

## 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „Westlich Grüner Markenweg 2“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.04

# Begründung

17.08.2022

Stand: Frühzeitige Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Verfasser:  
Dezernat III - Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung - SG 61



## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung .....	3
2. Räumlicher Geltungsbereich .....	3
3. Planungsrechtliche Situation .....	3
3.1 Regionalplan .....	3
3.3 Bestehende Bebauungspläne .....	4
4. Verfahren .....	5
5. Örtliche Situation .....	5
6. Inhalte der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 .....	5
7. Belange des Umweltschutzes .....	6
7.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit und Kompensation .....	6
7.2 Artenschutz .....	6
7.3 Geruchsimmissionen .....	7
7.4 Überflutungsschutz .....	7
7.5 Erhalt der Hecke .....	8
7.6 Altlasten und Kampfmittelbelastung .....	8
8. Bodendenkmale/Archäologie .....	8
9. Flächenbilanz .....	10
10. Quellenverzeichnis .....	10

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Stadt Warendorf beabsichtigt im Ortsteil Einen ein neues Wohngebiet zu entwickeln, um den aktuellen Bedarf an Wohnraum zu decken. Für den Ortsteil Einen kommt die Wohnungsmarktstudie „Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf“ aus dem Jahr 2015 zu dem Ergebnis, dass bis zum Jahr 2028 ein ortsteileigener Bedarf an 17 Wohneinheiten im Einfamilienhausbereich besteht. Aufgrund von eingegangenen Interessensbekundungen der Warendorfer Bürgerinnen und Bürger bei der Stadtverwaltung ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt absehbar, dass der bestehende Bedarf an Wohnraum deutlich größer ist, als es die Wohnungsmarktstudie im Jahr 2015 prognostiziert hat.

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung soll daher eine am nordwestlichen Ortsrand Einens gelegene Fläche als Wohnbauland zur Deckung des Wohnbaubedarfs entwickelt werden. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebietes stellt diese Fläche siedlungsstrukturell eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Wohngebiete im Ortsteil Einen dar. In diesem Zusammenhang sollen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Nr. 6.04 „Westlich Grüner Markenweg 2“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes geschaffen werden. Da der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft darstellt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.04 „Westlich Grüner Markenweg 2“ erfolgen im Parallelverfahren.

## **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes bildet einen unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich des seit Juni 2022 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6.03 „Westlich Grüner Markenweg“, welcher sich nördlich des bestehenden Wohngebietes ‚Im Esch‘ befindet. In Richtung Norden und Westen setzt sich die landwirtschaftliche Fläche des Plangebiets fort. Östlich des Plangebietes befinden sich ebenso landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzflächen.

Die rund 1,4 ha große Fläche umfasst Teile der Flurstücke 197, 681, 682 in Flur 5, Gemarkung Einen.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der Planurkunde zu entnehmen.

## **3. Planungsrechtliche Situation**

### **3.1 Regionalplan**

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan Münsterland im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich. Der Landesentwicklungsplan NRW stellt den Bereich analog dazu als Freiraum dar.

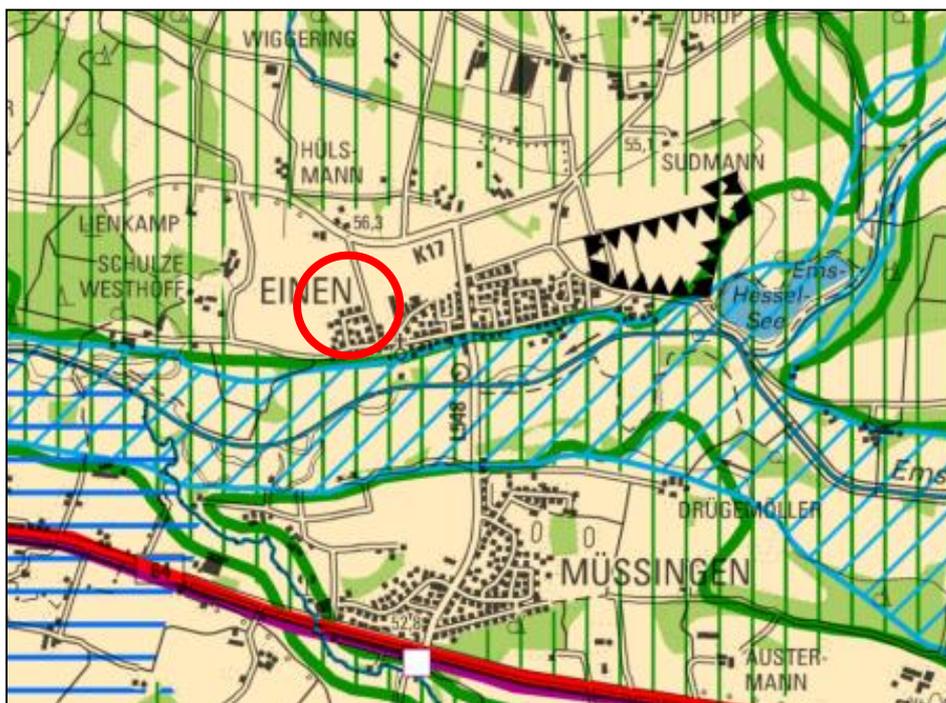


Abbildung 1: Auszug Regionalplan Münsterland

Gemäß § 35 Abs. 5 der Verordnung zur Durchführung des Landesplanungsgesetzes (LPIG DVO) sind Wohnplätze mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern nicht als Siedlungsbereiche darzustellen, sondern werden vom Planzeichen „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ erfasst. In der textlichen Darstellung des Regionalplans Münsterland aus dem Jahr 2014 wird in Kapitel `Allgemeine Siedlungsbereiche` ausgeführt, dass „... in den im Freiraum gelegenen, zeichnerisch nicht dargestellten Ortsteilen unter 2.000 Einwohnern sich die siedlungsstrukturelle Entwicklung vor allem am Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe ausrichten (soll)“ (Grundsatz 8.4).

Der übergeordnete Landesentwicklungsplan NRW, welcher im Jahr 2019 geändert worden ist, formuliert als Ziel für die Entwicklung der Ortsteile im Freiraum (Ziel 2.4), dass in den im regionalplanerisch festgesetzten Freiraum gelegenen Ortsteilen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landschaftsentwicklung und des Erhalts der landwirtschaftlichen Nutzfläche eine bedarfsgerechte, an die vorhandene Infrastruktur angepasste Siedlungsentwicklung möglich ist.

Widersprüche zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sind daher nicht zu erkennen.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung bestehen derzeit keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet sind die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.



## 4. Verfahren

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 6.04 „Westlich Grüner Markenweg 2“ sowie der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

Die Erlangung des Baurechtes ist durch ein Regelverfahren gemäß §§ 2 ff BauGB beabsichtigt. Für die Belange des Umweltschutzes ist in einem solchen Verfahren gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.04 „Westlich Grüner Markenweg 2“ erfolgen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren.

## 5. Örtliche Situation

Das rund 1,4 ha große Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Warendorf am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Eiden und wurde bislang landwirtschaftlich genutzt. Es bildet einen unmittelbaren Anschluss an den Geltungsbereich des seit Juli 2022 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 6.03 „Westlich Grüner Markenweg“, welcher sich nördlich des bestehenden Wohngebietes ‚Im Esch‘ befindet. In Richtung Norden und Westen setzt sich die landwirtschaftliche Fläche des Plangebietes fort. Östlich des Plangebietes befinden sich ebenso landwirtschaftliche sowie gewerbliche Nutzflächen.

Das Plangebiet umfasst im östlichen Bereich zudem einen Teil des Grünen Markenweges. Zwischen der Straße „Grüner Markenweg“ und der genannten Ackerfläche verläuft durch das Plangebiet eine ortsbildprägende Landschaftshecke.

## 6. Inhalte der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010

Der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Warendorf aus dem Jahr 2010 stellt den Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Um auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Rahmen des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 6.04 „Westlich Grüner Markenweg 2“ zu schaffen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Im Zuge der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die dargestellte Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche geändert. Die Stadt Warendorf bereitet mit dieser Änderung auf der gegenwärtig agrarisch genutzten Ortsrandfläche eine überwiegend dem Wohnen dienende Siedlungsentwicklung vor.

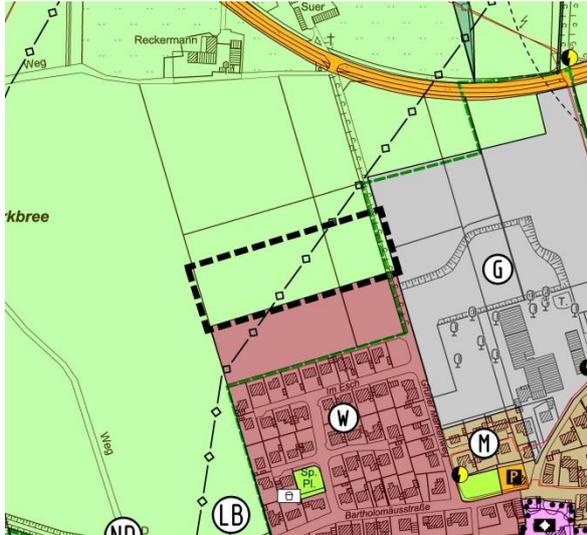


Abbildung 2:  
Auszug Flächennutzungsplan 2010

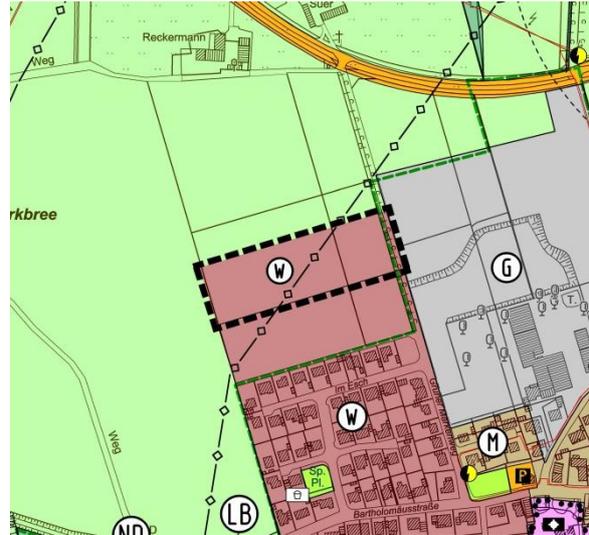


Abbildung 3:  
Auszug 20. Flächennutzungsplanänderung

Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet von einer unterirdischen Gasleitung gekreuzt. Nach Aussagen der Versorgungsträger im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 6.03 befinden sich im Geltungsbereich jedoch keine Gas- oder Stromversorgungsleitungen.

## 7. Belange des Umweltschutzes

### 7.1 Prüfung der Umweltverträglichkeit und Kompensation

In Bauleitplänen, die im Regelverfahren gem. §§ 2 ff BauGB aufgestellt werden, müssen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB im Zuge einer Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung zur 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 wird im weiteren Verfahren durch das Umweltplanungsbüro habitat.eins aus Osnabrück durchgeführt. Der schutzgutbezogene derzeitige Zustand des Plangebiets sowie die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die einzelnen Schutzgüter werden dann im Umweltbericht beschrieben.

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Rahmen des parallel durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 6.04 „Westlich Grüner Markenweg 2“.

### 7.2 Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.04 „Westlich Grüner Markenweg 2“, welche im Parallelverfahren zur vorliegenden 20. Flächennutzungsplanänderung erfolgt, wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (Artenschutzprüfung Stufe 1, habitat.eins, Juni 2022) durchgeführt. Diese hat ergeben, dass artenschutzrechtliche Verbotstat-

bestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Artengruppe der Fledermäuse unter Berücksichtigung der im Gutachten genannten Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können. Auch für die Artengruppe der Reptilien ist kein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten.

Auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen wurde allerdings ermittelt, dass für die Arten Kiebitz, Feldlerche und Rebhuhn Verbotstatbestände relevant werden könnten. Für die drei Arten wäre eine Artenschutzprüfung Stufe II durchzuführen. Allerdings wurden bereits im Jahr 2021 im Rahmen der Artenschutzprüfung Stufe II für den Bebauungsplan Nr. 6.03 "Westlich Grüner Markenweg" (habitat.eins, 2021) entsprechende Kompensationsmaßnahmen geschaffen und befinden sich in der Umsetzung. Von einer kumulierenden Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan Nr. 6.04 kann nicht ausgegangen werden, da sich das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6.04 innerhalb des Untersuchungsgebietes der Artenschutzprüfung Stufe II für den Bebauungsplan Nr. 6.03 befindet. Seitens der Stadt Warendorf muss sichergestellt werden, dass die in der Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 6.03 beschriebenen CEF-Maßnahmen vor Eingriff im Bereich beider Bebauungspläne Nr. 6.03 und Nr. 6.04 umgesetzt wurden.

Die weiteren für NRW planungsrelevanten Arten werden von der Planung nicht erheblich beeinträchtigt.

### **7.3 Geruchsimmissionen**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurden aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben entsprechende Geruchsuntersuchungen (Messbericht, uppenkamp und partner, 24.03.2021 / Geruchsimmissionsprognose, Normec uppenkamp, 16.08.2022) durchgeführt. Im Ergebnis haben die Geruchsgutachten gezeigt, dass der Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich der Geruchsimmissionen (auch unter Berücksichtigung bereits bekannter Erweiterungsabsichten der umliegenden Landwirte) vollständig als Wohnbaufläche entwickelbar ist.

Die genauen Ergebnisse der Geruchsuntersuchungen sind in den genannten Gutachten sowie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6.04 „Westlich Grüner Markenweg 2“, welcher im Parallelverfahren zu der 20. Flächennutzungsplanänderung 2010 aufgestellt wird, dargestellt.

### **7.4 Überflutungsschutz**

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Rahmen eines Überflutungsgutachtens (Überflutungsgutachten, Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, April 2021) eine Risikobetrachtung der bestehenden Infrastruktur in Verbindung mit der beabsichtigten Straßenplanung für die Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 6.03 und Nr. 6.04 durchgeführt. Damit wurde die frühzeitige Einbeziehung der Überflutungsvorsorge in der Bauleitplanung gewährleistet und mögliche extreme Wetter-Ereignisse berücksichtigt.

Die Ergebnisse des Überflutungsgutachtens sind in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 6.04 „Westlich Grüner Markenweg 2“, welcher im Parallelverfahren zu der 20. Flächennutzungsplanänderung 2010 aufgestellt wird, dargestellt.

## 7.5 Erhalt der Hecke

Bezüglich der vorhandenen Landschaftshecke westlich des Grünen Markenweges wurde im Rahmen des Planverfahrens Nr. 6.03 eine Baumkontrolle/ein Baumkonzept beauftragt (Baumkonzept, Grüner Zweig GmbH, 20.04.2021). Hierdurch wurden der vitale Status sowie der Erhaltungswert der vorhandenen Pflanzen und Bäume ermittelt. Darauf aufbauend wurden entsprechende Schutzmaßnahmen zum potenziellen Erhalt der Hecke sowie Baumpflegetmaßnahmen im Zuge der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht definiert.

Die empfohlenen Maßnahmen zum Erhalt der Hecke gemäß Baumkonzept werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 6.04 dargestellt und durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

## 7.6 Altlasten und Kampfmittelbelastung

Altlasten sind im Plangebiet zum Planstand nicht bekannt und es liegen keine Informationen über etwaige Kampfmittelbelastungen des Gebietes vor.

## 8. Bodendenkmale/Archäologie

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6.03 wurde im Herbst 2019 im Geltungsbereich der 20. Flächennutzungsplanänderung eine Suchschnittprospektion zur Klärung der archäologischen Befundsituation durchgeführt. Insgesamt wurden in vier Schnitten 10 unterschiedlich große Testflächen mit einer Gesamtlänge von knapp 500 m bzw. einer Fläche von ca. 1.400 qm angelegt. Dabei konnten im östlichen Bereich der Planungsfläche konzentriert prähistorische Keramikscherben und Siedlungsbefunde festgestellt werden, während der Westteil weitgehend fundfrei blieb. Zwei exemplarisch untersuchte größere Befunde erwiesen sich als gut erhaltene zylindrische Vorratsgruben der Zeit um Chr. Geb. Sie enthielten größere Mengen an Keramikscherben sowie einige Webgewichte. Weitere Befunde können als Pfostengruben ehemaliger Gebäude interpretiert werden. Neben Keramik der o.g. Zeitstellung fand sich auch Scherbenmaterial, das auf die späte Bronzezeit/ältere Eisenzeit hinweist (um 800 v. Chr.) und damit eine Siedlungsdauer von mehreren Jahrhunderten belegt.

Insgesamt kann der festgestellte prähistorische Siedlungsbereich als Fortsetzung der bekannten und in den 1990er Jahren teilweise ausgegrabenen eisenzeitlich/frühkaiserzeitlichen Siedlung unmittelbar östlich der Straße „Grüner Markenweg“ interpretiert werden. Diese Siedlung ist bedeutend für die Geschichte Warendorfs. Die im aktuellen Plangebiet aufgedeckten Befunde (Siedlungs- und Pfostengruben) lassen auf gut erhaltene Siedlungsstrukturen schließen.



Abbildung 4: Kennzeichnung Bodendenkmal, LWL, 11/2019

Nach Aussagen der LWL-Archäologie für Westfalen erfüllt der Siedlungsbereich die Kriterien, die gem. § 2.5 DSchG NRW an ein Bodendenkmal geknüpft sind. Somit stehen der Planung in diesem Bereich (rot markiert im Kartenausschnitt) prinzipiell Gründe des Denkmalschutzes entgegen. Da die Stadt Warendorf jedoch in einem Abwägungsprozess zu der Auffassung gelangt ist, dass das öffentliche Interesse an einer Bebauung höher wiegt als das Interesse an der Erhaltung des Bodendenkmals, konnte seitens dem LWL einer Bebauung zugestimmt werden, sofern das Bodendenkmal vor Beginn erster Bodeneingriffe in diesem Bereich flächig archäologisch untersucht wird und die Ausgrabungen nach den fachlichen Grabungsstandards der LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt werden. Die Kosten der archäologischen Untersuchung sind dabei vom Verursacher zu tragen.

Außerhalb der im Plan rot markierten Fläche erbrachten einige der Prospektionsschnitte einzelne archäologische Spuren (eine Siedlungsgrube, Keramikscherben etc.), die aber eine flächige Ausgrabung nicht erforderlich erscheinen lassen. Dadurch muss auch im westlichen Bereich des Plangebietes mit Zufallsfunden gerechnet werden.

Die erforderliche flächige archäologische Grabung wurde im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6.03 (rot markiert im Kartenausschnitt, südlicher Abschnitt) bereits in der Zeit von März bis September 2020 durch die Stadt Warendorf in Kooperation mit der LWL-Archäologie für Westfalen durchgeführt. Nach Abschluss der ersten flächigen archäologischen Grabung ist nun aus denkmalrechtlicher Sicht eine Erschließung und Bebauung in diesem Bereich, unter Beachtung der in den Bebauungsplan Nr. 6.03 aufgenommenen Hinweise möglich.

Im Bereich der 20. Flächennutzungsplanänderung sowie des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 6.04 ist eine Erschließung und Bebauung des Plangebietes erst nach Abschluss der noch ausstehenden flächigen archäologischen Grabung zulässig.



## 9. Flächenbilanz

	Flächennutzungsplan Bestand <i>m<sup>2</sup> gerundet</i>	Flächennutzungsplan- Änderung <i>m<sup>2</sup> gerundet</i>
Wohnbauflächen	-	1.400,00 m <sup>2</sup>
Flächen für Landwirtschaft	1.400,00 m <sup>2</sup>	-
<b>Gesamt</b>	<b>1.400,00 m<sup>2</sup></b>	<b>1.400,00 m<sup>2</sup></b>

*Tabelle 1: Flächenbilanz*

## 10. Quellenverzeichnis

- Artenschutzprüfung Stufe 1 für den Bebauungsplan 6.04 „Westlich Grüner Markenweg 2“, habitat.eins, Osnabrück, Juni 2022
- Überflutungsgutachten, Fischer Teamplan Ingenieurbüro GmbH, Erftstadt, April 2021
- Messbericht – Geruchsimmissionsmessung durch eine Rasterbegehung gem. DIN EN 16841-1, uppenkamp und partner, Ahaus, 24.03.2021
- Geruchsimmissionsprognose – Ergänzung zum Messbericht Nr. I17017720, Ahaus, Normec uppenkamp, 16.08.2022
- Baumkonzept 2021 - Hecke Grüner Markenweg, Grüner Zweig GmbH, Tecklenburg, 20.04.2021
- Regionalplan Münsterland vom 27.06.2014
- Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) vom 12.07.2019
- Wohnungsmarktentwicklung in Warendorf, Schulten Stadt- und Raumentwicklung, Dortmund, Februar 2015

**Hinweis:** Die 20. FNP-Änderung wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6.04 „Westlich Grüner Markenweg 2“ gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt. Die als Anlagen aufgeführten Gutachten sind i. W. zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6.04 erstellt worden.



Die Begründung ist der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes 2010 „Westlich Grüner Markenweg 2“ als Anlage beigefügt.

Warendorf, den

---

Doris Krause  
Sachgebietsleitung - SG 61