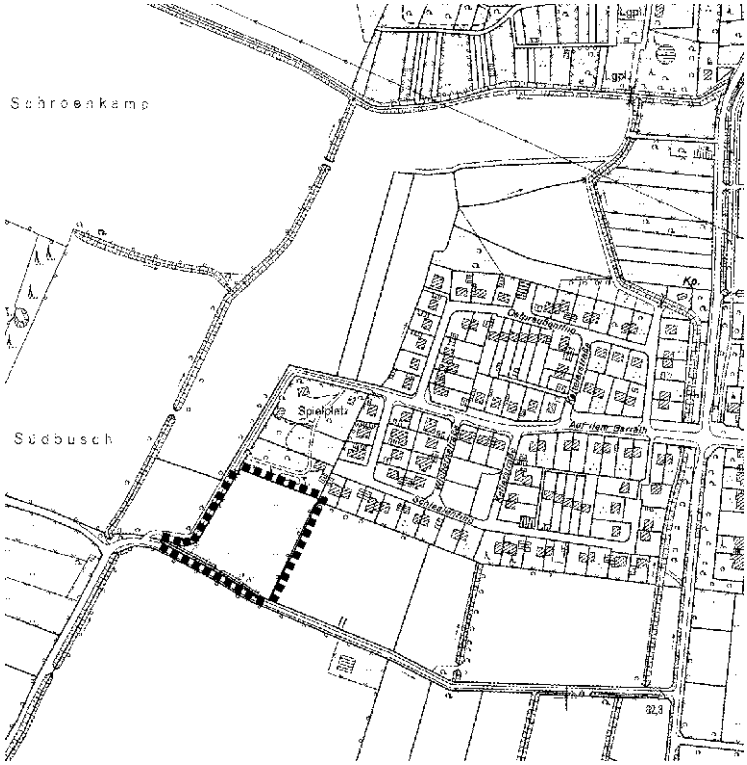
Bebauungsplan Begründung
»Jugendgästehaus Himmelreich« – Entwurf –

Stadt Sendenhorst



Inhaltsverzeichnis

1.	**Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**	**4**
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.3	Lage des Plangebietes und derzeitige Situation	4
1.4	Planungsanlass und Planungsziel	5
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2.	**Festsetzungen zur baulichen Nutzung**	**6**
2.1	Art der baulichen Nutzung	6
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6
2.3	Baugestalterische Festsetzungen	7
3.	**Erschließung**	**7**
4.	**Natur und Landschaft**	**7**
4.1	Grün- und Freiraumkonzept	7
4.2	Eingriffsregelung	8
4.3	Forstliche Belange	8
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	9
5.	**Ver- und Entsorgung**	**9**
5.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung	9
5.2	Abwasserentsorgung	9
5.3	Abfallentsorgung	10
5.4	Altlasten	10
6.	**Immissionsschutz**	**10**
7.	**Denkmalschutz**	**11**
8.	**Umweltbericht**	**12**
8.1	Beschreibung des Vorhabens	12
8.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	13
8.2.1	Umweltschutzziele und planungsrechtliche Vorgaben	13
8.2.2	Analyse der Schutzgüter	14
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	15
8.3.1	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
8.3.2	Prognose bei Durchführung der Planung	16

8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 17
8.3.4 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen 17
8.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 18
8.5 Zusätzliche Angaben 18
8.6 Zusammenfassung 19

9. Bodenordnung 19

10. Flächenbilanz 19

Anhang
Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Plan: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes
Externe Ausgleichsfläche – Bestand
Externe Ausgleichsfläche – Planung

1. Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Sendenhorst hat in seiner Sitzung am 27.06.06 beschlossen, für ein den Sendenhorster Georgspfadfindern zur Verfügung stehendes Gelände am Südwestrand der Ortslage von Sendenhorst einen Bebauungsplan nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines „Jugendgästehauses" als „Sonstiges Sondergebiet" gem. § 11 (2) BauNVO zu ermöglichen.

Sendenhorster Georgspfadfinder e.V.

Der Sendenhorster Georgspfadfinder e.V. wurde im Jahre 1972 gegründet und fördert die Erziehungs- und Bildungsaufgaben der Sendenhorster Stämme „Deutsche Pfadfinderschaft Sankt Georg" (DPSG), Stamm Sankt Martinus und der „Pfadfinderinnenschaft St. Georg" (PSG), Stamm Sendenhorst.

Zu seinen Aufgaben zählen auch die Beschaffung und die Verwaltung der für die Tätigkeit der Sendenhorster Stämme erforderlichen Geldmittel und Sachwerte.

Der Verein verfolgt ausschließlich und unmittelbar gemeinnützige Zwecke.

Die pädagogischen Ziele zwischen Mädchen- und Jungenjugendarbeit sind in einigen Punkten unterschiedlich gewichtet. Die Vereinsmitglieder arbeiten zum Wohl der Kinder und Jugendlichen seit vielen Jahren partnerschaftlich und erfolgreich miteinander.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Sendenhorst die Parzellen 701 und 1190 der Flur 44 sowie die Parzellen 41 und 457 der Flur 29.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das bestehende Freizeitgelände „Geisterholz" der Pfadfinder,
- im Westen durch den Wirtschaftsweg als Verlängerung der Straße „Auf dem Garrath",
- im Süden durch die Straße „Im Himmelreich" und
- im Osten durch eine angrenzende Ackerfläche.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind dem Aufstellungsbeschluss entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Lage des Plangebietes und derzeitige Situation

Das Plangebiet liegt am Südwestrand der Ortslage Sendenhorst, südlich des bereits seit rund 20 Jahren bestehenden Pfadfindergeländes „Geisterholz".

Im Süden, Westen und Südosten grenzt der landwirtschaftlich genutzte Freiraum an. Im Nordosten endet die bebaute Ortslage mit dem Wohngebiet „Garrath".

Das Plangebiet ist in Teilen von einer im Jahr 2000 durchgeführten Aufforstung bestanden. Den zentralen Bereich des Geländes bildet eine Grünlandfläche. Zur detaillierteren Beschreibung der ökologischen Situation wird auf den Umweltbericht und den Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraumes" im Anhang verwiesen.

Auf dem nördlichen Pfadfindergelände finden derzeit tagsüber sehr unterschiedliche Nutzungen statt (Treffen von Pfadfindergruppen, Kindergärten,

Schulen und Vereinen). Außerdem werden Zeltlager durchgeführt, wozu auch nächtliche Lagerfeuer mit Gruppen bis zu 50 Personen gehören.

1.4 Planungsanlass und Planungsziel

Aus persönlichen Erinnerungen und Erfahrungen ehemaliger Leiterinnen und Leiter sowie weiterer Mitglieder der Sendenhorster Pfadfinderstämme wurde die Projektidee geboren, in Sendenhorst ein Jugendgästehaus zu errichten. Dort soll Kindern und Jugendlichen z.B. an Gruppenwochenenden Raum und Zeit für gemeinsames Wohnen, Kochen, Lernen und zur eigenen Entwicklung gegeben werden.

Als Standort für das Jugendgästehaus steht ein Grundstück südlich des seit 20 Jahren durch die Sendenhorster Pfadfinderstämme genutzten Geländes „Geisterholz" zur Verfügung. Da das Grundstück die Flurbezeichnung „Himmelreich" trägt, war es naheliegend, diesen Namen auch auf das Jugendgästehaus zu übertragen.

Das Jugendgästehaus und der Zeltlagerplatz mit Lagerfeuer sollen vorrangig von Kinder- und Jugendverbänden genutzt werden, zum Beispiel durch:

- Leiterrunden oder Rover-/Rangergruppen der Pfadfinderverbände,
- Sportlergruppen mit Nutzung der Sportstätten der SG Sendenhorst,
- Messdienerleiterrunden und Gruppenschulungen sozialer, kirchlicher und karitativer Verbände,
- Kindergärten als Ausflugsziel oder für Waldkindergartenprojekte und
- Projektarbeiten von Schulen.

Die mit den nächtlichen Nutzungen (Zeltlager, Lagerfeuer) in der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung im Nordosten verbundenen Immissionen wurden gutachterlich untersucht (s. Pkt. 6).

Ziel des Bebauungsplanes ist daher, mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Anlage auch gleichzeitig den Immissionsschutz sicherzustellen.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sendenhorst befindet sich zur Zeit in der Neuaufstellung. Die geplanten Darstellungen für den Planbereich entsprechen den im Folgenden erläuterten und begründeten Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Nach landesplanerischer Abstimmung soll für das abgegrenzte Bauvorhaben die Ausweisung als „Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Jugendgästehaus" erfolgen. Die angrenzende Freifläche wird im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spiel- und Zeltplatz/Aktionsfläche" der Sondergebietsnutzung zugeordnet.
Die im Umfeld bestehende Aufforstung mit Waldeigenschaft ist im Flächennutzungsplan entsprechend als „Wald" dargestellt.
Somit werden die im Folgenden erläuterten Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich in zwei Nutzungsbereiche hinsichtlich seiner Zweckbestimmung:

- **Sondergebiet**

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird ein „Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 (2) BauNVO als Einrichtung für soziale, kulturelle, karitative und kirchliche Zwecke mit der Zweckbestimmung „Jugendgästehaus" festgesetzt.
Vorgesehen sind ein Tagungs-/Seminar-/Medien-/Speise- und Aufenthaltsraum mit Küche, Sanitärräume sowie Schlafräume für 24 Personen. Diese Nutzungen gruppieren sich in drei Gebäudeteilen um einen als Holzplateau ausgebildeten Innenhof.

- **Private Grünfläche**

Der größere Freibereich wird als eine der Sondergebietsnutzung zugeordnete „Private Grünfläche" mit den Zweckbestimmung „Spiel- und Zeltplatz/Aktionsfläche" bzw. „Parkanlage" einschließlich des geplanten „Lagerfeuerbereiches" und der erforderlichen Stellplätze gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

- **Überbaubare Fläche**

Die festgesetzte überbaubare Fläche im Sondergebiet umfasst relativ eng die geplante Gebäudegruppe mit einer geringfügigen, langfristig möglichen Erweiterung der Schlafräume in Richtung Osten.

- **Geschossigkeit**

Zulässig ist laut konkretem Bauvorhaben eine I-Geschossigkeit mit einer maximalen Baukörperhöhe von 4,5 m über der Oberkante des Erdgeschossbodens, d. h. 5,0 m über derzeit unverändertem Geländeniveau (61,55 m ü. NN).

- **Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 entsprechend den benötigten Flächenansprüchen für die baulichen Anlagen festgesetzt.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen

Baugestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW werden nicht erforderlich. Es handelt sich um ein abgestimmtes konkretes Bauvorhaben, das sich der Zielkonzeption der Pfadfinder entsprechend an baubiologischen Grundsätzen orientiert und behutsam in die Landschaft einfügt.

3. Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt mit einer entsprechend befestigten Zufahrt von der südlich des Plangebietes verlaufenden Straße „Im Himmelreich". Hier ist auch die Anordnung von sieben / acht Stellplätzen vorgesehen. Die Anzahl ist sowohl aus Sicht der Pfadfinder als Nutzer sowie unter Berücksichtigung der Stellplatzorientierungswerte nach § 51 Bauordnung als ausreichend anzusehen. Eine Belastung der nördlichen Wohnstraßen „Auf dem Garrath" und „Schlesienring" wird damit ausgeschlossen. Auch das Abstellen von Fahrrädern im öffentlichen Raum soll künftig vermieden werden.

4. Natur und Landschaft

4.1 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grüngestaltungskonzept im Plangebiet zielt auf einen in Abwägung mit den Nutzungsansprüchen möglichst weitgehenden Erhalt der Gehölzflächen. Hiermit wird sowohl dem Vermeidungsgedanken der Eingriffsregelung (s. Pkt. 4.2) Rechnung getragen als auch der Umfang einer erforderlichen Ersatzaufforstung (s. Pkt. 4.3) minimiert.

Die erhaltenen Gehölzflächen dienen der Einbindung der Baukörper und der Freiflächen in die angrenzende freie Landschaft. Die im Nordosten zum Wohngebiet gelegenen Gehölze bieten darüber hinaus einen visuellen Schutz zur östlich angrenzenden Wohnbebauung und verhindern wir-

kungsvoll ein Heranrücken von Aufenthaltsflächen zur Wohnbebauung, indem hier ein Aufenthalt von Gruppen durch eine dichte unzugängliche Bepflanzung ausgeschlossen wird.

4.2 Eingriffsregelung

Mit der Realisierung des Vorhabens wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. §§ 18ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 21 BNatSchG i.v.m. § 1a BauGB zu bewerten und auszugleichen ist.

Für das Vorhaben verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 3.790 Biotopwertpunkten (s. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz im Anhang), welches auf plangebietsexternen Flächen kompensiert wird. In der Gemarkung Albersloh, Flur 23, Flurstücke 35, 37, 143, 145, 146 und 147 stehen Flächen mit einer Gesamtgröße von 21.936 qm zur Verfügung, die mit der Entwicklung von Extensivgrünland und der Anlage eines Stillgewässers aufgewertet werden (s. Plandarstellungen im Anhang). Das Ausgleichsdefizit wird auf diesen Flächen vollständig kompensiert.

Die Sicherung der Flächen und des dauerhaften Erhalts der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt über eine vertragliche Regelung der Stadt Sendenhorst mit dem Flächeneigentümer und die Eintragung einer Grunddienstbarkeit. Bei der Bewirtschaftung werden die Vorgaben des Kulturlandschaftsprogramms des Kreises Warendorf berücksichtigt.

4.3 Forstliche Belange

Die jungen Gehölzflächen im Plangebiet wurden im Jahr 2000 angelegt und sind als „Wald" im Sinne des Landesforstgesetzes einzustufen. Entsprechend setzt der Bebauungsplan die Gehölzflächen, die erhalten werden, als „Wald" gem. § 9 (1) Nr. 18 b fest.

In Abstimmung mit dem Forstamt werden die Gehölzflächen, die innerhalb einer Zone von 35 m zu den geplanten Gebäuden des Jugendgästehauses liegen, sukzessive so behandelt, dass Bäume II. Ordnung und Sträucher den zukünftigen Bestand bilden. Die betroffenen Waldanteile innerhalb dieser Zone in einer Größe von 3.635 qm werden im Verhältnis von 1:1 durch Erstaufforstung an anderer Stelle ausgeglichen.

Die Ersatzaufforstung der in Anspruch genommenen Waldflächen erfolgt ebenfalls auf der in Pkt. 4.2 genannten Ausgleichsfläche auf den Flurstücken 35 tlw. und 37 tlw.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Der im Süden nördlich entlang der Straße „Im Himmelreich" verlaufende Graben ist als eingetragenes Gewässer Nr. 28 c1 zu beachten. Für die Erschließung des Pfadfindergeländes wird eine bereits bestehende Überfahrt über das Gewässer genutzt, so dass keine weiteren wasserwirtschaftlichen Anforderungen bzw. Genehmigungen erforderlich sind.
Die nördlich das Gewässer bis zum Schutzzaun der angrenzenden Aufforstung begleitenden Flächen werden als „Fläche für die Wasserwirtschaft" gesichert, so dass ein beidseitiger Zugang für eine Bewirtschaftung des Gewässers gesichert ist.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Frischwasserzuleitung wird über die nördlich angrenzenden Parzellen Flur 44, Flurstücke 748 und 781 als Anschluss an das öffentliche Netz in der Straße „Schlesienring" erfolgen. Es ist die Eintragung einer entsprechenden Baulast auf den zuvor angegebenen Grundstücken vorgesehen.
Für die Löschwasserversorgung befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet zwei gut sichtbar beschilderte Hydranten und zwar einer am westlichen Ende der Straße „Auf dem Garrath" mit einer Entnahmemenge von 96 cbm/h und einer am südlichen Ende der „Wichernstraße" mit einer Entnahmemenge von 48 cbm/h, so dass die erforderliche Löschwassermenge bereits über den erstgenannten Hydranten zur Verfügung steht. Der Hydrant befindet sich in 150 m Abstand zur Grundstücksgrenze des Plangebiets, so dass die Anforderungen an einen gesicherten Bandschutz erfüllt sind.

5.2 Abwasserentsorgung

- **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser kann im Plangebiet auf Grund der Bodenverhältnisse nicht versickert werden und wird daher über den östlichen Graben in das südlich verlaufende Gewässer eingeleitet. Ein entsprechender Antrag wird bei der zuständigen Fachbehörde nach endgültigem Konzept gestellt.

- **Schmutzwasser**

Die Schmutzwasserentsorgung soll über einen Anschluss an das bestehende öffentliche Netz in der Straße „Schlesienring" erfolgen.

5.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt vorschriftsmäßig über einen privaten Entsorger.

5.4 Altlasten

Altlasten sind aufgrund derzeitiger und früherer Nutzung nicht bekannt und nicht zu vermuten.

6. Immissionsschutz

Die Nähe der Wohnnutzung im Nordosten verlangte eine gutachterliche Untersuchung* des möglichen Freizeitlärms der geplanten Anlage, zumal bereits heute mit der derzeitigen Nutzung (s. Pkt. 1.3) nachbarschaftliche Probleme auftreten.

Das Gutachten kommt zusammengefasst zu dem folgenden Ergebnis:

- Die Durchführung von Zeltlagern mit Lagerfeuer mit bis zu 50 Personen im derzeit vorhandenen Bereich führt nachts zu deutlichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes an der bestehenden Wohnbebauung.
- Im angesprochenen Bebauungsplangebiet erfolgt mit der Durchführung von Zeltlagern mit Lagerfeuer mit bis zu 50 Personen nachts ebenfalls eine deutliche Überschreitung der Immissionsrichtwerte an der bestehenden Wohnbebauung von bis zu 3 dB(A). Jedoch wird der Immissionsrichtwert für sogenannte „selten stattfindende Ereignisse" deutlich unterschritten.
- Hinsichtlich der von der Nutzung des Plateaus zwischen den Gebäuden und der von nächtlichen Park- und Fahrvorgängern verursachten Geräusche wird der Richtwert an dem Gebäude Schlesierring 37 a voll ausgeschöpft.
- Bei Veranstaltungen auf dem Gelände wird das Spitzenwertkriterium eingehalten, wenn der Aufenthalt von Personen zwischen Gästehaus und den angrenzenden Wohngrundstücken ausgeschlossen werden kann.

Entsprechend den Ergebnissen des Schallgutachtens werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB getroffen bzw. ergeben sich folgende Konsequenzen für die Nutzung des Gesamtgeländes:

- Aufgrund der unmittelbaren Nähe des bestehenden Gebäudes zu den angrenzenden Wohngebäuden sollen Lagerfeuer künftig in der

* Uppenkamp und Partner: Schalltechnisches Gutachten „Sendenhorster Georgspfadfinder – Jugendgästehaus Himmelreich". Ahaus, 29.08.2005 und 03.03.2006

Regel nur noch im Nordwesten des Erweiterungsbereiches durchgeführt werden.

– Um sicherzustellen, dass bei Lagerfeuern die geltenden Immissionsrichtwerte auch außerhalb der zulässigen 10 „seltenen Ereignisse" eingehalten werden, setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB eine aktive Schallschutzmaßnahme von 4,0 - 5,0 m Höhe zur Abschirmung des Lagerfeuerbereiches fest. Aus optischen Gründen wird die maximale Höhe auf 5,0 m begrenzt. Konkret soll hier eine Lärmschutzwand, ein Lärmschutzwall oder aber eine Kombination aus beidem mit Abschirmwirkung in Richtung der privaten Wohngebäude errichtet werden. Um den Charakter des Gebietes beizubehalten, soll das Lärmschutzelement aus Hölzern und Erdmaterialien bzw. pflanzlichen Materialien erstellt werden. Durch die schalltechnisch dichte Wandkonstruktion wird die Einhaltung der nächtlichen Immissionsrichtwerte sichergestellt. In Anlehnung an die Ausführungen des Gutsachtens wurde ein Hinweis zur Ausgestaltung des Lärmschutzelementes in den Bebauungsplan aufgenommen. Aktiven Lärmschutz bieten darüber hinaus die geplanten neuen Gebäude mit entsprechender Gebäudestellung.
– Die Sendenhorster Georgspfadfinder haben eine Haus- und Platzordnung erstellt, durch deren Einhaltung insbesondere in den Ruhezeiten eine geräuschreduzierte Nutzung des Geländes erreicht werden soll. Hinsichtlich der Parkplatznutzung ist zudem davon auszugehen, dass er überwiegend tagsüber genutzt und das Gelände nur zum Be- und Entladen befahren wird. Um Störungen jedoch gänzlich auszuschließen, wird um den Bereich der Stellplatzanlage ein Lärmschutzelement mit 1,5 m Höhe fesgesetzt.
– Um den Aufenthalt von Personen zwischen Gästehaus und den angrenzenden Wohngrundstücken auszuschließen, wird hier eine dicht bepflanzte unzugängliche Waldfläche zwischen dem Gästehaus und der Wohnbebauung gem. § 9 (1) Nr. 18 b BauGB (s. auch Pkt. 4.3) festgesetzt.

7. Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen. Im Falle von historisch-bedeutsamen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

8. Umweltbericht

8.1 Beschreibung des Vorhabens

Inhalte und Ziele des vorliegenden Bauleitplans sind in den Punkten 1.4 und 2 erläutert. Im Wesentlichen handelt es sich um den Bau von Gebäuden und um die Herrichtung eines Zelt- und Lagerfeuerplatzes für die Sendenhorster Georgspfadfinder im Südwesten der Ortslage Sendenhorst.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan (s. Pkt. 2) beinhalten bzw. ermöglichen

- die Entwicklung eines 0,12 ha großen „Sondergebietes" für soziale, kulturelle, karitative und kirchliche Zwecke mit der Zweckbestimmung „Jugendgästehaus",
- die Anlage einer 0,36 ha großen „Privaten Grünfläche" mit den Zweckbestimmungen „Zelt- und Spielplatz/Aktionsfläche" bzw. „Parkanlage" einschließlich erforderlicher immissionsmindernder Maßnahmen,
- die Sicherung einer 4,9 ha großen Aufforstung als „Wald",
- die nachrichtliche Übernahme eines 0,04 ha großen, eingetragenen Gewässers Nr. 28 c1 nördlich der Straße „Im Himmelreich" und
- die Sicherung eines 0,02 ha umfassenden Bewirtschaftungsstreifens entlang des Gewässers als „Fläche für die Wasserwirtschaft".

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelung im Sondergebiet und der Stellplatzflächen kann eine Fläche von max. 0,15 ha versiegelt bzw. teilversiegelt werden.

Zur Ver- und Entsorgung des Plangebiets wird auf Pkt. 5 der Begründung verwiesen.

8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

8.2.1 Umweltschutzziele und planungsrechtliche Vorgaben

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).
Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW 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) vorgegeben.
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben 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.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Landschafts- und Ortsbild	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

Die auf den genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter abgehandelt.
Bezüglich der für das Plangebiet geltenden planungsrechtlichen Vorgaben (z.B. des Flächennutzungsplans) wird auf Pkt. 1.5 verwiesen.

8.2.2 Analyse der Schutzgüter

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands		
Schutzgüter	**Bestand**	**Wertigkeit**
Mensch	– Derzeit im Plangebiet keine besonderen Ansprüche, abgesehen von temporärer Spielnutzung der Grünlandfläche insbesondere durch die Pfadfinder. – Angrenzend im Nordosten Wohnnutzung (Wohngebiet Garrath) mit entsprechendem Immissionsschutzanspruch – Das im Norden des Pfadfindergeländes angrenzende Gelände fungiert als Gelände für Freizeitgestaltung, Umweltbildung, Jugenderziehung etc.	mittel hoch mittel
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	– Grünlandfläche temporär genutzt – Aufforstung mit Stieleiche, Hainbuche, Spitzahorn und Vogelbeere in 2000 erfolgt – Graben an der Straße „Im Himmelreich" mit Hochstaudenflur aus eutrophilen Arten Umfeld: – Strukturreiche Schlehen-Weißdornhecke entlang der östlichen Plangebietsgrenze – Baumreihe aus Vogelkirsche und Stieleiche nördlich entlang Straße „Im Himmelreich" – Gehölzstreifen aus Bergahorn, Stieleiche, Feldahorn, Hasel, Hainbuche und Schlehe südlich entlang Straße „Im Himmelreich" – Gehölzstreifen aus Hainbuche, Schwarzerle, Schlehe, Weißdorn und Hasel entlang der westlichen Plangebietsgrenze – Nördlich angrenzendes Pfadfindergelände besteht aus lückigem Gehölzbestand, Einzelbäumen, krautigen Bereichen, Wegeführungen. In den Randbereichen einige Gebäude (Gruppenräume, Sanitäranlagen). Älterer Gehölzbestand im südlichen Bereich, hier liegt ein kleineres, temporär bespanntes Stillgewässer (Bedeutung für Amphibien und an Wasser gebundene Wirbellose aufgrund regelmäßiger Störung untergeordnet). Das Gelände ist interessant für Avifauna der Übergangsbereiche zur Feldflur. Anspruchsvollere Arten im besiedelten Bereich aufgrund regelmäßiger Störung nicht zu erwarten.	mittel mittel mittel mittel-hoch mittel-hoch mittel-hoch mittel-hoch mittel
Arten- und Biotopschutz	– Für das Plangebiet sowie im angrenzenden Umfeld sind keine gesetzlich geschützten Flächen oder Elemente vermerkt. Während der Kartierung wurden keine geschützten Arten festgestellt.	nachrangig
Boden	– Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley, schwach steiniger sandig-toniger Lehm, hohe Sorptionsfähigkeit, sehr geringe bis geringe Wasserdurchlässigkeit, 35-50 Bodenwertpunkte, Acker, z.T. Grünland und Wald, geringer bis mittlerer Ertrag, unsicher, da Bearbeitbarkeit durch Vernässung erschwert. Keine Vorkommen geschützter Böden. Durch die bestehende Nutzung ist der Boden lediglich geringfügig beeinträchtigt.	mittel
Wasser*	– Bereits erwähnter Graben (eingetragenes Gewässer Nr. 28 c1 entlang Straße „Im Himmelreich" – Abgesehen vom bereits erwähnten, temporär bespannten Stillgewässer (Bedeutung für Amphibien und an Wasser gebundene Wirbellose untergeordnet aufgrund regelmäßiger Störung) keine Gewässer im Umfeld. – Boden weist eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und meist mittlere Staunässe bis in den Oberboden auf. Aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit und der mittleren bis hohen Speicher- und Reglerfunktion des Bodens besteht bei eintretenden Schadstoffen ein geringes Grundwasserverschmutzungspotential.	mittel
Luft und Klima	– Freiflächen im Zentrum mit Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, die das Gebiet dominierenden Gehölzstrukturen weisen –aufgrund ihres geringen Alters– eine mittlere Bedeutung auf.	mittel bis hoch

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands		
Schutzgüter	**Bestand**	**Wertigkeit**
Landschaft	– Das bisher als Grünfläche genutzte Plangebiet liegt inselartig innerhalb einer Anpflanzung und einfassenden Heckenstrukturen am südlichen Rand des Siedlungsbereiches Garrath. Eine besondere Vielfalt, langfristig gewachsene Eigenart und Schönheit. Im übrigen Umfeld erstrecken sich weitläufige landwirtschaftlich genutzte Flächen.	mittel
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	– Im Plangebiet sind keine Vorkommen an schützenswerten Kultur- und Sachgütern bekannt.	nachrangig
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	– Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Das Plangebiet wird durch temporäre anthropogene Nutzung immer wieder in Anspruch genommen. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die vorgehend beschriebenen Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Im Plangebiet liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen oder als extreme Standorte in besonderer Weise auf Veränderungen reagieren.	nachrangig

8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

8.3.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird bereits von den Pfadfindern als Versammlungs- und Bolzplatz genutzt. Insbesondere in Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Pfadfindergelände „Geisterholz" ist nicht mit einer Aufgabe dieser Nutzung zu rechnen, sollte die vorgesehene Planung nicht umgesetzt werden. Somit würden sich bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) die derzeitigen Verhältnisse (vgl. Tabelle derzeitiger Umweltzustand) im Plangebiet und die daraus resultierenden Auswirkungen in das angrenzende Umfeld voraussichtlich nicht ändern.

8.3.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung		
Schutzgüter	**Auswirkungen der Planung (ggfls. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen)**	**Beeinträchtigung**
Mensch	– Um Immissionskonflikte durch Park- und Fahrvorgänge zu vermeiden, wird durch die Planung sichergestellt, dass die Ersschließung von der Straße „Im Himmelreich" erfolgt. – Die vom Lagerfeuerbereich ausgehenden Emissionen werden durch eine Schallschutzvorrichtung um die geplante Lagerfeuerstelle aufgefangen, so dass keine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für die bestehende Wohnbebauung entstehen.	mittel
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	– Mit der Planung erfolgt insbesondere eine deutliche Intensivierung der Grünlandnutzung und ein Teil der Aufforstungsbestände wird für die Realisierung des Jugendgästehauses in Anspruch genommen.	mittel
Arten- und Biotopschutz	– Keine Vorkommen hochwertiger Biotope oder sonstiger Elemente	nachrangig
Boden	– Nutzung von Pseudogley, stellenweise Braunerde-Pseudogley mit mittleren Bodenqualitäten – Unterbinden der natürlichen Entwicklung des Bodenprofils im Bereich des Jugendgästehauses (ca 1.230 qm)	mittel bis hoch
Wasser	– Erhalt des Gewässers – Inanspruchnahme von Flächen geringer Grundwasserverschmutzungsempfindlichkeit – Reduktion der Freiflächen und somit der Verdunstungs- bzw. Versickerungsrate, Abführung der Niederschläge durch Versiegelung	mittel
Luft und Klima	– Verlust von Bereichen mit mittlerer Bedeutung für den lufthygienischen Ausgleich der Siedlungsbereiche – Verlust eines Teils der Gehölzanpflanzung mit mittlerer Bedeutung als Frischluftproduzent – Durch die Sicherung eines breiten Grünstreifens im Zentrum des Plangebietes (Frisch- und Kaltluftentstehung) erfolgt ein lufthygienischer Ausgleich, durch den die Auswirkungen der Versiegelung gemindert werden. – Erhalt eines nördlichen der Retention und der Regenrückhaltung dienenden Streifens, der auch zur Durchlüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche beiträgt.	mittel
Landschaft	– Bei Planrealisierung wird ein Gebiet mit mittlerer landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und natürlicher Schönheit in Anspruch genommen. Im Norden außerhalb des Plangebietes und durch die Einbettung des Gewässers und größerer Gehölzbestände bleiben einige z.T. prägende Strukturen erhalten.	mittel
Kulturgüter und sonstige Sachgüter	– Keine Vorkommen von Kultur- und Sachgütern	nachrangig
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	– Über die beschriebenen Auswirkungen hinaus keine besonderen Auswirkungen	nachrangig

8.3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Bodenschutz**

Durch die Lage des Vorhabens am Rande der vorhandenen Siedlung besteht der Vorteil, dass die Erschließung gesichert ist und somit der Anteil an Bodenversiegelung gering gehalten werden kann.

- **Immissionsschutz**

Der Schutz der bestehenden Wohnnutzung vor Emissionen des Pfadfindergeländes wird durch aktive Lärmschutzmaßnahmen, die auf Grundlage eines Immissionsschutzgutachtens festgelegt wurden, sichergestellt (s. Pkt. 6).

- **Eingriffsregelung und Ersatzaufforstung**

Ziel der Grünplanung im Gebiet ist der überwiegende Erhalt der bestehenden Biotope. Insbesondere die mittel- bis hochwertigen Biotope, die in den Randbereichen auch eingrünende Funktion übernehmen, werden erhalten. Die Höhe des Eingriffs, der mit der Planung in die temporär genutzten Grünlandflächen und jungen Aufforstungsbereiche – auch in den Wald im Sinne des Landesforstgesetzes – erfolgt, wurde in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bzw. Ersatzaufforstungsbilanz ermittelt (s. Anhang). Der erforderliche Ausgleich erfolgt vollständig auf plangebietsexternen Flächen (s. Pkte. 4.2 und 4.3).

8.3.4 Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Jugendgästehaus Himmelreich" sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- der Immissionsschutz für die angrenzende Wohnnutzung gewährleistet ist,
- Biotopstrukturen mittlerer ökologischer Bedeutung beansprucht, ökologisch mittel- bis hochwertige Einzelstrukturen erhalten werden und das verbleibende Biotopwertpunktdefizit bzw. die erforderliche Ersatzaufforstung auf externen Flächen vollständig ausgeglichen werden und
- die weiteren relevanten Umweltschutzziele (u.a. Bodenschutz) berücksichtigt werden.

8.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da die Fläche nicht nur an bestehende Nutzungen der Pfadfinder angrenzt sondern auch im Besitz des Vorhabenträgers ist und bereits temporärer Nutzung unterliegt, bestehen unter Beachtung der räumlichen und städtebaulichen Ziele keine weiteren Planungsmöglichkeiten auf anderen Flächen. Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Plangebietsgröße und aufgrund des Zieles, eine möglichst großflächig nutzbare Grünfläche beizubehalten, keine für die Umweltbelange nennenswerte Verschiebung der einzelnen Nutzungsbereiche möglich.

Eine funktionale Alternative innerhalb des Plangebietes, mit der eine deutliche Verringerung des Eingriffs erreicht werden könnte, besteht aufgrund der relativen homogenen Ausprägung und geringen Größe des Plangebietes nicht.

8.5 Zusätzliche Angaben

- **Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung des Umweltberichtes**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebiets und der nahen Umgebung. Die Immissionssituation wurde darüber hinaus gutachterlich untersucht (s. Pkt. 6). Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

- **Monitoring**

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

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten. Maßnahmen zum Monitoring sind auf die Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszurichten.

Die sonstigen Überwachungsmaßnahmen beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden.

8.6 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan regelt planungsrechtlich den Bau von Gebäuden und die Anlage eines Zelt- und Lagerfeuerplatzes für die Sendenhorster Georgspfadfinder im Südwesten der Ortslage Sendenhorst. Hier wird auf einer Fläche von 0,12 ha ein Sondergebiet „Jugendgästehaus" für soziale, kulturelle, karitative und kirchliche Zwecke festgesetzt.

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet. Dies betrifft insbesondere den Schutz der bestehenden Wohnbebauung vor Immissionen.
- Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens würde das Plangebiet in seiner derzeitigen Ausprägung voraussichtlich erhalten bleiben.
- Räumliche und sich erheblich unterscheidende funktionale alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft betrifft eine als ökologisch von mittlerer Bedeutung einzustufenden temporär genutzten Grünlandfläche bzw. eine junge Aufforstung. Dieser Verlust wurde in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bzw. Ersatzaufforstungsbilanz ermittelt und wird vollständig auf externen Flächen ausgeglichen.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

9. Bodenordnung

Fragen der Bodenordnung sind aufgrund der Eigentumsstruktur nicht betroffen. Das Plangebiet wird von den Georgspfadfindern langfristig gepachtet.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche		1,03 ha	–	100,0 %
davon:	– Sondergebiet	0,12 ha	–	11,7 %
	– Private Grünfläche	0,36 ha	–	34,9 %
	– Wald	0,49 ha	–	47,6 %
	– Wasserfläche	0,04 ha	–	3,9 %
	– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,02 ha	–	1,9 %

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Sendenhorst
Coesfeld, im Januar 2007

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf* angewandt.

* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), Warendorf, Oktober 2006

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Kürzel (s. Plan)	Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter: Fläche (qm)	Wert-faktor	Einzel-flächenwert
EA0	3.2	Intensive Grünlandnutzung	2.800,0	0,4	1.120,0
AU1	6*	Wald, Jungwuchs (Anpflanzung 2000)	6.445,0	1,7	10.956,5
FM0 / KA2	7.1/7.2	Graben	360,0	1,5	540,0
o.K.	8.1	Bäume	165,0	2,0	330,0
BD3	8.2	Gehölzstreifen	490,0	2,4	1.176,0
Summe G1			**10.260,0**		**14.122,5**

* Biotopwert 1,1 bei Neuanpflanzung, 3,5 bei mind. 25 Jahre altem Bestand (pro Jahr 0,096 Aufwertung), Bestand 6 Jahre => 1,1 + (0,096*6)=1,7

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter: Fläche (qm)	Wert-faktor	Einzel-flächenwert
Sondergebiet (GRZ 0,5), einschließlich Überschreitung => 75 % Versiegelung			1.230,0		123,0
	1.1	Versiegelte Flächen	922,5	0,0	0,0
	3.2	Grünlandfläche im Sondergebiet	307,5	0,4	123,0
Private Grünfläche			3.575,0		1.256,0
	3.2	Grünfläche (Zeltplatz)	1.605,0	0,4	642,0
	3.2	Grünfläche (Parkanlage)	1.390,0	0,4	556,0
	1.2	Anlieferung / Rettungsweg / Stellplätze (teilversiegelt)	580,0	0,1	58,0
Wald			4.900,0		8.121,0
	6*	Wald	2.810,0	1,7	4.777,0
	6**	Wald im 35 m Radius	2.090,0	1,6	3.344,0
Wasserfläche			360,0		540,0
	7.1/7.2	Graben	360,0	1,5	540,0
Fläche für die Wasserwirtschaft			195,0		292,5
	7.1/7.2	Ufersaum am Graben	195,0	1,5	292,5
Summe G2			**10.260,0**		**10.332,5**

* Biotopwert 1,1 bei Neuanpflanzung, 3,5 bei mind. 25 Jahre altem Bestand (pro Jahr 0,096 Aufwertung), Bestand 6 Jahre => 1,1 + (0,096*6)=1,7
** Abwertung des Waldbestands aufgrund der Entnahme von hochstämmigen Gehölzen

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	**10.332,5**	**-**	**14.122,5**	**=**	**-3.790,0**
Ausgleichsdefizit	**-3.790**	**Biotopwertpunkte**			

Ersatzaufforstungsbilanz

Das nachfolgend verwendete Ersatzaufforstungsverhältnis entspricht den Vorgaben des Forstamtes Warendorf. Mit der Inanspruchnahme von Wald bzw. der Umwandlung von Wald wird eine Ersatzaufforstung von 3.635 qm erforderlich. Die Ersatzaufforstung erfolgt in der Gemarkung Albersloh, Flur 23, Flurstücke 35 tlw. und 37 tlw.

Tabelle Nr. 5 Ersatzaufforstungsbilanz

	Fläche (qm)
Wald, Jungwuchs (Anpflanzung 2000) Bestand	6.445,0
Wald, Jungwuchs (Anpflanzung 2000) Planung	2.810,0
Ersatzaufforstung (Bestand -Planung) Ausgleichsfaktor 1:1	**3.635,0**

Externe Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Für den ermittelten forstrechtlichen bzw. landschaftsrechtlichen Ausgleichsbedarf stehen in der Gemarkung Albersloh, Flur 23 die Flurstücke 35, 37, 143, 145, 146 und 147 zur Verfügung mit einer Gesamtgröße von 21.936 qm zur Verfügung. Die im folgenden festgelegten Maßnahmen werden vertraglich zwischen der Stadt Sendenhorst und dem Flächeneigentümer sowie über die Eintragung einer Grunddienstbarkeit gesichert.

Größe der Flurstücke

FlSt. 35	=	10.186 qm
FlSt. 37	=	6.812 qm
FlSt. 143	=	10 qm
FlSt. 145	=	2.363 qm
FlSt. 146	=	1.127 qm
FlSt. 147	=	1.438 qm

- Forstrechtlicher Ausgleich

Aus dem Eingriffsverfahren resultiert ein forstrechtlicher Ausgleichsbedarf von 3.635 qm. Als Ausgleich wird derzeitiges Intensivgrünland im südlichen Bereich (Flurstücke 35 tlw. und 37 tlw.) aufgeforstet (s. Plandarstellungen „Bestand" und „Planung").

- Landschaftsrechtlicher Ausgleich

Aus dem Eingriffsverfahren resultiert ein landschaftsrechtlicher Ausgleichsbedarf von 3.790 Biotopwertpunkten. Hierfür stehen die verbleibenden 18.305 qm zur Verfügung. Die vorhandene intensive Grünlandnutzung wird extensiviert, zur weiteren Strukturanreicherung wird ein Stillgewässer in einer Größe von 600 qm angelegt (s. Plandarstellungen „Bestand" und „Planung").

Externe Ausgleichsmaßnahme

		Bewertungsparameter		
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert-faktor	Einzel-flächenwert
Bestand		**18.305**		**13.714**
3.2	Intensivgrünland	14.935	0,4	5.974,0
8.1	Baumgruppe	870	2,0	1.740,0
8.2	Feldgehölz	2.500	2,4	6.000,0
Planung		**18.305**		**20.108**
6.3	Extensivgrünland	14.335	0,8	11.468,0
7.3	Naturnahes Stillgewässer mit Ufersaum	600	1,5	900,0
8.1	Baumgruppe (Erhalt)	870	2,0	1.740,0
8.2	Feldgehölz (Erhalt)	2.500	2,4	6.000,0
Ökologische Aufwertung der Fläche				**6.394,0**

Es verbleibt ein Ausgleichsüberschuss von 2.604 Biotopwertpunkten.

Stadt Sendenhorst			WOLTERS PARTNER ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088	
Bebauungsplan "Jugendgästehaus Himmelreich"				
Externe Ausgleichsfläche – Bestand				
Maßstab 1 : 2.000	Datum Jan. '07	Bearbeiter Vi.	Blattgröße	Plan-Nr.

Stadt Sendenhorst			WOLTERS PARTNER ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088	
Bebauungsplan "Jugendgästehaus Himmelreich"				
Externe Ausgleichsfläche – Planung				
Maßstab 1 : 2.000	Datum Jan. '07	Bearbeiter Vi.	Blattgröße	Plan-Nr.