. 2.4.3) mit Bezug auf die einschlägigen DIN-Normen Maßnahmen benannt, die auf Ebene der Bauleitplanung jedoch nicht festsetzungsrelevant sind, da sie sich an die ordnungsgemäße Durchführung von Erd- und Bauarbeiten und damit an die bauausführenden Firmen richten und dort als bekannte Normen vorausgesetzt werden.

#### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer werden durch das Vorhaben nicht überplant. Die innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereiches mit hundertjähriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>) gelegenen Flächen werden als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzt. Innerhalb des HQ<sub>100</sub>-Bereiches werden damit keine Wohnbauflächen liegen. Die im gemäß § 8 (3) BauGB parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“ festgesetzten Wohngebiete liegen teilweise innerhalb des überschwemmungsgefährdeten Bereichs mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>extrem</sub>). Aus diesem Grund werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen in Folge von Überschwemmungen festgesetzt.

### **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Der Vergleich des Ausgangszustandes und des Planzustandes des Plangebietes zeigt ein Flächenwertdefizit von 7.926 Punkten:

A: Ausgangszustand Plangebiet	39.908 Punkte
P: Planzustand Plangebiet	31.982 Punkte
G: Gesamtbilanz Plangebiet (G = P – A)	- 7.926 Punkte

Das Kompensationsdefizit wird gemäß § 9 (1a) BauGB über vertragliche Regelungen zwischen den Wirtschaftsbetriebe Coesfeld (WBC) und der Gemeinde Senden im kreiseigenen Flächenpool extern ausgeglichen. Die Zuordnungsfestsetzung wird im parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“ vorgenommen.

## 8 Verkehr

Das Baugebiet soll durch eine Verlängerung der Straße Wienkamp um rund 150 m nach Osten erschlossen werden. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die Mühlenstraße und deren Einmündung in die B 235 vorgesehen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH, Bochum, 08/2018) wurde überprüft, ob das Verkehrsaufkommen, das nach einer Realisierung der Planung zu erwarten ist, an dem derzeit vorfahrtgeregelten Knotenpunkt B 235 / Mühlenstraße leistungsfähig und mit einer akzeptablen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann. Mit einer Signalsteuerung konnte die verkehrstechnische Funktionsfähigkeit des untersuchten Knotenpunktes an der B 235 nachgewiesen werden. Dabei ist bei den weiteren Planungen u.a. eine Abstimmung der Signalsteuerung mit dem bereits signalisierten südlichen benachbarten Knotenpunkt B 235 / Ottmarsbocholter Straße (L 844) vorzunehmen. Zur Verbesserung der Verkehrsqualität, aber auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist eine Signalisierung des Knotenpunktes jedoch bereits ohne Berücksichtigung der von der Erweiterung des Baugebietes ausgelösten Neuverkehre erforderlich.

Auf Grundlage der Verkehrsuntersuchung und aus Gründen der Verkehrssicherheit plant der Landesbetrieb Straßen.NRW den vorgenannten Knotenpunkt mit einer Lichtsignalanlage auszubauen. Gleichzeitig soll das geplante Wohngebiet über den vorgenannten Kreuzungspunkt erschlossen werden. Insoweit besteht ein gemeinsames Interesse zur verkehrssicheren und leistungsfähigen Ertüchtigung des Knotenpunktes.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse wird derzeit gemeinsam von der Gemeinde Senden und dem Landesbetrieb Straßen.NRW ein Erschließungskonzept entwickelt, das eine leistungsfähige und verkehrssichere Abwicklung der zukünftigen Verkehre am betroffenen Knotenpunkt sicherstellt.

Das sonstige bestehende Straßennetz ist zur Abwicklung der nach einer Realisierung des Bauvorhabens zu erwartenden Verkehrsbelastungen ausreichend. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen auf der östlichen Mühlenstraße und der Straße „Wienkamp“ durch die Erweiterung des Wohngebiets liegen unter den in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RAS 06 angegebenen Spannweiten der üblicherweise auftretenden Belastungen.

### Baustellenverkehr

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sind in einer Vielzahl der Stellungnahmen Bedenken gegen die geplante Erschließung über die Straße Wienkamp geäußert worden. Die Kritik bezieht sich vor allem darauf, dass die Straße Wienkamp aufgrund des Ausbauquerschnittes nicht in der Lage sei, den Baustellenverkehr aufzunehmen. Zudem würde im Falle einer Abwicklung eine Vielzahl an Belastungen auf die Anwohner der Straße zukommen.

Gutachterlich wurde für die geplante Erweiterung des Wohngebietes Wienkamp nachgewiesen, dass diese sowohl verkehrstechnisch als auch immissionsschutzrechtlich unbedenklich ist. Unabhängig davon wurde die Abwicklung des Baustellenverkehrs über eine alternative Anbindung in nördliche / nordöstliche Richtung über den Dümmer an die K4 bereits frühzeitig als ideale Lösung erachtet.



Abbildung 3: Ursprüngliche Konzeption einer Anbindung der Baustraße an die K4

Eine Berücksichtigung dieser alternativen Anbindung für die Bauphase konnte jedoch im Vorentwurf des Bebauungsplanes nicht berücksichtigt werden, weil auf die dafür erforderlichen Grundstücksflächen kein eigentumsrechtlicher Zugriff bestand und zunächst auch keine Einigung in Aussicht gestellt werden konnte. Im Rahmen der bis zum Vorentwurf erfolgten planerischen Abwägung ist die Gemeinde Senden als Plangeber zudem, gestützt durch fachgutachterliche Aussagen, zu dem Schluss gekommen, dass der Baustellenverkehr über die Straße Wienkamp abgewickelt werden kann. Wenngleich der Straßenquerschnitt die Abwicklung der Bautätigkeiten aufgrund der durch Baumfelder erzeugten Engstellen und des bestehenden Straßenquerschnitts zumindest erschwert hätte, wäre das temporäre Ereignis „Baustellenverkehr“ durch geeignetes Baustellenmanagement aus verkehrsplanerischer Sicht ebenso machbar gewesen wie aus immissionsschutzrechtlicher Sicht.

In Folge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurden die Gespräche zur Realisierung einer temporären alternativen Anbindung zur Abwicklung des Bauverkehrs mit dem Ziel eines Interessenausgleichs erneut aufgenommen. Die Machbarkeit einer Querungslösung über der Dümmer mit Anbindung an den vorhandenen Weg östlich der landwirtschaftlichen Nutzflächen konnte auf Grundlage einer Vorentwurfsplanung des Tiefbau-Ingenieurbüros IBAK in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld, dem betroffenen Grundstückseigentümer und dem Vorhabenträger nachgewiesen werden. Die Abwicklung des Baustellenverkehrs über den Dümmer erfordert eine temporäre Verrohrung eines Teilstückes des Dümmers, die nach Durchführung der Bautätigkeiten entsprechend wieder zurückgebaut werden kann.

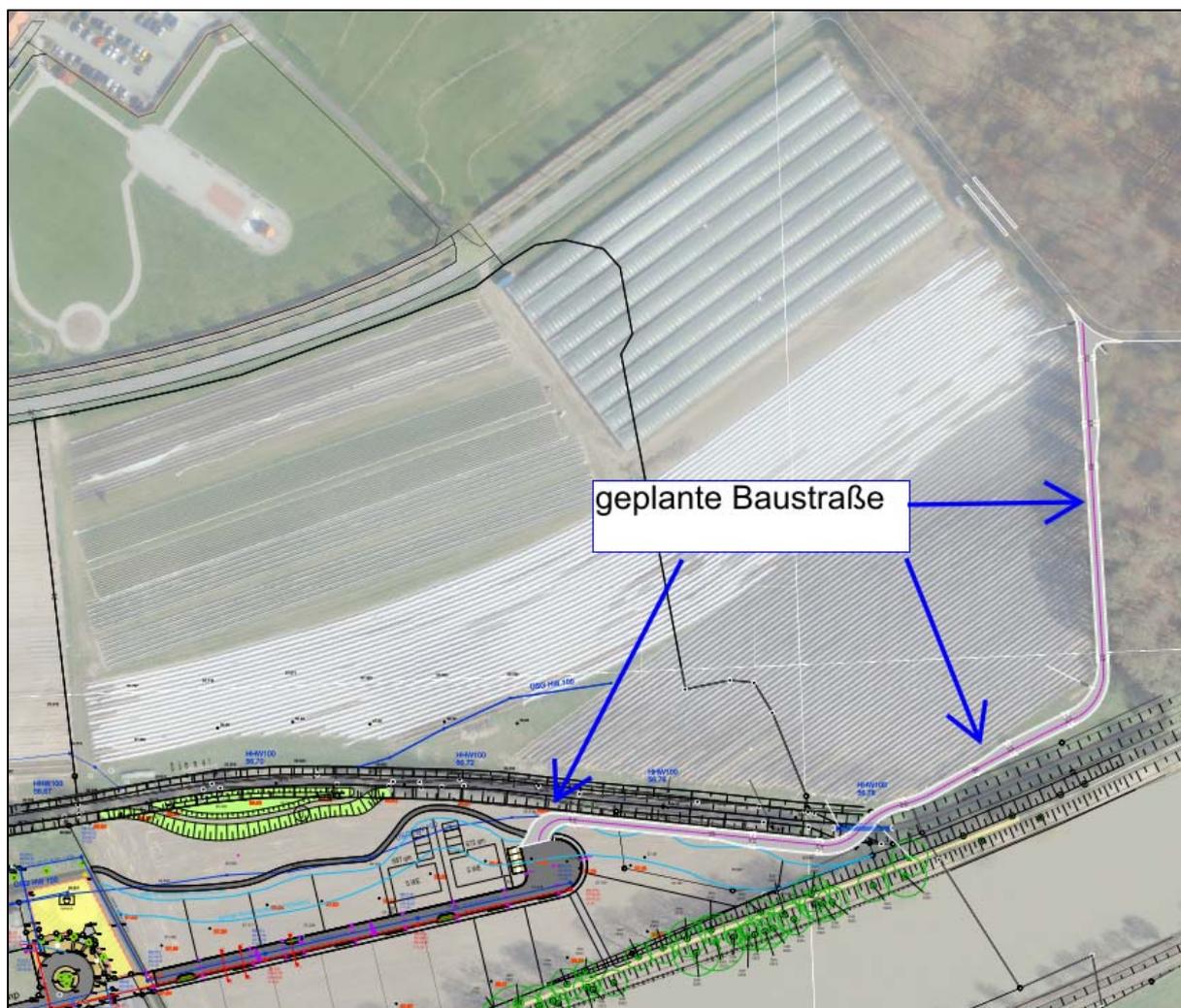


Abbildung 4: Aktuelle und vertraglich gesicherte Konzeption zur Anbindung einer Baustraße an die K4

Inzwischen liegt eine vertragliche Nutzungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Eigentümer der von der Anlage der temporären Baustraße betroffenen Flächen vor. Geplant ist, die temporäre Baustraße an der Wendeanlage der Planstraße anzubinden und zunächst entlang der Südseite des Dümmers nach Osten zu führen. Im Bereich der äußersten östlichen Spitze des Plangebietes ist zur Querung des Dümmers in Abstimmung mit der Gemeinde Senden und der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld eine Verrohrung mit Überfahrtsmöglichkeit einzurichten, die im Hochwasserfall überströmt werden kann. Im weiteren Verlauf nach Norden verläuft die Baustraße entlang der landwirtschaftlichen Nutzflächen des Flächeneigentümers und bindet schließlich über den vorhandenen Wirtschaftsweg an die K4 an. Die Planungen erfolgen durch das Tiefbau-Ingenieurbüro IBAK auf Basis der Vorgaben des Kreises Coesfeld. Die Baustraße ist nach Beendigung der Baumaßnahme vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Gemeinde und dem Flächeneigentümer zurückzubauen, die Verrohrung des Dümmers zu entfernen und der vorherige Gewässerzustand wiederherzustellen.

Die wiederholt in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit aufgezeigten Negativauswirkungen der Bautätigkeiten / des Baustellenverkehrs auf die Straße Wienkamp sowie die Bewohner der bestehenden Wohnsiedlung Wienkamp können damit wesentlich minimiert werden. In einem noch detailliert zu erstellenden Baustellenmanagement sind Maßnahmen zu entwickeln, mit denen die Befahrung der Straße Wienkamp durch den Baustellenverkehr dann auch tatsächlich weitgehend vermieden werden kann. Hier sind Beschilderungen sowie eine Beschränkung der Zufahrtsbreite über Poller oder sonstige Barrieren denkbar.

Das Baustellenmanagement ist kein Gegenstand der Bauleitplanung, so dass in den Bauleitplanverfahren hierzu keine Regelungen getroffen werden können.

Eine dauerhafte verkehrliche Anbindung schließt der Flächeneigentümer zurzeit aus. Ebenso wäre eine dauerhafte Straßenführung durch das Überschwemmungsgebiet, wie sie jetzt in beengter Form als temporäre Lösung für eine Baustraße mit den zuständigen Kreisbehörden abgestimmt werden konnte, nicht realistisch.

Unabhängig davon wird es im Zusammenhang mit der Erschließungsmaßnahme eine Bestandsdokumentation (Straßenzustand) geben. Eine finanzielle Belastung der Anlieger des Wienkamps ist durch baubedingte Schäden nicht zu erwarten. Sollten dennoch Schäden an der Straße oder den Gebäuden in der vorhandenen Wohnsiedlung entstehen, sind diese im Sinne des Verursacherprinzips von dem Vorhabenträger zu tragen.

Aufgrund der Führung des Baustellenverkehrs über eine separate Baustraße wird die Straße „Wienkamp“ nicht über das normale Maß belastet, so dass eine Bestandsdokumentation für Wohngebäude nicht als erforderlich angesehen wird.

## 9 Niederschlagswasserentsorgung

Nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah 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. § 44 Landeswassergesetz (LWG) ergänzt bzw. konkretisiert den bundesrechtlichen Grundsatz.

Die Beseitigung des anfallenden Regenwassers durch Versickerung ist aufgrund des vorhandenen Untergrundes (Mergel / Lehm) weitgehend ausgeschlossen. Demzufolge wird die Abführung anfallenden Regenwassers der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen über Kanäle zu den vorhandenen und zu erweiternden Regenrückhaltebecken („Wienkamp“) mit Überlauf zum Dümmer geplant. Das Verfahren zur Niederschlagswasserentwässerung ist noch mit den zuständigen Behörden abzustimmen und wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“ (Parallelverfahren gem. § 8 (2) BauGB) abgearbeitet.

## 10 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Von der Planung sind keine Baudenkmäler betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden zudem weder Bodendenkmäler noch landschaftskulturell bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche von der Planung berührt.

## 11 Hochwasserschutz

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) werden für Gebiete, für die nach § 74 (2) WHG Gefahrenkarten zu erstellen sind und die nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert sind weitergehende Vorsorgepflichten im Rahmen der Bauleitplanung ausgelöst. Diese sind entsprechend in den Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

In der Abwägung sind die Hochwasserbelange (§ 78 (3) WHG) sowie die neu eingeführte Kategorie Hochwasserentstehungsgebiete (§ 78d WHG) zu berücksichtigen. Im Baugesetzbuch sind die Belange des Hochwasserschutzes konkretisiert (§ 1 BauGB), die Vermerkplichten im vorbereitenden Bauleitplan (§ 5 BauGB) und verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) ausgeweitet sowie erweiterte Festsetzungsmöglichkeiten zum Hochwasserschutz im verbindlichen Bauleitplan (§ 9 BauGB) aufgenommen.

Die Bezirksregierungen erstellen die entsprechenden Karten, koordiniert vom MKULNV NRW. Die Kommunen und andere Verantwortliche wie Wasser- oder Deichverbände überprüfen sie auf Plausibilität und sorgen mit ihrer Ortskenntnis für die Aktualität und Vollständigkeit der Karten.

Das Plangebiet liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Dümmer“ von der Bezirksregierung Münster (rechtskräftig seit dem 22.03.2013). Die Lage bzw. der Verlauf dieses vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes werden im Flächennutzungsplan nachrichtlich dargestellt.

Für das Plangebiet liegen als Grundlage für die Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes im Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“ die Hochwassergefahrenkarten „Steuer-System“ von der Bezirksregierung Münster vor (Stand: Februar 2016) vor. Diese stellen für die Hochwasserszenarien ‚mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>)‘ und ‚niedrige Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>extrem</sub>)‘ die vom Dümmer ausgehenden Überschwemmungsbereiche dar. Diese Überschwemmungsbereiche haben aktuell nicht den Status eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes, werden in der Planung dennoch als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b WHG beachtet.

Der Verlauf des in der Hochwassergefahrenkarte dargestellten Bereiches, der mit einer mittleren Wahrscheinlichkeit von Überschwemmungen betroffen sein kann (HQ<sub>100</sub>), definiert in den geschwungenen Verlauf der nördlichen Abgrenzung zwischen den geplanten Darstellungen von Wohnbauflächen und Grünflächen. Eine Darstellung von Wohnbauflächen innerhalb des Risikogebietes mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>100</sub>) ist somit nicht vorgesehen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wird die Darstellung des Überschwemmungsgebietes an die aktuelle Datenlage der Bezirksregierung (Hochwassergefahrenkarten „Steuer-System“, Februar 2016) angepasst. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“ im Parallelverfahren gem. § 8 (2) BauGB) werden textliche Festsetzungen zur Sicherstellung einer hochwasserangepassten Bauweise i.S.d. § 78b WHG getroffen.

## 12 Klimaschutz

Der Umweltbericht kommt bei der Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu dem Ergebnis, dass infolge der Planung aufgrund der Flächenversiegelung und die Bebauung lokalklimatisch mit Aufwärmeeffekten zu rechnen ist. Zudem werden die Kaltluftbildung und die Durchlüftung angrenzender Wohnbereiche reduziert. Der relativ hohe Durchgrünungsgrad und die relativ niedrige Höhe der baulichen Anlagen sorgen im Bereich des Siedlungsklimas am Stadtrand allerdings für ein überwiegend günstiges Mikroklima. Der Gang der Klimaelemente Lufttemperatur, Feuchte und Windgeschwindigkeit wird nur schwach modifiziert. Für die Gemeinde Senden insgesamt bedeutende Kaltluftbahnen werden nicht beeinträchtigt, sodass großräumig keine relevanten Änderungen zu erwarten sind. Der Umweltbericht wertet die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft als nicht erheblich.

### 13 Bodenschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine Altablagerungen bekannt. Die Bodenschutzbelange unter Berücksichtigung des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) werden wie folgt beurteilt:

#### Begrenzung der Bodenversiegelung und Schutz des Bodens vor schädlichen Bodenveränderungen (Schadstoffe, Erosionen, Verdichtungen)

Die Bodenversiegelung und -verdichtung wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (hier: Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“, Aufstellung im Parallelverfahren gem. § 8 (2) BauGB) auf das dem Nutzungszweck (Wohngebiet) entsprechende Maß (Obergrenze der BauNVO) begrenzt. Es besteht kein erosions- und verschlammungsgefährdeter Bereich gem. Karte des Geologischen Dienstes NRW. Ein Schadstoffeintrag in den Boden ist bei einem ordnungsgemäßen Bewohnen des zukünftigen Wohngebietes nicht zu erwarten.

#### Erhalt schutzwürdiger Böden

Schutzwürdige Böden sind nach der Karte des Geologischen Dienstes NRW nicht von der Planung betroffen.

Für die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in dem Teil des Gemeindegebietes stehen zurzeit außer der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung. Für die beabsichtigte bauliche Entwicklung in den Randbereichen der vorhandenen Siedlungsflächen stehen aus ökologischer Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes keine geringwertigeren Flächen zur Verfügung.

### 14 Immissionsschutz

Aufgrund der räumlichen Lage der geplanten Wohnbauflächen am östlichen Rand der Siedlungsflächen des Ortsteiles Senden werden sich diese im Übergangsbereich von Siedlungs- und Landschaftsraum befinden. Aus diesem Grund wurde auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Geruchsmissionsprognose erstellt, in der die landwirtschaftlichen Gerüche vor dem Hintergrund der Geruchsmissionsrichtlinie NRW geprüft. Es wird auf die Geruchsmissionsprognose Geruchsmissionsprognose (uppenkamp + partner, Ahaus, 01/2018) und die Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“ (Parallelverfahren gem. § 8 (2) BauGB) verwiesen.

Die geplanten Wohnbauflächen befinden sich in räumlicher Nähe zum Dortmund-Ems-Kanal und der südlich davon verlaufenden L 844 „Ottmarsbocholder Straße“. Ebenfalls auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der einerseits die Einwirkungen der beiden vorgenannten Emissionsorte auf das Plangebiet selbst und andererseits geprüft, ob die planbedingten Neuverkehre mit den Belangen der Wohnnachbarschaft vereinbar sind. Die geplante Erweiterung des Wohngebietes Wienkamp ist verkehrstechnisch und immissionsschutzrechtlich unbedenklich.

Hierzu wird auf die „Schalltechnischen Untersuchung“ (Planungsbüro für Lärmschutz Altenberge GmbH, Senden, 09/2018) und die Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Wienkamp“ (Parallelverfahren gem. § 8 (2) BauGB) verwiesen.

Bielefeld / Senden, September 2019

**Verfasser:**

**Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB**

Vennhofallee 97

33689 Bielefeld

Tel. 05205-72980; Fax -22679

E-Mail: [info@dhp-sennestadt.de](mailto:info@dhp-sennestadt.de)

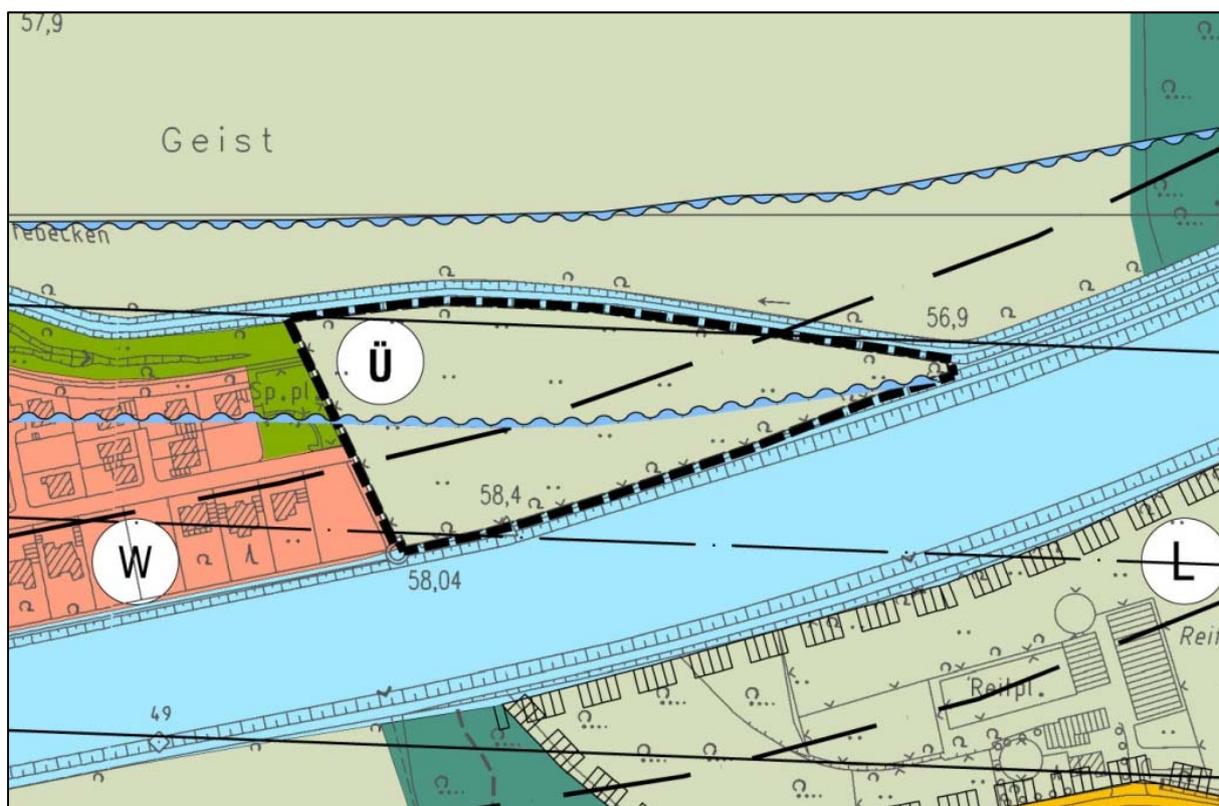
Gemeinde Senden

Der Bürgermeister

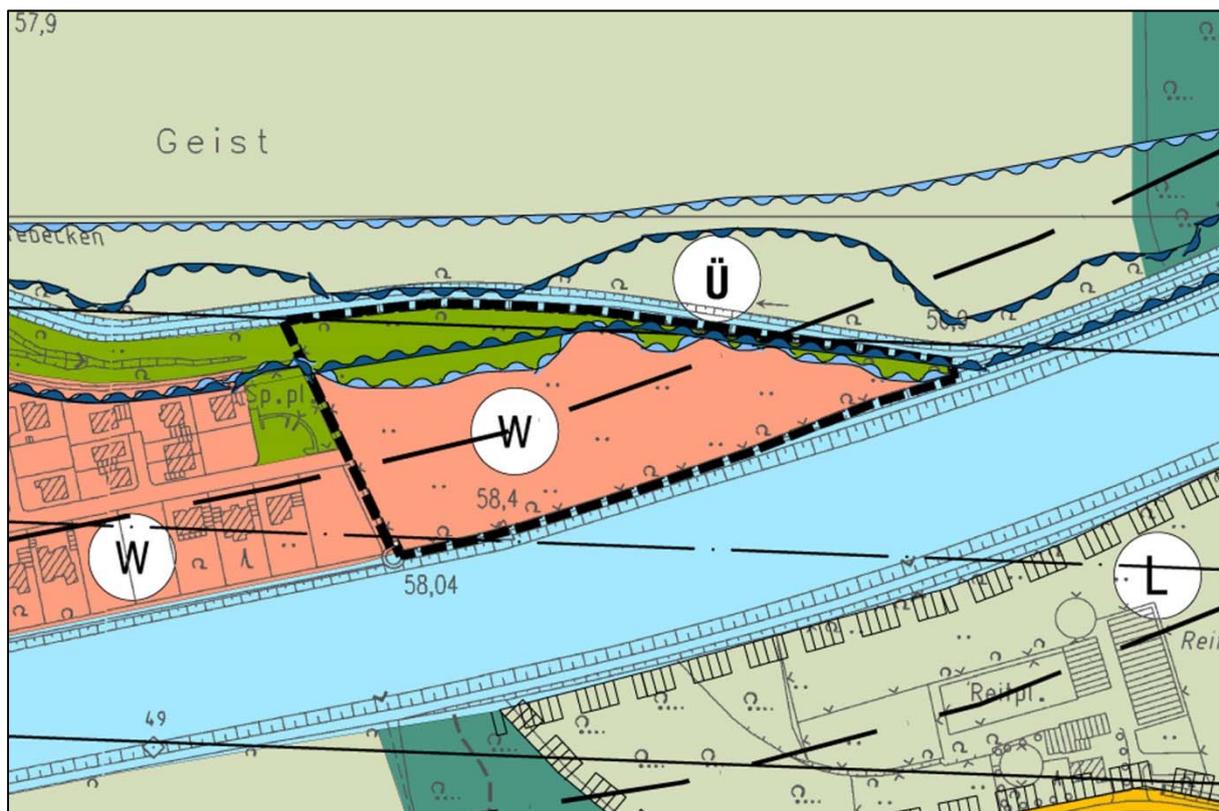
-----  
Täger

## 15 Anhang

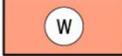
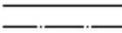
Zurzeit rechtsverbindliche Darstellung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab



Darstellung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, ohne Maßstab



## Legende zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes

Darstellung gemäß § 5 (2) BauGB	
	Grenze des Änderungsbereiches
	Wohnbauflächen gemäß § 1 (1) Ziffer 1 BauNVO
	Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge gemäß § 5 (2) Ziffer 3 BauGB (Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
	Grünflächen gemäß § 5 (2) Ziffer 5 BauGB
	Wasserflächen gemäß § 5 (2) Ziffer 7 BauGB
	Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ <sub>100</sub> ) gemäß § 5 (2) Ziffer 7 BauGB
	Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet "Dümmer" (in Kraft getreten am 22.03.2013), Bezirksregierung Münster
	Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 (2) Ziffer 9a BauGB
	Wald gemäß § 5 (2) Ziffer 9b BauGB
	Landschaftsschutzgebiet gemäß § 5 (4) BauGB
	Richtfunktrasse mit Schutzbereich
	Anbaufreier Streifen Dortmund-Ems-Kanal